

## Innhold

<b>1 Hovedtrekk i planforslaget</b> .....	<b>1</b>
1.1 Sammendrag.....	1
1.1.1 Skisse eksisterende situasjon .....	2
1.1.2 Skisse av fremtidig byplangrep .....	3
1.2 Forslagets nøkkelopplysninger .....	3
<b>2 Faktadel</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst).....	5
2.2 Planstatus .....	5
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst).....	5
2.2.2 <Andre forhold> (forslagsstillers tekst).....	9
2.3 Stedsanalyse.....	10
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse .....	10
2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser .....	11
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagsstillers tekst) 11	
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst).....	13
2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget .....	18
2.5 Konsekvenser av planforslaget.....	21
2.5.1 Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget (forslagsstillers tekst).....	21
<b>3 Forslagsstillers argumentasjon</b> .....	<b>30</b>
3.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse.....	30

## 1 Hovedtrekk i planforslaget

### 1.1 Sammendrag

Hensikten med detaljreguleringen er å omregulere en del av området som er regulert til *grønnstruktur*, til område for *Bebyggelse og anlegg/ idrettsanlegg* slik at det kan oppføres en ny idrettshall for innendørs fotball. Planen regulerer i tillegg en større utnyttelsesgrad innenfor formålet undervisning, slik at Åssiden skole på sikt kan utvides fra en 2 til 3 parallell barneskole med et nybygg hvis skolebehovet tilsier det. Konsekvensen av planforslaget er at eksisterende grøntområde som i dag er grusbane bebygges med idrettshall og ubebygget parkareal reduseres. Tilsvarende vil en utvidelse av elevkapasiteten ved Åssiden skole kunne redusere utearealet pr.elev.

### 1.1.1 Skisse eksisterende situasjon



Figur 1 Eksisterende bygninger, skole, barnehage, klubbhus.

## 1.1.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Figur 2 Fremtidig byplangrep

Ny treningshall for Åssiden fotballforening med kunstgressbane for 9-er fotball foreslås plassert på eksisterende grusbane. Hallen er plassert parallelt med boligbebyggelsen som planlegges sør for hallen. Inngang til hallen er plassert i det sør-østre hjørnet, henvendt mot hovedadkomsten i sør fra Buskerudveien. Parkeringsplassen utvides med ny Kiss n'ride og sone for avfallshåndtering, men beholder samme antall p-plasser 35stk og skal sambrukes mellom skole, barnehage og idrett. En mulig utvidelse av elevkapasiteten ved Åssiden skole foreslås løst ved et nybygg på inntil 3 etasjer som erstatter dagens paviljongbygg på 1 etasje. Nybygget er plassert langs stadion og henvendt mot skolegården. Hovedinngang er tenkt plassert i nybyggets østre fasade mot skolegård med kort vei til parkeringsplass og adkomstvei.

## 1.2 Forslagets nøkkelopplysninger

### Forslagsstiller:

Drammen Eiendom KF

Ilebergveien 21, 3011 Drammen

Tlf: 4797542385 epost: rino.pettersen@drmk.no

**Fagkyndig:**

Arch uno as v/Nina Tendal  
Postadr: PB 5842 0308 Oslo  
Tlf: 41248486 epost: tendal@archuno.no

**Eieropplysninger**

Gnr.116, Bnr. 1921,872,873,875,725,924,1963, del av 6039 Buskerudveien og 6003Vårveien.  
Eier: Drammen kommune.  
Gnr 116/Bnr 85 Eier: Janne Catrine og Jonny Olsen  
Gnr.116 Bnr. 750 Eier: Nils Christian Nesthorne

**Arealstørrelse – planområde:**

Planområdet totalt: 80.170 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

**Bebyggelse og anlegg:**

o\_BU Undervisning (skole, barnehage): 14.950 m<sup>2</sup>  
BFS Bolig (småhus) 760 m<sup>2</sup>  
o\_BSS1 Idrettsanlegg: 9.600 m<sup>2</sup> (Fotballhall)  
o\_BSS2 Idrettsanlegg: 1.060 m<sup>2</sup> (Klubbhus)  
o\_BIA Idrettsanlegg, stadion: 36 585 m<sup>2</sup>  
o\_BNA Nærmiljøanlegg: 4.300 m<sup>2</sup>

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

f\_SKV1 Kjøreveg: 1.300 m<sup>2</sup>  
o\_SKV2 Kjøreveg: 2.900 m<sup>2</sup>  
o\_SGS Gang- sykkelveg: 3900 m<sup>2</sup>  
o\_SVT Annen veggrunn – tekniske anlegg: 1. 240 m<sup>2</sup>  
SVG Annen veggrunn – grøntareal bolig: 0.160 m<sup>2</sup>  
o\_SVG1-6: Annen veggrunn- grøntareal: 2.165 m<sup>2</sup>  
o\_SPP Parkeringsplasser: 2.900 m<sup>2</sup>

**Grøntstruktur:**

o\_GP Park: 2.700 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse m. m.****Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA=6000 m<sup>2</sup> hall  
Over terreng: BRA=5500 m<sup>2</sup> skole

Under terreng: BRA=1000 m<sup>2</sup> skole

**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**

Over terreng: BTA= CA 3500m<sup>2</sup> (skole, gymnastikksal og barnehage.)  
Under terreng: ikke medregnet

**Parkering**

Plasser på terreng: 46 stk. (35+10+1) 45 eksist + 1 ny HC-P ved hallen

Plasser for sykkelparkering:280stk.(basert på elevtall 588/2 =294 )

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

Planavdelingen har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

*«Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning, men avviket fra kommuneplanens arealdel medfører behov for en tilstrekkelig dokumentasjon av konsekvensene av tiltaket ved endring av arealformål. Endringen vurderes derfor å måtte belyse de nødvendige konsekvensene knyttet til barn og unge spesielt, i tråd med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt å belyse konsekvensene for grøntstrukturen. Herunder er det viktig med en vurdering av krav/behov for erstatningsareal.»*

### **Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.03.2018 i Drammens Tidende og på avisens netttutgave i 3 uker.

Grunneiere og andre rettighetshavere, ihht. varslingsliste og naboliste, er varslet ved brev datert 02.03.2018.

## **2 Faktadel**

### **2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst)**

Forslagstiller fremmer kun ett planforslag.

Hensikten med detaljreguleringen er å omregulere en del av området som er regulert til *grønnstruktur*, til område for *Bebyggelse og anlegg/ idrettsanlegg* slik at det kan oppføres en ny idrettshall for innendørs fotball. Planen regulerer i tillegg en større utnyttelsesgrad innenfor formålet undervisning, slik at Åssiden skole på sikt kan utvides fra en 2 til 3 parallell barneskole med et nybygg.

Bakgrunn for forslaget er et politisk vedtak i Bystyret ved behandling av ØKP 2017-2020 der det ble vedtatt investeringsmidler til planlegging og bygging av en ny innendørs fotballhall på Åssiden idrettspark. Vedtaket følger opp et tidligere vedtak i sak: 009/13 12/02/2013 «Formannskapet er positiv til at en fotballhall vurderes i kommuneplanens arealdel med tilhørende delutredninger og idretts- og friluftspanen, samt skolebehovsanalysen.» Drammen Eiendom KF iverksetter vedtaket som forslagstiller til planinitiativet.

<b>Byplans kommentarer og/eller suppleringer</b>

### **2.2 Planstatus**

Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst)

### **Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer**

Følgene rundskriv/retningslinjer er vurdert som relevante for planarbeidet:

T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige nasjonale mål er å:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

I veiledningens punkt 5a presiseres at:

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

5b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Dette forutsetter blant annet at arealene:

er store nok og egner seg for lek og opphold gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

#### T-1442/12 Støy i arealplanleggingen:

Etablering av støyfølsomt bruksformål, som skole, bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2.

Planområdet ligger inntil støyutsatt sone og avbøtende tiltak er nødvendig.

#### T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (/de til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.

I Drammen sentrum er det 3 målestasjoner, Nedre storgate, Tollbugata/Drammenselva og Bangeløkka. Området rundt Bangeløkka er mest forurenset og har opp mot høye verdier, mens de to andre målestedene rapporterer om middels nivåer. Åssiden ligger lenger nord og vest enn måleområdene og antas å ha gjennomsnittlig lavere verdier. Rosenkrantzgate er imidlertid en innfartsåre og en trafikkert vei som utløser mye svevestøv og gir høyt forurensningsnivå ettermiddag/kveld.

*Drammen kommune har stasjonen i Nedre Storgate som er plassert på tak og måler svevestøv i ett punkt samt gasser over to strekninger. Den ene strekningen går fra Rynningsgate på Strømsø til Nedre Storgate (kalles Drammenselva), og den andre går fra Grev Wedels plass til Nedre Storgate kalles Grev Wedels plass). Dette er en bakgrunnsstasjon (referansestasjon) som ikke er direkte påvirket av utlipp. Stasjonen er vurdert å gi uttrykk for den gjennomsnittlige luftkvaliteten i Drammen sentrum. Målingene omfatter partikkelforurensning ( $PM_{10}$ ), nitrogendioksid ( $NO_2$ ), nitrogenmonoksid ( $NO$ ), nitrogenoksider ( $NO_x$ ), svoveldioksid ( $SO_2$ ), ozon ( $O_3$ ), de flyktige organiske forbindelsene benzen og toluen.*

*Partikkelforurensning kommer særlig fra vegstøv pga piggdekkbruk, dieselforbrenning og vedfyring, mens nitrogendioksid, benzen og toluen er mest knyttet til forbrenningsmotorer, i første rekke biler.*

Luftkvalitet.info

FORSIDEN | BEDRE BYLUFT FORUM | RAPPORTER | RELEVANTE LENKER | OM NETTSTEDET | MODLUFT | KONTAKT

Forurensningsnivå » Drammen

LUFTKVALITETEN NÅ | VARSLET LUFTKVALITET

### Luftkvalitetsindikator

Stasjon	Luftkvaliteten nå	Høyeste forurensnings nivå siste 24 timer
<a href="#">Banqelokka</a>	Lite	Høy
<a href="#">Drammenselva</a>	Lite	Lite
<a href="#">Nedre Storgate</a>	Lite	Høy

**Drammen**

Drammen kommune og Statens Vegvesen, Nedre-Buskerud distrikt, samarbeider om å måle og formidle luftforurensningen i Drammen. Helseetjenesten i Drammen Kommune utarbeider forurensningsvarsler for kommende døgn. [Les mer](#)



Kilde: Luftkvalitet.info -nettsted for Norsk Institutt for luftforskning NILU

### **Gjeldende overordnede planer**

Følgende overordnede planer vurderes som relevante for planarbeidet:

- 1-Kommuneplan Plankart\_KP\_335\_20151005, vedtatt 21.09.2015
- 2-Kommuneplanens Arealdel\_KP\_335\_B20151015, vedtatt 21.09.2015
- 3- Kommuneplanens Planbeskrivelse\_KP\_335\_20151005, vedtatt 05.10.2015

Kommunedelplan\_Drammenselva\_503-02\_Plankart\_19910429, vedtatt 29.04.1991

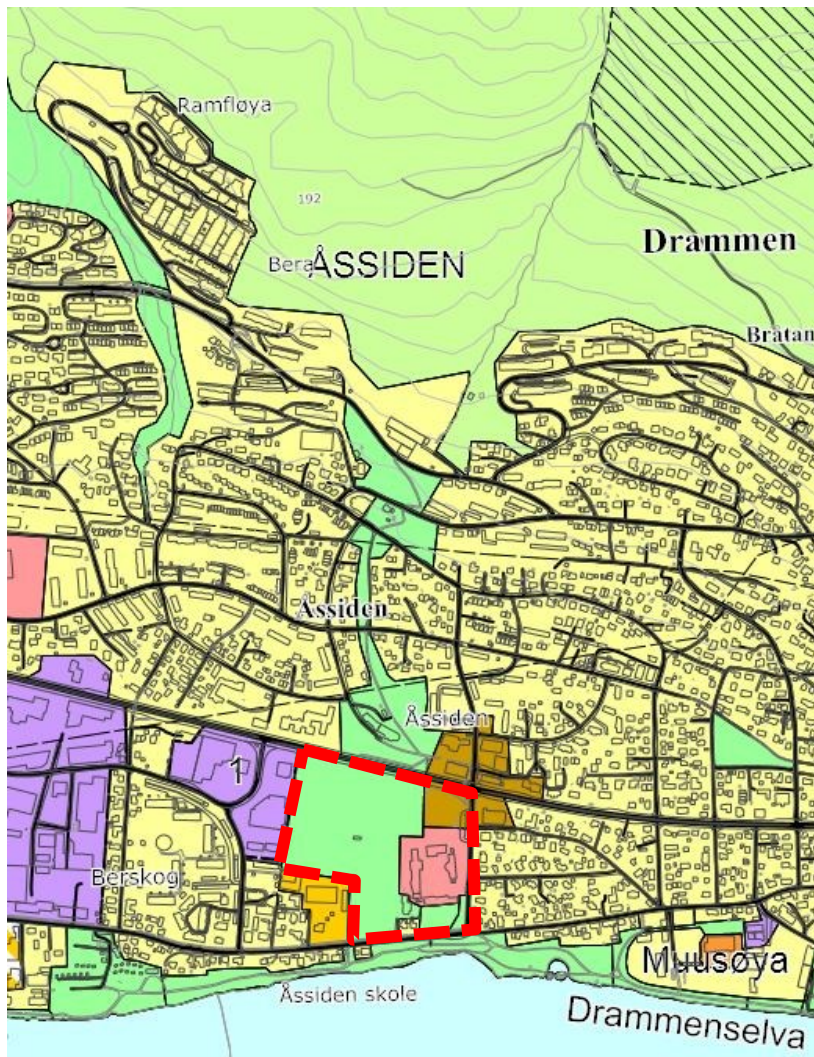
Med tilhørende temakart:

- 4-Temakart Grøntstrategi
- 6-Hovedplan sykkel Drammen 220515
- 7-Temakart overvann
- 8-Temakart\_Støysoner\_A3\_040915 ny
- 9-Aktsomhetskart for luftforurensing
- 10-Temakart Flom og kvikkleire

Og tilhørende strategidokumenter:

- 14-Strategi utvikling grønne forbindelser
- 15-Sykelstrategi
- 16-Overvannsveileder
- 17-Parkeringsveileder
- 21-Barnehage- og skolebehovsanalyse
- 22-Luftsonekart – teknisk rapport
- 26-Skolebehov arealregnskap og utvidelsesmuligheter, s 10 Åssiden skole.

Kilde: <https://www.drammen.kommune.no/no/Budsjettportal-Drammen-kommune/Bystrategi-for-Drammen-2013---2036/Areal/>



Figur 3 Kommuneplan 2014-2036

I kommuneplanens arealdel 2014-2025, er planområdet regulert til grøntstruktur, sentrumsformål, undervisning og bolig. Planforslaget foreslår å omregulere en del av området for grøntstruktur til areal for bebyggelse og anlegg, herunder idrettsanlegg, som er i strid med kommuneplanen. Areal avsatt til grøntstruktur foreslås endret til grøntområde/idrettsanlegg i tråd med dagens bruk og strategikart for grøntstruktur. Areal som er regulert til vei og allmenntilleggsformål i dag endres til sentrumsformål i tråd med kommuneplanen og dagens bruk som uteareal for skolen. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten og tilrettelagt med aktivitetstilbud og er således ikke i direkte strid med kommuneplanens sentrumsformål. De to boligeiendommene langs Buskerudveien endres fra uregulert- til boligformål i tråd med kommuneplanen.

### **Gjeldende regulering**

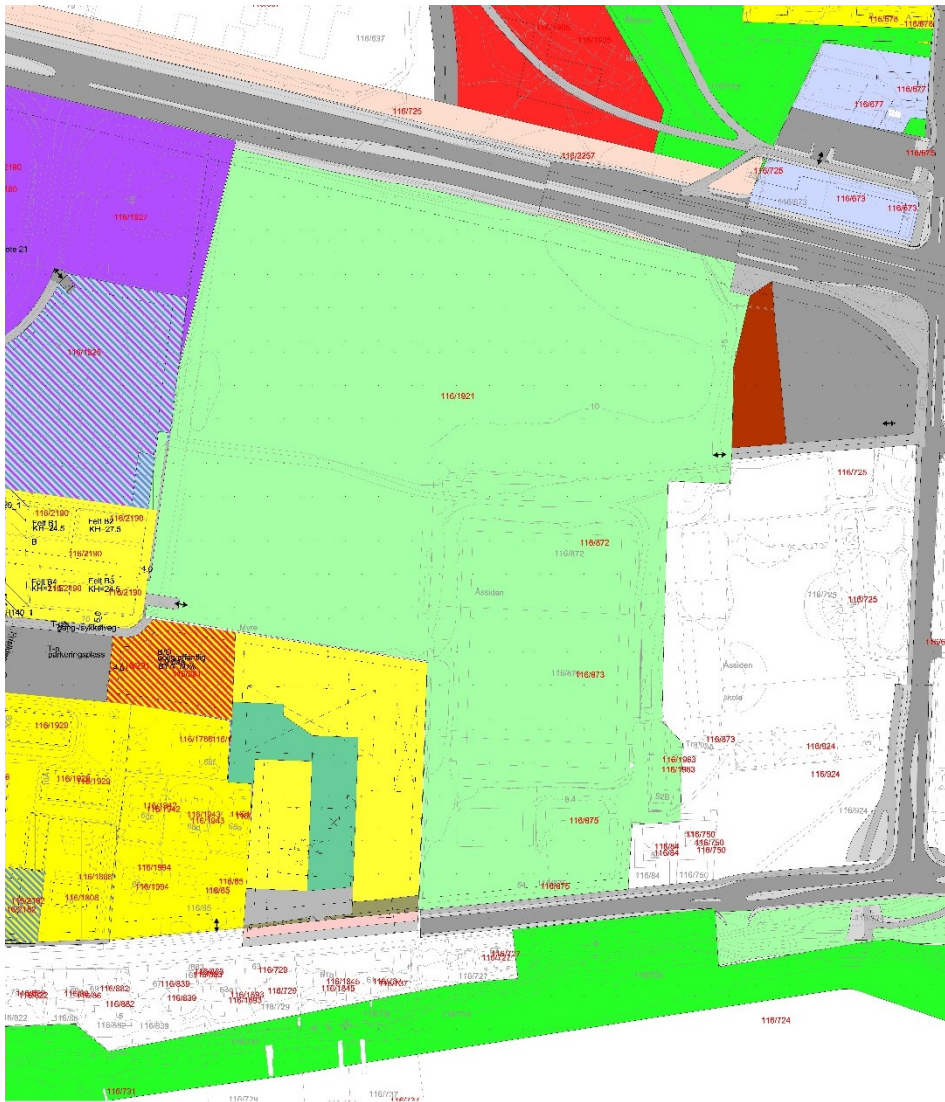
Innenfor planområdet er det regulert og uregulert areal.

Uregulert areal omfatter Gnr 116/ bnr 725 delvis, 924, 84, 750. Henholdsvis Åssiden skole og to boligeiendommer mot Buskerudveien.

For gnr 116/bnr 1921,725, 872,873,875,1963. gjelder: Reguleringsbestemmelser for området Eplehagen og Åssiden idrettspark, datert 30.04.1984 nr. B19840430\_1.

Bestemmelsene regulerer areal for; Friområde, trafikkareal og allmenntilleggsformål.





Figur 4 Gjeldende regulering.

### **Pågående planarbeid**

:ESA 16/5291 - Detaljregulering for Buskerudveien 64 og 64A

Det pågår planarbeid på tilstøtende eiendom i sørvest, Buskerudveien 64 og 64A. Hensikten med planforslaget er å kunne rive eksisterende næringsbebyggelse og tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse med inntil 87 boenheter.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 24.10.2017 og var til offentlig ettersyn i perioden 21.11.2017-05.01.2018. Saken er under behandling. Det er en innsigelse i saken fra Statens vegvesen vedr byggegrenser og avstand til veg, bufferzoner og fortau. Vi anser innsigelsen som relevant også for dette planforslaget, men at det kan innarbeides uten at det kommer i konflikt med hensikten eller intensjonen i planforslaget.

<b>Byplans kommentarer og/eller suppleringer</b>

### **2.2.1 Andre forhold**

Det er ikke funnet negative servitutter /heftelser på eiendommene, men det gjøres oppmerksom på at planområdet omfatter flere eiendommer med ulike eiere og at formålsgrensene ikke er 100% sammenfallende med eiendomsgrensene. De kommunale foretakene som er

hjemmelshavere til berørte tomter, Drammen Eiendom KF, må ta stilling til om tomtegrensene skal justeres i samsvar med formålsgrensene etter vedtatt plan.

<b>Byplans kommentarer og/eller suppleringer</b>

## 2.3 Stedsanalyse

### 2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Oppsummering:

Grøntdraget fra åsen til elva skal ivaretas og den visuelle siktlinjen opprettholdes.

Planområdet skal framstå som en grønn lunge i byen.

Eksisterende grusbane bak nye boligblokker utnyttes til tomt for ny fotballhall.

Grøntområde langs Rosenkrantzgate beholdes. Det samme gjelder parken sør for den gamle skolebygningen.

Eksisterende kunstgressbane beholdes som den er. Gamle tribuner fjernes og erstattes med grønne terrengtilpassede tribuner.

Eksisterende trerækker og vegetasjon beholdes. Vegetasjon suppleres for å forsterke gang- og sykkelforbindelser gjennom området.

Eksisterende gang- og sykkelforbindelser beholdes og forsterkes. Forbindelsen mellom Vårveien og Ingeniør Rybergs gate er viktig. Nye forbindelser opprettes, blant annet fra sørvestre hjørne av fotballhallen og inn på den sentrale akse i anlegget.

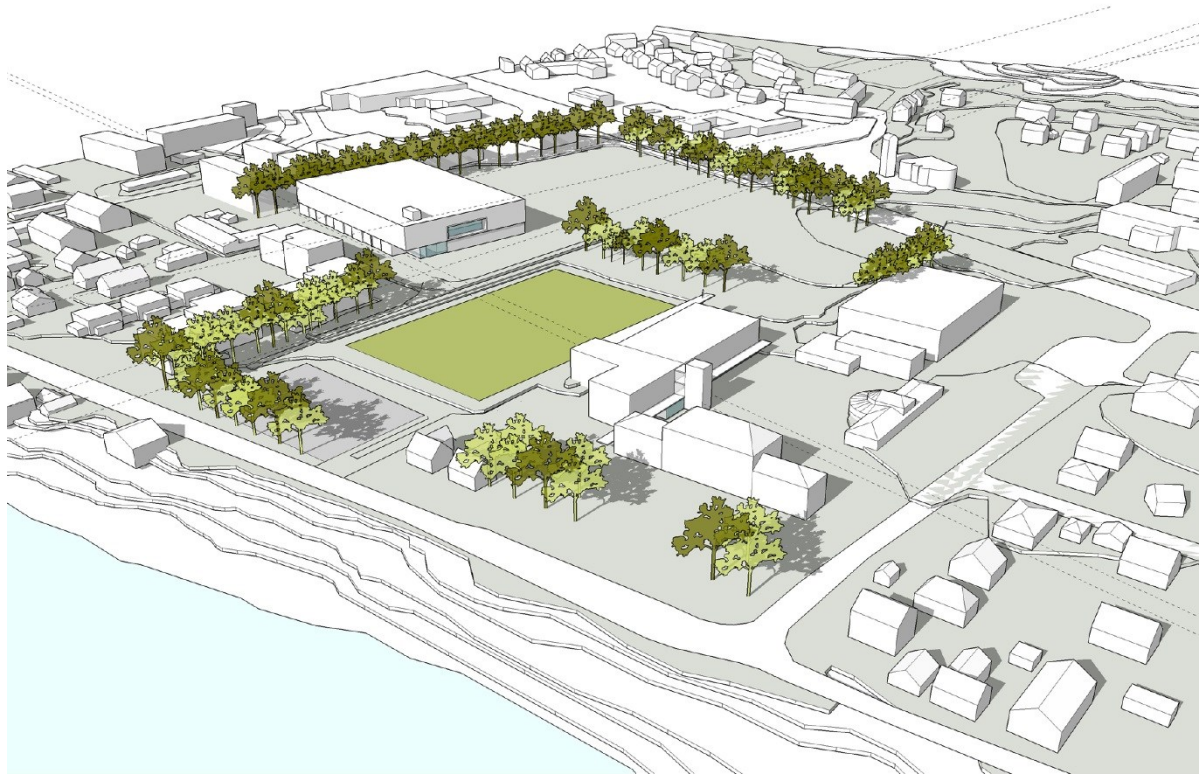
Ved utvidelse av skoleanlegget, skal eksisterende paviljong rives og erstattes med ny skolebygning.

Det rektangulære gårdsrommet mellom bygningene skal bevares.

Eksisterende parkeringsplass langs Buskerudveien utvides for sambruk mellom skolen og fotballhallen. Hente- og bringelomme i Vårveien beholdes som den er og sambrukes av skolen og barnehagen.

## 2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

### 2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagsstillers tekst)



*Figur 5 Planområdet sett fra sørøst, Buskerudveien og elva i front.*



*Figur 6 Planområdet sett fra nordøst. Rosenkrantzgate.*

Planområdet omfatter følgende arealformål og hensynssoner:

§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

- BFS Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse)
- BU Undervisning (offentlig formål skole og barnehage)
- BIA Idrettsanlegg (offentlig formål kunstgressbane og grøntareal)
- BSS Idrettsstadion (offentlig formål fotballhall, klubbhus)
- BNA Nærmiljøanlegg (offentlig formål)

§ 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SGS Gang og sykkelvei
- SVT Annen veggrunn – tekniske anlegg
- SVG Annen veggrunn – grøntareal
- SPP Parkeringsplasser

§ 12-5 Nr.3 Grønnstruktur

- Park

§ 12-6 Hensynssoner:

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner, (for infrastruktur)
- H570 Bevaring av kulturmiljø H570\_1, H570\_2
- H760 Båndleggingssone (skolegård/tun)

Plassering av ny bebyggelse og utnyttelsesgraden reguleres ved byggegrenser og bestemmelser som angir maks tillatt kotehøyde på gesims og maks tillatt bruksareal (BRA).

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mindre konstruksjoner som trapper, støttemurer, utebod inntil 25 m<sup>2</sup> og sykkelparkering med tak tillates oppført utenfor byggegrenser. Ny nettstasjon kan tillates plassert innenfor planområdet ihht bestemmelser. Arealet kommer i tillegg til tillatt BRA.

Idrettshall tillates oppført med inntil: 6000 m<sup>2</sup> BRA ekskl. tenkte plan i hallen  
 Bygg for undervisning tillates oppført inntil: 6500 m<sup>2</sup> BRA (eksklusiv eksist vernede bygg)  
 Bygg for barnehage tillates oppført inntil: 700m<sup>2</sup> BRA.  
 I plankartet er det avsatt areal til parkering med innkjøring fra Buskerudveien.  
 Reguleringsbestemmelsene angir hvor mange plasser som tillates.-

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
o BU	Undervisning (skole og	1161/1162	14.950
BFS	Bolig	1111	760
o BSS1	Idrettsanlegg, fotballhall	1440	9.600
o BBS2	Idrettsanlegg (klubbhus)	1440	1.060
o BIA	Idrettsanlegg, stadion	1430	36.585
o BNA	Nærmiljøanlegg	1440	4.300
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
f SKV1	Kjøreveg	2011	1.300
o SKV2	Kjøreveg	2011	2.900
o SGS	Gang- og sykkelveg	2015	3.900
o SVT	Annen veggrunn (teknisk	2018	1.240
SVG	Annen veggrunn – grøntareal b	2019	0.160
o SVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	2.165
o SPP	Parkering	2080	2.900
<b>Grønnstruktur</b>			
o GP	Park	3050	2.700
<b>Hensynssone</b>			
H570_1	Bevaring kulturmiljø	570	700
H570_2	Bevaring kulturmiljø	570	600
H140	Frisiktsone	140	
H190	Sikringssone teknisk	190	2.625
H760	Båndleggingssone	760	4.820

## 2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst)

### **Bruk**

Detaljreguleringen har 3 hovedformål; undervisning, som omfatter både bygg og uteområder i skoleanlegget, idrettshall for innendørs fotball og grøntstruktur med turdrag, friområde og park tilgjengelig for allmennheten. Tilstøtende veiareal regulerer kjøreadkomst og parkering for bil- og sykkel.

## Utforming

Eksisterende og nye bygninger skal til sammen fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet. Kart og bestemmelser regulerer plassering av bygninger gjennom byggegrenser og utnyttelse i form av tillatt bruksareal og gesimshøyder. Videre er det konkrete bestemmelser på materialbruk som sikrer en arkitektonisk kvalitet og et helhetlig konsept for skoleanlegget.

## Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Uteoppholdsarealer for skole omfatter arealer til lek, fysisk aktivitet, rekreasjon, adkomst og sykkelparkering. Arealer avsatt til bygning, nettstasjon, bilparkering og trafikkareal regnes ikke med. Utforming av uteareal reguleres i bestemmelsene og setter krav til både innhold og kvalitet. Det skal være aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper og med ulike funksjoner. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas ved oppgradering av utearealene. Nye bygninger skal plasseres slik at de kaster minst mulig skygge på gode oppholdsarealer. Utearealene skal være tilgjengelige og en ressurs for allmenheten utenom skoletid. Det skal være åpninger og gangveier til parkområdet og skolegård fra nord mot sør, og fra øst mot vest for gående og syklende som sikrer tilgjengelighet til- og gjennom området. Gangveiforbindelser skal synliggjøres i illustrasjonsplanen av utomhusarealer og vise tilknytning til tilstøtende, eksisterende og regulerte gangveier utenfor planområdet.



Figur 7 Illustrasjonsplan utomhusanlegg ved maks utbygging

## **Trafikkforhold**

I plankartet er det avsatt areal til gang- og sykkelvei, kiss n'ride for skole og barnehage og parkeringsplass. Gang og sykkelvei er dimensjonert i hht Statens vegvesens norm og Sykkelstrategi for Drammen. Eksisterende Kiss n'ride i Vårveien beholdes og sikres i reguleringskartet med eget formål. Det skal i tillegg opparbeides en ny Kiss n'ride i tilknytning til adkomstvei og parkering for idrettshallen.

Trafikkanalysen har beregnet behov for parkeringsplasser i forhold til funksjon og sammenliknet med parkeringsnormen for Drammen. Parkeringsnormen har ikke kategori for skole og offentlig tjenesteyting, men for bolig og næring som i denne situasjonen gir et for høyt antall plasser i forhold til bruk og antall arbeidsplasser. Turproduksjon er derfor lagt til grunn for beregning av forventet parkeringsbehov ved full utbygging av hall og skole. I følge beregningen gir det behov for 78 plasser som er 38 plasser mer enn i dagens situasjon. Buskerud fylkeskommune har imidlertid påpekt i sin høringsuttalelse at det skal planlegges for nullvekst i biltrafikk ved å begrense antall parkeringsplasser og tilrettelegge for gang- og sykkeltrafikk, og Statens vegvesen har påpekt i sin høringsuttalelse at planforslaget kan medføre en uheldig økning av trafikkmengden i Buskerudveien. Drammen kommune foreslår derfor å ikke etablere flere parkeringsplasser, men beholde dagens antall og tilrettelegge for mer sykkelparkering, trygg Kiss n'ride og sone for avfallshåndtering fremfor flere plasser.

Reguleringsbestemmelsene setter også krav om sambruk av parkeringsplasser mellom skole, barnehage og idrett.

Adkomst for HC-transport, utrykningskjøretøy og varetransport til idrettshallen sikres ved regulering av ny adkomstvei fra Buskerudveien frem til hallen. Veien reguleres til felles kjørevei og er i utomhusplanen vist med et tilliggende fortau som sikrer et trygt skille mellom harde og myke trafikanter. Foran hallen foreslås en forplass med snumulighet for varebil type liten lastebil som tilsvarer størrelse på renovasjonsbil og minibuss. Lastebil kan snu i vendehammer.

Kjøring frem til hallen skal imidlertid begrenses til HC-transport og varelevering. Det er ikke meningen at brukere skal kjøre opp til hallen for avsetting. Brukerne har estimert behovet for varelevering til ca 1-2 turer i uken. Da er det ikke forutsatt kioskdrift, men kun et begrenset utvalg i automater. Avhengig av byggeprogrammet kan det på sikt bli tilrettelagt for sosiale rom og klubbfasiliteter. Trafikkanalysen har foreløpig ikke beregnet denne typen turproduksjon, men vil oppdateres etter nye innspill om forventet bruk.



Figur 8 Utsnitt av utomhusplan som viser adkomstvei og snuplass.

### **Hensynssoner og båndleggingssoner**

I detaljreguleringen er det medtatt hensynssoner for kulturminner (H570) som omfatter den eksisterende skolen fra 1927/1955 og gymnastikksalen fra 1961 med fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet. Hensynssonene sikrer kulturminnene ved å begrense mulige endringer og tiltak. Bestemmelsene angir omfanget av vernet og hvilke tiltak som eventuelt kan tillates.

### **Miljøfaglige forhold (overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram m.m.)**

#### **Naturmangfold**

I bestemmelser om utearealer presiseres det at eksisterende naturkvaliteter i terreng og vegetasjon skal ivaretas i opparbeiding av utearealer. Naturlige høydeforskjeller i terrenget i planområdet skal beholdes og naturmangfoldet styrkes ved å tilføre mer vegetasjon og naturmaterialer i utearealene.



## **Overvannshåndtering**

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, i tråd med Overvannsveileder for Drammen kommune. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

Overvannet skal håndteres etter prinsippene i 3-trinnstrategien og disse er:

1. Infiltrer den lille nedbøren.
2. Fordrøy og forsink det større regnet.
3. Store og sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier.

Overvannshåndtering skal planlegges integrert i utearealene ved bevisst plassering av permeable flater og vegetasjonsfelt som kan fordrøye og absorberer vann.

## **Støy**

Planområdet er i gul og rød støysone og en støyfølsom funksjon som skole utløser krav om støyskjermingstiltak. *Jfr. rundskriv T-1442/12 Støy i arealplanleggingen.* Det er satt krav til bestemmelsene om utredning av støy og dokumentasjon av støyreducerende tiltak ved byggesak. Støyskjerm eller støyvoll skal etableres som vist i kart og i hht premissdokument fra akustiker.

## **Fjernvarme**

Planområdet er utenfor konsesjonsområdet og faller ikke inn under kravet om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

## **Risiko og sårbarhet**

1. Overvannshåndtering. Overvann håndteres lokalt. Liten risiko for flom.
2. Naturmangfold: Eksisterende trær skal sikres i byggefasen.
3. Verneinteresser: Sikres gjennom hensynssoner i plankart og i bestemmelser.
4. Støyforhold: Registrering av støy er utført og rapport med anbefalinger til avbøtende tiltak er utarbeidet og ligger til grunn for bestemmelser om støyskjerm.
5. Trafikksikkerhet: Varelevering og parkering skal være skilt fra gangsoner.
6. Ulykkesrisiko: Leke- og aktivitetsapparatene utformes etter dagens krav.

## **Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring**

1. Før det kan gis ferdigattest innenfor felt o\_BSS1 skal utomhusområdene være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.
2. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt o\_BSS1, skal fortau/gangvei i Buskerudveien, være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
3. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt o\_BU, skal fortau/gangvei i Vårveien, være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

## **Dokumentasjonskrav**

1. Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt skal det foreligge godkjent utomhusplan for feltet i målestokk 1:500.
2. Før det kan gis tillatelse til tiltak i utbyggingsfelt skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv
3. Før det kan gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innenfor hvert utbyggingsfelt skal det foreligge godkjent utomhusplan for feltet i målestokk 1:200.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det utføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og

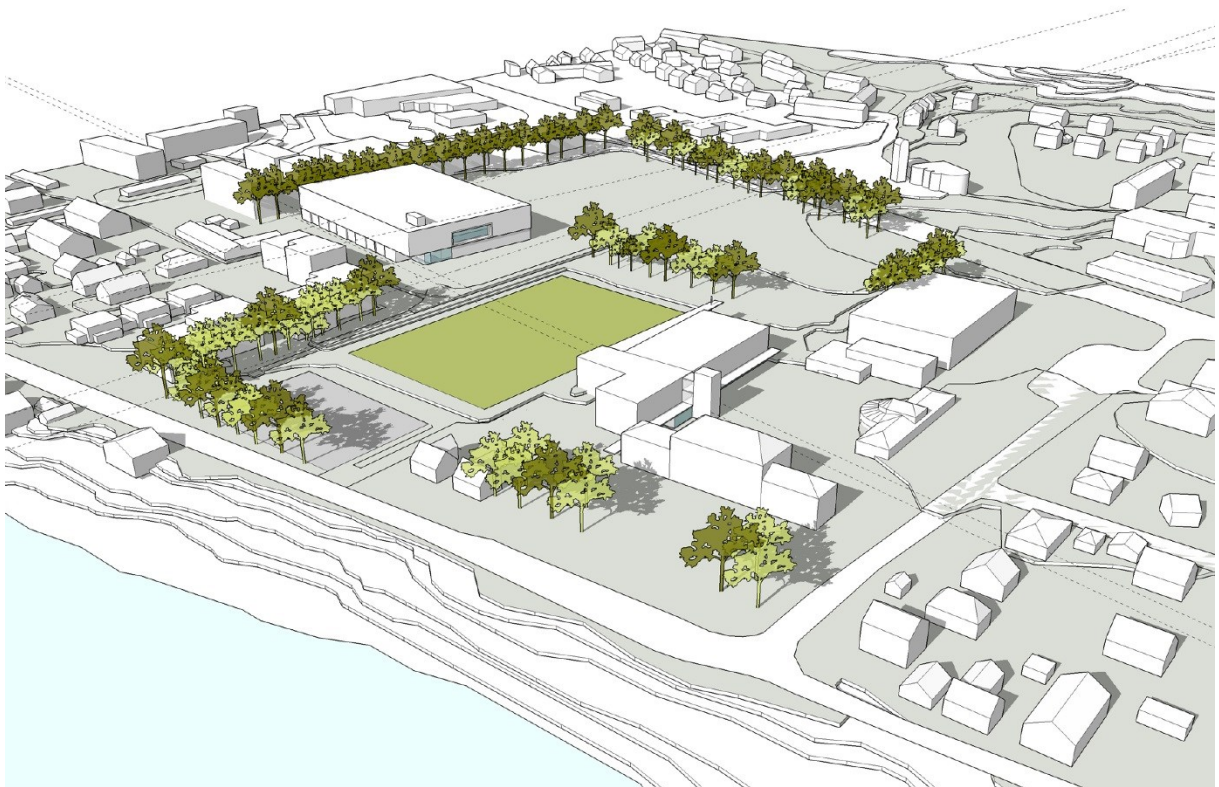
sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

5. Alle tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges antikvar myndighet før det gis tillatelse til tiltak.

## Byplans kommentarer og/eller suppleringer

### 2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget

Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.



*Figur 9 Fotballhall, stadion og skoleanlegg sett fra sørøst.*



*Figur 10 Friområde/treningsfelt, stadion, og ny hall sett fra nordøst.*



*Figur 11 Ny fotballhall sett fra innkjøring i Buskerudveien.*



*Figur 12 Gammel gymnastikksal, nybygg skole og ny fotballhall sett fra Vårveien.*



*Figur 13 Fjernvirkning, sett fra åsen i nord.*



Figur 14 Sett fra Rosenkrantzgate.

## 2.5 Konsekvenser av planforslaget

### 2.5.1 Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget (forslagsstillers tekst)

#### **Overordnede planer og mål**

I kommuneplanens arealdel 2014-2025, er planområdet regulert til grøntstruktur, sentrumsformål, undervisning og bolig. Planforslaget foreslår å omregulere en del av området for grøntstruktur til areal for bebyggelse og anlegg, herunder idrettsanlegg, som er i strid med kommuneplanen. Areal avsatt til sentrumsformål foreslås beholdt og spesifisert som næranlegg og uteoppholdsareal i tråd med dagens bruk. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten og tilrettelagt med aktivitetstilbud og er således ikke i direkte strid med kommuneplanens sentrumsformål.

#### **Stedsutvikling**

Konsekvensen av planforslaget er høyere utnyttelse rundt trafikk-knutepunkt og fellesfunksjoner som skole og idrettsanlegg i tråd med Bystrategiens målsetting om bl.a å satse på nærmiljøer og at skolen skal være nærmiljøets aktivitetssenter. *Kilde: Strategi utvikling grønne forbindelser.*

#### **Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser er utgangspunktet for planforslaget, idet hensikten er å styrke treningstilbudet til fotballinteresserte barn og ungdom i bydelen Åssiden. Fotballklubben får svært gode forutsetninger for rekruttering, gode treningsfasiliteter og kamparenaer både i sommer og vintersesongen. Hallen skaper tilhørighet og kan bli et møtested for barn, ungdom og eldre i idrettsforeningen hvis breddeidretten får prioritet. Hallen bidrar til at idrettsanlegget blir

et komplett fotballanlegg med naturgressbaner, kunstgresshall for vintertrening og fotballstadion som kamparena for hjemmekamper.

Planforslaget tar høyde for en mulig utvidelse av skolekapasitet og sikrer behovet for elevplasser i hht prognosene for befolkningsvekst og skolebehovsplanen. Grunnskole i nærmiljøet anses som et viktig primærbehov og i tråd med barn og unges interesser.

### **Landskap**

Planforslaget omfatter et eksisterende skoleanlegg og store grøntarealer avsatt til idrett. I grøntarealet er det bl a et fotballstadion med kunstgress og en grusbane. I tillegg er det store gressarealer som brukes som treningsfelt for fotballklubben og som uteareal for skolen. Det er små høydeforskjeller innenfor planområdet og topografisk nesten flatt. Området er avgrenset av trekker mot nord, mot vest og mot sør foruten flere treklynger. Plangrepet foreslår bebyggelse på grusbanen som ikke medfører terrenginngrep eller store masseuttak. Foreslått utvidelse av skolekapasitet er tenkt løst ved et nybygg som erstatter eksisterende paviljong. Her kan det være naturlig å etablere en kjeller, men for øvrig kan bygget tilpasses omkringliggende terreng og nivåer. Eksisterende vegetasjon, som store livskraftige trær, beholdes. Noen trær må imidlertid felles for å kunne opparbeide fortau langs Buskerudveien, men nye trær kan plantes som sikrer variasjon i vegetasjonens alder og sammensetning. Planforslaget har liten konsekvens for landskapets topografi og begrenset konsekvens for vegetasjonen.

### **Trafikkforhold**

Planområdet er avgrenset av fylkesvei i nord, øst og sør, hhv Rosenkrantzgate, Vårveien og Buskerudveien. Krav til avstand fra byggegrense til veg er hhv 50m for Rosenkrantzgate og 15m for øvrige. Siktlinjer må ivaretas ved avkjørsler. Statens vegvesen setter også krav til bredde på fortau og buffersone som er innarbeidet i plankartet. Eksisterende avkjørsel fra Buskerudveien fjernes og erstattes av en ny avkjørsel og adkomstvei til hallen.

For å kartlegge faktiske forhold er det utarbeidet en trafikkanalyse. Trafikkanalysen beskriver dagens forhold knyttet til trafiksikkerhet og trafikkavvikling, parkering og varelevering, samt henting og bringing av elever. Videre beskrives konsekvensene av utbyggingen i forhold til de samme forholdene, samt innspill til eventuelle avbøtende tiltak mv.

Økt elevkapasitet og utvidet treningstilbud vil generere noe økt trafikk i tilbringerveiene, men det er ikke samtidighet og skole og idrett skal kunne sambruke parkeringsplassene. Eksisterende av- og påstigningsone i Vårveien anses å ha tilstrekkelig kapasitet og beholdes ved utvidelse av skolen. Det etableres i tillegg en ny Kiss n'ride i tilknytning til adkomstvei til hallen.

Det legges opp til klart adskilte soner for myke og harde trafikanter, der varelevering og avfallshåndtering skal løses adskilt fra elevsoner. Det forutsettes kun kjøring for HC-transport og varelevering frem til hallen, som er estimert til 1-2 turer pr.uke.

### **Estetikk og byggeskikk**

Den overordnede føringen for estetikk er gitt i Kommuneplanens arealdel, bestemmelse §2.2

Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner.

Plangrepet for skoleutvidelsen er i samsvar med bestemmelsen om at «Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.»

Krav til estetikk er sikret i bestemmelsene. Konsekvensen av planforslaget er et større skoleanlegg og et nybygg som kan ha opptil 3etasjer over terreng, mot det eksisterende gamle bygget på 3 etasjer pluss loft.

## **Kulturminner**

Åssiden skole er listeført på Drammen kommunes liste over kulturminner og oppgitt i kommunedelplan for kulturminner med verneverdi A (Skolebygg) og B (gymnastikksal). Den eksisterende Hovedbygningen fra 1927/1955 (bygningsnr 158522470) har svært høy verneverdi og gymnastikksalen (bygningsnr 58522497) fra 1961 har høy verneverdi. Gjennom planforslaget vil hensynsone for kulturminner med tilhørende bestemmelser på begge bygg gi dem et formelt vern.

## **Sosial infrastruktur**

Konsekvensen av planforslaget er at eksisterende grøntområde som i dag er grusbane bebygges med idrettshall og ubebygget parkareal reduseres. Tilsvarende vil en utvidelse av elevkapasiteten ved Åssiden skole kunne redusere utearealet pr.elev.

## **Teknisk infrastruktur**

### Energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og kan pr. i dag ikke tilknyttes fjernvarmeanlegg. Nybygg planlegges ihht energikrav i TEK17 med energieffektive løsninger, egne energibrønner, varmevekslere og mulighet for solenergianlegg på tak.

### Nettstasjon

Utvidelsen av skole- og idrettsanlegg kan utløse behov for ny nettstasjon. Størrelse og krav til tilkomst skal følge Hafslunds retningslinjer og RENblad nr6000. Plassering inne i skolebygg er ikke en akseptabel løsning for forslagstiller mht stråling. Nettstasjonen (trafo) skal derfor plasseres innenfor planområdet som en frittliggende stasjon.

### Vann og avløp

Det er offentlig vann og avløpsnett i planområdet.

### Kollektivtransport

Det er busslinjer i Rosenkrantzgate og god tilgang på kollektivtransport. Dette gir god sentrumsrettet kollektivbetjening i kort gangavstand fra planområdet. Kollektivtilbudet er sannsynligvis mest aktuelt for skolens ansatte. Hvor mange barn som velger å bruke buss vites ikke, men det er sannsynligvis få. Elevtallsøkningen som legges til grunn i planforslaget er liten i forhold til dagens elevtall og tiltaket medfører ingen konsekvens for kollektivtrafikken.

## **Universell utforming**

Offentlige publikumsbygninger og uterom skal ha universell utforming i hht. PBL § 1.1, og TEK17, §12-1. Planforslaget har spesifikke bestemmelser for universell utforming som sikrer UU.kvaliteter. Ved en eventuell utvidelse av skole/elevkapasiteten vil bygg og utearealer opparbeides ihht. gjeldene regelverk og få en oppgradering i forhold til dagens situasjon.

## **Naturmangfold**

Tiltak i planområdet er vurdert opp mot Naturmangfoldlovens formål (§1) om at: *naturen med sitt biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern.*



Innenfor planområdet er det kun registrert ett tre av fremmed art. Foreslåtte tiltak vurderes å ha liten konsekvens for naturmangfoldet i området.

### **Natur- og ressursgrunlaget**

Planforslaget har ingen konsekvens for jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, fiskeriinteresser eller viltinteresser. Forslaget kan ha konsekvens for friluftinteresserte ved at åpent areal bebygges ved etablering av fotballhall.

### **Miljøfaglige forhold- støy**

Rikspolitisk retningslinje T-1442/12 *Støy i arealplanleggingen* setter grenser for støynivå på utearealer for opphold. I hht retningslinjen skal etablering av støyfølsomt bruksformål, som skole, i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3. Åsiden skole er en eksisterende skole som ligger inntil støyutsatt sone. Ved utvidelse av skolens uteareal mot nord og Rosenkrantzgate vil tiltak være nødvendig. (*jfr. Vedlegg Støyberegninger*)

Støykartleggingen bygger på data fra Miljødirektoratet, Statens Vegvesens VEGKART og Nasjonal Vegdatabank (NVDB).

Konsekvensen av støysituasjonen er at det må etableres en støyskjerm langs utearealene mot nord. Størrelsen på utearealer med for høye støynivåer varierer avhengig av skjermens høyde, lengde og åpninger. For å oppnå størst mulig uteareal med akseptable støynivåer må støyskjermen være gjennomsnittlig 2,0m høy, ha sluser fremfor åpninger og plasseres i hele utearealets randsone mot Rosenkrantzgate.

### **Miljøfaglige forhold- overvannshåndtering**

Overvannshåndtering skal planlegges integrert i utearealene ved bevisst plassering av permeable flater og vegetasjonsfelt som kan fordøye og absorberer vann. Eksempler på tiltak i kategori 1 og 2 som i hovedsak skal gjøres på egen tomt er bruk av grønne, vegetasjonsdekkede tak eller regnbed dekket med planter som samler og infiltrerer regnvann og permeable (vanngjennomtrenglige) dekker som belegningsstein med åpninger mm. Der grunnforholdene



har dårlig absorpsjons og infiltrasjonsevne skal det vurderes å etablere et fordrøynings- og infiltrasjonssystem med f.eks nedgravd fordrøyningsstank.

Det er ingen lukkede vannveier i nærheten som kan være aktuelle å åpne og det er påvist utbredt leirgrunn i planområdet som tilsier at fordrøynings tiltak må påregnes.

En tommelfingerregel er at arealet på regnbed tilsvarer ca 5-10% av arealet som skal fordrøyes. For taket på hallen er det da snakk om regnbed på ca 230-460 m<sup>2</sup>, hvilket er ganske plasskrevende. Det bør derfor også vurderes å fordrøye vannet på taket med f.eks sedumtak e.l. Man kan også se for seg bruk av dammer, men dette er også plasskrevende og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko i mht barn og lek.

I dag fungerer Betzy Kjeldsbergs vei som en flomvei, og Vårveien er en av utløpene fra denne (veileder for overvannshåndtering i Drammen). Ved mye regn/flom/unntakssituasjon er det sannsynlig at flomvannet i dag følger Vårveien til Drammenselva, evt via sluk/kummer ifm trase for vann/spillvann og overvann i ytterkantene av planområdet.

Kartet under viser overvann, vann og spillvann i ytterkant av prosjektområdet.



### **Miljøfaglige forhold- Sol- og skyggeforhold**

Illustrasjonene under viser sol og skyggeforhold ved en realisering av planen fullt ut.



Sol-skygge\_21.mars\_09.00



Sol-skygge\_21.mars\_12.00



Sol-skygge\_21.mars\_15.00



Sol-skygge\_21.mars\_18.00



Sol-skygge\_21.sept\_09.00



Sol-skygge\_21.sept\_12.00



Sol-skygge\_21.sept\_15.00



Sol-skygge\_21.sept\_18.00

### **Risiko- og sårbarhet**

**Følgende tema fra sjekklisten er vurdert som aktuelle for videre analyse:**

#### **Flom- og overvannshåndtering**

**Avbøtende tiltak:** Drammen kommune har utarbeidet en strategi for overvannshåndtering og prinsippene i denne bør legges til grunn når man vurderer løsninger for håndtering av overvann.  
**Konsekvens:** innarbeidet i bestemmelser

#### **Trafikksikkerhet anleggsfasen**

**Avbøtende tiltak:** I anleggsperioden vil anleggstrafikk og massetransport være en utfordring på grunn av lite tilgjengelig areal for parkering av anleggskjøretøy. Det er ønskelig å anlegge egen trase fra Buskerudveien opp til idrettshallen. En slik styring av anleggstrafikken vil redusere konfliktene under anleggsperioden. Rygging fra vei og inn på byggeplassen kan skje med hjelp av følgemann.

**Konsekvens:** innarbeidet i bestemmelser §2-1

### **Trafikksikkerhet driftsfasen**

Avbøtende tiltak: Det er viktig å sikre gode forhold for gangtrafikk, ryddig parkering, fartsdemping, samt adkomster har god sikt og er «lette og lese» for trafikantene. Siden planområdet består av en skole og anlegg for aktivitet for barn er det spesielt viktig med gode forhold for myke trafikanter.

Konsekvens: innarbeidet i plankart

### **Grunnforhold**

Vurdering: Området er ganske flatt. En eventuell utgliding er usannsynlig og vil ha lite omfang og skadepotensialet vurderes som lite.

Avbøtende tiltak: Ansvarlig søker kan ut fra en vurdering av prosjektet trekke inn geoteknisk ekspertise etter behov.

Konsekvens: innarbeidet i bestemmelser §2-2.2 Rekkefølgekrav + utføres i planfasen.

### **Grunnforurensning**

Vurdering: I følge kartdata fra Miljødirektoratet er det ikke registret grunnforurensning innenfor planområdet og Stema Rådgivning er heller ikke kjent med at det har blitt gjennomført miljøgeologiske grunnundersøkelser.

Avbøtende tiltak: Fyllmassene på planområdet kan potensielt være forurenset og inneholde stoffer som er skadelig for miljø og barn. Det er vanskelig å tallfeste risiko knyttet til dette, men det er viktig å være oppmerksom på problemstillingen. Dersom overskuddsmasser fra bygging av idrettshall og skole skal benyttes andre steder på planområdet er det viktig at de er kontrollert for forurensning. Forurensete masser må ikke benyttes til opparbeidelse av terreng i skolegården og forutsettes håndtert i henhold til gjeldende lovverk.

Konsekvens: følges opp i byggesak, Tiltaksplan for forurensete masser.

### **Radon**

Vurdering: Kart fra miljøstatus.no viser at planområdet ikke er utsatt for radon.

Avbøtende tiltak: Aktuelle tiltak ved forekomst av radon over grenseverdiene er:

-Radonsperre og gasstett konstruksjon mot grunnen.

-Balansert ventilasjon

-Trykksenkning av grunnen under bygget

### **Konflikt med vann- og avløpsledninger**

Vurdering: Planleggingen må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger og ved utarbeidelse av byggegrenser ta nødvendig høyde for avstand til denne.

Avbøtende tiltak: Detaljert prosjektering og kartlegging av det eksisterende ledningsnettet og kontroll underveis i gravingen vil være risikoreduserende. Gode arbeidsprosedyrer, varslingsprosedyrer, sikker strømtilførsel m.m vil bidra til god sikkerhet. Vann- og avløpsetaten kan involveres i arbeidet.

Konsekvens: Sikringssone er innarbeidet i plankart

### **Ulykke knyttet til konflikt mellom anleggsplass og barn**

Vurdering: Det er alltid en viss fare knyttet til at uvedkommende kommer seg inn på anleggsplassen. I dette tilfellet vil anleggsarbeidene foregå i direkte tilknytning til skoleområdet der mange barn oppholder seg. Sikring av anleggsplassen er derfor spesielt viktig.

Avbøtende tiltak: Anleggsplassen forutsettes sikret i henhold til krav gitt i Byggherreforskriften

Konsekvens: innarbeidet i bestemmelser §2-1

## **Brann**

Avbøtende tiltak: Minimum slokkevannkapasitet må være 20 l/s fordelt på minst to uttak. Brannkum/hydrant må maksimalt være mellom 25-50 m fra inngang til hovedangrepsvei samt minimum 25 m fra fasade.

Konsekvens: ivaretas i byggesaken.

## **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget og planlagt tiltak er offentlig finansiert. Drammen Eiendom KF er forslagstiller og byggherre.

<b>Byplans kommentarer og/eller suppleringer</b>

## **3 Forslagsstillers argumentasjon**

### **3.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse**

#### Overordnet vurdering

Bakgrunn for planforslaget er et politisk vedtak i Bystyret ved behandling av ØKP 2017-2020 der det ble vedtatt investeringsmidler til planlegging og bygging av en ny innendørs fotballhall på Åssiden idrettspark. Drammen Eiendom KF iverksetter vedtaket som forslagstiller til planinitiativet.

Hensikten med detaljreguleringen er å omregulere en del av området som er regulert til *grønnstruktur*, til område for *Bebyggelse og anlegg/ idrettsanlegg* slik at det kan oppføres en ny idrettshall for innendørs fotball. Planen regulerer dessuten en større utnyttelsesgrad innenfor formålet undervisning, slik at Åssiden skole på sikt kan utvides fra en 2 til 3 parallell barneskole med et nybygg i tråd med prognosen i skolebehovsplanen 2014-2030.

Konsekvensen av planforslaget er at andelen ubebygget areal og grønnstruktur reduseres. Uprogrammert areal i tilknytning til store grøntarealer har stort potensiale og er i seg selv en ressurs som kan brukes til mange ulike typer aktiviteter og arrangementer. Alternativ bruk kan være etablering av åpne friluftsanlegg og aktivitetsparker. Omregulering av grøntareal til areal for bebyggelse derimot må ses som et irreversibelt tiltak og potensialet i tomten og det ubebygde blir forseglet i en konkret funksjon. Tilsvarende vil en utvidelse av elevkapasiteten ved Åssiden skole medføre et større fotavtrykk av skolebygninger, eksisterende og nye, og redusere utearealet pr elev.

Ny bebyggelse tilfører imidlertid et utvidet skole- og idrettstilbud som har mange positive konsekvenser. Tilstrekkelig store og tilpassede skolebygg er et primærbehov som må ivaretas innenfor skolekretsen. Fotballhallen kompletterer anlegget på Åssiden, som allerede har et fotballstadion med kunstgress og store gressbaner, til et godt treningsanlegg for bredde og toppfotball sommer og vinterstid. Hallen skal sambrukes med skole og skolefritidsordningen og blir et godt supplement til skoleanlegget som kun har en liten gymsal pr.dd. En kunstgressbane har noen begrensninger mht underlaget og type aktiviteter. Men en så stor hall gir også mange muligheter for aktiviteter som ellers bare kan gjøres ute i sommerhalvåret.

#### Måloppnåelse.

Planforslaget bidrar til måloppnåelse av Kommuneplanens Bystrategi på følgende områder: -regulerer inn gang- og sykkelvei i Buskerudveien ihht strategi for sykkel

- regulerer maks antall bilparkeringsplasser og sette krav til etablering av flere sykkelplasser i hht. Parkeringsnorm og Sykkelstrategi.
- regulerer inn høyere utnyttelse på skoletomten slik at skolen kan få en kapasitetsutvidelse i hht. Skolebehovsplanen
- setter krav til kvalitet på utearealer, øker tilgjengeligheten til skolegården slik at det blir en lokal møteplass ihht strategi for grønne forbindelser og uterom
- tiltaket tilrettelegger for mer fysisk aktivitet i hht Bystrategien
- setter krav til overvannshåndtering ihht Overvannsveileder.
- setter krav om tiltak mot støy og luftforurensning i hht aktuelle veiledere.

### Begrunnelse

Felles plassrom i byen er viktige arenaer for fritidsaktiviteter og kulturaktiviteter på tvers av alder og behov som skaper samhold og identitet. Skolen representerer en felles plattform for mange og er en referanse for flere aldersgrupper. Bystrategien har et mål om at skolen skal utvikles som aktivitetssenter i lokalmiljøet med tilhørende idrettsanlegg der det er mulig. Åssiden skole og idrettsanlegg har potensiale til å bli et slikt aktivitetssenter. Skolen ligger inntil et større grøntanlegg som strekker seg fra elva og helt opp til nordmarka, Åssida. Grøntarealet inneholder gressletter og kunstgressbane for 11-er fotball. Omregulering av grøntareal til bebyggelse for oppføring av fotballhall, supplerer treningstilbudet i anlegget. Hallen er planlagt med kunstgressbane for innendørs fotballtrening. Hallens størrelse følger statens veileder for treningshaller med tilhørende garderobes og kan benyttes til turneringer også for junior/seniorfotball.

Gode aktivitets- og idrettstilbud bidrar til mer fysisk aktivitet og flere mestringsarenaer for barn og ungdom. Reguleringsbestemmelsene setter krav til opparbeiding av uteområdene rundt skolen og tilrettelegger således for en felles møteplass i lokalmiljøet og en positiv stedsutvikling. Forslaget tar høyde for økt boligutvikling i bydelen ved å regulere en høyere utnyttelse av skoletomten og mulighet for utvidet elevkapasitet ved skolen. Elevantallspregnosene for Åssiden barneskole viser at elevtallet kan forventes å øke mye, fra ca 360 i dag, til 500/630 elever i hhv lavt og høyt alternativ i 2029/30. Prognosen for førskolebarn viser at antall barn ventes å holde seg stabilt på vel 200 barn frem til 2018, men øke kraftig fra 2018, til 300/400 barn i hhv. lavt og høyt alternativ i slutten av perioden.

### Plangrep

Grøntdraget fra åsen til elva skal ivaretas og den visuelle siktlinjen opprettholdes. Planområdet skal framstå som en grønn lunge i byen. Eksisterende grusbane bak nye boligblokker utnyttes til tomt for ny fotballhall. Grøntområde langs Rosenkrantzgate beholdes. Det samme gjelder parken sør for den gamle skolebygningen. Eksisterende kunstgressbane beholdes som den er. Gamle tribuner fjernes og erstattes med grønne terrengtilpassede tribuner. Eksisterende trekker og vegetasjon beholdes. Vegetasjon suppleres for å forsterke gang- og sykkelforbindelser gjennom området. Eksisterende gang- og sykkelforbindelser beholdes og forsterkes. Forbindelsen mellom Vårveien og Ingeniør Rybergs gate er viktig. Nye forbindelser opprettes, blant annet fra sørvestre hjørne av fotballhallen og inn på den sentrale aksene i anlegget. Ved utvidelse av skoleanlegget, skal eksisterende paviljong rives og erstattes med ny skolebygning. Det rektangulære gårdsrommet mellom bygningene skal bevares. Eksisterende parkeringsplass langs Buskerudveien utvides for sambruk mellom skolen og fotballhallen. Hente- og bringelomme i Vårveien beholdes som den er og skal sambrukes av skolen og barnehagen.

### Konsept Fotballhall og skoleutvidelse

Hovedgrepet i planleggingen av ny fotballhall på Åssiden, er å bebygge den delen av friområdet som er minst opparbeidet og grønt, og som grenser til bebyggelse med relativt stor høyde. Både sør og vest for fotballhallen er det, eller planlegges det, boligblokker på 4-5 etasjer.

Fotballhallen plasseres slik at man kan bevare et sammenhengende grøntområde i øst-vest retningen langs Rosenkrantzgate, samt et grøntdrag og siktlinje i nord-sør retningen, fra høydedraget i nord til elvebredden i sør. Gang- og sykkelveger gjennom området opprettholdes og styrkes med tilpasninger slik at de korresponderer med gangveier utenfor planområdet.

Hallens tilrettelegges for sosiale rom i annen etasje som henvender seg fint ut mot stadion.

I tillegg til fotballhallen viser reguleringsplanen en mulig utvidelse av Åssiden barneskole, fra 2 til 3- parallell. Her er hovedgrepet å framheve og styrke det rektangulære gårdsrommet mellom bygningene. Ved en eventuell utvidelse, foreslås eksisterende paviljongbygg revet og erstattet med et arealeffektivt nybygg bestående av både flerbrukshall og skolebygning. Den nye bygningen ligger som en rygg langs kunstgressbanen og demmer opp for et terrengtilpasset og grønt tribuneanlegg på den ene langsiden av banen.

## 3.2 Forslagsstillers endringer etter offentlig høring

Planavdelingen Drammen kommune varslet offentlig ettersyn for detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg 14.06.2018. Frist for innspill til planarbeidet var: 27.08.2018. Naboer ble varslet pr post og offentlige instanser ble varslet pr epost i hht varslingsliste. Det kom inn 7 uttalelser. Det ble fremmet 2 innsigelser.

Følgende instanser sendte innspill/innsigelse:

1. Fylkesmannen i Buskerud
- 2, Buskerud fylkeskommune
3. Statens Vegvesen – 2 innsigelser
4. Renovasjonsselskapet for Drammens- regionen IKS (RfD)
5. Leverandørens utviklings og kompetansesenter (LUKS)
6. Nabo / hjemmelshaver av Ing. Rybergsgt.44
7. Nabo / hjemmelshaver av Buskerudveien 64-64A, JM Eiendom.

Se vedlegg, merknadsbehandling, for fullstendig redegjørelse for hver av innspillene og tilsvaret. Herunder redegjøres kun for hvilke endringer som er gjort i planmaterialet som følge av innspill og innsigelser.

Plankart:

Det er lagt inn en 3 meter bred grønn buffer, annen veigrunn -grøntareal, mot Rosenkrantzgate. Støyskjerm er flyttet tilsvarende lenger vekk fra veien, i areal for idrettsanlegg. Endringen er gjort for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen.

Avkjørsler i Buskerudveien er redusert fra to til en. Den eksisterende avkjørselen er fjernet i kartet og den nye beholdt som adkomstvei til hallen. Endringen er gjort for å imøtekomme innsigelse fra Statens vegvesen.

Det er supplert med frisiktlinjer ved krysset Rosenkrantzgate / Vårveien.

Bestemmelser:

Bestemmelsen om støy er skjerpet etter innspill fra Fylkesmannen. Presiseringer og krav er tilføyet for å sikre at hensynet til støyfølsom funksjon som skole blir tilstrekkelig ivaretatt ved en



eventuell utvidelse av skolen. Det er stilt krav om støyutredning og dokumentasjon av støyreducerende tiltak ved utbygging.

Etter innspill fra Statens vegvesen er rekkefølgebestemmelser presisert mht opparbeiding av gangveier innenfor planområdet slik at det sikres en sammenheng med gangveisystemet utenfor planområdet. Rekkefølgebestemmelse 3.1.1.d. er presisert for å sikre at det blir opparbeidet en ny Kiss n'ride og sone for avfallshåndtering i forbindelse med etablering av fotballhallen.

Etter innspill fra Buskerud Fylkeskommune er parkeringsbestemmelsene endret til en maksimumsgrense for bilparkering og en minimumsgrense for sykkelparkering.

Planbeskrivelse:

Illustrasjon av utomhusanlegget med parkeringsløsning og Kiss n'ride er oppdatert i hht ovennevnte endringer.

Beskrivelse av trafikkløsning, parkering og støyforhold er korrigert i hht ovennevnte endringer.

Vedlegg:

Illustrasjonsplan utomhus er revidert mht. parkeringsløsning, ny Kiss n'ride i forbindelse med fotballhall og fjernet avkjørsel fra Buskerudveien.

AU/NT/03.09.18