

Planinitiativ for Kobbervikdalen 145

Fagkyndig: Stærk & Co AS

Forslagsstiller: Ticon Eiendom AS

Utarbeidet: 28.11.2025

Innhold

A. Formålet med planen	3
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	5
F. Klimagassutslipp	6
G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	6
H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	6
I. Berørte interesser av planinitiativet	7
J. Samfunnssikkerhet	9
K. Samarbeid og medvirkning	10
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	10

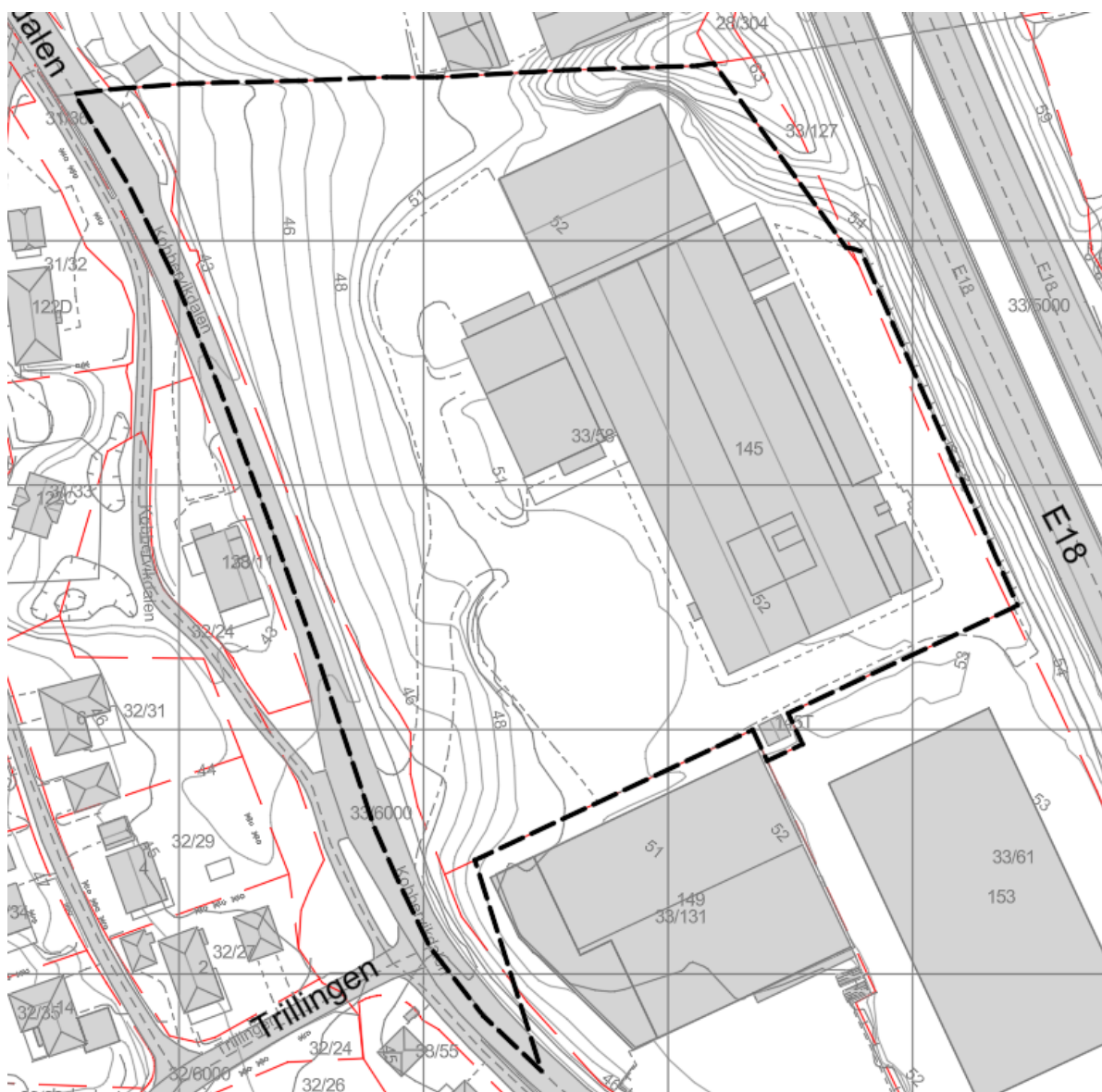
A. Formålet med planen

Ticon Eiendom ønsker å tilrettelegge for utvikling og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse på gnr. 33 gnr. 58, Kobbervikdalen 145.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet utgjør ca 20 daa og ligger i eksisterende næringsområde øst for E18 på Kobbervik. Planområdet grenser til E18 mot øst, eksisterende næringsbebyggelse mot sør og nord og boligbebyggelse øst for kommunal vei Kobbervikdalen.

Avgrensningen av planområdet er lagt i senter adkomstvei mot vest og følger ellers eiendomsgrensene, med unntak av mot E18. Dagens parkering ligger delvis over eiendomsgrensen mot E18 i øst, og plangrensen er lagt i eksisterende mur i dette området. For å sikre tilstrekkelig frisikt ved avkjørselen er planområdet utvidet noe mot sør. Avgrensningen er vist på vedlagte kart, og i Figur 1.



Figur 1 Forslag til plangrense. Eiendomsgrenser er vist med rød stiple linje.

Planarbeidet vurderes å ha begrensede virkninger utenfor planområdet, men det er noen forhold som kan påvirke nærliggende områder, særlig knyttet til støy, trafikk og miljø. Flere av disse temaene vil bli nærmere vurdert i den videre planprosessen

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges en utvidelse av eksisterende bygningsmasse. En mindre del av eksisterende bygningsmasse rives for å få plass til planlagt utvidelse. Eksisterende adkomst er tenkt videreført, og en vil se på utforming av denne i planprosessen. Det legges opp til at området reguleres til industri/lager. Det er utarbeidet en enkel volumstudie som vil være utgangspunktet i planprosessen. Bebyggelsen i Figur 2 og Figur 3 viser hvordan eksisterende bygg planlegges utvidet og hvilke gesimshøyder som er lagt til grunn. Det foreslås etablering av kontorarealer tilhørende virksomheten på taket av eksisterende bygningsmasse, samt utvidelse av lagerdelen mot nord og vest. Volumstudien er foreløpig og illustrativ, og det må påregnes justeringer i løpet av planprosessen.



Figur 2 Illustrasjon av foreslått utbygging med gesimshøyder. Kilde: NOVO arkitekter

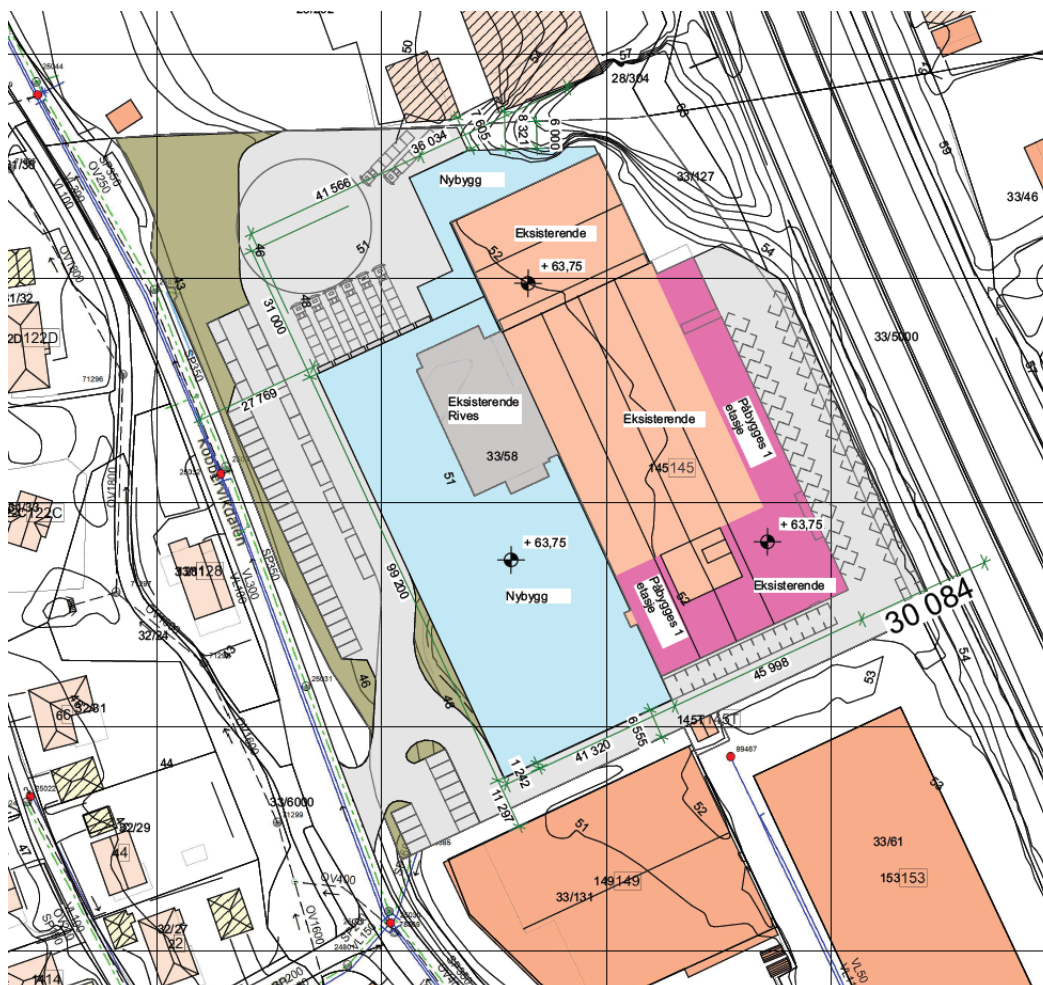
Utviklingsfaser

Det er ikke utarbeidet en plan for utviklingsfaser da man ser for seg at prosjektet vil bygges ut i ett trinn.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er utarbeidet en foreløpig skisse som illustrerer mulig utnyttelse av planområdet, se Figur 3. Denne skissen vil danne utgangspunkt for videre arbeid med plankart og bestemmelser. Skissen viser én samlet bygningskropp på eiendommen, med planlagt utvidelse av eksisterende bygg. Skissen er ikke endelig, og det må påregnes justeringer av bygningsvolumer i løpet av planprosessen.

Planlagt byggehøyde varierer og har en maksimal gesimshøyde på 14,8 meter, se Figur 2. Maksimal gesimskote for utvidelsen tilsvarer tidligere utvidelse mot nord (k+63.65). Det er ikke planlagt å øke denne.



Figur 3 Foreløpig situasjonsplan. Kilde: NOVO Arkitekter.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Reguleringsplanen skal legge til rette for en utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse for å imøtekomme leietakers behov for samlokalisering av funksjoner. Dette vil bidra til mer effektiv arealbruk, bedre logistikk og styrket intern samhandling. Den foreslåtte utvidelsen vil gi rom for moderne og fleksible løsninger som støtter virksomhetens drift og fremtidige vekst.

Det skal legges vekt på god funksjonalitet i bygningsutforming, med hensiktsmessige adkomstforhold, vareflyt og parkeringsløsninger. Det er ambisjoner om at nybygg skal få energiklasse A. Samlokaliseringen vil redusere behovet for transport mellom ulike lokasjoner, noe som gir positive miljøeffekter i form av lavere utslipp og redusert trafikkbetlastning. Dette bidrar til et mer miljøvennlig og bærekraftig næringsområde. Samtidig styrkes den interne samhandlingen og logistikken, noe som gir stabile og forutsigbare driftsforhold med positive ringvirkninger for lokalsamfunnet. Forslaget legger til rette for en videreutvikling og optimal utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, der kun en mindre del rives for å gi plass til ny utbygging – fremfor full riving og nybygg. Gjenbruk av bygningsdeler og innredning skal utredes og tilstrebes.

Det skal tilstrebes en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap, samtidig som det gis rom for arkitektonisk kvalitet og bærekraftige materialvalg.

F. Klimagassutslipp

Klimakart for Drammen kommune viser at planområdet i dag har lave til middels klimagassutslipp. Det forventes ingen vesentlig endring i utslippsnivået etter utvidelse, ettersom dagens virksomhet vil videreføres.

G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et område som i hovedsak er preget av næringsbebyggelse, men med noen eneboliger i nærliggende områder. Den foreslåtte utvidelsen vil tilpasses eksisterende næringsstruktur og vil ikke fremstå som visuelt dominerende eller avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

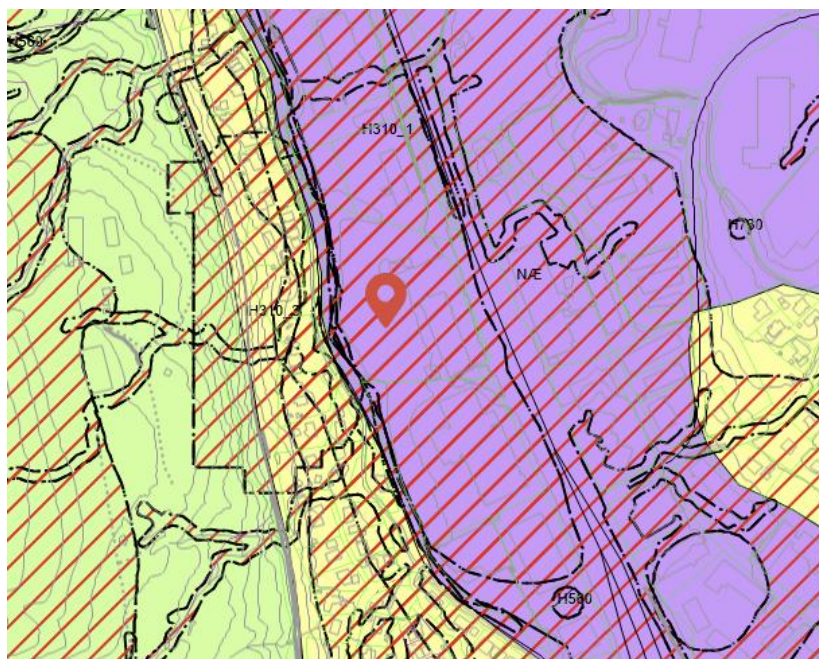
Utformingen av ny bebyggelse vil følge etablerte byggehøyder, materialbruk og arkitektoniske uttrykk i området, slik at tiltaket fremstår som en naturlig videreføring av eksisterende næringsmiljø.

Tiltaket vurderes å ha begrenset visuell og landskapsmessig påvirkning, og vil bidra til en helhetlig og funksjonell utvikling av området. Dette vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

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

Planområdet er i gjeldene kommuneplan (vedtatt 18.06.2025) avsatt til nåværende næringsvirksomhet, se

Figur 4. Planområdet er plassert i kategori C i ABC-modellen. Dette er områder med god biltilgjengelighet som skaper mye trafikk, for eksempel virksomheter innenfor lager og logistikk.



Figur 4 Kommuneplanen. Kilde: Drammen kommune

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Kobbervikdalen Øst (planID 060231-5 - vedtatt 27.06.1974) avsatt til industri. Det er ikke pågående planarbeid i planområdet, men det pågår en reguleringsplanprosess på naboeiendommen Kobbervikdalen 119.

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

Området reguleres til næringsbebyggelse, og det er ikke krav til leke- og uteoppholdsareal.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Planområdet ligger utenfor de definerte parkeringssonene i Drammen kommunes parkeringsnorm. De planlagte formålene omfattes heller ikke direkte av § 5 i normen.

Det legges opp til at parkering dimensjoneres i tråd med retningslinjene for kategori C-områder, som er tilrettelagt for bilbasert næringsvirksomhet. I slike områder skal det etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å dekke behovet til ansatte. Det vil bli gjort en konkret vurdering av parkeringsbehovet for bil, HC og sykkel som del av den videre planprosessen.

I. Berørte interesser av planinitiativet

Forurenset grunn:

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet, se Figur 5. På naboeiendommen

er det derimot registrert forurensning. Med dagens arealbruk vurderes påvirkningen fra naboeiendommen som akseptabel. Påvirkningen på planområdet vil bli vurdert i planprosessen.

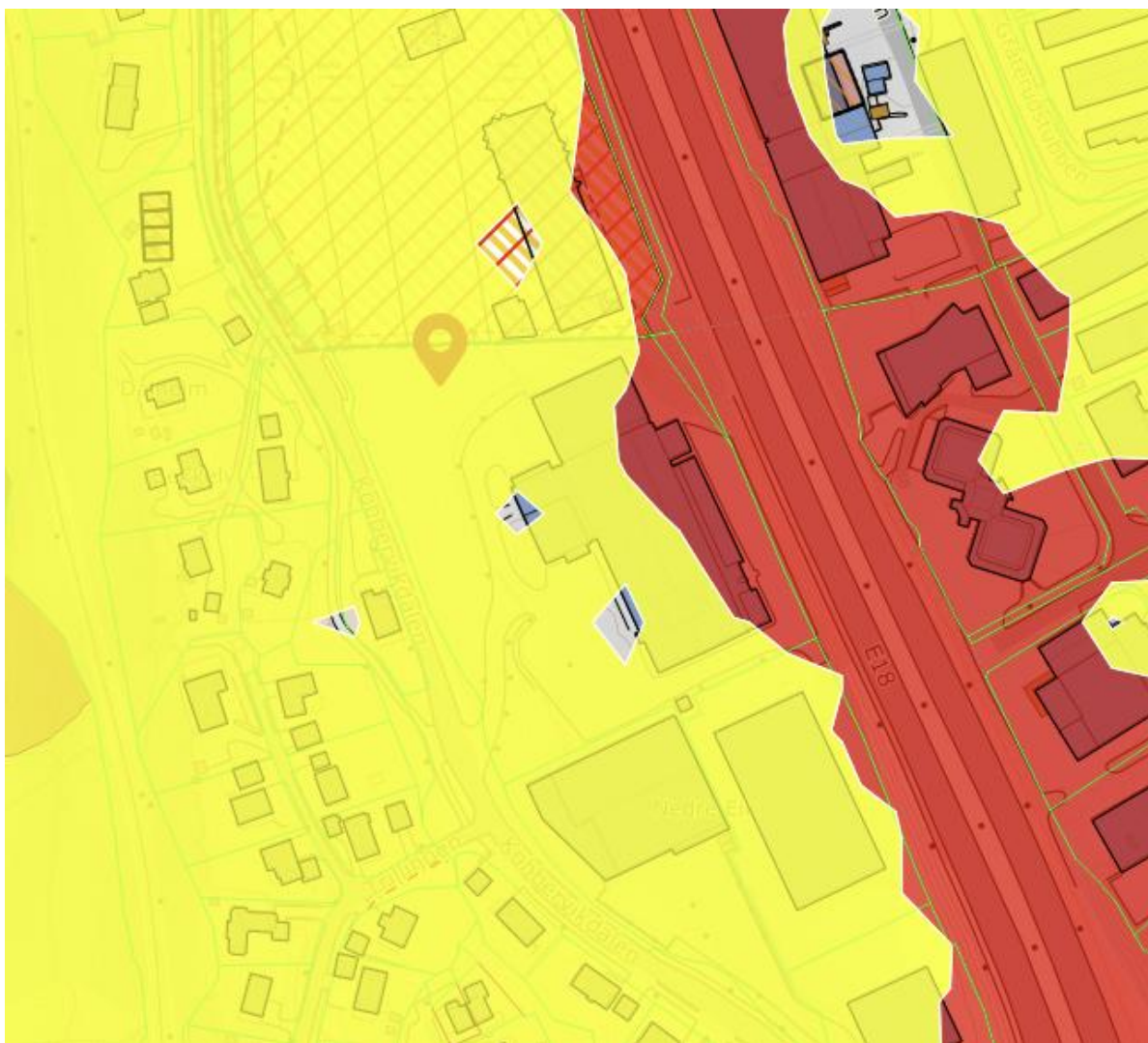


Figur 5 Utklipp fra kommunens kartløsning viser forurenset grunn på naboeiendommen.

Støy:

Planområdet ligger innenfor både rød og gul støyzone fra E18, se Figur 6, i henhold til gjeldende støykartlegging. Det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse innenfor området, og tiltak for å redusere støy er derfor ikke påkrevd for den planlagte virksomheten.

Som del av planprosessen vil det likevel vurderes om det er hensiktsmessig å etablere støydempende tiltak som kan bidra til å redusere støybelastningen for nærliggende boligområder, spesielt på vestsiden av Kobbervikdalen.



Figur 6 Utklipp fra kommunens kartløsning viser at eiendommen ligger innenfor gul- og rød støysone.

Det er ikke registrert naturtyper eller kulturminner innenfor planområdet.

J. Samfunnssikkerhet

Kvikkleire:

Planområdet ligger innenfor både hensynssone og aktsomhetssone for kvikkleire, som definert i nasjonale og kommunale kartgrunnlag. Dette innebærer at det kan være risiko for ustabile grunnforhold, og at tiltak må vurderes nøye. Som del av planprosessen vil det bli gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av fagkyndig.

Flom:

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, i henhold til tilgjengelige kartdata og nasjonale retningslinjer. Imidlertid ligger adkomstveien Kobbervikdalen innenfor et aktsomhetsområde for flom.

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Kvikkleire, forurenset grunn og støy/luftforurensning fra E18 er temaer som vil bli utredet i planprosessen.

K. Samarbeid og medvirkning

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforums møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

Det er ingen verneområder i nærheten, ingen freda eller verdifulle kulturminner, verdifulle landskap eller andre tilsvarende registreringer.

Planen vurderes ikke å berøre/komme i konflikt med punktene i § 10 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning.