



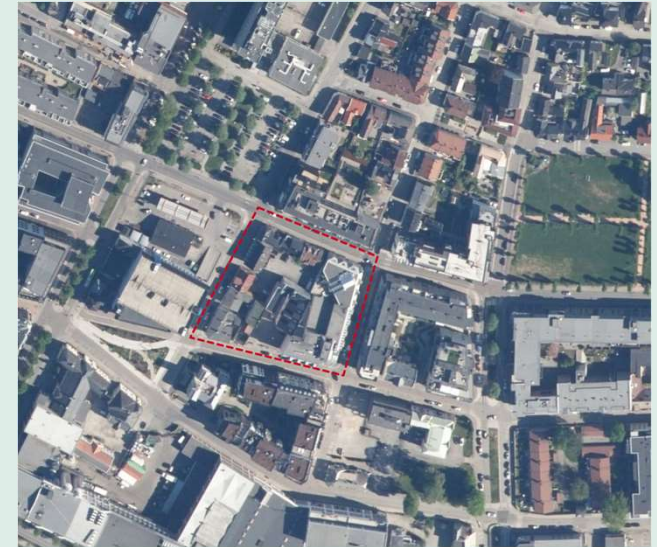
# Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Sundgata, Engene og Gjetergata - 1. gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: PRE Bragernes IV AS

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen og Reine AS og MAD arkitekter AS

Hensikten med planen er legge til rette for bymessig nabolagsutvikling med utbygging av boliger. Det skal i tillegg etableres næringsfunksjoner for både nærmiljøet og de nye boligene. Det skal utvikles et stedstilpasset Drammenskvartal som bygger opp om omkringliggende gater, har variert bebyggelse og får et internt gårdsrom for beboerne i kvartalet. Prosjektet skal være et forbildeprosjekt i Futurebuilt 2.0.



## Hovedelementer i planforslaget

- Riving av dagens bebyggelse (med unntak av to bakgårdsbygninger) og erstatte med ny kvartalsutbygging, med høyder fra tre til seks etasjer hvorav de øverste etasjene vil være inntrukne med skråtak.
- Ulike boligtypologier som et begrenset antall kompakte boenheter (<30m<sup>2</sup>), bruksboliger (boenhet med direkte tilgang til et næringslokale) samt ordinære boenheter i varierende størrelse.
- Kompaktboliger er et forsøksprosjekt på boform som må evalueres
- Deleløsninger av fellesarealer og høy kvalitet på disse er en del av konseptet.
- Gjenbruk - prosjektet søker å gjenbruke materialer fra bygningene som rives.



# Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Sundgata, Engene og Gjetergata - 1. gangsbehandling



## Kulturminner

Gjetergata 12 (høy verneverdi) samt Gjetergata 10 (foreslått kulturminne med høy verneverdi i forslaget til ny kommuneplan) foreslås revet. Planforslaget legger imidlertid opp til bevaring av to bakgårdsbygg fra samme tidsepoke, som representerer håndverksindustrien i området.

## Støy

Stor grad av gjennomgående leiligheter mot Engene med tilgang til stille side i bakgård. 15-20% av boenheter trenger dempet fasade men sikres høy kvalitet som økt innvendig takhøyde, etasjелеmestere og felles balkong mot stille side med gode solforhold, ekstra lysinnfall gjennom fransk balkong eller balkong.

## Kommunedirektørens vurdering

Gjetergata 10 og 12 kan tillates revet. Dette på bakgrunn av dokumentasjon og tilstandsrapporter som viser dårlig teknisk stand og at det er vanskelig med en god kvartalsstruktur hvis disse to byggene beholdes. Det sikres kompensierende tiltak som videreføring av historisk eiendomsstruktur med oppdelte volumer, smett, takformer, materialbruk, gjenbruk av bevaringsverdige byggs bygningsdeler og bevaring av to bakgårdsbygg.

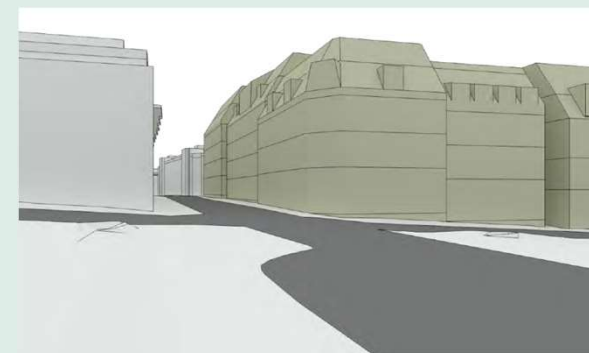
Ekstra kvalitet til de støyutsatte boligene kan veie opp for ulempene knyttet til støy. Det sikres tilfredsstillende innendørs støy nivå iht. byggteknisk forskrift.

## Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljregulering for Nedre Storgate, Sundgata, Engene og Gjetergata anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.



Gateløpet langs Nedre Storgate – sett mot vest – Losjeplassen Vest til høyre



Fra Engene sett mot øst – Tinghushaven til venstre



## Rekkefølgekrav og gjennomføring

- Stilt krav til opparbeidelse av arealer til lek- og uteopphold. De er foreslått løst innenfor kvartalet (i tråd med mulighetene gitt i området som omfattes av Sentrumsplanen)
  - Definert rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur:
    - Generelle krav:
      - Teknisk infrastruktur (VA, spillvann etc.) skal oppgraderes i den grad det er nødvendig
    - Spesielle krav:
      - Tilgrensende gater skal oppgraderes i tråd med prinsippvedtaket for gatebruk (kfr. Utvalgssak 26/23). Handler blant annet om sykkeltilrettelegging i Nedre Storgate.
      - Håndtering av/nødvendige tiltak for flomvei i Gjetergata. Sees i sammenheng med reguleringsplanen for Aass.
- **Forhandlinger om utbyggingsavtale pågår. Kommunedirektøren ønsker å legge frem forslag til utbyggingsavtale parallelt med 1. gangsbehandlingen av planforslaget, og vil anbefale at den legges ut til offentlig ettersyn.**