



Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Sundgata, Engene og Gjetergata – sluttbehandling

Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: PRE Bragernes IV AS

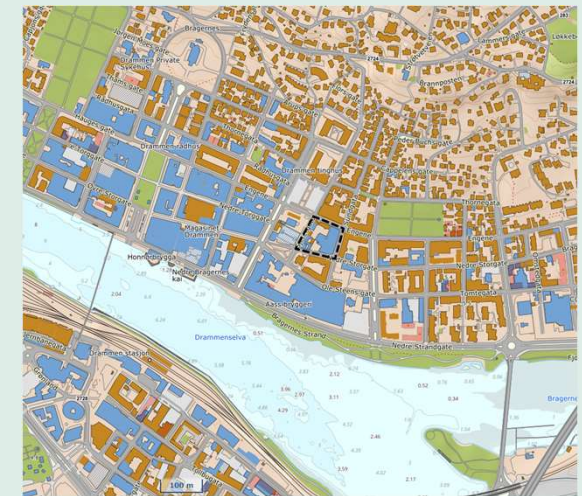
Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen & Reine AS og MAD arkitekter AS

Hensikten med detaljreguleringen er å 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 gårdrom for beboerne i kvartalet. Prosjektet skal være et forbildeprosjekt i FutureBuilt 2.0.



Hovedelementer i planforslaget

- Ny kvartalsbebyggelse i høyder fra tre til seks etasjer hvorav de øverste etasjene vil være inntrukne med skråtak. Det sikres bevaring av to bakgårdsbygg, forøvrig forutsettes riving av eksisterende bebyggelse, herunder ett kulturminne.
- Ulike boligtypologier med kompakte boenheter, bruksboliger (boenhet med direkte tilgang til et næringslokale) samt ordinære boenheter.
- Deleløsninger – innendørs fellesarealer med ulike defunksjoner.
- Gjenbruk – prosjektet søker å gjenbruke materialer fra bygningene som rives.





Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Sundgata, Engene og Gjetergata – sluttbehandling

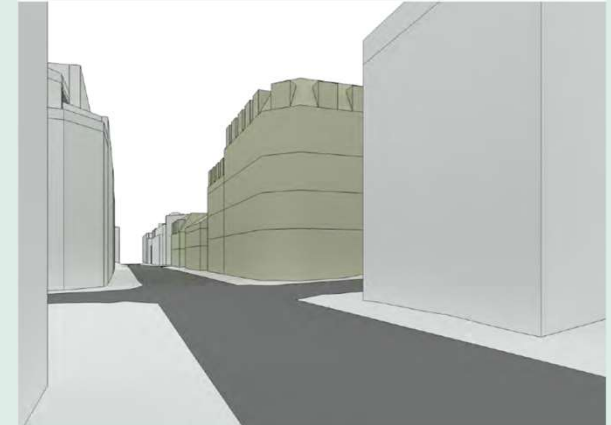
Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 04.07. – 09.09. og det kom inn 15 merknader, hvorav én innsigelse fra Statsforvalteren.

Hovedproblemstilling:

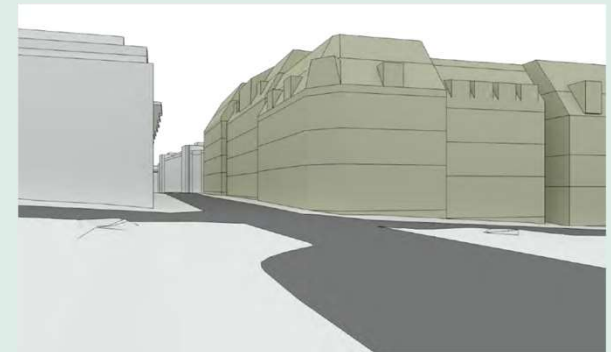
- **Innsigelse på støy:** Statsforvalteren har innsigelse på støy da det legges opp til en for høy andel boliger med dempet fasade og at det er planlagt ettromsleiligheter med dempet fasade, dette anses som vesentlig avvik fra T-1442/2021. Administrasjonen er i dialog med statsforvalteren om innsigelsen og håper saken kan løses ved bedre sikring av bokvaliteter og høyere kvalitet på dempet fasade.
- **Høyder/skyggevirkning:** Flere naboer er bekymret for høydene på bebyggelsen og hvordan disse vil påvirke solforholdene. Kommunedirektøren vil vurdere virkningene av foreslåtte høyde nærmere.
- **Sentrumsplanen:** Flere naboer mener planforslaget er i strid med sentrumsplanen. Kommunedirektøren poengterer at sentrumsplanen er en kommunedelplan, som er en helhetlig plan som gir føringer for utviklingen av et attraktivt sentrum. Når prosjekter avviker fra sentrumsplanens generelle føringer kreves det utarbeidet reguleringsplan, noe som her er tilfellet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren vil ta stilling til om planforslaget skal vedtas, og på eventuelle vilkår.



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



Fra Engene sett mot øst – Tinghushaven til venstre



Rekkefølgekrav og gjennomføring

Det er stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur som søkes løst gjennom utbyggingsavtale:

- Krav innenfor/tilgrensende planområdet:
 - Leke og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før boligene tas i bruk
 - Tilgrensende gater skal være opparbeidet/gjenoppbygget før boligene tas i bruk
 - Vannledning i Engene skal skiftes ut, VAO-ledninger i Nedre Storgate skal skiftes ut/oppgraderes
- Krav utenfor planområdet knyttet til flom- og overvannshåndtering i området
 - Knyttet til fellesløsning på Grev Wedelsplass/Eik Børresens alle

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Utbyggingsavtalen ble 1. gangsbehandlet av Formannskapet i møte 11.06.2024. Det har ikke blitt gjort endringer i utbyggingsavtalen. Kommunedirektøren ønsker å legge frem forslag til utbyggingsavtale parallelt med sluttbehandlingen av planforslaget, og vil anbefale at den vedtas.



Endring av områderegulering for Nybruveien næringspark – behandling etter forenklet prosess

Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Norgeseiendom AS

Plankonsulent/fagkyndig: Asplan Viak AS

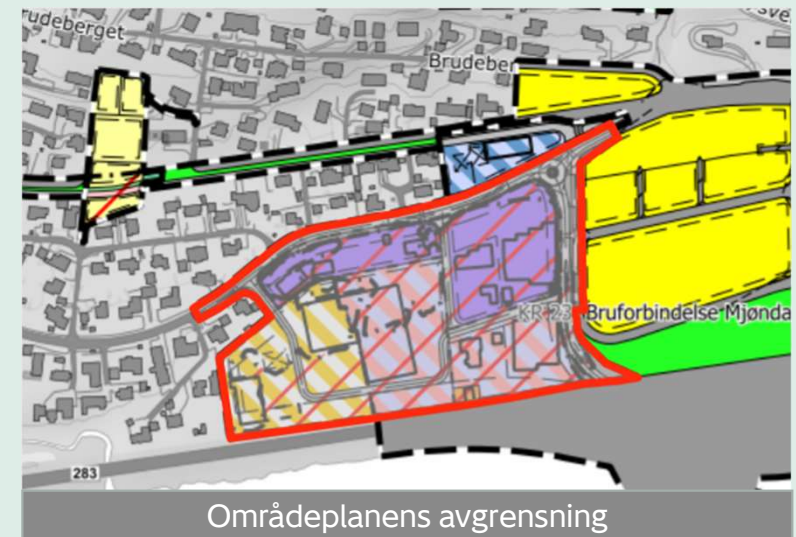
Hensikten med endringen er å endre rekkefølgekrav til opparbeidelse av samferdselsanlegg på bakgrunn av funn og vurderinger i ny trafikkanalyse.

Forslag til endringer

- Rekkefølgekrav til rundkjøring tas ut, og rundkjøring erstattes med eksisterende T-kryss i plankartet.
- Intern gjennomkjøringsvei beholdes, men endres til bestemmelsesområde fordelt på to delstrekninger. De tilhørende byggefeltene får krav til opparbeidelse av hver sine deler. Bestemmelsesområdet utvides slik at bredden også inkluderer fortausareal.
- Fordelingen av rekkefølgekrav til samferdselsformål endres slik at krav til opparbeidelse fordeles på en mer hensiktsmessig måte og i tråd med vurderingene i ny trafikkanalyse.
- Avkjørselspil til eksisterende naboeiendom 242/74 flyttes noe mot sørøst for å unngå konflikt med krysset i Gamle riksvei og for å oppnå frisikt.



Flyfoto med planområdet markert



Områdeplanens avgrensning



Endring av områderegulering for Nybruveien næringspark – behandling etter forenklet prosess

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at endringen opprettholder områdeplanens intensjon. Det vurderes at forslag til endring kan varsles etter forenklet prosess. Endringen sluttbehandles politisk med forutsetning om at det ikke kommer inn merknader i høringsperioden som er av slik karakter at det krever endring etter full ordinær prosess.

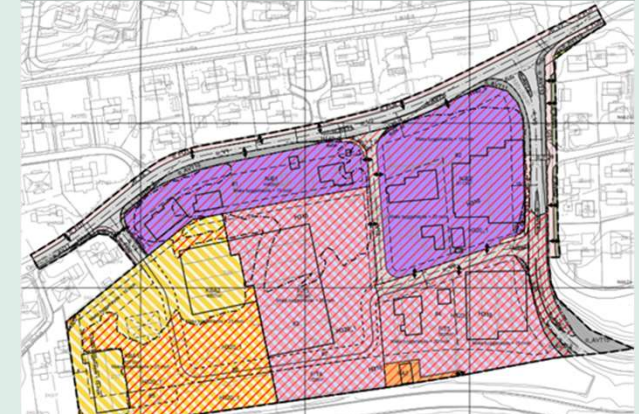
Kommunedirektøren vurderer at foreslåtte endringer vil gi områdeplanen økt grad av gjennomførbarhet ved at rekkefølgekrav som ikke er nødvendige for trafikkavviklingen i området tas ut og ved at opparbeidelse av samferdselsanlegg fordeles på en mer hensiktsmessig måte.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas.



Gjeldende plankart



Forslag til endret plankart



Områderegulering for Nybruveien næringspark

Rekkefølgekrav og gjennomføring

Det er stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur:

- Krav innenfor/tilgrensende planområdet:
 - Krav om godkjent VA-plan før igangsettelse.
 - Krav om opparbeidelse av kryss mot Gamle Riksvei og Nybruveien
 - Krav om supplering av og tilknytning til offentlige fortau langs Gamle Riksvei og Nybruveien
- Krav utenfor planområdet:
 - Krav om støyskjerm mot boligbebyggelse fra ny bebyggelse i feltet nærmest eksisterende boligbebyggelse i vest (BKB1)

Kommunedirektørens anbefaling:

- Det ble ikke forhandlet utbyggingsavtale ved forrige planbehandling. Områdereguleringsplanen stiller krav til detaljregulering til alle utbyggingsfelt med unntak av BKB1 og BKB2. Rekkefølgekravene som angår BKB1 og BKB2 direkte, er såpass små at kommunedirektøren anbefaler at disse løses gjennom inngåelse av gjennomføringsavtale etter planvedtak.
- Når den resterende delen av utbyggingsfeltene blir detaljregulert, anbefaler kommunedirektøren parallell forhandling av utbyggingsavtale for disse feltene.