

## **SAKSFRAMLEGG**

---

Saksbehandler:	Arthur Wøhni	Arkiv:	PLA 222
Arkivsaksnr.:	01/10554-061	Dato:	20.05.05

---

### **DEL AV HAMBORGSTRØM, ØVRE STORGATE 38-52 OG STRØMSGATA 4-10. REGULERINGSPLAN. SLUTTBEHANDLING.**

**INNSTILLING TIL:            Formannskapet 14.06.2005  
                                      Bystyret 21.06.2005**

#### **Administrasjonens innstilling:**

Saken legges fram til behandling.

Nils Fr. Wisløff  
Rådmann

Arild Eek  
Kommunaldirektør

## **Saksutredning:**

### **SAMMENDRAG:**

Stark Rød-Knudsen Arkitekter AS har utarbeidet planforslag for Falk Eiendomsutvikling AS. Forslaget omfatter områder for ulike næringsformål, bl.a møbelvarehus med tilhørende lager, og boliger. Forslaget forutsetter at Øvre Storgate 46 kan rives. Riksantikvaren har på grunn av dette fremmet innsigelse, i sammenheng med at Biedermeierstrøket i Øvre Storgate er vurdert å ha nasjonal interesse. Rådmannen redegjør for tre alternative vedtaksforslag. Ett der Øvre Storgate 46 tilates revet, ett der bygget kan bevares og et tredje alternativ der reguleringsforslaget avvises og reguleringsplanen fra 1997 beholdes. Rådmannen viser til formannskapetets behandling ved utleggelse og avgir ikke innstilling mellom alternativene.

### **HENSIKT MED DENNE SAKEN**

Hensikten med denne saken er å legge fram til sluttvedtak planforslag som legger til rette for utvikling av møbelvarehus med tilhørende lager, bebyggelse for kontor/forretning/bevertning og boliger, samtidig som det tas stilling til verneverdig bebyggelse i Øvre Storgate 42, 46 og 48.

## **1. BAKGRUNN/FAKTA**

### **1.1 Bakgrunn**

#### **Planhistorikk**

Falks arealer var tatt med i et planforslag for Øvre Sund-området som ble utarbeidet i 1977, av gruppen "Fremtid for byen vår". Forslaget ble ikke behandlet. Kommunedelplanen for Drammenselva ble vedtatt i 1991 og omfattet Falks arealer. Reguleringsplanarbeide for Øvre Sund-området var da igangsatt, men ble ikke fullført. I 1997 vedtok bystyret regulerings-planen for "Sentrumsring, parsell Bragernes" (Bragernestunnelen), som omfatter hele det området det nå fremmes plan for. Arealene langs Øvre Storgate ble i 1997-planen regulert til spesialområde bevaring. Falks planområde er ikke med i sentrumsplanen, men grenser inntil, og er et viktig område for byen som del av "Biedermeierstrøket" ved Øvre Sund.

#### **Forslagsstiller og planområde**

Innsendt planforslag er utarbeidet av Stark Rød-Knudsen Arkitekter AS for Falk Eiendoms-utvikling AS. Planområdet omfatter Falk Eiendomsutviklings egne arealer, Statens vegvesens veigrunn som er frigjort etter åpningen av Bragernestunnelen og Drammen kommunes eiendommer i området. Planområdet er av forslagsstiller beregnet til ca. 13 daa og grenser i hovedsak til Øvre Storgate og Strømsgata, mens den såkalte "trikkehalltomta" (Drammen kommune) grenser til Vinjes gate.

Innenfor planområdet ligger 5 bygninger registrert i kulturminneregistreringen 2003, alle i Falks eie. Øvre Storgate 46 og 48 er registrert i klasse A, Øvre Storgate 42 i klasse B og Strømsgata 4 og 4A i klasse C. Det er akseptert å rive Strømsgata 4/4A. Formannskapetets flertall gikk i møte 05.10.2004 inn for å legge ut til offentlig ettersyn Falks planforslag der Øvre Storgate 46 forutsettes revet, mens 42 og 48 bevares.

Gjennomføring av planforslaget i forslagsstilleres regi forutsetter at kommunal og statlig eiendom kan selges til forslagsstiller. Regulerings-saken tar imidlertid ikke stilling til eiendomsspørsmål, som forutsettes håndtert av Drammen Eiendom KF for Drammen kommunes arealer.

#### **Planprosess**

Falks planarbeide startet i 2001 (oppstart kunngjort 27.04.01). Første planforslag ble levert til behandling desember 2002 og sendt på forhåndshøring til instanser med særlige interesser i planarbeidet. Revidert

planforslag ble behandlet i formannskapet 23.03.04. Planen ble sendt tilbake til administrasjonen. Nytt revidert planforslag ble behandlet i formannskapet 5.10.04. Formannskapet ga føringer for justeringer av planen, som ble lagt ut til offentlig ettersyn av byplansjefen på instruks 15.11.2004, med frist for uttalelse 20.12.2004.

## **1.2 Offentlig ettersyn, uttalelser**

Ved offentlig ettersyn kom det inn til sammen 15 uttalelser, fordelt slik:

### **Offentlige instanser - 4 uttalelser, hvorav 3 innsigelser:**

- Riksantikvaren (innsigelse)
- Fylkesmannen i Buskerud (innsigelse)
- Statens vegvesen (innsigelse)
- Buskerud Fylkeskommune

### **Kommunale virksomheter - 2 innspill:**

- Helsetjenesten
- Vann- og avløpstjenesten

### **Grunneiere, beboere, forslagsstiller - 5 uttalelser:**

- Falk Eiendomsutvikling
- Falk Eiendomsutvikling
- Sameiet Vinjes gt. 9
- Erik A. Eriksen, Strømsgata 2
- Tom og Arne Skarra Eiendommer AS

### **Foreninger og organisasjoner hvis virksomhetsområde er berørt - 4 uttalelser:**

- Hamborgstrøm, Gropa, Øvre Sund velforening
- Fortidsminneforeningen i Buskerud
- Utviklingsprosjekt Øvre Sund/Gropa-området
- Agape

Sammendrag av uttalelsene med rådmannens korte kommentarer følger som vedlegg 9.

## **1.3 Hovedpunkter i innkomne merknader**

### **Innsigelsene:**

- Riksantikvaren - bevaring av Øvre Storgate 46 og den nye bebyggelsens visuelle virkning
- Fylkesmannen i Buskerud - uteoppholdsarealer og støy
- Statens vegvesen - gang-/sykkelvei gjennom området/rekkefølgebestemmelser

### **Øvrige uttalelser:**

- omfang av arealer til forretningformål – skepsis til forretningsformålet/møbelvarehus
- økt trafikk på lokalgatenettet, påstander om feil i grunnlaget/beregningene
- Øvre Storgate 46 må bevares, ingen påbygging av Øvre Storgate 42
- høyder og utforming ny bebyggelse, etterlyser forutsigbarhet i forhold til planen fra 1997

### **Innspill/bemerkninger fra forslagsstiller:**

- argumenterer for bensinstasjon

Det er gjennomført drøftinger og avklaringer med instansene som har fremmet innsigelse.

## **2. RÅDMANNENS VURDERING**

### **2.1 Arealbruk**

Store deler av planområdet er tidligere trafikkarealer og ubebygde eiendommer. Potensialet for en positiv byutvikling er stort. Kommuneplanens arealdel viser området som bybebyggelse (blandet formål).

Innsendt planforslag viser næringsformål omkring sentrumsringen/tunnelmunningen og boliger i den vestlige delen av planområdet. Dette er i tråd med prinsippene i gjeldende reguleringsplan fra 1997.

Iht. kommuneplanens arealdel kan det etableres inntil 3000 m<sup>2</sup> forretning i planens område 1 og inntil 3000 m<sup>2</sup> forretning i område 2.

Område 1 har utfra planen et samlet potensiale på omkring 10 000 m<sup>2</sup> brutto gulvareal. Av dette kan da inntil 3000 m<sup>2</sup> innredes med forretning, mens resten forutsettes fordelt på restaurant, kontor og en mindre andel boliger. I illustrasjonsplanen antydes parkering i et av etasjeplanene.

I område 2 viser illustrasjonsplanen en utnyttelse med ca. 2150 m<sup>2</sup> butikkareal med tilhørende kontor, kaffebar mv., og ca. 850 m<sup>2</sup> tilhørende lager, alt bruttoareal. Illustrert prosjekt ligger altså innenfor rammen på 3000 m<sup>2</sup>.

#### **Område 1, "trikkehalltomta"**

Rådmannen har vurdert merknad fra Vinjes gate 9. For å unngå at boligene i Vinjes gate 9 i for stor grad lukkes inne, er det nå lagt inn en byggegrense i forlengelsen av tunnelportalen (Bragernestunnelen). Dette ivaretar en viss åpenhet mot vest, samtidig som den nye bebyggelsen vil virke som støyskjerm mot sentrumsringen og tunnelmunningen.

I gjeldende reguleringsplan fra 1997 er tillatt høyde i område 1 differensiert. Langs tilstøtende gater (Vinjes gate og sentrumsringen) skal gesimshøyde ikke være over 10 m. I det indre av området skal gesimshøyden ikke være over 4 m. Med byggegrense mot nordvest, anser rådmannen at det er forsvarlig å gjennomføre arealdelens bestemmelse om gesimshøyde 10 m og mønehøyde 13 m i hele byggeområdet. Øverste etasje skal være trukket 3 m tilbake fra fasadelivet, i bestemmelsene presisert: "mot tilstøtende gater".

Fylkesmannen fremmet innsigelse mot boliger i område 1 under henvisning til manglende uteoppholdsarealer og støy. Etter en justering av plan og bestemmelser er det satt en grense på 3 boligheter/leiligheter og sikret areal til uteopphold på bakkeplan, og boligene skal ha en "stille" side. Fylkesmannen har etter dette funnet å kunne trekke sin innsigelse.

I planforslaget som ble lagt fram 05.10.2004 var det lagt opp til bensinstasjon i område 1. Dette formålet ble avvist av formannskapet og var ikke med i forslaget som lå ute til offentlig ettersyn. I innspill under det offentlige ettersynet argumenterer forslagsstiller fortsatt for bensinstasjon, og viser til eksempler på stasjoner som er integrert i bebyggelsen. Rådmannen ser ikke at det er bragt inn nye forhold som tilsier at formålet skal tas inn i planen på nytt.

Det ville kreve nytt offentlig ettersyn å ta formålet bensinstasjon inn i planen nå.

#### **Område 2, møbelvarehus med lager mv.**

##### **- Øvre Storgate 42 (Wriedts bryggeri)**

Riksantikvaren, Buskerud Fylkeskommune, Fortidsminneforeningen, Utviklingsprosjekt Øvre Sund/Gropa og beboere anbefaler at det ikke legges opp til påbygg eller andre gjennomgripende forandringer av nr. 42. Dette er imidlertid ikke tema for innsigelse.

I reguleringsbestemmelsene er det åpnet for at Øvre Storgate 42 kan påbygges opp til en gesimshøyde på 8/mønehøyde 11 m for å kunne innredes med en utnyttbar 2. etasje.

Rådmannen finner at det bør kunne tillates påbygg og tilbygg til Øvre Storgate 42 i tråd med dette og som illustrert i planforslaget. Bygningen har vært endret også tidligere, og ombygginger vil være en del av den naturlige prosessen for en industribygning med et langt liv.

#### **- Øvre Storgate 46**

Øvre Storgate 46 er registrert i høyeste verneklasse (klasse A) i kulturminneregistreringen 2003.

Bygningen inngår i et helhetlig bygningsmiljø (Biedermeierstrøket) langs Øvre Storgate.

Ved behandlingen i formannskapet 05.10.2004 gikk formannskapets flertall inn for Falks planforslag som forutsetter å kunne rive nr. 46.

Tidligere i planarbeidet er det i samarbeid med forslagsstiller vurdert en kompromissløsning der Øvre Storgate 46 flyttes lenger bort i gata, på den andre siden av nr. 48. To uavhengige rapporter fra 2004 (lavTOX, Sellæg) konkluderer imidlertid med å fraråde å flytte huset i hel tilstand.

Flere planer i senere tid har medført vurdering av vern kontra riving. Innspill fra kulturminneregistreringene har blitt vektlagt slik at bygg i verneklasse C og som ikke inngår i helhetlige bygningsmiljøer, har blitt regulert bort (tillatt revet). Da har hensynet til å åpne for å utvikle nye, helhetlige bygningsmiljø veid tyngre enn vernehensynet. Foreliggende plan berører imidlertid bygg i verneklasse A, som også inngår i et helhetlig bygningsmiljø av nasjonal interesse.

Riksantikvaren har fremmet innsigelse når det gjelder forslaget om å rive Øvre Storgate 46.

Etter vurdering av Riksantikvarens innsigelse og alternative adkomstløsninger fastholder forslagsstiller at Øvre Storgate 46 må rives for å kunne gjennomføre planen. Riksantikvaren ber etter dette Drammen kommune la utarbeide en alternativ reguleringsplan som viser adkomstløsninger der en unngår å rive Øvre Storgate 46, og opprettholder sin innsigelse når det gjelder forslaget om å rive nr 46.

Bevaring av Øvre Storgate 46 vil kreve et noe annet plangrep, i det adkomst må legges over Øvre Storgate 44 eller 50, eller fra Rosenkrantzgata. Forslagstiller har nedlagt mye tid og kostnader i å utforme et planforslag som når det gjelder fordelingen av arealer til næring og bolig langt på vei tilpasser seg forutsetningene i gjeldende plan fra 1997, men som ikke kan gjennomføres uten å rive nr. 46 . Byplansjefen har utarbeidet et alternativ der Øvre Storgate 46 bevares, men som ellers fortsatt gir mulighet for å gjennomføre hovedtrekkene i den utviklingen Falk Eiendomsutvikling AS ønsker.

Forslaget er omtalt som alternativ 2 i pkt. 3.1 Oppsummering.

Når det gjelder administrasjonens vurderinger i bevaringsspørsmålet, vises til formannskapets sak 0263/04, 05.10.2004, vedlegg 14.

#### **Område 3 – 6, boliger**

I sin innsigelse ba Riksantikvaren (RA) om å få illustrert fjernvirkningen av ny bebyggelse i område 4 og 5. RA finner at illustrasjoner lagt fram av forslagsstiller viser at ny bebyggelse vil være akseptabel sett i fjernperspektiv. RA har ikke noe i mot at bebyggelsens arkitektur gjenspeiler nåtidens byggeskikk så lenge volum og høyde ikke sprenger rammene i det historiske miljøet rundt, og Drammen kommune bør fastsette byggehøyder i tråd med dette.

I område 4 og 5 aksepterte rådmannen og formannskapet i sak til formannskapet 30. mars 2004 byggehøyder med gesims 12 m og møne 15 m, basert på en forståelse av at forslagsstiller ønsket å legge til rette for bebyggelse med skråtak (saltak) og under hensyn til at det dreier seg om en begrenset del av det samlede planområdet (område 4 og 5 er tilsammen ca. 3,2 daa). I forslaget som ble lagt fram til behandling 5. oktober 2004 er det ikke lenger bestemmelse om saltak.

Kommuneplanens arealdel fastsetter i dette området maksimal gesimshøyde 10 m og mønehøyde 13 m. Øverste etasje skal være trukket 3 m tilbake fra fasadelivet. Rådmannen finner at dette kan gi bedre strøktilpasning, men fremmer ikke forslag om endringer i Falks planforslag på dette punkt. Rådmannens planforslag, alternativ 2, er imidlertid i samsvar med arealdelen. Rådmannen finner ikke grunn til å kreve skråtak i område 4 og 5, jfr. også pkt. 2.2 nedenfor.

Fylkesmannen hadde innsigelse til boligområde 3 – 6 på grunn av bestemmelsene mht. uteoppholdsarealer og støy. Det har vært samarbeidet med fylkesmannen om en utforming av reguleringsbestemmelsene som tilfredsstillende fylkesmannens krav. På betingelse av at de avtalte endringer innarbeides i bestemmelsene, finner fylkesmannen at innsigelsen mot boligområde 3 – 6 kan trekkes. Fylkesmannen vil likevel sterkt anbefale at minimumskrav til uteoppholdsareal pr. leilighet økes i tråd med kommunens vedtekter (30 m<sup>2</sup> pr. leil.).

Rådmannen viser til at det regulerte området grenser til sentrumsplanområdet. Under henvisning til forslag til bestemmelser for sentrumsplanområdet og nærheten til lekeplass Strømsgata 3, friområder langs elva og parken ved Børresen skole, finner rådmannen at forslaget til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene er tilfredsstillende.

## **2.2 Tilpasning av ny bebyggelse**

Reguleringsbestemmelsene legger opp til at ny bebyggelse langs Øvre Storgate og Strømsgata føyer seg inn i den historiske helheten. Rådmannen vil bemerke at dette ikke nødvendigvis må bety stilkopier, men bygninger som i form, størrelse, proporsjoner, materialbruk og farger slutter opp om den gamle bebyggelsen.

Forslagsstiller ønsker å kunne bygge i et moderne formspråk inne i kvartalet (område 4 og 5). Rådmannen finner at kontrast mellom gammelt og nytt ikke nødvendigvis vil forstyrre eller ødelegge opplevelsen av det gamle strøket. Kontrast vil også kunne bidra til å forklare historiens gang, og kaste lys over de ulike epokene i byens liv.

## **2.3 Trafikk og trafikkløsninger**

Noen endringer i planforutsetningene har aktualisert en ny trafikkberegning som supplement til trafikkvurderingen fra 2003. Endringene gjelder særlig område 1 i Vinjes gate, som nå har et potensiale for betydelig større brutto gulvarealer enn det som var lagt til grunn i 2003. Også på grunnlag av påstander fra velforeningen om at trafikkmengdene kan bli opptil 15 ganger større enn beregnet, har Drammen kommune funnet det nødvendig med en ny, enkel beregning.

Beregningen viser at det for område 2 – 6 blir små avvik. For område 1 kan det bli inntil 4 – 5 ganger større trafikkmengder enn beregnet i 2003. Beregningen med kommentarer følger som vedlegg 10.

Statens vegvesens innsigelse er trukket etter at nødvendig dokumentasjon og endringer er innarbeidet når det gjelder gang- og sykkelveien gjennom området.

## 2.4 Parkering

Forslagsstiller er opptatt av at parkeringskravene ikke skal sette urimelige begrensninger på utbyggingsmulighetene, og foreslår sambruk av p-plasser på bakkeplan, felles for kunde-p for møbelvarehus og gjeste-p for boliger. Rådmannen finner ikke å kunne anbefale at det åpnes for dispensasjoner gjennom reguleringsplanen, men det er lagt inn en generell formulering i bestemmelsene som synliggjør temaet. Rådmannen finner i utgangspunktet grunn til å se positivt på mulighetene, men vil påpeke at dette stiller store krav til et avklart avtaleverk når det gjelder rettigheter, drift og vedlikehold av arealene. Dette er avtaler som må slutes mellom eier/drifter av møbelvarehuset og eier av de framtidige boligene. Det er ikke anledning til å fastsette slike avtaler gjennom reguleringsplanen. Når det gjelder møbelvarehuset, stilles parkeringskrav for forretning for forretningsdelen, mens kravet reduseres til industrikrav for lagerdelen. Fordelingen avklares gjennom byggesaken.

## 3. ANBEFALING

### 3.1 Oppsummering

Det aktuelle planområdet omfattes av en gjeldende reguleringsplan fra 1997. Innsendt planforslag fra Falk Eiendomsutvikling AS inneholder forslag om å rive Øvre Storgate 46. I område 4 og 5 er foreslått byggehøyder som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel og målestokken i strøket.

Rådmannen anser at det nå foreligger tre alternativer for vedtak:

- Alternativ 1: Falk Eiendomsutviklings planforslag.
- Alternativ 2: Justert planforslag der Øvre Storgate 46 bevares.
- Alternativ 3: Forkaste alternativ 1 og 2 og opprettholde reguleringsplanen fra 1997.

### 3.2 Tre alternativer for vedtak

#### - Alternativ 1: Innsendt planforslag fra Falk Eiendomsutvikling AS.

Forslaget er i tråd med flertallsvedtaket i formannskapet 05.10.2004 og forutsetter at Øvre Storgate 46 kan rives. I område 4 og 5 kan det bygges med gesimshøyde 12 m og mønehøyde 15 m. Det er gjort mindre justeringer i planmaterialet etter offentlig ettersyn (byggegrensar, justert plangrense mot Strømsgata og Rosenkrantzgata, justert gang- og sykkelvei gjennom området, justert felles avkjørsel gjennom området).

Riksantikvaren opprettholder sin innsigelse vdr. Øvre Storgate 46.

Valg av alternativ 1 vil medføre følgende forslag til vedtak i formannskapet:

*Reguleringsplan med bestemmelser for Del av Hamborgstrøm, Øvre Storgate 38 mfl., Strømsgata 4 mfl., Falk Eiendomsutvikling AS, sist datert 24.05.2005, vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.2.*

*Riksantikvarens innsigelse vdr. riving av Øvre Storgate 46 tas ikke til følge, og saken oversendes fylkesmannen til mekling.*

(Saken går ikke videre til bystyret og det opptas formell mekling med Riksantikvaren om heving av innsigelse før sluttbehandling. Oppnås ikke enighet, må bystyret sluttbehandle planen og den oversendes da miljøverndepartementet for avgjørelse).

#### - Alternativ 2: Justert planforslag, utarbeidet av byplansjefen.

Byplansjefen har etter anmodning fra Riksantikvaren utarbeidet et alternativ som innebærer disse endringene i forhold til Falks forslag:

- Øvre Storgate 46 bevares
- adkomst for varelevering til område 2 (møbelvarehuset) fra Rosenkrantzgata
- adkomst for kunder og boliger område 3 og 4 over Øvre Storgate 50
- det avsettes nødvendige arealer for varelevering og manøvrering inne i kvartalet
- Øvre Storgate 46 og 48 reguleres som del av område 2, blandet formål forretning/industri (møbelhus med lager), med mulighet for én vaktmesterleilighet
- område 4 og 5 reguleres med maksimal gesimshøyde 10 m/ mønehøyde 13 m i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Arealet for møbelvarehuset blir noe beskåret (150 – 200 m<sup>2</sup>), men dette foreslås kompensert ved at nr. 46 og 48 legges til område 2 (møbelvarehuset). På grunn av beliggenheten med gate på ene siden og varelevering/-økonomigård på den andre, foreslås ikke boliger i disse byggene. Det foreslås likevel at det kan tillates innredet en vaktmesterleilighet i en av bygningene.

Boligarealene i område 3 og 4 blir redusert med til sammen ca. 850 m<sup>2</sup>. Ca. 250 m<sup>2</sup> av dette tillegges område 2 (forretning/industri/lager). Netto øker trafikkarealene med ca. 600 m<sup>2</sup>.

Byplansjefens alternativ er lagt fram for Riksantikvaren, som ikke har merknader. Alternativet er også presentert for Falk Eiendomsutvikling AS, som har gitt kommentarer i brev, vedlegg 11.

Valg av alternativ 2 vil medføre følgende forslag til vedtak i formannskapet og bystyret:

*Reguleringsplan med bestemmelser for Del av Hamborgstrøm, Øvre Storgate 38 mfl., Strømsgata 4 mfl. alternativ 2 utarbeidet av byplanvirksomheten, sist datert 24.05.2005, vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.2.*

(Saken sluttbehandles i bystyret).

### **- Alternativ 3: Opprettholde gjeldende reguleringsplan fra 1997.**

Gjeldende reguleringsplan fra 1997 er "Sentrumsring parsell Bragernes, del 3, Hamborgstrøm", der hele det aktuelle kvartalet er regulert. Bebyggelsen langs Øvre Storgate er regulert til spesialområde bevaring. Det er avsatt mindre arealer til næringsformål, og fastsatt lavere utnyttelse og byggehøyder i boligdelen, slik at denne planen ikke gir muligheter for utbygging i det omfang alternativ 1 og 2 legger til rette for.

Valg av alternativ 3 vil medføre følgende forslag til vedtak i formannskapet og bystyret:

*Privat forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Del av Hamborgstrøm, Øvre Storgate 38 mfl., Strømsgata 4 mfl., Falk Eiendomsutvikling AS, sist datert 24.05.2005, avvises med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27.2, da det ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset vernehensyn og tilpasset den øvrige utnyttelsesgrad i området.*

*Reguleringsplan for "Sentrumsring parsell Bragernes, del 3, Hamborgstrøm", vedtatt av bystyret 18.02.1997, opprettholdes for kvartalet Vinjes gate – Øvre Storgate – Strømsgata – Rosenkrantzgata, dog med de endringer som følger av reguleringsplan "Øvre Sund bru", vedtatt av bystyret 30.03.2004.*

(Formannskapet kan som planutvalg avvise planforslaget, men utbygger kan kreve at reguleringsspørsmålet legges fram for bystyret. Det anbefales derfor at plansaken sluttbehandles i bystyret).

### **3.3 Rådmannens vurdering**

Kjernen i planforslaget som det nå foreligger, er forholdet til bevaring eller ikke av Øvre Storgate 46. Det foreligger en formell innsigelse fra Riksantikvaren mot å åpne for riving. På oppfordring av Riksantikvaren er det fra byplansjefens side utarbeidet et alternativt forslag som beholder nr 46, men som da gir en arealdisponering utbygger ikke er interessert i. Rådmannen viser til behandlingen i formannskapet den 5/10-04, sak 0263/04, der et flertall vedtok å legge Falks planforslag ut til offentlig ettersyn. Spørsmålet om bevaring eller ikke av Øvre Storgate nr 46 var også den gang omfattende belyst, og det har ikke slik rådmannen oppfatter det, kommet vesentlig nye momenter i saken utover Riksantikvarens formelle innsigelse.

Høringsprosessen har ikke tilført sakens realiteter nye momenter, og rådmannens vurderinger er kjent fra formannskapssak 0263/04, 05.10.2004.

Rådmannen finner det på denne bakgrunn å ikke naturlig å gi en konkret anbefaling om vedtak, men viser til de tre mulige behandlingalternativene som er redegjort for ovenfor.

### **3.4 Utbyggingsavtale**

Før utbygging forutsettes det inngått utbyggingsavtale som regulerer alle forhold mellom utbygger og Drammen kommunes interesser, så som ledninger, gate/fortau, gatebelysning mv., som påvirkes av utbyggingen.

#### **Vedlegg:**

1. Falk Eiendomsutviklings planforslag (alternativ 1), datert 24.05.05
2. Reguleringsbestemmelser til Falks planforslag, datert 24.05.05
3. Byplansjefens planforslag (alternativ 2), datert 24.05.05
4. Reguleringsbestemmelser til byplansjefens planforslag, datert 24.05.05
5. Gjeldende reguleringsplan, 18.02.1997, utsnitt av plan (alternativ 3)
6. Gjeldende reguleringsplan, 18.02.1997, utdrag (del 3) av reguleringsbestemmelser
7. Falks planforslag, planbeskrivelse, sist revidert 15.10/29.10. 2004
8. Falks planforslag, illustrasjonsmateriale
9. Sammen drag av uttalelser ved offentlig ettersyn, med tilleggsuttalelser vdr. innsigelser
10. Trafikkberegning 2005
11. Kommentarer til byplansjefens alternativ (alternativ 2) fra Falk Eiendomsutvikling AS
12. Illustrasjoner, vedlegg til Falks brev
13. Rådmannens kommentarer til brev fra Falk Eiendomsutvikling AS
14. Formannskapssak 0263/04, dato 05.10.2004
15. Bilagsliste