

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tore Wiik	Arkiv: PLA 242
Arkivsaksnr.: 03/08028-029	Dato: 20.05.05

ØVRE SUND/GROPA, REGULERINGSPLAN. SLUTTBEHANDLING.

**INNSTILLING TIL: Formannskapet 14.06.2005
 Bystyret 21.06.2005**

Administrasjonens innstilling:

Reguleringsplan med bestemmelser for Øvre Sund / Gropa, sist datert 24.05.2005, vedtas i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.2.

Nils Fr. Wisløff
Rådmann

Arild Eek
Kommunaldirektør

Saksutredning:

Sammendrag:

Et lokalt initiativ under navnet "Utviklingsprosjekt Øvre Sund/Gropa-området" har levert reguleringsforslag for de historisk verdifulle områdene langs Øvre Storgate fra Vinjes gate til Hotvet. Plan- og utviklingsarbeidet er støttet av Buskerud Fylkeskommune og Husbanken, Drammen kommune har gitt støtte til informasjon og presentasjon. Kulturminner er registrert av Jo. Sellæg. Riksantikvaren omtaler Biedermeierstrøket som et område med nasjonal verdi. Med de justeringer som er gjort etter offentlig ettersyn, anbefales planforslaget med bestemmelser vedtatt.

Hensikt med denne saken

Hensikten er å legge til rette for en utvikling som ivaretar de viktige historiske interessene i området, gjennom å vedta planforslaget fra Utviklingsprosjekt Øvre Sund/Gropa-området, slik det er bearbeidet gjennom 1. gangsbehandling og etter offentlig ettersyn.

1. BAKGRUNN/FAKTA

1.1 Bakgrunn

Generelt

Med foreliggende plan finner rådmannen at det er gjennomført et betydelig og verdifullt planarbeide som er i tråd med overordnede føringer for planbehov i området.

Forslagsstiller og planområde

Planforslaget er utarbeidet av AsplanViak AS for Utviklingsprosjekt Øvre Sund /Gropa-området. Planforslaget omfatter områdene langs Øvre Storgate fra Øvre Sund bru til Hotvet Dampsag, med tilstøtende arealer i elva.

Om utviklingsprosjektet

Utviklingsprosjekt Øvre Sund/Gropa-området ble startet høsten 2003. Prosjektet drives av beboere i området i forståelse med velforeningen for Hamborgstrøm, Gropa og Øvre Sund. Prosjektgruppen består av Anne Karine Tanberg, Tom Skarra, Lars Wang, Petter Øijord og Axel Helgeland (kontaktperson).

Finansiering av planarbeidet

Planarbeidet er finansiert ved støtte fra Buskerud Fylkeskommune og Husbanken. Drammen kommune har gitt støtte til informasjon og presentasjon, jfr. brosjyre (vedlegg 8).

Prosess

Oppstartmøte ble holdt 04.12.2003 på Hamborgstrøm bo- og servicesenter. Det ble orientert om områdets historie, om eksisterende plansituasjon, og om pågående planarbeid (Øvre Sund bru og Falk Eiendomsutvikling AS). Forslagsstiller mottok tre skriftlige innspill etter oppstart.

Utviklingsprosjektet inviterte til idékonferanse 17.04.2004. Konferansen ble avviklet med gruppediskusjoner innenfor temaene Rehabilitering, eiendomsutvikling, sosiale tiltak og bruk av friarealer og kulturminner, elvebredden, trafikk og parkering. 30 personer deltok.

Planprogram (pr. 13.01.2004)

Prosjektet omfatter:

1. Utarbeidelse av en **reguleringsplan for Øvre Sund/Gropa-området** som sikrer områdets kvaliteter og legger til rette for egnet bolig- og næringsutvikling. Bystyret vedtok (enstemmig) i

forbindelse med vedtak om kommunedelplan for Drammenselva (1991) at en slik plan skulle utarbeides. Planarbeidet er således en direkte oppfølging av bystyrets vedtak. Planarbeidet støttes økonomisk av Buskerud Fylkeskommune (kr. 100 000.-).

2. Stimulering til **tiltak innen området** som fremmer et bedre miljø og stimulerer til boligutvikling. Tiltaksarbeidet forutsettes å skje parallelt med og i forlengelsen av reguleringsarbeidet. Husbanken har bevilget kr. 90 000.- til dette arbeidet, hvor det er forutsatt bred medvirkning av beboere/gårdeiere/næringsdrivende i området.

1.2. Planforslaget

Hensikten med planen

Forslagsstillers hensikt med planen er å sikre og forbedre området historiske bygnings- og bymiljø og legge til rette for egnet bolig- og næringsutvikling. Videre ønsker prosjektgruppen å stimulere til tiltak innenfor området som fremmer et bedre miljø og til boligutvikling som bygger på aktiv medvirkning fra beboere og gårdeiere i området.

Arealbruk

Foreslått arealbruk er i hovedtrekk i samsvar med dagens bruk. Hovedtrekkene er også i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Utnyttelse og byggehøyder

Boligområdene er delt i frittliggende og konsentrerte boliger, med ulik utnyttelse. Områdene B 1 og B2 for frittliggende boliger forslås med %BYA = 40% inkl. garasjer, boder etc., mens de konsentrerte områdene kan bebygges inntil 60 – 70 %. Det kan bygges i 2 eller 3 etasjer (gesims 7 – 9 m og mønehøyde 11 – 13 m).

Øvrige byggeområder er blandede formål:

- bolig/kontor
- bolig/industri/kontor
- industri/kontor/forretninger

Utnyttelsen i disse områdene er foreslått %BYA = 60 – 70%, og høydene varierer mellom gesims 7 – 9 m og mønehøyde 11 – 13 m.

Utseende og form, tak, balkonger og takterrasser

Ny bebyggelse innenfor området skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø i dimensjoner, høyder og hovedform. Bebyggelsen skal ha skråtak. Det skal ikke etableres takterrasser eller balkong i takflate.

Kulturminner og bevaring

Verneverdier i planområdet ble registrert i forbindelse med kulturminneregistreringen for sentrumsplanarbeidet 2003. Området ligger imidlertid utenfor sentrumsplanområdet. Verneverdi er registrert i samme tre klasser som i sentrumsplanen, A=Svært høy verneverdi, B=Høy verneverdi og C=Middels verneverdi. Kulturminneregistreringen ble gjennomført langs Øvre Storgate fra nr. 33 A til nr. 91.

Det ble registrert tilsammen 49 objekter (bygninger), fordelt på 14 i klasse A, 22 i klasse B og 13 i klasse C. (Sidebygningen i Øvre Storgate 55 framkommer som ett objekt på kartet, men er delt i to i registreringen). (Innenfor det justerte planområdet ligger 42 av disse bygningene, fordelt på 11 A, 20 B og

9 C). Alle registrerte bygninger i klasse A og B innenfor (det justerte) planområdet er i planen foreslått som bygninger som skal bevares (i alt 31 bygninger).

Spesialområder

Hele planområdet mellom Øvre Storgate og elva er foreslått regulert til Spesialområde bevaring. Også betydelige områder på oppsiden av Øvre Storgate er foreslått regulert tilsvarende. Deler av Drammenselva er regulert til Spesialområde friluftsområde i vassdrag.

Friområder

Planforslaget viser eksisterende friområder langs elva og i Strømsgata 3. Friområdene langs elva er i tillegg regulert som spesialområder bevaring. Strømsgata 3 er nylig rustet opp med ny støttemur mot gate, belysning, ballslette og lekeapparater.

Brygger

Det er foreslått bestemmelser om private brygger som er i tråd med retningslinjer og praksis i Drammen kommune.

1.3 Førstegangsbehandling 5.10.2004, endringer i planområde og bestemmelser.

Det innleverte planforslaget overlappet delvis planforslaget for Del av Hamborgstrøm, Falk Eiendomsutvikling AS i områdene nord/øst for Øvre Storgt./Strømsgt. Ved førstegangsbehandlingen ble disse områdene tatt ut av planen (område K1 og B5). Reguleringsbestemmelsene ble endret ved at det ble satt krav om at Drammen kommunes parkeringsvedtekt skal gjelde for nybygg og bruksendringer.

1.4 Offentlig ettersyn.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15. november – 20. desember 2004.

Plansaken ble presentert i åpent møte på Hamborgstrøm bo- og servicesenter 23. november.

(Felles møte med presentasjon av Del av Hamborgstrøm, Falk Eiendomsutvikling AS).

Ved offentlig ettersyn kom det inn til sammen 9 uttalelser, se vedlegg 4:

Offentlige instanser - 3 uttalelser

- Fylkesmannen i Buskerud (innsigelse)
- Statens vegvesen
- Buskerud Fylkeskommune (pluss tilleggsmerknad i februar)

Kommunale virksomheter - 3 innspill

- Helsetjenesten
- Vann- og avløpstjenesten
- Park, idrett, vei

Foreninger og organisasjoner hvis virksomhetsområde er berørt - 3 uttalelser

- Hamborgstrøm, Gropa og Øvre Sund velforening
- Fortidsminneforeningen
- Agape

1.5 Hovedtrekk i uttalelsene ved offentlig ettersyn

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til planen ut fra manglende støydokumentasjon og innarbeiding av støytiltak, samt barn og unges interesser.

Statens vegvesen påpeker forhold omkring ansvar for støytiltak og frisisiktsoner.

Buskerud Fylkeskommune ønsker presiseringer i bestemmelsene når det gjelder bebyggelse i spesialområdene (tatt opp i tilleggsuttalelse).

Hamborgstrøm, Gropa og Øvre Sund velforening støtter planforslaget med de endringer/-anmerkninger som administrasjonen foreslo ved første gangs behandling. Peker ellers på at trafikkspørsmål og trafikkregulering ikke bør trekkes inn i planbehandlingen. Velforeningen arbeider for å redusere trafikkenes ødeleggende virkninger for beboerne i hele foreningens virkeområde, og mener det er viktig at ingen gateløp favoriseres i denne sammenhengen.

Uttalelsene fra Fortidsminneforeningen og Agape oppfattes som i hovedsak å gjelde tilstøtende planforslag, Del av Hamborgstrøm, Falk Eiendomsutvikling AS.

Innspill fra kommunale virksomheter: Sammenheng mellom brosteinsdekker, hastighet og støy (Helsetjenesten). Overvannshåndtering (Vann- og avløpstjenesten) Sammenhengende turvei langs elva (Park, idrett og vei).

2. VURDERING

2.1 Området har nasjonal bevaringsverdi

I sin uttalelse til Falk Eiendomsutviklings plan for områdene nord/øst for Øvre Storgate/-Strømsgata sier Riksantikvaren om Øvre Sund-området/Biedermeierstrøkets verdi:

"Ved siden av å være en god representant for Biedermeierepoken i våre trehusbyer, er området interessant også fordi det representerer et område formet ut fra en bytradisjon som ikke er påvirket av byggebestemmelser. Den første bygningslov for hele landet kom først i 1845. I tillegg kommer at den nedre delen av Bragernes sentrum brant i 1866 slik at dette området som ikke ble rammet i brannen er et viktig bevaringsområde. Området er ikke meldt inn av kommunen i forbindelse med prosjektet "Nasjonale kulturminner i by", men på bakgrunn av innkommet landsdekkende materiale må det avgjort medtas som et område med nasjonal verdi. I norsk sammenheng finnes det få helhetlige områder fra denne perioden."

2.2 Kommentarer til uttalelsene ved offentlig ettersyn

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Samtlige innkomne uttalelser ble oversendt forslagsstiller til eventuelle kommentarer. Utviklingsprosjektet har gitt følgende kommentarer, punktvis sammendrag (se også vedlegg 5):

Vdr. steinsatt gate og støy, helsetjenesten:

- *Hastighetsgrensen er 30 km/t. Denne må innskjerpes og fartsdempende tiltak innføres, da den ikke respekteres.*

Vdr. trafikkspørsmål, Hamborgstrøm, Gropa og Øvre Sund velforening:

- *Utviklingsprosjektet og Velforeningen har innledet samarbeid om trafikkutredning med TRIPS-modell for hele området mellom Rosenkrantzgata og Øvre Storgate i området, i samråd med Byplan. Utredningen finansieres av Statens vegvesen. Det er enighet mellom vegvesenet og kommunen om nedklassifisering av Øvre Storgate til kommunal vei.*

Vdr. innsigelse fra Fylkesmannen:

- *Ingen innvendinger mot kommunens forslag til endringer og tillegg i reguleringsbestemmelsene.*

Vdr. turvei langs elva, Park, idrett, vei:

- *Det er naturlig at turveiforbindelsen følger gateløpet fra Vinjes gate til der hvor Hotvetblokkene begynner.*

Vdr. tilleggskommentar fra Buskerud Fylkeskommune, spesifisering av bevaringskrav:

- Enige i påpekningene fra Fylkeskommunen og har ingen innvendinger mot de endringene i bestemmelsene som er foreslått av kommunen. Forutsetter at tilsvarende bestemmelser innarbeides i planen for Falks tilstøtende område.

Vdr. innsigelse fra Riksantikvaren til Falks plan:

- Riksantikvarens uttalelse gjelder Falks planforslag. Vi merker oss imidlertid følgende formulering i RAs uttalelse: "Det er uheldig for vurderingen av helheten i området mellom Vinjes gate og Gropa at arealene deles på tre reguleringsplaner." Vi minner om at vårt opprinnelige planforslag tok sikte på å få etablert en helhetlig plan for hele området, ut fra forutsetningen om at dette best ville ivareta verneinteressene for det samlede verneområde.

Utviklingsprosjektet har foreslått to tillegg/presiseringer av reguleringsbestemmelsene for spesialområde friluftsområde i vassdrag, pkt. 3.5.2.

2.3 Endringer i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsene er omarbeidet for å imøtekomme uttalelsene fra Fylkesmannen (innsigelse) (2.1 *Rekkefølgekrav* og 2.3 *Miljøforhold*), Fylkeskommunen (3.5.1 *Områder for bevaring av bygninger og anlegg*) og Statens vegvesen (3.5.3 *Frisiktsoner ved vei*).

Endringene foreslått av forslagsstiller til pkt. 3.5.2 *Friluftsområde i vassdrag* er også innarbeidet i bestemmelsene.

2.4 Fylkesmannen har trukket sin innsigelse.

Fylkesmannen har etter at reguleringsbestemmelsene ble bearbeidet når det gjelder 2.1 *Rekkefølgekrav* og 2.3 *Miljøforhold*, trukket sin innsigelse, i brev datert 10.03.2005.

3. KONKLUSJON / ANBEFALING

Utviklingsprosjektet framholder at opprinnelig planforslag som inkluderer eiendommene på nordsiden av Øvre Storgate fra nr. 42 – 56, pluss eiendommer i Strømsgata, vil ivareta verneinteressene i området best. Rådmannen vil imidlertid vise til at det for de aktuelle eiendommene allerede foreligger reguleringsplan fra 1997 (Sentrumsring, parsell Bragernes, del 3 Hamborgstrøm) som regulerer den viktigste bebyggelsen til spesialområde bevaring, og som skiller seg lite fra opprinnelig planforslag fra Utviklingsprosjektet. Det foreligger videre planforslag fra Falk Eiendomsutvikling AS for det samme området. Rådmannen finner det ikke hensiktsmessig å sette to nye, innsendte planforslag opp mot hverandre.

Med de endringene som er innarbeidet gjennom 1. gangs behandling og etter offentlig ettersyn, anbefales derfor planen med bestemmelser vedtatt.

Den omtalte trafikkutredningen vil bli behandlet som egen sak.

- Vedlegg:**
1. Revidert reguleringsplankart, sist datert 24.05.2005
 2. Reviderte reguleringsbestemmelser, sist datert 24.05.2005
 3. Planbeskrivelse med oversiktskart
 4. Uttalelser ved offentlig ettersyn, gjengitt i sin helhet
 5. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene
 6. Kulturminneregistrering, kart

7. Brosjyre "Øvre Sund – Gropa. Fortid med framtid".
8. Bilagsliste