

Reguleringsplan for Storgata 12-16

19.03.2022

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3022-086-4500

Saksnummer 17/02729

SAKSBEHANDLING IHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Høring og offentlig ettersyn fra 8.4.22 til 27.5.22			amb
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	26/22	19.3.2022	amb
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		10.7.2019	amb

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for nye næringsarealer og boliger på Storgata 12-16 med sambruk med Storgata 18 når det gjelder sammenslåing av næringsarealer, parkering for næringsarealene og renovasjon for både boliger og næring. Reguleringsplan for Storgata 18 opprettholdes uendret.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet. Illustrasjonsplanen og illustrasjonsprosjektet skal være veiledende for utformingen av uteområder og ny bebyggelse.
- Bebyggelsen oppføres innenfor angitte byggegrenser. Terrengforstøtninger, svalganger, utetrappes, sykkelparkering, lekeapparater og lignende tillates utenfor byggegrensene.
- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 eller senere retningslinjer som erstatter disse, skal følges ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse. Støygrensene i T-1442/2021 skal overholdes i anleggsperioden.
- Det skal etableres fornybare energiløsninger for bebyggelsen.
- Det tillates grønne tak

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
 - Det skal være minimum 25 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Av felles

uteoppholdsareal skal lekeplass utgjøre minimum 50 m².

- For boliger skal det minimum være 1 parkeringsplass per boenhet. Alle parkeringsplassene for boligene skal ha lademulighet for el-kjøretøy. Det skal være minimum 2 p-plasser for sykkel per boenhet hvorav minimum halvparten skal være under tak.
- For næringsareal skal det maksimum være 2 p-plasser for bil pr. 100 m² BRA. Minimum 10% av plassene skal ha lademulighet for el-kjøretøy. Det skal være minimum 2 p-plasser for sykkel pr. 100 m² BRA hvorav minimum 20 % skal være plasser for lastesykler. Minimum halvparten av plassene skal være under tak.
- Boliger i Storgata 12-16 skal benytte renovasjonsløsning plassert i Storgata 18.

Sammen med søknad om tillatelse skal det sendes inn:

- Utomhusplan (1:200) som skal vise:
 - Terrengebearbeidelser og forstøtningsmurer, eksisterende og nye koter
 - Atkomstvei og frisiktsoner
 - Løsning for overvannshåndtering
 - Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer med møblering og beplantning.
- Miljøoppfølgingsplan, herunder redegjørelse for massehåndtering, håndtering av overvann, og trafikksikring under anleggsfasen. Omfanget tilpasses tiltakets størrelse og kompleksitet.
- Vann- og avløpsplan, som skal godkjennes av kommunens enhet for teknisk drift og forvaltning.

3.1.2 Felt B/F, Kombinert formål bolig / forretning

I felt B/F kombinert formål bolig/forretning, kan eksisterende bebyggelse rives, og det kan etableres leilighetsbygg og forretning med bevertning og kontor tilknyttet forretningsformålet.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Det tillates oppføring av parkeringskjellere under bebyggelsen i to plan. På plan 1 tillates det oppført areal for forretning, bevertning og kontor. På plan 2, 3 og 4 tillates det oppført boliger. Det tillates også oppført areal for rømning fra de underliggende etasjene, samt boder, på plan 2.
 - Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, over og under bakken. Det er ulike byggegrenser for bebyggelsen ulike plan. Svalganger, terrengforstøtninger, utetrappes, sykkelparkering og lignende tillates utenfor byggegrensene.
 - For eiendommene 86/19, 296 og 756 samlet skal ny bebyggelse ikke overstige følgende utnyttelse:
 - Plan 1: 70 % - BYA
 - Plan 2-4: 47 % - BYA
 - Ny bygning langs Storgata skal være i en etasje og ha flatt tak. Det tillates i tillegg oppbygg

for heis fra gateplan til plan 2 innenfor angitte byggegrenser.

Maksimal høyde for bebyggelse langs Storgata er c+16,5. Maksimal høyde for heisoppbygg over bebyggelse langs Storgata er c+19,0.

- Ny bebyggelse mot øst skal ha flate tak med unntak av del av bebyggelsen innenfor område markert *byggegrense 2 plan 4*. Denne delen av bebyggelsen skal ha variert takutforming som motvirker horisontalitet og har referanser til bygningselementer i omkringliggende bebyggelse, som arker, oppløft og gavler.

Maksimal gesimshøyde for bakbebyggelsen, angitt som *byggegrense 1 plan 4*, er c+24,5. Oppbygg for heis tillates med maksimal høyde c+25,5. Det tillates i tillegg økt gesims/mønehøyde innenfor område markert som *byggegrense 2 plan 4* på c+ 25,6. Hensikten med dette er å skape variasjon i bebyggelsens høyde mot gate og motvirke horisontalitet i nær og fjernvirkning.

- Bebyggelsen skal ha materialbruk som bidrar til variasjon i fasadene og som har referanser i eksisterende bebyggelse i Drøbak sentrum.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Næringsarealene skal ha adkomst fra torget på Storgata 18 og fra Storgata.
 - Både boliger og næringsarealer skal ha universell tilgjengelighet.
 - Uteoppholdsarealene på plan 2, plan 3 og plan 4 skal ha universell tilgjengelighet.
 - Det skal etableres sti for gjennomgang til Stubs vei.
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - Det tillates oppført inntil 20 boenheter i Storgata 12-16. Boligsammensetningen skal være variert og sammensetningen av boenhetene skal være følgende:
 - Minimum 25% av boenhetene skal være to-roms leiligheter.
 - Minimum 35% av boenhetene skal være tre-roms leiligheter.
 - Minimum 20% av boenhetene skal være 4-roms leiligheter eller større.

3.1.3 Felt BAA - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Felt BAA omfatter den bevaringsverdige bygningen, Storgata 12 og tilliggende gatetun. Bygningen skal bevares og kan benyttes til bolig, forretning, kontor og bevertning. Boligformålet gjelder kun for plan 2.

Felt BAA er omfattet av hensynssone H570_2, bevaring av kulturmiljø Storgata 12.

- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - På grunn av bevaringshensyn stilles det ikke krav til universell tilgjengelighet eller universell utforming av bygningen.
 - På grunn av bevaringshensyn er bygningen ikke omfattet av de til enhver tid gjeldende støykrav.
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - Bygningen kan maksimalt inneholde 1 boenhet.

3.1.4 Felt f_UTE - uteoppholdsareal

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Eksisterende forstøtningsmur mot vest og terreng skal bevares. Det skal etableres lekeplass på feltet. Utformingen av lekeplass og ny beplantning avklares i rammesøknad.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Det er ikke krav til universell tilgjengelighet eller universell utforming av uteoppholdsarealet.
 - Det skal etableres sti for gjennomgang til Stubs vei.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Felt GT, gatetun.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Området skal brukes til offentlig byrom, varemottak, adkomst til Storgata 12 og nye boliger, parkering for sykler og uteoppholdsareal for Storgata 12.
 - Området skal utformes med de samme materialer og samme detaljering for belegning på bakken som i Storgata: Kantstein av Røykengranitt, skiferheller og brostein. Utførelsen skal ha høy kvalitet. Det legges til rette for beplantede arealer for fordrøyning av overvann og grønne kvaliteter i byrommet.
 - Ved vareadkomsten skal det etableres tilstrekkelig nivåforskjell mellom vei og fortau til at kjøremønster styres. Det skal også etableres en port med utforming som har referanser til tidligere port på samme sted. Portstolpe mot Storgata 12 skal plasseres og utformes slik at den forhindrer kollisjon med Storgata 12.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Det stilles ikke krav til universell tilgjengelighet for feltet.

3.2.2 Felt FO, fortau.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Ved etablering av nye avkjørsler skal det benyttes samme materialbruk og detaljering som ellers i Storgata. Det kan ikke etableres beplantning eller gatemøblering som er i konflikt med siktlinjer fra avkjørslene.

3.2.3 Felt V, veg.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Ved etablering av nye avkjørsler skal det benyttes samme materialbruk og detaljering for kantstein, belegning osv. som ellers i Storgata.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Det tillates etablering av ny avkjørsel for vareadkomst og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel med siktlinjer som vist på plankart.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssone 570_1, kulturmiljø byreparasjonsområde Storgata 14-16

Hensynssonen omfatter hele planområdet med unntak av kulturmiljø bevaring H570_2, Storgata 12.

Hensynssonen dekker et område der det historiske kulturmiljøets uttrykk og egenart er svekket.

Kulturmiljøet i Storgata er sårbart for nye tiltak som danner kontrast og bryter med den historiske bebyggelsenes verdifulle skala i størrelse, høyde, utforming og eksteriøruttrykk

Nye tiltak skal bidra til byreparasjon og skape helhet og sammenheng til det omkringliggende historiske kulturmiljøet. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende bevaringsverdige bebyggelse, når det gjelder høyder, oppdeling i mindre volum og takvinkler. Boligblokkene og Storgata 18 er ikke referanseprosjekt for nye tiltak i området.

Nye tiltak skal ta særlig hensyn til virkningen på kulturmiljøene som omkranser hensynssonen og som utgjør del av bylandskapet sett fra sjøen, langs gateløp og fra nabobebyggelse. Tiltak skal ikke lukke sikten mot bakenforliggende bebyggelse. Sett fra sjøen og fra området rundt Storgata skal ikke ny bebyggelse i dette området krage over og skygge for eksponeringen av eksisterende bebyggelsen langs Stubsvei og Tranga som ligger bakenfor sonen.

4.2 Hensynssone H570_2 , bevaring kulturmiljø Storgata 12.

Den bevaringsverdige bygningen, Storgata 12 skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Regional kulturminneforvaltning skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygninger eller søknad om dispensasjon til uttalelse.

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer kan tillates dersom det vurderes å ikke gå på bekostning av byggverkets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Ved funn av eldre ikke-registrerte/ukjente bygningsdeler, skal dette dokumenteres og bevaringsverdi avklares med bygningsmyndighetene.

Vedlikehold, istandsetting og utskifting

Ved vedlikehold og istandsetting av bevaringsverdige bygninger/bygningsdeler skal stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon benyttes. Dette skal skje i samsvar med historisk utførelse og med samme teknikker så langt det er praktisk mulig. Dersom bevaringsverdige bygningsdeler ikke lar seg utbedre eller reparere, skal de erstattes med kopier utført med lik utforming og tilsvarende utførelse mht. materialer, teknikker og bygningstradisjon. Eventuell skade på verneverdig bygning som følge av transport og varelevering skal avbøtes.

Ny avkjørsel i gatelegemet skal utformes med materialbruk tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet og miljøgate. I område avsatt til innkjøring for varelevering, skal det etableres port som skal være lukket utenom vareleveringstidspunktene.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred og det skal foreligge plan for sikring av berg ved masseuttak.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av eksisterende bygning i Storgata 12.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal vei, fortau, gårdsrom samt utomhusanlegg være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret kan beplantning og anleggelse av lekeplass forskyves til våren.