

Gnr 86 bnr 18, 19, 296 mfl. - Storgata 12-16 og 18 - Prinsippavklaring for detaljplan

Saksbehandler: Anne Margit Bratten

Saksnr.: 17/02729-49

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 19-23

05.10.2020

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Storgata 12-16 og 18 til formålet dagligvarehandel, boliger og parkering fremmes ikke for behandling før det er bearbeidet og redusert etter prinsippet om at hensyn til trafiksikkerhet, stedsutvikling og tilpasning til kulturmiljøet er førende. Især atkomst for varelevering, gode offentlige byrom, trygt gatemiljø, bokvalitet og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse må omarbeides når det gjelder typologi, fasadelinje og høyder. Vimpelfabrikken, Storgata 12, skal fremstå som en ressurs i sammenhengen.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Kommunen har mottatt forslag til detaljregulering av Storgata 12-16 og 18. Forslagstiller ønsker å etablere dagligvarebutikk, boliger og parkeringskjeller i sammenheng med eksisterende næringslokale i Storgata 18.

Rådmannen stiller seg positiv til de aktuelle formålene. I seg selv kan formålene styrke Drøbak som helårs handelssted, motvirke handelslekkasje ut av byen, og utvikle et nært tilbud til de som bor i byen. I henhold til vedtatt kommuneplan er det gamle Drøbaks bevaringsverdige kulturmiljø som skal være førende i stedsutviklingen, og som danner grunnlag for at målene nås. Prosjektets størrelse går vesentlig ut over hensyn til trafikkikkerhet og kulturmiljø, og rådmannen kan derfor ikke anbefale å gå videre med planforslaget i sin nåværende form.

Prosjektet som ligger til grunn for planforslaget og dets tilpasning til kulturmiljøet har vært et gjennomgående drøftingstema i oppstartsprosessen. Især er trafikkisikre atkomstløsninger, varelevering og tilpasning mellom ny og gammel bebyggelse og mot naboer diskutert. Det er ikke oppnådd en enighet om løsninger for disse problemstillingene. Prinsippet for om hensynet til stedsutvikling, trafikkikkerhet og kulturmiljø skal være førende må avveies politisk før rådmannen går videre med saksbehandlingen av planarbeidet.

Rådmannen viser til kommunestyrets vedtak i oppstartssaken og vurderer det mottatte planforslaget å være i strid med dette, og med gjeldende reguleringsplan for Antikvarisk spesialområde samt mål og strategier for Gamle Drøbak. På bakgrunn av dette anbefales det ikke å gå videre med planforslaget i sin nåværende form, men å bearbeide og redusere det vesentlig før videre behandling.

Bakgrunn for saken:

Den 07.05.2018 vedtok Kommunestyret at regulering i Storgata 12-16 kunne startes opp.

Kommunestyrets vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 anbefaler hovedutvalget at det igangsettes reguleringsarbeid for ovenstående tiltak. Det forutsettes at videre planarbeid har spesielt fokus på at nybygg innenfor planområdet skal ha god arkitektonisk kvalitet og være tilpasset eksisterende bystruktur og omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyder, volum, materialer og fargevalg. Det skal også legges stor vekt på tilpasning av bebyggelsen til terrenget. Det legges til grunn at manglende utredninger blant annet knyttet til kulturminner og tilpasning til kulturmiljø, utarbeides i nødvendig omfang.»

Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt oppstartsmøte høsten 2018 og flere påfølgende dialogmøter i perioden oktober 2018 til april 2019.

Planområdet ligger sentralt i Drøbak sentrum og er en av få eiendommer med stort potensial for transformasjon. Utvikling av eiendommen vil derfor kunne få stor betydning for Drøbak sentrum. Planarbeidet berører en rekke prinsipielle spørsmål,

om tilpasning til kulturmiljøet, parkeringsløsninger i sentrum og videre utvikling langs miljøgata/Storgata.

Rådmannen er positiv til utvikling på tomten. En forutsetning for god utvikling innebærer at man i planprosessen løser problemstillinger knyttet til trafikkikkerhet og hensynet til sårbart kulturmiljø. Rådmannen har vært klar og tydelig, så langt i planprosessen, på at prosjektet må strekke seg mot en bedre tilpasning til kulturmiljøet og trafikale løsninger ved Storgata 12-18.

Utarbeidelse og ferdigstillelse av områdeplanen har hatt prioritet i perioden detaljreguleringen har vært saksbehandlet. I og med at områdeplanen ikke har vært ferdigstilt, er det gjeldende reguleringsplan for Antikvarisk spesialområde som har vært førende, og ikke den nye områdereguleringen for gamle Drøbak som nå legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen varslet derfor allerede i oppstartssaken om at behandlingen av detaljreguleringer før områdereguleringen er vedtatt ville komme til å være krevende og ta tid. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i aviser og sendt til naboer august 2019. I april 2020 ble utkast til planforslag mottatt i Frogn kommune.

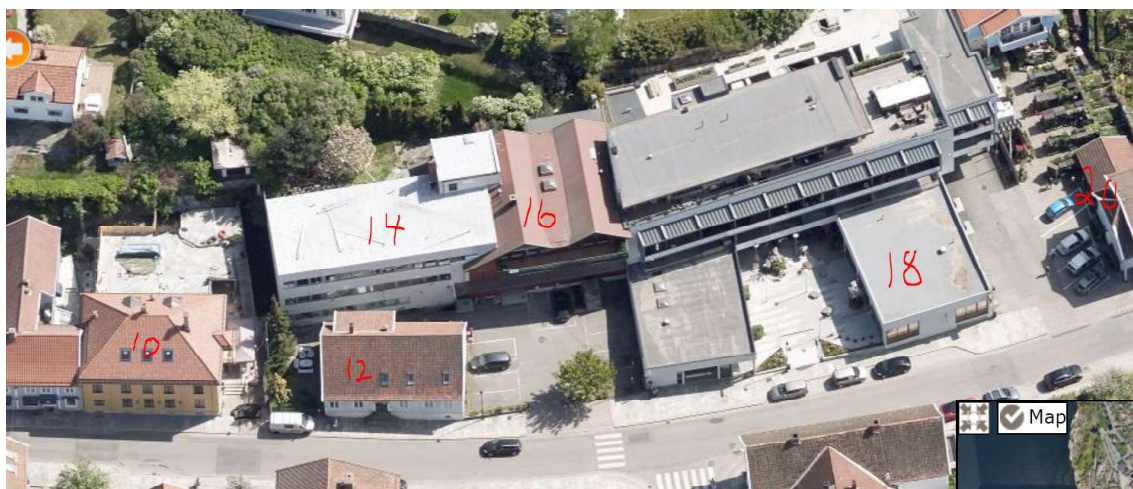
Kort oppsummering av planforslaget:

Ved oppstart ble det lagt opp til å etablere 16 boenheter på 54 -135 m², samlet boareal ca. 1400 m². Videre skulle det etableres et forretningslokale på 1200-1400 m² i form av én salgsflate i plan 1, med parkering i kjeller med rullebånd mellom etasjene. Det argumenteres for utnyttelsen med referanse til høy utnyttelse på andre tomter i Storgata, og med at det er behov for dagligvareforretning i Drøbak sentrum som bør være på ett plan og med en størrelse som kreves av aktørene i bransjen.

Plangrepet

Planforslaget innebærer at varelevering skal skje ved hjelp av rygging over fortauet mellom Telegrafan i Storgata 10 og Vimpelfabrikken i nr. 12.

Begge disse er verneverdige bygninger og passasjen er den smaleste i fasaderekken langs Storgata, se bilde under. Bredden på passasjene mellom bygningene fra nr. 10 til nr. 20, er henholdsvis 11 meter, 20 meter, 14 meter og 16 meter, uavhengig av eiendomsgrenser og installasjoner. Varelevering til butikken skal skje ved at lastebil kjører sørfra opp Storgata, over i motsatt kjørefelt og rygger inn nord for Storgata 12. Nedkjøring til parkeringsanlegg for butikk og boliger foreslås lagt i fasaden i et nytt bygg mellom 12 og 18.



NR. 10

Nr. 12

Nr.14 – 16(bak)

Nr.18

Nr.20

Andre alternativer er ikke presentert. Det er gitt en kort utredning der det argumenteres for den valgte løsningen og hvorfor man mener at det kun er denne som er mulig å innpasse i Storgata 12-16 og 18. Det vises til at behovet for forretning ikke kan dekkes innenfor dagens bygningsmasse. Ulike forhold som begrensning av høyden i kjøreportal og atkomst til private parkeringsplasser er begrensende faktorer.

For å opparbeide et samlet større butikklokale på ett plan, tilpasset Storgatas stigningsforhold, og med tradisjonell parkeringsdekning er alle funksjonene plassert på nordre del av eiendommen i Storgata 14-16. Ved spørsmål om å gjøre endringer på fremsiden av Storgata 18 viste forslagstiller til tidligere uttalelse fra fylket om at Storgata 18 ikke skal endres på grunn av vernehensyn av tidstypisk bygning.

Konsulentfirmaet Sweco har utført en trafikkanalyse som viser hvordan mindre lastebiler skal kunne rygge inn i passasjen mellom Vimpelfabrikken i Storgata 12 og Telegrafan i Storgata 10.

Merknader til varsel om oppstart:

Det ble mottatt 3 merknader fra offentlige instanser og 5 merknader fra private og naboer til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er vedlagt og forslagsstiller har kommentert disse i vedlagt utkast til planbeskrivelse.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen (SVV) viser til sitt sektoransvar om å bidra til oppfølging av statlig politikk på vegnettet som helhet. Dette innebærer å ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel og universell utforming.

SVV mener det er potensial for dagligvarebutikk og viser til at dette kan bidra til et lavere transportbehov for Drøbaks innbyggere. De anbefaler at det ikke legges opp til høyere parkeringsdekning enn det som er nødvendig for å betjene planområdet og at det begrunnes hvordan fastsettelsen av antall parkeringsplasser kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. De anbefaler at parkering samles til ett område i planen og er positiv til underjordisk parkeringskjeller. Samtidig kan de ikke se at varelevering til det planlagte forretningsarealet er løst på

en akseptabel måte, og understreker at dette vil være svært negativt for trafikksikkerheten. SVV har forståelse for at det er trange gater i Drøbak, og at en løsning for varelevering her må utformes annerledes enn i områder med mer tilgjengelig areal. Likevel ser de ikke den foreslåtte løsningen som akseptabel og viser til at det må jobbes videre med planforslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Det vises til aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader.

Foreløpig uttalelse fra Viken fylkeskommune, juni 2020 (Vfk har gitt to høringsuttalelser, kun den siste gjengis her)

Foreslåtte volumer, utforming og formmessige valg i prosjektet er sentrale drøftingstema i en videre planprosess, og drøftes derfor ikke konkret i denne prinsippavklaringen. Volumer, utforming og terrenginngrep utgjør likevel en samlet helhet slik at de trafikale løsninger ikke kan vurderes helt uavhengig av andre tema i saken.

Fylkeskommunen oppfordrer til å undersøke muligheten for varelevering fra gaten ev. port reetablert på dokumentert grunnlag, da dette er en løsning som vil ha mindre negativ virkning på kulturmiljøet.

I den foreslåtte løsningen dominerer innkjøringen til parkeringsanlegg på gateplan. Bygget henvender seg mot gate som et stort trafikkhull. Innkjøring bør være mellom husene, ikke gjennom dem, og fortrinnsvis mellom nybygget og Storgata 18. Bygningen med næring skal henvende seg mot stedets beboere og besøkende for handel og næring på gateplan i en hovedgate med aktive og publikumsrettede fasader.

Ny bebyggelse i bakgården, slik tiltaket er fremstilt, innebærer et stort terrenginngrep. I Gamle Drøbak ligger den historiske bebyggelsen på bakkeplan tilpasset terrenget med minimale terrenginngrep, ikke på oppbygde platåer. Den nye boligbebyggelsen i bakgården bør komme ned på bakken og være oppdelt i egne volumer fra bakkeplan. Dette vil også styrke opplevelsen av og møtet med den bevaringsverdige bygningen i Storgata 12, som ikke bør ligge igjen i en smal dump inn mot det nye.

Foreløpig vurdering av Viken:

Fylkeskommunen er svært kritisk til planforslaget slik det nå foreligger. Planforslaget bør bearbeides før det legges ut til offentlig ettersyn. Dersom planforslaget legges ut til offentlig ettersyn som formidlet fra kommunen, vil vi vurdere å legge saken frem for politisk behandling med forslag om innsigelse. Ettersom prosjektet er av en betydelig størrelse i et viktig NB! -område av nasjonal interesse vil fylkeskommunen holde Riksantikvaren orientert om den videre gangen i planprosessen.

Aktuelle problemstillinger fra merknader fra naboer og private aktører:

- Et fremtidig Drøbak må oppleves som unikt og spesielt.
- Det er viktig at alle nybygg og endringer blir basert på at de i størrelse, form og materialvalg tilpasses eksisterende bebyggelse og ikke er dominerende fra

gatenivå eller fra fjorden, men glir inn i det allerede eksisterende på en harmonisk måte.

- Det må tas hensyn både til kulturmiljøet langs gaten, og til tiltakets virkning på kulturmiljøet på baksiden.
- Det må tas hensyn til bokvalitet i leilighetene opp mot Telegrafan, der det er uteservering.
- Varelevering mellom Vimpelfabrikken og Telegrafan vil svekke et helhetlig preg i det historiske kulturmiljøet. Løsningen ansees som trafikkfarlig.

Drøftingsmøte 12.6.2020 og bakgrunn for sak om prinsippavklaring

Den 12.06.2020 ble det avholdt drøftingsmøte om det mottatte planforslaget. Forslaget var da forelagt relevante interne enheter på forhånd. Det var også oversendt Viken fylkeskommune på bakgrunn av varsel om mulig innsigelse etter ved oppstartsvarselet.

I drøftingsmøtet ble ulike tema som saken berører tatt opp, jf vedlagt møtereferat. Dette var vurderinger som i stor grad også var formidlet i oppstartsprosessen. Det gjaldt atkomstløsninger for varelevering og parkering samt tilpasning av ny bebyggelse, volumer og utforming i kulturmiljøet.

I møtet ble behovene for oppgradering av teknisk infrastruktur, overvannsledninger og slokkevann som kreves for fremtidige løsninger i Drøbak tatt opp. Videre ble det pekt på at det store terrenginngrepet som foreslått utbygging medfører, krever geotekniske utredninger og avklaring av sikringsbehov i fjell eller løsmasser.

Kommunen stilte spørsmål ved hvordan prosjektet er ment å kunne bidra til å skape gode offentlige byromskvaliteter inne i dette kvartalet, mellom gamle og nyere bygg.

Drøftingsmøtet viste at det er stor avstand mellom det forslagstiller ønsker å fremme for behandling, og det rådmannen finner er mulig og en god løsning for tilpasning til kultur- og gatemiljøet, de signaler som er gitt av andre faginstanser og det som er gitt som ramme for planoppstart ved politisk behandling.

På bakgrunn av denne uenigheten legges saken fram for en foreløpig prinsippavklaring.

Forslagsstiller ønsker en avklaring på om det er politisk vilje til å godta at plansaken fremmes med de foreslåtte avkjøringer og bebyggelse, eller om prosjektet må endres. Til dette orienterer forslagsstiller at dersom det skal legges til rette for en matvarebutikk i planområdet, må det, etter deres oppfatning, skje innenfor de foreslåtte rammene. Dersom dette prosjektet ikke er ønskelig, vil forslagsstiller omarbeide planforslaget. Da vil det hovedsakelig legges opp til et boligprosjekt med begrenset næring.

Rådmannen finner at planforslaget reiser følgende prinsipielle spørsmål:
--

1. Skal det legges opp til større parkeringsanlegg midt inne i trange sentrumsgater, eller skal parkeringsanlegg som et prinsipp legges ved inngangen til sentrum og betjene flere enn ett handelstilbud?
2. Hvilke hensyn skal prioriteres?: Den skisserte mengden bolig og butikk, med trafikk løsninger, eller en mer skånsomt tilpasset utvikling som ivaretar trafiksikkerhet og som er tilpasset kulturmiljøet med nye grep for atkomst og parkeringsdekning?
3. Burde det etableres en ordning med at det kun er mindre lastebiler som leverer varer i Drøbak sentrum?

Alternativer

1. Som innstillingen
2. Som innstillingen og med følgende føringer:
(utvalget foreslår selv føringer)
3. Planforslaget avvises. Videre planlegging på eiendommen bør avvente vedtak av ny områderegulering for gamle Drøbak.

Konsekvenser av saken vurdert opp mot de fire satsingsområdene i Kommuneplanens Samfunnsdel (2019-2031)

Klima og Energi

Samfunnsdelen har vedtatt målsettingen om 60% reduksjon av klimagassutslipp og klimanøytral innen 2030. For å nå dette skal kommunen tilrettelegge for en arealstrategi og tettstedsutvikling som reduserer transportbehovet og avstanden mellom bolig, servicetilbud og arbeid, og gjøre det attraktivt og trygt å sykle og gå.

Kommunen skal veilede om klimavennlige løsninger i plan- og byggesaker, og om klimagevinsten ved bevaring av eksisterende bygninger og bygningsdeler framfor riving.

Med dette som bakgrunn er det ønskelig å etablere et godt dagligvaretilbud i Drøbak sentrum, med nærhet til beboere, næringsliv og for båt- og hytteturister. Ved nye etableringer skal samfunnsdelens målsettinger vektlegges, i tråd med nasjonale mål/føringer, om å redusere transportbehovet og at det skal være attraktivt og trygt å sykle og gå. Etablering av et nytt dagligvaretilbud må ikke bidra til at det skjer en vesentlig økning i transportbehovet med økt bilbruk i den historiske bykjernen i Drøbak. Dagligvaretilbudet i bykjernen bør derfor utvikles med vekt på at dette skal dekke et område der mange har gangavstand til butikken. Dagligvarehandel bør tilrettelegges og tilpasses den lokale etterspørselen for fastboende og besøkende i Drøbak, og slik at det kan bli attraktivt å benytte ved gange eller å sykle til butikken.

Størrelsen på butikken og nødvendig logistikk må kunne innpasses i den tette bysituasjonen og kulturmiljøet. Tradisjonell dagligvarebutikk med rikelig parkering midt i sentrumskjernen er klart i konflikt med det bygningsmiljøet man ønsker å ivareta i Drøbak, og som gjør byen attraktiv også utfra et klimaperspektiv.

Folkehelse og livskvalitet

Utbygging av sentrale boliger som foreslås i dette prosjektet, vil ha nærhet til servicetilbud, kulturtilbud, møtesteder, sjø og parkområder. Dette må kunne anses som viktige faktorer for å sikre folkehelse og livskvalitet. Sentralt beliggende boliger er gunstig for å tilby gode servicetjenester.

Stedsutvikling, bolig og nærmiljø

I samfunnsdelen pekes det på å utarbeide gode arealplaner, i samsvar med vedtatte målsettinger der hensyn og verdier er vektet og ivaretatt. Herunder attraktive nærings- og boligområder som stryker Gamle Drøbak. Frogn og Drøbaks verdifulle kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø skal ivaretas i tråd med overordnede planer. Gode løsninger for trafikksikker ferdsel og daglige funksjoner skal redusere transportbehovet. Rådmannen viser til at utformingen av prosjektet ikke bidrar til å løfte nærmiljøet gjennom sin tilpasning til kulturmiljøet. Det gir heller ingen gode byrom eller møteplasser til byen på gatenivå.

Næringsutvikling

-Det skal det legges til rette for innovativt og fremtidsrettet næringsliv med utgangspunkt i opplevelser, reiseliv, kunst og kultur, og gode bomiljøer.

-Det er et mål å videreutvikle Drøbak sentrums urbane kvaliteter, kunst og kulturattraksjoner og rekreasjon og friluftsområder.

Kommune og næringsliv skal tilrettelegge for bærekraftig næringsutvikling, blant annet:

- Rett næring på rett sted.

- Bevare det kulturhistoriske miljøet gjennom bruk.

Rådmannen mener at planforslaget må bearbeides videre for å kunne nå målene innenfor næringsutvikling.

Miljømessige konsekvenser:

Forslaget medfører økt trafikk i Storgata, bilbasert handel og varetransport.

Planforslaget medfører etter rådmannens vurdering negative estetiske og bruksmessige konsekvenser for kulturmiljøet. Det har i tillegg svært negative konsekvenser for trafikksikkerheten og dermed for bymiljøet.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske konsekvensene av denne saken skal bæres av forslagsstiller. For kommunen er det ingen konsekvenser nå, med unntak av ansattes tid.

Dersom det vedtas å gå videre med planforslaget og det kommer innsigelse som varslet fra Viken fylkeskommune, vil kommunens tidsbruk på planarbeidet medføre negative konsekvenser for den tiden som står til rådighet til andre planoppgaver som ikke er rammet av innsigelse.

En eventuell gjennomføring av vedtatt plan vil kunne få økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette utredes dersom det vedtas å gå videre med planforslaget.

Vurdering

Temaer for drøftingen er især

- Utforming og tilpasning av ny bebyggelse, volumer og utforming i kulturmiljøet og gode offentlige byromkvaliteter inne i kvartalet mellom gamle og nye bygg.
- Atkomstløsninger for varelevering og parkering.

- Utredning av det nødvendige terrenginngrepet og hvorvidt dette ivaretar hensynet til kvalitetene og sikkerheten rundt den verneverdige bebyggelsen.

Byromskvaliteter og tilpasning av ny bebyggelse i kulturmiljøet:

Det sentrale drøftingstemaet er hvordan forslaget om en større dagligvarebutikk og transportlogistikken til denne kan innpasses i ny bebyggelse i samspill med eksisterende bygningsmiljø, bebyggelsesstruktur, byggehøyder og volumer og mot dagens gateutforming.

I forslaget er det dagens torgareal ved det modernistiske bygget i nr. 18 som skal utgjøre et offentlig byrom. Her forslås det inngang til butikk og til private boliger.

Rådmannen viser til vedtatte rammer for planoppstart. Prosjektet skal ikke innebære en svekkelse av opplevelsesverdiene i kulturmiljøet. Rådmannen har særlig fokus på konsekvenser for, og ivaretagelsen av en av byens eldste bygninger; Vimpelfabrikken i nr. 12. Denne har særlig høy bevaringsverdi. Vimpelfabrikken bør derfor være særlig framtrødende i situasjonen og bidra som en ressurs inn i det samlede prosjektet.

I planforslaget er Vimpelfabrikken bygget inn med infrastrukturløsninger. Det er innkjørsel til vareleveringsrampe tett inntil bygningen på den ene siden og et nytt smalt byrom på forsiden mot nedkjøringsrampen til p-kjeller.

Rådmannen har etterlyst større vektlegging av tilpasning til eksisterende gateutforming i Storgata, slik disse er opparbeidet med gate og fortausbelegning, nedfelte avkjøringsfelt og fotgjengerkryssinger mv. i miljøgateprosjektet («Vakre vegers pris» i 2002).

Rådmannen finner at måten den verneverdige bygningen blir helt bygget inn av trafikale løsninger, gjør at denne ikke kommer til sin rett. Avkjørsel ned til parkeringsanlegget vil oppleves som et dominerende element i fasadelivet tett ved trehusmiljøet. Rådmannen finner at transportlogistikk og hensynet til å oppføre en større dagligvarebutikk på ett plan, dominerer prioriteringene i planforslaget, noe som har medført at dette ikke er løst på en måte som ivaretar kulturminner og kulturmiljø. Det er ikke vist at prosjektets størrelse er forenelig med hensyn til verdier av nasjonal interesse, som gamle Drøbak representerer. Konklusjonen er at prosjektet må nedskaleres i ett eller flere av formålene – bolig, dagligvare, parkering.

Terrenginngrep:

Den underjordiske parkeringskjelleren i to etasjer innebærer et vesentlig terrenginngrep i bakken og inn i bergveggen mot boligområdet som ligger på høyden bak. Rådmannen finner ikke at konsekvensene av terrenginngrepet er tilstrekkelig godt utredet. Det er vesentlig at skade på verneverdig bebyggelse i et bevarings- og NB! -område unngås.

Trafikale løsninger

Rådmannen vurderer det slik at nåværende trafikkforhold i Storgata er uheldige med tanke på ivaretagelse av trafikksikkerhet for sårbare trafikanter. De foreslåtte avkjørslene vil forsterke problemene, snarere enn å bidra til å løse dem. Det er ikke tilrådelig. Forholdene på fortauet endres fra en sammenhengende åpen fortausituasjon til åpning for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.

Den foreslåtte vareleveringen er uheldig både estetisk og trafikalt med hensyn til inngangen til restauranten i Telegrafbygningen og sammenhengen her med nr. 12, Vimpelfabrikken.

Trafikalt og estetisk fremstår det lite hensiktsmessig å legge en to-felts nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg i fasadelinjen på et nytt bygg mellom nr. 18 og nr. 12. Her er det i dag er en utkjørsel på gateplan til et begrenset antall parkeringsplasser til eksisterende fabrikkbygning i nr. 14-16, noe som oppfattes som en langt mer oversiktlig situasjon.

Det åpne gatearealet mellom Storgata 18 (Fretex, legesenter og boliger i dag) og 20 (Hagesenteret) er i Rådmannens mening mer egnet for varelevering enn i den trange passasjen mellom de verneverdige bygningene i nr. 12 og nr. 10. Til tross for at Rådmannen har bedt om at dette alternativet utredes, ønsker ikke forslagsstiller å gjøre dette.

Forslagsstiller er enig i at løsningen ikke er ideell, men påpeker at det må være varelevering og en nedkjøring til parkeringsanlegget dersom prosjektet skal kunne realiseres. Forslagsstiller mener at dersom det skal legges til rette for matvarebutikk, kan det ikke være varelevering noen andre steder, da fremtidige leietakere ikke vil akseptere at varene må trilles til området. Forslagsstiller forventer at kommunen ser på hvilke løsninger som er tillatt ellers i Storgata, og utøver likebehandling.



Eksempel: Situasjon ved varelevering ved sentrumsbygget

Rådmannen mener det må skilles på løsninger for eksisterende eldre bygninger og hva man skal tillate i nye tiltak. Det må også vurderes hvilke vareleveranse-behov ulike virksomheter genererer knyttet til hyppighet og mengde. Planforslaget

forutsetter levering med liten lastebil til matbutikk. Teknisk sett ivaretar dette minstekravet i vegnormalene. Men det følger f.eks. ikke anbefaling om forhold til trafiksikkerhet og gode forhold for varelogistikk gitt i Håndbok V126 Byen og varetransport, Statens vegvesen og Vegdirektoratet 2011.

Aller helst ser rådmannen at logistikk for vareleving og parkeringsdekning bør løses i en større og helhetlig sammenheng for Drøbak sentrum. Planforslaget legger til grunn at det må benyttes liten lastebil for å rygge inn til lasterampen til den foreslåtte dagligvarebutikken. Dette kan vanskelig håndheves kun gjennom reguleringsplan, og det må stilles spørsmål ved om dette er en forutsetning som bransjen vil kunne akseptere. I så fall; er det mulig å etablere en ordning med at det kun er mindre lastebiler som leverer varer i Drøbak sentrum?

Parkering

Forslagstiller påpeker også at antall biloppstillingsplasser er i tråd med tidligere forslag til områdeplan for Gamle Drøbak, som begge stiller krav om minimum og maksimum antall plasser. Rådmannen viser til at områdeplanen for Gamle Drøbak ikke er vedtatt, og at det derfor kan bli gjort endringer i parkeringskravet. Forslaget som er vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn har ikke minimumskrav til parkering for handel eller andre formål.

Når kommuneplanens arealdel skal revideres vil det ligge andre regionale føringer til grunn enn det gjorde for gjeldende arealdel. Rådmannen anbefaler derfor at nasjonale og regionale føringer for parkering, og tilrettelegging for gående og syklende følges opp i planforslaget for Storgata 12-16 og 18. Det er nå under utarbeiding en parkeringsnorm for Frogn, basert på senere års nasjonale og regionale føringer.

Rådmannen peker på regionale innspill i merknadene til oppstart. Disse viser at det bør legges opp til en lavere parkeringsdekning i kulturmiljøet sentralt i Drøbak enn det som ligger i gjeldende arealdel. Det anbefales at minimumskrav fjernes. Med en nedjustert parkingsdekning vil også terrenginngrepet kunne reduseres for dette prosjektet. Alternativt kan parkeringsbehov og -dekning løses mer overordnet i ett eller flere parkeringsanlegg for det sentrale sentrumsområdet.

Følgende spørsmål bør prinsipp-avklares før prosjektet kan behandles videre: Skal det legges opp til større parkeringsanlegg midt inne i trange sentrumsgater, eller skal parkeringsanlegg legges ved inngangen til sentrum og betjene flere enn ett handelstilbud?

Konklusjon:

Rådmannen finner ikke å kunne anbefale mottatte planforslag, verken når det gjelder de trafikale løsningene som foreslås eller utforming av bebyggelsen. Planforslaget oppfyller ikke kommunestyrets vilkår ved oppstart verken når det gjelder hensynet til kulturmiljø eller trafiksikkerhetshensyn: *Det forutsettes at videre planarbeid har spesielt fokus på at nybygg innenfor planområdet skal ha god arkitektonisk kvalitet og være tilpasset eksisterende bystruktur og omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyder, volum, materialer og fargevalg.*

Rådmannen anbefaler at planforslaget for Storgata 12-16 og 18 omarbeides før videre behandling, i tråd med tilbakemeldingene i saken her, vedtak i oppstartssaken og varsel om innsigelse fra Viken fylkeskommune.

Rådmannen i Frogn 07.09.2020

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg:

Storgata 12-18 planbeskrivelse-rev A

V-02-A10-3 Reguleringsplan

V-03-A10-1 Situasjonsplan

V-32-Storgata 12–16 Drøbak - Trafikknotat – oppdatering

Møtereferat planforslag Storgata 12-16 og 18

V-04-A20-1 Plan 2U

V-05-A20-2 Plan 1U

V-06-A20-3 Plan 1. Etasje

V-14-A40-1 Fasade vest sammenstilling

V-18-A40-11 3D oversikt 2

Foto

V-20-A40-13 Fotomontasje 2

V-21-A40-14 Fotomontasje 3

V-22-A40-15 Fotomontasje 4

V-23-A40-16 Fotomontasje 5

Samledokument med innkomne merknader - Storgata 12-16 og 18