Områderegulering gamle Drøbak

Planbeskrivelse, vedtatt 22.3.2021

Innhold

1. Sammendrag 4
2. Bakgrunn 4
2.1 Hensikten med planen 4
2.2 Tidligere vedtak i saken 5
3. Planprosessen 6
3.1 Milepæler i planprosessen 6
3.2 Medvirkning/referansegruppe 9
4. Planstatus og rammebetingelser 10
4.1 Overordnede planer 10
4.2 Tidligere reguleringsplaner innenfor planområdet 12
4.3 Tilgrensende planarbeid 13
4.4 Relevante temaplaner 14
4.5 Planretningslinjer/rammer/føringer for vernet av gamle Drøbak 15
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 18
5.1 Beliggenhet 18
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 20
5.3 Stedets karakter: Landskap og kulturmiljø. 20
5.4 Grønnstruktur og naturverdier 23
5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 32
5.6 Barns interesser 33
5.7 Sosial infrastruktur 33
5.8 Universell tilgjengelighet 33
5.9 Teknisk infrastruktur 33
5.10 Grunnforhold 33
5.11 Støyforhold 34
5.12 Luftforurensing 34
5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 34
5.14 Næring 35
5.15 Tilknytning til infrastruktur 35
5.16 Analyser/ utredninger 35
6. Beskrivelse av planforslaget 36

6.1. Planbestemmelsenes struktur 36
6.2 Om planen 36
7. Konsekvensutredning 75
8. Videreføring av reguleringsplaner 75
9. Virkninger av planforslaget 76
9.1 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 76
9.2 Konsekvenser vurdert etter naturmangfoldloven 76
9.3 Barn og unge 78
9.4 Grunneierforhold og økonomiske konsekvenser for kommunen 78
9.5 Boligsosiale konsekvenser 79
9.6 ROS 79

1. Sammendrag

Områdereguleringen for gamle Drøbak erstatter reguleringsplan for Antikvarisk Spesialområde Drøbak, plan-ID 086-2400, vedtatt i år 2000. Planområdet sammenfaller med området avsatt som bymiljø av nasjonal interesse i Riksantikvarens NB!-register. Innenfor planområdet er konkrete muligheter for utvikling og handlingsrom for endring og modernisering kartlagt. Grunnlaget for områdereguleringen er utarbeidet kunnskapsgrunnlag og gjeldende relevante lokale, regionale og statlige vedtatte planer og strategier. I tråd med disse er det verneverdige kulturmiljøet registrert, verdivurdert og differensiert – fra landskap til områder, bygninger, bygningsdeler, bymøblering og vegetasjon. Disse vurderingene legger grunnlaget for planens struktur: Planområdet er delt inn i 19 hensynssoner kulturmiljø bevaring som gir lokalt tilpassede rammer for utvikling og endringer. Rammene gis på grunnlag av beskrivelser og vurderinger av delområdets særegne karakteristika. Områdene er videre inndelt i arealformål som differensierer utviklingspotensial ettersom det bestående er verneverdig eller ikke, og byggeområder der føringer for utviklingsmulighetene er bestemt mer detaljert. Fellesbestemmelser til arealformålene legger overordnede føringer for saksbehandlingen i plan- og byggesaker. De innledende fellesbestemmelsene til planområdet legger føringer for ivaretagelse av innbyggernes og samfunnets interesser og sikkerhet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med områdereguleringen er å bevare og forvalte kulturminneverdiene i Drøbaks historiske bymiljø av nasjonal interesse, belyse utviklingsmulighetene og styrke områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Det historiske bymiljøets opplevelses-, bruks- og kunnskapsverdier skal ivaretas som del av byutviklingen i Drøbak.

Områdeplanen skal være hjemmelsgrunnlag og et verktøy i behandling av plan- og byggesaker, og sikre forutsigbarhet og tydelighet, både når det gjelder kulturminnenes verneverdier og kulturminnefaglige prinsipper, og den fremtidige utviklingen av området. Planen skal bidra til å synliggjøre kunnskapsgrunnlaget som kreves for å ta beslutninger om tiltak i bygningsmiljøet i Drøbak. Planen deles inn i ulike områder som avklarer arealbruken for å gi rom for fremtidig by- og sentrumsutvikling, samt å ivareta hensynet til verneverdien og sårbarhet i det historiske og arkitektoniske kulturmiljøet.

Områdeplanen angir hovedtrekk og rammer for utfyllende detaljregulering (pbl § 12-3) og byggetiltak. Private planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer gitt i kommuneplanens arealdel og områderegulering.

Planen vil synliggjøre kommunens lokale forvaltning av nasjonale føringer gitt etter plan- og bygningsloven og tilstøtende særlover.

Hovedfokus for områdereguleringen er bevaring. Planprogrammet angir flere tema som ikke skal utredes gjennom planarbeidet:

- Vei og trafikkavvikling
- Parkeringsbehov
- Kollektivløsninger
- Vann- og avløpsløsninger

• Brannsikring
• Energibruk
• Universell utforming
• Krav i naturmangfoldloven

Da det i alle reguleringsplaner er krav om vurdering etter naturmangfoldloven inngår likevel dette temaet i planbeskrivelsen. De øvrige tema er kun omtalt i den grad de har betydning for konkrete utviklingsområder som er vurdert, og som grunnlag for ROS-analyse.

2.2 Tidligere vedtak i saken

- 19.11.2012, sak 130/12: Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker (HMPB) ga administrasjonen mandat til å starte planarbeid for å revidere verneplanen «Antikvarisk spesialområde Drøbak».
- 04.03.2013 ble oppstart av planarbeidet kunngjort og prosjektbeskrivelsen vedtas av HMPB 13.05.2013.
- 20.10.2014, sak 104/14: HMPB vedtok et «*endret mandat for videre arbeid med områdereguleringen Gamle Drøbak som omfatter en revidering av gjeldende prosjektbeskrivelse med et moderat ambisjonsnivå som kartlegger konkrete områder for byutvikling/ endring. Innenfor planområdet avvises nye detaljreguleringer fra til områdereguleringen Gamle Drøbak er endelig vedtatt.*».
- 26.01.2015, sak 6/15: HMPB vedtar at revidert planprogram, tidligere prosjektbeskrivelse, legges ut til offentlig ettersyn, med høringsperiode 31.1.2015 til 16.2.2015.
- 04.05.2015, sak 72/15: Planprogrammet ble vedtatt av Kommunestyret med følgende endring: «*Planområdet reduseres tilbake til planavgrensningen fra gjeldende reguleringsplan «antikvarisk spesialområde Drøbak», vedtatt 13.11.2000.*»
- 17.10.2016, sak 89/16: HMPB vedtok at saken utsettes til neste møte i november.
- 14.11.2016, sak 103/16: HMPB ber om at rådmannen vurderer partienes innsendte forslag i saken og legger dette frem i et notat. Utvalget ønsker en befaring og presentasjon av områdeplanen og ber om at dette gjennomføres på et annet tidspunkt enn utvalgsmøtet.
- Planforslaget ble 1. gangs behandlet i HMPB 15.02.2017 (sak 17/17) og i Kommunestyret 06.03.2017 (sak 34/17). Det ble vedtatt flere endringer i plandokumentene. Endelig revidert planforslag ble sendt på høring 21.03.2017.
- 11.12.2017, sak 154/17: Kommunestyret vedtok å oppheve tidligere vedtak om å avvise nye detaljreguleringer innenfor planområdet. Innkomne saker om detaljregulering innenfor planområdet skal inntil ny områdeplan for gamle Drøbak er vedtatt, behandles i henhold til gjeldende plan.
- Den 04.02.2019 (4/19) la Rådmannen fram dilemmaer reist av regionale og statlige føringer for planarbeid for HMPB. Rådmannen ba om overordnede retningsgivende føringer for å løse parallellarbeidet med detaljreguleringer og omarbeidet planforslag for områdeplanen. Den 11.02.2019 (sak 26/19) vedtok Kommunestyret at dilemmaene ikke skulle utredes, at arbeidet med innsigelsene skulle prioriteres og at revidert planforslag snarest skulle legges fram til 2. gangs behandling.
- Revidert planforslag ble lagt fram for ny 1. gangs behandling 26.08.2019 (sak 63/19). Behandlingen ble vedtatt utsatt i Kommunestyret den 02.09.2019 (sak 109/19). Den 04.11.2019 (sak 122/19) vedtok Kommunestyret å legge planen fram for offentlig ettersyn.
- 31.08.2020, sak 77/20: Planforslaget ble lagt frem til ny justert 1. gangs behandling for å imøtekomme innsigelser og innspill mottatt ved høring i perioden desember 2019-februar 2020. HMPB vedtok å legge planen fram for offentlig ettersyn.

3. Planprosessen

Arbeidet med bevaring av trehusbyen og andre viktige kulturminner/kulturmiljøer har i hovedsak dreid seg om å utarbeide gode reguleringsbestemmelser som gir større forutsigbarhet og tydelighet.

I tillegg til arbeidet med reguleringsbestemmelsene er det arbeidet med en veileder som skal fungere sammen med reguleringsplanen og utdype denne. Veilederen vil stadig kunne oppdateres.

I oppbygning av bestemmelsene er følgende vektlagt for å sikre en funksjonell og god plan:

- tydelighet i struktur og begrep
- sikring av forutsigbarhet
- gode rutiner for saksbehandling (dokumentasjon osv.)
- tydelige bestemmelser som er tilpasset stedet
- bestemmelser som er tilpasset lokal kulturminnekompetanse
- bestemmelser med en nødvendig fleksibilitet
- tydeliggjøring av handlingsrom
- sikring av minst mulig uthuling (dispensasjon og plankrav)
- sikring av materiell og prosessuell autentisitet (hvordan, med hva, av hvem)

Dette er prinsipper som er hentet fra rapporten «Godt fungerende bevaringsområder» som ble utarbeidet av Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) i 2009.

Arbeidet med ny reguleringsplan for gamle Drøbak startet opp i november 2012. Planarbeidet har vært organisert i en intern prosjektgruppe. Første planforslag ble utarbeidet av Norconsult for Frogn kommune. Omarbeidet planforslag til ny førstegangsbehandling er utarbeidet av kommunens avdeling for samfunnsplanlegging. En ekstern referansegruppe har fulgt arbeidet med jevnlige møter fra planoppstart til første 1.gangs behandling i 2017. Forut for igangsettelsen av planprosessen ble det gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for planområdet. Analysen har sammen med gjeldende regulering for antikvarisk spesialområde Drøbak fra 2000 utgjort en del av grunnlagsmateriale for områdereguleringen. I tillegg er eksempler på reguleringsbestemmelser fra andre kommuner og fra Riksantikvarens eksempelsamling lagt til grunn. Det er utført mulighetsstudier for utvikling i området. I tråd med planprogrammets ref. til konklusjonen i DIVE, er det utført nødvendig kvalitetssikring av SEFRAK, og en mer detaljert verdivurdering av kulturmiljøet på bygning/områdenivå. I tillegg er det gjennomført nye registreringer av førindustrielle (pre 1850) bygninger og bygningsdeler. Omarbeidet planforslag innlemmer vurderingene etter kunnskapsgrunnlaget, lokale vedtatte vedtak og føringer, samt løsninger på innsigelsene som kom i første høringsrunde. Det bygger også på Kommunal – og moderniseringsdepartementets mal for reguleringsplaner (17.03.2017) og reguleringsplanveileder (10.09.2018).

3.1 Milepæler i planprosessen

Planoppstart: Planoppstart ble varslet i mars 2013 og en prosjektbeskrivelse ble sendt på høring.

Planprogram: Planprogram for Områdeplan for gamle Drøbak ble vedtatt 4.5. 2015. Her ble det fastsett at områdeplanen skal ha bestemmelser som gir tydelige og forutsigbar måte muliggjør å «gradere (differensiere) kulturminnenes verneverdi etter ulike kriterier» (s. 6). Analysen av kulturmiljøet i DIVE-analysen pekes ut som grunnlag for planen. Det pekes samtidig på at «det er nødvendig å gjøre en bearbeidelse av DIVE-analysen gjennom en lokal registrering av spesielle

kulturminner, slik at grunnlagsmateriale for kart og reguleringsbestemmelser blir best mulig.» (s. 3). Det pekes især på nødvendigheten av å registrere forekomsten av kulturminner fra det 20. århundre. Det foreslås å dele planområdet opp i «mindre delområder med spesielle reguleringsbestemmelser for hvert enkelt delområde» (s. 8). Det forutsettes at planen tar kartleggingen av områdene med mest utviklingspotensial som utgangspunkt for utviklingsområder (s. 18).

Første planforslag: Første utkast av områdeplanen ble utarbeidet høsten 2015 av Norconsult for Frogn kommune. For å belyse hvilke utviklingsmuligheter som finnes i gamle Drøbak utførte Norconsult en mulighetsstudie. I mulighetsstudiet ble det tatt utgangspunkt i illustrasjon i planprogrammet som viste en kombinasjon av kartet T4-utvikling i DIVE-analysen og mottatte innspill i høringsrunden av planprogrammet. Kartet T4-utvikling i DIVE-analysen er en anbefaling med hensyn til mulige utviklings- og fortettingstomter, utviklet i samarbeid med en medvirkningsgruppe for DIVE-prosjektet. Etter en helhetlig vurdering av hva som var viktigst å få belyst ble noen tomter silt vekk og noen tomter lagt til.

Følgende tomter inngikk i mulighetsstudien:

1) Prestegården
2) Bankløkka og sentrumsgården
3) Småbåthavna
4) Sjøtorget
5) Loshavna (Hamborgstranda)
6) Tranga 8
7) Storgata 15
8) Britannia og Kinoen
9) Biologveien
10) Lindtruppbakken

Mulighetsstudien oppsummerte opplysninger/vurderinger fra DIVE-analysen og andre kilder om det aktuelle området og synliggjorde en mulig utbygging. Det ga anbefalinger for formål og bestemmelser til reguleringsplanen. Ingen av forslagene fra mulighetsstudien ble tatt direkte inn i planforslaget. Noen fortettingsmuligheter ble forkastet og noen ble justert. Det ble ellers satt generelle bestemmelser for hele planområdet som sikret at evt. fortettingsprosjekter tilpasses boligbebyggelsen i nabolaget/omgivelsene.

Førstegangsbehandling i 2017: Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker høsten 2016. Planen med vedtatte omarbeidelser ble lagt til høring våren 2017.

Innsigelser og merknader: I høringsperioden kom det innsigelser til planforslaget fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Fylkesutvalget i Akershus. Det kom også en rekke innspill og merknader til planen. Innsigelsene pekte på behov for å ta ytterligere grep i planen for å sikre samfunnsinteressene. Fylkesmannen fremmet innsigelse til parkeringsbestemmelsene for kontor/næring med oppfordring til å etterfølge regionale planretningslinjer for å styrke ferdsel til gange/sykkel og kollektiv i bysentra. NVE fremmet innsigelse til at det ikke var lagt inn sikringssone for flom langs Raskebekken, og at kvikkleireforekomst ikke var tilstrekkelig godt kartlagt. Fylkeskommunens innsigelse pekte mer spesifikt på at de generelle bestemmelsene for vern og utvikling ikke tydeliggjorde hva som er verneverdig og ikke i planområdet. Det framkom gjennom dette at kunnskapsgrunnlaget ikke var tilstrekkelig godt nok lagt til grunn for planen. I tråd med dette ble det også fremmet innsigelse mot utviklingen i

Prestegårdshagen og i Tranga 8, med begrunnelse i at denne utviklingen ville medføre svekkelse av verdiene i kulturmiljøet.

Løsning av innsigelser og merknader: Arbeidet med å løse innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune medførte strukturelle omarbeidelser. Planen ble omarbeidet med et plangrep der verneverdiene er vurdert og differensiert i hele planområdet. Strukturen innarbeider beskrivelser og vurderinger av særtrekkene i de ulike delene av kulturmiljøet. Målet med disse strukturendringene er at planen skal gi tydeligere og mer forutsigbare rammer for vern og utvikling som ivaretar kulturminner og kulturmiljøer i hele planområdet.

Førstegangsbehandling i 2019: Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker/Kommunestyret høsten 2019. Planen med vedtatte omarbeidelser ble lagt til høring vinteren 2019/20.

Innsigelser og merknader: Viken Fylkeskommune opprettholdt innsigelse mot planforslaget. De berømmet kommunen for godt grunnlagsarbeid. De så det som nødvendig med noen justeringer av bestemmelsene for at planen skulle være i tråd med hensikten. Især hadde de innspill til utformingen av arealformål, muligheten av å heller differensiere mellom mer og mindre bevaringsverdig bebyggelse (objekter) i et dynamisk kulturminneregister, plasseringen og struktureringen av bestemmelsene for bevaring, samt innspill til bestemmelsene for hensynssonene. Fylkesmannen bemerket at parkeringsbestemmelsene for næring måtte justeres ned for å være i tråd med overordnede regionale retningslinjer. NVE frafalt innsigelsen. I tillegg kom det en rekke lokale merknader og innspill til planforslaget. Disse gjaldt både løsninger for konkrete eiendommer, og planen i sin helhet.

Løsning av innsigelser og merknader: Arbeidet med å løse innsigelsen fra Akershus Fylkeskommune medførte videre mindre justeringer av strukturen. Differensieringen innenfor sentrumskjernen mellom bevaringsverdig sentrumsbebyggelse (BS) og områder med utbyggingspotensiale (BA) ble beholdt, men BA-områdene begrenset til områdene pekt ut som utviklingsområder gjennom planprosessen.

Førstegangsbehandling i 2020: Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker/Kommunestyret høsten 2020. Planen med vedtatte omarbeidelser ble lagt til høring oktober-november 2020.

Innsigelser og merknader: Viken fylkeskommune vurderte at det gjensto noe bearbeiding før innsigelsen kunne trekkes. Det som gjensto var mindre tekstlige justeringer og justeringer for å ivareta fredede kulturminner i planområdet. Etter nærmere dialog omkring disse justeringene konkluderte fylket med at planen ivaretar kulturminneverdiene i tilstrekkelig grad til at innsigelsen kan trekkes med forbehold om at planen vedtas i tråd med de siste avklaringene med fylket i høringsperioden.

NVE fremmet innsigelse ved høring av områdereguleringen i 2017 fordi faren for flom og skred ikke var tilstrekkelig avklart. Til ny høring i 2019/2020 ble det innarbeidet hensynssoner for sikkerhet mot floms langs Raskebekken, i samsvar TEK17, kap. 7. Når det gjaldt fare for ras og skred var det ikke lagt inn en egen hensynssone for ras og skredfare i dette plankartet, da det ved en misforståelse ble oppfattet at flomsonen også dekke dette temaet.

Ved høringen i 2020 uttaler NVE at de forutsetningene som var gitt i 2019 fremdeles ikke var avklart. Administrasjonen hadde derfor ny dialog med NVE ved sluttføringen av planarbeidet om hvordan plankart og planbestemmelser best kunne oppfylle NVEs krav. Det er nå lagt inn en egen

hensynssone, H310, som viser aktsomhetsområder for kvikkleire etter NGUs kart for områder med mulig marin leire i Drøbak.

De reelle fareområdene er ikke kartlagt og avgrenset konkret innenfor H310 slik NVE anbefaler i sin veileder for temaet. H310 er derfor å anse som et aktsomhetsområde. Det påhviler dermed et krav for alle nye plan- og byggesaker innenfor H310 at områdestabilitet skal dokumenteres, om nødvendig med detaljert geoteknisk vurdering. Dersom områdestabiltetsvurdering gjennomføres for hele H310 i etterkant av vedtak for områdereguleringen, vil områdestabiltetskravet falle bort for enkeltsakene.

Annengangsbehandling 2021: Etter høringsperioden ble det gjort noen justeringer for å bedre lesbarhet og at rammene for tiltak blir lettere å finne i plandokumentene. Endringene ble gjort med bakgrunn i merknader og innspill lokalt og fra regionale myndigheter samt intern forankring med byggesak. Justeringene er vurdert å ikke medføre vesentlige endringer av innholdet i planen. Med bakgrunn i dette ble planen ferdigstilt og lagt fram til annengangsbehandling 15. mars 2021.

3.2 Medvirkning/referansegruppe

Prosjektledere har vært byantikvar/byplanlegger Mathilde Simonsen Dahl og arealplanlegger Anne Margit Bratten. Prosjektgruppe med representanter fra plan- og byggesak har bidratt med å kvalitetssikre arbeidet.

Det ble satt opp en referansegruppe for planen i 2013. Gruppen besto av deltakere fra lag og organisasjoner i Drøbak:

- Verneforeningen Gamle Drøbak
- Frogn Næringsråd
- Drøbak Vel
- Arkitekter i Drøbak
- Guide i Drøbak
- Bygningsvernsenteret for Akershus /Riktig Restaurering
- Drøbak kunstnerforum
- Grunneierforening/gårdeierforening

Referansegruppen hadde i gjennomsnitt 4 møter pr. år. Norconsult avholdt to møter med referansegruppen. I tillegg var det jevnlig dialog med Akershus fylkeskommunes kulturminneseksjon (rådgiver for vernesaker etter plan- og bygningsloven). Forslaget til nye reguleringsbestemmelser ble presentert i møte hos Riksantikvaren, med positiv tilbakemelding våren 2016. Prosessen med omarbeidelsen av planen fram til 2. gangs behandling har vært gjort i dialog med Akershus/Viken fylkeskommune, Fylkesmannen/Statsforvalteren for Oslo og Akershus/Viken, NVE og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

For øvrig har følgende deltatt i kvalitetssikringen av arbeidet:

- Konsulent Per-Willy Færgestad i Bygningsvernsenteret for Akershus (rammeavtale for lokal registrering av kulturminner)
- Konsulenter fra Link Arkitektur AS/Multiconsult (rammeavtale for verdivurderinger av kulturminner)

Det har vært holdt jevnlige møter med Akershus fylkeskommunes kulturminneseksjon om løsningen av innsigelsene til planens bestemmelser og overordnet planstruktur. Omarbeidelsen har også vært drøftet i møte med Riksantikvaren. Det har vært holdt møter om utviklingsmulighetene i Tranga 8 og Prestegårdshagen med hjemmelshavere, planansvarlige og Akershus Fylkeskommune. Også NVE og Fylkesmannen i Oslo og Viken har vært konsultert i løsninger for å svare ut deres innsigelser.

I høringsperioden vinteren 2019/2020 ble det holdt en rekke medvirkningsmøter. Det ble arrangert åpen høringskonferanse 15.01.20 i Drøbak Kino der Viken Fylkeskommune, Frogn Næringsråd og Verneforeningen deltok. Den 22.01.20 ble det holdt åpent spørsmålsforum på rådhuset for innbyggere. Den 12.02.20 deltok referansegruppen på workshop der planforslaget ble gjennomgått i lys av innkommende innspill og merknader. Ettersom arbeidet med å løse innsigelsen fra Viken fylkeskommune medfører endringer, har Rådmannen vurdert det som hensiktsmessig å følge opp denne workshopen i forbindelse med nytt offentlig ettersyn høsten 2020.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.2 Kommuneplanens arealdel 2013-2025

I kommuneplanens arealdel er området avsatt med Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_19 gamle Drøbak. Det er gitt blant annet følgende retningslinjer for reguleringsarbeid innenfor hensynssonen:

- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan (…) i områder (…) med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningenes plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

En vedtatt områdeplan for gamle Drøbak vil oppfylle Kommuneplanens § 26-1 krav om felles planlegging H810_1.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2030

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 08.04.2019 bestemmer følgende relevante mål og strategier for arealplanlegging i kommunen:

	Mål for Frogn	**Strategier for å nå målene**	**Mål og strategier overført i områdeplanen for Gamle Drøbak**

KLIMA	Redusere direkte klimagassutslipp med 60 %.	• Utvikle bymiljøer der det er attraktivt og trygt å sykle og gå. • Bevare eksisterende bygninger og bygningsdeler framfor å rive.	• Bevare attraktive bymiljø. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. • God forvaltning av identitetsbærende kvaliteter. • Krav til høy arkitektonisk kvalitet i ny bebyggelse. • Sikre levende fasader på grunnplan i sentrumsbebyggelse. • Stramme inn på parkeringsnormene ved å kutte ut minimumskrav.
LIVSKVALITET OG FOLKEHELSE	• Innbyggerne i Frogn lever helsefremmende liv. • Vi har gode sosiale møteplasser for uorganisert aktivitet. • Folkehelse og hverdagsaktivitet er integrert del av arealplanlegging og øvrig samfunnsutvikling.	• Tilrettelegging av allmennhetens bruk av sjøen og kyststier som rekreasjonsområder. • Tilrettelegging for ferdsel til fots og sykkel.	• Sikre offentlig tilgjengelige kyststier som rekreasjonsområder. • Sikre offentlig tilgjengelige stier og snarveier i terrenget. • Sørge for at planen gir rom for et bredt spekter av byrom og bymiljøer som er trygge og attraktive til ulike tider av døgnet og året og av et bredt spekter brukergrupper.
STEDSUTVIKLING	• En byutvikling med tydelig senterstruktur, urbane kvaliteter, kulturhistoriske og grønne verdier som balanserer vekst og vern. • Drøbak er styrket og ivaretatt som kulturhistorisk tyngdepunkt. • Boliger og bo- og nærmiljø er miljøvennlige, attraktive og inkluderende for ulike alders og brukergrupper.	• Vi utarbeider og følger gode arealplaner for utviklingsområdene, der hensyn og verdier er kartlagt, vektet og ivaretatt i tråd med vedtatte målsettinger. • Vi tilrettelegger for at Drøbaks verdifulle kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og naturmiljøer er ivaretatt i tråd med overordnede planer. • Vi tilrettelegger for at byen/byrommene oppleves som levende, attraktive, inkluderende og trygge. • Vi legger til grunn Riksantikvarens bystrategi ved planlegging i gamle Drøbak.	• Planen differensierer hensynene til kulturmiljøet for best mulig tilpasset bruk og forvaltning basert på oppdaterte registreringer og verdivurderinger. • Planen er skrevet i tråd med nasjonale, regionale og lokalt vedtatte planer og føringer. • Planen legger til rette for at beboere og næringsdrivende i hele planområdet skal kunne finne tilpassede løsninger til sine behov innenfor rammene av god forvaltningspraksis i verneverdig kulturmiljø. • Riksantikvarens bystrategi ligger til grunn for planen.

NÆRINGSUTVIKLING	• Godt tilbud av handel og service som møter innbyggernes behov slik at de velger å handle lokalt i hverdagen. • Et attraktivt og levende Drøbak sentrum hele året. • Økt egendekning av arbeidsplasser. • Drøbak er kjent som et attraktivt besøksmål med variert tilbud innen handel, service, kunst og kultur.	• Vi legger til rette for et innovativt og fremtidsrettet næringsliv med utgangspunkt i opplevelser, reiseliv, kunst og kultur og gode bomiljøer. • Vi videreutvikler Drøbak sentrums urbane kvaliteter (…) og rekreasjons- og friluftsområder. • Vi har fokus på bred verdiskaping som tar utgangspunkt i kommunens natur- og kulturarv og særegne attraksjoner. • Vi tilrettelegger for rett næring på rett sted. Satser på kompetanse- og kulturintensivt næringsliv. • Vi bevarer det kulturhistoriske miljøet gjennom bruk. • Vi tilrettelegger for mer besøk sjøveien.	• Planen ivaretar og viderefører byens særegne byform, bystruktur og arkitektur for å bevare opplevelses- og attraksjonsverdiene i sentrum. • Planen legger til rette for infill og små godt tilpassede tiltak, ombygging, byreparasjon. • Det legges opp til publikumsrettede virksomheter på gateplan langs sentrumsgatene.

4.2 Tidligere reguleringsplaner innenfor planområdet

Områdereguleringen erstatter «Antikvarisk spesialområde Drøbak», vedtatt i 2000 (revidert i 2005). Planen var utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven av 1985. Planens områdeavgrensing er vist på kart og egne reguleringsbestemmelser følger planen.

Innenfor området lå det 35 mindre regulerings-/bebyggelsesplaner. For de fleste av disse områdene gjaldt bestemmelsene for antikvarisk spesialområde i tillegg til regulerings-/bebyggelsesplanen. For noen områder gjaldt egne bestemmelser.

Følgende regulerings-/bebyggelsesplaner gjaldt før vedtak av områderegulering for gamle Drøbak. For planer som videreføres, se kap. 8.

Planid/Navn/Dato /Plan-type
086-2400. Antikvarisk Spesialområde. 13.11.2000. Hele planen.
103-0200. RV 23 Oslofjord-forbindelsen, byggetrinn 2, 09.02.2015. Reguleringsplan. Del av planen.
086-3900. Husvikveien 5, 13.05.2019. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2403. Hagenbakken 21, 18.04.2007. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-1700. Badeparken, 14.03.1989. Reguleringsplan. Hele planen.
086/0200. Niels Carlsens gate, 11.03.1958. Reguleringsplan. Hele planen.
086-3400. Fjellveien 12, 09.04.2010. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2404. Wienerbrød-skjæringa 6, 08.10.2007. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-1100. Bakeriveien, 06.09.1983. Reguleringsplan. Hele planen.

086-0900. Tento, 19.11.1980. Reguleringsplan. Hele planen.
086-1900. Drøbak Torg. 14.11.1994. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2100. Torget, utvidelse – Buggebakken – Osloveien, 17.06.1996. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2000. Torget, utvidelse Carlsebakken – badehusgata, 17.06.1996. Reguleringsplan. Hele planen
086-0400. Pavelstomta, 01.07.1976. Reguleringsplan. Hele planen.
072-0102. Løktabakken - Flatåsen, 21.06.1999. Bebyggelsesplan. Del av planen.
086-2405. Gnr. 86, bnr. 17 og 18, Storgata 22, 06.10.2008. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-1300. Hvistendal, 22.10.1984. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2407. Badehusgata 14, 21.03.2011. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-1400. Storgata 27, 25.05.1987. Reguleringsplan. Hele planen.
086-3300. Reenskaug – Storgata 32, 14.06.2010. Reguleringsplan. Hele planen.
086-1000. Storgata 32 og Løktabakken 3, 01.09.1981. Reguleringsplan. Hele planen.
086-0100. Finnegårdsområdet, 23.07.1957. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2900. Finnes vei 3, 12.11.2001. Reguleringsplan. Hele planen.
086-0800. Chr. Kroghs vei 3, 09.06.1980. Reguleringsplan. Hele planen.
086-2402. Drøbak Brygge, 14.02.2005 Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-3500. Lehmannsbrygga, 20.06.2011. Detaljreguleringsplan. Hele planen.
086-2406. Lehmannsbrygga, 08.02.2010. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-2401. Strandveien 12, 27.11.2002. Bebyggelsesplan. Hele planen.
071-1101. Vestbyveien 36, 29.08.2001. Bebyggelsesplan. Hele planen.
071-1400. Vestbyveien 42/46, 13.06.2000. Bebyggelsesplan. Hele planen.
086-3700. Niels Carlsensgate 7, 22.04.2013. Reguleringsplan. Hele planen.
086-0300. Matr. nr 251, 27.10.1961. Reguleringsplan. Hele planen.
086- 2300. Holmåsen, 14.06.1999. Reguleringsplan. Hele planen
086-3600. Storgata 18, 24.02.2014. Reguleringsplan. Hele planen.

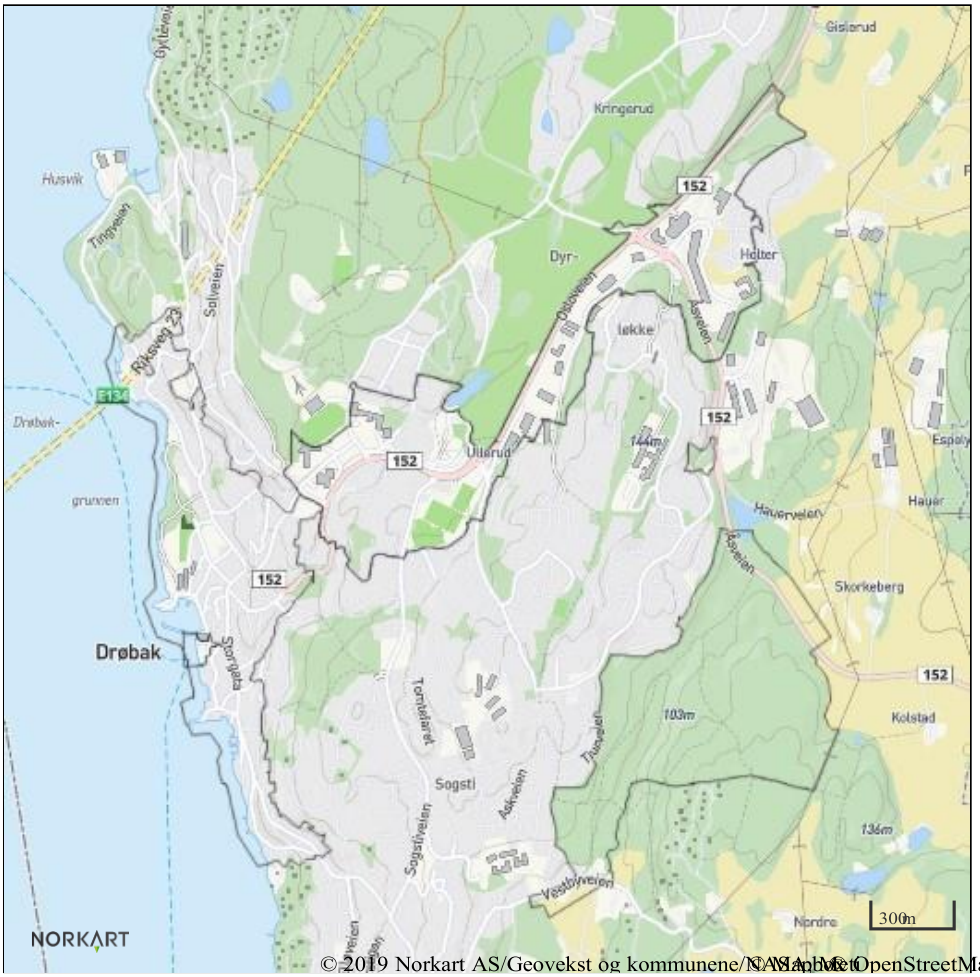
Det er i løpet av planleggingsperioden igangsatt planarbeid med følgende detaljreguleringer etter private planinitiativ:

0086-694 Sorenskriver Ellefsensvei 1.
0086-174 Storgata 15.
0086-19 Storgata 12-16.
0086-28 Torggata 1.
0086-264 Tranga 8.

4.3 Tilgrensende planarbeid

Kommuneplanen bestemmer at gamle Drøbak skal vernes og videreutvikles som del av en sammenhengende og klimavennlig by mellom det historiske senteret og Dyrløkke. Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten kalt «Byutviklingsplanen» er nå vedtatt lagt ut til høring, og det tas sikte på 2. gangsbehandling, og endelig godkjenning tidlig i 2022. Planområdet grenser til området for gamle Drøbak i øst. Det er et vedtatt mål i kommuneplanen at gamle Drøbak skal være et klart definert tettsted med kvalitet i byen Drøbak. Sammen med områdene innenfor Byutviklingsplanen på Dyrløkke, Ullerud og Seiersten skal gamle Drøbak danne kommunens kjerneområde og kulturelle tyngdepunkt. Næring- og boligområdene som skal legges fram til utbygging i Byutviklingsplanen skal

bidra til å styrke gamle Drøbak. Områdeplanen for gamle Drøbak og målene om at særtrekkene som gir gamle Drøbak dets særegne kvaliteter videreføres i byutviklingen, må sees i denne sammenhengen.



Planområdene for områdereguleringene gamle Drøbak og Dyrløkke, Ullerud og Seiersten. Områdene bindes sammen av Osloveien og kobles sammen av Prestegårdshagen. I tillegg viser figuren omrisset av områdereguleringen på Kolstad langs Åsveien.

4.4 Relevante temaplaner

- Kommunestyremelding - Strategisk næringsplan, vedtatt 11.06.2018.
- Forvaltningsplan for Badeparken, vedtatt 26.11.2018.
- Kommunestyremelding for bolig, vedtatt 08.04.2019.
- Kommunestyremelding for klima og energi 2019-2031 vedtatt 17.06.2019.
- Brannsikringsplan for gamle Drøbak, under utarbeidelse, forventes til behandling høst 2021.

Oppsummering av viktigste punkter/føringer:

Klima og energi: Til kommunestyremeldingen for klima og energi er det blant annet vedtatt følgende gjennomføringsstrategier som er særlig relevante for områdereguleringen for gamle Drøbak: «Vi tenker klima i alt vi gjør», «Vi motiverer til å ta klimavennlige valg», «Vi tilrettelegger for gjenbruk, reparasjon og deling.»

Bolig: Til kommunestyremeldingen for bolig er det blant annet vedtatt følgende gjennomføringsstrategier som er særlig relevante for områdereguleringen for gamle Drøbak:

«Tilrettelegge for flere småhus og leiligheter som gir et godt bytteforhold med enebolig for å understøtte rullering av eneboliger», «Tilrettelegge for mer konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus i det ordinære boligmarkedet (…)».

Næring: Strategisk næringsplan legger opp til en ambisjon om å opprettholde kvalitetene i boligområder, turist- og besøksmål med høy attraktivitet [parafrasert fra punktet ambisjon, s. 4]. Kommunen har ansvar for å tilrettelegge for næringsliv og næringsutvikling, være forutsigbar i alle ledd. Følgende forutsetninger er særlig relevante for områdereguleringen for gamle Drøbak: «Enhetlig forståelse av Frogn og Drøbak sin identitet», «Eierskap til kontinuerlig omdømmearbeid for Frogn – «alle» må bidra for å fortsatt befeste og styrke Frogns gode omdømme.»

Eksisterende næringsliv følges opp av følgende strategier:

- Legge til rette for levende Drøbak sentrum hele året, for tilreisende og sentrumsbeboere
- Videreutvikle en boligstruktur som bidrar til attraktive bomiljø og god aldersfordeling
- Fokus på bred verdiskaping - bærekraftig nærings- og samfunnsutvikling med utgangspunkt i natur- og kulturarv

Relevante strategier for etablering av nye arbeidsplasser:

- Rett næring på rett sted
- Satse på kompetanse- og kulturintensivt næringsliv

Relevante strategier for etablering av opplevelse, reiseliv, kunst, kultur og besøksrettet næring:

- Bygge videre på Drøbaks unike verdier
- Bevare det kulturhistoriske miljøet og identiteten
- Sikre aktivitet i Drøbak hele året
- Være attraktivt for ungdom og barnefamilier

4.5 Planretningslinjer/rammer/føringer for vernet av gamle Drøbak

Bevaring av gamle Drøbak: Dagens bevaringsområde i Drøbak sentrum er identisk med området som fikk kjøpstadstatus i 1842 og som var Drøbak kommune fram til 1962. Allerede i 1978 ble området regulert til bevaring på grunn av sin unike tette trehusbebyggelse fra 17-1800 tallet og senere historiske tilføyelser på tidlig 1900-tall. Dette var en av de første bevaringsreguleringene i Norge. Både reguleringen fra 1978 og reguleringsplan for Antikvarisk Spesialområde som ble vedtatt for Drøbak i 2000 er å betegne som bevaringsreguleringer, ofte kalt verneplaner. Dette var også utgangspunktet for revidering av gjeldende plan, men som i 2014 ble endret til også å omfatte konkrete utviklingsmuligheter innenfor området.

Hvorfor har kulturmiljøet i gamle Drøbak verneverdi? I dag er reguleringsområdet oppført på Riksantikvarens liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder som er av nasjonal interesse (NB!-områder). NB!-registeret består av de 75 viktigste verneverdige bymiljøene i Norge. Registeret viser et representativt utvalg av den bygde historien og skildrer norsk byhistorie gjennom vel 1200 år.

De historiske byene og tettstedene er under et omfattende utviklingspress som følge av bl.a. sentralisering og økt tilflytting til Oslo-området, men også etablering av nye handelssentra og handelslekkasje fra gamle bysentra til disse. Det er en utfordring å få til levende byliv i gamle bykjerner.

NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Innenfor NB!-områdene anbefaler Riksantikvaren at viktige enkeltbygg, kulturminner,

kulturmiljøer og kulturlag skal ivaretas i plan- og byggesaker og at kulturminnevernet vurderes fra landskaps-, område-, bygnings-, og møbleringsnivå. Verneområdet i Drøbak har en høy samfunnsmessig verdi med stor betydning både lokalt og nasjonalt.

- Bevaring av bygninger er viktig for den kollektive hukommelsen og byen er som en historiebok med tydelige fysiske spor som gir både kunnskap og opplevelser om stedets 17-1800- talls byhistorie og senere verdifulle tilføyelser (tidsdybde fra den gang til i dag.)
- Den historiske byen er klimavennlig, der gjenbruk står sentralt. Bærekraftige byer er viktig for samfunnsutviklingen.
- Skaper historisk forankring og stedsidentitet.
- En ressurs i byutvikling gjennom verdiskaping, bl.a. attraksjonskraft.

Begrunnelsen for at Drøbak er tatt inn i NB!- registeret og har nasjonal interesse er:

- *Drøbak er i dag en av de viktigste trebyene i Oslofjordområdet. Siden byen har unngått store bybranner og funnet nye utviklingsarealer utenfor den historiske bykjernen, har byen bevart både en betydelig bestand viktige enkeltbygninger og bygningsmiljøer fra 17- og 1800-tallet. I dag har Drøbak fremdeles sitt kronglete gatenett og mange små pittoreske bygninger intakt. Byen har også en del handelsbygninger i 2 etasjer som går tilbake til 1700- og 1800-tallet. Disse finnes rundt torvet og langs Storgata. Bygningene har høye ubrutte takflater og "svai" ved gesimsen (typisk Louis-seize stil). Bygningstypen kjennetegner Drøbak hvor vi finner flere eksemplarer enn i noen av de andre kystbyene langs Oslofjorden. Et kjerneområde er regulert til spesialområde bevaring. Det er også knyttet nasjonal interesse til Drøbak som eldre bade- og ferieby. Dampskipskaia og sommervillaene øst og sør for denne er vesentlige elementer i denne historien.*

I tillegg til NB! området gamle Drøbak har Riksantikvaren også pekt ut kulturlandskapet fra Heer til Nordby over Frogn Kirke/Froen Gård som aktuelt kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA-område). Disse to områdene henger tett sammen historisk. Fjorden dannet næringsgrunnlag for byens utvikling og byborgerskapet utviklet og endret kulturlandskapet. Frogn kommune er en av få kommuner i landet som har både byområde og kulturlandskap av nasjonal interesse som henger sammen både historisk og geografisk.

Hvordan bevare gamle Drøbak? Det finnes ulike former for bevaring. Det kvalitative innholdet i bevaringen er viktig. Dette forutsetter et sterkt fokus på de miljøverdiene som eldre kulturmiljøer og bygningsmassen representerer, og deres estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Å bevare stedets særpreg er viktig. Det er viktig å opprettholde og videreføre de kvaliteter som knytter seg til det historiske bymiljøet ved at de stedegne kvaliteter som kjennetegner Drøbak opprettholdes og videreføres i nye tiltak. Nye tiltak må innordne seg eksisterende bebyggelse, for at det karakteristiske skal bevares.

Hvem skal bevare gamle Drøbak? For å ivareta og sikre overordnede samfunnsinteresser, som bevaring og bærekraftig byutvikling, er det plan- og bygningsloven som er det viktigste redskapet. Kommunen er øverste plan- og bygningsmyndighet som har ansvar for å forvalte verdier som er knyttet til kulturminner og historisk bymiljø og hvordan dette ivaretas. Gjennom bestemmelsene til ny områdeplan for Drøbak setter kommunen rammer for hva som skal bevares, hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse og angir rammer for hvordan nybygg skal forholde seg til eksisterende bebyggelse og verneverdige bebyggelsesstrukturer. Gjennom denne type bestemmelser

gir kommunen retning for hva slags verdier vi ønsker å ivareta og hva slags byutvikling som er ønskelig i gamle Drøbak.

De viktigste lovene er:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (pbl)
  Områdereguleringen gamle Drøbak utarbeides i tråd med plan- og bygningsloven. Det vises til plan- og bygningslovens § 12- 2 om områderegulering. Videre anvendes § 12-6 som omtaler bruk av hensynssoner i reguleringsplaner, og § 12-7 om bestemmelser i reguleringsplan, utdypet i punkt 6*: bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur.* Kommunen er vedtaksmyndighet for plan- og bygningsloven.
- Lov om kulturminner av 09. juni 1978 (kml)
  Lovens formål er at kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Riksantikvaren og fylkeskommunen er vedtaksmyndighet for kulturminneloven.

De viktigste nasjonale premissene er:

- «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023», vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, kapittel for natur, kulturmiljø og landskap: «*Fylkeskommunene og kommunene identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier, kulturmiljø og landskap i planleggingen. Samlede virkninger tas hensyn til.»*

- St. melding nr. 35 (2012-2013) «Framtid med fotfeste - kulturminnepolitikken» ble lagt frem for Stortinget og godkjent april 2013. Meldingen viderefører ambisjonene fra St.meld. nr. 16 «Leve med kulturminner». Den inneholder en statusoppdatering per januar 2013 og en tydeliggjøring av politikken for gjenstående utfordringer for måloppnåelse innen 2020. Meldingen redegjør også for nye satsinger i kulturminnepolitikken framover, bl.a. kunnskap og kompetanse i kommunene (der Riksantikvaren har et eget satsningsområde (KIK)), verdiskaping, organisering og klima og kulturminner, herunder forhold knyttet til energieffektivisering i eldre bygninger.

- St. melding nr. 16 (2004-2005) «Leve med kulturminner» Resultatmål:
  - Det årlige tapet av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer som følge av at de fjernes, ødelegges eller forfaller, skal minimaliseres. Innen 2020 skal tapet ikke overstige 0,5 % årlig.
  - Fredete og fredningsverdige kulturminner og kulturmiljøer skal være sikret og ha ordinært vedlikeholdsnivå innen 2020.
  - Den geografiske, sosiale, etniske, næringsmessige og tidsmessige bredden i de varig vernete kulturminnene og kulturmiljøene skal bli bedre, og et representativt utvalg skal være fredet innen 2020.

- St. melding nr. 16 (2019-2020) «Nye mål i kulturmiljøpolitiken – Engasjement, bærekraft og mangfold»
  Meldingen vektlegger kulturmiljø som et felles gode og en viktig samfunnsressurs som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Meldingen innfører begrepet kulturmiljø som en samlebetegnelse for kulturminneverdiene, og vektlegger betydningen av

helhet og sammenheng, og understreker tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken. Bevaringsarbeidet skal samordnes slik at tre overordnede nasjonale mål for kulturminnevernet skal nås:

- Engasjement: Alle skal ha mulighet til å engasjere seg og ta ansvar for kulturmljø.
- Bærekraft: Kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging.
- Mangfold: Et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk.

De tre målene bygger opp under og supplerer hverandre og skal sees i sammenheng.

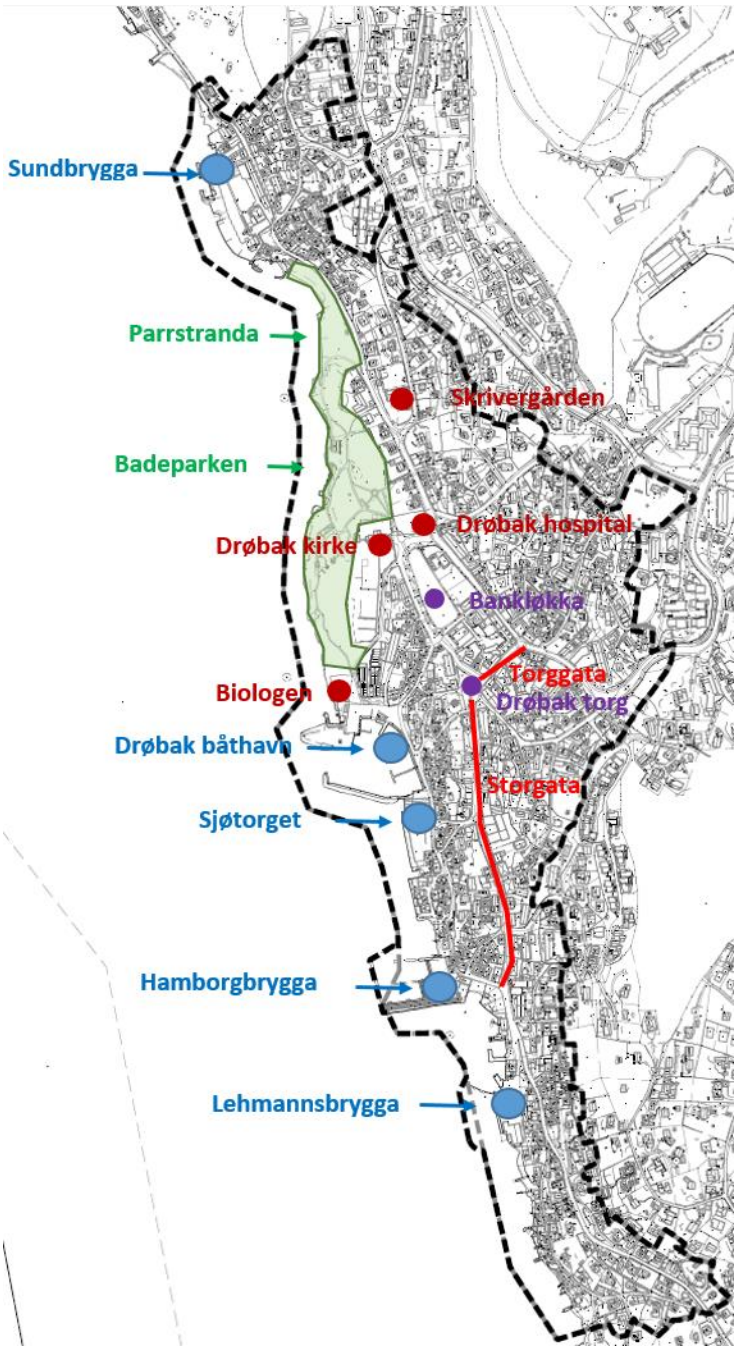
De viktigste regionale premissene er:

- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (25.11.19).
- Regional plan for areal og transport (desember 2015).

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet gamle Drøbak ligger i den vestvendte åssiden ned mot Drøbaksundet der Oslofjorden er på sitt smaleste. Området avgrenses i nord av Husvik der områdets eldste bebyggelse ligger nedenfor det fredede fortifikasjonsområdet på Kopås. Her er det tufter som dateres tilbake til vikingtiden. I vest avgrenses det av sjøkanten mot Oslofjorden, der Badeparken opptar omtrent halve strandlinjen i nord. Byens havner og marina ligger midt på strandlinjen og i sør ligger boligområdene helt ned til stranden. Dette sørlige trehusmiljøet var historisk utenfor byens grense ved Vennebekk - i dag Raskebekken. Mot øst trapper byen seg opp i det bratte terrenget. Seimbakken og Buggebakken er historiske veifar, mens Osloveien er nyere vei østover ut av planområdet. Der disse veiene når åskanten ligger Prestegården som en inngang til den historiske byen.



Gamle Drøbak er ett av flere områder som sammen gir helt særegne muligheter for næringsutvikling, livskvalitet og folkehelse i kommunens kulturelle og administrative senter. Seierstensmarka, Brunskogen og gamle Drøbak er områder som på ulike vis tilfører kommunesenteret

helt særegne kvaliteter og som gjør det attraktivt som sted å bosette seg og sted å reise til. Kulturmiljøet i den historiske byen bidrar til økt attraktivitet i hele kommunens kjerneområde.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området omfatter gamle Drøbak by grunnlagt i 1842. Det er ca. 500 husstander innenfor verneområdet, samt et større antall nærings- og offentlige virksomheter. Drøbak sentrum er regulert til «spesialområde bevaring» der alle arealer innenfor området er avsatt til sentrumsformål med underformål bolig og eller blandet formål for bolig, kontor og næring eller grøntstruktur.

5.3 Stedets karakter: Landskap og kulturmiljø.

Drøbak ligger til Oslofjorden der fjorden er på sitt smaleste. Byen ligger på fjordens østside med landemerket Oscarsborg festning på andre siden av sundet. Byen ligger i bratt terreng på knauser og naturlige terrasseringer. Beliggenheten til fjorden og den vestvendte orienteringen gir byen et mildt og varmt klima. Byens beliggenhet langs fjorden og det bratte terrenget og byens karakter som kulturmiljø er uløselig forbundet og danner sammen byens karakter.

Kulturminner

Det store antallet kulturminner fra 1700-1800 tallet gir området status som en av de viktigste trehusbyene i Oslofjordområdet. I tillegg finnes det viktige kulturminner fra det 20. århundre både som bolighus og offentlige bygninger. Innenfor planområdet finnes det 954 bygninger. Av disse er ca. 400 bygninger registrert oppført før 1900 (SEFRAK registeret). Innenfor planområdet er det videre fire fredete anlegg etter kulturminneloven av 1978. Dette er Handelshuset (Torggata 2), Drøbak Hospital, Skrivergården (gamle Drøbak gård) og Biologen (Den biologiske forskningsstasjon). Drøbak kirke er automatisk listeført og er dermed definert av Riksantikvaren som verneverdig med nasjonal verdi.

Kulturmiljø

Historien om fjordbyens ulike utviklingsperioder over de siste århundrene er lesbare i kulturmiljøet og gir byen dens identitet og attraktivitet. Særlig karakteristisk er bebyggelsens selvgrodde struktur som er innpasset i terrenget med kronglete sti- og gatenett. Det er sterke kulturhistoriske verdier knyttet til både byform og eiendomsstruktur, og til særegen bebyggelse fra viktige perioder i byens handelshistorie fra 16-, 17-, 18,- og 1900-tallet. Kulturmiljøet har slik en stor tidsdybde, der især den eldre trehusbebyggelsen med mye godt bevarte autentiske bygningsdeler er pregende i bymiljøet.

Den gamle, tette trehusbebyggelsen stammer tilbake til byens tidligste vekst som fiskehavn, til den første storhetstiden som handelssted hovedsakelig med tømmer til kontinentet under seilskutetiden på 16-, 17- og 1800-tallet, da byen fungerte som Kristianias vinterhavn. Siden var handelsnæringen med iseksport sentralt for byens utvikling fram imot de første tiårene av det 20. århundre. I tillegg har området en mangfoldig bebyggelse oppført gjennom det 20. århundre og fram til i dag. Vekst og fall i konjunkturene har avsatt seg i bebyggelsen og bymiljøet, og også tidvis virket konserverende slik at det fremdeles bærer preg av godt bevarte, autentiske bygninger, bebyggelsesmiljøer og eiendomsstrukturer.

Gamle Drøbak karakteriseres av tett småskala trehusbebyggelse i åssiden ned til sjøkanten. Denne trehusbebyggelsen kranser inn sentrumsbebyggelsen. Bykjernen har et selvgrodd gatenett med flere plasser, og en stor andel små og store trehus for bolig- og næringsformål. Tyngdepunktet i sentrumsområdet (handelsområdet) er områdene ved Torget, Torggata og Storgata, og med det eldre byområdet med datidens institusjonsbygg fra 1800-tallet på knausene bakenfor. Bankløkka er i dag parkeringsplass, men har historisk sett hatt en rolle som åpen løkke i byen. Det sies at Bankløkka ble gitt til kommunen tidlig på 1900-tallet med klausul om at den skal brukes til lekeplass for barn.

Kulturmiljøets helhet og deler:

Bymiljøet i planområdet har ulik karakter i ulike deler av byen. DIVE-analysen definerer ulike områder i byen ut fra kulturhistoriske og arkitektoniske særpreg. I enkelte av disse områdene danner verneverdig historisk bebyggelse hovedkarakteren. Andre steder er bygningsmiljøet blandet av eldre og ny bebyggelse. Noen steder er det nyere og mindre verneverdig bebyggelse som er det mest framtredende i sammenhengen.

I noen områder av byen er mye av eldre bebyggelse bevart. I andre er den verneverdige bebyggelsen i store deler tapt. Flere steder er nyere bebyggelsen godt tilpasset, og bidrar til en relativt homogen strøkskarakter. Noen steder danner den nye bebyggelsen en stor kontrast til den eldre og verneverdige bebyggelsen. Her er særpregede trekk ved kulturmiljøet ikke lenger det mest framtredende.

Til tross for bebyggelsens variasjon fremtrer kulturmiljøet likevel i store trekk som et helhetlig bebyggelsesmiljø. En vesentlig årsak til preget av helhet og sammenheng innenfor det relativt varierte kulturmiljøet, er at tomtestruktur, bebyggelsesmønster, volum, skala og takform er videreført i nyere boligbebyggelse. Byens taklandskap og de grønne åssidene som omkranser byen bidrar også til å binde byveven sammen.

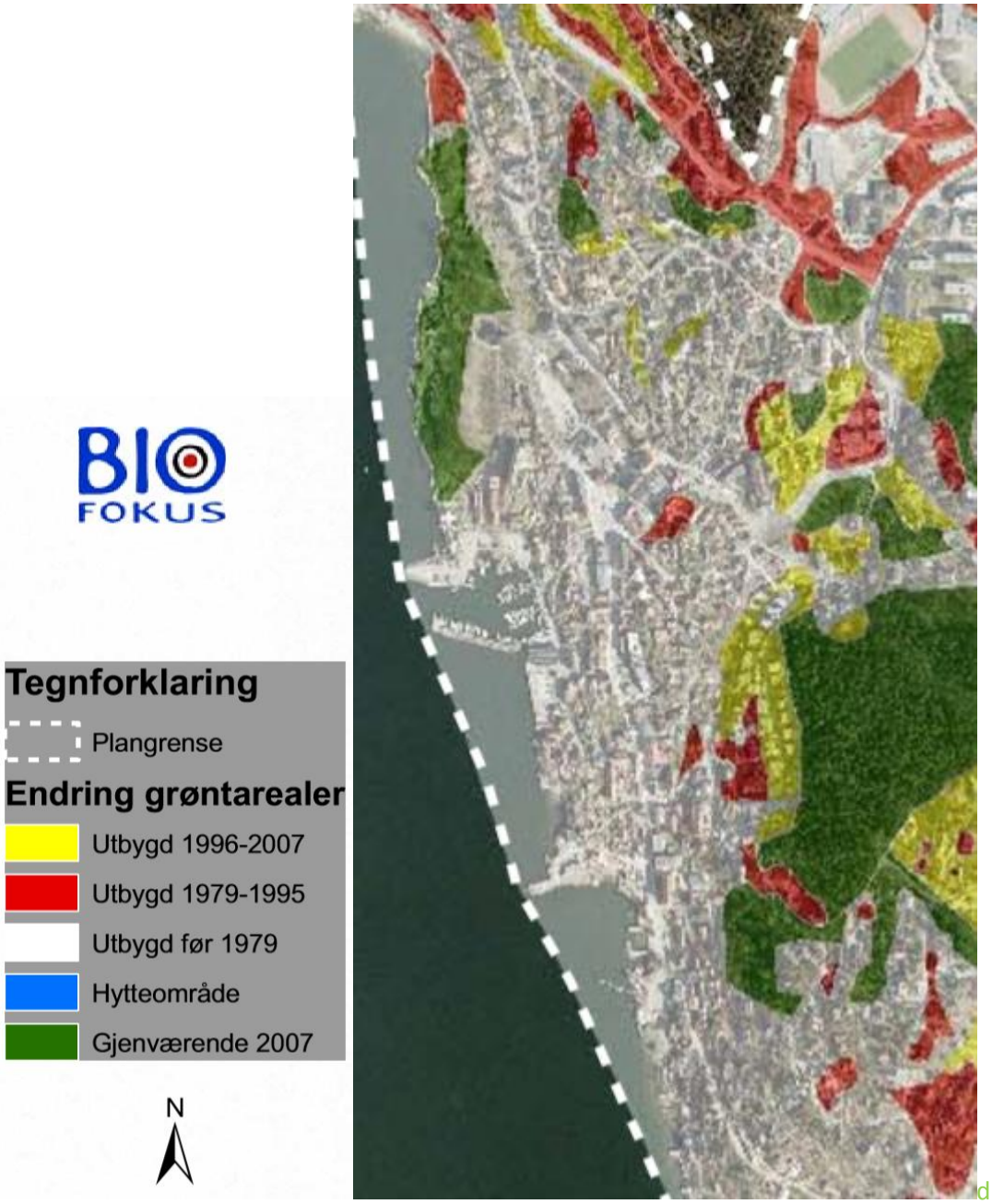
De ulike delområdene som utgjør gamle Drøbak er nærmere beskrevet, vurdert og lagt til grunn for planforslaget. Se kap. 6.2.

BEBYGGET AREAL I PLANOMRÅDET

Kart over %-BYA i planområdet, datert 11.02.21.

5.4 Grønnstruktur og naturverdier

Det er ikke gjort nye registreringer av naturmangfold som del av planarbeidet. Vurdering av naturverdier er basert på tidligere registreringer. Under er registrerte funn gjengitt.



Kartet viser tydelig at Badeparken er den viktigste og eneste større grønnstrukturen i gamle Drøbak. Brunskogen og Seiersten er de to store grønne strukturene som ligger i horisontlinjen bak Drøbak, med mindre, spredte grønne strukturer nærmere byen. Kartleggingen viser også at denne typen kartlegging ikke fanger opp de mindre grønne strukturene som inngår i by og er viktig for bybilde og lokalt biologisk mangfold.

5.4.1 Grønnstruktur

Grønnstruktur kan defineres som et nettverk av vegetasjonskledte arealer, inkludert vann av forskjellig slag, av ulik størrelse og form, innenfor et gitt geografisk område.

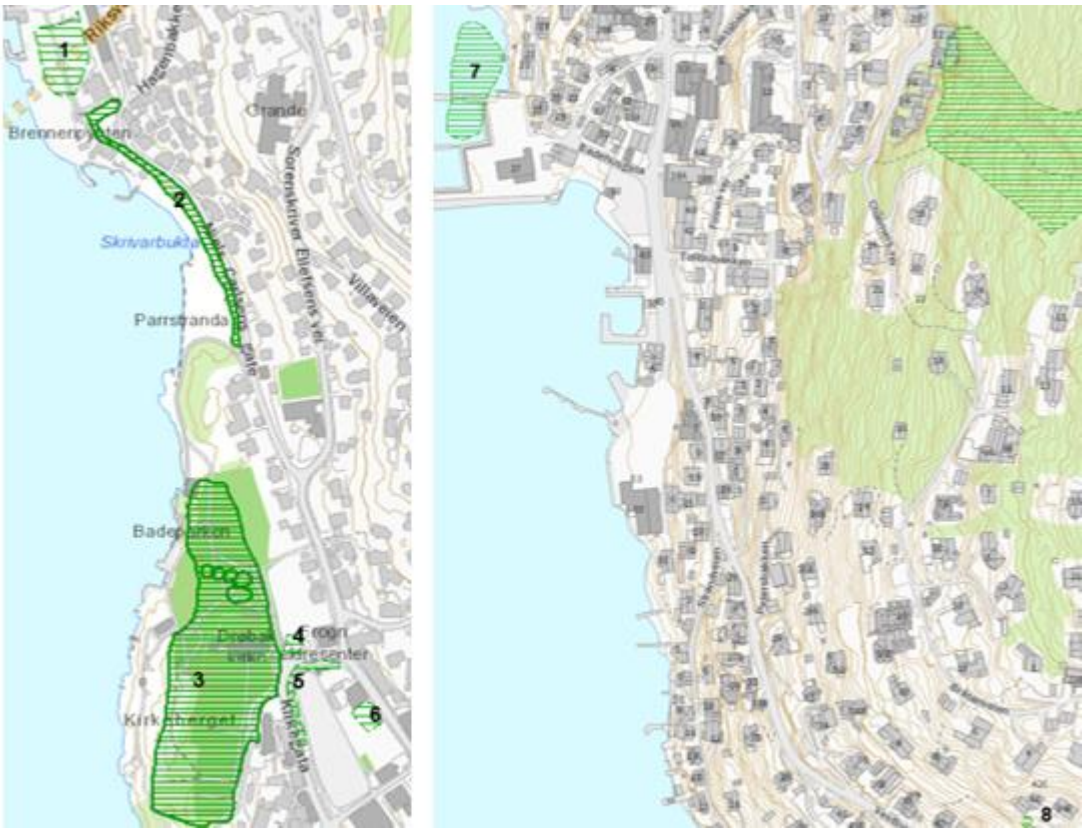
I 1995 ble det gjennomført grønnstrukturkartlegging av Drøbak tettsted, inkludert et tilbakeblikk til situasjonen i 1979. Ny kartlegging ble gjennomført i 2007, slik at man fikk en enda lenger tidslinje for vurdering av utviklingen. Kartleggingen avdekket en halvering av grøntareal fra 1979 til 2007, fra snaue 5 000 da i 1979 til snaue 2 500 da i 2007. Registrert areal i 1996 var snaue 3 500 da. Metode mv. er nærmere beskrevet i BioFokus rapport 2009-10.

Gamle Drøbak inngår som en del av kartleggingsområdet. Figuren over viser at det er lite areal registrert som grønnstruktur innenfor planområdet, og at det vesentligste av grønnstruktur som forsvant i perioden forsvant andre steder enn i gamle Drøbak. En del av randsonen ble imidlertid bygget ned slik at det grønne omrisset av byen ble redusert.

5.4.2 Naturtyper

Det er per 19.7.2016 registrert 8 naturtypeområder i Naturbase i planområdet:

1. Ringgården: Parklandskap med hule eiker, lokalt viktig (verdi C). Hule eiker er en utvalgt naturtype, dvs. omfattes av forskrift for prioriterte arter og utvalgte naturtyper.
2. Niels Carlsen gate: Store gamle trær, allé med 21 styvede lindetrær, viktig (verdi B).
3. Drøbak kirke med tilgrensende områder: Parklandskap med hule eiker, viktig (verdi B). Inne i dette området er det markert 5 egne delområder med hule eiker («store gamle trær»): Badeparken I-V. Hule eiker er utvalgt naturtype.
4. Drøbak kirke, plass: Store gamle trær. Lokalt viktig (verdi C) – aska utenfor kirka er hogd.
5. Drøbak by, stor parkeringsplass (Bankløkka): Store gamle trær. Lokalt viktig (verdi C). Den gamle lindealléen er fjernet og erstattet av nye trær.
6. Drøbak sentrum, hage – fortau (Apotekerhagen): Store gamle trær. Lokalt viktig (verdi C). Fortidsminneforeninga gjennomførte en registrering av eldre hager i Akershus på slutten av 1980-tallet. Apotekergården er referert i rapporten fra 1991. Hagen var tidligere en urtehage, men har nå i hovedsak gressplen. Som grøntstruktur henger området sammen med Velhaven.
7. Badehusgata: Ålegrassamfunn. Lokalt viktig (verdi C).
8. Vestbyveien 44 helt sør i planområdet: Hule Eiker, lokalt viktig (verdi C). Hule eiker er utvalgt naturtype.



Naturtyper, www.naturbase.no

Naturbaseinformasjon er i hovedsak basert på informasjon fra kommunale biologisk mangfold kart, supplert med ny informasjon som kommer fra naturmangfoldutredninger fra ulike plan- og byggesaker og andre, mer gjennomgående kartleggingsprosjekt.

Per 1.7.2020 er det ikke lagt til flere registeringer i naturbase i området enn de som lå der i 2016. Dette gir også uttrykk for behov for rutiner for oppdatering av informasjon om biologisk mangfold i Naturbase, i og med at det finnes flere kjente nyregistreringer innenfor området.
Følgende naturtypeområder registrert i kommunens kart per 19.07.2016 er ikke registrert i naturbase:

9. Niels Carlsens gate 43: Store gamle trær, hul eik, lokalt viktig (C)
10. Badeparken: Ytterligere en registrering av en hul eik, lokalt viktig (C)
11. Prestegården: flere registreringer av store gamle trær med lokal verdi (C)
12. Sjøområdene utenfor Badeparken: Yngleområde for torsk, lokalt viktig (C)

Dersom en eik har en diameter på minst 63 cm, og omkrets på 200 cm målt i brysthøyde er det en utvalgt naturtype selv om den ikke er hul. Mindre eiketrær med synlige hulheter defineres som hule eiker i henhold til forskrift om prioriterte arter og utvalgte naturtyper, og er underlagt strengere vurderingskriterier og større krav til utredning i forbindelse med plan- og byggesaker enn annen vegetasjon. Verdien av enkelttrær skal også vurderes ut fra lokal og regional forekomst av naturtypen. For å få bedre oversikt og vurderingsgrunnlag har kommunen satt i gang kartlegging av hule eiker, og også andre store gamle trær. Kartleggingen er bare delvis gjennomført for planområdet.

Avgrensing av undersøkelsesområde (gul strek) og funn ved kartlegging av eik og andre store gamle trær som ble gjennomført i 2012. Biofokus-rapport 2012-26.

Biofokus' rapporten om kartlegging av eik og andre store gamle trær omfatter fem kartlagte trær innenfor planområdet:

- En ask – naturtype store gamle trær, vurdert som regionalt viktig (B-verdi) på Flatåsen
- Fire eiker – naturtype store gamle trær, utvalgt naturtype, vurdert som regionalt viktige (B-verdi) i Badeparken

Gjeldende reguleringsplan for antikvarisk område setter krav til vurdering av karakteristisk vegetasjon og større trær. Det finnes dermed også konkrete vurderinger av en del enkelttrær som ikke er systematisert og kartfestet. For gamle Drøbak bør trærne også være fanget opp av kartlegging av store trær og annen karakteristisk vegetasjon, som ble gjennomført som en studentoppgave høsten 2018. De kartla 127 trær og gjorde 77 registreringer av et utvalg vegetasjon de fant var å regne som karakteristisk vegetasjon. Dette var artene:

- Frukttrær (eple og pære)
- Rosebusker (Rosa)
- Lavendel (Lavendula)
- Rododendron (Rhododendron)
- Syrinhortensia (Hydrangea paniculata)

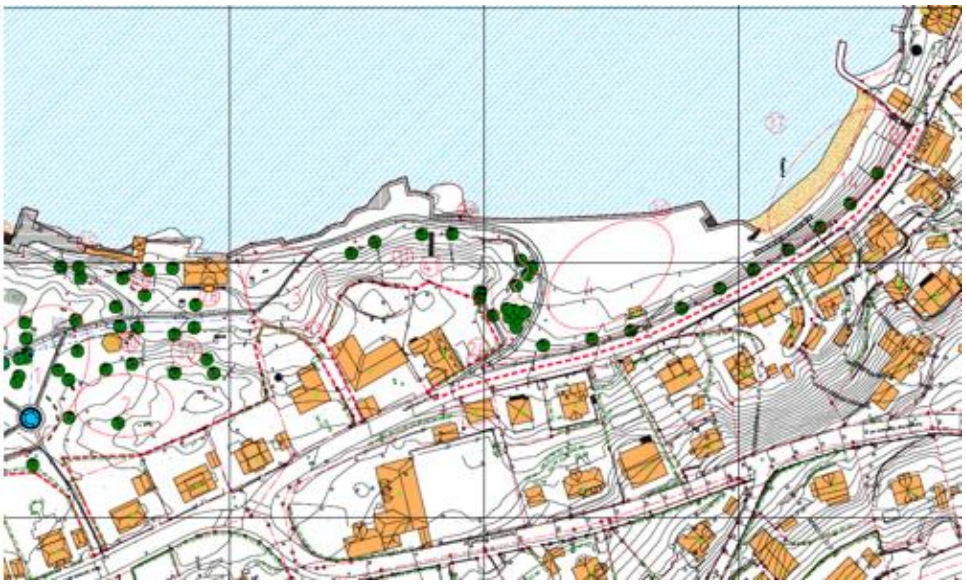
I tillegg ble det registrert sammenhengende strukturer i vegetasjonen. Rapporten konkluderte med at det er nødvendig å både fremme kunnskap om, og stolthet over, god skjøtsel av karakteristisk vegetasjon for å ivareta den i bybildet, samt nødvendigheten av at nye tiltak og bebyggelse plasseres slik at vegetasjonens miljømessige og estetiske funksjoner ivaretas. Tydelige bestemmelser og begrepsbruk ble fremhevet som viktig. De foreslo å definere store trær til å være trær større enn 100 cm i stammeomkrets.

Karlegging av store trær/vegetasjon i planområdet.

Registreringene vil gjennomgås og legges inn i kommunen biomangfoldbase og relevante data videresendes til Naturbase og/eller artsdatabanken.

Oppdatering av biologisk mangfoldkart er et kontinuerlig arbeid. Nye områder registreres og legges inn, og områder som er endret eller har gått tapt tas ut. En del nyregistreringer er gjennomført i forbindelse med ulike plan- og byggeprosjekt, men ennå ikke lagt inn i naturbase/kommunens biologisk mangfold-kart. Noen slike registreringer for planområdet er gjengitt under.

Se Forvaltningsplanen for Badeparken for registrering av naturtyper og artsbestemmelser.



Registrerte trær i Badeparken - utarbeidet av Berg & Dyring AS.

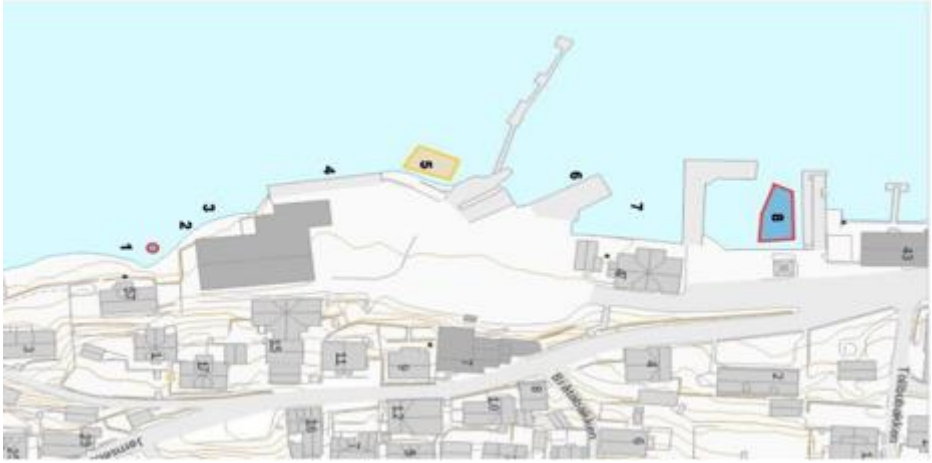
I forbindelse med utbygging av Lehmannsbrygga er det gjort registrering og vurdering av biologisk mangfold i sjø. Etablering av kunstig rev ble foreslått vurdert i byggesaken.

Et område på ca. 35 m^2 med ålegras ble registrert nord for Lehmanns hus ved «kommunebrygga» (8). Forekomsten er vurdert som lokalt viktig (C).

Et lite felt på ca. 2 m^2 med ålegras ble også funnet helt innerst på Losstranda (1). Funnet betegnes som sporadisk. Det er relativt vanlig å finne slike små flekker langs Oslofjordens kystlinje.

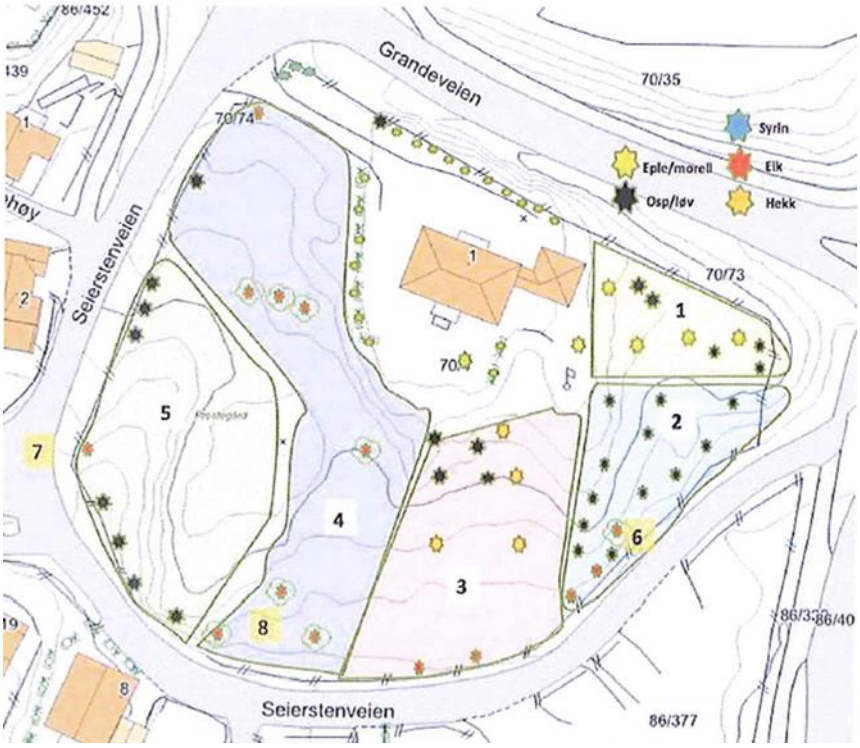
Ålegras krever områder med roligere vann og forekomst av bløtbunn. Drøbaksundet er relativt eksponert mot vær og vind, og strømninger. Bunnen består hovedsakelig av sand/grusbunn. Små lommer av ålegras kan derfor ha verdi selv om forekomstene er små.

De svartelistede artene stillehavsøsters og japansk drivtang ble også registrert (2).



Utsnitt fra rapport Biologisk mangfold i sjø.

Opplysningsvesenets fond har gitt innspill til områdereguleringen med ønske om utbygging på Prestegården, område o_GP2. Vedlagt innspillet ligger en mulighetsstudie som kartfester flere eiketrær enn det som ligger i kommunens base. Annen vegetasjon innenfor området er også registrert. Det fremgår ikke om eikene kan defineres som hule eiker, men dette kan ikke utelukkes. Da planforslaget ikke legger opp til utbygging i området, og store trær og hule eiker er sikret gjennom planbestemmelsene (se nedenfor), er dette ikke nærmere undersøkt i arbeidet med områdeplanen.



Registreringer i Prestegårdshagen.

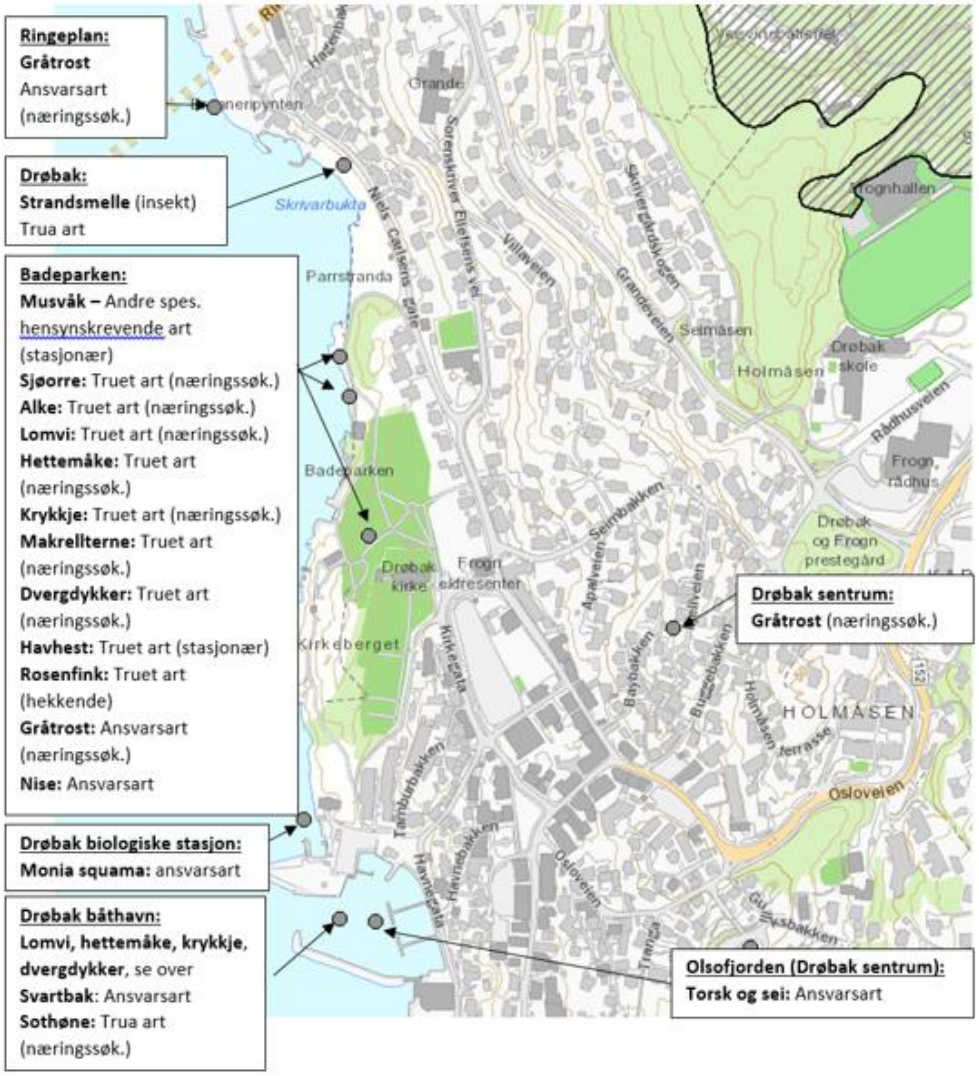
<u>Arter av særlig stor forvaltningsinteresse/ rødlistearter</u>

I Naturbase har Miljødirektoratet samlet Norges viktigste arter. Dette er arter som det særlig vil være viktige å ta hensyn til, for eksempel i planprosesser. Illustrasjonene under viser registreringene for «arter av særlig stor forvaltningsinteresse» vist i planområdet. Dette gjelder her:

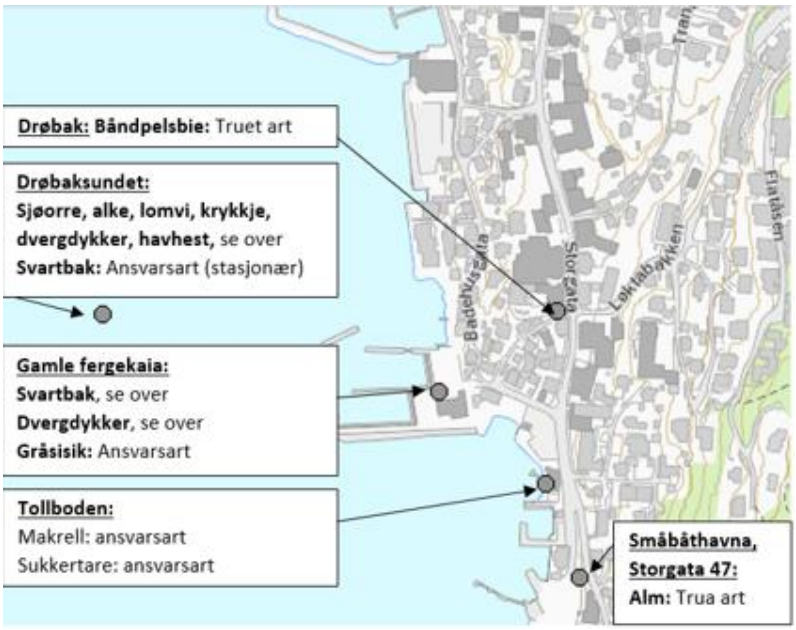
- Trua arter: dvs. de tre kategoriene kritisk trua (CR), sterkt trua (EN) og sårbar (VU) i norsk rødliste for arter (Artsdatabanken).
- Ansvarsarter: Dette er arter med forekomst i Norge med mer enn 25 prosent av europeisk bestand.
- Andre spesielt hensynskrevende arter: Dette er arter som Miljødirektoratet mener bør gis spesiell oppmerksomhet, men som ikke fanges opp av de øvrige kriteriene.

Artsdatabankens Artskart er kilde for disse dataene. Artskart er en kartløsning som viser artsdata fra mange kilder i ett og samme kart. I Naturbase er det stilt ulike krav om kvalitet (presisjon) og relevans (aktivitet) for visning av data til de ulike artsgruppene slik at det skal bli så relevant og korrekt som mulig for bruk i forvaltningen. Det er likevel nødvendig med en viss analyse av dataene for å vurdere hva som er relevant for videre vurderinger i plan- og byggesaker.

I tillegg finnes et register for artsobservasjoner av planter, dyr og sopper i Norge der hvem som helst kan rapportere funn. Artsobs (https://www.artsobservasjoner.no/) utvikles og drives også av Artsdatabanken på oppdrag fra Miljødirektoratet, og er et viktig verktøy for både profesjonell og ideell registreringsaktivitet, samt en unik kilde til kunnskap. Det er imidlertid enda større krav til lokalkunnskap og analyse for bruk av disse dataene inn i arealforvaltningen.



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse, naturbase.no.



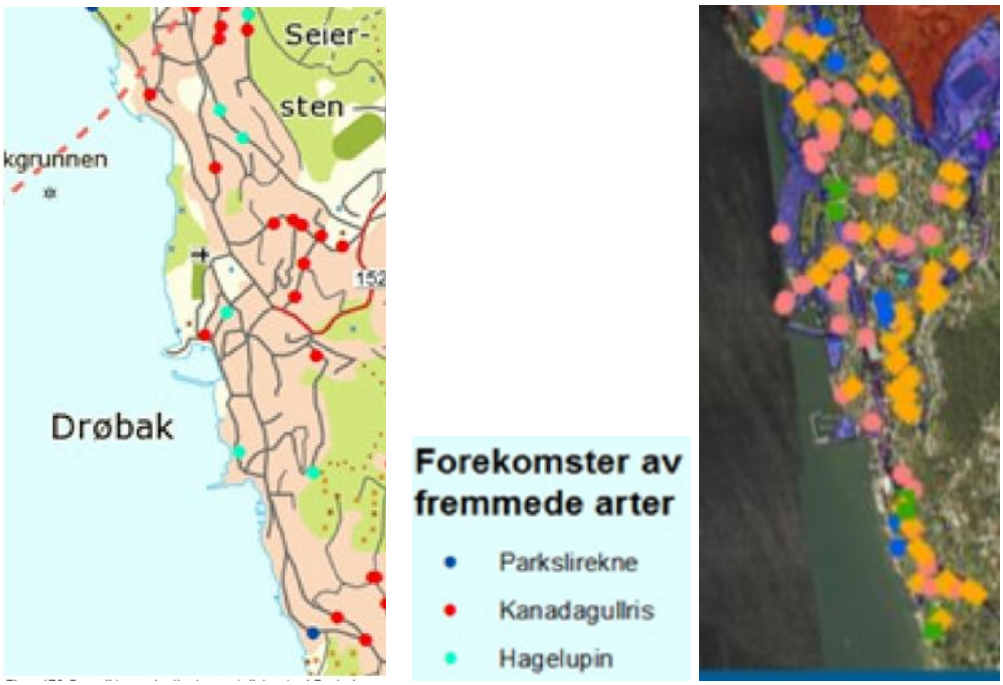
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse, naturbase.no.

Fremmede arter

Registreringer av fremmede arter i naturbase omfatter kanadagås og mink ved Badeparken (o_GP1) og Japansk drivtang ved Tollboden.

Japans drivtang og stillehavsøsters er registrert utenfor Lehmannsbrygga.

I tillegg ble kanadagullris, parkslirekne og hagelupin registrert flere steder langs veier og hager i tettbebyggelsen. Se kart under. Ny kartlegging ble gjennomført i 2019. Det ble funnet mye kanadagullris og rynkerose, noe parkslirekne, russekål og hagelupin. Data vil danne grunnlag for en plan for bekjempelse av utvalgte naturtyper i game Drøbak. Informasjon og vilkår om riktig massehåndtering ved nye tiltak er også nødvendig for å redusere spredning av artene.



Oversikt over kartlagte svartelistearter i Drøbak sentrum i henholdsvis 2012 og 2019. Kilde: Olsen, Seljegard, Sørum & Westgaard 2012 og Årseth 2019.

Kartlegging av store karakteristiske trær:

Høsten 2018 gjennomførte en gruppe studenter en kartlegging av store trær og annen karakteristisk vegetasjon i gamle Drøbak.

5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Gamle Drøbak har et større park-/naturområde sentralt i byen; Parrstranda/Badeparken. Andre sentrale områder langs sjøen er Sundbrygga, Drøbak båthavn, Sjøtorget, Hamborgbrygga (Drøbak gjestehavn) og Lehmannsbrygga. Kulturmiljøene med gatestruktur som følger terrenget, stier, smett og strender mellom bebyggelsen, danner også områdets rekreasjonsområder som er i bruk både av byens fastboende og gjester.

Bakgrunn for reguleringen av Kyststi: Det har gjennom flere planperioder vært en målsetting om å etablere og skilte kyststi langs strandsonen i hele Frogn kommune. Da reguleringsplan for Husvik-Gylte ble vedtatt var det et særlig fokus på gangforbindelsen fra Sundbrygga og Husvik, med framtidig bryggeanlegg for Oscarsborg, til Drøbak sentrum og helt til Sjøtorget, der Borgenbåten også anløper. Enveiskjøring på Husvikveien ble vurdert for å legge bedre til rette for trygg ferdsel langs veien for myke trafikanter.

Riksantikvaren etablerte sammen med Den norske turistforening syv historiske vandreruter i friluftslivets år 2015. En av disse var Jacobineruta. Ruta er oppkalt etter fergekvinnen Jacobine Wilhelmsen, som virket som fergekvinne med robåt på slutten av 1800-tallet. Målet med prosjektet var å øke kjennskap til og bruk av gamle ferdselsruter med kulturhistorisk verdi og friluftskvaliteter. De fleste rutene som ble merket var faktiske historiske ferdselsruter. Jacobineruta ble konstruert for å synliggjøre bruken av Oslofjorden som ferdselsåre og områder forbundet av kryssing av fjorden. En del av ruta går gjennom Drøbak sentrum fra Jacobinestatuen ved Lehmannsbrygga til Sundbrygga. Stien ble midlertidig skiltet i 2015, med plan om permanent skilting.

Det har lenge vært ønskelig å formalisere en egen skiltplan for gamle Drøbak. Det er viktig at området ikke blir en skiltjungel med mange ulike skilter, men at det lages en helhetlig plan for området.

5.6 Barns interesser

Lekemuligheter innenfor planområdet er i hovedsak sikret i Badeparken (o_GP1), der det ligger en eksisterende lekeplass. Områdereguleringen viser to bilfrie torgarealer; Drøbak torg og Pavels torg, som en må anta blir benyttet av barn. Her vil situasjonen være som i dag. Barn vil også ha glede av badeplassene i områdereguleringen. Dette er imidlertid badeplasser som enten finnes i dag eller allerede er regulert og sikret tidligere. Redningsbøyer må vurderes på aktuelle steder.

5.7 Sosial infrastruktur

Planarbeidet forutsetter ikke en økning i boligutviklingen som medfører endringer i eksisterende sosial infrastruktur. Det er regnet som god og tilstrekkelig barnehagedekning innenfor planområdet. Det er barne- og ungdomsskole rett utenfor planområdet.

5.8 Universell tilgjengelighet

Det bratte terrenget i byen er en utfordring for å sikre god universell tilgjengelighet. Det samme er trange gatenett som gjør det utfordrende å skille ulike trafikanter. Universell tilpasning er etterstrebet i en del av de offentlige bygningene, som kirken. Det er behov for lignende løsninger også ellers i byen.

Tre av kommunens friområder er prioritert særskilt for universell tilrettelegging. Badeparken er ett av disse, og ligger innenfor planområdet. Universell tilgjengelighet er kartlagt systematisk, og ulike tiltak er innarbeidet i forvaltningsplan for Badeparken for å øke tilgjengeligheten ytterligere.

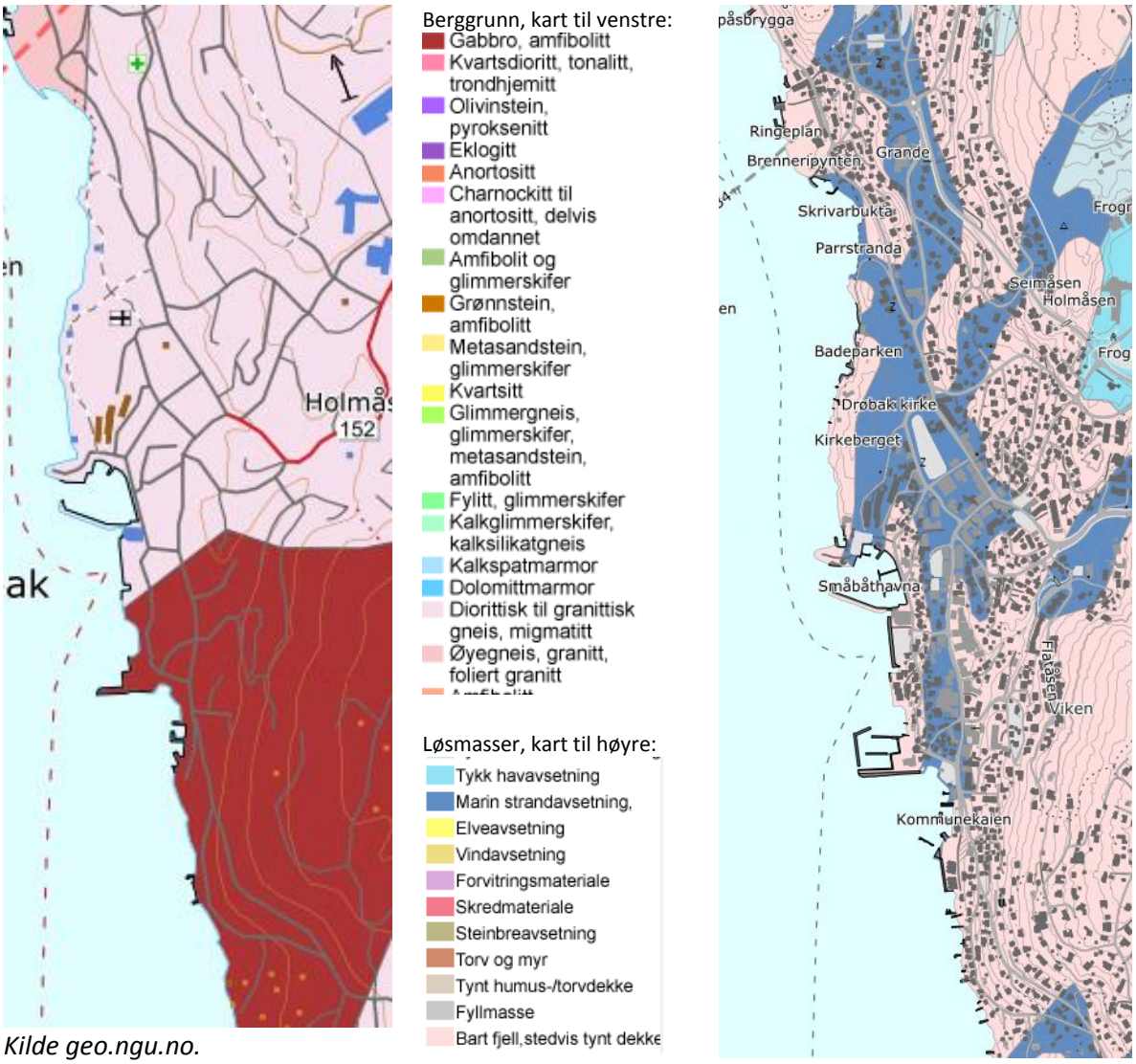
5.9 Teknisk infrastruktur

Følgende infrastruktur er relevant for denne planen:

- Vann og avløp
- Trafo
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

5.10 Grunnforhold

Området ligger i bratt skrent med delvis fjell i dagen og løsmasser med mulig marin leire i variert tykkelse. Berggrunnen består hovedsakelig av gabbro, amfibolitt i søndre del av planområdet og i Badeparken, og diorittisk til granittisk gneis, migmatitt i midtre og nordre deler av planområdet.



Kilde geo.ngu.no.

5.11 Støyforhold

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012) deler støynivå inn i to støysoner: Rød sone er områder som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Området langs Lindtruppbakken ned til kryss ved Torggata er utsatt for vegtrafikkstøy, og ligger i gul og rød støysone i kommuneplanens arealdel.

5.12 Luftforurensing

Det er ingen særskilte luftforurensende kilder i byen. Byens langstrakte beliggenhet ved fjorden gir god naturlig luftgjennomstrømning.

5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse som foreligger som egen rapport. Risikovurderingen avdekket samlet risiko og sårbarhet for dagens situasjon og som konsekvens av planforslaget.

Analysen vurderte at planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som moderat sårbart. Planforslaget ble vurdert å ikke ha vesentlig innvirkning på risikobildet, negativt eller positivt. Det ble i denne vurdert å være grad av risiko for uønskede hendelser forårsaket ved:

- havnivåstigning: moderat risiko for tap av materielle verdier
- transport av farlig gods: moderat risiko for tap av liv og helse
- brann i trehusmiljø: høy risiko for tap av liv og helse, moderat for tap av materielle verdier
- trafikkuhell der gående/syklende er involvert: høy risiko for tap av liv og helse

Analysen gjennomgås under pkt. 9.6.

Området er ikke kartlagt for kvikkleire. NVE har i sine høringsuttalelser påpekt behov for nærmere undersøkelser av kvikkeleire i planområdet.

Det er utarbeidet en utredning av flomfare i gamle Drøbak ved Asplan Viak datert 7.12.2018. Her er sone for 200-årsflom utredet jf. TEK17 § 7-2 og sikkerhetssone med sikkerhetsmargin på 0,5 meter er tegnet opp. Det er valgt å bruke 40 % klimapåslag under forutsetning om at alle rør, kulverter og sluk er tilstoppet. Som det framgår av rapporten er ikke erosjon-, ras- og skredfare vurdert.

5.14 Næring

Næringsstrategien peker ut det historiske bygningsmiljøet som viktig næringsgrunnlag for turisme og reiseliv, handel og arbeidsplasser. De mest levende og brukte delene av sentrum er delene der eldre bygninger er bevart. Dette tilsier at de historiske verneverdige bygningene er grunnleggende for byens attraksjons- og opplevelsesverdi. I fremtidens handelsnæring der det er tydelige tendenser til at markedet forflyttes fra varehus til netthandel vil gamle Drøbaks opplevelsesverdier gi viktige konkurransefortrinn. Dette fortrinnet avhenger av at kulturmiljøets særegne kvaliteter ivaretas for framtiden.

5.15 Tilknytning til infrastruktur

Det er gangavstand til alle funksjoner. Kollektivtilbudet består av Ruters bussforbindelser til omlandet og Oslo.

5.16 Analyser/ utredninger

- Tettstedsanalyse for Drøbak fra Asplan Viak 1996
- Kommunedelplan Drøbak 1997
- Status for grøntstruktur i Drøbak, Ole J. Lønnve og Terje Blindheim, 2009
- Stedsanalyse for Drøbak og omegn 2011
- Kulturhistorisk stedsanalyse Drøbak, DIVE 2012. En registrering og vurdering av kulturmiljøverdier i gamle Drøbak, inkludert kartmateriale
- Forslag til planbestemmelser fra Asplan Viak 2012
- Registreringer av førindustrielle bygningsdeler, Museene i Akershus 2017
- Flomanalyse (200-årsflom v. Raskebekken), Asplan Viak 2018
- Registreringer av automatisk fredede kulturminner, Akershus Fylkeskommune 2019
- Registreringer av automatisk fredede kulturminner i sjø, Norsk Maritimt Museum 2020
- Ulike registreringer av biologisk mangfold

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planbestemmelsenes struktur

Planbestemmelsenes hovedstruktur er:

- **§ 1 Hensikten med planen**
- **§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet**
  Bestemmelsene gir overordnede kvalitetskrav for forvaltningen etter planen, krav til sikkerhet og dokumentasjonskrav.
- **§ 3 Bestemmelse for krav til plan og søknad**
- **§ 4 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg**
  Bestemmelsene gir utformings-, funksjons- og kvalitetskrav for alle tiltak innenfor bebyggelse og anlegg.
  §§ 4.1-4.6 Bestemmelser til arealformålene: Bestemmelser knyttet til de enkelte formål. Hvert arealformål begynner med en bestemmelse for hensikten med formålet og hvilke formål de rommer. Alle hensynssoner bevaring kulturmiljø som er aktuelle for byggeområdene er listet opp nederst i hvert arealformål.
- **§ 5 Bestemmelser til hensynssonene**
  § 5.1 Fellesbestemmelser til bevaring kulturmiljø (H570): Disse fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet siden alt er omfattet av bevaring kulturmiljø.
  § 5.2 Bestemmelser til hensynssone H570_1-19.
  § 5.3 Bestemmelser til de resterende hensynssoner (H190, H210, H220, H310, H320, H730, H910).
- **§ 6 Bestemmelsesområder**
  Bestemmelser for bestemmelsesområde 1-11.
- **§ 7 Rekkefølgebestemmelser**
  Bestemmelsene inneholder krav som må oppfylles før bygge- og brukstillatelse kan gis.
- **Dokumenter som er retningsgivende ved saksbehandling**

6.2 Om planen

Planen er en revisjon av reguleringsplan for Antikvarisk spesialområde Drøbak, vedtatt i 2000 og følger i stor grad grepene i denne. Planen er oppdatert til områdeplan etter plan- og bygnings-loven av 2008, § 12-2, og gir områdevise avklaringer i samsvar med gjeldende arealformål og bestemmelser.

Det avsatt en sentrumskjerne omkranset av boligområder. Sentrumskjernen tilsvarer i stor grad områder langs Torggata, Storgata, Wienerbrødskjæringa, Kirkegata og deler av Niels Carlsens gate og Lindtruppbakken, og ned til sjøen langs Kroketønna og langs med Småbåthavna/Havnegata og ned Carlsebakken mot Sjøtorget. I sentrum åpnes det for fleksibel bruk med blandede formål (forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og bevertning). På gateplan skal det være utadrettet publikumsvirksomhet.

På bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget er områdene i sentrumskjernen for bygg og anlegg differensiert i to ulike arealformål. Områdene avsatt til sentrumsformål (BS) er kjerneområdet i byen, preget av bevaringsverdig sentrumsbebyggelse. Her er sårbarheten i det historiske kulturmiljøet stor. Innenfor sentrumskjernen er det noen områder der kulturmiljøet er svekket. Disse har Sentrumsformål bebyggelse og anlegg (BA) for utvikling og byreparasjon i tråd med Riksantikvarens Bystrategi.

Hele planområdet er delt inn i 19 hensynssoner som inngår i gamle Drøbaks bevaringsverdige kulturmiljø som en samlet helhet. Fellesbestemmelsene til hensynssonene gir føringer for at nye tiltak og videreutvikling skal kunne skje på en måte som videreführer områdets kulturminne- og miljøverdier. Innenfor hver enkelt sone justeres mulighetsrommet for endring etter hensynet til det omkringliggende kulturmiljøets sårbarhet. Karakteristiske trekk gir føringer tilpassing.

Dette plangrepet vurderes å kunne gi tydelige føringer for handlingsrommet for utvikling innenfor kulturmiljøet, og lette arbeidet for saksbehandlerne i kommunen og skaper mer forutsigbarhet for både utbyggere/huseiere og interessegrupper. Målet er at gamle Drøbak skal forvaltes som en levende by ved å ivareta bruk og de verdiene som danner grunnlag for næringsutvikling og bokvalitet.

VEILEDER FOR TILTAK OG BRUK AV OMRÅDEREGULERING I GAMLE DRØBAK

Frogn kommune har utarbeidet en veileder for tiltak i kultur- og bygningsmiljøet i gamle Drøbak. Hensikten med veilederen er å gi søkere og tiltakshavere, så vel som administrasjonen, en bredere forståelse av hvordan områdeplanen skal forstås og anvendes i praktisk bruk. Veilederen inneholder veiledning til utarbeidelse av søknader og detaljplaner, rehabiliteringer og tilpassing. I tillegg gir den innføring i overordnede føringer for kulturminnevern i forvaltningen og definisjoner av sentrale begreper som «byreparasjon», «tilpassing» osv.. Veilederen er et levende dokument og vil bli oppdatert i tråd med den praksis som etableres.

LOKALT KULTURMINNEREGISTER

Planen viser til lokalt kulturminneregister som omfatter alle bevaringsverdige enkeltobjekter. Registeret omfatter alle bygninger som er eldre enn 1850 (rød SEFRAK), bygninger datert mellom 1850 og 1900 (gul SEFRAK), utvalgte tidstypiske bygninger mellom 1900 og 1950 og utvalgte objekter av særlig historisk eller arkitektonisk bevaringsverdi. Ved eventuelle endringer av bebyggelsen innenfor planområdet, skal registeret legges til grunn for å se om endringer innenfor planområdet er i tråd med planens hensikt og bestemmelser. Det gir seg av planens bestemmelser at all bebyggelse som er i registeret, skal bevares. Dette sikrer objekt-vernet i tillegg til områdevernet.

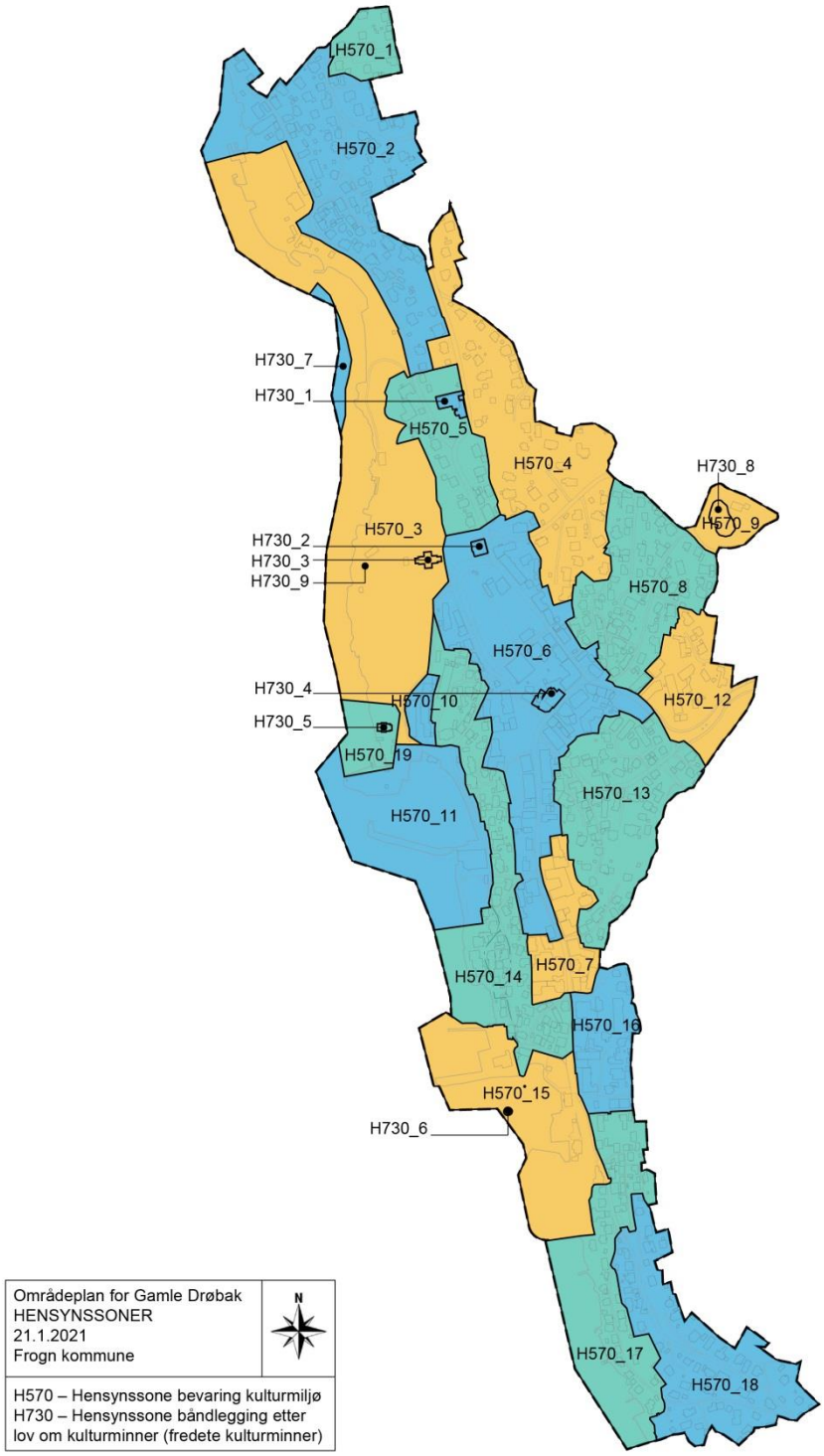
Registeret kan alltid oppdateres, slik at både tilgjengelig og ny kunnskap om objekter i verneområdet vil kunne fanges opp av bevaringshensyn.

6.2.1 HENSYN OG ENDRINGSROM I GAMLE DRØBAK

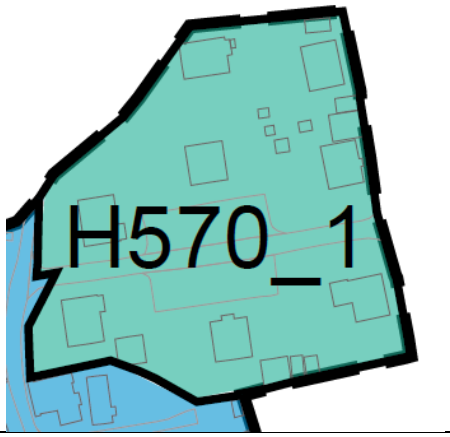
Kulturmiljøet gamle Drøbak er inndelt i hensynssoner H570_1-19. Fellesbestemmelsene til hensynssonene sikrer vern av både bygninger, bygningsdeler og kulturmiljø. Bestemmelsene peker mot en ytterligere detaljert differensiering av verneverdiene gjennom plan- og byggesaker og vurderinger ved utbedringer og utskiftinger.

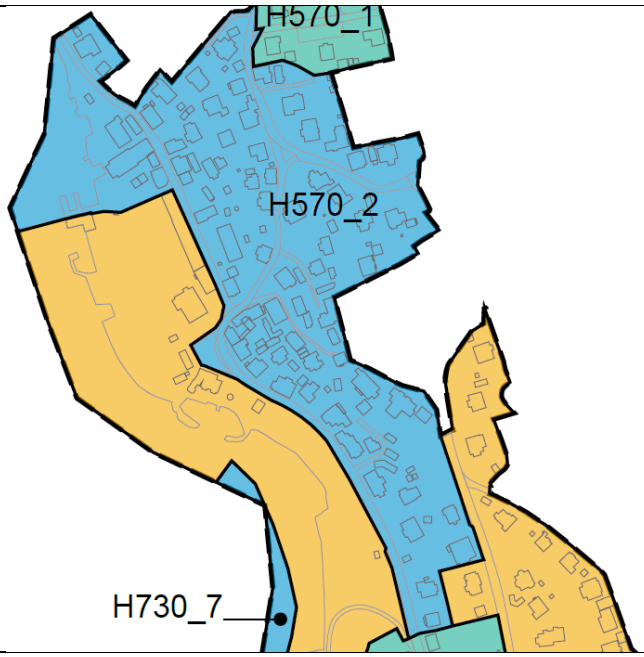
Som grunnlag for inndelingen av de enkelte sonene ligger analyser av kulturmiljøets ulike lokale særtrekk, kulturhistorisk verdi, uttrykk og sårbarhet. Innenfor områdene er bevaringshensynet både knyttet til enkeltbygninger og den samlede strøkskarakteren. Hensynssonebestemmelsene gir føringer for tilpassing til kulturmiljø med hensikt å ivareta og videreføre Drøbaks identitetsbærende kvaliteter ved mindre tiltak, byggesaker eller detaljreguleringer.

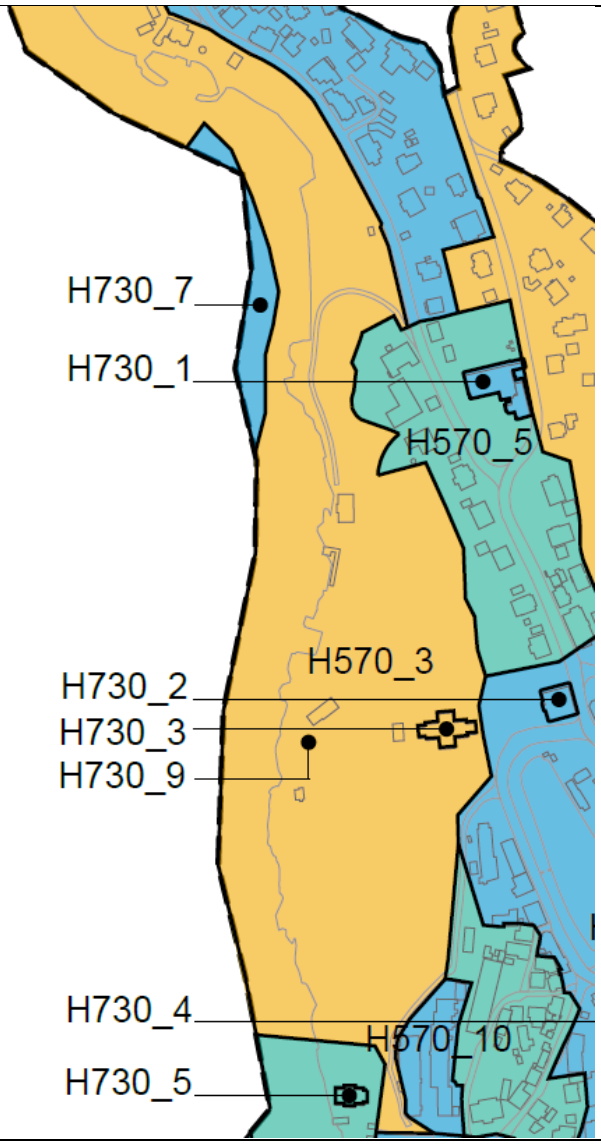
6.2.1.1 HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570_1-19



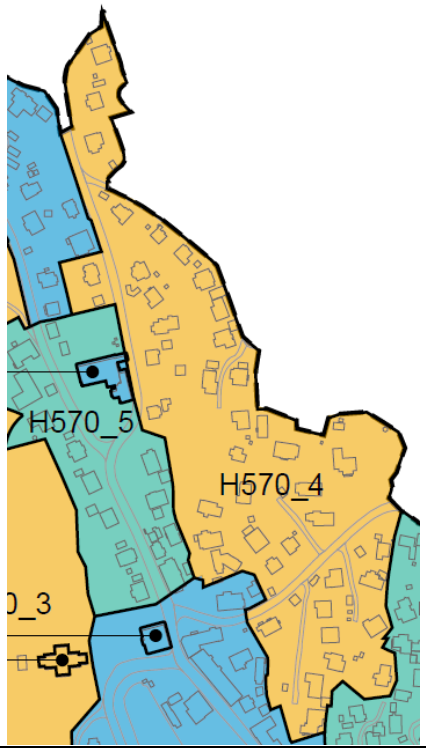
Kartet viser Hensynssone kulturmiljø H570_1-19 og områdene avsatt til H730. Alle sonene inngår i en samlet helhet.

1 Ringedammen	
Områdekarakter	Enhetlig og stramt boligområde regulert og oppført på 1950-tallet. Bygningsmiljøets særegenhet og integritet ligger i bebyggelsens ensartede forhold mellom bebyggelse og bebyggelsesstruktur og nøkterne arkitektonisk utforming i byggmesterfunkis. Bebyggelsesvolumene er relativt små i forhold til stormasket tomtestruktur. Gatestrukturen har sin form etter dammen som lå til Ringgården.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Særlig verdifulle trekk er den enhetlige stramme formen i både bebyggelses- og gatestruktur, bygningsvolum og nøkterne arkitektoniske uttrykk. Nye strukturer eller brudd på dette forholdet og nøkterne utforming vil virke negativt inn på særpreget. Både tre- og murbygningene har en svært tidstypisk og godt bevart arkitektur, og har høy arkitektonisk verdi. Ringedammens gatestruktur har høy kulturhistorisk verdi.
Hensyn og endringsrom	Den enhetlige stramme formen i både bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og arkitektoniske uttrykk, og balanseforholdet mellom utbygget areal og store tomter skal opprettholdes. Gatestrukturen formet etter Ringedammen skal bevares, med unntak av tiltak som medfører tilbakeføring. Fasadeendringer på bygninger må ikke føre til vesentlige endringer av eksisterende arkitektonisk uttrykk.

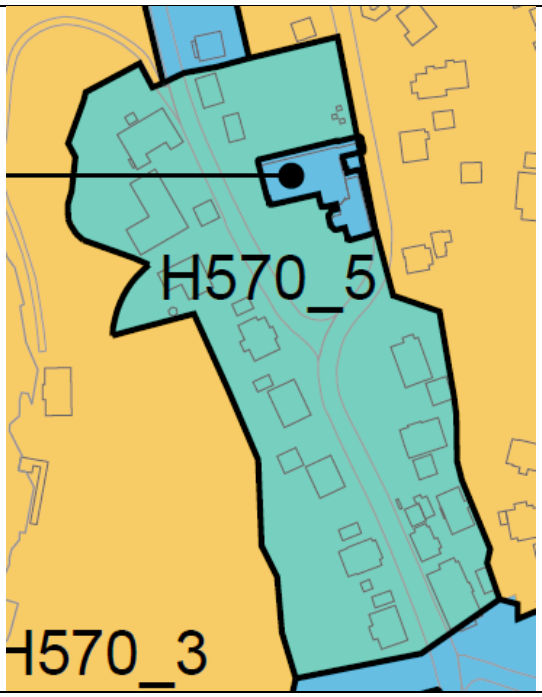
2 Nordstranda og Husvik	
Områdekarakter	Bebyggelsen tilhører den eldste delen av Drøbaks trehusbebyggelse. Restene etter Husviks gamle sentrum med handel og boligbebyggelse ligger intakt. Området har godt bevart bebyggelse fra både førindustriell tid, og fra mellom 1900-1950-årene. Bygninger og hager er plassert som rekker langs kotene, innpasset naturlig i det bratte terrenget. Møneretningen ligger som en regel langsmed kotene. Øverst i helningen dannes større hager av måten bebyggelsen er strukturert etter topografien. Bebyggelsen nederst langs Niels Carlsens gate og omkring Vindfangerveien er tett og lav. Det er noen større tomtestrukturer øst i delområdet. Bebyggelsen er strukturert av topografien. I den bratte helningen er bebyggelsen lagt i naturlige terrasseringer. Langs Niels Carlsens gate er den strukturert av gateløpet. Dette gir to ulike karaktertrekk i kulturmiljøet.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Særlig verdifulle trekk er områdets preg av småskala trehusmiljø med hager tilpasset skrånende terreng og bratte bakker med støttemurer og trapper. Historiske særtrekk i både bebyggelse og bebyggelsesstruktur er godt bevart og er bevaringsverdig. Den eldre bebyggelsen har stor kulturhistorisk verdi. Også nyere bebyggelse er godt tilpasset kulturmiljø i volum og struktur. Både boligmiljøene og promenaden langs sjøen har stor verdi som ressurs for lokal verdiskaping (turisme/reiseliv). Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer uttrykk i bebyggelsesstruktur og bygningenes eksteriøruttrykk.
Hensyn og endringsrom	Bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen preg av småskala trehusmiljø med hager tilpasset skrånende terreng og bratte bakker med støttemurer og trapper skal videreføres. Alléen langs Niels Carlsens gate og i Parrgården skal ivaretas som en sammenhengende grønnstruktur.

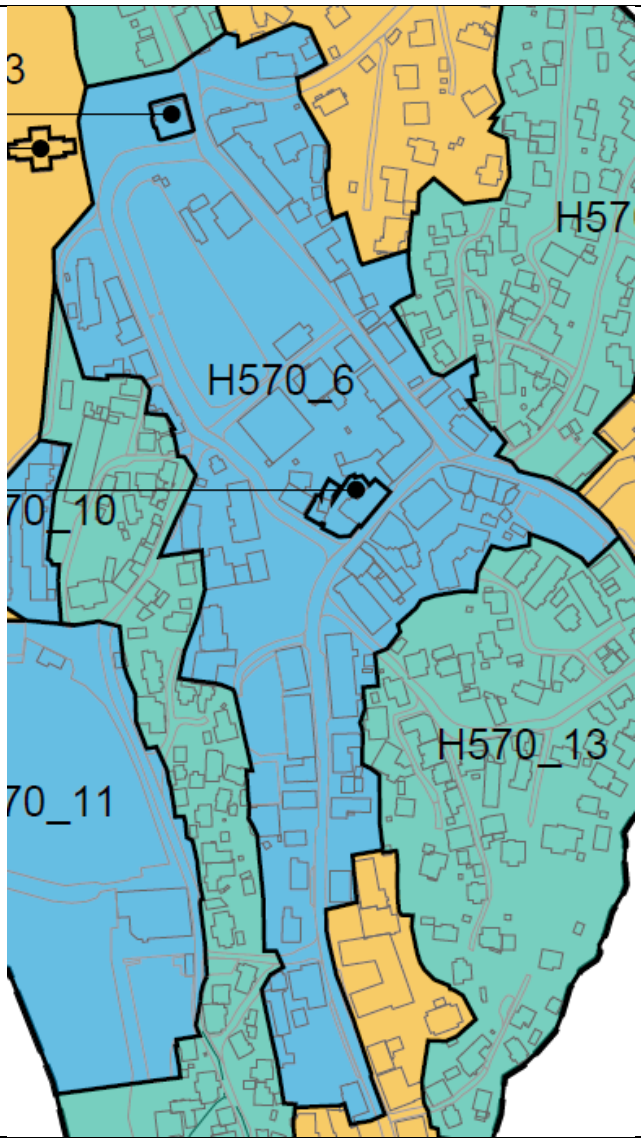
3 Parrstranda og Badeparken	
Områdekarakter	Unikt parkområde med tydelige kulturhistoriske spor og visuell tilknytning til Oscarsborg og flere fredede bygninger og anlegg. Badeparken er et godt bevart kulturmiljø med spor etter byens eldre næringshistorie og rekreasjonsliv mot sjøen som typiske for modernismens «renhet/badekultur». Stier, møblering og bygninger er tilpasset det naturlige terrenget, slik at svaberg og koller ligger urørt uten store inngrep. Dominante enkeltelementer innenfor området: Drøbak kirke (1776) Badeanlegget (ca. 1920)
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Parken med kulturhistoriske spor er et godt bevart og autentisk kulturmiljø uten store inngrep. Som helhet har parken, med vegetasjon, landskap, bygninger og møblering svært stor verdi, nærmere fredningsklasse. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer naturterrengets uberørte preg, og sletter spor etter historisk bruk.

Hensyn og endringsrom	I praksis fredning. Med unntak av vedtatte endringer, skal bygninger, murer, vegetasjon og landskapselementer og parkmøblering av historisk verdi beholdes. Ved istandsetting må eksisterende situasjon og elementer dokumenteres og det som lar seg istandsette og gjenbruke plasseres tilbake igjen til opprinnelig plassering, ved gjenoppføring. Drøbak kirke er listeført og avsatt til hensynssone H730_3. Alle saker som angår kirken skal også behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes. For mulige endringsrom vises det til vedtatt Forvaltningsplan for Badeparken for restaurering og skjøtselstiltak.

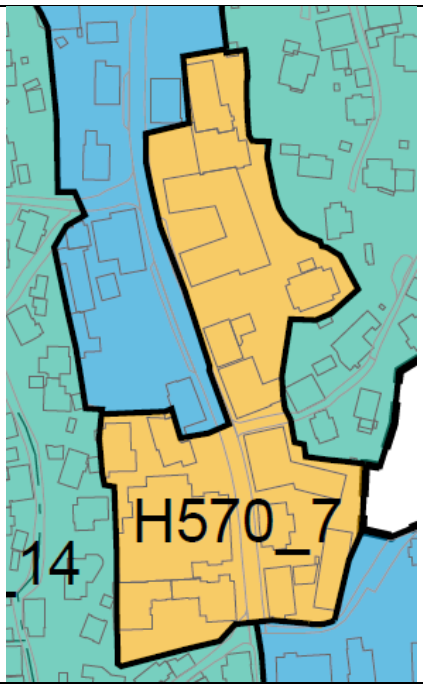
4 Seimbakken og Sorenskriver Ellefsensvei	
Områdekarakter	Seimbakken og Buggebakken er viktige historiske veifar. Området er et boligområde med relativt store tomter og variert trehusbebyggelse fra flere tider. Fremstår relativt homogent i bebyggelsesstruktur og volum. Bebyggelsen har i sin helhet stor tidsdybde, men nyere bebyggelse er likevel godt tilpasset jevnt over. Stedvis bærer området preg av at det tidligere var store tomter som er avdelt. Dette er særlig tydelig øverst i området med nesten ruralt preg. Området har innslag av 1910-1920-talls bebyggelse som er godt bevart. Bebyggelsesstrukturen er åpen med større hager ut mot gatene slik at bebyggelsen ligger med litt avstand til veien. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning, særlig langs Niels Carlsens gate vil ny bebyggelse i terrenget overfor virke inn på autentisk og historisk viktig bygningsmiljø.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Kulturminneverdiene spenner fra lav til høy verdi. Miljøet bærer viktige kulturhistoriske spor etter de første store tomtene som ble avdelt langs de tidligste veifarene inn i byen. Dette er en viktig del av det historiske uttrykket og gir en lesbarhet som kan gå tapt med ytterligere fortetting. Det er en verdi ved kulturmiljøet at det i sin helhet fremstår relativt homogent selv om bebyggelsen er ulik og har stor tidsdybde. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og det grønne preget, både internt i området, sett fra sentrale områder i byen som Drøbak kirke, Solgry/Skrivergården, Bankløkka, og fra sjøen.

Hensyn og endringsrom	Særlig hensyn må tas til ivaretagelse av homogent uttrykk i bebyggelsens struktur, typologi og volum innenfor området, grønne preg, og fjernvirkning både fra sjøen og tett på inne i byen. Især skal bebyggelse nederst i området underordne seg og ta hensyn til eksponeringen fra Solgry og særlig verneverdig bebyggelse og sikt mellom bebyggelsen langs Niels Carlsens gate.

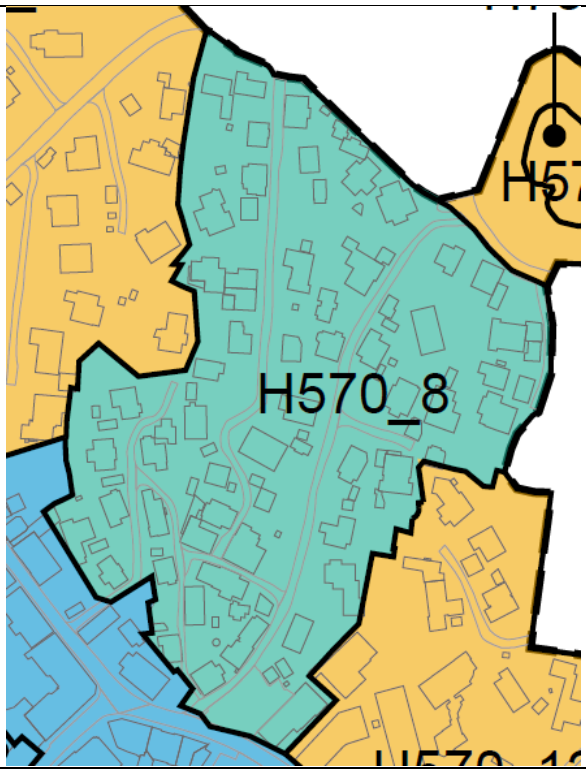
5 Niels Carlsens gate mellom Hospitalet og Solgry/Sorenskrivergården		
Områdekarakter	Autentiske og homogent boligområde/bygningsmiljø fra 1920-tallet med store hager og tomter, godt tilpasset verneverdige omgivelser i Badeparken. Med det fredede barokkanlegget «Solgry» som dominant enkeltobjekt danner området en viktig overgang fra sentrumsområdet til der landskapet åpner seg mot sjøen og til Badeparken, Husvik og Oscarsborg. Hagene er viktige overganger fra gate til hovedhus, men danner også en grønn omramning omkring sikten til Solgry. Dominante enkeltbygninger: Villa Parr (1700-tallet) Solgry (sorenskrivergården) (1700-tallet)	
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Bygningene, hagene og bygningsmiljøet er spor etter oppgangstid tidlig på 1900-tallet, og har slik sett stor kulturhistorisk verdi. Disse er godt bevart med bygningsdetaljer av høy arkitektonisk verdi og urbane møbler, som gjerder, stolper osv. Bebyggelsen langs gaten danner en visuell opptakt til barokkanlegget, som er fredet.	
Hensyn og endringsrom	Det homogene uttrykket med tidstypisk og svært bevaringsverdig 1920-tallsbebyggelse langs Niels Carlsens gate, og hager som overganger mellom gate og bebyggelse, skal bevares. Sikten som åpner seg mot Sorenskrivergården og det større landskapsrommet mot Badeparken og Oscarsborg skal ivaretas og ikke bygges igjen. Solgry/Sorenskrivergården er vedtaksfredet og ligger inne med egen hensynssone H730_1. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.	

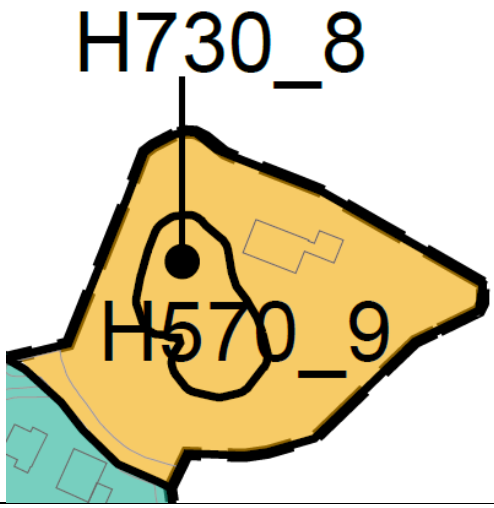
6 Bankløkka, Torget og øvre Storgata	
Områdekarakter	Bankløkka, Torget og Storgata med bebyggelsen, gateløp og plasser representerer en svært sentral del av den kulturhistoriske utviklingen i Drøbak som ladested og gammel bydannelse. Kulturmiljøet omfatter et langt tidsløp tilbake til 1600-tallet, og med flere trehusbygninger tilbake til 17–1800-tallet som består av store handelshus med store, bratte takflater med vipp (typisk Louis-seize stil) til mindre bygninger. Bygningstypen kjennetegner Drøbak. Både bebyggelsesstruktur og bygninger, viser bredden av befolkningen gjennom tidene og hvordan de bosatte seg. Området er i dag Drøbaks sentrum som by, og har en svært særegen karakter og stedegen bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Dominante enkeltelementer: - Det åpne byrommet Bankløkka, både viktig som element i seg selv i byen, men også viktig for visuell kontakt mellom byen og kirken. - Byrommet Torget som sentral plass i byen og bebyggelsen omkring, med biblioteket, gamle gymsal og det fredede anlegget i Torggata 2. - «Sentrumsbygget» Wienerbrødskjæringa 1, tegnet av arkitekt Håkon Mjelva. Sentrumsbygget er eksempel på spesiell mesterarkitektur i utpreget modernistisk stil, som kontrasterer byområdet for øvrig. Storgata 2 og Kinoen er eksempler på byforming i funksjonalistisk stil sentralt i byen. - Bygningen Storgata 2, tegnet av arkitekt Fritz Jordan (1953)

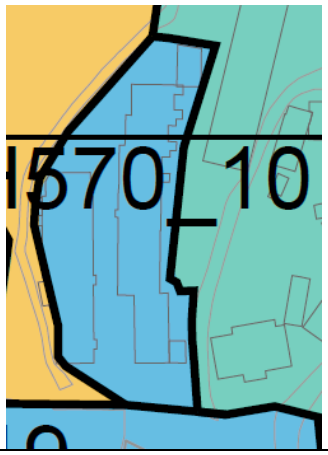
	- Kinoen, tegnet av Eilif Arneberg (ca. 1930) - Apotekergården, Niels Carlsens gate 16 (ca. 1790) - Hospitalet, Niels Carlsens gate 20 (1793)
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Karakteristisk for den eldre bebyggelsen er tilpasningen til landskap og terreng, indre gårdsrom og smett mellom bygningene, våningshus i store hager, variasjon i bebyggelsesmiljøet med synlige gavler og variasjon i fasadelinjen. Skala, volum, takform, materialbruk, plassering på den enkelte tomt og forhold til gate og terreng utgjør vesentlige karaktertrekk ved det gamle kulturmiljøet. Siktlinjer til dominante enkeltbygninger fra før 1900 i og utenfor området, som kirken, bebyggelsen som omkranser Torget og Bankløkka og bebyggelsen langs veiene er av særlig betydning, spesielt fra sentrale byrom. Gateløp, gløtt og åpninger i bebyggelsen som gir visuell forbindelse til sjø eller bakenforliggende byrom eller bebyggelse, har høy bevaringsverdi. Storgata 15 med hage og økonomibygninger er særlig verdifull. Dette bebyggelsesmønsteret var tidligere pregende for dette området, men som i stor grad er gått tapt. På grunn at sin sjeldenhet og særpregethet bygningene og tunet setter på Drøbaks særegne urbane miljø, er dette området særlig verdifullt. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endringer av vesentlige karaktertrekk i den historiske bebyggelsens eksteriør som skala, volum, utforming, takform, materialbruk, plassering på den enkelte tomt og forhold til gate.
Hensyn og endringsrom	Det er viktig at det tas ekstra hensyn til den eldre bebyggelsens særegne eksteriøruttrykk, indre gårdsrom og smett mellom bygningene, variasjon i bebyggelsesmiljøet med synlige gavler, hager og variasjon i fasadelinjen. Områdets brede arkitektoniske spenn fra eldre trehusbebyggelse til moderne etterkrigsarkitektur skal ivaretas. Siktsektorer til dominante enkeltbygninger fra før 1900 i og utenfor området, som kirken, bebyggelsen som omkranser Torget og bebyggelsen langs veiene skal ivaretas fra sentrale byrom. Gateløp, gløtt og åpninger i bebyggelsen som gir visuell forbindelse til sjø eller bakenforliggende byrom eller bevaringsverdig bebyggelse skal som helhet bevare sitt uttrykk. Innenfor hensynssonen ligger Hospitalet som er fredet og som er avsatt til egen hensynssone H730_2. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

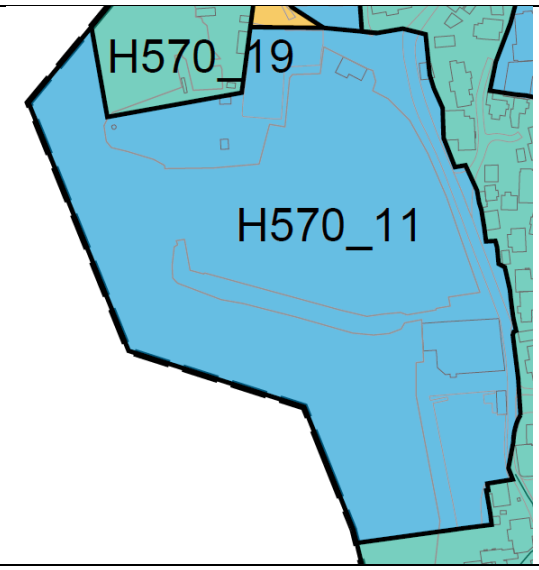
7 Sørlige del av Storgata	
Områdekarakter	Her har ny bebyggelse erstattet eldre bebyggelse de siste 60 årene og dette har endret strøkets karakter. Gateløp følger opprinnelig gateløp, men opprinnelig bebyggelsesstruktur/mønster er mye endret. Det er noen spor av eldre urban trehusbebyggelse fra omkring 1880-1900 i sveitserstil. Det er også enkelte tilfeller av tidstypisk etterkrigsbebyggelse. Opprinnelig snodde veien seg mellom større tomter med våningshus i større hager. Bebyggelsen har stort innslag av etterkrigstidens blokkarkitektur med større skala ny utforming og materialbruk. Gateløpet er i dag bredere og rettere. Området preges av lavere næringsaktivitet og er vesentlig mindre i bruk av besøkende enn i de delene av sentrum der verneverdig bebyggelse er bevart. Næringsvirksomheten er noe kontorer, servering, og gir mer avskjermede fasader ut mot gaten. Overganger mot bebyggelsen i terrenget overfor er en viktig buffersoneproblematikk. Med unntak av noe bevaringsverdig trehusbebyggelse i sveitserstil og tidstypisk etterkrigsbebyggelse, bærer området preg av bebyggelse oppført etter 1950 som har endret og svekket kulturmiljøets historiske kvaliteter.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Sporene etter eldre bebyggelse i sveitserstil er av stor verdi. Kulturmiljøet i Storgata er sårbart for nye tiltak som danner kontrast og bryter med den historiske bebyggelsens verdifull skala i størrelse og høyde, utforming og eksteriøruttrykk.
Hensyn og endringsrom	Det er rom for fasadeendring eller erstatning av eksisterende bebyggelse som ikke vurderes bevaringsverdig. Det skal legges vekt på byreparerende tiltak. Nye tiltak skal bidra til en byreparasjon for å skape helhet og sammenheng til det historiske kulturmiljøet der denne er brutt. Nye tiltak skal tilpasse seg omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder høyder, oppdeling i mindre volum og takvinkler. Boligblokkene og Storgata 18 skal ikke være referanseprosjekt for nye tiltak i området. Området omkranses av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø. Ny bebyggelse eller tiltak på eksisterende bebyggelse, bebyggelsesstruktur og byggehøyder skal underordne seg og tilpasse seg særpregene i verneverdig bebyggelse innenfor området og/eller i omkringliggende strøk. Siktlinjer internt i byen skal ivaretas, sikt mot og fra sjø, bygningsmiljø, langs gateløp og terrenghorisonter er faktorer som skal inngå i vurderingsgrunnlaget for ny utforming. Sett fra sjøen og i sin sammenheng skal bebyggelsen innenfor dette området ikke krage over og skygge for eksponeringen av bebyggelsen langs Stubsvei og Tranga (område 13) bakenfor. Den skal heller ikke virke

	dominerende, og skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen som ligger mellom Storgata og havna.

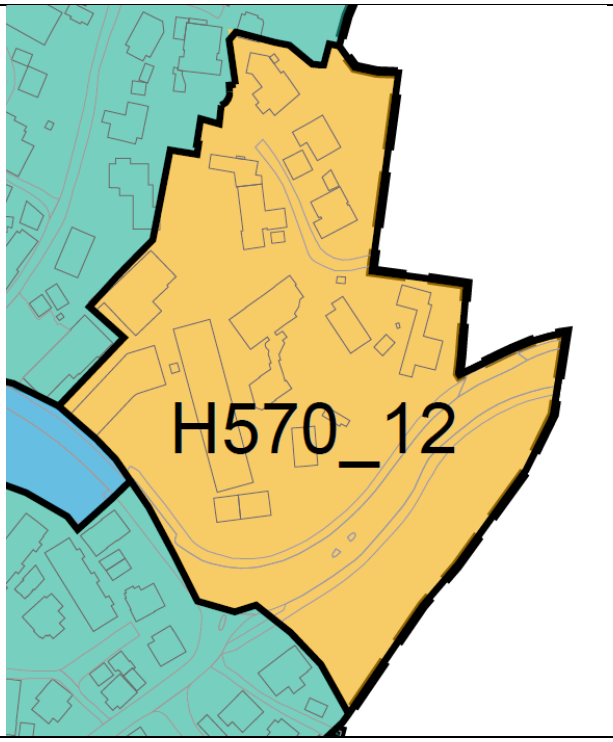
8 Buggebakken og Fjellveien	
Områdekarakter	Området karakteriseres av den bevaringsverdige bebyggelsens relativt homogene uttrykk i volum, utforming og plassering. Bygningene er plassert på små hyller og flater med hage, og der bygningene har like mange etasjer over bakken i forkant og bakkant, avtrappet mot skråninger og bergknauser og forstøtningsmurer i naturstein tett inn mot gateløp. Øverst og nederst i området er det boligområder med tett, lav bygningsstruktur fra byens aktive næringsperioder på 1800-tallet dannet langs de historiske veifarene.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Måten bebyggelsen er bygget inn i terrenget og på knauser med forstøtningsmurer i terrasseringer er særegent og autentisk. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som ikke er tilpasset bebyggelsens eksteriør og struktur.
Hensyn og endringsrom	Området skal bevare sitt naturterreng og bebyggelsens innpassing i terrenget og hage. Den bevaringsverdige bebyggelsen øverst og nederst i området skal være visuelt dominerende og framtredende i sin sammenheng. Det gjelder både langs og ved inngangen til Buggebakken og Fjellveien, og i sikten langs Løktabakken. Bebyggelsen skal være innpasset i bratt terreng på små lommer og flater med like mange etasjer over bakken i forkant og bakkant, avtrappet mot skråninger og bergknauser og forstøtningsmurer i naturstein tett inn mot gateløp.

9 Drøbak prestegård	
Områdekarakter	Drøbak prestegård fra 1926 ligger i inngangen til gamle Drøbak langs nye og historiske veifar. Den har en monumental beliggenhet, arkitektur og historisk bruk. Bygningen ligger øverst i et større grøntområde som en gang var park med et hageanlegg nærmest bygningen. Den omkranses av en eiketrelund i utmarken i det opprinnelige prestegårdsanlegget på Seiersten. Terrenget er kupert og deler inn hagen i ulike soner, med frukttrær, eldre innmark og utmark og bærer preg av klyngene av store eiketrær. Hageanlegget nærmest bygningen gir en arkitektonisk ramme omkring huset og danner symmetri og store linjer i hagen. Det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner i hagen. Prestegården ligger som solitærbygning øverst i området som åpner sikten over byen og fjorden. Bygningen har bevart sin opprinnelige utforming. Hageanlegget har forfalt. Eiendommen er nå i kommunal eie.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Den samlete verdien er stor slik anlegget fremstår i dag, med mulighet for tilbakeføring av det historiske hageanlegget/parkanlegget. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som svekker de nevnte karaktertrekkene og utrykket av anlegget som en helhet. Anlegget har stor verdi som en helhet, og prestegårdens stilling som solitærbygning må ikke endres. Utsikt gjennom hagen mot fjorden skal bevares, og siktlinjer fra historiske ferdselsveier til prestegården skal holdes åpne. Gamle trær har stor verdi. Bruk og ferdsel skal ikke skje på en måte som medfører skade på eiketrærnes rotsoner eller automatisk fredede kulturminner som er registrert på tomten.
Hensyn og endringsrom	Siktsektorer som ivaretar vektlagte utsikter gjennom hagen mot fjorden og fra historiske ferdselsveier til prestegården skal bevares. Anlegget som helhet skal bestå. Prestegårdens stilling som solitærbygning skal ikke endres. Bruk og ferdsel skal ikke skje på en måte som medfører skade på eiketrærnes rotsoner eller automatisk fredede kulturminner registrert på tomten. Det er særlig viktig å bevare prestegårdens monumentale beliggenhet, utforming og grøntområde. Prestegårdens stilling som solitærbygning må ikke endres.

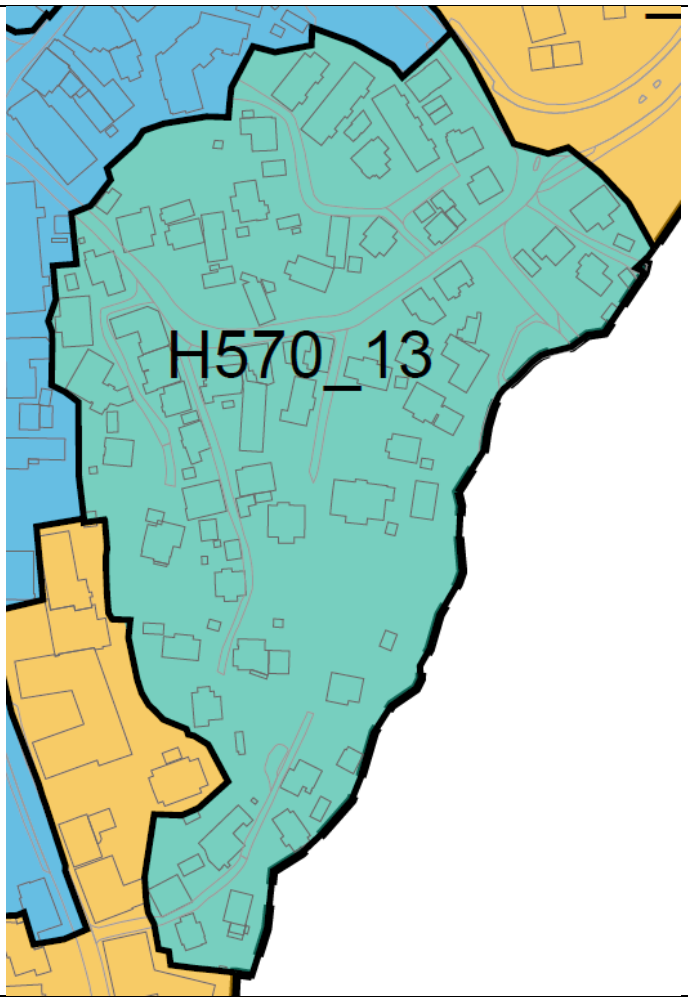
10 Biologveien	
Områdekarakter	Industribebyggelse fra Elektrisk lys- og kraftanlegg fra 1911, senere Tento, ombygget til boliger på 1990-tallet. Området ligger litt for seg selv, dels avskjermet av terrenget. Bebyggelsens størrelse og struktur bryter med kulturmiljøet omkring.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Selv om bebyggelsen ligger noe for seg selv, er den svært synlig fra både havnen, sjøen og kirken, og øvrig kulturmiljø. Ombygging har ført til at det opprinnelige preget er mye endret. Området har liten kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi.
Hensyn og endringsrom	Bebyggelsens størrelse og struktur bryter med kulturmiljøet omkring. Selv om bebyggelsen ligger noe for seg selv, er den svært synlig fra både havnen og åskanten opp mot Biologen og kirken, og øvrig kulturmiljø. Det som er bevart av industribygningenes opprinnelige preg skal videreføres.

11 Båthavna og Sjøtorget	
Områdekarakter	Gammel havn med Biologen og den eldre fiskerbebyggelsen som bakteppe. Havna er av byens eldste, anlagt på stranden som fiskerbebyggelsen bak knyttet seg til. Sjøkanten er ganske uendret, med molo bygget på 1900-tallet. Ytterste del av det nordre kaianlegget er fylt ut i nyere tid. Det historiske havneområdets landskapsrom preges av den småskala boligbebyggelsen som rammer det inn. Nyere bebyggelse er holdt i relativt liten skala. På utsiden av området i nord ligger den fredede bygningen Biologen, H570_19.

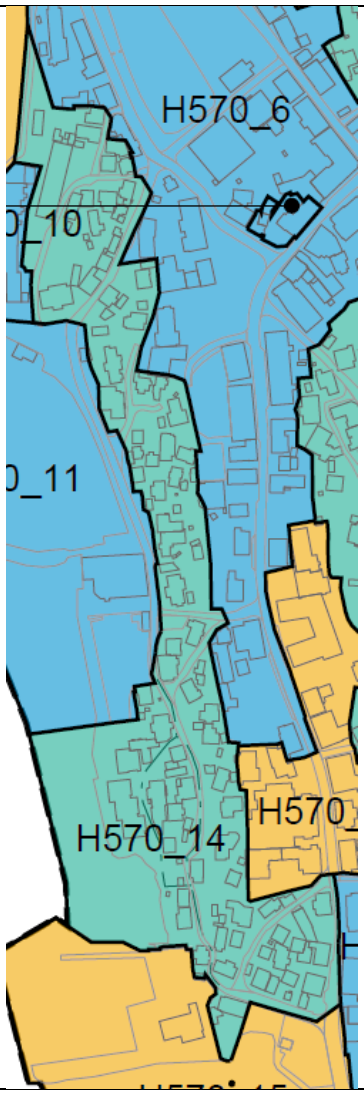
	Dominante enkeltelement: - Drøbak akvarium - Moloen - Biologen (H570_19)
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Det historiske havneområdets landskapsrom preges av den småskala boligbebyggelsen som rammer det inn. Nyere bebyggelse er holdt i relativt liten skala.
Hensyn og endringsrom	For influensområdet rundt Biologen skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes. Det skal også tas særlig hensyn til den eldre bebyggelsen som rammer inn havnen bakenfor. Sjøkanten med moloen skal bevares. Gateløp som er åpne mot sjøen skal ikke lukkes igjen. Nyere bebyggelse skal holdes i liten skala. Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.

12 Lindtruppbakken	
Områdekarakter	Området har en blanding av nye og gamle bygninger og er lite enhetlig. Det er enkelte bevaringsverdige objekter innenfor området som ligger på særlige eksponerte steder i landskapet. Nyere blokkbebyggelse fra 50- og 70-årene ligger mellom eldre og nyere frittliggende småhus. Bebyggelsen er heterogen i typologi og volum, og har erstattet mye av den eldre bebyggelsen.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Bebyggelsen fremtrer som lite enhetlig. Veifarets snirkling i terrenget er bevart. Det er enkelte bevaringsverdige objekter i området. Det gjelder især Lindtruppbakken 6 og noen nyere villaer som er godt tilpasset og videreführer historisk bebyggelse i struktur, volum og takform. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som gjør bebyggelsen ytterligere heterogent i bebyggelsesstruktur, volum og utforming.

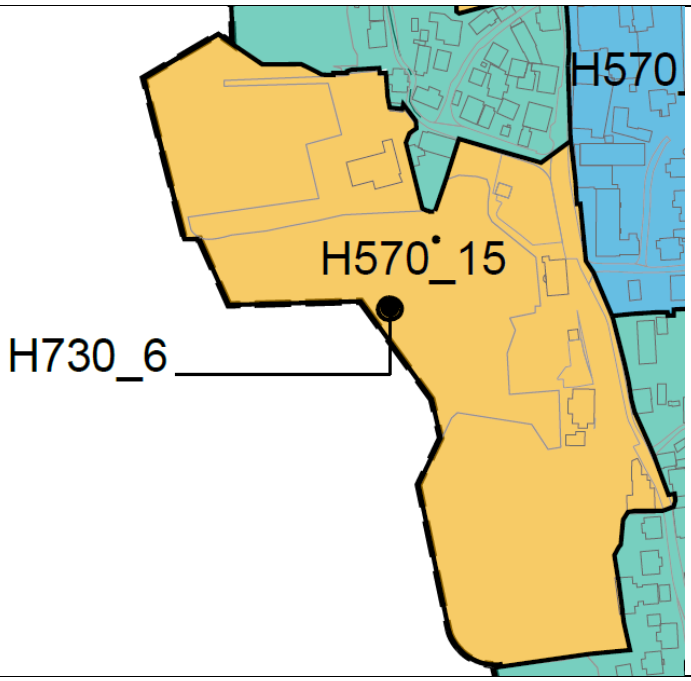
Hensyn og endringsrom	Ved nye tiltak skal byreparasjon styrke Drøbaks historiske særpreg og skape helhet og sammenheng i det historiske kulturmiljøet langs inngangen til byen der denne er brutt. Den eldre bebyggelsen skal være det dominerende i inngangen til byen langs Osloveien. Det skal tas særlig hensyn til Lindtruppbakken 6. Trehuspreget i eldre bebyggelsen av liten skala og grønt preg skal bevares. Endringer og eventuell ny bebyggelse skal underordne seg og tilpasse seg den eldre bebyggelsen. Nyere blokkbebyggelse har endringspotensiale.

13 Osloveien, Råkeløkka og Tranga	
Områdekarakter	Området er preget av villaer og tett, lav trehusbebyggelse i klynger med økonomibygninger og hager anlagt i terrenget. Bebyggelsen danner i hovedsak tre strøk. På Råkeløkka er bebyggelsen dominert av våningshus i 1,5 etasje, bygget i flere trinn med ulike løsninger for tilgang til loft under bratte tak. Bebyggelsen har stor variasjon i møneretninger og ligger på små hyller i terrenget med innslag av forhager og gårdsplasser. Langs Råkeløkkeveien bryter nyere leilighetsbygg med den eldre bebyggelsen. Omkring Osloveien ligger bebyggelsen i større grad i tilknytning til gate, siden dette tidligere var innfartsvei til sentrum. Her særpreges den av en blanding av eldre nærings- og tjenestebebyggelse med eldre forretningsbygg, småskala næring, arrest og brannstasjon som danner landemerker i miljøet, og eldre bolighus med økonomibygninger i noe større skala. Lengst sør ved enden av Damveien, Stubsvei og omkring øverste del av Tranga ligger villabebyggelse i sveitserstil anlagt med større hager, der Tranga 8 representerer en særlig verdifull historie av lysthageliv i dramatiske landskapsrom.

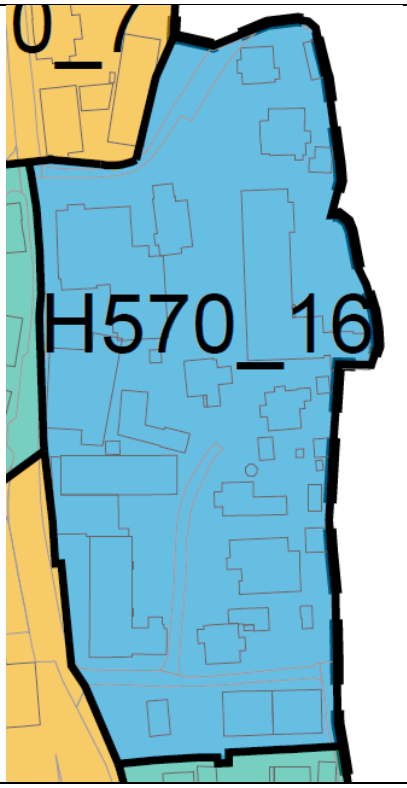
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Området inneholder deler av den eldste bebyggelsen i Drøbak og danner et særegent og karakteristisk kulturmiljø av høy verdi. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsens eksteriøruttrykk og/eller særpreget i måten bebyggelsen er tilpasset det noe varierende terrenget.
Hensyn og endringsrom	Bebyggelsesmønster og særpregene i de ulike tilpasningene til terrenget må ivaretas Eldre næringsbebyggelse og enkeltbygninger i hager og villabebyggelse som danner landemerker, skal fremstå som dominante i sammenhengen. Lite endringsrom ut over skjøtselstiltak.

14 Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata	
Områdekarakter	Mellom byens sentrumsområder og havnen ligger et boligområde med tett, lav bebyggelse med en struktur som er tilpasset småkupert terreng. Her er noe av den eldste bebyggelsen som dannet seg ned mot strendene Hamborgstranda og der Båthavna ble anlagt, og en del bebyggelse fra midten av 1800-tallet. Bebyggelsen er anlagt på knausene i tilknytning til strendene. Til tross for noen ulikheter i bebyggelsen, har den visse fellestrekk ved at den ligger langs, og tilpasser seg på og mellom bergknauser i en naturlig forhøyning i terrenget langs sjøkanten. Størrelsen og plasseringen av bebyggelsen og møneretninger er tilpasset hyller og knauser i det

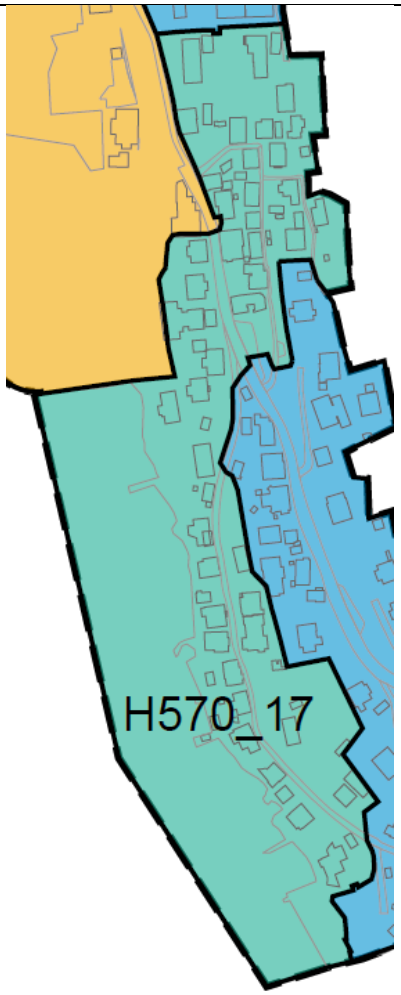
	naturlige terrenget. Med unntak av noen større bygninger, består bebyggelsen i hovedsak av mindre boliger i 1,5 etasjer. I en del grad er det kommet ekstra takoppløft i nyere tid. Bebyggelsesstrukturen med stier og mellomrom mellom bebyggelsen bærer viktige spor av byens historie fra den gangen Hospitalet fikk sine leieinntekter fra boliger på skiftet grunn. Det samme er bebyggelsens små hager, gjerder, trapper og murer som legger seg mellom knauser og i sprekker. Måtene bebyggelsen er bygget på granittknausene er et særlig viktig trekk ved miljøet. Nyere boliger langs sjøen eller som erstatning for eldre bebyggelse er bygget med større terrenginngrep, og bryter med, og bidrar til å svekke miljøets særpregede trekk.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Bebyggelsesstrukturen og bebyggelsen er svært stedegen og viktige spor etter byens kulturhistorie. Trange gater, stier og smug er viktige deler av kulturmiljøet. Områdets nære forbindelse til både sjøen og sentrum, og det enhetlige uttrykket som en ramme for byen sett fra fjorden, gjør den særlig verdifull både fra gaten og i fjernvirkningen. Eldre bebyggelse som er bevart uten takoppløft utgjør viktige lesbare spor av den opprinnelige fiskerbebyggelsens karaktertrekk. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med denne småskala bebyggelse og struktur i volum og terrengtilpasning, og som ikke tilpasser seg den historiske bebyggelsens eksteriøruttrykk.
Hensyn endringsrom	Bebyggelsens uttrykk som tett og lav, godt innpasset i terrenget – på og mellom bergknauser og trange gater, stier og smug, trapper og lave natursteinsmurer skal bevares. Særlig skal godt bevarte arkitektoniske trekk ut mot gatene bevares. Det gjelder hovedform, takform og detaljer i bygningene og terrengtilpasninger. Helhetsuttrykk i bygningsmiljøet både ut mot gaten og slik det oppleves fra sjøen, og måten den eldre bebyggelsen tilpasser seg terrenget på knauser og berghyller, skal videreføres.

15 Lehmannsbrygga og Hamborgstranda	
Områdekarakter	Her var det tidligere Dampskipskai og er også i dag et trafikalt knutepunkt. Preges i dag dels av Tollboden og Lehmanns hus fra midten av 1800-tallet på kaikanten og nyere

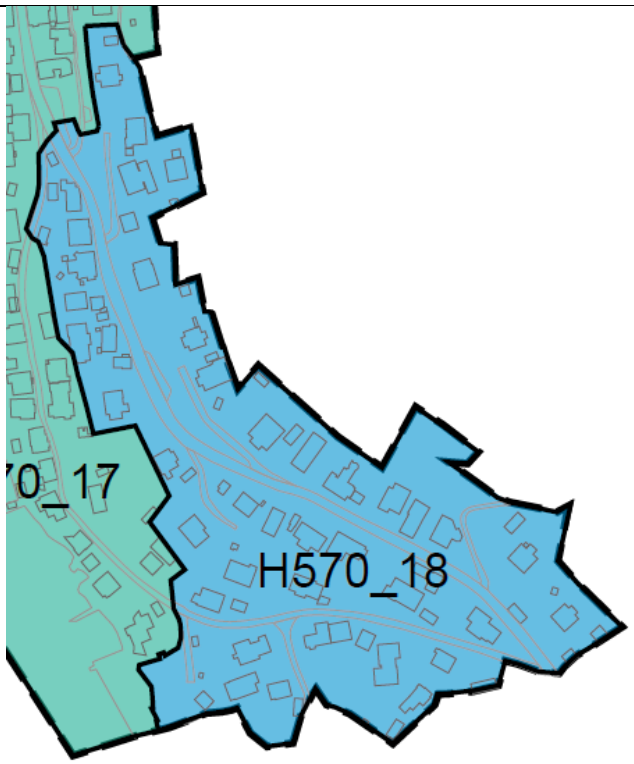
	bolig- og næringskompleks helt sør i området. Sett bort fra dette er sjøkanten relativt uendret siden 1900-tallet. Tollboden og Lehmannshus er særlig pregende i landskapet og viktige kulturhistoriske bygninger. Det nye komplekset bryter med det øvrige bygningsmiljøet. Det er dels tilpasset med oppdelte volumer og takformer, men fremtrer også dels i stor kontrast der bebyggelsen danner større strukturer av murer, volumer og plasser.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Tollboden og Lehmanns hus er særlig pregende i landskapet og viktige kulturhistoriske bygninger. Det er også bevarte elementer etter skipsfarttiden og fergebrygge. Det nye komplekset bryter med det øvrige bygningsmiljøet. Det er dels tilpasset med oppdelte volumer og takformer, men fremtrer også dels i stor kontrast der bebyggelsen danner større strukturer av murer, volumer og plasser.
Hensyn og endringsrom	Det skal tas særlig hensyn til den eldre bebyggelsen bakenfor området. Tollboden og Lehmanns hus skal fremstå som dominerende enkeltbygninger. Sjøkanten med natursteinsmurer, trapper og spor etter skipsfarttiden og fergekai skal bevares. Gateløp som er åpne mot sjøen skal ikke lukkes igjen. Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.

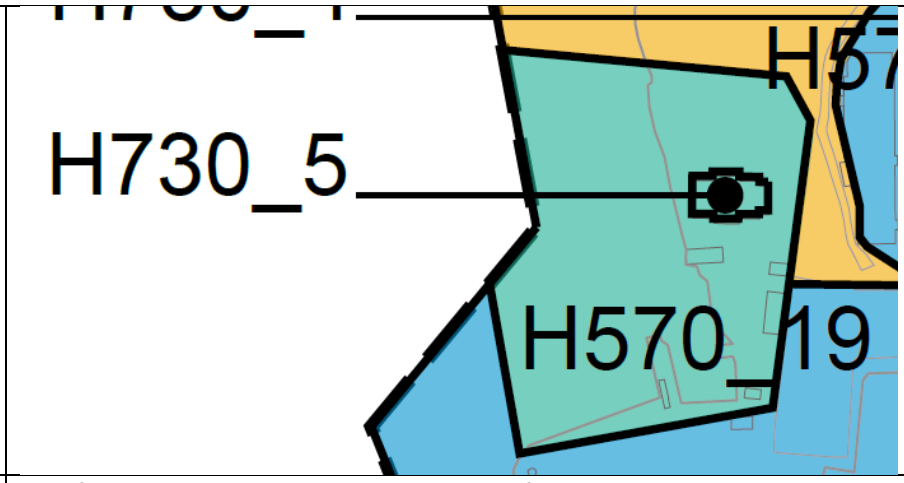
16 Løktabakken og Finnes vei	
Områdekarakter	Området har en blanding av nye og gamle bygninger og er lite enhetlig. Løktabakken var en viktig ferdselsåre i Frogn, sør for Vennebekk (Raskebekken). Nyere blokkbebyggelse fra 50- og 70-årene ligger mellom eldre og nyere frittliggende småhus. Bebyggelsen er heterogen i typologi og volum, og har erstattet mye av den eldre bebyggelsen. Bebyggelsen fremtrer som lite enhetlig, men veifarets snirkling i

	terrenget er bevart. Sykestua i Løktabakken 11 er et dominerende enkeltobjekt i miljøet.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Sykestua ble bygget (1950) på innsamlede midler fra befolkningen og har høy byhistorisk verdi. Bygget har senmodernistisk utforming med symmetrisk proporsjonering og svaitaksvipp som en særlig pregende detalj med referanser til trehusbebyggelsen og har høy arkitektonisk verdi.
Hensyn og endringsrom	Det skal tas særlig hensyn til eksponering fra sjøen, havnen og fra Storgata. Tiltak som virker dominerende på grønne åssider i bakkant skal ikke tillates. Tiltak som gjør området ytterligere heterogent i uttrykket skal ikke tillates. Sykestua skal bevares som dominerende enkeltobjekt.

17 Jørnsebakken, Bråtan og Strandveien	
Områdekarakter	Området strekker seg langs den nedre delen av det bratte terrenget fra sjøen og oppover åsen bakenfor byen. Både Strandveien og Jørnsebakken er eldre, bevarte veifar. Veiene og bebyggelsen er tilpasset terrenget. Et fellestrekk for bebyggelsen er at den er tett og lav og følger koteretningen som bånd. Møneretningen er orientert langs kotene. Bebyggelsen er tidstypisk, med hovedvekt i perioden 1800-1900. Bygningsstørrelsen er tilpasset tomtestrukturen som igjen er tilpasset terrenget. I områdets ytterkanter er det enkelte større tomter som bryter med den ellers tette strukturen. Langs Jørnsebakken og Bråtan er bebyggelsen blant byens eldste, med preg av tett forstadsbebyggelse. Bebyggelsen omkring Jørnsebakken er orientert mot gate og preget av tett, urban bebyggelse fra mindre volumer i empirestil til større volumer i

	jugendstil med blandet formål bolig og næring. Bebyggelsen på Bråtan (Anton Thoresensvei) er særlig tett, særpreget av stier langs med koteretningen, og stier og trapper som forbindelser mellom bygningene på tvers. Langs Strandveien ligger bebyggelsen langs gaten. Her er det også innslag av relativt godt tilpasset nyere bebyggelse fra midten av 1900-tallet. Bygningenes tilknytning enten ned mot Strandveien eller opp mot Vestbyveien i området over, fører til enkelte åpne områder som danner grønne soner i den bratte skrenten. Dette gir et grønt preg i dette området.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Bebyggelsesstrukturens båndpreg, med plassering og orientering langs kotene, og helhetsuttrykket i tett og lavt trehuspreg i grønne skråninger eksponert mot fjorden gir et særegent preg i miljøet. Bebyggelsen er preget av bevaringsverdige trehus. Også bebyggelsen fra nyere tid er særpreget både ved sin tilpasning til miljøet og som typisk for sin periode som representerer moderne tids utvikling i området også preget av eneboligfunksjon. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med bebyggelsesstrukturen og eksteriøruttrykk i den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor de ulike miljøene i området. Historiske elementer som murer, trapper og veifar er viktige i miljøet, og skal ivaretas.
Hensyn og endringsrom	Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er bebyggelsesstrukturens båndpreg med plassering og orientering langs kotene, tett, lav trehuspreg og grønne uttrykk i skråningene som er eksponert mot fjorden. Også åpne områder som dannes mellom bebyggelsen skal ivaretas. Historiske strukturer som murer, trapper og, veifar er viktige i miljøet, og skal ivaretas. Helhetsuttrykk i bygningsmiljøet slik det oppleves som en ramme for byen fra sjøen og internt i området, sammen med utsikt mot Oscarsborg og Håøya i horisonten skal ivaretas.

18 Vestbyveien og Wilhelmsbakken	
Områdekarakter	Særpregende for området er måten bebyggelsen knytter seg til veienes stigning opp til et nivå der terrenget danner en flatere avtrapping i terrenget. Et fellestrekk er at det preges av villaer med relativt store tomter og bygningsvolum. Bebyggelsen er variert trehusbebyggelse fra flere tider. Langs Vestbyveiens bratteste parti, ligger bebyggelsen på platåer høyt oppe over veien med forstøtningsmurer i flere ledd mellom veien og bolig. Bebyggelsen på nedsiden av veien ligger mer i tilknytning til gaten. Når veien flater mer ut, ligger bebyggelsen på oversiden av veien, og bebyggelsen nedenfor ligger på hyller i terrenget under. Bygningen med den gamle kolonialen i Vestbyveien er et unntak fra miljøets bebyggelsesstruktur, med passering helt inntil vei. Bebyggelsens tilpasning til platåer med samme antall etasjer i forkant og bakkant og hager og adkomster i trapper mellom bolig og vei, er et viktig trekk i miljøet.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Til tross for stor variasjon i bebyggelsen fremstår boligområdet likevel relativt homogent i struktur og bygningsvolum på grunn av en enhetlig måte å forholde seg til terrenget. Det er størst andel bevaringsverdige bygninger med historie fra mellom 1800 og 1900. Enkelte deler av denne bebyggelsen har mye godt bevarte førindustrielle bygningsdeler. Det er tilfelle av bevaringsverdig næringsbebyggelse, ellers er det en stor andel bevaringsverdige eneboliger. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endring av bebyggelsesstruktur, volum, skala, proporsjoner på bebyggelsen og dens plassering i forhold til vei og større terrenginngrep som krever høye murer.
Hensyn og endringsrom	Bebyggelsesstrukturen og enhetlig preg med store tomter skal videreføres. Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er det enhetlige preget som kommer av måten bebyggelsen knytter seg til veien og danner en bebyggelsesstruktur med villabebyggelse med hager. Bebyggelsens tilpasning til platåer med samme antall etasjer i forkant og bakkant, og hager og adkomster i trapper mellom bolig og vei, er et viktig trekk i miljøet og skal ivaretas og videreføres.

19 Biologen	
Områdekarakter	Den fredede bygningen biologen er svært fremtredende i kulturmiljøet. Bygningen Biologen har vært aktiv marinbiologisk undervisning- og forskningsenhet siden den ble oppført i 1894. Den er del av bakteppet i bymiljøet omkring havna og et framtredende element i landskapet og silhuetten til byen sett fra havna og sjøen.
Verdifulle trekk og sårbarhet i kulturmiljøet	Biologen og dens dominerende stilling i kulturmiljøet og landskapet er bevaringsverdig. Bygningen er en statlig eiendom og forskriftsfredet etter KML § 22 a.
Hensyn og endringsrom	Særlig bevaringsverdige trekk som skal bevares er den dominante stillingen til den fredede bygningen på den marinbiologiske feltstasjonen i området. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen og i omgivelsene rundt Biologen må tilpasses og underordnes denne. For område BOP4 (Biologen) skal bebyggelsen bevare sin opprinnelige form i seg og som en del av kulturmiljøet og forvaltes etter «Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer» (26.11.14) med formålet å «Sikre et viktig anlegg for UiO's vitenskapelige virksomhet».

6.2.2 UTFORMINGSKRAV FOR NYBYGG OG TERRENGBEARBEIDING

Nye tiltak skal i følge § 4.1.1 være tilpasset og samspille med strøkskarakter og eksisterende kulturminner i hensynssonen tiltaket er lokalisert i. Disse kvalitetene skal danne utgangspunktet for nye fortolkninger, gjennom arkitektonisk utforming som ivaretar miljøets egenart, byggeskikk, og bystruktur, og styrker omgivelsenes opplevelsesverdi uten å stå fram med stor kontrast.

§ 2.2 Terrengbearbeiding rommer eksempelvis inngrep, oppfylling, utsprenging osv. og er derfor ikke spesifisert. Bestemmelsen innebærer at bebyggelse skal tilpasses terrenget og at terrengendringer skal begrenses.

6.2.3 DOKUMENTASJONSKRAV

Dokumentasjonskrav § 2.10 tydeliggjør målene med dokumentasjonen, men måten dokumentasjonen skal gjøres på og nøyaktig inneholde holdes mer åpent. Målene er at det eksisterende dokumenteres, bevaringsverdi avklares, at tilstand vurderes på en fagmessig kvalitetssikret måte og at tilpasningsbeskrivelse viser virkning av tiltaket. Dokumentasjonens omfang må avpasses etter tiltakets størrelse og art. Veilederen skal behandle og vise ulike eksempler på tilstandsbeskrivelse og tilpasningsbeskrivelser.

6.2.4 GRAD AV UTNYTTING, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSER I AREALFORMÅLENE

§ 4.1.1.1 fastsetter at utnyttingsgrad, byggehøyde og byggegrense skal fastsettes innenfor en gitt ramme etter en konkret vurdering av den enkelte eiendom, aktuell hensynssone og omgivelser i områder for bebyggelse og anlegg, jf. § 5.1-5.2. Temakart (datert 11.02.21) over utnyttingsgrad % -

BYA på eksisterende bebyggelse er oppdatert og er tenkt benyttet som referanse for å fastsette utnyttingsgrad for nye detaljplaner og tiltak (se s.22).

For eksisterende godkjent/godkjent igangsatt bebyggelse som inngår i vedtatt plankart, gis anledning til enøkning på 7 % av bebygd areal en gang per eiendom uten plankrav. Eksisterende godkjent/godkjent igangsatt bebyggelse fremkommer i plankartet med egen juridisk linje.

I tillegg kan det oppføres en ny frittliggende bygning hvor hverken samlet bebygd areal (BYA) er inntil 30 m^2 i én etasje og med tillatt mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke tillatt med takoppløft på denne typen bygning.

Innenfor vedtatte detaljreguleringer gjelder utnyttingsgraden som er fastsatt i disse planene. Det er viktig å merke seg at disse rammene ikke gir automatisk byggerett, men er øverste grense for en mulig utbygging før det skal detaljreguleres. Enhver økning av eksisterende BYA må avklares med bygningsmyndighetene, og tillatelse gis kun dersom tiltaket vurderes å være i tråd med bestemmelsene for bevaring av kulturmiljø og kulturminner.

Byggegrense skal som hovedregel ikke settes nærmere nabogrense enn eksisterende situasjon. Byggehøyde skal som hovedregel underordne seg eksisterende bebyggelse.

6.2.5 BOLIGSAMMENSETNING OG STØRRELSER

Det er satt inn følgende bestemmelse for boligsammensetting og størrelser:

Ved utbygging av leilighetsbygg skal det sikres varierte leilighetsstørrelser. 10 % av leilighetene skal være 40-60 m^2 og være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

I tillegg er det lagt inn at tilbakeføring av flere boenheter i de historiske boligmiljøene til opprinnelig antall boliger skal vurderes gjennom søknad. Slik tilbakeføring skal kun tillates dersom en tilbakeføring er forenelig både med tilstrekkelige funksjons- og kvalitetskrav og vernehensyn. Viktig i vurderingen her vil være i hvilken grad det med dagens tekniske krav og forventninger til boligkomfort er forenelige med ivaretagelsen av bygnings- og områdevern. I andre byer har små boenheter i historisk bebyggelse medført stor slitasje og dårlig vedlikehold. Dette problemet har imidlertid i størst grad oppstått i større byer og mer sentrale kollektivknutepunkt. For Drøbak er det et annerledes boligmarked. Det er her vurdert som relativt få tilfeller der det både historisk har vært flere enheter, og forholdene ligger til rette for det med dagens krav. Med kravet til boplikt[1] innenfor planområdet, vil dette grepet i første rekke legge til rette for generasjonsboliger, eller en utleiedel i bolig der eier også bor. Dette er vurdert å være positive utslag for byen og kommunens boligsosiale målsetninger.

Disse grepene kan samlet sett gi større spredning av typer innbyggere og økt aktivitet i byen året rundt.

6.2.6 PARKERING

Gamle Drøbak er en tett by der plassen til parkering er begrenset. Det er ikke ønskelig med for mye parkering både av trafikale og klimahensyn. I tillegg er større parkeringsflater visuelt skjemmende, og derfor bør parkering ideelt sett samles i fellesanlegg. Ettersom vei og parkering ikke er tema for denne planen er heller ikke løsninger for dette utarbeidet som en del av planen.

[1] I det som tidligere var Drøbak kommune, gårdsnummer 86, gjelder forskrift om boplikt (1994) for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. For mer informasjon se kommunens nettside: https://www.frogn.kommune.no/enheter/samfunnsutvikling/konsesjon-og-boplikt/

På grunn av god kollektivdekning er behovet for parkering vurdert å være lavere enn i kommunen for øvrig. På bakgrunn av vedtatte mål og strategier for Frogn i kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031 innebærer planforslaget ingen minimumskrav til parkering, men legger kun opp til maksimumskrav. I planbestemmelsene fastsettes det at virkeområdet for tabellen vil gjelde ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom.

	Beregnings-grunnlag	Bil (max)	%-andel tilrettelagt for lading	Sykkel (min)	Lastesykkel (min)
Bolig	Boenhet	2	100	2	
Forretning/handel	100 m^2 BRA	2	30	2	1
Kontor/næring	100 m^2 BRA	1	50	4	
Bevertning	100 m^2 BRA	2	30	2	
Hotell	1 gjesterom	1	50	1	
Småbåthavn	1 båtplass	1	30	0,5	

6.2.7 Krav til uteoppholdsareal

Ved bygg/prosjekter med 8 eller flere boenheter er det krav om felles lekeplass med minimum 15 m^2 pr. boenhet. Dette er noe lavere enn kravet i kommuneplanen, der kravet er 25 m^2 pr. boenhet. Det er lagt inn et noe lavere krav til størrelse på lekeplasser fordi plassen er begrenset i den tette byen.

6.2.8 UNIVERSELL UTFORMING

Nye boliger skal plasseres og utformes slik at det tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Løsninger for universell utforming skal være godt tilpasset og av høy arkitektonisk kvalitet. Prinsippet kan fravikes i den grad det er nødvendig av hensyn til verneverdier/kulturmiljø.

I bygninger med trapperom med høy verneverdi skal det, ved krav om universell utforming, vurderes muligheten for å legge heis utenpå bygningskroppen eller i annen del av bygningen.

Utover generelle krav er ikke temaet nærmere kartlagt eller utredet.

6.2.9 IVARETAKELSE AV EKSISTERENDE OG EV. NY VEGETASJON

Alléer og hekker som skaper byrom og private soner kan vurderes som karakteristisk vegetasjon. Det samme gjelder arter som er typiske for Drøbak, og som gjenspeiler byens historie. Drøbak har lang historie knyttet til sjøfart, og både ballastplanter og innførte arter kan angis som karakteristiske for Drøbak, på lik linje med stedegen vegetasjon.

Pleie og skjøtsel, og utskifting av trær som vokser seg for store må også kunne skje innenfor planens bestemmelser. Karakteristisk vegetasjon skal imidlertid bevares. I utgangspunktet bør trær eller karakteristisk vegetasjon som må fjernes, erstattes med tilsvarende art. Trær eller annen vegetasjon som krever mye skjøtsel for å holdes i sjakk eller arter som avgir mye pollen kan likevel vurderes erstattet med andre arter som ivaretar kulturmiljø og opprettholder landskapsstruktur, og som fortrinnsvis er karakteristisk for området. Dette er også i tråd med krav til universell utforming av parker og byrom. Veilederen kan angi nærmere hva som menes som karakteristisk vegetasjon for Drøbak og hvordan planbestemmelsen skal håndheves.

Ved vurdering av vegetasjon skal man også ta hensyn til risiko for uhell. Trær som blir for gamle eller som ikke skjøttes kan velte eller greiner kan falle ned. Vegetasjonen som utgjør direkte risiko for liv og helse kan beskjæres eller felles, etter forutgående vurdering. Kommunen kan også kreve slik fjerning.

Planbestemmelsene omfatter ivaretakelse av vegetasjon som utdypes i veilederen.

Eiketrær, store gamle trær og øvrig karakteristisk vegetasjon ivaretas innenfor arealformålet grønnstruktur § 4.3, og i fellesbestemmelsene om vegetasjon til hensynssone for kulturmiljø § 5.1.7. Kap. 5.4 danner et grunnlag for en vurdering av hva som er karakteristisk vegetasjon og store trær. Det er allikevel behov for bedre kunnskapsgrunnlag, så nærmere vurdering må gjøres i hver enkelt sak. Felling eller fjerning krever dokumentert vurdering og skal meldes kommunen før det gjennomføres. Beskjæring skal alltid vurderes før felling. Det skal også alltid vurderes å erstatte trær som ev. felles fordi de har vokst seg for store eller utgjør en risiko for liv og helse.

Vegetasjonens kulturhistoriske og landskapsmessige verdi skal også vurderes, samt vegetasjonens betydning for vannhusholdning og håndtering av overvann. Utomhusplan skal angi hva slags vegetasjon som er tenkt fjerne, hva som er tenkt bevart og hva som er tenkt etablert av ny vegetasjon, samt hvordan vegetasjonen i utomhusanlegget skjøtes over tid.

I reguleringsplanen antikvarisk spesialområde angir bestemmelsene at store trær og karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Det er ikke gitt noen nærmere angivelse av hva som menes med «store» og «karakteristisk». Håndheving av bestemmelsen er derfor krevende, både for eiere og bygningsmyndighet.

I ny plan er det angitt at store, verdifulle trær, og i særdeleshet hul eik, og karakteristisk vegetasjon skal bevares. Tiltak som fjerner eller forringer vegetasjonen må meldes kommunen, med mindre det er del av en godkjent utomhusplan.

Naturmangfoldloven setter krav til vurdering og vektlegging av biologisk verdi. Det er utarbeidet veiledere for klassifisering og verdivurdering av vegetasjon i svært viktig (A), viktig (B) eller lokalt viktige (C) forekomster. Natur i Norge (NiN) er et nytt kartleggings- og klassifiseringssystem for naturtyper og annen natur som er under innføring. I framtiden vil all natur kartlegges og klassifiseres etter denne metodikken. Naturmangfoldloven med forskrifter og veileder angir også kriterier for vurdering, slik at biologisk verdi kan angis og vektes noenlunde objektivt. Planbestemmelsene angir at denne verdien skal vektes opp mot vegetasjonens betydning for kulturmiljø og bylandskap. I en antikvarisk by bør disse verdiene tillegges stor vekt, og i noen grad kunne vektes tyngre enn hensyn til biologisk mangfold.

For å gjøre denne vektingen er det nødvendig med vurdering både av kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. Dette er tydeliggjort i dokumentasjonskrav, § 2.10. Der det er behov for utomhusplan skal denne angi hvilke vegetasjon som kan fjernes, hva som skal bevares og hva som kan eller skal etableres av ny vegetasjon, samt hvordan vegetasjonen i utomhusanlegget skal bevares over tid.

Det legges i utgangspunktet ikke opp til utbygging i noen av områdene med registrerte naturtyper, bortsett fra noe mindre videreutvikling i Badeparken (o_GP1). I Badeparken er det også registrert en del truede fuglearter som søker etter næring der. De fleste av disse spiser fisk eller andre sjødyr, men rosenfinken og gråtrosten (og til dels musvåken, bare sporadisk forekommende) vil være avhengig av vegetasjon. Da det kun er åpnet for mindre tilrettelegging i Badeparken vil ikke utviklingen være til hinder for dette. Kratt og busker vil bevares slik at evt. rosenfink kan hekke (det er imidlertid enn hann som er registrert i artsdatabanken så det er en usikker observasjon). Vegetasjon, store trær og hule eiker er ellers beskyttet av reguleringsbestemmelsenes § 5.1.7.

6.2.10 PLANLAGT AREALBRUK

I tråd med planens hensikt om å ivareta eksisterende kulturmiljø, legger planen opp til at arealbruken innenfor planområdet i hovedsak samsvarer med gjeldende reguleringsplan fra 2000. Det gis rom for noe utvikling på enkelte definerte arealer. Arealformålenes bestemmelser har til hensikt å legge til rette for bruk og god forvaltning av hhv. eksisterende bygningsmasse eller areal innenfor mulighetsrommet. Der utviklingsmulighetene avviker fra det formålet det overordnet sett legges opp til, er det lagt inn bestemmelsesområder og krav til detaljregulering.

6.2.10.1 AKTUELLE AREALFORMÅL

Planområdet er delt i to hovedkategorier/-formål: Boligområder og sentrumsformål. I tillegg er det noen blandede formål, tjenesteyting, småbåthavn, uteoppholdsareal, grøntstruktur og vegformål, samt ulike reguleringsformål i sjø. Langs sjøfronten er det lagt inn mulighet til utviklingen innenfor områder med kombinerte formål, BOP-områder. Småbåthavna sitt laste- og losseområde (o_BOP5) er lagt inn som et nytt mulig utbyggingsområde.

Formålene for bebyggelse og anlegg er oppdelt på følgende måte:

Reguleringsformål	Beskrivelse
BS - Sentrumsformål	Den historiske bykjernen preget av eldre trehusbebyggelse, med innslag av murbebyggelse.
BA – Bebyggelse og anlegg med sentrumsformål	Områder med mulighet for utvikling og byreparasjon med godt tilpassede tiltak som sikrer bedre tilpasning til kulturmiljøet.
B – Boligbebyggelse	Boligbebyggelse i grønne omgivelser som omkranser byen.

Sentrumsformål (BS)

I sentrumssonen åpnes det for fleksibel bruk med blandede formål: bolig, kontor, forretning, bevertning, tjenesteyting (inkludert tilhørende uteoppholdsareal) og løkke.

Sentrumssonen tilsvarer i stor grad områder som også har blandet formål i gjeldende plan, men sonen er utvidet ned Kroketønna og langs småbåthavna/Havnegata. Sonen er også trukket ned Carlsebakken mot Sjøtorget. Formålet med denne utvidelsen er å trekke Drøbak sentrum nærmere mot sjøen ved at det åpnes for aktivitet i bebyggelsen langs disse gatene. Det anbefales ikke å trekke sentrumsområdet lengre ut enn vist (for eksempel mot nord eller sør). I veileder T 1365 fra Miljøverndepartementet (2001) anbefales det, for mindre byer, en avstand på maksimalt 400- 600 fra ytterkant til ytterkant av handelsområdet. Slik planen er utformet nå er avstanden like i overkant av 600 m.

For å sikre en god sentrumsutvikling er det krav om at det skal være publikumsrettede virksomheter mot gate og torg. Dette gjelder imidlertid ikke de nevnte områdene langs Kroketønna, Havnegata, Niels Carlsens gate der det i hovedsak er boligbebyggelse i dag.

Det er ikke slik at de eksisterende boligene i sentrumsområdet må endre formål, men det er gitt mulighet til det.

Bruksendring kan også være uforenelig med vernehensynet. Dette kan være der nye tiltak må gripe inn i og fjerne verneverdige bygningselementer, for eksempel ved å etablere nye, større tekniske installasjoner ved bevertning i en gammel bygning. Det er derfor presisert at det er et vilkår for bruksendring i sentrumsområdene at det kun kan tillates dersom det er forenelig med vernehensynet.

Det er krav om at 1. etasje skal være utadrettet publikumsvirksomhet. Dette kan være forretning, kultur, bevertning eller andre aktive virksomheter rettet mot publikum. Virksomhetene skal henvende seg mot, og ha inngang fra gate/torg. Unntak kan gjøres der det av vernehensyn ikke er tilrådelig eller der den historiske bruken er/har vært bolig.

Bebyggelse og anlegg for byreparasjon og utvikling (BA)

BA-områder omfatter bybebyggelse i Drøbak der kulturmiljøets opprinnelige uttrykk og egenart er svekket. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder og består av blandet bebyggelse med blokker og bygninger i mur og tre med variert skala. Det er innslag av bevaringsverdig bebyggelse og bebyggelse som er godt tilpasset miljøet.

Tiltak innenfor BA-områdene skal ha til hensikt å fremme byreparasjon ved å styrke Drøbaks historiske særpreg og videreføre dette. Ombygging, fasadeendringer, erstatning for eksisterende bebyggelse eller innfylling, skal skje på måter som fremhever og ivaretar bevaringsverdig byggverk og bebyggelsesstruktur i strøket. Nye bygninger skal utformes med hensyn til og innordning til lokale kvaliteter og ta hensyn til egenarten til i bebyggelsen i kulturmiljøet i tråd med § 4.1.1.

Bebyggelsen skal underordne seg omkringliggende bebyggelse med høy verneverdi i høyder, volum og utforming, og skape gode sammenhenger med tidstypiske arkitektoniske kvaliteter i eksisterende bebyggelse.

Infrastrukturtiltak som ivaretar fellesformål og samfunnsinteresser og sikkerhet i byen kan med fordel legges til områder med BA-formål.

Bolig (B)

Like utenfor sentrumsområdet ligger det noen større tomter med utviklingsmuligheter. Disse kan utvikles med blandede formål, men ikke forretning da sentrumssonen ikke bør være for stor, og de heller ikke anses å være en naturlig del av sentrum.

I områder avsatt som B-områder består bebyggelsen av sammensatte bygningsmiljø og inneholder historiske bygninger/bygningsdeler og bygninger fra tidlig 1900-tall til fra siste tiår. De omfatter både småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og villaområder. I stor grad utgjør boligområdene småskala boligområder. Enkelte deler av nyere bebyggelse bryter med bevaringsverdig kulturmiljø, men samlet sett utgjør boligområdene en del av Drøbaks omkringliggende bevaringsverdige kulturmiljø med åpne og grønne boligstruktur.

I noen av bygningene har det historisk sett vært noe småskala næring. Det er derfor åpnet for at næring kan tillates der det kan fremlegges dokumentasjon på at det har vært næring i bebyggelsen tidligere.

Uteoppholdsareal (BUT)

I gjeldende reguleringsplan ligger det inne noen områder som «bevaringsområde hageanlegg». Dette formålet eksisterer ikke i ny planlov. Disse områdene er i ny plan vist som «uteoppholdsareal» da hageanleggene i praksis er uteoppholdsarealer tilknyttet bygningsanlegg. Arealene er private områder som det er spesielt viktig å sikre mot nedbygging. Dette gjelder BUT 1 (Brenneripynten/Ringgården ved Ringeplan 4), BUT 4 (Apotekerhagen, Niels Carlsens gate 12 og 14). Avgrensning av BUT1 er justert til også å omfatte areal angitt som naturtype (parklandskap) og utvalgt naturtype (hule eiker) med id BN00050233 Ringgården i Miljødirektoratets naturbase.

Områdene f_BUT2 (Fjellveien 12 A-D) og f_BUT 3 (Niels Carlsens gate 7 og 7B) er felles uteoppholdsarealer i relativt nye (detalj)reguleringsplaner og er valgt å videreføre.

Deler av den gamle Parrhagen som er privat eid, angitt som byggeområde for bolig i gjeldende plan, er også angitt som felles uteoppholdsareal for sameiet f_BUT5 i områdeplanen.

BUT 6 er hagen til Tranga 8. Det er vurdert at denne hagen ikke bør bebygges da hagen og eksisterende sveitserhus samlet sett utgjør et helhetlig anlegg. En utbygging i hagen vil forringe opplevelsen av anlegget som helhet og redusere anleggets verneverdi. Viken fylkeskommune har fremmet innsigelse til utbygging i hagen. Ved å sette av hagen som uteoppholdsareal har en sikret hagen mot nedbygging.

BUT 7 er hagen til Storgata 15 (Abrahamsenhagen). BUT vil gi hagen tilsvarende formål som i gjeldende plan, hvor hagen er regulert til bevaringsområde hageanlegg. Bakgrunnen for dette er å sikre hagen mot nedbygging siden den er et av få gjenværende grøntområder i Drøbak sentrum, og en verdifull del av den tradisjonelle urbane strukturen i Drøbak. En av strategiene i Riksantikvarens bystrategi er at byenes egenart skal bevares og videreføres. Det er vurdert at hageanlegget er en del av den opprinnelige og spesielle strukturen langs Storgata og inngår i Drøbaks egenart.

BGP er gårdsplass i Finnes vei 12. Formålet er en videreføring fra plan som oppheves.

Sjøareal bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøområdene omfatter områder satt av til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», med ulike formål.

Badeområde (VB)
I sjøen utenfor Parrstranda/Badeparken er det brukt underformålet badeområde o_VB5. Badeområde er også brukt som formål utenfor de øvrige badeplassene i planområdet o_VB1-4. Dette formålet sikrer at områdene ikke benyttes til tiltak som er til hinder for bading. Planbestemmelsene åpner for tiltak som fremmer formålet.

Båthavn (VS)
Inne i Drøbak båthavn er det brukt underformålet småbåthavn. Dette formålet er trukket opp på land for å få med seg en båtslipp og en mindre bygning som tilhører småbåthavna.

Ferdselsområde (VFE)
I ferdselssonen inn mot Sundbrygga og i området Drøbak båthavn, Sjøtorget, Hamborgbrygga (Gjestehavna) og Tollboden/Lehmannsbrygga er det brukt underformålet ferdsel da det her er viktig å sikre at sjøområdet er åpent for ferdsel.

Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
Helt i sør og helt i nord er det i hovedsak private arealer på land. Her vil det være en variert bruk med småbåter og evt. bading. For at også allmenheten skal kunne ferdes inn mot land her er det valgt underformålet friluftsformål. Tiltak som kan være til hinder for fri ferdsel inn til land er ikke tillatt.

Grønnstruktur

Planen viderefører Badeparken som ligger sentralt i byen ved fjorden som viktig grøntstruktur, og mindre grønne strukturer ellers i planområdet både gjennom arealformål og planbestemmelser. Historiske veier, stier og smett opprettholdes og det åpnes for gjenåpning og offentlig ferdsel. Også Prestegårdshagen reguleres til offentlig park.

I områdeplanen avsettes større grøntområder i offentlig regi. Badeparken utgjør den vesentligste delen av dette. Planen regulerer ikke inn nye veier, og omhandler ikke vei og annen teknisk infrastruktur ut over det som ligger i gjeldende plan og mindre nødvendige justeringer.

Planen omhandler ferdsel i grøntstrukturer og allmenninger som er en del av det historiske miljøet. Planen sikrer at allmenhetens mulighet til tilgang til sjø som hovedregel sikres og vurderes styrket ved detaljreguleringer og ved godkjenning av tiltak i strandsonen, jf. planbestemmelse § 2.7 Sikring av allmenn tilgjengelighet i strandsonen.

Drøbak har en grønn ramme. Store trær inne i bebyggelsen gir et grønt tak og også liv til byrom. Det er viktig å bevare Drøbak som en grønn by. Samtidig skal ikke byen «gro igjen». Landskapsbildet var generelt også mer åpent tidligere, og det kan av kulturhistoriske grunner være riktig å gjenskape dette i enkelte områder.

Offentlige parker (GP)
Det er satt av følgende offentlige parker i området:

• o_GP1: Badeparken/ Parrstranda. Området er delt inn i ulike bestemmelsesområder. Bestemmelsene angir hvilken utvikling som kan tillates og hva som er ønskelig for de ulike områdene. Se kap. 6.2.11.

Prestegårdshagen
Det er vurdert at prestegårdshagen bør bli en offentlig park, med unntak av den øvre delen av hagen som naturlig hører til boligen. Boligen og den nære hagen er angitt med blandet formål. Kontor og ev. framtidig bevertning tillates. Området har gode parkmessige kvaliteter og utsikt mot sjø. I tillegg ligger arealet opp mot offentlige funksjoner som rådhus og skole. En offentlig park opp mot viktige offentlige funksjoner kan være et viktig tilskudd. Prestegården ble ervervet av kommunen våren 2020.

Offentlige badeplasser (GB)
Det er satt av fire offentlige badeplasser i planen. Dette tilsvarer badeplasser som er satt av i gjeldende reguleringsplaner. GB2-4 er eid av kommunen. Søndre del av o_GB 1 er også kommunalt eid. Resten eies av et sameie. Stranda tilhørende Hvistendalstomta er angitt som friområde i gjeldende plan, men er ikke ervervet. Arealformål grøntstruktur offentlig badeplass gir fornyet hjemmel til erverv av arealet.

Sjøområdet like utenfor badestrendene er angitt som bruk av sjø og vassdrag – badeområde VB1-4. Området utenfor Badeparken har tilsvarende arealformål VB5.

Planbestemmelsene åpner for tiltak tilpasset formålet.

Friområder (GF)
Område o_GF1 helt i nord langs Husvikveien er et offentlig friområde med toalettfasiliteter. Toalettet er universelt utformet. Planbestemmelsene åpner for at adkomst fra Husvikveien til toalettet kan forlenges ned til stranda og føres som kyststi i bakkant av stranda bort til brygga på Nordstranda.

o_GF2 og o_GF3 i Holmåsen er friområder i gjeldende reguleringsplan som er videreført. Da friområder etter den gamle plan- og bygningsloven fra 1985 var offentlige burde det i utgangspunktet videreføres at disse skal være offentlige også i den nye planen. GF2 og GF3 er imidlertid privat eid i dag. Planforslaget ville i så fall gitt fornyet ekspropriasjonsgrunnlag/innløsningsrett.

GF6 er tilsvarende videreføring av regulert offentlig friområde i antikvarisk plan, som omgjøres til privat i ny plan. Allmenhetens rett til ferdsel forbi området er sikret gjennom regulering av gangvei i reguleringsplan for Lehmannsbrygga som videreføres. Det er ikke behov for almen ferdsel i friområdet GF6.

f_GF4 i Flatåsen er videreføring av regulert felles friområde og lekeareal for sameiet i Flatåsen.

o_GF5 mellom Montessoriskolen og Osloveien videreføres som offentlig friområde.

Turveger (o_GT og f_GT)
De gamle vei- og stistrukturene ligger i stor grad intakt i gamle Drøbak og er viktig å ivareta som en del av det verneverdige bygningsmiljøet. De har også en funksjonell verdi som snarveger for befolkningen og brukerne av byen.

Stiene/turvegene vist i gjeldende plan er videreført i denne planen og alle, utenom GT6, er vist som offentlige turveger. De fleste av turvegene er offentlig eid i dag eller inngår ikke i matrikkelen (har gbnr 0/0). Planen gir ekspropriasjons-/innløsningsrett for det offentlige i forhold til o_GT1, o_GT2, o_GT3, o_GT4, og o_GT5. GT6 er satt av som felles for eiendommer med adresse Damveien og Stubsvei da dette er en stikkveg mellom disse to private veiene. GT7 er satt av som felles for de eiendommene som har adkomsten via GT7.

Samferdselformål og teknisk infrastrktur

Veg (SV)
I reguleringsplan antikvarisk spesialområde Drøbak er veg, fortau, parkeringsplasser, torg m.v. slått sammen til et felles vegformål. Dette er i stor grad videreført i områdeplanen. Alle disse formålene er, med noen unntak, se nedenfor, samlet under fellesbetegnelsen «veg». Iht. planprogrammet skal ikke trafikk være en del av dette planarbeidet, så lenge det ikke direkte berører vernehensynet. Vurdering av arealer for vegformål er i liten grad tatt inn i planen. Det er gjort noen mindre tilpasninger av vegformålet, i forhold til eksisterende plan, der situasjonen har endret seg siden forrige reguleringsplan ble utarbeidet.

Parkeringsplass (SPP)
En offentlig parkeringsplass inngår ved Hamborgstranda.

Torg (ST)
«Drøbak torg» er vist som offentlig torg o_ST1. Dette for å markere dette sentrale byrommet som et gangareal/torg (ikke-kjørbart areal). «Pavels torg» er vist som privat torg ST2. Dette arealet inngår i gjeldende plan fra 1976 som «torg for gangtrafikk». Planen fra 1976 utgår som en følge av ny plan og for å fortsatt sikre torgfunksjonen er det sett på som viktig å regulere arealet til torg.

Miljøgata
Torget (ST) med Storgata og Torggata (o_SV) er utformet i tråd med prosjektet miljøgata. Miljøgata ble planlagt og gjennomført fra 1995-1997. Dette var et rehabiliteringsprosjekt som omfattet torget i Drøbak sentrum, Storgata, Torggata og Lindtrupbakken. Det innebar blant annet at torget ble steinsatt og omgjort til en bilfriplass plass, det ble etablert blomsterbed og byromsmøblering og fortau ble etablert på strekning der dette manglet. Før dette ble torget brukt til parkering. Prosjektet vant i 2002 «Vegdirektørens pris for vakre veger», som er Statens vegvesens hederspris for veganlegg med gode estetiske kvaliteter tilpasset omgivelsen. Juryens begrunnelse var følgende:

«*Miljøgaten og torget i Drøbak er et modent anlegg med høy kvalitet, der man har knyttet til seg de omliggende bygninger og gater på en ryddig og vakker måte. Et anlegg preget av nytenkning, med*

god forankring i tradisjonen, der vi ser resultatet ikke bare av god planlegging og prosjektering men også godt håndverk. Gaten og torgets mange funksjoner er tatt vel vare på. Prosjektet er kreativt og sikkert gjennomført på fotgjengeres premisser. Rehabiliteringen har tydelig virket inspirerende på innbyggerne og ført til en generell oppussing av fasader og hus i området. Miljøgaten og torget i Drøbak er blitt et solid anlegg, stilig og representativt uten å være prangende. Det er blitt et godt anlegg å ferdes i for alle. I dette anlegget er det lykkes å forene gode håndverkstradisjoner med en moderne, funksjonell utforming på en forbilledlig måte.»

I bestemmelsene er det stilt krav om at nye adkomstløsninger skal samsvare med dagens gateutforming og ivareta trafikksikkerhet.

Gangareal (SGG)

SGG ligger enkelte steder for å sikre tilgjengelighet langs sjø. Dette gjelder

- strandpromenade langs Hamborgstranda og til Lehmannsbrygga
- moloen og strandpromenade i Båthavna

Det er generelt lagt inn 3 meter bredde på nytt regulert gangareal langs sjø på denne strekningen.

Gatetun (SGT)

Gatestubben i Badehugata 9 ned til offentlig badeplass i Hvistendahlstomta reguleres til o_SGT gatetun. Hensikten med å regulere til gatetun er å sikre at den rettigheten allmenheten har til å gå ned til offentlig badeplass på stranda nedenfor videreføres iht. tidligere detaljregulering. Denne rettigheten lå som en forutsetning for utvikling av området fra tidligere trelastvirksomhet til boligformål da området ble regulert i 1985.

Kyststi

Planbestemmelsene åpner for etablering av kyststi i gamle Drøbak. Områdeplanen regulerer ikke inn en sammenhengende kyststitrasé, men deler av strekninger er sikret og er lagt inn i plankartet som vei- og grønnstrukturformål. Delstrekninger skal som hovedregel sikres i fremtidige private detaljreguleringer og ved godkjenning av tiltak, jf. § 2.7.

Traséen kan gå over Nordstranda, fram til universelt utformet toalett sør for stranda, ved Husvikveien. Herfra følger kyststien Husvikveien forbi Ringeplan og videre i Niels Carlsens gate. Den mest universelt utformede traseen følger veien fram til Parrgården, mens en alternativ rute går i trapp ned til Parrstranda. Her er også et offentlig toalett. Planbestemmelsene angir at gangstier i området skal tilstrebe universell utforming så toalettet blir tilgjengelig for brukere av området.

Kyststien videre gjennom Badeparken følger trasé som ble midlertidig merket som Jacobineruta sommeren 2015. Dette er den mest tilgjengelige traséen gjennom parken og den som vil bli prioritert for tiltak knyttet til tilgjengelighet. En alternativ rute for kyststi vil skiltes forbi badeanleggene.

Det kan etableres kyststitrasé som gir visuell kontakt eller tilgang til sjøen på åpne arealer gjennom nye planer eller ved merking av etablerte ferdselsområder.

Permanent merking av Jacobineruta er et prioritert tiltak i tiltaksplan for idrett, friluftsliv og nærmiljø i Frogn kommune, men vil avvente endelig vedtak av områdeplanen, slik at forslag til trasé er hørt før traséen skiltes. Kyststien gjennom Drøbak vil da også skiltes, samt flere stier og smett.

Biologen - Tollboden

Kyststien mellom Biologen og Tollboden følger strandlinjen i stor grad, med unntak av strekningen gjennom søndre del av Badehusgata. Kyststien fra Sjøtorget og sørover skal gå gjennom Badehusgata. Fra den lille offentlige stranda sør for Hvistendalstomta går det en smal trapp opp til Badehusgata. Trappa er rustet opp, men er ikke tilgjengelig for alle. Stranda er også tilgjengelig via offentlig gatetun på Hvilstendalstomta (Badehusgata 9). Adkomst til offentlige strender vil skiltes.

Kyststi ved tollboden legges bak Tollboden. Tollbodenbrygga blir regulert til «offentlig tjenesteyting», og strandsonen og sjøarealet rett utenfor Tollboden ivaretas som Tollbodens undervisningsrom/klasserom.

Ved Lehmanns hus (Storgata 47) legges kyststien på sjøsiden langs kaien/muren dersom det er mulig.

6.2.11 BESTEMMELSESOMRÅDER

Områdeplanens bestemmelsesområder for Badeparken er utarbeidet i samsvar med forvaltningsplan for Badeparken som ble vedtatt 26.11.2018. Viser for øvrig til H570_3.

Bestemmelsesområde 1 - Parrstranda, Badeparken

Området tillates tilrettelagt for badeaktiviteter og aktiv fritid. Hovedstrukturene med kaifront og strand skal opprettholdes. Området for øvrig kan videreutvikles for å utnytte potensialet for opphold og bruk. Nye gangveier skal være universelt utformet.

Bestemmelsesområde # 2 - Utsiktsområde, Badeparken

Området skal være trebevokst, men ha et åpent preg med utsikt til Oscarsborg festning. Mindre stier kan gruses, men ikke utvides. Møteplasser og fast dekke for universelt utformede benker kan etableres langs hovedstien. Det tillates ikke nye bygninger i området.

Bestemmelsesområde # 3 - Herrebadet, Badeparken

Brygger og plattinger tillates opprustet slik at de får en best mulig funksjon for dagens badende. Badeanleggene tillates tilbakeført/ gjenoppbygget. Brygger, plattinger og badeanlegg skal vedlikeholdes jevnlig.

Bestemmelsesområde # 4 - Kirkeparken, Badeparken

Dagens sirkulære struktur med fontene sentralt plassert, og forbindelser nord og sørover i parken, skal opprettholdes. Området mot nord skal bevares som et «stille» område uten nye tekniske innretninger. Fjellparti med utsikt til Oscarsborg tillates videreutviklet som minnelund. Dagens lekeplass opprettholdes, men skal ikke utvides. Ved eventuell oppgradering skal lekeplassen tilpasses parken i fargevalg og uttrykk.

Bestemmelsesområde # 5 - Sceneområdet, Badeparken

Scenen tillates oppgradert og eventuelt videreutviklet og utvidet. Naturamfiet skal bevares, men oppgraderinger tillates. Eventuelle oppgraderinger skal ikke bryte med eksisterende materialbruk og tilpasning til terreng.

Bestemmelsesområde # 6A og # 6B - Sjøområdene ved Biologen og Tollboden

Områdene 6A og 6B skal sikre sjøarealet utenfor eiendommene Biologen og Tollboden. Strandsone- og sjøområdene er Biologisk stasjon/Universitetet i Oslo sin atkomst sjøveien, og er feltområder av helt spesiell betydning for driften og undervisning ved stasjonen. Det er grunneier som har bruksrettigheter til området. I de aktuelle sjøområdene er dykking, ankring og fiske med bunnredskap ikke tillatt.

Bestemmelsesområde # 7 – Bankløkka

Det er krav til detaljregulering før nye større tiltak kan godkjennes innenfor området. Alle tiltak må være i tråd med H570_6.

På Bankløkka kan det etableres parkering over og under bakken, park og løkke. Næringsbygg og bebyggelse til offentlig formål kan kun etableres på en stripe mot Wienerbrødskjæringa, i forlengelse av eksisterende bygning.. Møneretning for nybygg skal følge gateløpet i Wienerbrødskjæringa. Nedkjøring til underjordisk parkering skal ha en diskret plassering og utforming.

Park og grøntstrukturer skal bevares slik at det grønne er et viktig trekk rundt løkka. Sikt over plassen fra de ulike gateløpene og fra torget til kirken og hospitalet skal ivaretas.

Trerekker mot Kirkegata og Wienerbrødskjøringa skal ivaretas og skjøttes slik at de ikke vokser vilt, og dekker for lys, luft og sikt. Anbefalt høyde er 6 meter. Dersom trærne pga. anleggsvirksomhet eller av andre grunner må felles, skal trerekkene reetableres.

Bestemmelsesområde # 8 - Tranga 8

Det legges til rette for at det kan skilles av en tomt og bygges én ny bolig uten krav til detaljregulering på visse vilkår. Hensikten med disse vilkårene er å ivareta den bevaringsverdige villaen og hageanleggets særpreg, integritet og egenart.

Forslaget innebærer at det legges et bestemmelsesområde over hele eiendommen, som deles inn i et område med boligformål på øverste plan omkring hovedhuset, og hageformål nedenfor. Byggegrensen som er lagt inn, er satt innenfor en minimums-avstand til eksisterende villa, nabogrense, Raskebekken og området som er definert som den bevaringsverdige hagens terreng etter kommunens og fylkets samlede kulturminnefaglige vurdering. Det siste er et særlig viktig hensyn. Hagen karakteriseres av å være anlagt med lysthus og soner i det naturlige terrenget. Måten dette er gjort på er typisk for en romantisk hagetradisjon i engelsk stil, der stigninger og senkninger i landskapet dannet retninger som initierte vandringer mellom ulike platåer, rom og utsiktssteder. Det er særlig viktig at disse naturlige trekkene i terrenget ivaretas. Byggegrensen er lagt på en slik måte at platået der en ny bygning kan plasseres, vil ha bevart en naturlig avkrumming og dermed tydelig landskapsfasong.

Innenfor byggegrensen er det anledning til å bygge en ny bolig som en form for tilbakeføring av situasjonen før opprinnelig bryggerhus brant. Boligbebyggelsen skal holdes sammen som ett tun og slik sikre at det historiske hagemiljøet bevares.

Bestemmelsesområde # 9 - Storgata 15

Bestemmelsesområdet ligger i overgangen mellom BUT7 og BS-formålet i Storgata 15.

Storgata 15 er en av få gjenværende eiendommer med hus i en større hage med økonomibygninger som historisk utgjorde bebyggelsen i denne delen av Drøbak sentrum. Den er særlig verdifull siden denne bebyggelsesstrukturen i stor grad er gått tapt. Denne spesielle strukturen langs Storgata bør inngå som en del av gatemiljøet for å ivareta Drøbaks særpreg og egenart. Det er likevel mulighet for noe utbygging som dels ombygging av eksisterende bevaringsverdig bakgårdsbebyggelse, og dels nybygg vest og sør på eiendommen.

Bestemmelsesområdet ligger der terrenget trappes ned til hagen fra området med bakgårdsbebyggelse med en forstøtningsmur. Bestemmelsen til bestemmelsesområdet åpner for at formålsgrensen og terrengforskjellen kan justeres gjennom detaljregulering. Området der denne eventuelle justeringen kan skje, er trukket noe unna bevaringsverdig bakgårdsbebyggelse slik at bæringen av denne ikke skal bli svekket.

Bestemmelsesområde # 10 - Vestbyveien 42

Den gamle lokalbutikken er et urbant innslag ved inngangen til byen fra sør og skal bevares og tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Bakenforliggende bebyggelse har ikke bevaringsverdi og kan rives.

Det åpnes for oppføring av ny bolig med carport på eiendommen uten krav til detaljregulering på følgende vilkår:

a. Ny bolig plasseres innenfor byggegrensen og slik at det skapes avstand mellom den gamle butikken og ny bolig på minimum 3,5 meter. Byggegrensen kan justeres med inntil 0,5 meter bakover i terrengskråningen/nordøst på tomten.
b. Ved bruk av forstøtningsmur, skal det brukes naturstein med stedstypisk høyde utforming og detaljering. Sjakter skal unngås. Terrenget utenfor byggegrensen skal beholde naturlige terrasseringer og uttrykk.
c. Maksimal mønehøyde for hovedbygning/østre del av ny bolig skal ikke overstige høyde på nabobebyggelse i Vestbyveien 42 b på mer en 0,2 meter. Mellombygget skal ha flatt tak og maksimal høyde opp til kote 36.

d. Utnyttingsgrad på eiendommen skal ikke overstige 40%-BYA. Unntak fra dette kan gis ved eventuelle justeringer etter pkt. a.
e. Utforming av ny bebyggelse skal følge §§ 4.1.1 og 5.1-2, H570_18. Bebyggelsen skal ha en enkel geometrisk utforming med saltak og takutstikk. Møneretningen kan gå mot koteretningen. Takoppløft tillates ikke. Vinduer skal settes inn i tydelige veggflater, slik at de tar opp særtrekk i bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570_18. Den gamle butikkens uttrykk og egenart skal framstå tydelig i sammenhengen, uten at ny bebyggelse danner stor kontrast.
f. Det tillates oppført en carport til én bil innenfor byggegrensen. Carporten skal være koblet sammen med ny bolig. Den kan oppføres inntil nabogrense. Snuplass til bil skal ivaretas på egen eiendom.

Rammene for utbygging er i tråd med hensynssone H570_18.

Bestemmelsesområde # 11 - Kyststi ved Lehmanns hus

Det er ønskelig med bedre tilgjengelighet langs sjøkanten og kyststi/gangforbindelse, slik det har ligget inne i områdeplanen tidligere. Innspillet om en gangforbindelse langs muren tas til følge, uten at det tas stilling til den foreslåtte løsningen konkret. Formålet for kyststi o_SGG er lagt tilbake, men kun på muren. Det er lagt inn et bestemmelsesområde som inkluderer muren og et område på 1,4 meter ut i sjø. Det er lagt inn bestemmelser som legger føringer for tiltaket. Tiltaket skal være reversibelt, ikke medføre terrengendringer, være i tråd med formålet, og bevaringsverdig bebyggelse og naturmiljø skal ivaretas.

6.2.12 SIKRINGSSONER / LØSNINGER ROS

6.2.12.1 STØY

Bestemmelse § 5.4 sier at i gul og rød støysone for vegtrafikk kan nye støyfølsomme bruksformål tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. krav til støynivå i retningslinje T-1442/2016 eller senere oppdatert og gjeldende veileder. Alle boliger skal ha minst et soverom mot stille side med maks støy på fasade Lden 55 dB. Det er rekkefølgekrav om at eventuelle avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før ferdigattest.

Retningslinjene åpner for avvik fra anbefalingene i sentrumsområder som gamle Drøbak. I planen er det derfor åpnet opp for at nye boliger og boenheter kan etableres også i rød sone. Bestemmelsene stiller krav om at avbøtende tiltak utredes gjennom detaljregulering. Det skal være minst et soverom mot stille side og skjerming slik at utvendig støynivå er lavere enn Lden 65 dB.

Felles uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivå er lavere enn Lden 55 dB.

6.2.12.2. FLOM

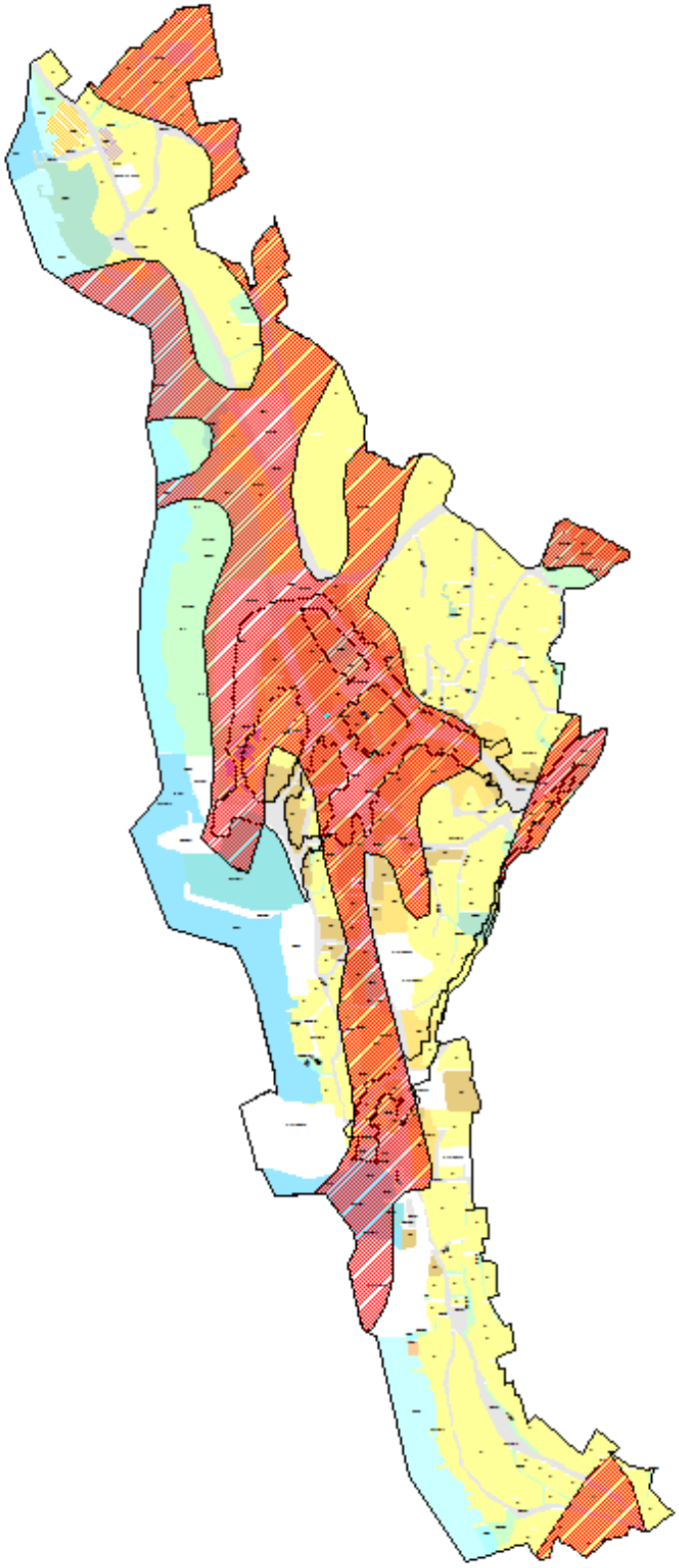
Det er lagt inn hensynssone flomfare H_320 etter beregnet 200-årsflom med klimapåslag etter utarbeidet beregning. Raskebekken er avmerket på plankartet. Innenfor hensynssonen er det forbud mot ny utbygging. Ved eventuelle byggetiltak innenfor hensynssonen i forbindelse med eksisterende bebyggelse, krever planes bestemmelser at det etableres nødvendige sikringstiltak. Det er krav til at virkningen av sikringstiltak og nytt utbyggingstiltak dokumenteres. Det er lagt inn krav til at det utføres ny flomsoneberegning der tiltaket er lagt inn i flommodellen.

6.2.12.3 SIKRINGSSONE VANNLEDNING

Ved Hamborgstranda kommer det blant annet inn hovedvannledning fra Glitre vannverk. Det må tas særskilt hensyn til infrastruktur under bakken og i sjøen ved alle typer tiltak. Innenfor sikringssonen er det ikke tillat med arbeid, tiltak eller aktiviteter som kan skade vannledningene. Før det kan igangsettes tiltak eller arbeid må kommunens enhet for teknisk drift og forvaltning gi samtykke.

6.2.12.4 FARESONE/AKTSOMHETSOMRÅDE FOR RAS- OG SKREDFARE H310

Områder som kan utgjøre fareområder for ras- og skredfare er avmerket som aktsomhetsområder. Dette er sedimenter som ligger under marin grense og som kan inneholde mulig marin leire. Store deler av planområdet er å regne som aktsomhetsområde for kvikkleireskred inntil det er gjort nærmere kartlegging og avmerking av faktiske fareområder med ras- og skredfare. I planbestemmelsene er det tatt inn krav om nærmere områdeavklaring/geoteknisk kartlegging som i utgangspunktet vil gjelde for alle plan- og byggesaker.



Kart over områder med mulig marin leire (rød skravur), tilsvarende aktsomhetsområde for ras- og skredfare.

6.2.13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før i gangsettelsestillatelse gis kreves det at det foreligger dokumentasjon som viser at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i byggeområder der det er kartlagt risiko for ras- og skredfare gjennom utredning av områdestabilitet etter § 5.4. Behov for sikringstiltak skal være avklart.

Før brukstillatelse gis, skal følgende tiltak være utført/opparbeidet:

a. terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 4.1.2.1.
b. uteoppholdsareal, jf. § 4.1.2.1, parkering, jf.§ 4.1.2.3 og avkjørsler, jf. § 4.1.2.4 eller iht. gjeldende detaljregulering.
c. støytiltak skal være utført jf. krav i § 5.4, H210 og H220.
d. tiltak mot stormflo og bølgepåvirkning for å tilfredsstille krav i § 2.6.
e. godkjent overvannsløsning skal være etablert.
f. godkjent slukkevannsløsning skal være etablert.

7. Konsekvensutredning

Planen er vedtatt gjennomført uten konsekvensutredning.

8. Videreføring av reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner videreføres som de er i dag, jf. § 5.5:

1. Oslofjordforbindelsen, planID 103-0200, satt i kraft 09.02.2015
2. Storgata 18, planID 086-3600, satt i kraft 24.02.2014
3. Drøbak brygge, planID 086-2402, satt i kraft 14.02.2005
4. Lehmannsbrygga, planID 086-3500, satt i kraft 20.02.2011
5. Reenskaug hotell/Storgata 32, planID 086-3300, satt i kraft 14.06.2010
6. Husvikveien 5, planID 086-3900, satt i kraft 13.05.2019
7. Finnesvei 3, planID 086-0290, satt i kraft 12.11.2001
8 Wienerbrødskjøringa 6 , planID, 86/2404, satt i kraft 08.10.2007
9. Storgata 22. PlanID 86/2405 satt i kraft 26.10. 2008

Oslofjordforbindelsen (1) ligger under bakkenivå og gjelder som i dag.

Reguleringsplanene 2- 6 er relativt nye reguleringsplaner, med relativt omfattende plankart og bestemmelser, som ikke er fullstendig gjennomført enda. Det er derfor mest hensiktsmessig å la disse gjelde som de er. Plan nr. 7; Finnes vei 3 er ikke fullstendig gjennomført og bør gjelde som den er.

Alle disse reguleringsplanene vil gjelde sammen med alle hensynssoner lagt inn i planen.

De øvrige 28 reguleringsplanene, jf. kap. 4, vil ikke lenger gjelde når den nye områdereguleringen blir vedtatt. Den nyeste reguleringsplanen er alltid den gjeldende. Disse reguleringsplanene er enten er svært gamle, ikke ønskelig å videreføre på grunn av sitt innhold eller er gjennomført og derfor ikke nødvendig å opprettholde. Enkelte detaljer i noen av planene er videreført i områdereguleringen. Dette gjelder for eksempel turveier og uteoppholdsarealer i relativt nye planer som det er viktig å sikre videreført.

9. Virkninger av planforslaget

9.1 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Områdereguleringen skal sikre kulturminneverdiene i gamle Drøbak som er av nasjonal interesse. Planen sikrer både at kulturminner bevares og at tiltak og utvikling skjer på kulturminnenes/kulturmiljøets premisser.

Etter ny mal og som følge av ny plan- og bygningslov inneholder planen mer detaljerte og konkrete bestemmelser enn gjeldende reguleringsplan fra 2000. Vi vil nå få en oppdatert reguleringsplan for området som vil lette arbeidet for saksbehandlere i kommunen, og skaper mer forutsigbarhet for både utbyggere/huseiere og interessegrupper.

De største utviklingsmulighetene innenfor planområdet er identifisert og vurdert gjennom arbeidet med planen. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at volum/skala/utforming/materialbruk på ny bebyggelse, samt terrengtiltak, skjer slik at nytt tiltak innordner seg/tilpasser seg kulturmiljøet rundt. Landskapstilpasning, særlig sett fra sjø, har inngått i vurdering av volum og byggehøyder. Det er satt krav om detaljregulering for alle større tiltak, og tilpasning til den verneverdige bebyggelsen og kulturlandskapet må utredes videre i detaljreguleringene.

9.2 Konsekvenser vurdert etter naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven som ble vedtatt i 2009 har prinsipp for offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Ved utøvelse av offentlig myndighet skal disse prinsippene legges til grunn som retningslinjer, jf. § 7. Vurderinger som er gjort etter disse prinsippene skal fremgå av beslutningen, det vil i dette tilfellet si planbeskrivelsen. Under er det gjort en vurdering av planforslaget etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold: Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold som er benyttet i planarbeidet er blant annet databasene Naturbase og Artsdatabanken, kommunens biologisk mangfoldkart og tilgjengelige utredninger.

Det er gjennomført noen nyere kartlegginger av noen arter og naturtyper i planområdet, blant annet fremmede plantearter som studentarbeid. Det ble også høsten 2018 utført en kartlegging av store trær og annen vegetasjon i gamle Drøbak, som semesteroppgave NATF301, Ås NMBU 2018. Studentene har kartlagt store, gamle trær innenfor planområdet, men nærmere verdivurdering av disse er nødvendig, både i forhold til biologisk mangfold, kulturhistorisk verdi og trærnes landskapsmessige betydning i bybildet. Studentene angir selv kartleggingen av annen karakteristisk vegetasjon som ufullstendig.

Området består i stor grad av tettbygde flater, og reguleringsplanen legger ikke opp til store endringer som kan påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad.

Dekningsgraden på kunnskap om biologisk mangfold innen planområdet er vurdert som godt nok kunnskapsgrunnlag til å være tilstrekkelig for områdeplanen.

Planen gir også bestemmelser for dokumentasjon og vurdering som vil bidra til kunnskapsnivå i detalj i hver enkelt sak. Krav til vurdering av vegetasjon fra gjeldende plan er videreført og tydeliggjort i nytt planforslag. Her er det angitt at vegetasjonens kulturhistoriske og landskapsmessige verdi, verdi med tanke på vannbalanse og bidrag til håndtering av overvann også skal vurderes.

Frogn kommune har utarbeidet et eget skjema for «Vurdering av trær og annen vegetasjon». Det anbefales at denne, eller lignende skjema utviklet av kommunen benyttes. I planbestemmelse § 5.1.7

er det angitt hvordan slike verdier skal vurderes opp mot vegetasjonens verdi for biologisk mangfold. Dersom det er motstrid skal hensyn til kulturmiljø vektes høyt i tråd med hovedformål med områdeplanen.

Der søknad om tiltaket eller detaljplan innen områdeplanen har betydning for uteareal kreves det innsending av utomhusplan som også skal angi hvilke trær og annen vegetasjon som kan fjernes, hva som skal bevares og hva som kan eller skal etableres av ny vegetasjon, samt hvordan vegetasjonen i utomhusanlegget skal bevares over tid.

Planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for vurdering av hvert enkelt tiltak.

Med utgangspunkt i dette blir kravet i naturmangfolds § 8 om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfoldet ansett som oppfylt.

Føre-var prinsippet
Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning en beslutning har på naturmangfoldet, skal det tas sikte på å unngå mulig skade på naturmangfoldet. Her blir det vist til vurderingen av kunnskapsgrunnlaget over.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12
Som nevnt består planområdet i stor grad av tettbygde flater, og reguleringsplanen legger ikke opp til store endringer. Ev. bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder må avklares i hver enkelt byggesak eller i detaljreguleringsfasen for større tiltak, og nødvendig avbøtende tiltak innarbeides i plan eller settes som vilkår for tillatelse. Slike vilkår kan f.eks. være å erstatte store trær som tillates felt.

Konsekvenser for naturmangfoldverdiene
Generelt videreføres i stor grad byggeområdene i gjeldende reguleringsplan(er) i den nye områdereguleringen.

Det er mulighet for noe tilrettelegging for parkaktiviteter i Badeparken, o_GP1. Øvrige utbyggingsmuligheter vil gjelde transformasjon/fortetting av allerede utbygde områder.

Dette er en områderegulering hvor det er satt et generelt krav om detaljregulering for utbygging (med unntak av mindre bygg, se § 4.1.1.1). Det er undersøkt utbyggingsmuligheter i de mest sentrale områdene og satt bestemmelser for områdene som er undersøkt, men det kan ikke utelukkes at det kommer andre utbyggingsforslag i andre områder gjennom detaljreguleringer. Boligområdene i planområdet er ikke undersøkt og her vil det derfor kunne komme detaljreguleringer som innebærer utbygging i hager. I detaljreguleringene vil det måtte foretas en mer detaljert vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet etter naturmangfoldloven.

Båndpelsbie er en art som trives i hager. Selv om det kan komme noen fortettingsprosjekter i hager gjennom detaljreguleringer vil det fortsatt være mange hager i gamle Drøbak. De største, og viktigste hagene, er også bevart i områdereguleringen som uteoppholdsareal.

Det kan være aktuelt med noe utfylling ved Badeparken (o_GP1), gjennom detaljregulering, men dette er ikke vist i områdereguleringen. Områdeplanen legger også til rette for påfyll av sand på fire mindre strender og på Parrstranda. Dette krever imidlertid tillatelse både etter plan- og bygningsloven og forurensingsforskriften før gjennomføring. Med bakgrunn i det som er vist i områdereguleringen er det derfor lite konsekvenser for de artene som lever i sjø. Der det er registrert stasjonære arter (Monia squama, ålegrassamfunn, og sukkertare) i sjø er det ikke planlagt

tiltak. Uavhengig av om utvikling/fortetting skjer gjennom detaljregulering eller enkelttiltak sikrer planbestemmelsene at vegetasjon blir registrert og vurdert for tiltak som berører utomhusarealer.

9.3 Barn og unge

For å sikre barns lekemuligheter er det satt krav om at det ved bygg/prosjekter med 8 eller flere boenheter skal etableres felles lekeplass med minimum 15 m^2 pr. boenhet. Kvalitetskrav vil følge kommuneplanens krav.

Det er ikke gjort en differensiering mellom type lekeplasser da det kun synes aktuelt med mindre prosjekter og således mindre sandlekeplasser. Større lekeplasser (nærlekeplasser, strøkslekeplasser) må løses som en del av byen.

Øvrige lekemuligheter innenfor planområdet er i hovedsak sikret i Badeparken (o_GP1) og i Prestegårdshagen (o_GP2). I Badeparken ligger en eksisterende lekeplass. Planen åpner for en viss grad av videreutvikling av parken mht. aktivitet, også for ungdom.

Bankløkka (GAA1) og Hamborgstranda (GAA2) brukes i dag til bilparkering. Planen åpner for etablering av parker i disse områdene, ev. også med lekemuligheter. Om dette blir en realitet vil disse parkene kunne være et tilskudd også for barn og unge.

Områdereguleringen viser to bilfrie torgarealer; Drøbak torg og Pavels torg, som en må anta også blir benyttet av barn. Her vil situasjonen være som i dag.

Barn vil også ha glede av badeplassene i områdereguleringen. Dette er imidlertid badeplasser som enten finnes i dag eller allerede er regulert og sikret tidligere. Redningsbøyer må vurderes på aktuelle steder.

Trafikksikkerhet er for øvrig ikke tema for denne planen. Her vil dagens situasjon være gjeldende. Ved større prosjekter er det satt krav om at det må utarbeides trafikkanalyse i forbindelse med detaljreguleringen.

Turveier (stier og smett) kan være viktige for barn. Her er det liten endring i forhold til i dag, men planen gir ekspropriasjonshjemmel for 5 eksisterende turstier som er privat eid slik at disse kan sikres for allmenheten (se nedenfor under kap. 9.4).

9.4 Grunneierforhold og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen gir ekspropriasjons-/ innløsningsrett for kommunen i forhold til:

Park, friområder og badestrand:
460 m^2 gnr 86 bnr 485 o_GF2, offentlig friområde mellom Holmåsveien og Holmåsen terrasse
ca. 320 m^2 gnr 86 bnr 586 o_GF3 mellom Holmåsen terrasse og Osloveien
ca 117 m^2 av gnr 86 bnr 162 o_GB1, offentlig badeplass, Badehusgata 9
ca 16 m^2 av gnr 86 bnr 188 o_GB1, offentlig badeplass, Badehusgata 17

Turveier/stier:
ca. 117 m^2 av gnr 86 bnr 87 o_GT1, offentlig turveg ved Handelshuset
ca. 212 m^2 av gnr 86 bnr 88 o_GT1, offentlig turveg mellom Handelshuset og Wienerbrødskjæringa
ca. 22 m^2 av gnr 86 bnr 248 o_GT2, offentlig turveg, Christian Kroghs vei 7
ca. 74 m^2 av gnr 86 bnr 234 o_GT2, offentlig turveg, Christian Kroghs vei 3
ca. 5 m^2 av gnr 86 bnr 196 o_GT3, offentlig turveg, Anton Thoresens vei 2

ca. 80 m^2 av gnr 86 bnr 158 o_GT3, offentlig turveg, Anton Thoresens vei 5
ca. 150 m^2 av gnr 71 bnr 1 o_GT4, offentlig turveg langs Vestbyveien 46
ca. 126 m^2 av gnr 86 bnr 264 o_GT5, offentlig turveg langs Tranga 8
ca. 84 m^2 av gnr 86 bnr 484 o_GT5, offentlig turveg langs Tranga 12
ca. 20 m^2 av gnr 86 bnr 59 o_GT, offentlig turveg mellom Badehusgata 32 og 34

Vei:
Avtale om drift t: ca. 30 m^2 av gnr 86 bnr 930 o_SV, offentlig veg, Tranga 14
Avtale om drift : ca. 30 m^2 av gnr 86 bnr 290 o_SV, offentlig veg, Tranga 16

Fremtidig kyststi/strandpromenade:
Avtale/innløsning: ca. 235 m^2 av gnr 86 bnr 162 o_SGG, offentlig gangveg/gangareal, og strandpromenade Badehusgata 9.

9.5 Boligsosiale konsekvenser

Planens ulike grep for å sikre variasjon av boligtyper og størrelser vurderes å gi positive utslag for byen og kommunens boligsosiale målsetninger. Disse grepene kan samlet sett gi større spredning av typer innbyggere og økt aktivitet i byen året rundt.

9.6 ROS

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse som foreligger som egen rapport. Her gis en kort oppsummering av denne:

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt vurdert med hensyn på sårbarhet:

1. Skredfare
2. Ustabil grunn
3. Havnivåstigning
4. Transport av farlig gods
5. VA-anlegg
6. Trafikkforhold
7. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
8. Sårbare bygg
9. Kulturminner
10. Brann i trehusmiljø

Av disse fremsto planområdet som sårbart for fare 3, 4, 6 og 10. Det ble derfor utført en risikoanalyse av uønskede hendelser basert på sårbarhetsvurderingen.

Uønsket hendelse	Grad av risiko
UH1: Stormflo og høye bølger fra sør	(Materielle verdier)
UH2: Utslipp av brannfarlig eller etsende væske som følge av ulykke med transport av farlig gods.	(Liv og helse)
UH3: Trafikkulykke der gående/syklende er involvert	(Liv og helse)

UH4: Større brann i trehusmiljøet i Drøbak sentrum.	(Liv og helse) Materielle verdier

Risikovurderingen avdekker ikke kun risiko som er en direkte følge av planframlegget. Det er likevel vurdert at dagens risikobilde for disse fire hendelsene ikke blir bedret av planforslaget. I forhold til de nevnte 4 temaene er det foretatt følgende vurdering:

- **UH1 Stormflo/høye bølger**: Det er vurdert at maksimal stormflonivå med 200 års returperiode iberegnet bølgepåvirkning kan overgå de nivåer som bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 4.3 fastsetter som krav til sikring av bebyggelse mot stormflo. Dette gjelder områder med ubeskyttet eksponering mot sjøen i sørlig retning. Det er uklart i hvor stor grad det er aktuelt å bygge i strandsonen her, men områdeplanen åpner i prinsippet for dette. Ettersom planen legger opp til krav til detaljregulering for all ny bebyggelse er det naturlig å innrette tiltakene som krav til detaljreguleringsprosessene i form av en hensynssone som dekker den mest utsatte strandlinjen eller en bestemmelse som sikrer krav til mer detaljerte undersøkelser av stormflo og bølgepåvirkning. I planforslaget er det lagt inn krav om at det ved detaljregulering skal legges frem vurdering av behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning i strandsonen der det planlegges bebyggelse under kote 4, og at disse tiltakene skal være utført før ferdigattest.

- **UH2 Farlig gods**: Kartleggingen av farlig gods som er presentert i DSB sine innsynsløsninger er grove og kan være lite egnet til detaljerte vurderinger av risikobildet i Drøbak sentrum. Kommunen og/eller brannvesenet kan ta initiativ til videre undersøkelser av dette forholdet slik at en mer presis risikovurdering rundt farlig gods kan gjennomføres. Tiltak som kan iverksettes for å redusere risiko kan være å flytte virksomheter eller installasjoner som bidrar til slik godstransport gjennom sentrum, eller å innføre restriksjoner på hvilke tider på døgnet slik transport kan gjennomføres i Drøbak sentrum. Videre er gode varslings- og evakueringsrutiner viktige tiltak om ulykken skulle være ute. Dette er tiltak som ikke inngår som en del av områdereguleringen. I planen kunne det vært relevant med tiltak som bedrer trafikksikkerheten, men trafikksystemet har ikke vært et tema i planen, og må eventuelt løses i en egen utredning.

- **UH3 Trafikkulykke med gående/syklende:** Trafikksystemet i Drøbak sentrum er utfordrende ettersom de trange, svingete gatene er en del av det inntrykket som ønskes bevart som en del av den viktige kulturhistoriske verdien og identiteten i Drøbak. Det finnes en mengde trafikksikkerhetsfremmende tiltak som kan vurderes i dette tilfellet. Et relevant tiltak kan være å gjennomføre en egen utredning som tar sikte på å anbefale de riktige tiltakene i Drøbak som bedrer trafikksikkerheten, men likevel ivaretar krav til fremkommelighet og visuelt inntrykk. Mulige tiltak kan være reduserte fartsgrenser, klarere markeringer mellom trafikantgrupper eventuelt shared space i tillegg til holdningsskapende arbeid m.m. Trafikksystemet og tiltak på dette har ikke vært tema i planen.

- **UH4 Brann i trehusmiljøet:** Risikoen som er vurdert i denne analysen kommer ikke bare som et resultat av tiltakene i planen, men fortetting og økt utnyttelse kan bidra til en liten økning i risiko. Trehusmiljøet i Drøbak er definert som et særlig utsatt område for brann med spredningspotensiale. Follo brannvesen og kommunen er kjent med dette og har rutiner for beredskap. I planforslaget er kravene til brannsikring skjerpet ved at reguleringsbestemmelsene stiller krav til å vurdere sikringstiltak ved byggetiltak. Det skal lages et eget prosjekt om brannsikring i gamle Drøbak (jf. planprogrammet). Her kan tiltak som gode rutiner for håndtering

av brannfarlige elementer, forbud mot fyrverkeri, unngå oppsamling av brannfarlig skrot mellom bygg m.m bli aktuelle.

- **Områdestabilitet:** Områdestabilitet var ikke behandlet nærmere i ROS-analysen. For mer infomrasjon om områdestabilitet, se derfor kap. 6.2.12.4.