

25.05.2022

Frogn Kommune
postmottak@frogn.kommune.no

Forslag til detaljregulering for Storgata 12-16 Drøbak. Høring etter 1. gangs behandling

Verneforeningen Gamle Drøbak (VGD) har fått oversendt detaljregulering for eiendommene i Storgata 12-16 med Vimpelfabrikken. Detaljreguleringen som nå er ute på høring etter 1. gangs behandling i Hovedutvalg for miljø, plan og bygg, har høringsfrist 27.05.2022.

I kommunens saksfremlegg /saksutskrift vedtatt 29.03.2022 står det i planarbeidet at tilpasning til kulturmiljøet skal være det sentrale drøftingstema. Verneforeningen gir herved sitt innspill i denne saken.

Tiltakene

Forslag til detaljregulering omfatter:

- Storgata 12, verneverdig bygning opprettholder samme status
- Storgata 16, eksisterende næringsbygg i bakkant av eiendommen rives
- nytt stort næringsbygg i en etasje, tiltenkt dagligvarehandel oppføres inkl. innkjøring til varemottak mellom nr 12 og nr 10
- parkeringskjeller under næringsbygget etableres i 2 etasjer, inkl. nedkjøringsrampe mellom nr 12 og nybygget
- Storgata 18, sambruk med hovedinngang til butikk i bygningsfløyen mot nord
- 3 sammenbygde boligblokker for 15-20 leiligheter oppføres øst på eiendommen fra 2. til 4 etasje.
- uteområde for boliger på taket til næringsbygg, inkludert murer, trapper og heishus
- uteområde øst på planområdet på terreng inkludert trapper, lekeplass og murer.

Avklaringspørsmål

Mangelfulle tegninger

Planen innebærer svært mange terrasseringer og terrengendringer som vi allerede nå i planprosessen trenger flere opplysninger om, siden foreslått bygningsmasse er en vesentlig årsak til endringene. Tegningene mangler målsatte høyder på murer/terrengforstøtninger, og mangler tydelig markering av eksisterende terreng. Det samme gjelder tegninger om trafiksikkerhet der nedkjøring til parkeringskjeller er vist, jf planbeskrivelsen side 35, som mangler målsatt avstand til det verneverdige huset

i Storgata 12, høyder på murene, høybrekk hvor nedkjøringsrampen starter og grader på nedkjøring i detaljert snitt. Tegningene viser heller ikke høyde på murene som terrasserer uteområdet på østsiden av nr 12, både ved nr 12 og ved boligbygget i bakkant, og bredden på gangarealet rundt nr 12 fra husets takutspring til nærmeste mur. Også avstanden mellom nr. 12 og innkjøringsområdet for varemottak mangler.

Ytterligere utredninger

VGD savner redegjørelse av følgende:

- sikkerhetsanalyse for utkjøring i Storgata over fortau ved varelevering og parkeringskjeller
- geoteknisk faglig analyse av fjellgrunn og sprengning nær verneverdig bebyggelse
- redegjørelse av brannsikkerhet og kapasitet for slokkevann
- undersøkelse av historisk hageanlegg på planområdets østre del
- et generelt klimaregnskap med bærekraftmål for et klimavennlig byggeprosjekt, som også inkludert fremtidig transportmiljø til/fra Storgata 12-16 og for omgivelsene
- hvilke energiløsninger hhv miljøambisjoner som legges inn i denne detaljreguleringen, og svært gjerne en redegjørelse for hvordan Storgata 14-16 kan bli et nullutslippsprosjekt. Området bør være et foregangsprosjekt i så måte.

Klimaendringer er vår tids store utfordring sier Riksantikvaren i sin klimastrategi som bygger på FNs bærekraftmål. RAs bærekraftmål har tilhørende strategisk satsing. Mål 1 handler om samordnet arealbruk og -planlegging slik at klimagassutslipp reduseres og kulturhistoriske verdier og interesser ivaretas. Dette handler om å redusere utslipp fra transport og utbygging. Mål 2 om bevaring og bruk av eksisterende bygninger, slik at klimagassutslipp reduseres og kulturmiljø ivaretas. (inkl. ombruk og gjenbruk).

Storgata 18

Det er uklart om planområdet også omfatter Storgata 18. I planbeskrivelsen står det (s.11) at planen innbefatter nr 18, mens det et annet sted står (s. 18) at nr 18 er tatt ut av planen. VGD foreslår at Storgata 18 legges inn i planområdet siden det foreligger forslag som inkluderer denne eiendommen.

Prinsippvedtak i HMPB 5.10.2020

Høsten 2020 ble det lagt fram en prinsipp sak for HMPB angående denne reguleringen som omhandlet hensyn til trafiksikkerhet, stedsutvikling og tilpasning til kulturmiljøet. Det ble kun fattet vedtak om avkjøring til varemottak og nedkjøring til parkeringshus som vist i vedlagte forslag til saken, forutsatt at avkjøringene er i tråd med trafikale krav. At trafikale krav er innfridd er ikke dokumentert. VGD er ikke forpliktet til å ta hensyn til HMPB vedtak av 05.10.2020, siden vi ikke har fått mulighet til å påklage vedtaket. Etter vår oppfatning bør vedtaket oppheves som del av detaljreguleringen.

Rammer og planforhold

Riksantikvarens NB!- register over byer og tettsteder av nasjonal kulturhistorisk interesse

Hele Gamle Drøbak er oppført i Riksantikvarens NB! Register. Her står det: *Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på grunn av sin betydning i norsk nærings- og sjøfartshistorie på 1700-og 1800-tallet, noe som vises gjennom byens godt bevarte bygningsmiljø. (...) Ivaretagelse av byens historiske egenart og verdi (integritet) må både baseres på bevaring av eldre bebyggelse og på at man ved nye tiltak (nybygg, påbygg og tilbygg) viderefører de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner det historiske bymiljøet.*

Kommuneplanen

Storgata 12-16 er i kommuneplanens arealdel angitt som bebyggelse og anlegg - sentrumsformål, og med hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570-19 Gamle Drøbak. For sentrumsformålet gjelder det at næring skal opprettholdes på gateplan, jf planbestemmelsene § 17-3, nr.2. I kommuneplanens samfunnsdel er *Riksantikvarens strategi og faglig anbefalinger for by - og stedsutvikling* lagt til grunn for forvaltning av verneområdet Gamle Drøbak.

Områdereguleringen Gamle Drøbak

At Gamle Drøbak er oppført i Riksantikvarens NB! Register gjenspeiler seg i bestemmelsene i områderegulering for Gamle Drøbak vedtatt i mars 2021, og som Storgata 12-16 er en del av. Følgende bestemmelser er svært sentrale for forslaget til detaljregulering som nå er på høring:

- planens hensikt § 1
- fellesbestemmelse for hele planområde § 2
- arealformål fellesbestemmelser § 4.1
- arealformål *Sentrumsformål (BS)* § 4.2.1
- arealformålet *Bebyggelse og anlegg med sentrumsformål (BA) for byreparasjon og utvikling* § 4.2.2.
- fellesbestemmelser for alle hensynssonene bevaring kulturmiljø § 5.1
- hensynssonene bevaring kulturmiljø § 5.2 - H570_6 og H570_7

Arealformålet BA som inkl. Storgata 14 -16 er et område preget av historiske bygninger side om side med nyere etterkrigsbygninger, noe som svekker den helhetlige historiske opplevelsen. De nyere bygningene skiller seg ut med andre dimensjoner, utforming og materialvalg enn den eldre historiske bebyggelsen. Når nye tiltak oppføres innenfor arealformålet, krever områdereguleringen at Drøbaks historiske særpreg styrkes og videreføres gjennom byreparasjon. Dette er i samsvar med Riksantikvarens strategi og faglig anbefalinger for by - og stedsutvikling. Dette forsterkes i fellesbestemmelsene for alle hensynssonene bevaring kulturmiljø (§ 5.1) som ikke tillater å utføre nye tiltak som bryter med og/eller forringer bevaringsverdig kulturmiljø. Ved nye tiltak stilles det krav til kvalitet både i utforming og utførelse (§ 5.1.1). *Historisk bebyggelse- tomtestruktur og historisk gatestruktur, gateløp, smug, bakgårder og byrom skal bevares og videreføres* (§ 5.1.2 b). *Eksisterende terrengformasjoner skal ivaretas. Større terrenginngrep som utfylling/utspregning tillates ikke. Historiske forstøtningsmurer i naturstein er forbilde for nye murer. Høye forstøtningsmurer tillates ikke med mindre det er i tråd med strøkskarakter* (§ 5.1.2 f). Områdeplanen har egen bestemmelse om tilbakeføring og rekonstruksjon av tidligere historisk situasjon etter en kulturminnefaglig vurdering (§ 5.1.5).

Hensynssone bevaring kulturmiljø § 5.2 H570_6 der Storgata 12 står, har et annet arealformål enn resten av planområdet, sentrumsformål (BS) som omfatter Drøbaks historiske sentrumskjerne med hovedformål bevaring (§ 4.2.1).

Største delen av planområdet ligger innenfor *hensynssone bevaring kulturmiljø § 5.2 H570_7* med tilhørende bestemmelser. Det er her de foreslåtte nye tiltakene er plassert. Områdereguleringen sier at *nye tiltak skal bidra til en byreparasjon for å skape helhet og sammenheng til det historiske kulturmiljøet der denne er brutt. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder høyder, oppdeling i mindre volum og takvinkler. Boligblokkene og Storgata 18 er ikke referanseprosjekt for nye tiltak i området.*

Og videre at *kulturmiljøet i Storgata er sårbart for nye tiltak som danner kontrast og bryter med de historiske bebyggelsenes verdifulle skala i størrelse, høyde, utforming og eksteriøruttrykk. Nye tiltak skal ta særlig hensyn til virkningen på kulturmiljøene som omkranser sonen og som utgjør del av bylandskapet sett fra sjøen, langs gateløp og som nabo. Tiltak skal ikke lukke sikten mot bakenforliggende bebyggelse. Sett fra sjøen og fra området rundt Storgata skal ikke ny bebyggelse i dette området krage over og skygge for eksponeringen av eksisterende bebyggelsen langs Stubsvei og Tranga (område 13) som ligger bakenfor sonen.*

Verneforeningen ser at flere av de foreslåtte tiltakene som nå er på høring i Storgata 12-16 bryter med disse bestemmelsene; både volum, utforming og høyde på boligblokkene, størrelse og utformingen av næringsbygget, omforming og terrassering av terreng inkl. ramper og murer, slik at bakgård/hage på eksisterende terreng forsvinner.

Riksantikvarens strategi og faglig anbefalinger for by – og stedsutvikling er ikke nevnt i planbeskrivelsen, selv om denne strategien ligger til grunn i kommuneplanens samfunnsdel for verneområdet Gamle Drøbak, inkludert definisjonen av begrepet byreparasjon.

I Riksantikvarens (RA) strategi og faglige anbefalinger for by -og stedsutvikling finnes flere viktige anbefalinger som angår denne detaljreguleringen. I mål 2 (s. 26) om kulturmiljøets verdi og betydning, anbefales det at strategien legges til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling. Dette handlingsrommet er så videreført i bestemmelsene i områdereguleringen for Gamle Drøbak som har fastsatt at bevaring og styrking av Drøbaks kulturhistoriske særpreg skal være et premiss for oppføring av nye tiltak. Dette gjenntas ytterligere i RAs strategi mål 3 (s.29) om *Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak*. Her anbefales bl.a. at bystrukturen i historiske kulturmiljøer bevares, definert som bebyggelsesmønster, kvartalsinndeling, gateløp, smug, osv. Videre bør helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse behandles som en helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg. Her bør kontrasterende utforming og uttrykk unngås og nye bygningselementer tilpasses strøkets eller den enkelte bygningens historiske karakter. Det er viktig å merke seg at der det er gjennomført uheldige tiltak tidligere, som har svekket verdien

av viktige kulturmiljøer eller når bygninger går tapt, for eksempel i brann, anbefaler RA at det gjennomføres byreparasjon, som defineres som *rekonstruksjon, tilbakeføring eller oppføring av nye bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og som ivaretar og viderefører kulturmiljøets egenart og opplevelsesverdier*. I strategiens mål 4 om hvordan historiske bylandskap bør ivaretas ved nye planer og tiltak, frarådes plassering av høyhus i viktige historiske bymiljøer eller på steder hvor disse høyhusene vil svekke betydningen og attraktiviteten av viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Eksisterende og historiske bygninger på eiendommene

Storgata 12

En av Drøbaks eldste trebygninger oppført i siste del av 1600-tallet i 1 etasje med bratt saltak og vipp ved gesims. Bygningen er svært bevaringsverdig med høy verneverdi.

Storgata 14

Gamle kart fra 1873 og senere kart og bilder bekrefter at det på dagens åpne plass syd for nr 12 sto en trebygning i 2 etasjer ut mot Storgata. Bygningen var plassert skulder ved skulder på nr 12 og hadde saltak og gavlretningen parallelt med gateløpet. Bygningen brant i 1955.



Storgata 16 Næringsbygninger

Næringsbygningene i betong fra 1970 og i tre fra 1980-tallet er foreslått revet. VGD deler oppfatningen om at disse bygningene ikke har kulturhistorisk verneverdi. Vi foreslår allikevel utredning for gjenbruk/transformering av bygningen i betong og gjenbruk av materialene for trebygningen, sett i lys av klima- og miljøregnskapet. Byggebransjens CO2 utslipp er som kjent svært høyt og må reduseres som del av Norges forpliktete klimamål.

Verneforeningens kulturminnefaglige vurdering

VGD er positive til at eiendommen Storgata 12-16 utvikles, forutsatt at dette skjer i samsvar med overordnede planer og strategier for området (se ovenfor). Planområdet har en svært viktig beliggenhet i Storgata med store nasjonale kulturhistorisk interesser på og omkring

planområdet. Dette medfører spesielle skjerpede krav til bevaring og tilpasning innenfor planområdet. Framlagte planforslag virker uferdig og må etter vår oppfatning bearbeides ytterligere. Foreslått utnyttelse, volum og høyder overskrider kulturmiljøets tålegrense. Det er ingen selvfølge at en slik tomt midt i et NB-område skal kunne opparbeides 100% til utbyggers formål, som medfører store terrenginngrep og omfattende utbyggingsplaner over bakken både for næring og bolig. Planen strekker grensene for utnyttelse som vi ikke har sett i Gamle Drøbak siden 1970-tallet. VGD foreslår derfor en reduksjon av prosjektet slik at det får en akseptabel størrelse tilpasset de historiske omgivelsene i sentrum, slik at hensynet til det bestående og spesielt de historiske verneverdiene blir premissgivende for utbyggingsaken.

Etter VGDs mening er det viktig å se denne utbyggingen i sammenheng med Byutviklingsplanen – områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten, hvor det planlegges bl.a. mange boliger med universell utforming for å dekke et behov i Drøbak, og for øvrig tilbud om nye næringsbygg. Dette gjør at behovet for denne type bolig ikke trenger å plasseres innenfor den historiske bykjernen.

Næringsbygget generelt

Planen viser et stort en-etasjes næringsbygg på ca 1250 m² som dekker store deler av planområdets første etasje med to etasjer parkeringskjeller under. Boligblokkene er tenkt plassert i bakkant oppå næringslokalet fra 2. til 4. etasje med utearealer på taket av næringsbygget og noe på terreng i bakkant. I tilknytning til den nye bebyggelsen er det planlagt innkjøring for varelevering og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, som er plassert på hver sin side av den verneverdige bygningen i nr. 12.

Det er ikke vedlagt dokumentasjon på at Gamle Drøbak trenger en dagligvarebutikk av dette omfanget, og at dette nødvendigvis vil gi en synergieffekt for positiv stedsutvikling i sentrum. Det vi vet er at dagens handlemønster for dagligvarer er sterkt knyttet til bilbruk, som vil medføre mer biltrafikk i de trange sentrumsgatene. Videre vet vi erfaringsmessig at en dagligvarebutikk av denne størrelsen ikke har behov for store utstillingsvinduer, og har minimalt med aktive og tiltalende vindusutstillinger. Viste forslag vil i tillegg legge beslag på de eksisterende store vinduene i den ene fløyen på nr 18. *Tildekking av vindusflater mot torg/gate er ikke tillatt*, jf. § 4.2.2.1. VGD stiller seg generelt svært skeptisk til at en større dagligvarebutikk etableres innenfor planområdet, siden dette får svært mange negative konsekvenser for området. Den type næring som egner seg her er butikker/utadrettet virksomhet i småskala som skaper liv og bevegelse etter menneskelig målestokk, og ikke økt bilbruk.

Næringsbygg langs Storgata

Ut mot Storgata mellom nr 12 og 18 viser planforslaget et nybygg utformet som en «kopi» av en av fløyene på nr. 18, med forskyvning i høyde og takterrasse med heishus. Det er viktig å være klar over at *Storgata 18 er ikke et referanseprosjekt for byreparasjon* (jf § 5.2 H570_7), og tiltaket samsvarer ikke med målsetningen om å styrke den verneverdige bebyggelsen i gateløpet og sentrum. VGD vil derfor sterkt fraråde å oppføre et nybygg mot Storgata som

forsterker en uønsket kontrasterende blokk fra 1970-tallet, som allerede er mistilpasset i det verneverdige kulturmiljøet. Dette er det motsatte av byreparasjon i det historiske bymiljøet, som har som formål å styrke byens særtrekk og identitetsskapende elementer. VGD stiller seg undrende til at forslaget fra mulighetsstudiet fra den tidligere planprosessen for områdereguleringen ikke har blitt bearbeidet videre. VGD anbefaler derfor på det sterkeste at dette nå tas opp igjen sammen med historisk materiale av bygningen som tidligere sto på stedet, og at denne løsningen jobbes videre med.

Boligblokkene

VGD er positive til at de tre blokkvolumene i bakkant av eiendommen blir liggende parallelt med nr 12. Vi er derimot svært skeptiske til at høydene på boligblokkene overskrider dagens bygningshøyder, siden *byggehøyde skal som hovedregel underordne seg eksisterende bebyggelse* (§ 4.1.1.1), for dermed å oppnå en bedre strøkstilpasning. For å gi boligblokkene en bedre tilpasning til det historiske kulturmiljøet, foreslår vi at de reduseres med en etasje. Dette vil også ta hensyn til de eksisterende boligene i bakkant. Det er også viktig at boligvolumet som er foreslått bygget sammen med Storgata 18 blir frittstående, slik at inntrykket av 3 separate byvillaer oppnås. Slik unngår vi en svært uheldig, lang, sammenhengende fasade, som også ødelegger den symmetriske bygningskroppen til nr 18. Det er også ønskelig å reetablere siktlinjer fra Sjøtorget som viser fjellet bak.

VGD oppfatter at forslaget om innbyrdes oppdeling av boligblokkenes volum både vertikalt og horisontalt med ulike materialer og fargevalg fungerer godt i miljøet, slik at det kan oppleves som mindre volumer. Men ytterligere bearbeidelse for å tilpasse bygningselementene til kulturmiljøet er nødvendig, som synlig takform og reduksjon av vindusstørrelse. Utstikkende balkonger må reduseres i størrelse slik at de får en mer bymessig akseptabel form tilpasset et historisk urbant bymiljø.

Siden Gamle Drøbak historisk og i dag først og fremst er en trehusby, anbefaler Verneforeningen at nye bygninger oppføres i miljøvennlige materiale som tre, spesielt for boligblokkene og bygningen ut mot Storgata.

Trafikk- og parkeringsforhold - Økt biltrafikk

Om det skulle vise seg å være behov for en større dagligvarebutikk i tillegg til Matkroken i Drøbak sentrum (mangler utredning), er VGD som sagt meget skeptisk til om Storgata 14-16 er en egnet plassering. Det er all grunn til å tro at en dagligvarebutikk av planlagt størrelse vil øke biltrafikken i Storgata betraktelig med både kunder og varelevering, i tillegg vil 15-20 nye husstander øke trafikken. Denne biltrafikken vil bli trukket inn i bykjernen, inn Torggata, over torget og videre nedover Storgata. Gatene er trange og uoversiktlige og lite egnet for bil generelt sammen med øvrige gateaktiviteter. Økt bilbruk er å anse som en utvikling som er helt i utakt med hva som skjer i andre bykjerner, som reduserer tilgjengelighet for bilen som følge av det grønne skifte. Denne detaljreguleringen bør være en del av denne fremtidsrettede tankegangen. Siden VGD mener det ikke skal legges til rette for ytterligere biltrafikk i og gjennom sentrum, anbefaler vi at parkeringsdekningen for boligdelen også reduseres til maks.

1. bil pr boenhet, i tillegg til at antall boliger reduseres. Det er positivt at det legges opp til sykkelparkering.

Vi er svært skeptiske til plassering av vareleveringen som forutsetter rygging over fortau og langs veggen på et svært viktig kulturminne som er en av Drøbaks mest bevaringsverdige og sårbare trebygninger, fra 1600- tallet. I bransjen for transport opplyses det at denne type butikk vil ha ca 50 vareleveringer i uka, jf LUKS. Etter vår mening må det finnes en alternativ løsning for ovennevnte utfordringer, som bruk av leveringslomme for varer i Storgata som allerede finnes.

Foreslåtte nedkjøring til parkeringskjeller vil være et fremmedelement i en historisk bygata, og i konflikt med formål om byreparasjon. Viste nedkjøring vil ha flere sikkerhetsutfordringer som kryssing av fortau med helling, mange ukjente sjåførere, solblending på ettermiddagene store deler av året. Om nedkjøringen blir løst på egen tomt er det svært viktig at det blir en flat innkjøring som tar nedstigningen inne i P-huset, og at den får en diskrete og tilbaketrukket plassering på eiendommen. Primært anbefaler VGD sterkt at nedkjøring til parkeringskjelleren etableres som en samkjøring med naboene mellom Hageland og Storgata 18.

Terrenginngrep

Planforslaget ser ut til å kreve store terrenginngrep som potensielt kan skade den nærliggende verneverdige bebyggelsen. VGD anser det primært som svært viktig å vurdere mulige alternativer for hvordan terrenginngrep kan reduseres, og sekundært sikre fare for konsekvenser ved anleggs- og sprengningsarbeid gjennom egne planbestemmelser.

Uteområder

Det er viktig at alle uteområder er på eksisterende terreng/bakkenivå, slik at opprinnelige og historiske strukturer opprettholdes i samsvar med områdereguleringen. Dette gjelder for bakgårdsrommet bak nr 12, hvor det nå er foreslått deler av en næringsbygning i en etasje. Foreslått uteområde på taket til næringsbygget er et klart fremmedelement i den verneverdige byen og bryter med den historiske bebyggelsesstrukturen og utforming. Grønne tak som løsning på uteoppholdsområder er noe vi ser over alt i landet hvor nye boligblokker skyter opp. Men i en historisk by som Drøbak tar VGD sterk avstand fra denne løsningen på næringsbygget i bakgården som beslaglegger et areal på eksisterende terreng.

Uteområdet og lekeområdet som er foreslått helt øst på eiendommen mot Stubbsvei må ta hensyn til de som bor her i bakkant. I Stubbsvei finner vi et gammelt hageanlegg med stor verdi både ut i fra miljøhensyn, og at det innehar et rikt mangfold av arter og ut i fra estetiske og livskvalitetshensyn. I henhold til tegningene vil dette gamle veletablerte hageanlegget forsvinne. Det må stilles krav om at det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon. VGD anbefaler at hageanlegget bevares. Dette bør komme inn i egne bestemmelser.

Brannsikkerhet og slokkevann

I foreløpig forslag til «Helhetlig Brannsikringsplan» for Gamle Drøbak framgår det at det pr i dag ikke er tilstrekkelig slokkevann i 9 av 10 soner som Drøbak er inndelt i. Er vannkapasiteten i Drøbak sentrum dimensjonert for også å kunne dekke kravene til det nye prosjektet?

Eiendommen ligger midt i den bevaringsverdige trehusbebyggelsen. Vi savner en utdypende redegjørelse for brannsikkerhet – dersom en brann skulle oppstå i Storgata 12-16 – i et område med evt. mangel på slokkevann og mange nye fasader som ikke er tilgjengelige fra brannbiler annet enn fra gaten. Her er det viktig at den gamle bebyggelsen er sikret.

Oppsummering

Det er fullt mulig å oppføre bygninger på eiendommen som er godt tilpasset det historiske kulturmiljøet. Men dette krever at forslaget til detaljregulering omarbeides i samsvar med:

- kommuneplanens intensjon om å ivareta *Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling* innenfor Gamle Drøbak, inkl. RAs definisjon av byreparasjon.
- områdereguleringen for Gamle Drøbak hensikt § 1, fellesbestemmelse for hele planområde § 2, fellesbestemmelser for arealformål § 4 og *Bebyggelse og anlegg med sentrumsformål BA for byreparasjon og utvikling* § 4.2.2., fellesbestemmelsene for alle hensynssonene bevaring av kulturmiljøet § 5 og hensynssonene bevaring kulturmiljø H570_6 og H570_7 § 5.2.

Verneforeningen er sterkt kritisk til at den foreslåtte detaljreguleringen på høring ikke er i samsvar med bestemmelsene i de overordnede planene, som bryter med områdereguleringen bl.a. på følgende:

- Bygningen mot Storgata som nå er vist som en «kopi» av Storgata 18 bryter med §§ 2.1, 2.2, §§ 4.2.2, 4.2.2.1 og §§ 5.1, 5.2 med H570_7 som spesifikt sier at Storgata 18 ikke er referanseprosjekt for nye tiltak i området. Det er den historiske verneverdige bebyggelsen som er forbilde i området.
- Volum, høyde og utforming av 3 boligblokker bryter med §§ 2.1, 2.2, §§ 4.1.1.1 og 4.2. §§ 5.1. og 5.2 med H570_7. VGD mener maks. 3 etasjer fra eksisterende terreng er akseptabel tilpasning.
- Innkjøring til varelevering og parkeringskjeller, næringsbygg i bakgården i 1. etasje bryter med §§§ 2.1, 2.2, 2.11 c, §§§ 4.1.1.2, 4.2.2, §§ 5.1. og 5.2 med H570_7. VGD mener at kun alternative plasseringer er akseptabelt.
- Uteoppholdsareal bryter med §§ 2.1, 2.2, §§§ 4.1.1.2, 4.1.2.1, 4.2.2, §§§ 5.1, 5.1.2 og 5.2 med H570_6 og _7

For å kunne vedta detaljregulering i Storgata 12-16 er det etter VGDs vurdering helt avgjørende at nye tiltak utføres som en byreparasjon som bygger på byens egen historiske stedsidentitet og særpreg, inkl. bygningshistorikk på eiendommen og evt. tilbakeføring. Det er kun dette som ikke bryter med og/eller forringer det bevaringsverdige kulturmiljøet, og som fører til samsvar mellom de ulike planene. Dette forutsetter at forslagsstiller/utvikler, arkitekt og rådgivere omarbeider prosjektet slik at planene ikke er i konflikt, men samsvarer.

VGD ber om at planbestemmelsene til detaljreguleringen omarbeides i samsvar med VGDs forslag til ny utforming av tiltakene.

VGD forutsetter at de folkevalgte politikerne er lojale mot sine egne overordnede planer som de tidligere har vedtatt. Dette er svært viktig for å skape forutsigbarhet og tydelighet ovenfor omgivelsene som de sier er et ønske og en målsetning. Spesielt er det viktig å være skjerpet ovenfor den nye områdereguleringen som kun er et år gammel og der oppfølgingen i detaljreguleringen vil danne presedens for andre saker innenfor Gamle Drøbak nå og i fremtiden.

Vennlig hilsen


Halvor Jensen
Leder


Morten Tvedt
Leder Teknisk Utvalg