

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BOP Offentlig eller privat tjenesteyting
- o_BAT Annen offentlig eller privat tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_SKV Kjøreveg
- o_SF Fortau

§12-6 - Hensynssoner

- H570 Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- RpFormålGrense
- Bestemmelsegrense
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Angitt hensyngrense
- Måle og avstandlinje

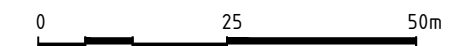
Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB-data (fra Statsbygg)
 Dato for basiskart: 28.02.2020
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000 m



Drammen kommune

Detaljregulering

Detaljregulering for Gamle Kirkeplass 3

Med tilhørende reguleringsbestemmelser
 Planforslag til 1. gangs behandling

Arealplan-ID:
3005_060220190014

Forslagsstiller:
Statsbygg

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	16.03.2020	Revisjon	Små opprettinger iht tilbakemeldinger fra kommunen	16.03.2020 HH/RN
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmøte...				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: LINK ARKITEKTUR				
		TEGNNR.	DATO	SIGN.
			12.02.2020	HH/RN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato _____ Plansjef _____



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
Xx/xxxx

Plan-ID
060220190014

Vedtaksdato
xx.xx.xxxx

Sak
Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Gamle Kirkeclass 3

Gårdsnr. 114, bruksnr. 385 og 387
og del av 6043 (Ø Torggate), 6056 (Ø Storgate)
og 6059 (Gml Kirkeclass)

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.03.20

Ordførers underskrift: _____

Side 1 av 9

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg			
o_BAT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting, Tinghus	1169	2917 m ²
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting, Forsamlingslokale og privat tjenesteyting	1160	1044 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
o_SKV	Kjøreveg	2011	967 m ²
o_SF1	Fortau	2012	653 m ²
o_SF2	Fortau	2012	258 m ²
Hensynssone			
H570	Bevaring kulturmiljø	H570	664 m ²

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av nytt Drammen tinghus og å bevare Frimurerlosjen (bygningen) som kulturminne.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Uteareal

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal uterom og veianlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

3.1.2 Drammen park

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt o_BAT skal tilstøtende del av Drammen park opparbeides i henhold til planer godkjent av Drammen kommune senest innen førstkommende september etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

3.1.3 *Nettstasjon*

Før det kan gis tillatelse til riving av den eksisterende nettstasjonen, skal ny være etablert.

3.1.4 *Driftssentral for snøsmelteanlegg*

Eksisterende driftssentral for kommunalt og privat snøsmelteanlegg skal opprettholdes. Før det kan gis tillatelse til riving av den eksisterende driftssentralen, skal ny være etablert.

3.1.5 *Bevaringsverdig bebyggelse*

Fasader på bevaringsverdig bebyggelse på Gamle Kirkeclass 1 og 5, skal være ferdigstilt, jf. § 8.1 c.

3.1.6 *Separering av felles avløpsledninger*

- a. Før det gis tillatelse til tiltak skal ledningsnett for overvann og spillvann være sikret separert så overvann ikke koples på fellesledninger.
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal det dokumenteres at oppbygging av VA-anlegg er gjort i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale norm.

3.1.7 *Samferdselsanlegg*

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt o_BAT skal fortau o_SF1 og kjøreveg o_SKV1 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm og planer godkjent av Drammen kommune.
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt o_BAT skal snuareal, sideareal og kjørevei i Øvre Torggate være opparbeidet/gjenoppbygget i henhold til planer godkjent av Drammen kommune.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 *Estetikk og bevaringshensyn*

- a. Det skal i rammesøknaden inngå en redegjørelse for fasade- og volumoppdeling, samt farger og materialbruk i fasader, og hvordan dette bidrar til et positivt samspill med den bevaringsverdige bebyggelsen i naboskapet, spesielt Frimurerlosjen og Drammen Teater, samt tiltakets forhold til kulturmiljø Gamle Kirkeclass og Drammen park mot vest.
- b. Redegjørelse for ivaretagelse av bevaringshensyn i forbindelse med tiltaket skal utarbeides i tråd med kommunens *Retningslinjer dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer*, vedtatt 18.12.2018.

4.1.2 *Utomhusplan*

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, takterrasser, samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming

- Håndtering av overvann
- Utforming av forplassen med inngangsparti, vegetasjon og sykkelparkering.
- Utforming av gårds plass mot Drammen park og andre offentlige rom med vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Overganger mot tiliggende fortaus- og gatearealer, samt mot Drammen park og tiliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Parkmessig opparbeidelse av ubebygd areal dersom bebyggelsen oppføres i flere faser.
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, belysning og materialbruk

4.1.3 Dokumentasjon av solforhold

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge illustrasjoner i målestokk 1:200 som redegjør for solforhold og virkning utbygging har for de tilstøtende parkområdene.

4.1.4 Tekniske planer

- Før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv. Mengden overvann og tiltak for fordrøying av overvann skal dokumenteres.
- Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for renovasjon og utrykningskjøretøy.
- Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for opparbeidelse av Øvre Torggate, Øvre Storgate og Gamle Kirkeplass i tråd med Drammen kommunes gatenorm.
- Før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent parkeringsplan.
- Før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for framføring av fjernvarmeledninger.

4.1.5 Redegjørelse for fundamentering og grunnforhold

- Sammen med rammesøknad skal det følge en redegjørelse for fundamentering og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras og utglidning, redegjør for påvirkning byggetiltaket vil ha på grunnvannstanden, og hvordan dette påvirker bevaringsverdige bygninger i nabolaget.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en vurdering av forurensing i grunnen.

4.1.6 Miljøoppfølgingsplan

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, framkommelighet forbi planområdet, avfallshåndtering og materialbruk.
- Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for nødvendige tiltak for å unngå skader på bygninger i nabolaget.
- Dersom grunnundersøkelser skulle vise at grunnen er forurenset, jf. krav i 4.1.4 c, skal miljøoppfølgingsplanen inneholde en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

4.1.7 Støy

- a. Drammen park skal bevares som stille område. Tekniske anlegg som genererer støy skal plasseres slik at de ikke påfører Drammen park støynivå høyere enn grenseverdiene i tabell 3, T-1442/2016.
- b. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyberegninger i henhold til T-1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
 - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.

4.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Universell utforming

- a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
- b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 Estetikk

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

5.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i uteoppholdsarealene.
- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

- a. Det kan tillates etablert inntil 9 biloppstillingsplasser på bakken innenfor område o_BAT. Parkeringsarealet skal opparbeides med høy kvalitet i dekket og avskjermes mot park og gate med trær/vegetasjon. Vegetasjon skal ikke hindre friskt for avkjørsler. Kjøreadkomst skal være fra Øvre Torggate.
- b. Inntil 12 parkeringsplasser innenfor felt BOP kan opprettholdes.

- c. Det skal etableres minst 40 sykkelparkeringsplasser for tiltaket innenfor område o_BAT. Plassene skal være under tak. Minst 16 plasser skal være offentlig tilgjengelige og ligge på forplassen. Minst 24 sykkelparkeringsplasser være tilpasset ansatte og plassert lett tilgjengelig fra personalinnganger.

5.3 Automatisk fredede kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner eller spor etter byutvikling fra før bybrannen i 1866, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

5.4.1 Forurensning i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
- b. Støyskjerming skal skje gjennom fasadetiltak for å søke å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

5.4.3 Luftforurensning

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.4.4 Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a. I bygge- og anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- b. Atkomster til øvrige eiendommer rundt planområdet skal til enhver tid opprettholdes.
- c. Øvre Storgate og Øvre Torggate kan ikke være stengt samtidig.

5.4.5 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

Bygg skal tilknyttes fjernvarme og skal varmes opp av vannbåren varme.

5.4.6 Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedartsliste.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart.
- b. Takoverdekning for sykkelparkering kan tillates plassert utenfor de angitte byggegrensene.

6.2 Bebyggelse for annen offentlig og privat tjenesteyting, Tinghus o_BAT

6.2.1 Bruk, utforming og estetikk

- a. I område o_BAT kan det oppføres bebyggelse for offentlig tjenesteyting, herunder tinghus / bygg for rettsvesenet, med tilhørende anlegg.
- b. Mot Gamle Kirkeplass skal det etableres en forplass, jf. § 9 Bestemmelsesområde. Den nye bebyggelsen skal henvende seg mot Gamle Kirkeplass med hovedinngang fra forplassen.
- c. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- d. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk
- e. Fasader i 1. etasje / på gateplan skal bidra til å berike byrommet de er en del av. Hovedveggliv mot Gamle Kirkeplass skal ligge tilnærmet i flukt med omliggende bebyggelse.
- f. Ved oppbygging av nybyggets volum og fasader skal det legges spesielt vekt på tiltakets visuelle virkninger i overgangen mellom nybygg og Frimurerlosjen, samt nybygg og Gamle Kirkeplass.
- g. Tiltakets nærhet til grønnstruktur i Drammen park skal være førende ved utforming og oppbygging av fasade vest. Fasaden skal gjennom sin oppdeling og/eller materialvalg, komposisjon, belysning, utsmykking og lignende virkemidler sikre et godt samspill med parkens funksjon og åpenhet.
- h. Dersom bebyggelsen oppføres i flere byggetrinn, skal ubebygde deler av tomten gis en midlertidig parkmessig opparbeidelse.

6.2.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet. Mindre takoppbygg som trappe- og heishus, ventilasjonshetter og liknende, kan tillates over angitt gesimshøyde. Slike oppbygg kan maksimalt utgjøre 15 % av takflaten og skal trekkes minimum tre meter inn fra byggegrense mot offentlig rom, og skal ikke være høyere enn 1,5m over tillatt gesimshøyde.
- b. Maksimalt bruksareal BRA=8500 m²
- c. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

6.2.3 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.

- b. Transformatorstasjoner kan være frittstående dersom de utformes som en del av den helhetlige arkitektoniske utformingen og framstår som en integrert del av utearealene.
- c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

6.2.4 Trinnvis utbygging

- a. Dersom bygging av nytt Tinghus skjer i flere etapper, skal første byggetrinn omfatte fasaden og forplassen mot Gamle Kirkeplass. Hvert enkelt byggetrinn med uteareal skal framstå som avsluttet med representativ fasade mot offentlig rom.

6.3 Bebyggelse for Privat tjenesteyting BOP

6.3.1 Bruk og utforming

- a. I område BOP tillates ikke ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse (Frimurerlosjens bygning) opprettholdes.
- b. Bygningen tillates brukt til forsamlingslokale. Bevertning og utleie av lokalene i tilknytning til drift av forsamlingslokalene tillates.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 Kjøreveg o_SKV

- a. Kjørevegen er offentlig.
- b. Øvre Torggate skal være kjøreadkomst fra Gamle Kirkeplass til Tinghuset (o_BAT) og andre eiendommer langs gata.
- c. Sykling skal kunne foregå i blandet trafikk i Øvre Torggate.

7.2 Øvre Storgate (o_SKV og o_SF1) mellom Øvre Strandgate 14 og Gamle Kirkeplass

- a. Øvre Storgate skal opparbeides i henhold til Gatennorm for Drammen med tosidig fortau, møbleringssone og kjørevei.
- b. Møbleringssonen skal ligge på nordsiden av gata og beplantes med trær.
- c. Mindre forskyvinger mellom formålene o_SKV og o_SF1 kan tillates for å tilpasse til gang- og sykkelanlegget gjennom Drammen park og i overgangen til Gamle Kirkeplass.
- d. Endelig utforming av gatetverrsnittet skal avklares med Drammen kommune, jf. bestemmelse 4.1.4 c.

7.3 Øvre Torggate (o_SKV og o_SF1)

- a. Gaten skal oppgraderes og det skal så langt som mulig tilrettelegges for snuareal for større biler. Oppgradering skal hensynta underbygning og behandling av overvann i henhold til Gatennorm for Drammen. Endelig løsning skal godkjennes av Drammen kommune før arbeidene starter.
- b. Eksisterende møblering, beplantning og flaggstenger skal beholdes eller erstattes med tilsvarende. Eksisterende trær skal bevares.

7.4 Avkjørsel

- a. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.
- b. Der avkjørsel er markert med pil på plankartet, er plassering veiledende, men antallet og fra hvilken gate en eiendom skal ha atkomst er bindende.

- c. Avkjørslene vist med pil skal etableres med frisiktskrav på 6m x 20m. Inne i frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over veiens overflate, men enkeltstående stolper og trær oppstammet i en høyde på 2,7 m kan tillates i frisiktsonen.
- d. Avkjørslar utformes slik at tilhørende parkeringsplasser har snuplass på egen grunn
- e. Avkjørslar til parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Gatennorm for Drammen.

8 HENSYNSSONER

8.1 Kulturmiljø (H570)

- a. Frimurerlosjens bygning, avmerket på plankartet med tykk strek, skal bevares i sin helhet og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasses bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- c. Ved utbedring av bygningen kan den tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie, jf. tegninger fra 1923. Ved riving av eksisterende bebyggelse på gbnr. 114/385 – Park hotell, skal fasaden som blir avdekket på den bevaringsverdige bygningen, settes i stand i samsvar med opprinnelig utforming og i tråd med bevaringshensyn.
- d. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- e. Byggesaker der Frimurerlosjens bygning berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- f. Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som verneverdige.
- g. Ved ev. riving av verneverdig bygning, jf. bokstav f. foran, skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig i tråd med kommunens *Retningslinjer dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer*.

9 BESTEMMELSESONRÅDE

9.1 Forplass (#1)

Mellom Frimurerlosjen og nytt bygg skal det etableres en forplass. Forplassen skal gis en bymessig opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan. Plassen skal ha bredde ut mot Gamle Kirkeplass tilsvarende plassen utenfor Drammen teater, og hele Frimurerlosjens sidegavl skal være synlig fra plassen. Forplassen skal være offentlig tilgjengelig for allmennheten.

Planbeskrivelse for Reguleringsplan for Gamle kirkeclass 3



Utarbeidet av fagkyndig, Link arkitektur.

Forslagsstiller: Statsbygg

Utarbeidet: 16.03.20

Sist revidert: <dato – 8 siffer>

Innhold

1	Hovedtrekk i planforslaget	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagsstillers illustrasjoner)	3
1.2.1	<i>Skisse eksisterende situasjon</i>	<i>3</i>
1.2.2	<i>Skisse av fremtidig byplangrep</i>	<i>4</i>
1.3	Forslagets nøkkelopplysninger	5
2	Faktadel	6
2.1	Bakgrunn (forslagsstillers tekst).....	6
2.2	Planstatus	7
2.2.1	<i>Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst).....</i>	<i>7</i>
2.3	Stedsanalyse.....	11
2.3.1	<i>Forslagsstillers stedsanalyse</i>	<i>11</i>
2.4	Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	12
2.4.1	<i>Reguleringsformål, utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder</i>	<i>13</i>
2.4.2	<i>Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst).....</i>	<i>14</i>
2.4.3	<i>Illustrasjoner av planforslaget</i>	<i>18</i>
2.5	Konsekvenser av planforslaget.....	20
2.5.1	<i>Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget (forslagsstillers tekst).....</i>	<i>20</i>
3	Forslagsstillers argumentasjon	25
3.1	Forslagsstillers faglige begrunnelse.....	25
4	Vedlegg	26
4.1	Vedlegg	26

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å gi rammer for bygging av nytt Tinghus i Drammen. Utforming av tinghuset vil skje i en konkurranse som skal baseres på planforslaget. Bygging av nytt tinghus forutsetter at Park hotell, gnr 114, bnr. 385 rives. For å få en helhet i planleggingen er hele kvartalet med frimurerlosjens bygg (bnr 387) og de omliggende gatene tatt med i planforslaget.

Det er lagt vekt på at det nye tinghuset skal tilpasses til omgivelsene og det bevaringsverdige bygningsmiljøet rundt Gamle Kirkeplass. Som del av dette vil frimurerlosjens bygg reguleres til bevaring, og det skal etableres en forplass mellom tinghuset og frimurerlosjen. Gangbrua over Øvre Storgate til Handelstanden vil rives og fasaden istandsettes.

Tinghuset vurderes ikke å ha spesielle negative konsekvenser for omgivelsene, men grunnforholdene er utfordrende. Disse må vurderes før det kan gis byggetillatelse, og det må redegjøres for tiltak for å sikre byggeprosjektet og omgivelsene.

1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse eksisterende situasjon



Figur 1: Kart over planområdet med dagens arealbruk.

1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Figur 2: Byplangrepet viser nytt Drammen Tinghus er vist til erstatning for Park hotell. Utforming av Tinghuset er ment som illustrasjon av en mulighet, endelig form gis i konkurranse (jf. kap. 2.4). Fristilte fasader på nabobebyggelsen vises best ved sammenlikning med eksisterende situasjon, jf. figur 1.

Byplangrepet bygger på en kapasitetsstudie laget av LPO arkitekter for Statsbygg i 2015, der nytt Tinghus er plassert inn til erstatning for Park hotell. Planforslaget viderefører i hovedsak det samme, men det skal holdes konkurranse om utforming av bygget. Endelig utforming vil derfor avvike noe, men de viktigste elementene videreføres.

Park hotell med gangbrua over Øvre Storgate foreslås revet. Det reises et nytt Tinghus på gnr. 114, bnr. 385. Det illustrerte volumet tilsvare planforslagets maksimale utnyttelse. Tinghuset vil få en fasade mot Gamle Kirkeplass med høyde og bredde som spiller opp mot Drammen Teater. Publikumsadkomst til nytt tinghus vil skje fra forplassen. Kjøreadkomst, varelevering og avfallsrenovasjon vil skje fra Øvre Torggate.

Frimurerlosjens bygning skal bevares, og det skal lages en forplass mellom losjebygget og nytt Tinghus. Sidegavlen på losjebygget vil fristilles og bli synlig fra gata. Både denne fasaden og fasaden på Handelsstandens bygning forutsettes tilbakeført. Tilbakeføring av fasade på Handelsstandens bygning reguleres i egen plan for Gamle Kirkeplass 1.

1.3 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Statsbygg, Postboks 232 Sentrum, 0103 Oslo

Telefon: 22 95 40 00

e-post: postmottak@statsbygg.no

Fagkyndig: Link arkitektur ved Helge Hatland, Postboks 383 Sentrum, N-0102 Oslo

Telefon: 934 69 996, sentralbord 21 52 22 00

e-post: helge.hatland@linkarkitektur.no

Eieropplysninger

Gnr. 114, bnr. 385 Statsbygg

Gnr. 114, bnr. 387 Frimurerlosjen

Deler av gnr. 114, bnr. 6043, 6056 og 6059 (vegrunn Øvre Storgate, Øvre Torggate og Gamle Kirkeplass)
Drammen kommune ved Drammen eiendom KF

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 5829 m²

Areal for hvert formål:

Annen offentlig eller privat tjenesteyting, Tinghus 2917 m²

Offentlig eller privat tjenesteyting, Forsamlingslokale 1044 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=8500 m²

Utnyttelse m. m.

Grad av utnyttning: BRA=8500 m². Arealet er eksklusivt bevaringsverdig bebyggelse, og eksklusivt areal under terreng og tenkte etasjeplan. Endelig utforming av bygget gis i konkurransen og det er derfor ikke avgjort om det bygges med kjeller og hvor stor denne eventuelt blir. Bruksareal for bevaringsverdig bebyggelse (forsamling) opprettholdes som i dag.

Parkering

Parkering skal være som følger:

For annen offentlig eller privat tjenesteyting, Tinghus:

Plasser på eller under terreng: 9 stk.

Plasser for sykkelparkering: 40 stk.

For forsamlingslokalet (Frimurerlosjen) opprettholdes etablert parkeringsplass med rom for 12 plasser.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planavdelingen har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til hvilke planer som skal utredes. Generelt skal planer som kan få «vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» utredes. I vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved tiltaket, blant annet størrelse, planområde og utforming (Jf. §10).

Forståelsen av vesentlige virkninger konkretiseres ytterligere i § 6, som lister opp planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. For reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven vises det til vedlegg I i samme forskrift. Drammen tinghus vil antakelig komme i kategorien «bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging», som omtales i punkt 24 i nevnte vedlegg. Denne teksten

lyder i sin helhet «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelste formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².»

Tomta er under 3000 m². Planforslag og konkurranse tilsier at bruksareal i et nybygg vi ligge rundt halvparten av terskelverdien på 15 000 m² og dermed godt under nivået som utløser konsekvensutredningsplikt. Vår vurdering er derfor at det ikke er krav om konsekvensutredning for tiltaket.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 9. juli 2019 i Drammens Tidende og Drammen kommunes nettside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27. juni 2019. Fylkesmannen, fylkeskommunen, Glitre energi, Frimurerlosjen og Fortidsminneforeningen kom med merknader. Kopi av innspillene og oppsummering med forslagsstillers kommentar er lagt ved.

2 Faktadel

2.1 Bakgrunn (forslagsstillers tekst)

Drammens nåværende tinghus oppfyller ikke lenger kravene til tidsmessige lokaler for tingretten, og anses heller ikke å ha potensial for videreutvikling til tilfredsstillende volum og standard. Statsbygg har derfor fått i oppdrag av Domstolsadministrasjonen å planlegge for et nytt Drammen tinghus for samlokalisering av Drammen tingrett og Nedre Buskerud Jordskifterett. Nybygget kan i tillegg inneholde lokaler for Borgarting lagmannsrett. Statsbygg har i samarbeid med Drammen kommune tidligere vurdert en rekke plasseringer. Gamle Kirkeplass 3 ble funnet best egnet og Statsbygg har kjøpt tomte. Dagens Park hotell anses av forslagsstiller ikke egnet til å romme nytt tinghus.

Spørsmål om lokalisering av nytt tinghus i Drammen, samt kapasitetsstudie datert 24.09.2012 utarbeidet av LPO arkitekter AS, ble lagt fram for formannskapet til prinsippavklaring 11.12.2012. Formannskapet fattet enstemmig følgende vedtak:

«Kapasitetsstudie fra LPO arkitekter, datert 24.09.2012, for etablering av nytt tinghus på eiendommen Gamle Kirkeplass 3, legges til grunn for arkitektkonkurranse og detaljregulering. Administrasjonen avklarer avgrensning av reguleringsplanen og detaljer i planinnhold. Det skal stille strenge kvalitetskrav til den nye bebyggelsen med hensyn til utforming og materialbruk.»

Spørsmål om en ekstra etasje på byggetrinn 2 er senere tatt opp med Drammen kommune avd. byplan, jf. epost 19.11.2013 fra kommunen. Byplan finner at det kan aksepteres en tilbaketrasket øverste etasje, som tillegg til den høyden som ble vist i volumstudien som ble lagt til grunn for formannskapssaken 11.12.2012, forutsatt tilbaketrekking mot parken og Øvre Torggate.

Reguleringsplan utarbeides for å legge til rette for bygging av nytt Drammen tinghus. Det skal parallelt med planprosessen, holdes en arkitektkonkurranse om utforming av bygget. Konkurransen vil holdes med planforslaget som ramme.

Byplans kommentarer og/eller suppleringer

2.2 Planstatus

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Mål for retningslinjene er blant annet at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.» I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Retningslinjene skal sikre barn og unges rettigheter, særlig gjennom å sikre egnede uteområder. I retningslinjene heter det blant annet at «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Formålet med planretningslinjene er blant annet «å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.» Sammenhengen mellom klima- og energiplanlegging og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging påpekes. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal vurdere om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde. Restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger som våtmarker, bekker, grønne tak og vegger bør vurderes.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Veitrafikk er en av støykildene. Retningslinjen definerer bebyggelse med støyfølsomt bruksformål som «Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk, som kontorer og overnattingssteder.» Selv om domstolens virksomhet ikke er nevnt, vil tinghuset kunne fanges opp av siste setning. Det gis i tillegg føringer for byggevirksomhet. Retningslinjen er veiledende.

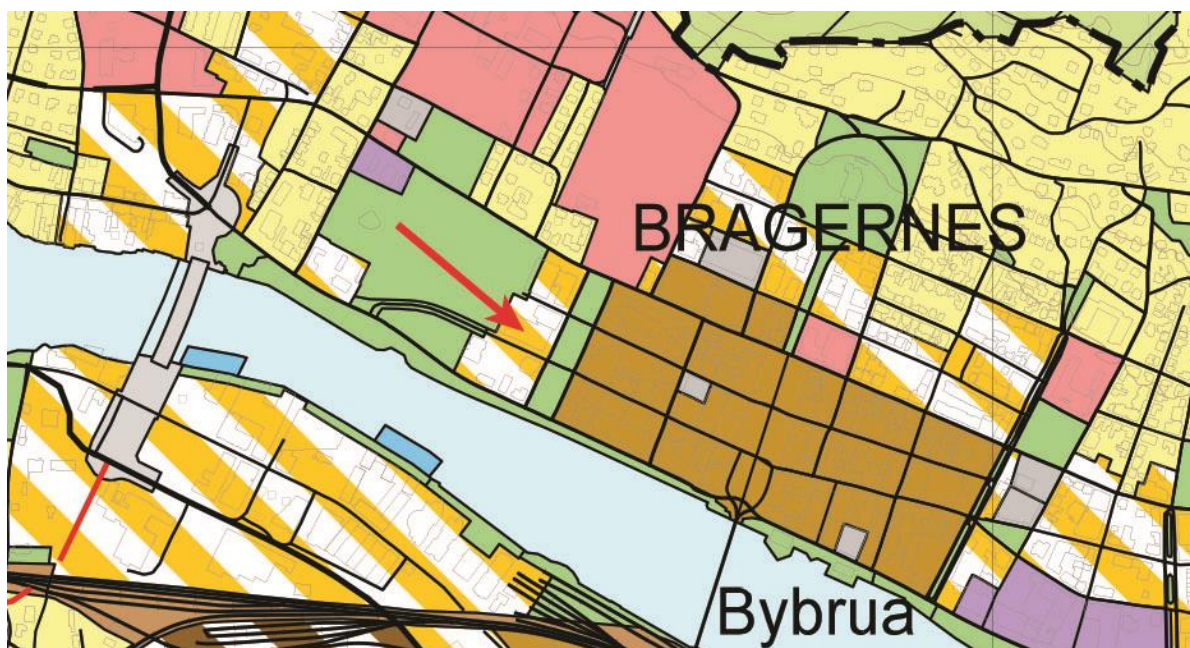
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO2) skal vurderes i plansammenheng og når kart som viser luftforurensningen skal utarbeides. Drammens kommuneplan viser et slikt kart, men planområdet ligger utenfor berørte soner.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen

Gjeldende kommuneplan for Drammen ble vedtatt 5. oktober 2015. Planområdet er i kommuneplanen satt av til «kombinert formål – bybebyggelse», jf. figur 3. Planforslaget samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende kommuneplans arealdel. Rød pil peker ut kvartalet som berøres av planforslaget.

Relevante kommuneplanbestemmelser og retningslinjer dreier seg bl.a. om:

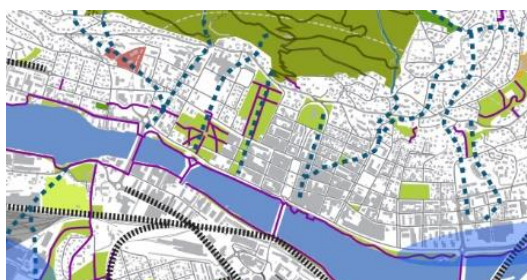
- Plankrav
- Miljøforhold og samfunnsikkerhet (sikres mot skade fra ras)
- Krav om universell utforming ved publikumsrettede bygninger
- Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner



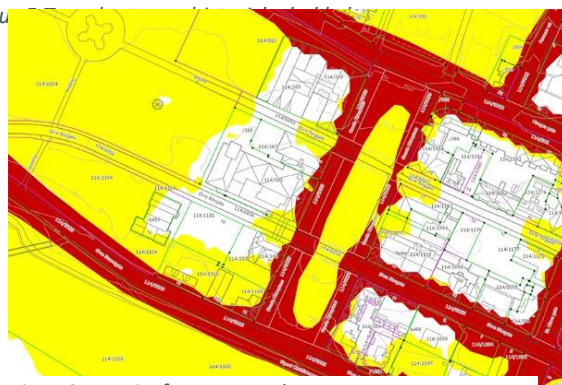
Figur 4: Utsnitt fra Hovedplan for sykkel

Det er utarbeidet en serie temakart til kommuneplanen. Temakartene gir følgende føringer:

- Parkering: Planområdet ligger i sone 1 (sentrum)
- Sykkelveier: Øvre Torggate er hovedsykkelvei
- Bekkeløp: Det er vist et historisk bekkeløp langs Gamle Kirkeplass, utenfor planområdet
- Støy: Rød sone langs Gamle Kirkeplass avgrenses av Park hotells fasade. Gul sone omfatter mye av Drammens park, men når ikke helt til planområdet. Drammen park er pekt ut som stille område. Bragernes med planområdet er innenfor en avvikssone for støy
- Luftforurensing: Planområdet er ikke berørt.
- Flom og kvikkleire: Planområdet er ikke markert med flomfare eller kvikkleire.



Figur 5

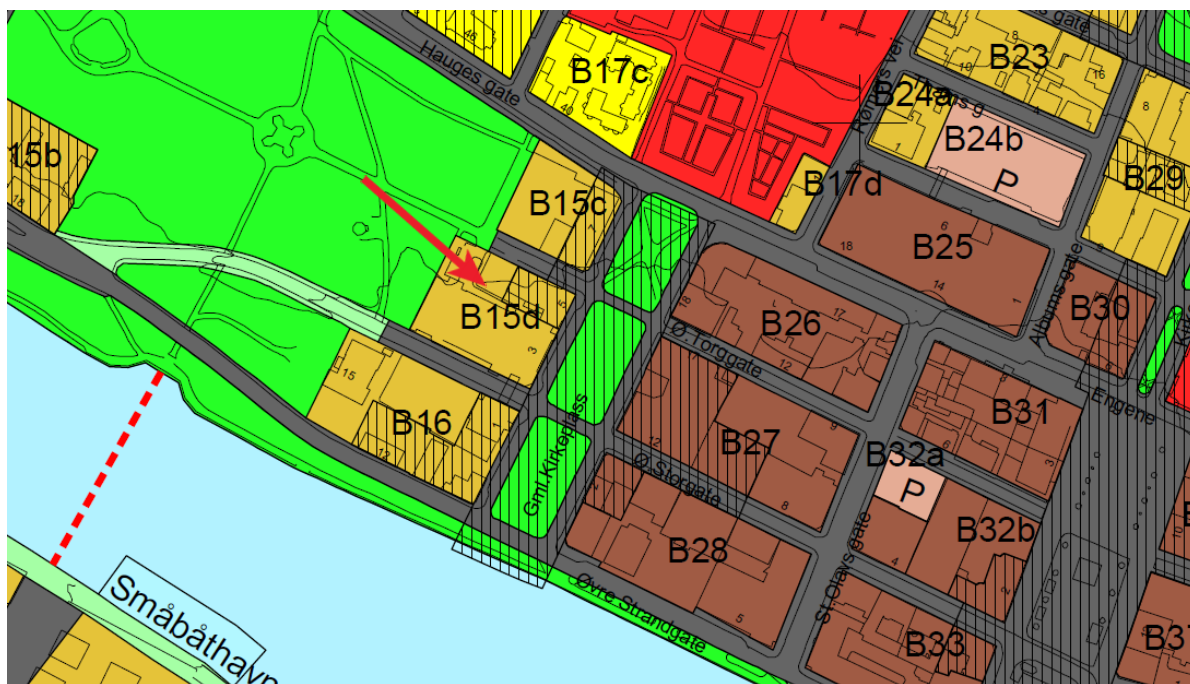


Figur 6: Utsnitt fra støysonekart

Kommunedelplan for sentrum skal fortsatt gjelde, og forhold som styres her, blant annet byggehøyder, kommenteres under denne overskriften. Med unntak av bestemmelser om sykkelparkering, er det foreslåtte tiltaket i samsvar med rammer og føringer i gjeldende kommuneplan.

Kommunedelplan for sentrum

Området inngår i kommunedelplan for sentrum vedtatt 30.05.2006. Planområdet er avsatt til Bybebyggelse (blandet formål), felt B15d, og trafikkareal. En del av planområdet, Frimurerlosjens bygning, samt trafikkarealer tilknyttet Gamle Kirkeplass, er avsatt til bevaringsområde kulturminner, se figur under.

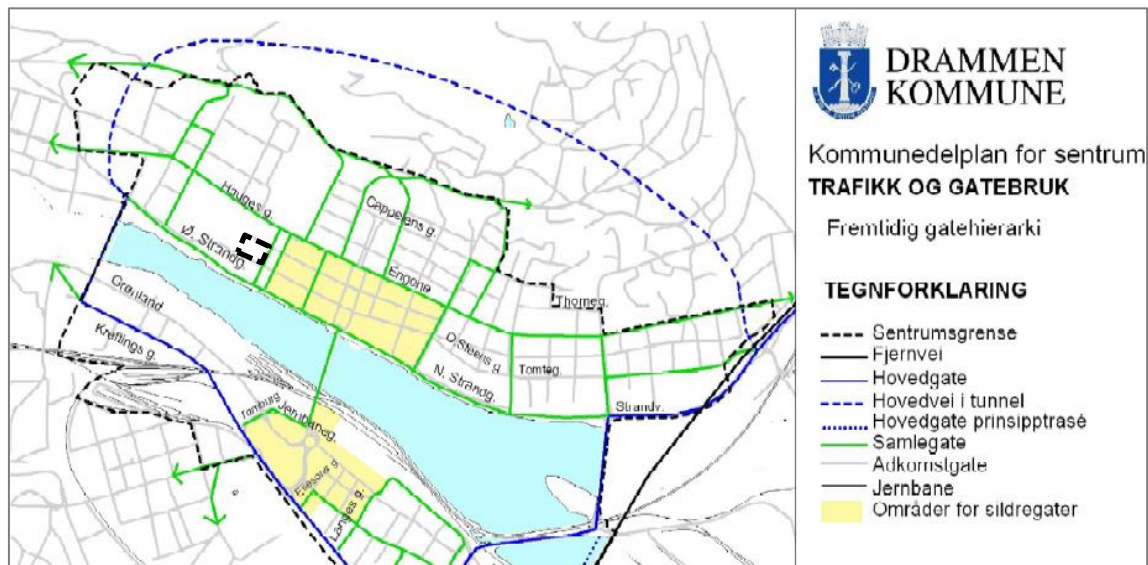


Figur 7 Utsnitt av kommunedelplan for Sentrum - plankartet. Planområdet tilsvare omtrent felt B15d, vist med rød pil.

Relevante bestemmelser/retningslinjer i sentrumsplanen dreier seg bl.a. om:

- Plankrav (Plankravet utløses av avvik fra høydebestemmelser, og at planforslaget omfatter et bevaringsområde for kulturminner)
- Rekkefølgekrav om kommunaltekniske anlegg, fortau, belysning gate (før brukstillatelse)
- Krav til utforming og omgivelseskvalitet
- Miljø og samfunnsikkerhet (sikring av grunn, Drammen park som stille område, energiløsninger, håndtering rivingsmasser)
- Universell utforming
- Kulturminnevern
- Generelle bestemmelser for byggeområder (avkjørsler, høye lukkede sokkeletasjer eller åpne tekniske anlegg tillates ikke, kvartalsstruktur og avskårne hjørner, mv.)
- Byggehøyder. Felt B15d har maksimal gesimshøyde på 13 meter over terreng. Dette forstås som gesimshøyde 13 m for 'hovedfasade'. Der det ikke benyttes skråtak, er det mulighet for ekstra etasje over dette, forutsatt at denne øverste etasje tilbaketrekkes med min 3 m.)
- Parkering
- Bestemmelser for arealformålene og delområder.

Kommunedelplan for Sentrum angir også fremtidig gatehierarki, slik det framkommer i temakartet Trafikk og gatebruk, som er lagt inn på kommunedelplanens plankart, jf. figur under. Gamle Kirkeplass er i temakartet angitt som samlegate, mens Øvre Storgate og Øvre Torggate er angitt som atkomstgate.



Figur 8 Kommunedelplan for Sentrum - temakart trafikk og gatebruk. Planområdet vises med sort stipling.

Parkeringsstrategi for Drammen

Parkeringsstrategi for Drammen er vedtatt av bystyret 18. desember 2018. Strategien gir parkeringsnorm for formålene bolig, kontor og forretning og service. Det åpnes maksimalt for henholdsvis maksimalt 0,6 (kontor) og 1,0 (forretning og service) bilparkeringsplass pr 100 m² BRA. For sykkel kreves det minst 2,0 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA. Samtidig heter det både om bil og sykkel at «For formål som ikke er særskilt nevnt i bestemmelsene, skal det utøves skjønn». Formålet «offentlig tjenesteyting» er ikke nevnt. Sykkelplasser skal etableres under tak, og halvparten være innendørs.

Gjeldende regulering

Planområdet er i dag uregulert.

Pågående planarbeid

Det er utarbeidet et forslag til regulering av 114/383, Gamle Kirkeplass 1, som er oversendt Drammen kommune. Området foreslås regulert til boligformål. Handelsstandens hus / De unges samfunn reguleres til bevaring. Det er laget illustrasjoner uten bru mellom Park hotell og Handelsstandens hus. Bestemmelsenes § 8.2, pkt c. i planforslaget lyder: «Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie».

Byplans kommentarer og/eller suppleringer

2.3 Stedsanalyse

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Landskapet på Bragernes er opprinnelig dannet ved at leir er avsatt under havoverflata og landheving har skapt dagens relativt slette terreng. Gamle Kirkeplass og Drammens park kan gi et inntrykk av landskapet som det ville vært uten bebyggelse, et frodig slettelandskap med et vannsig og småbekker fra åsene ned mot Drammenselva. Blant annet har det gått en bekk langs vestre del av Gamle Kirkeplass.

Dagens bebyggelse i planområdet er del av den kvartalsstrukturen som ble etablert på Bragernes etter bybrannen i 1866. Gamle Kirkeplass var en av tre allmenninger som skulle hindre nye storbranner i Drammen. I dag er plassen et markert byrom og del av en sammenhengende grønnstruktur mellom Bragernesåsen og Drammenselva.



kjøremønstre for bil, grønn viser hovedsykkelvei. Stjerna viser plassering av Park hotell/Tinghuset

Planområdet utgjør ett av tre kvartaler på vestsiden av Gamle Kirkeplass. Park hotell er med å danne en vegg i dette byrommet. På motsatt side av Gamle Kirkeplass ligger Drammen Teater med forplass. Kvartalet på nordsiden av planområdet, rommer bygget til Skatt sør, som vender seg ut mot Drammen Park.

Flere av bygningene i området har høy bevaringsverdi, blant annet Frimurerlosjen, Det gamle Fylkeshuset, Drammen Teater, Thunegården og 'De unges samfunn' / Handelsstanden (i dag del av Park hotell på sørsiden av Øvre Storgate). Bragernes, inkludert planområdet, inngår i Riksantikvarens NB!-register over byområder med kulturverdier av nasjonal interesse. Park hotell vurderes ikke som spesielt bevaringsverdig i seg selv.

Bygningenes utforming og volum i området varierer, men Frimurerlosjen, Thunegården og teateret har fasader med sammenliknbare trekk som gir en viss rytme i bebyggelsen rundt Gamle kirkeplass. Forplassen mellom Drammen Teater og Thunegården understreker dette.

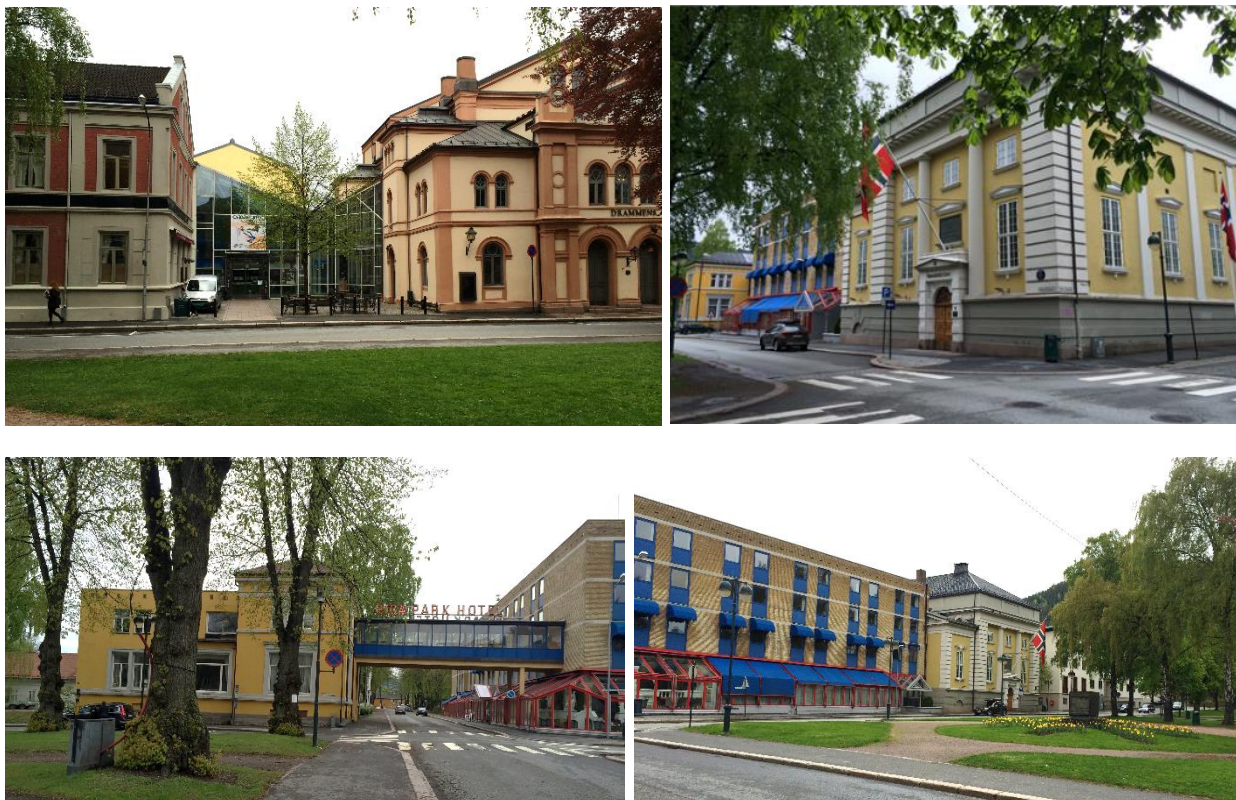
Bebyggelsen rundt Gamle Kirkeplass rommer ulike funksjoner. De fleste byggene er reist for offentlig eller allmenntilgjengelig bruk, i mindre grad bolig. På begge sider av kvartalet ligger grønnstruktur. Bebyggelsen er stort sett henvendt mot Gamle Kirkeplass, ikke Drammen park. Drammen park, vest for kvartalet, er en viktig del av grønnstrukturen i byen og er vist som stille sone i kommuneplanen. Parken er også en møteplass for alle aldersgrupper, blant annet finnes en stor lekeplass for barn.

Gatene på Bragernes inngår i et hierarki, noe som tydelig vises av ÅDT-tallene¹. Øvre Strandgate har en årsdøgntrafikk (gjennomsnittlig antall daglige bilpasseringer) på 9700, Gamle Kirkeplass 2600, Øvre Storgate har 500 og Øvre Torggate har 100 passerende biler i døgnet. Gamle Kirkeplass nærmest

¹ Kilde: www.vegvesen.no/nvdb

planområdet, er enveiskjørt mot elva. Gitt planområdets sentrale plassering i byen, er det ikke spesielle trafikkproblemer og moderat til lav trafikk. Det er kantparkering langs Gamle Kirkeplass.

Kollektivdekning i området er god med rundt ti minutter å gå til Drammen stasjon. Øvre Torggate er del av Drammens hovedsykkelveinnett, og en naturlig sykkeladkomst vil være herfra. Bragernes torg ligger ca. 5 minutters gange fra planområdet og det finnes bredt utvalg av handel og andre sentrumsfunksjoner i gangavstand.



Figur 10: Fotografier fra miljøet rundt Gamle Kirkeplass.

Over t.v.: Forplassen mellom Drammens Teater og Thunegården. T..h: Frimurerlosjens bygning henvendt mot Gamle Kirkeplass
Under t.v.: Gangbru mellom hotellet og Handelsstandens hus. T.h: Hotellets fasade mot Gamle Kirkeplass

2.4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

Planen legger til rette for bygging av nytt tinghus. Planforslaget sikrer i tillegg bevaring av Frimurerlosjens bygg. Endelig utforming av tinghuset vil gis i en egen konkurranse, men reguleringsplan vil styre sentrale rammer for konkurransen, så som volumer, byggehøyder, henvendelse til Gamle Kirkeplass og adkomst. Det regulerede bruksarealet, 8500 m², er mindre enn hele volumet som gis av byggegrenser og -høyder. Det må legges inn lysgårder og/eller større tilbaketrekking fra regulerede byggegrenser og høyder. Rammene gir en viss frihet i utforming av bygningen, jf. illustrasjon.



Det skal etableres en forplass mellom Tinghuset og Frimurerlosjen. Forplassen vil ligge rett overfor plassen mellom Drammen Teater og Thunegården (Teatercafeen). Bredden på tinghusfasaden vil gjenspeile bredde på teaterets fasade mot Gamle Kirkeplass. Tinghuset skal ha henvendelse mot Gamle Kirkeplass og forplassen, og publikumsinngang skal være fra forplassen. En mindre sidegavl på Frimurerlosjens hus, og som i dag er bygget inne, vil komme til syne igjen. Plassen vil gi mer luft rundt Frimurerlosjens bygning og en fastere rytme i utforming av bebyggelsen rundt Gamle Kirkeplass, sammenliknet med i dag.

Kjøreadkomst og varelevering til Tinghuset skal være fra Øvre Torggate. Planforslaget åpner bare for ni parkeringsplasser for tinghuset. Tinghuset er planlagt uten kantine og behovet for varelevering vil være beskjedent. Det er derfor ikke noe som tilsier at det skal bli mer biltrafikk av et nytt tinghus sammenliknet med hoteldrift.

Planen legger ikke opp til endring av eksisterende parkeringsplasser, hverken langs Gamle Kirkeplass eller på Frimurerlosjens grunn. Som skiltmyndighet kan kommunen styre om kantparkering foran forplassen skal fjernes, tilsvarende som foran Teateret. Dette vil i så fall gi drosjer og privatpersoner mulighet for å hente og bringe ved forplassen, og det gir mulighet for å sette av handicapplasser ved inngangen til Tinghuset.

Planlegging av nytt tinghus tar utgangspunkt i utbygging i to etapper. Det er ikke sikkert når eller om andre byggetrinn realiseres. Illustrasjonene viser full utbygging, men nederste del av figur 11 viser en mulig første etappe.

For helhetens skyld tas Frimurerlosjens bygning med i planen, men det tas ikke sikte på noen endring her.

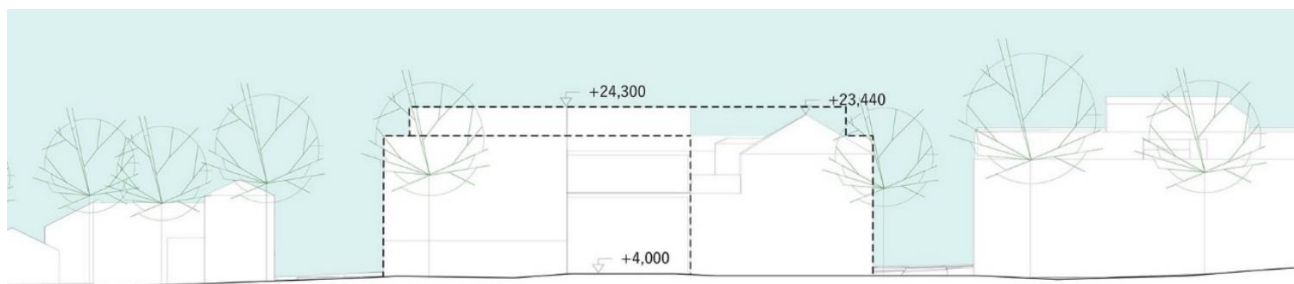
2.4.1 Reguleringsformål, utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder

Tinghusets tomt reguleres til annen offentlig tjenesteyting (sosi 1169). Gjeldende bruk i frimurerlosjens bygning er forsamling og bevertning. Begge disse formålene (sosi 1164 og 1169) er underformål av privat tjenesteyting (sosi 1160) og frimurerlosjen reguleres derfor til hovedformålet privat tjenesteyting. Bestemmelsene presiserer bruken av bygningen til forsamlingslokale og bevertning (§ 6.3.1 b). Planen åpner for utbygging av nytt tinghus med til sammen 8500 m² BRA. Første fase er planlagt å være rundt 4000 m², men planen styrer ikke størrelsen på de ulike fasene.



Figur 11: Fra øverst viser billedserien
 - Byggegrensene og -høydene (utforming er grunnlag for konkurransen)
 - Et eksempel på løsning av et utbyggingsvolum på 8500 BRA (utforming er ikke grunnlag for konkurransen)
 - Sammenhengen mellom regulerte byggegrenser og høyder sett sammen med eksempel på utbyggingsvolum og. Differansen som vises er den frihetsgraden som gis i arkitektkonkurransen.
 - Eksempel på et første byggetrinn mot Gamle Kirkeplass. Volumet som antydes mot Drammens park ligger som en reserve for et mulig andre byggetrinn. Det illustrerte volumet utgjør ca. halvparten av regulert BRA.

Det foreslås gesimshøyde mot Gamle Kirkeplass på maksimalt kote 21, rundt 17 meter over eksisterende terreng. Byggegrenser for kote 21 følger formålsgrenser. I tillegg åpnes det for maksimal høyde på kote 24,3 dersom denne er trukket tre meter tilbake fra gata. Nedenstående oppriss viser høydene sett sammen med eksisterende bebyggelse.



Figur 12: Oppriss av fasade mot Gamle Kirkeplass med høyder og inntrukne volum. Planforslaget som foreligger for Gamle Kirkeplass 1 er ikke lagt inn. Målestokk 1:1000

Toppetasjen er trukket sju meter inn fra Gamle Kirkeplass og tre meter inn fra de andre gatene og fra Drammen park. § 6.1.2 e krever at fasaden skal ligge i tilnærmet flukt ut mot plassen. Dette skal ikke forstås som en eksakt byggelinje, men som et krav om at fasaden under kote 21 bidrar til at plassen oppleves som klart definert. Fasaderekka skal være visuelt sammenhengende, men sprang og variasjon tillates.

Øvre Storgate og Gamle Kirkeplass reguleres til kjøreveg og fortau i samsvar med dagens bruk. Øvre Torggate reguleres til sykkelanlegg, men bestemmelsene åpner for kjøring til eiendommene.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagsstillers tekst)

Uteområder rundt tinghuset.

Planen stiller krav om en forplass som før omtalt. Bakre del av tomte, mot Drammen park og Øvre Torggate, kan bli liggende ubebygde. Det stilles krav til at hele tomte skal opparbeides, også de delene som inngår i senere byggetrinn. Det er krav til utomhusplan i forbindelse med byggesak. Denne skal vise endelig utforming av forplassen og andre områder som ikke bebygges.

Trafikkforhold

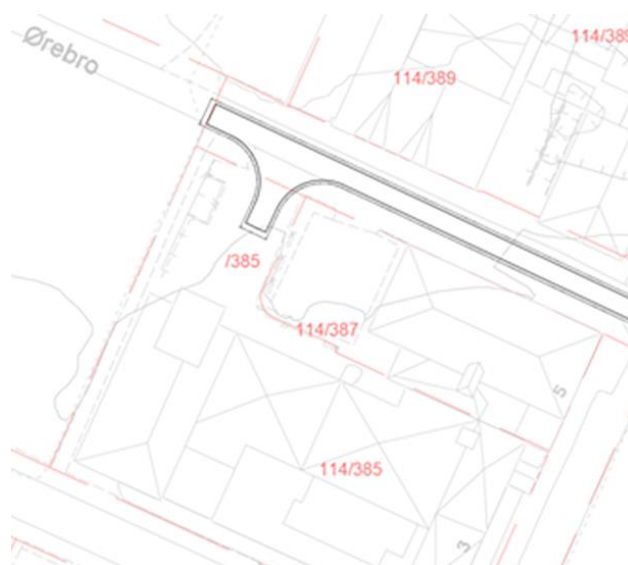
Øvre Torggate er stengt for biltrafikk gjennom Drammens park, men flere eiendommer bruker gata som kjøreadkomst i dag. Dette gjelder blant annet hotellet. Kjøreadkomst til eiendommen foreslås opprettholdt fra Øvre Torggate, rett overfor Skatteetaten. Det er ikke planlagt kantine i bygget, og behovet for varelevering er beskjedent. Kjøreadkomsten vil derfor dimensjoneres etter avfallshåndtering, slik Renovasjonsselskapet for Drammensregionen beskriver. Planforslaget legger til grunn en mulighet for å rygge inn til Tinghuset (bruksnummer 385). Dimensjonering av denne snumuligheten er gitt av avfallshåndtering.²

² Den illustrerte vendehammeren er dimensjonert etter retningslinjer fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen

Det er ikke grunn til å tro at et Tinghus skaper særlig trafikk, antakelig mindre enn hotellet har gjort. Planen legger opp til ni parkeringsplasser for bil inne på tinghusets område.

Det skal etableres sykkelparkering på to steder. Begge plassene skal ha tak. Den ene parkeringsplassen skal tilpasses ansattes behov. Den andre skal rettes mot besøkende, og ligge i tilknytning til hovedinngangen på forplassen. Til sammen skal det etableres 40 parkeringsplasser for sykkel.

Langs Gamle Kirkeplass reguleres to parkeringsplasser for handicappede foran tinghuset og to allment tilgjengelige plasser foran Frimurerlosjen. Drammen kommune styrer vilkår for bruk av disse, så som tidsbegrensning eller betaling. Foran forplassen er det ikke regulert inn parkeringsplasser. Øvre Torggate er foreslått som sykkelanlegg, men det åpnes for kjøring til eiendommene.



Figur 13: venaenammer dimensjonert etter målt fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen lagt over kartet. Stiplet linje viser veiskulder. Foreslått løsning forutsetter kjøring inn til enden av gata, rygging inn på eiendommen og normal utkjøring.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Frimurerlosjens bygg, gnr. 114, bnr. 387, reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Riving av Park hotell og etablering av en forplass, gjøre gavlen på sideveggen synlig og gi mer rom rundt losjebygget, men dette styres av bestemmelsesområdet for forplassen. Endelig utforming av forplassen er ikke gitt. Bestemmelsessone i planforslaget viser hvor forplassen skal være, men planforslaget gir rom for ulike møter mellom bygningene og plassen.

Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal det redegjøres for estetikk og det skal leveres en utomhusplan. Utomhusplanen skal vise opparbeiding av hele tomta, også de delene som blir byggegrunn ved en eventuell utvidelse i neste utbyggingstrinn.

Planbestemmelsene setter krav til tekniske planer. Det skal lages en plan for vann- og avløpsløsning som skal vise overvannshåndtering og slukkevann. Det skal også lages en redegjørelse for avfallshåndtering.

Det er gjort en del grunnundersøkelser i nabolaget. Alle tyder på dårlige grunnforhold, men det er ikke påvist kvikkleire i området. Planen krever at det skal gjennomføres ytterligere kartlegging av grunnforholdene før byggesøknad (§ 4.1.5) og en vurdering av geoteknikk skal følge søknad om rammetillatelse. Det skal også redegjøres for grunnvannstand og forurensing.

Miljøoppfølgingsprogram, fjernvarme og overvannshåndtering og støy

Planen krever at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal sikre at byggetiltaket følger god praksis for håndtering av masser, særlig eventuelle forurensede masser, og rivingsavfall (§ 4.1.6). MOPen skal baseres på kartleggingene som kreves i § 4.1.5 og skal gi regler for sikringstiltak. I tillegg skal MOPen beskrive transport i anleggsfasen, blant annet mulig omlegging av hovedsykkelveien i Øvre

Storgate dersom denne må stenges i forbindelse med bygging samt gjøre rede for energiløsninger for det ferdige bygget.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og ledningsnettets er etablert fra Gamle Kirkeplass langs Øvre Storgate til Drammen Park. Tinghuset vil knyttes til fjernvarmenettet varmes opp av vannbåren varme.

Det er ikke påvist noen flomvei i området, men den historiske bekken som er vist på temakartet som fulgte kommuneplanen, tyder på at Gamle Kirkeplass kan være en naturlig flomvei. Gamle Kirkeplass ligger noe lavere enn Drammen Park. Endelig utforming av overvannshåndtering vil formes i byggesak, men rekkefølgekrav sikrer at overvann ikke koples på eksisterende fellesledning for spillvann og overvann.

Gamle Kirkeplass har en del trafikk, noe som gir en rød støysone langs hotellfasaden. Sammen med byggesøknad, må det dokumenteres at støyen ikke vil sjenere innendørs. Uteområdene innenfor planområdet anses ikke spesielt støyfølsomme. Drammen Park er pekt ut som stille sone i overordnede planer. Tinghus vil neppe gi vesentlig støy inn mot parken. For å sikre at det ikke skjer, f.eks. gjennom tekniske installasjoner, stiller bestemmelsene krav om å ta hensyn til parken.

Risiko og sårbarhet

Gjennomførte grunnundersøkelser i omliggende kvartal tyder ikke på kvikkleire, men grunnforholdene er ikke spesielt gode. Siden det er etablert et hotell på eiendommen i dag, er det liten tvil om at det er mulig å bygge et tinghus. Fundamentering og tiltak for å sikre området mot skred må ses sammen med byggetegninger. Det er derfor stilt krav om ytterligere grunnundersøkelser før det gis byggetillatelse.

Det er fare for radongass i grunnen, noe som kan medføre radonnivåer over grenseverdier innendørs. Faren for radongass inne avhenger i noen grad av utforming av kjeller, og hvilke funksjoner som legges i kjelleren. Teknisk forskrift sikrer at dette forholdet følges opp i byggesak.

Park hotell er bygd vegg i vegg med frimurerlosjen og bygd sammen med handelsstandens bygning som begge er bevaringsverdige. Foringelse av eller skade på verneverdig bygning kan bli et problem. Dette må ses sammen med ROS-analysens vurdering av fare for setninger. Bestemmelsenes § 4.1.4 grunnundersøkelser skal sikre at det gjøres fagkyndige vurderinger av faren for senking av grunnvannstand og setninger. § 4.1.5 om miljøoppfølgingsplan sikrer at det blir redegjort for nødvendige tiltak for å sikre bevaringsverdig bebyggelse.

Dersom det gjøres funn av byutvikling fra før bybrannen i 1866, krever § 5.3 at fylkeskommunen varsles.

Rekkefølgebestemmelser

Glitre energi har i dag en nettstasjon inne i Park hotell. Det er usikkert om denne kan bli stående eller om den må erstattes av en ny. Planen stiller krav om at en ny nettstasjon er etablert før den eksisterende rives. Om det etableres en ny nettstasjon, forutsettes det at det skjer innenfor byggeområdet. Ny nettstasjon skal utformes som del av et helhetlig anlegg der den framstår som en integrert del av bygning og uteområder

Før det gis brukstillatelse skal fasadene på den bevaringsverdige bebyggelsen på Gamle Kirkeplass 1 (Handelsstanden) og 5 (Frimurerlosjen) tilbakeføres til relevant standard.

I dag går overvann og spillvann i samme ledning over Gamle Kirkeplass. Drammen kommune arbeider med å skifte ut denne delen av ledningsnettets, så fellesledningen blir overvannsledning, og spillvann får ny, separat løsning. Det er krav om at dette er sikret gjennomført før det gis tillatelse til å kople overvann på ledningsnettets. Dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal dokumenteres.

Etappeplan

Statsbyggs konkurranse legger opp til at første byggetrinn skal gi en utbygging som omtrent er halve størrelsen av den illustrerte, men at dette bygget kan utvides til full størrelse ved seinere utvidelse. Når og om denne kommer, er ikke avgjort. Første byggetrinn må derfor kunne fungere selvstendig. Planbestemmelsene (§ 6.2.4) krever at første byggetrinn skal være henvendt mot Gamle Kirkeplass, og at forplassen skal etableres som del av dette. Fasadeutforming og utforming av anlegget rundt bygget skal være avsluttet og det skal dokumenteres hvordan uteområder skal utformes for hvert enkelt byggetrinn i en utomhusplan.

Anleggsgjennomføring

Det er ikke satt av noe eget rigg- og anleggsområde, men dette vil enten bli etablert på egen grunn eller i den delen av Drammen park som ligger rett inn mot planområdet. Denne delen av parken er ikke opparbeidet, men heller ikke vist i planen. Det forutsettes derfor at en eventuell bruk av dette området avtales mellom Statsbygg og Drammen kommune, og at Statsbygg etter at byggeprosessen er avsluttet opparbeider området til park.

Både Øvre Storgate og Øvre Torggate vil bli berørt av byggeprosjektet. Dette kan medføre at sykkelveien mellom Gamle Kirkeplass og Drammen Park midlertidig må legges om. Prosjektet vil søke å opprettholde en gang- og kjørevei til Skatteetaten og sykkelveien. Mer presis beskrivelse av dette forholdet vil vises i miljøoppfølgingsplan (§ 4.1.6).

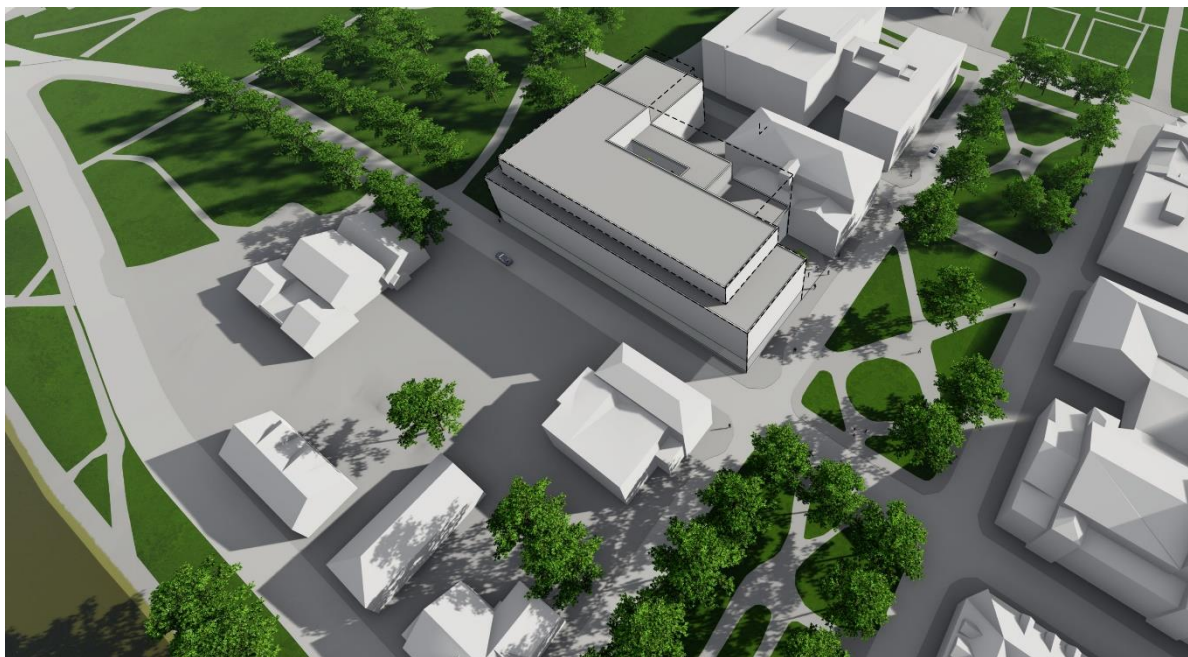
Istandsetting av bevaringsverdige bygninger

Park hotell er bygd helt inntil Frimurerlosjen og er forbundet med Handelsstanden med ei gangbru over Øvre Storgate. Et nytt Tinghus forutsetter riving av brua og det krever at det gjøres tiltak for istandsetting av fasadene på begge bygningene. Utforming av Frimurerlosjens bygg vil styres av denne planens bestemmelser (§ 8.1). Forslaget til regulering av Gamle Kirkeplass 3 tar utgangspunkt i at bevaring av Handelsstandens hus reguleres i planen for Gamle Kirkeplass 1. Det er derfor ikke gitt bestemmelser som styrer utforming av Handelsstandens bygg, men det forutsettes at den delen av Handelsstanden som er knyttet til hotellet via brua skal istandsettes etter at brua rives ifm riving av hotellet. Det er gitt en rekkefølgebestemmelse (§ 3.1.3) knyttet til forholdet. Dersom Gamle Kirkeplass 1 stadig er uregulert når riving blir aktuelt, vil spørsmålet kunne håndteres i byggesak. Delen av Handelsstanden som er knyttet til hotellet via bruen skal istandsettes etter at bruen rives ifm riving av hotellet.

Et byggeprosjekt på Gamle Kirkeplass 1 vil kanskje kreve noe koordinering med bygging av nytt tinghus, men ellers anses planforslagene ikke å legge særlige føringer for hverandre.

Byplans kommentarer og/eller suppleringer

2.4.3 Illustrasjoner av planforslaget

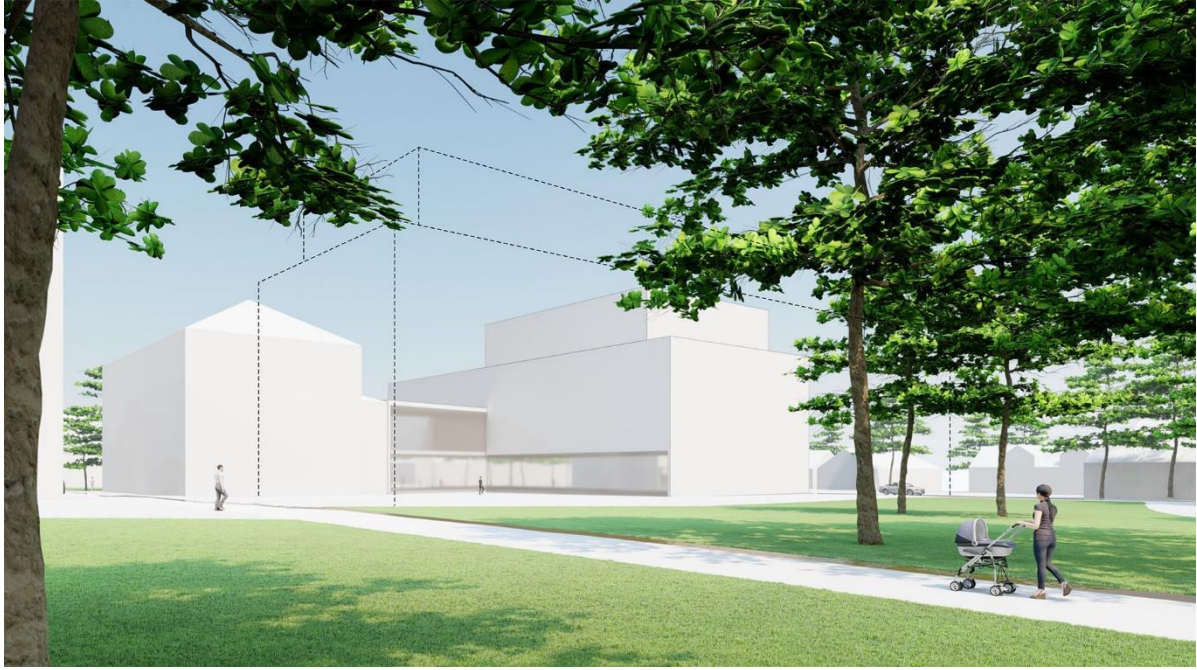


Figur 14: Fugleperspektiv sett fra sør. Regulerte byggegrenser og høyder vises med stiplet linje, utbyggingsvolumet er tatt med for å gi et mer realistisk bilde av hvordan ny bebyggelse kan tenkes.

Illustrasjoner og soldiagrammer er samlet i et eget vedlegg. Noen av disse er gjengitt her for å forklare tekst. Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende. Den illustrerte bygningen er utarbeidet for å vise dimensjonene som foreslås, men inngår ikke i konkurransen.



Figur 15: Nytt tinghus sett fra Gamle Kirkeplass. Illustrasjonen antyder hvordan sidegavlen på Frimurerlosjens hus kan oppleves. Den stiplede linja viser reguleringsplanens rammer for byggegrense og høyde.



Figur 16: Tinghuset sett fra Drammen Park etter et mulig første byggetrinn. Den stiplede linja viser hvordan reguleringsplanen åpner for å bygge et trinn 2. Illustrasjonen viser ikke noen form for opparbeiding av uteareal, men bestemmelsene krever dette.

2.5 Konsekvenser av planforslaget

2.5.1 Redegjørelse for konsekvenser av planforslaget (forslagsstillers tekst)

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med overordnede planer. Forholdet til de viktigste overordnede føringene er vurdert under og det er gitt en særlig diskusjon der det er avvik mellom overordnede planer og planforslaget.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Plassering av nytt tinghus sentralt i Drammen vil bidra til å utvikle en kompakt by og dermed være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Tinghuset vil ligge innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Planområdet anses ikke som spesielt utsatt for flom i Drammenselva, selv om det tas høyde for klimaendring. Flomsone for 200-årsflom berører ikke planområdet. Økt nedbør kan gi lokale utfordringer med overvannshåndtering, noe som vurderes i prinsipplan for vann- og avløp. Flere grunnleggende føringer i «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing» samsvarer med krav til samordnet areal- og transportplanlegging. Plassering og utforming av nytt Tinghus anses som godt tilpasset utfordringene klimaendring måtte gi.

Kommunedelplan for Sentrum

Tiltaket / planforslaget vurderes å være i samsvar med rammer og føringer i gjeldende kommunedelplan for Sentrum, med unntak av byggehøyder og kravet om avskårne kvartalshjørner. Planforslaget bygger i stor grad på den volumstudien som ble lagt fram for Formannskapet i saken 11.12.2012 (jf. kap 2.1 Bakgrunn). Byggehøydene som foreslås er tatt fra LPOs volumstudie, og LPO viste ikke avskårne hjørner. Sett i lys av formanskapets vedtak kan disse forholdene langt på vei anses derfor som avklart. Planforslaget anses ellers å være i tråd med kommunedelplan for Sentrum.

Parkeringsstrategi for Drammen

Parkeringsbehovet for nytt Tinghus er beskjedent. 2 parkeringsplasser for politiet (inkl. 1 for minibuss), 2 parkeringsplasser for jordskifteretten, 2 plasser for Drammen Tingrett, 1 parkeringsplass for Statsbygg, 1 plass for økonomiadkomst og 1 universelt utformet for ansatte gir til sammen behov for ni parkeringsplasser. Plassering av disse parkeringsplassene er ikke avklart. Vanskelige grunnforhold gjør det usikkert om det er hensiktsmessig å lage en parkeringskjeller. Planen åpner derfor for parkering av inntil ni plasser på terreng, men utforming av parkeringsløsning vil skje i konkurransen.

I tillegg finnes i dag noe kantparkering langs Gamle Kirkeplass. Utforming av denne plassene styres av Drammen kommune som skiltmyndighet

Tinghuset vil ha vel 50 ansatte og anslagsvis 30 besøkende, til sammen 80 personer. Om vi legger til grunn en dekningsgrad på 40 % på sykkelparkeringsplasser i nybygg krever dette 32 plasser. Planen forutsetter at de besøkende kommer med sykkel til forplassen, mens de ansatte vil komme til en personalinngang. Det foreslås minimum 40 sykkelplasser totalt, hvorav minimum 24 plasser under tak, rettet mot de ansatte, og minimum 16 sykkelparkingsplasser på eller ved forplassen.

Selv om parkeringsstrategien ikke spesifiserer krav for parkering knyttet til tjenesteyting, er det en klar målsetning om å bidra til å dempe bilbruk og å legge til rette for sykkel. Planforslaget bygger videre på intensjonene i parkeringsstrategien.

Stedsutvikling

Et tinghus er en funksjon som tradisjonelt har vært plassert i bysentre. Sentrum er godt tilgjengelig med ulike transportmidler, og gir en representativ ramme for tinghuset. Samtidig vil tinghuset bidra til å gi en slik ramme for andre bygninger og funksjoner rundt plassen. Etablering av nytt tinghus vil ikke gi noen grunnleggende endring av stedet, men bidra til å ytterligere styrke Gamle Kirkeplass' karakter av å være en representativ og sentral plass i Drammen og å videreutvikle Bragernes og Drammen som sentrum for regionen.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke særlig brukt av barn og unge. Utvikling av planområdet kan tenkes å få konsekvenser for omgivelsene, der særlig Drammen park har betydning for barn og unge. Planforslaget legger vekt på å unngå negative virkninger for parken og oppfyller krav i «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen». Bygging av nytt tinghus vil ikke gi særlige virkninger for barn og unge.

Trafikkforhold

Det er lite sannsynlig at et tinghus skaper vesentlig mer trafikk enn et hotell, og prosjektet har beskjeden påvirkning på trafikkforhold.

Reguleringsplanforslaget tar med en del gategrunn rundt tomta. Nytt bygg vil få kjøreadkomst fra Øvre Torggate, og publikumsadkomst fra Gamle Kirkeplass. Tiltaket påvirker Øvre Storgate i svært liten grad. Øvre Storgate er regulert med fortau og kjørevei som dagens bruk.

Gamle Kirkeplass er også regulert med fortau (sosi 2012) og kjøreveg (2011). Noe gateparkering foreslås opprettholdt, men endres etter mønster fra gata foran Drammen Teater. Plassene nærmest tinghuset reserveres for handicappede, og to ordinære parkeringsplasser opprettholdes ved frimurerlosjen. Det legges ikke opp til permanente parkeringsplasser langs forplassen, noe som gir mulighet for av og påstigning her.

Øvre Torggate er kjøreadkomst til tinghuset og flere andre eiendommer. Samtidig er det hovedsykkelvei. Kommuneplanen og KDP for sentrum viser overgang mellom park og gate i forlengelsen av eiendomsgrense mellom frimurerlosjen og Statsbyggs eiendom. Det ikke er mulig å etablere kjøreadkomst fra Øvre Torggate med en slik utforming. Planforslaget forutsetter / kjørevei fram til enden av tomta. Prosjektet krever ikke endring av veistandard, og kjøring til eiendommene tillates.

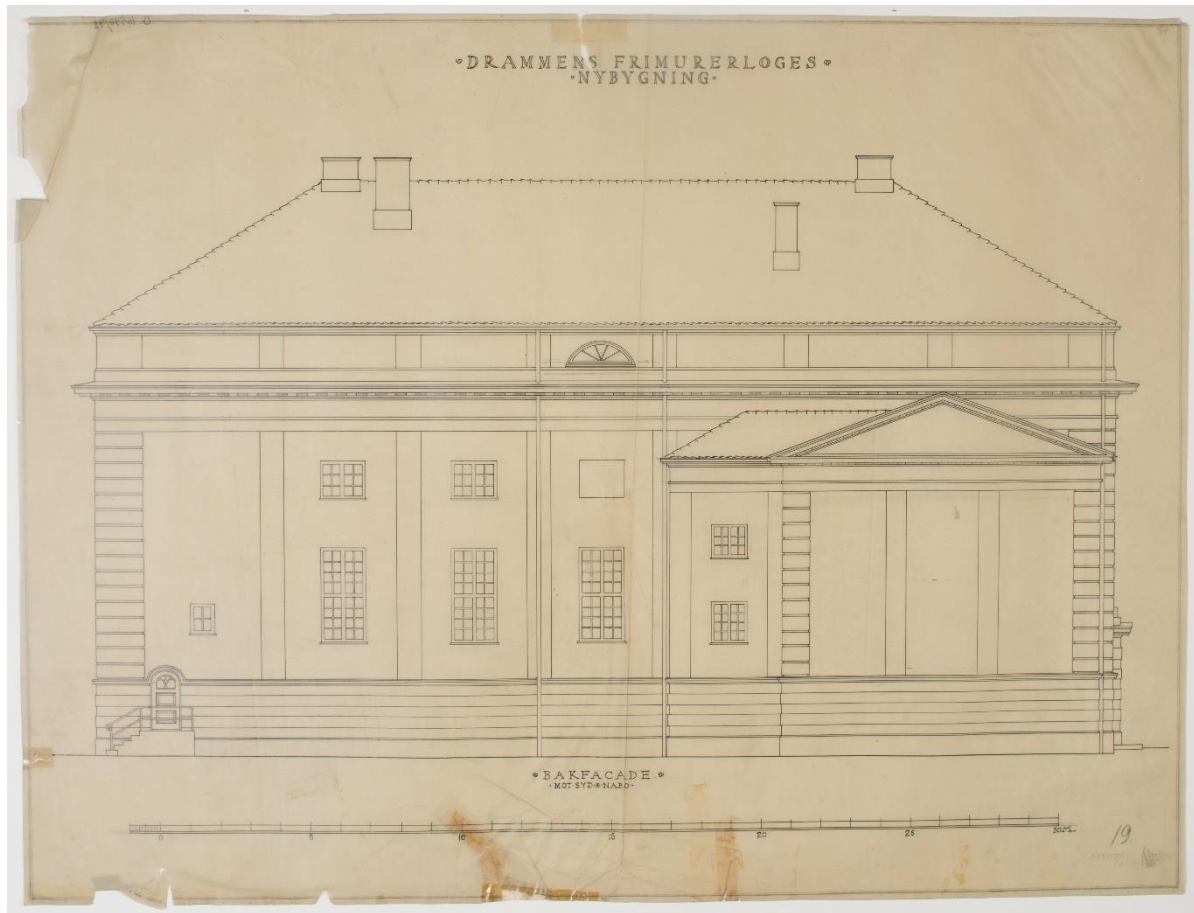
Estetikk og byggeskikk

Estetikkbestemmelsen (§ 5.1.2) skal sikre at tinghusets funksjon gjenspeiles i utforming av bygget. § 6.2.1 e stiller krav om at bygget skal bidra til gater og plasser oppleves som attraktive. Dette kan skje på mange måter; virkemiddel kan være variasjon i materialer, sprang i fasaden, bruk av lys, vegetasjon, utsmykking og plassering av dører og vinduer. Siden endelig utforming styres av konkurransen, er det ikke nærmere spesifisert hvordan det skal skje.

Planen styrer ikke plassering av nettstasjonen, den kan være integrert i bygget eller frittstående. Estetikkbestemmelsen sikrer at en frittliggende nettstasjon vil holde høy arkitektonisk kvalitet og utformes som del av et helhetlig anlegg.

Foreslåtte volum er tilpasset omgivelsene. Bygningshøydene vil være noe over de omliggende bygningene, men ikke så dominerende at det er tale om endrede fjernvirkninger. Øverste etasje trekkes inn fra gata, og vil derfor ikke oppleves som mer dominerende enn hva som kan anses som et uttrykk for tinghusets funksjon. Formspråk vil styres av konkurransen, men det er sannsynlig at dette vil gi en mer moderne utforming enn formspråket for den eldre bebyggelsen rundt plassen. Det finnes også en del yngre, mer moderne bygg i området.

Kulturminner



Figur 17: Kopi av originaltegning av Frimurerlosjens fasade mot sør. Tilbygget ut fra sidegavlen er i dag større enn vist på tegning, men hovedvolumet og sidegavlen er bygd som vist.

Riving av Park hotell vil gi mulighet for å gjenskape en mer opprinnelig situasjon rundt Frimurerlosjen og Handelsstandens bygg. Gjennom å trekke et nytt bygg noe unna Frimurerlosjen kommer losjebygget og særlig gavlen på siden av bygget, tydeligere fram. Det vil også skapes en sammenheng i utforming av bebyggelse på begge sider av Gamle Kirkeplass. Når gangbrua over Øvre Torggate rives vil fasaden på Handelsstandens bygg fristilles og bli tilbakeført. Planforslaget legger opp til at et nytt tinghus skal oppleves som bedre tilpasset enn dagens hotell, og kvalitetene i kulturmiljøet rundt Gamle Kirkeplass vil dermed styrkes.

Frimurerlosjen er antagelig fundamentert på betongdragere som ligger over tømmerflåter. Grunnvannstanden ligger over tømmeret. Det går et vannsig ned til og under Frimurerlosjen. Sivevannet førte til oversvømmelse da hotellet ble bygd. Under bygging av hotellet ble vannsaget samlet i kummer og det ble anlagt grunnvannspumper. I dag sørger dette for at overvann ledes bort fra området.

Situasjonen er sammensatt, fordi det ikke er ønskelig å drenere så godt at det kommer luft til tømmerflåten, men vannet kan skape en utfordring for nytt tinghus. Samtidig kan det påpekes at sivevannet gjør at det er liten fare for at tømmerflåten skal tørke. Geotekniske vurderinger vil følge byggesak og sørge for at grunnforhold ikke påvirkes negativt.

Sosial infrastruktur

Planforslaget skaper ikke behov for ny sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur

Det ligger en nettstasjon i eksisterende hotellbygg som også betjener noen av de omliggende bygningene. Planbestemmelsene (§ 3.1.2) stiller krav om at denne enten videreføres eller at ny etableres på eiendommen.

Varmesentral for hotellet er knyttet til fjernvarmenettet. Varmeveksler ligger i kjeller i eksisterende bygg. Denne forsyner hotellet, men også gatevarme som Drammen kommune er abonnent for. Gatevarmen er bygget i to etapper og dekker mesteparten av Gamle Kirkeplass og helt til Ypsilon bro. Anlegget dekker også fortauene utenfor Park Hotell. Når fortauet utenfor bygget blir reetablert, må sløyfene byttes.

Sammenliknet med eksisterende situasjon er det ingen særlig grunn til å tro at planforslaget medfører økt belastning på vann- og avløpsnett, energi, transportnett eller annen teknisk infrastruktur.

Universell utforming

Plassering av Tinghuset i et etablert og kjent bymiljø med henvendelse mot Gamle Kirkeplass vil skape en situasjon som er klar og lett forståelig. Etablering av inngang fra forplassen som er tenkt mellom Frimurerlosjen og bygget, vil også gjøre det lett å orientere seg. Tinghuset forutsettes ellers å være i samsvar med teknisk forskrift, noe som sikrer at krav til universell utforming oppfylles.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Planområdet er i dag bebyggt, og de ubygde delene av tomta er dekket av harde flater. Det er ikke registrert noen form for biologisk mangfold av interesse. I Drammen park, ved siden av Park hotell, står en del større trær. Disse har verdi, men skal ikke berøres av planforslaget.

Miljøfaglige forhold

Drammen har i sin kommuneplan definert støysoner (gule og røde), avvikssoner og stille soner i samsvar med retningslinjen. Planområdet er generelt ikke veldig belastet, men det er rød støysone langs hotellfasaden mot Gamle Kirkeplass. Bragernes, med planområdet, er definert som avvikssone. Drammens park er definert som stille sone. Bestemmelsene stiller krav som skal sikre parken som stille sone (§ 4.1.7). Det er liten grunn til å tro at tinghus vil skape mer støy enn hotellvirksomhet, og påvirkning på Drammen park antas å være liten.

Uteområder rundt et tinghus anses ikke som støyfølsomt formål. «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442) er derfor lite relevant for arealer utendørs. Teknisk forskrift stiller krav til fasaden slik at lydforhold blir tilfredsstillende innendørs. Aktuelle tiltak på bygning/fasade avklares i detaljprosjekt og rammesøknad. Planforslaget vil oppfylle kravene til støy i arealplanlegging.

Park hotell er i dag tilknyttet fjernvarme, og planområdet ligger i konsesjonsområdet. Denne løsningen vil opprettholdes og oppvarming vil skje med vannbåren varme, noe som begrenser energibruken.

Kontroll på vann i planområdet, både overvann og grunnvann, er en utfordring. De etablerte løsningene rundt Frimurerlosjens bygg forutsettes opprettholdt. I tillegg stilles det krav om håndtering av overvann på egen grunn. Terrengfall i området går mot Gamle Kirkeplass, som tilsier at dette blir flomvei.

Grunnundersøkelser i nabolaget tilsier at det er bløt leire i området og grunnforholdene er etter all sannsynlighet ikke gode. Dette vil kartlegges ytterligere før bygging.

Parkområdene vil få noe skygge fra bygningen, men opplevelsen vil ikke skille seg særlig fra eksisterende situasjon. Moderate høyder med intrukken øverste etasje gjør at det foreslåtte bygget ikke kaster vesentlig mer skygge enn bygninger i nabolaget og Gamle Kirkeplass vil beholde gode solforhold.

Soldiagrammer tar utgangspunkt i byggegrensene og viser maksimalt volum. Flere diagram finnes i vedlegget.



Figur 18: Soldiagrammer, kl. 18 ved sommersølvør og kl. 12 ved jevndøgn. Skygger fra tinghuset er beregnet ut fra regulert byggegrense og høyde. Skyggene kan derfor bli mindre.

Bygging av nytt tinghus vil neppe ha særlige lokalklimatiske konsekvenser. Volumet som foreslås kan sammenliknes med Park hotell, og endringene blir beskjedne.

Risiko- og sårbarhet

Det er laget en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som følger som vedlegg. Denne viser at de to hendelsene som kunne tenkes å ha størst konsekvens er kvikkleireskred og sabotasje- og terrorhandlinger. «Geoteknisk notat – områdestabilitet Drammen Tinghus» viser at det er leire, men ikke kvikkleire i området. Rasfaren er derfor liten. Domstoladministrasjonens eget sikkerhetsarbeid gjør faren for sabotasje liten. Flytting av Tinghuset vil neppe ha særlig betydning for sikkerhetssituasjonen i Drammen. Selv om konsekvensene av sabotasje eller kvikkleireskred er store, er risikoen knyttet til disse hendelsene liten.

Radongass, fare for setninger og fare for skade på kulturminne er vurdert å gi middels risiko dersom det ikke gjøres tiltak. Radongass styres av TEK17. Frimurerlosjen reguleres til bevaring og bestemmelsenes 4.1.5 krever en redegjørelse for fundamentering og grunnforhold. Sett sammen med notatet om områdestabilitet og TEK17 vil dette sikre både Tinghuset og nabobebyggelse mot ras og setninger.

Juridiske forhold

Statsbygg og Drammen kommune arbeider med en utbyggingsavtale som fordeler ansvar for realisering av planen. Utbyggingsavtalen vil ta utgangspunkt i rekkefølgekravene i denne reguleringsplanen og sikre gjennomføring av planforslaget.

Byplans kommentarer og/eller suppleringer

3 Forslagsstillers argumentasjon

3.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse

Plassering sentralt på Bragernes, i gangavstand fra buss og jernbane, bidrar også til at prosjektet vil oppfylle mål om at vekst i transport skal skje med kollektiv, gange og sykkel.

Planforslaget avviker fra Kommunedelplan for Sentrum på noen mindre punkter, byggehøyder og avskårne hjørner. Fastsetting av byggehøyder innebærer en avveining mellom ulike hensyn; god kollektivdekning tilsier høy utnyttning, tilpassing til eksisterende bebyggelse kan tilsa lavere byggehøyder. I en tradisjonell bystruktur som Bragernes, vil bygninger med generiske funksjoner gjerne ha relativt ensartet høyde. Bygninger med mer spesielle funksjoner, som kirke eller rådhus, vil gjerne ha særskilte arkitektoniske kvaliteter og kan syns noe bedre i bybildet. Et tinghus vil tradisjonelt kunne få en mer eksponert plassering enn kontor og boliger. En moderat økning av byggehøyden, som foreslått, strider ikke mot intensjonen om å bevare et viktig bymiljø på Bragernes. Vurdering fra Buskerud Fylkeskommune i brev av 29.10.2012, tilsier at foreslåtte høyder er akseptable: «Ut fra de tilsendte kapasitets- og volumstudier forholder utviklingsavdelingen seg positive til prosjektet. Vi vurderer at en overskridelse av Sentrumsplanens høydebestemmelser kan forsvares, hvis øverste etasje trekkes tilbake fra vegglivet i alle retninger. De fire meters overskridelse som er skissert i prosjektet for nåværende vurderes dog som absolutt tålegrense for kvartalet.»

Ingen av bygningene rundt Gamle Kirkeplass har avskårne hjørner. Trafikkforholdene er relativt oversiktlige, og plassdannelsen vil styrkes av at fasadene går i flukt. Om tinghuset skulle ha avskårne hjørner, ville det bryte med bygningsmiljøet rundt plassen.

Et tinghus har mange, store saler og møtelokaler, men relativt få ansatte – 55 for Drammens del. Dekningsgraden for sykkelparkering pr ansatt (40 %) anses som relativt høy, sett i lys av hvem tilbudet skal betjene. Planen legger opp til en sykkelparkering både for besøkende og ansatte som vil dekke behovet Tinghuset skaper i overskuelig framtid. Parkeringsdekning anses å være i samsvar med parkeringsstrategien, siden intensjonen om få parkeringsplasser for biler og rikelig med sykkelplasser er ivarettatt.

Planen gir rammer for utbygging, men endelig utforming vil gjøres i konkurransen og i fm senere rammesøknad og detaljprosjekt. Planforslaget skal derfor sikre rammene og de kvalitetene som er viktige for Drammen by, men samtidig gi arkitektene som skal tegne nytt bygg visse frihetsgrader. Friheten til å forme bygget sikres gjennom å sette maksimale høyder og bredder som er videre enn romprogrammet krever, men å gjengi maksimalt bruksareal på samme måte som romprogrammet. Samtidig er det lagt opp til at bygget skal bidra til den helhetlige husrekka langs Gamle Kirkeplass gjennom å ha fasade med inngang henvendt til en forplass mot frimurerlosjens bygg. Sjansen for å få en interessant utforming av en ny bygning antas å være større dersom utforming ikke er fullstendig styrt av planen.

Lokalisering av nytt tinghus i Drammen og rammene for etablering av nytt tinghus er prinsippavklart i formannskapet 11. desember 2012 og i tråd med dette vedtaket er kapasitetsstudien fra LPO arkitekter lagt til grunn for utforming av forslaget til reguleringsplan. Den gang ble det også hentet inn uttalelser fra blant annet Fylkesmannen i Buskerud som tilsier at LPOs studie er tilpasset bygningsmiljøet rundt Gamle Kirkeplass. De samme volumene er lagt til grunn for forslaget til reguleringsplan og vil legges til grunn for konkurransen Statsbygg skal holde om utforming av bygget.

4 Vedlegg

4.1 Vedlegg

Vedleggene gir utdyping og bakgrunnsinformasjon av planforslaget. LPOs studie har vært grunnlag for vurdering av høyder i tidligere behandling og er derfor lagt ved. Utforming av nytt Tinghus vil gis i en egen konkurranse. Kapasitetsstudien kan derfor ses som en vurdering av hvor stort volum planen åpner for, men ikke som en illustrasjon av utforming.

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Referat fra oppstartsmøte med kommunen
4. Varslingsbrev med kart og adresseliste
5. Kunngjøringsannonse
6. Kopi av uttalelser til varsel om oppstart
7. Forslagsstillers oppsummering og kommentar til innspill
8. Geoteknisk notat – områdestabilitet Drammen Tinghus
9. VA-plan med beskrivelse av overvannshåndtering
10. ROS-analyse datert 12. feb. 2020
11. Illustrasjoner, DRAMMEN TINGHUS kapasitetsstudie, LPO arkitekter AS, datert 24.09.2012, sist revidert 20.02.2015