



Spørsmål 97 (2021) fra Thor Sigurd Syvaldsen (AP): JM Norge AS sitt prosjekt i Arbeidergata 14

Til: Rådmannen
Fra: Thor Sigurd Syvaldsen (AP)

Dato: 16.04.2021
Saksnr: 21/00070-97
Deres ref:

Prosjektlederen hos JM har vært i kontakt med meg etter vedtaket vi gjorde 6.april. I den forbindelse kom det fram noen interessante opplysninger. Ved tidligere forhåndskonferanse med administrasjonen i Nedre Eiker ble det fra JM sin side ønsket å utvide parkeringskjelleren helt ut mot nåværende torg, på det arealet som er tenkt som utvidelse av torget, dette ble akseptert av administrasjonen. Derfor syntes jeg det er merkelig at når vi nå er blitt en del av Drammen, blir dette plutselig ikke akseptert lengre. Dette er et område som JM eier, da er det helt naturlig at de får benytte arealet som ligger under bakken, selv om det er et ønske fra kommunen om å erverve arealet for utvidelse av torget.

Jeg ber derfor om at dette kommer opp til politisk avgjørelse, da jeg mener dette er en fornuftig løsning.

Et annet problem som har dukket opp, er 1.etasje mot Klopptjerngata og mot jernbanen i nord. Ifølge sentrumsplanen skal det være næringsvirksomhet i 1.etasje, men på disse to stedene bør det tillates annet bruk, blant annet må Glitre Energi inn med trafostasjon som må plasseres på bakkeplan og etter deres ønske mot nord. Avfallshåndtering er det også naturlig skjer mot nord i tillegg til boder og sykkelparkering.

Dette må det i tilfelle søkes dispensasjon for, jeg ber derfor om at vi får en sak om dette til politisk behandling.

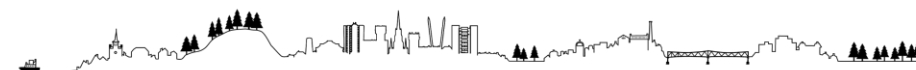
Svar

Før Nedre Eiker ble en del av (nye) Drammen var det ønskelig, fra søkers side, med forhåndskonferanse med kommunen, hvor formålet var å etablere en forberedende dialog med byggesaksavdelingen. På bakgrunn av at kommunesammenslåingen var nært forestående, ble det referatført et forbehold, i forståelse med søkers representanter, om at ny kommune med ny ledelse kunne ha andre oppfatninger av prosjektet enn det som ble kommunisert i forhåndskonferansen. Samtidig anmodet kommunen søker om å opprette kontakt med byggesaksavdelingen i (nye) Drammen kommune over nyttår.

Forhåndskonferanse ble avholdt 10.12.2019, hvor det fra kommunens side var representanter fra avdelingene byggesak, plan, geodata og eiendom til stede. I referat fra forhåndskonferansen står det følgende ang. parkeringskjeller under torg:

Arealformålet gjelder på bakkenivå, arealformålet torg er ikke til hinder for å ha parkeringskjeller under torget.

Styring og eierskap



Det pågår for tiden en prosess med forhandlinger om utbyggingsavtale med JM der bla. overdragelse og opparbeidelse av areal for nye Mjøndalen torg er et tema. Denne avtalen vil komme til politisk behandling når partene er kommet til enighet om alle avtalens punkter.

I den forbindelse har det blitt gitt signaler til JM om at det ikke er ønskelig med privat parkeringskjeller under offentlig areal (torg). Temaet «*Private anlegg under offentlige areal - prinsippavklaring*» ble drøftet administrativt i Drammen kommune våren 2020. Konklusjonen her var at dette i utgangspunktet ikke er ønskelig å etablere begrunnet med:

- Utfordringer knyttet til drift og vedlikehold. Det blir svært ofte ulik oppbygging over og rundt tekniske anlegg/parkering under bakken. Dette kan føre til setninger på overflaten noe som vil påføre kommunen store driftskostnader. I tillegg er det fare for mulige skader og lekkasjer inn i underliggende tekniske rom og garasjeanlegg
- Kjellere og lignende under offentlig areal legger beslag på verdifullt kommunalt areal og legger begrensninger for annen bruk.
- Kommunen har ofte selv behov for arealene til kommunal infrastruktur i fremtiden. Det vil være kostbart å senere måtte gå rundt/utenom anlegg under bakken

Konklusjonen var da at det må legges frem særskilte gode grunner og løsninger om dette skal kunne diskuteres og gjennomføres i tillegg til at arealet da må reguleres i to nivåer.

Drammen kommune mottok 03.12.2020 søknad om dispensasjon fra kravet til antall parkeringsplasser i områderegulering for Mjøndalen sentrum. Dispensasjonssøknaden nevner ingenting om utforming av parkeringskjelleren under areal regulert til torg. Det er heller ikke lagt ved tegninger til søknaden som illustrerer dette i det planlagte prosjektet. Administrasjonen er for øvrig kjent med at JM's søknad om dispensasjon for parkeringsdekning for inntil 25 småleiligheter, ikke er koblet til en eventuell mulighet for å kunne bygge parkeringskjeller under torgarealet eller ikke.

Når det gjelder arealbruk i 1. etasje mot Klopptjerngata og mot jernbanen i nord, er det foreløpig ikke er innsendt søknad om byggetiltak. Denne problemstillingen må behandles som en dispensasjonssøknad fra bestemmelsen i områderegulering for Mjøndalen sentrum, i forbindelse med byggesaken når den foreligger. En slik søknad om dispensasjon vil være av prinsipiell karakter, og vil sendes videre til Hovedutvalget for behandling.

Hovedutvalget har etter delegasjonsreglementet også anledning til å be om å få søknader om dispensasjon til behandling, selv om disse ikke skulle være av prinsipiell karakter.