



DRAMMEN
KOMMUNE

Utbygging av Solbakken 1-7



zentuvo.no

Tiltaket omfatter:

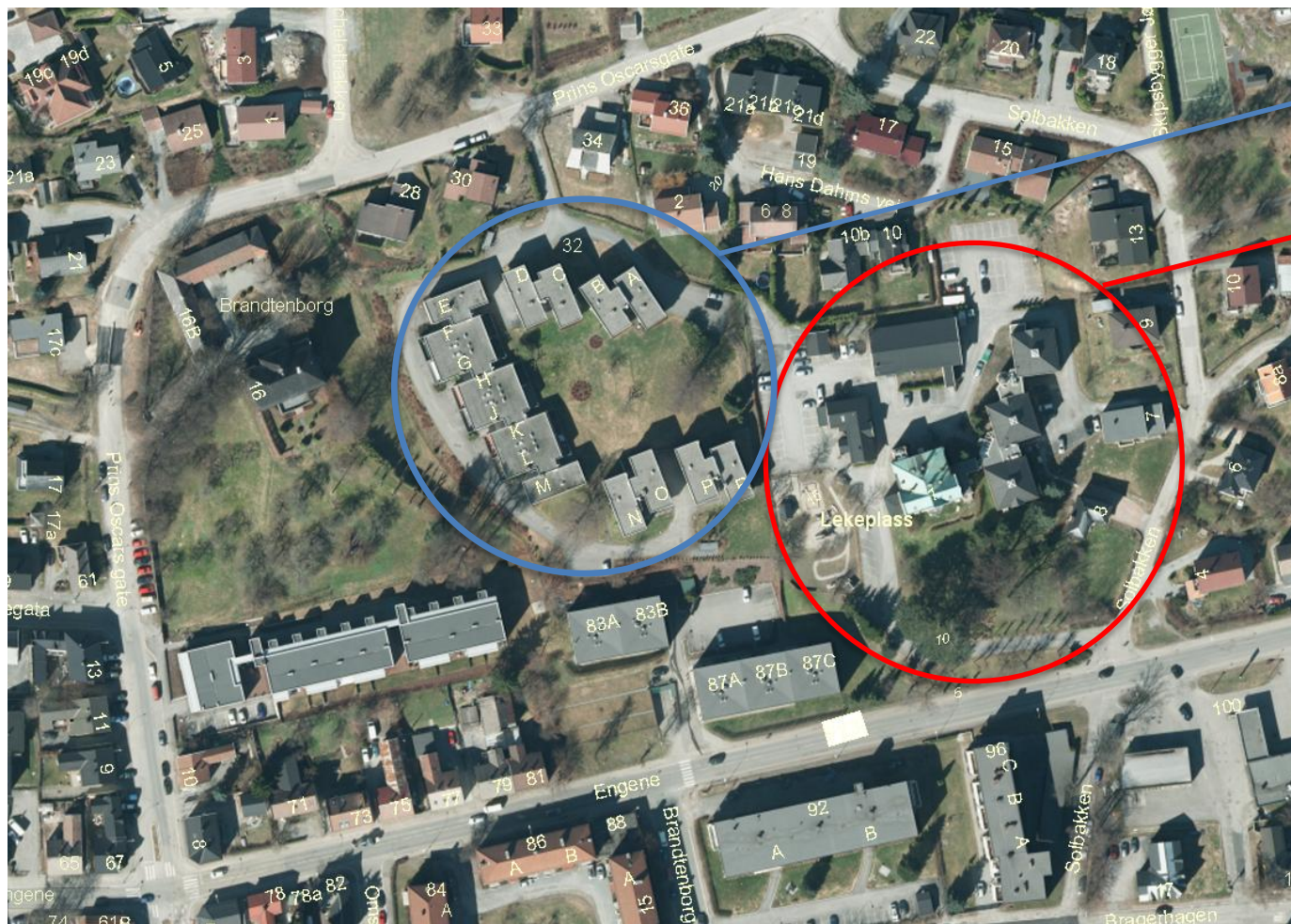


- Rive de eksisterende funkisvillaer, Solbakken 3 og 7, og sidebygningen
- Bruksendring av de eksisterende kontorlokalene til boliger
- Oppføring av nye boliger på 3 og 4 etasjer med parkeringskjeller
- Nytt fortau i Solbakken fra Engene og opp til Skipsbygger Jørgensens vei
- Hovedbygning og hageanlegg beholdes som "det står"

Hensikt med tiltaket (hva oppnås):

- Etablere flere boliger i Drammen
- Tilrettelegge for flere typer boliger sentralt for å sikre variert boligsammensetning og et levende sentrum
- Fortette sentralt der det ligger til rette for det (jfr. reguleringsplanen som åpner for fortetting med bolig og/eller næring)
- Erstatte næringsbygg i boligområder med bolig der det er gunstig (jfr reguleringsplanen)
- Helhetlige utviklingsprosjekt gjør det enklere å sikre omgivelseskvalitet (velfungerende uteområder) enn stykkvis innfill.

Området / Ny utbygging



Prins Oscars
gate 32

Utbyggings-
området

Ny utbygging har slektskap med blokkbebyggelse i Prins Oscars gate 32. Bebyggelsen er der oppbygd med oppdelte bygningsvolumer og større sammenhengende bygningsvolum mot vest.

Før utbygging



Etter utbygging

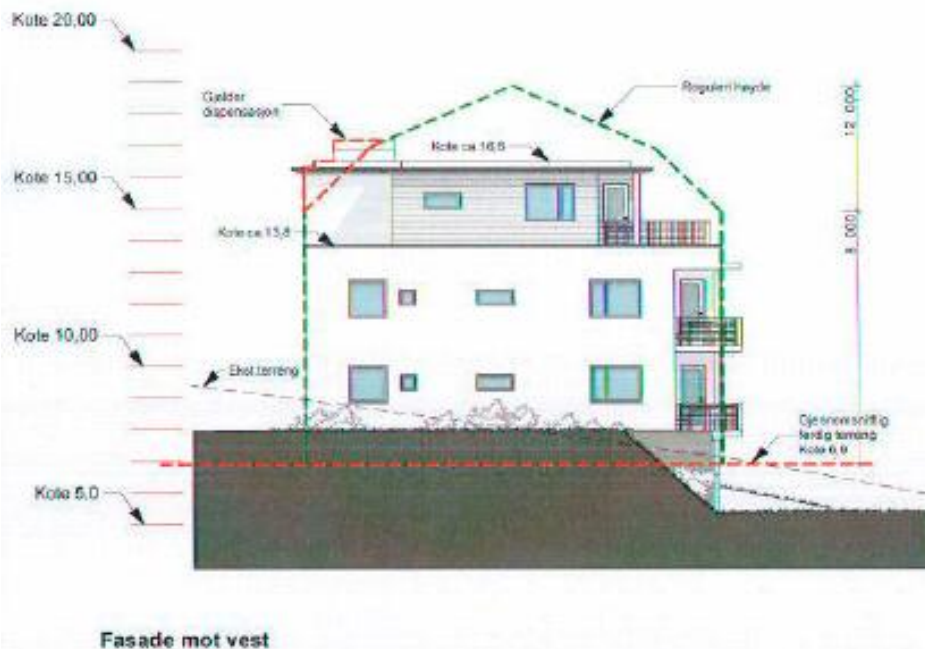


Dispensasjon A: rekkefølgekrav / riving

Rekkefølgekrav for riving av Solbakken 3, 7 og sidebygningen til Solbakken 1

- Rekkefølgekrav i reguleringsplanen: Byggene kan ikke rives før utvidelsesbehovet for kontorkapasitet er nødvendig
- Hensikten med reguleringsplanens bestemmelser om vern er å bevare hovedbygningen og hageanlegget –ikke funkisvillaene eller sidebygningen
- Bestemmelsen om kontorkapasitet er ikke lengre aktuell da hele området skal utnyttes til bolig
- I reguleringsplanen tillates riving av funkisvillaene ved behov for utvidelse av kontorformål
- Byggene er ikke vurdert som bevaringsverdige i reguleringsplanen eller i ettertid
- Hensynet til framtidig kvalitet på felles uteområder ved helhetlig boligutbygging er vurdert å veie tyngre enn hensynet til bevaring av enkeltbygg

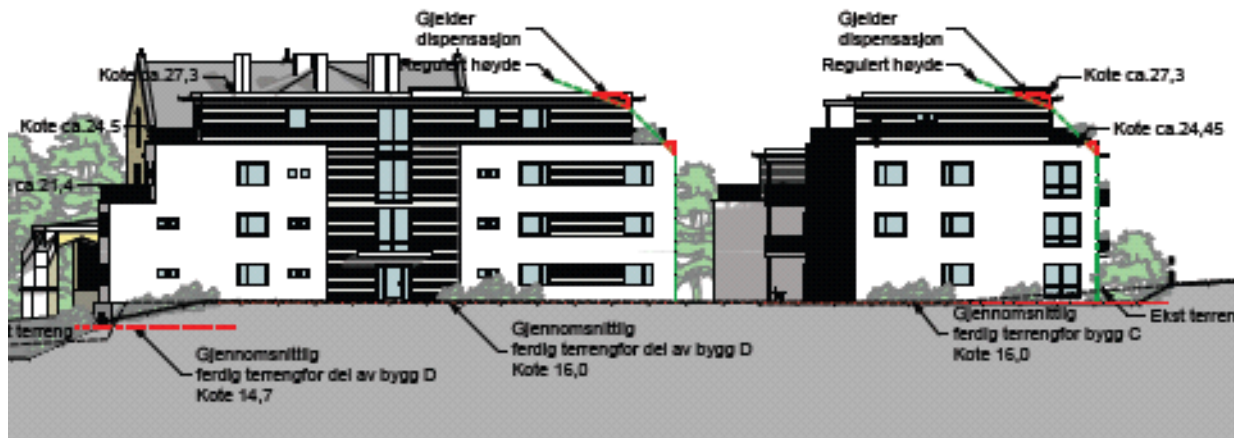
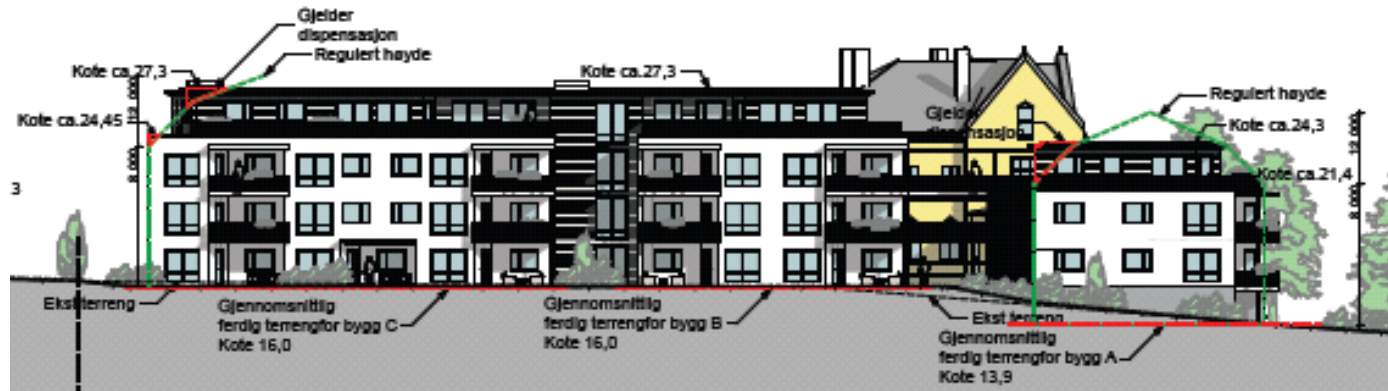
Dispensasjon B: maksimale byggehøyder



- Økt gesimshøyde gjelder bare for deler av bebyggelsen og innebærer ikke økning av totalvolum.
- Dispensasjonen åpner for at størst høyde på yttervegg vil ligge litt over maks tillatt gesims akkurat i hjørnet.
- Dispensasjon hadde vært unødvendig hvis byggene hadde blitt utformet med sal-, mansard- eller valmtak. Da kunne totalhøyden blitt vesentlig høyere enn omsøkt prosjekt.
- I tillegg ligger Bygg C og D 6,5 / 7 meter fra nabogrense mot Hans Dahms vei for å ivareta hensyn til naboer – regulert byggegrense er 4 meter.



Illustrasjon dispensasjon fra høyder

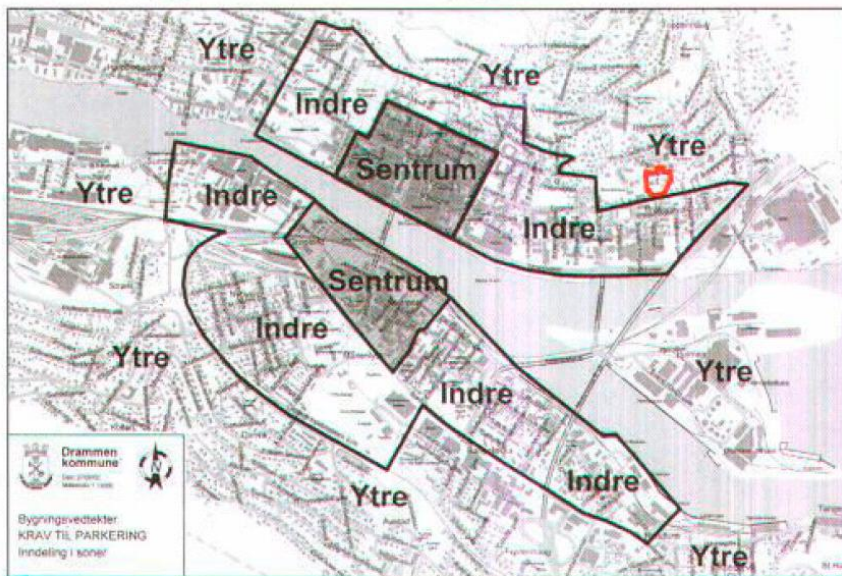


Dispensasjon C: krav til parkering

Krav til parkering som for "indre sone" fremfor "ytre sone"

Parkeringsnorm

Planområdet ligger i normens "Ytre sone" på grensen til "Indre sone".



Figur 15 : Soneinndeling i parkeringsnorm for Drammen. Planområdet er merket med rødt

- Tiltaket ligger nord for Engene som er "grensegaten" mellom indre og ytre sone
- Trafikkanalysen viser at utbyggingen vil medføre marginale endringer i trafikkavvikling og trafiksikkerhet.
- Området ligger svært sentralt i forhold til sentrumsfunksjoner, handelsområder og offentlig infrastruktur
- I tillegg vil etablering av fortau i Solbakken bedre trafiksikkerheten i området, samt tilrettelegge for gående og syklende i området

Fortsettelse parkeringskrav

Parkeringsnorm

Parkeringsdekningen for biler er høyere i Ytre by enn i Indre by. Parkeringsdekningen for sykkel er lik i alle soner.

Formål	Enhet	Bil		Sykkel
		Indre Sone	Ytre sone	Alle soner
Bolig 2-roms	pr. leilighet	1,0	1,5	1,0
Bolig 3-roms	pr. leilighet	1,0	2,0	2,0
Bolig 4 roms +	pr. leilighet	2,0	3,0	3,0
Kontor	pr. 100 m2	1,5	2,0	4,0
Barnehage	pr. 100 m2	1,5	2,0	2,0

I revidert tiltak etableres det 103 p-plasser for de 72 leilighetene. Kravet er 99. Når hver bolig har fått tildelt 1 plass pr. leilighet, har man 31 fellesplasser disponibelt.

Planforslag

Innen planområdet skal det etter normen for Ytre by etableres 174 p-plasser for biler, mens normen for Indre by gir 101 p-plasser for biler. Det skal etableres ca. 180 p-plasser for sykler.

Formål	Arealbruk	Bil		Sykkel
		Indre Sone	Ytre sone	Alle soner
Bolig, 2-roms	8 leiligheter	8	12	8
Bolig, 3-roms	52 leiligheter	52	104	104
Bolig, 4-roms +	16 leiligheter	32	48	48
Kontor	500 m2	8	10	20
Sum		100	174	180

Tiltaket får et redusert krav til parkerings med 65 p-plasser. Dette utgjør litt mindre enn forskjellen mellom indre og ytre sone.

NB. tallene i den nederste tabellen er fra et tidligere forslag