

Planinitiativ for Neumanns gate 17-19, 111/496

Fagkyndig: Arkitektkontoret Hauger AS

Forslagsstiller: Arkitektkontoret Hauger AS

Utarbeidet: 14.12.2020

Innhold

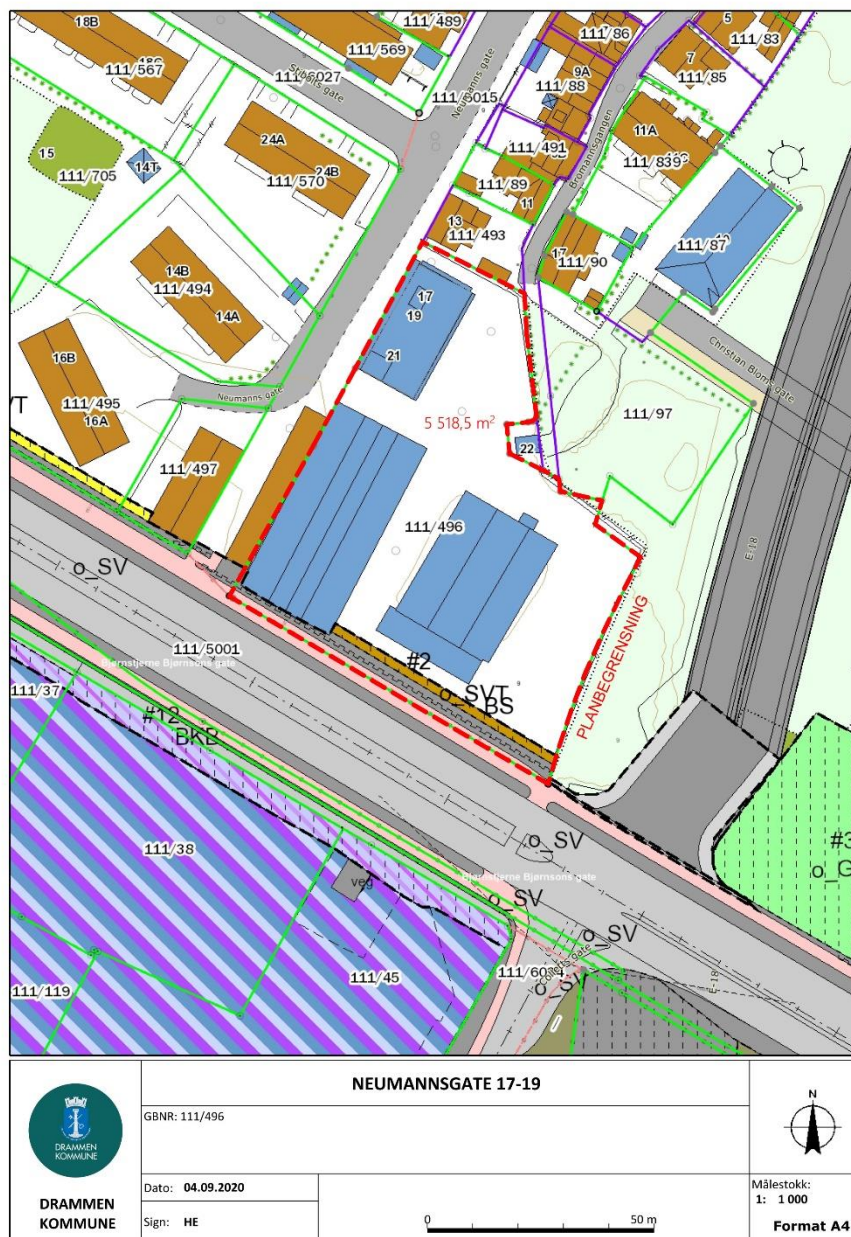
A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	4
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	5
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	5
H. Berørte interesser av planinitiativet	6
I. Samfunnssikkerhet.....	7
J. Samarbeid og medvirkning	7
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	7

A. Formål med planen

Tiltaket omfatter detaljregulering som skal muliggjøre oppføring av et nytt menighetscenter for Det islamske Kultursenter i Drammen som leier lokaler i Christian Bloms gate 10 i dag. Da bruken av lokalene ikke egner seg for eldre og ikke har alle de fasilitetene menigheten trenger, ønsker man å realisere disse på eiendommen i Neumanns gate 17-19.

B. Planområdet

Planområdet begrenses seg til eiendom 111/496, Neumanns gate 17-19. Det kan være en mulighet til å utvide planområdet med tilgrensende veiareal tilhørende Neumanns gate.



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Formålet er å oppføre en bygning med en grunnflate på ca. 818 m².

Bygningen vil inneholde rom for utdanning, kulturelle aktiviteter og administrative fasiliteter i form av kontor.

Den tiltenkte plasseringen for bygningen er sør-øst på eiendommen. Vi kan dele inn bygningen i 2 hoved-volumer. Den ene delen som er lengre nord på eiendommen er en avlang fløy over 3 etasjer med en foreløpig planlagt gesimshøyde på ca. 11 meter. Den andre, lengre sør liggende, delen er rektangel med nesten likelange sider. Denne delen går over 2 etasjer men har en høyere gesimshøyde enn den avlange delen. Dette skyldes høyden i den andre etasjen, som er over 7 meter. Dette rom vil danne hovedforsamlingslokalet og er et rom av sentral betydning for menigheten.

I forbindelse med dette er det nødvendig å rive en del av den eksisterende bebyggelsen på eiendommen. Dette gjelder for verkstedhallen sør på tomten. Nærings- og boligbygningen i nord er ikke berørt og lagerhallen sør på eiendommen skal beholdes inntil videre.

Atkomst til eiendommen vil være den nåværende fra Neumanns gate.

Utviklingsfaser

Prosjektet skal utføres i en fase som omfatter oppføringen av det nye kulturelle senteret og den medfølgende omforming av eiendommen i form av gårdsplass med parkerings- og gangarealer og avkjørselen.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bygningen består av 2 hoved-volumer i forskjellige høyder, som tidligere beskrevet. Den ene delen som er lengre nord på eiendommen er en avlang fløy over 3 etasjer med en foreløpig planlagt gesimshøyde av ca. 11 meter. Den andre, lengre sør liggende, delen er et rektangel med nesten likelange sider. Gesimshøyden er noe høyere her med ca. 12,15 meter.

Bygningen er foreløpig beregnet til å omfatte 818 m² BYA. Dette tilsvarer et volum på ca. 4.500 m³ (del nord) + ca. 5000 m³ (del sør). Til sammen ca. 9.500 m³.

Det er utregnet et ca. BRA på 2000 m² for den nye bygningen.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Tiltakets hovedformål er å gi menighetssamfunnet «Det islamske Kultursenter i Drammen» nye lokaler med tilstrekkelig kapasitet.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

I dag er eiendommen bebygget med et kombinert bolig- og næringsbygg nord og et lagerbygg og verkstedhall i sør. Bygningen i nord er oppusset i nyere tid og fremstår som estetisk tiltalende og skal ikke røres i denne saken.

De andre to bygg på eiendom fremstår som eldre og lite tiltrekkende med dårlig vedlikehold. Noe som drar ned stedets karakter. Disse bygningene fremstår som lite tilpasset til området både i formål og estetikk.

Den nye bebyggelsen orienterer seg i volum og høyde mer som den omkringliggende næringsbebyggelsen på den andre siden av Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Her finnes det et større næringsbygg som innehar butikklokaler og et treningssenter og et annet nytt bygg over 4 etasjer på motsatt side av rundkjøringen. Dette er den fremherskende størrelsen som gjelder for bygningene i nærområde mot sør og øst og fortsetter lengre øst langs Bjørnstjerne Bjørnsons gate.

Disse bygg har en slett fasade med enten pusset mur eller fasadeplater og mye glass. Vi ønsker å tilpasse oss denne estetiske utførelsen både i materialvalg og farge.

I tillegg er høyden på tiltaket på 12,15 meter godt tilpasset til området på grunn av nærheten til motorveibrua og dens relative størrelse. De tidligere omtalte større bygningene i nærområdet har høyder på henholdsvis 13 og 15 meter.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er omfattet av kommunedelplan for sentrum, vedtatt 30.05.2006 og dens bestemmelser. I sentrumsplanen er området avsatt til bybebyggelse (blandet formål).

Eiendommen grenser i sør til Bjørnstjerne Bjørnsons gate og er delvis omfattet av «Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsvæien/Rundtom», vedtatt 05.04.2016. Unntatt fotavtrykket til den eksisterende lagerhallen sør på eiendommen inntar reguleringsplanens arealdel en ca. 6 meter bred stripe sør langs eiendommen Neumanns gate 17-19.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)

Kravet for leke- og uteoppholdsareal er utløst av boforholdet på eiendommen. I det eksisterende nærings- og boligbygning i nord befinner det seg 4 leiligheter i den andre etasjen av bygningen.

Kravene er oppfylt og tiltaket er godkjent med ferdigattest gitt den 5. desember 2018 for byggesak 14/8847/46.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Eiendommen befinner seg i sone 2 etter Drammen kommune sin parkeringsveileder.

Parkeringsveilederen til Drammen kommune skiller for funksjon til krav om antall parkeringsplasser per 100 m² BRA for kontor og forretning/service.

Det følger et estimert arealbehov for de forskjellige funksjonsområdene innenfor bygningens volumet angitt i gulvarealet. I tillegg vises parkeringsplass-nøkkel tilhørende arealformål etter parkeringsveilederen. (Parkeringsplass = ppl.)

Undervisning krever ca. 400 m². Forretning og service, min 0,7 ppl. per 100 m² BRA.

Kontor krever ca. 900 m². Kontor, min 0,2 ppl. per 100 m² BRA.

Kultur krever ca. 700 m². Forretning og service, min 0,7 ppl. per 100 m² BRA.

Eksisterende lagerhall med ca. 1000 m². Forretning og service, min 0,7 ppl. per 100 m² BRA.

Parkeringsplassbehovet er utregnet 3 (2,8) ppl. for undervisning, 2 (1,8) ppl. for kontor, 5 (4,9) ppl. for kultur og 7 ppl. for lagerhallen. Vi har dermed et totalt behov av 17 ppl. på eiendommen med eksisterende og nytt formål kultur, undervisning og kontor.

Der kulturformålet for bygningen omfatter forsamlingslokaler og aktiviteter som tilsier et større publikumsantall på kveldstid og i helgene da parkeringsplassene er fri fra andre brukere på eiendommen.

3 parkeringsplasser er avsatt for boligbebyggelse og 4 ppl. for næring nord på eiendommen. Kravene er oppfylt og tiltaket er godkjent med ferdigattest gitt den 5. desember 2018 for byggesak 14/8847/46.

Kravet om sykkelplasser er 2 per boenhet og 2 per 100 m² BRA for andre arealformål. Det eksisterende BRA for næringsbygget i nord og lagerhallen i sør-vest er til sammen ca. 1600 m².

Den nye bygningen har et ca. BRA med 2000 m². Det befinner seg 4 boenheter på eiendommen som krever 8 sykkelplasser og 3600 m² BRA for resterende arealformål som krever 72 sykkelplasser. Til sammen er det et behov av 80 sykkelparkeringsplasser.

Vi vil gjerne diskutere dette tallet under oppstartsmøtet.

H. Berørte interesser av planinitiativet

En liten del av eiendommen er omfattet av «Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsvæien/Rundtom» og grenser til Bjørnstjerne Bjørnsons gate som er en vesentlig trafikal akse i området. Det er sannsynlig at Viken fylkeskommune som forvalter fylkesvegen skal involveres og uttale seg i saken.

I. Samfunnssikkerhet

Dette punktet er en utfordring med hensyn til støy- og støvbelastning med umiddelbar nærhet av eiendommen til motorveibrua og Bjørnstjerne Bjørnsons gate.

Andre vesentlige punkter som det må redegjøres for er brann- og geoteknikk, overvannshåndtering og muligheten for anleggelse av en snuplass for å ikke stoppe opp trafikken i omkringliggende tilførselsgater. Det må også vurderes slukkevannsdekning da det er lang avstand fra tiltaket til nærmeste brannkum.

Det foreligger en rapport for mulig forurensning på grunn av at det tidligere har vært trelast- og impregneringsvirksomhet på eiendommen. Rapporten konkluderer med at aktiviteten ikke anses å ha ført til betydelig forurensning av grunnen. Tidligere impregneringsvirksomhet har ikke ført til konflikter i forhold til resipient (Drammenselva) eller dagens arealbruk. Rapporten er vedlagt og betegnet som «Rapport Bernås A/S».

J. Samarbeid og medvirkning

Alle berørte parter varsles underveis i planarbeidsprosessen og det kan eventuelt avholdes et informasjonsmøte for naboer før reguleringsplanen legges ut til høring. Vi satser på god to-veis kommunikasjon med berørte fagmyndigheter.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningsloven §4-1 Planprogram og tilhørende §10 i «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR-2017-06-21-854). Planinitiativet er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og faller derfor ikke inn under §4-1. Det vil derfor ikke være behov for et planprogram eller en konsekvensutredning.

Kommunedelplan for sentrum blir grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen. På eiendommen som skal reguleres er det ikke registrert viktige naturområder, truede arter eller naturtyper innenfor eiendommen. Eiendommen er heller ikke registrert som viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø. (miljøstatus.no)