

Drammen, 01.10.2023

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen «Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate».

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt 6.1.3 g, Byggehøyder og grad av utnytting. Punkt g spesifiserer: «For 1. etasje skal minimum romhøyde være 3m, totalt 4m brutto høyde.»

Kortfattet oversikt:

I prosjektets 1. etasje er det en kombinasjon av boliger og næringsarealer, i tråd med reguleringsbestemmelsene. Alle nærings- og tekniske arealer har netto romhøyde minimum 3 meter og brutto høyde 4 meter i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. I arealene i 1. etasje der det er prosjektert boliger, er netto romhøyde 2,8 meter, brutto høyde er 3,1 meter.

Bakgrunn for omsøkte romhøyder.

Prosjektet består av i alt 102 leiligheter med en variert boligkvalitet og boligsammensetning, samt næringsarealer i deler av første etasje.

I reguleringsplanen er deler av 1. etasje regulert til bolig, mens arealene som vender mot Dr Hansteins gate og delvis Ryddinggangen skal benyttes til næringsarealer.

Prosjektets næringsarealer er høye, lyse og godt eksponerte mot Dr Hansteins gate, og er helt i tråd med reguleringsplanen.

Boligene i 1. etasje er prosjektert ut mot et innholdsrikt og innbydende gårdsrom, med mye grøntarealer og tykt vekstlag ihht reguleringsplanen.

Leilighetene ligger med en liten høydeforskjell til gateplan over det høyeste innmålte punkt på fortau, som er i Tollbugata. Samtidig oppfylles tilgjengelighetskravene inn mot det grønne uteområdet, som også fungerer som adkomst for enkelte av leilighetene.

Dr Hansteins gate ligger i sin hele lengde lavere enn både Tollbugata og Hesselbergs gate, som har leiligheter på bakkeplan. For å følge en naturlig linje, samt krav til universell utforming av uteområder og adkomster, er leilighetene i 1 etasje derfor lagt på en felles kotehøyde på +2,3m. Dette er 90cm høyere enn næringslokalene, som skal henvende seg trinnfritt til den laveliggende Dr Hansteins gate.

Historikk

I arbeidet med reguleringsplanen ble det holdt drøftelser med kommunen rundt innhold/utnyttelse av kvartalets 1. etasje. Det ble diskutert i flere møter med kommunen om det skulle være næringsarealer i hele 1. etasje. Underveis i prosessen ble det gått bort ifra dette. Dette kommer frem i reguleringsplanens pkt 6.2, der det er krav til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje på totalt 375m², rettet mot Ryddinggangen og Dr Hansteins gate. Det omsøkte prosjektet har til sammen 388m² næringsarealer rettet mot disse gateløpene og følger slik reguleringsbestemmelsene.

Hensikten med den regulerte høyden på 3m netto/4m brutto var i utgangspunktet at næringsarealer skal ha tilstrekkelig høyde for sitt regulerte innhold.

Alle næringsarealene i prosjektet har en netto romhøyde som oppfyller kravet i reguleringsbestemmelsene, med ca 3,7 meter OK gulv UK dekke, og 4m brutto.

Leilighetene, som ligger 90cm høyere enn næringsarealene, har en netto romhøyde på 2,8m, brutto 3,1m. Dette er en stor romhøyde for boliger, der kravet i TEK17 er på 2,4m. Dersom disse leilighetene skulle bygges om til næring/arbeidsplasser ved en senere anledning, er 2,7m romhøyde kravet fra Arbeidstilsynet for faste arbeidsplasser. Den omsøkte romhøyden vil derfor kunne oppfylle krav til romhøyde for næringsarealer.

Oppsummering:

Det vil være lite hensiktsmessig å heve hele bygningsmassen med 90cm for å oppfylle en brutto høyde på 4m, der det etter reguleringsplanen tillates å bygges boliger.

Det er lite sannsynlig at boligene i 1. etasje senere vil kjøpes opp og bygges om til næringsarealer. Dersom det imidlertid skulle være ønskelig, er den omsøkte høyden slik prosjektet står tilstrekkelig for å oppfylle kravene til dette.

Grunnet høydene av de omkringliggende gatene er det heller ingen god løsning å senke boligene slik at gårdsrommet tilpasser seg høyden av den laveliggende Dr Hansteins gate.

Prosjektet er godt tilpasset de funksjoner som reguleringsplanen tillater. Arkitektonisk er fasadene godt balanserte, uten en unødvendig høy boligetasje nederst.

Også for det verneverdige bygget vil dagens omsøkte løsning være mer hensynsfull enn dersom bygningene rundt må løftes slik at høydekravet oppnås.

Det er også en vesentlig fordel mht solforhold og utsyn, både for gårdsrom/uteoppholdsarealer og for bakenforliggende gater at bygget ikke blir høyere enn nødvendig.

Det omsøkte prosjektet har gode løsninger, både for beboere og for evt fremtidige behov.

Generelt kan dispensasjon gis i tilfeller hvor de positive virkningene har en overvekt i forhold til negative forhold.

Vi mener flere positive forhold gir god grunn for å gi dispensasjon i dette tilfellet, mens vi ikke kan se at en dispensasjon har negative konsekvenser.

Det er ingen hensyn som blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Vi mener også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at totaliteten både for prosjektet, for området og allmenne hensyn kommer ut i pluss.