

Kulturhistorisk Stedsanalyse

Gamle Drøbak



DIVE

Frogn kommune 2012

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Frogn Kommune
Rapportnavn: Kulturhistorisk stedsanalyse Drøbak (DIVE)
Utgave/dato: 2012-11-15
Oppdrag: 529868 – Kulturhistorisk stedsanalyse Drøbak (DIVE)

Oppdragsbeskrivelse: Rapporten er en kulturhistorisk stedsanalyse etter Riksantikvarens DIVE-metode. Analysen er utført i fire trinn, Beskrivelse, fortolkning, vurdering og aktivisering. Analysen skal bidra til at Drøbaks historiske kvaliteter og muligheter ivaretas og aktiveres som fellesgoder i stedsutviklingen. Analysen munner ut i anbefalinger for vern med forslag til reguleringsbestemmelser som grunnlag for revidering av verneplanen.

Oppdragsleder: Storøy Astrid
Fag: Plan og urbanisme
Tema: By- og stedsutvikling; kulturminnevern
Leveranse: Rapport/ analyse
Skrevet av: Astrid Storøy og Lene Nagelhus
Layout: Ida Haukeland Janbu
Kvalitetskontroll: Lene Nagelhus

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

Innhold

Innledning 4

Trinn 1 Beskrivelse 6

Trinn 2 Fortolkning 32

Trinn 3 Vurdering 50

Trinn 4 Aktivering 60

Kilder 68

Vedlegg: Forslag til reguleringsbestemmelser

Innledning

Drøbak er i dag en av de viktigste trebyene i Oslofjordområdet. Byen har unngått store bybranner, og har derfor bevart både en betydelig bestand av viktige enkeltbygninger og bygningsmiljøer fra 1700- og 1800-tallet, samt det krønglete gatenettet og de mange små, pittoreske bygningene, som er typiske for stedet. Drøbak sentrum inngår i Riksantikvarens NB! Register, en oversikt over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse.

I Drøbak er et stort område regulert til spesialområde bevaring, med samme planavgrensning som avgrensningen i NB-registeret. Reguleringskartet viser avgrensning av «Antikvarisk spesialområde Drøbak» vedtatt sammen med reguleringsbestemmelser i

kommunestyret 13.11.2000. Siste revisjon av bestemmelsene ble foretatt i 2005.

Frogn kommune ønsker å styrke kulturminnevernet i kommunens planverktøy, og vil revidere reguleringsplanen for Drøbak sentrum. Før revidering av reguleringsplanen for antikvarisk spesialområde Drøbak igangsettes, var det ønskelig å utarbeide en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for dette området, for å få økt kunnskapen om områdets kulturminneverdier. Riksantikvarens DIVE-metodikk er lagt til grunn, metoden er tilpasset lokale forhold og målsettinger.

Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitekt Astrid Storøy i samarbeid med sivilarkitektene Lene Nagelhus

og Ida Haukeland Janbu. Viktige bidragsyttere fra Frogn kommune har vært Liv Lund Nygaard og Mari Magnus.

Generelt om DIVE- metodikken

En DIVE-analyse er en kreativ, kritisk og medvirkningsbasert arbeidsprosess. Målet er å bidra til at stedets kulturhistoriske kvaliteter og muligheter ivaretas og aktiveres som fellesgoder i stedsutviklingen. Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon, fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses områdets kulturhistoriske: 1) karakter, 2) betydning, 3) muligheter og 4) handlingsrom, gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd.



Innledning

Målsetting med DIVE analyse for Drøbak

DIVE-analysen er en metodikk hvis mål er å bidra til innspill og faglige råd i kommunale planprosesser. Det er viktig å presisere at denne DIVE-analysen for Gamle Drøbak ikke inngår i det formelle plansystemet, og den dermed ikke inneholder juridiske føringer. Analysen inneholder kun anbefalinger, men vil kunne være et godt grunnlag for Frogn kommunes videre arbeid med revideringen av verneplanen for Gamle Drøbak. Det er opp til kommunen selv om dette grunnlaget skal videreføres, og i så fall hvilket omfang og på hvilken måte resultatet av analysen skal benyttes. Målsettinger i arbeidet med analysen har vært å:

- Øke kunnskapen om Drøbaks kulturminneverdier
- Bidra til at stedets kulturhistoriske kvaliteter og muligheter synliggjøres, ivaretas og aktiveres som fellesgoder i stedsutviklingen
- Styrke kulturminnevernet i kommunens planverktøy
- Gi tydelige antikvariske anbefalinger og føringer som kan benyttes ved senere utarbeidelse av et juridisk bindende planredskap (revidert reguleringsplan), herunder utarbeide konkret forslag til reguleringsbestemmelser som kan ivareta vern i pressområdet Drøbak sentrum på en god måte.
- Skape engasjement og interesse rundt Drøbaks historiske kvaliteter og potensiale for utvikling

Medvirkningsprosessen

Som del av metodikken er det gjennomført en åpen og

medvirkningsrettet prosess med medvirkning i hovedsak fra Frogn kommunes interne prosjektgruppe og en ekstern referansegruppe (medvirkningsgruppe). Gruppen har bestått av følgende deltakere:

- Torstein Aamodt, Frogn Historielag
- Aasmund Elmar Berg, Lokal guide Drøbak
- Borge Bringsværd, Drøbak Arkitekter AS
- Arne Bødtker, Verneforeningen Gamle Drøbak
- Ivar Andreas Høvik, Verneforeningen Gamle Drøbak
- Kari Rosenkilde, Verneforeningen Gamle Drøbak
- Per O. Jacobsen, Frogn Næringsråd
- Anne Holmen, Drøbak Velforening
- Ingebjørg Hvidsten, Akershus fylkeskommune
- Pål Mørk, Frogn kommune
- Mari Magnus, Frogn kommune
- Liv Lund Nygaard, Frogn kommune
- Lene Nagelhus, Asplan Viak
- Astrid Storøy, Asplan Viak (oppdragsleder DIVE-analysen)

Ikke alle har deltatt på alle møter. Medvirkningsgruppen har fungert som en diskusjonspartner for konsulent og oppdragsgiver, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens fire faser. Det har vært avholdt tre møter med medvirkningsgruppa. De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, men har hatt et relativt sammenfallende syn på hva som er en ønskelig framtid for Drøbak. Sluttproduktet i form av denne stedsanalysen avspeiler i store trekk medvirkningsgruppas syn, men konklusjonene er Asplan Viaks innspill og faglige råd til Frogn kommune.

Datagrunnlaget

I arbeidet med DIVE-analysen er det tatt utgangspunkt i det foreliggende registreringsmaterialet som finnes. SEFRAK-registeret er over 20 år gammelt, og innehar en del feil, bl.a. på grunn av at bygningsmassen gjennom tid har endret seg ved en del større ombygginger, og at enkelte bygninger er revet. SEFRAK-registeret slik det foreligger i dag, mangler også tidsangivelse for mange objekt. Det er ikke foretatt en ny-registrering og detaljert gjennomgang av bygningsmassen innenfor planområdet som del av arbeidet med denne DIVE-analysen, men historisk utvikling/kart med tidsangivelse for bygninger er fortløpende kvalitetssikret av medvirkningsgruppen i prosessen. Det vil likevel kunne finnes noen feil i grunnlaget, f. eks mht alder på bygninger, da planområdet er stort, og det ikke har vært ressurser til å gjøre detaljerte undersøkelser på enkelthus. Selv om datagrunnlaget kunne vært bedre, er analysens konklusjoner likevel faglig begrunnet og holdbare, da analysen i stor grad forholder seg til strukturnivået, dvs viktige kvaliteter, sammenhenger og verdier i et helhetlig bygningsmiljø. Det er ikke fokusert spesielt på enkelthus, kun de mest fremtredende, kjente bygningene er vurdert enkeltvis.

For at den reviderte reguleringsplanen skal bli et velfungerende og nyttig virkemiddel vil det være nødvendig å gjennomføre en nyregistrering av bygningsmassen, og ut fra denne lage en prioritert liste («Gul liste») over bygninger som skal prioriteres. Før den gule listen er på plass vil det fortsatt være vanskelig for kommunen å håndtere utfordringer knyttet til utvikling og vern kun gjennom reguleringsplanen.

Trinn 1 Beskrivelse

historisk utvikling, innhold og karakter

Metodikk

I analysens første trinn etableres kunnskapsgrunnlaget som skal være utgangspunktet for vurdering av kulturarvens kvaliteter og muligheter i stedsutviklingen. Kunnskapsgrunnlaget skal vise hvordan naturgitte og kulturelt betingede forutsetninger og forhold, hver for seg og samlet, har formet analyseområdet, og belyse sammenhengene mellom stedets historiske «fortellinger» og dagens omgivelser. Trinn 1 omfatter følgende aktiviteter:

- Innhenting og kartlegging av historisk informasjon
- Systematisering og organisering av informasjon
- Utdyping og bearbeiding av kunnskapsgrunnlaget

I analysen brukes en tid-rommatrise (tidsvindu) som redskap for systematisering og formidling av historisk dokumentasjon. Matrisen gir oversikt over stedets historiske utvikling, innhold, sammenhenger og tidsdybde. Utviklingshistorien er inndelt kronologisk etter de viktigste historiske hendelsene i Drøbaks utviklingshistorie, der nåtiden ligger øverst i tråd med metodikken. Kun de mest sentrale historiske temaer er beskrevet. I denne analysen er tidsaksen delt inn i seks tidsepoker der historien fortelles ut fra fire ulike geografiske nivåer («flyhøyder»). Som del av matrisen er analyseområdets historiske karakter beskrevet i en blanding av kortfattet tekst og underbyggende illustrasjoner.

Tid-Rom matrise

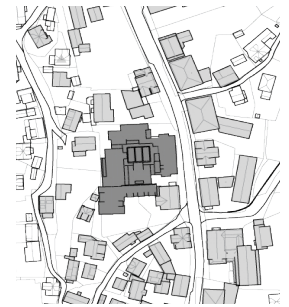
Verden utenfor

Frogn

Gamle Drøbak

Bygningsstruktur

1970- i dag



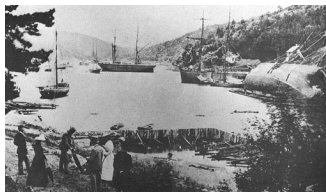
1945-1970



1900-1945



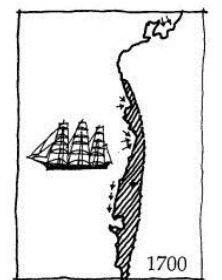
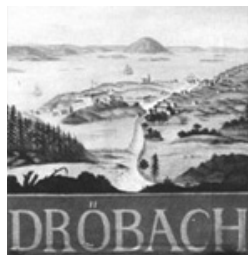
1800-1900



1650-1800



Før 1650



Stadig flere industribedrifter måtte legge ned eller flytte. Tapet av arbeidsplasser ble kompensert med nye arbeidsplasser innen service og handelsvirksomhet. Utbygging av veier og et bedre kollektivtilbud forsterket mindre kommuner som attraktiv bostedskommune for mennesker med arbeid i større byer, og fortsatt høy boliggetterspørsel førte til utbygging av nye boligfelt og en stadig fortetting av etablerte boområder.

For 1970-årene var kjennetegnet økende krisefenomener. En side ved denne utviklingen var prisstigningen. I 1970-årene ble Norge en oljenasjon.

Kommunal planlegging på 80- og 90-tallet førte til en vesentlig standardheving for trafikantene. Nye veiføringer, høyere fart og mer trafikk krevde færre avkjøringer og førte til omlegging av mindre veier. Rolleendringen fra landevei til transportkorridor har gitt begynnende framvekst av større frittliggende bebyggelse for handel/service langs veien, spesielt ved de viktigste kryssene.



Utbygging av nye boligfelt



Bilbasert handel.



Oljenasjonen Norge.

Etter vedtaket på 1980-tallet om hovedflyplass på Hurum begynte man å planlegge for stor befolkningsvekst, og det ble åpnet for privat utbygging av boligfelt. Kjøpesentret Drøbak City og annen bilbasert næring ble etablert langs Osloveien. Grandeveien er bygget ut etter kommunal regulering på 80-tallet for å gi bedre adkomst til de nordre delene av Drøbak (bl.a. Jobufabrikken). Ny tverrforbindelse til Hurum ble løst som en tunnel under Oslofjorden. Flere av industribedriftene måtte legge ned eller flytte. Tapet av arbeidsplasser ble kompensert med nye arbeidsplasser innen service og handelsvirksomhet.

Utbygging av eksisterende hytter har gjort grensen til helårsboliger mer flytende. På 70-tallet holdt kommunen igjen på utbyggingstempoet på nye boligområder pga kapasiteten på vannforsyningsnettet.

Oscarsborg har mistet det meste av sin militære betydning, men har utviklet seg til en populær turistattraksjon.

Feltutbyggingene akselererte i denne perioden, deriblant Heerbyen i ca 1970 med rekkehus- og tette villaområder samt nærbutikker og skole. «Tett og lav» var det nye idealet. Villaområdene Heerlækka, Kringerudaasen, Holter terrasse ble bygd ut på 70-tallet. Senere rundt 80 og 90-tallet kom Ullerudflaket. Feltene, bestående av villaer, rekkehus, terrassehus og blokk, er mindre enn tidligere og organisert rundt interne veier (blindveier).



Drøbak city.



Fritidsbebyggelse



Oslo tunnelen



Oscarsborg. Foto: Visit Drøbak

Service og handel har overtatt for tyngre næringsvirksomhet i sentrum.

Fritidens økende betydning i samfunnet er lesbar i utviklingen av Vindfangerbukta og Husvikholmen til en kommersiell fritidsbåthavn, og i videreutviklingen av kunst- og kunsthåndverksmiljøet i Drøbak.

Sommeren setter sitt preg på Drøbak. Sommeraktivitetene er særlig knyttet til livet langs sjøfronten og de kulturelle tilbudene i byen. Mange aktiviteter og arrangementer er lagt til sommeren for å trekke flest mulig besøkende. Det ble boplikt i Drøbak gamle sentrum.



Drøbak torg ca 1975



Vindfangerbukta



Drøbak torg 2012



Havna

Drøbak har ikke vært utsatt for bybranner av betydning for byens form som helhet, men Britannia-brannen har satt spor i bystrukturen i form et nytt forretningsbygg som følger andre ordens-prinsipper enn den øvrige bebyggelsen i Storgata.

Det gamle sentrum ble regulert til spesialområde bevaring i 2000. Planen skulle bidra til å bevare byens kulturhistoriske og 1700-1800 tallets særpreg.

Vi fikk i denne perioden Sentrumsgården, Britanniagården, Kirkegata 6, Gjestegavna og Storgt. 18.



Britanniagården



Ny og gammel bygningsstruktur



Boligfelt fra 1970-tallet



Sentrumsbygg fra 70-tallet



Moderne enebolig



Fortetting med nye boligområder

(1945-1970) OPPSVING ETTER 2.VERDENSKRIG, INDUSTRI OG BOLIGVEKST



Etter krigens slutt i 1945 lå mye av landet i ruiner, store deler av den norske industrien var svak, og mange nordmenn arbeidsledige. Norge trengte arbeidsplasser og en ny regjering som kunne lede landet gjennom den vanskelige tiden som ville komme de første årene etter krigen. Einar Gerhardsen fra Arbeiderpartiet ble i 1945 valgt til å lede Norge og danne en velfungerende velferdsstat.

Gjenreisningen av landet gikk fort, og industrien ble raskt satt i gang. Industrialiseringen gjorde at folk begynte å flytte til byene, og Norge ble mer urbanisert. Urbanisering og god arbeidstilgang ga folk flest mer penger og muligheten til å kjøpe bolig og bil. Antallet biler i Norge steg massivt i etterkrigstiden. I 1960 ble bilsalget fritt i Norge, og etter den tid har bilen bidratt sterkt til å endre landskapet. Økonomisk frihet forandret folks leve- og handlesett. Ungdommen fikk tilgang til bedre utdanning, og antallet skolerte i arbeidslivet steg. Gjennom et mer opplyst folk kom omverden nærmere folk flest.

Det ble innført likestilling i Norge samtidig som kampen om EU/EF pågikk for fullt.



Mer penger og flere biler.



Einar Gerhardsen



Kampen om EF/EU

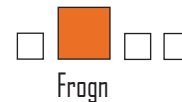


Fritidsboliger på Gylteåsen.
Foto: Østlandets blad.



Grøndal, kommunalt leilighetsbygg i mur.

(1945-1970) OPPSVING ETTER 2.VERDENSKRIG, INDUSTRI OG BOLIGVEKST



Frogn

I etterkrigsårene var boligbehovet stort, og det var mangel på utbyggbare tomter. I nord ble åssiden under Seiersten bygget ut, mens ekspansjonen østover og sørover trengte inn i Frogn kommune. Bygging av sommerhytter i åssidene tok til.

Veksten og den stigende arealknappheten i Drøbak førte til sammenslåing med Frogn kommune i 1962. Kommunens hovedadministrasjon ble lagt til Seiersten/Ullerud der stadion, skole og deler av kommuneadministrasjonen allerede lå.

Tilflyttingen økte stadig, og mange innbyggere jobbet i storregionen Oslo. Utvikling av massebilismen utkonkurrerte den tradisjonelle persontrafikken med fjordbåtene. Eldre veier i århundre gamle traseer ble erstattet av nye veier som skar mer gjennom landskapet. Etter kommunesammenslåingen har mange boligfelt i Frogn blitt bygd ut etter planer utarbeidet av store utbyggere i samarbeid med kommunen. Feltene er preget av en rask og samordnet utbygging av infrastruktur og bebyggelse med høy tetthet. Bebyggelsen på de ulike feltene fikk ofte en enhetlig karakter. Som del av denne utviklingen ble vesthellingene nedenfor Seiersten bygget ut til boligområder. I overgangen 60- og 70-tallet ble Karlsruddblokkene oppført. Området speiler tidas planleggingsidealer som lys, luft, trafikkseparering og kollektiv livsform.

Jordvernbestemmelsene har hindret utparsellering av dyrket mark og har ført til at ny småhusbebyggelse i hovedsak er oppført der det tidligere var skog og utmark, dvs på koller og i åser bak Drøbak sentrum.



Kart over Drøbak fra 1949.

(1945-1970) OPPSVING ETTER 2.VERDENSKRIG, INDUSTRI OG BOLIGVEKST



I femtiårene ble flere industri- og håndverksbedrifter etablert i eller nær Drøbak. Over 300 nye arbeidsplasser ble opprettet.

I etterkrigsårene kunne man bare planlegge innenfor bygrensen samtidig som boligbehovet var stort. Flere tiltak ble satt inn. Drøbaks første borettslag ble organisert etter krigen, og bygde i 1950 fire tomannsboliger ved den tidligere Ringdammen. I bykjernen ble det sanert en del eldre bebyggelse og satt opp større boligblokker. Saneringene hang til dels sammen med utvidelsen av Storgata.

Etter kommunesammenslåingen opphørte Drøbak som by i juridisk og legal forstand. Allikevel har tettstedet beholdt mye av sin personlighet og sitt særpreg.



Nye Finnegården m/ Seaside, fra ca 1960. Foto: Svein Qwammen



Drøbak sykestue, innviet 1949.



Drøbak apotek, bilde fra ca 1960.



Finnegården



Storgata 13

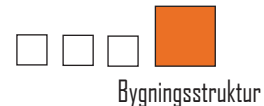


Ringedammen borettslag



Tamburbakken 7

(1945-1970) OPPSVING ETTER 2.VERDENSKRIG, INDUSTRI OG BOLIGVEKST



Gateløpet langs Storgata og Jørnsebakken ble utvidet iht reguleringsplanen fra 50-tallet. Planen førte med seg sanering av en del bebyggelse og beskjæring av private hager, særlig på gatens østside. Saneringene forgikk helt ut på 70-tallet. Med planen har Storgata fått et rettere og mere regulært gateløp. En del sentrumsgårder fra 50- og 60-tallet har erstattet den gamle bebyggelsen, noe som reflekterer den økonomiske oppgangen etter krigen og de nye planene som ble iverksatt på denne tiden.

Ved en rekke steder er det foretatt utfyllinger i sjøen for å anlegge flater med plass for sjørelatert bebyggelse og aktivitet som bryter med karakteren i Drøbak.

Perioden var også preget av ombygging av eldre hus.



Riving av gammel bebyggelse til fordel for ny, moderne.



Foto: Verneforeningen Gamle Drøbak



Mange gamle sveitserhus ble bygd på med takopplett på denne tida.



Storgata 2

(1900-1945) TILBAKEGANG, STAGNASJON, UTVIKLING AV FERIESTED



Første verdenskrig (1914-18) medførte vesentlige endringer av Europakartet. Selv om Norge ikke deltok i krigen, led landet likevel stor skade gjennom senkningene av norske handelsskip. Over 2000 nordmenn omkom på havet under krigen.

Rutebåtenes inntog gjorde det vanlig for Christiania-boere å flytte ut av byen om sommeren. Noen leide seg inn på gårder, mens andre bygde sommerhus. Skipsrutene gjorde det mulig å tilbringe sommeren ved fjorden og reise daglig på arbeid i hovedstaden. Dampskipstrafikkens storhetstid var fra midten av 1800-tallet og frem til 1920-årene. Fra 1920-årene kom bussene og lastebilene for fullt. Den individuelle bilturismen har også vært i stadig vekst siden de første campingplasser i Norge ble åpnet omkring 1930.

Dampmaskinene og senere elektrisiteten frigjorde industriens lokalisering fra elvene. Lokalisering ved transportveiene, jernbane og havn ble mer avgjørende.

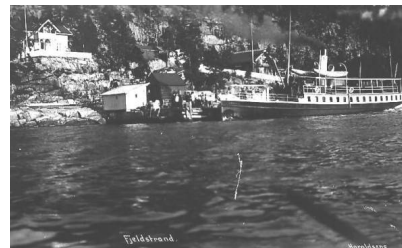
Etter bybrannen i Ålesund ble det innført murtvang i alle bykommuner.



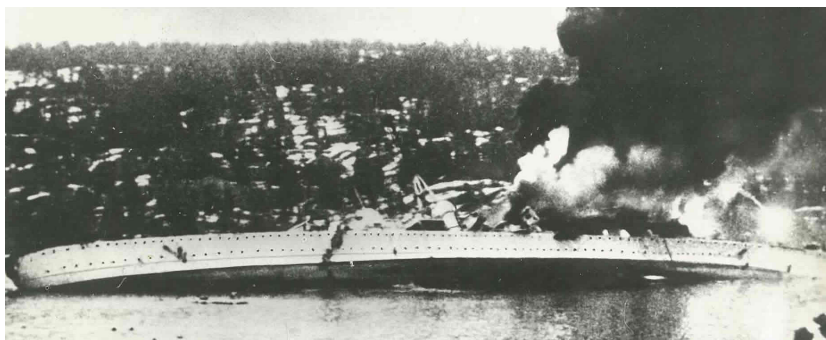
Badeliv for turister og byfolk om sommeren



Rutebåter



Dampskip

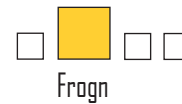


Blucher



Kinoen

(1900-1945) TILBAKEGANG, STAGNASJON, UTVIKLING AV FERIESTED



Allerede før 1900 kom de første tegn på et avgjørende tidskifte som påvirket hele regionen. Dampskipene avløste seilskutene, og Drøbak tapte i løpet av kort tid sin rolle som Oslos uthavn. Også ishandelen tok brått slutt fordi etterspørselen opphørte. Nye tider medførte en tilbakegang som delvis ble kompensert ved aktiviteten på festningen. Det var vanskelige tider, og befolkningstallet ble redusert med 10 % mellom 1890 og 1910. Nesten et halvt århundre varte stagnasjonsperioden.



Kart over Drøbak fra 1919.



Drøbak prestegård på Seiersten

(1900-1945) TILBAKEGANG, STAGNASJON, UTVIKLING AV FERIESTED

Drøbak tapte sin tradisjonelle økonomiske symbiose med Kristiania, men fant en ny rolle som hovedstadens utflukts- og fritidssted. Fra slutten av 1800-tallet og til 1930-årene var utleie av rom til badegjester en viktig inntektskilde for eiere og kjøpmenn. Fulle fjordbåter anløp opptil 20 ganger om dagen med feriegjester. Nærheten til Kristiania gjorde Drøbak til ledende badested for hovedstadens kondisjonerte borgere. Larsens Badehus tilbød både strøm- og gytjebad. Etter hvert kom større og bedre badehus. I 1902 åpnet "Drøbaks Varmbad" med medisinske behandlinger og annen avansert luksus.

Drøbaks falmende glans tiltrakk en ny gruppe ressurspersoner som påvirket hele kommunen i stor grad. Før og etter århundreskiftet flyttet mange kunstnere, særlig malere, til Drøbak og brukte stedet som kunstnerisk inspirasjonskilde. Noen av dem slo seg ned for godt. Også utover 1900-tallet var Drøbak et favorittsted for kunstnere.



Flyfoto fra 1930. Foto: Digitalt museum, Akershusbasen



Drøbak båthavn ca. 1909. Foto: Verneforeningen Gamle Drøbak



Drøbak strøm og Sjøbad, ca. 1930. Foto: Verneforeningen Gamle Drøbak



Badeparken i dag. Viktig kommunalt fristed.

(1900-1945) TILBAKEGANG, STAGNASJON, UTVIKLING AV FERIESTED

Stykkevis utparsellering av utmark og større eiendommer til tomter for villa- og småhusbebyggelse ble gjennomført.

Badeparken tilsvarer grunn som opprinnelig tilhørte Skrivergården. Parken ble senere kommunal eiendom og et viktig friområde for et større omland.

Murtvangen førte i Drøbak til at enkelte bygninger fra denne perioden er bygget i tegl, f.eks. Bankhjørnet og Gymsalen.

Fem tomter ble skilt ut fra Hospitalets eiendom omkring 1910, og utbygget med «ferdighus»-villaer.

I 1920 ble moloen og havnebassenget ved Fiskerstranda bygget (båthavna). Den første villabyggingen tok til langs Vestbyveien etter at veien ble utbedret omkring 1910.



Follo Sparebank. Kraftig ombygd på 50-tallet. Foto: Verneforeningen



Badeparken med Parrsletta ca. 1930. Foto: Verneforeningen



Lindrupbakken 3



Drøbaks varmebad.



"Ferdighus" ved kirken.

I 1807 startet Napoleonskrigene, og Norge ble trukket inn på Frankrikes side. 17. mai i 1814 ble Christian Frederik valgt til norsk konge, og Norge var igjen i krig med svenskene. Samme år ble den første riksforsamling holdt på Eidsvoll.

I slutten av 1820-årene kom de første dampskipene. I begynnelsen var det ikke faste ruter, og dampskipene ankret opp utenfor havnene der passasjerer og gods ble fraktet med robåt. Dampskipstrafikken åpnet nye muligheter for transport av gods og passasjerer, og det ble mulig for lokale bønder å selge sine varer.

Isekporten skapte tusenvis av arbeidsplasser og var en viktig inntektskilde for norske rederier. I løpet av 1800-tallet ble Europa stadig mer industrialisert, og stadig flere flyttet til de store byene. Ferske matvarer ble i økende grad etterspurt. Produksjon og eksport av naturis fra Norge vokste frem fra midten 1800-tallet med en storhetstid mellom 1850 og 1914.

En rekke norske byer fikk kjøpstadsrettighet denne perioden. Kjøpstadsprivilegiene falt bort etter hvert som frihandel ble innført på 1800-tallet.



Napoleonskrigene



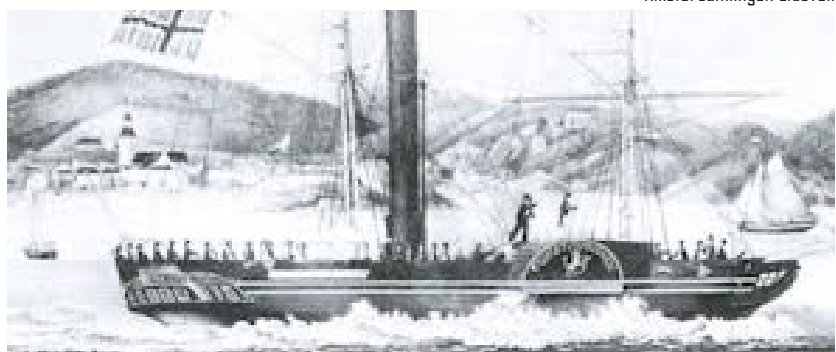
Isekport



Islasting

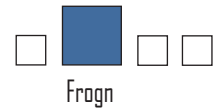


Riksforsamlingen Eidsvoll



Norges første dampskip

(1800-1900) BYSTATUS, OSCARSBORG OG ISEKSPORT

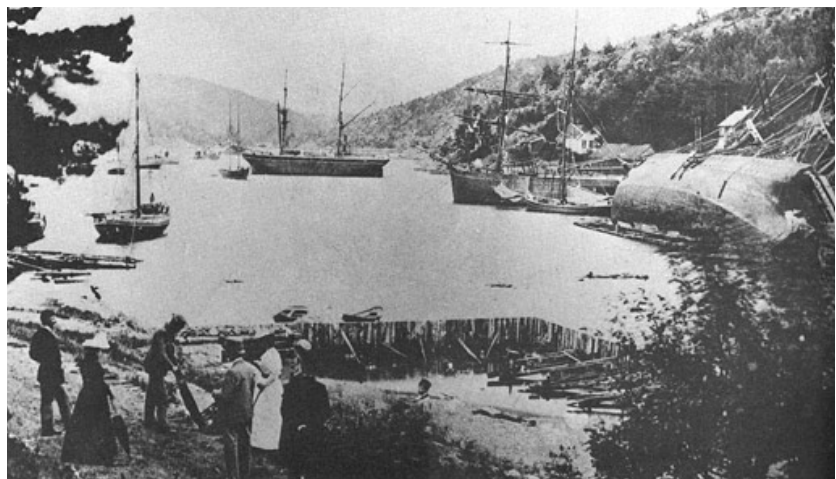


I året 1808/09 slo kornavlingene slo feil. Den britiske flåteblokaden og krigen med Sverige hindret nødvendig korntilførselen fra Danmark, og nødten var stor. Krigen med Sverige i 1814 medførte at Frogn nok en gang hadde en militærstrategisk betydning gjennom Carl Johans felttog i 1814.

I 1823 ble Drøbak og Frogn utskilt fra Ås. På 1800-tallet var det kun en kjørbar vei i Frogn. Den gikk fra Drøbak over Ullerud, Dylrøkke til Korsegården.

I 1856 sto Oscarsborg ferdig. Festningen ble planlagt etter franske forbilder og oppkalt etter kong Oscar I. I 1873 ble det bygget en stor steindam under vannoverflaten (jeteen) for å tvinge skip til å ta det østre løpet i Vestfjorden. I 1898 kjøpte Forsvaret et stort areal i Husvik der Kopåsbatteriene ligger i dag. Oscarsborg med artilleriskolen og underoffiserskolen var en viktig inntektskilde. Lokalbefolkningen tjente penger på å delta i byggearbeidene og på å yte tjenester til festningen. I tillegg bragte Oscarsborg mange kvalifiserte og høyt utdannede personer til regionen.

Froen gård er fredet, og en av de eldste og største gårdene i Frogn. Etter reformasjonen ble gården Kronens eiendom, og fungerte en tid som fogdgård. Hovedbygning fra 1767.



Drøbak havn 1890-årene. Foto: Verneforeningen.



Kart over Drøbak fra 1873.



Oscarsborg. Foto: Verneforeningen Gamle Drøbak

Drøbaks seilskipsflåte begynte med fraktfart mellom fremmede havner. I oppgangstiden etter 1840 satte rederier næringens ytterligere preg på stedet. Med formannskapsloven av 1837 fikk Drøbak kommunale organer og i 1842 ble kjøpstadsrettigheter eller bystatus innvilget, som den eneste i Akershus, og avhengigheten av Christiania ble redusert.

I 1819 kjøpte sorenskriver Ellefsen Drøbak gård. Fredrik Ring tok over Ringgården. Begge ga nye impulser til stedet og etablerte sammen Follo sparebank (1843). Brødrene Hans Henri og Søren Angel Parr sørget for ytterligere utvikling i Drøbak med hhv trelasthandel, verft og rederi og isekspert.

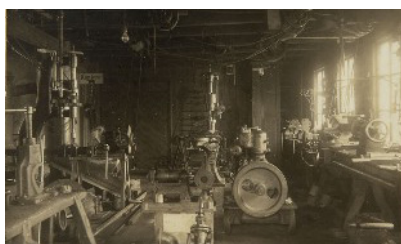
I 1898 kjøpte Staten hele Husvikområdet til militære formål, og Henry Parr og andre virksomheter måtte stenge.



Lindtrupbakken 2



Thoresens vei



Drøbak mekaniske verksted



Kart over Drøbak fra 1890

Husvik var adskilt fra Drøbak/Vennebekkstrand fram til 1900-tallet, og hadde en annen utvikling med egen næringsvirksomhet og en sosial sammensetning ulikt fra sentrum.

Opprinnelige stier og kjerreveier ble integrert som gater og veier, eksempelvis Storgata, Husvikveien, Seimbakken og Lindtrupbakken. De lokale terrengforholdene har vært bestemmende for bebyggelsens orientering, henvendelse og form. Utsikt over fjorden var viktig. Flaten langs Storgata gav rom for store eiendommer med hus og hage eller gårds plass og uthus for velstående borgere. Bergknausene var vanskelige å bebygge, og det kunne ikke anlegges større hager her. Det var allmuen som satte opp hus her, på bygslet grunn.

Torget's form ble bestemt av en liten kulle som lå midt i krysset Storgata/Kirkegata.

Strandlinja påvirket strukturen på tomteinndelingen. Tomtene har direkte adkomst fra både sjø og land, noe som er spesielt for Drøbak. Storgata, Kirkegata, Torggata, Lindtrupbakken, Niels Carlsens gate utgjorde byens sentrale kommunikasjonssystem og handelsstrøk. De båndt viktige områder og institusjoner sammen, funksjonelt og romlig. Tett lineær eiendomsstruktur/bebyggelsesstruktur følger gatene. Bebyggelsen er direkte henvendt mot gata. Den tradisjonelle måten å organisere eiendommene var hovedhuset plassert i gatelinjen og gårds plass med uthus i bakkant. Noen eiendommer hadde hage der bebyggelsen var trukket noe tilbake fra veien.

Apotekereiendommen (den første allmueskolen) ble skilt ut omkring 1800. Resten av kvartalet var en periode eid av Follo Sparebank, derav navnet Banklækka.

Langs Anton Thoresens vei ligger en tett rekke av enetasjes svalgangshus fra ca 1850. Rekken er sannsynligvis resultat av en bygsling av eiendommer til folk som var knyttet til virksomheten ved strandeieidommen nedenfor («Lehmans brygge»).



Niels Carlsens gate 41



“Biologen” fra 1894. Foto: Verneforeningen Gamle Drøbak

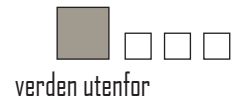


Tradisjonell organisering av bygninger og hage.



På Torget

(1650-1800) LADESTED OG CHRISTIANIAS UTHAVN, SEILSKUTETID



verden utenfor

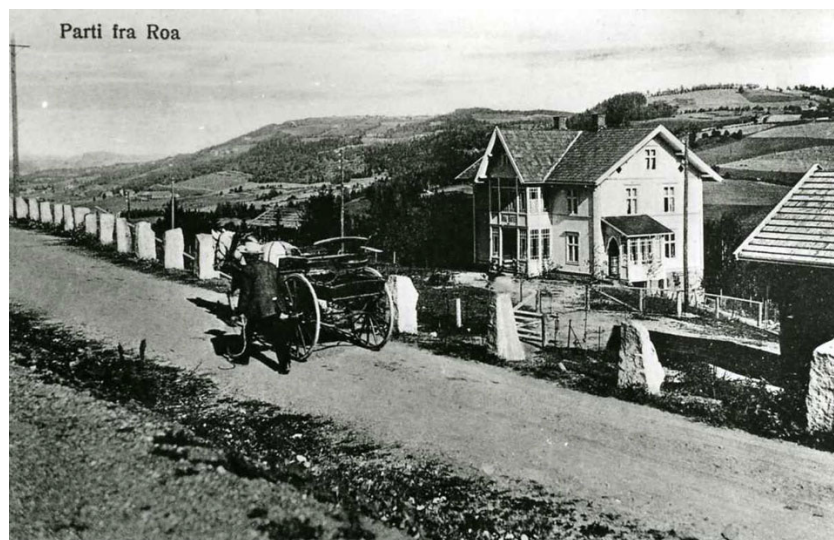
Økonomisk oppsving i Vest-Europa resulterte i voksende handel, nye byer så dagens lys og gamle byer vokste. Hus og skip ble bygd av tre. De stadige krigene krevde mye trelast til skipsbygging. Gjennom den engelske Navigasjonsakten kunne norske borgere bygge opp egen flåte. Økonomisk vekst ga befolkningsøkning. Nye sosiale skiller oppsto. Kongen gikk inn for å skaffe seg kontroll over sagbruksvirksomheten. Av privatpersoner var det bare de som hadde sag på egen grunn og tømmer fra egen skog som fikk fortsette driften.

Frem til 1800-tallet var seilskutene enerådende i Oslofjorden. På 1600-tallet ble utskiping av tømmer og trevirke forbeholdt bestemte havner, ladestedene hvis opprinnelse går tilbake til 1500-/1600-tallet. Ladestedene oppstod som følge av at kjøpstedenes monopol i senmiddelalderen delvis ble brutt opp.

De første veifarene anlagt for hest og kjerre strakte seg mellom kirkestedene. På 1600- og 1700-tallet satset Kongen i København på en storstilt veiutbygging. I 1758 ble Havnevesenet etablert.



Her er et eksempel på et gammelt sagbruk dra Værdal. Foto: Overdalsbilder.no



Kjerrevei fra 1600-tallet.

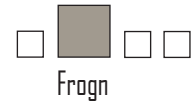


Ladested 1600-tallet.



Steinhvelvbro fra 1700-tallet.

(1650-1800) LADESTED OG CHRISTIANIAS UTHAVN, SEILSKUTETID



Utviklingen på landsbygda endret seg relativt lite de første århundrene. De store endringene kom på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Jorda, skogen og sjøen sysselsatte en synkende andel av befolkningen. Kommunikasjonsårene ble bygget ut, både til lands og til vanns. Rundt disse ble det satt opp mange bolighus.

Det ble aldri noen kongelig sagbruksdrift i Frogn, før fra 1616 ble fossene bygslet bort til bøndene som ble sikret kontrollen over sagbruksdriften. Kongeforbudet førte til at mange sagbruk ble lagt ned. Sagbruksreglementet fra 1688 la sterke føringer på sagbruksdriften i Frogn utover 1700-tallet.

Elleveårskrigen 1709-1720 satte dype spor med ødeleggelser og lidelser.

På 1700-tallet kom husmannsvesenets fremvekst. Husmennene ble etter hvert en omfattende sosial gruppe i Frogn.



Husmannsplassen Engerholm i Enebakk. Foto: Østlandets blad.

Ove Jørgensen på Belsjø tok over Drøbak gård inklusive fergedrift og gjestgiveri 1652. I Husvik tok Jens Jensen Bæroe over verftsdrift og handel i 1661, og Generalløytnant Hans Ernst von Tritzschler hadde lastetomt sør for Fiskerstranda. Jacob Carlsen kjøpte Vennebekkstranda for å drive trelasthandel i 1708. Den økte aktiviteten førte til flytting av tollstedet på Sand til Drøbak i 1711, sannsynligvis til Husvikområdet. Etter hvert flyttet tyngdepunktet seg syddover til Vennebekkstrand som strakte seg fra den nåværende Båthavna og sørover til Tollbodbakken. Vennebekk ble et av de store sentra for trelasthandelen. Hollandske seilskuter brakte mat og byggevarer, og tok trebjelker med i retur. Trelasthandelen fikk et omfang langt utover de lokale grenser, og tallet på skuter som kom fra Drøbak økte. Det var særlig menn med borgerskap i hovedstaden som ble redere og handelsmenn i Drøbak.

Drøbak fungerte som uthavn for Christiania. Om vinteren var fjorden ofte stengt av is, og skutene ble liggende i Drøbak. Fra Drøbak ble varene transportert videre på slede over den islagte Bunnefjorden.

Med Jacob Carlsen (1685-1749) startet det Carlsenske dynasti i Drøbak. Han var far til Niels og Christen Carlsen. Niels Carlsen drev rederivirksomhet, trelasthandel og bankierforretning. Han donerte Drøbak kirke, som sto ferdig 1776. I 1787 skjenket bispedatteren Anna Paludan Carlsen Vennebekk til understøttelse for fattige enker av borgerskapet og bygde et hus for disse, "Hospitalet".



Vinteropplag i Vindfangerbukta. Foto: Norsk Folkemuseum



Uthuset til Seilmakergården



Fiskekraken 7

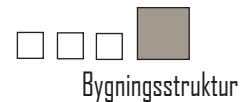


Niels Carlsen



Vimpelfabrikken

(1650-1800) LADESTED OG CHRISTIANIAS UTHAVN, SEILSKUTETID



Et lite tettsted basert på større gårdsbruk, deriblant Drøbak, Vennebekk, Husvik og Ringeplan.

Drøbak framsto etterhvert som et sted; offentlige bygninger ble bygd, institusjoner og embeter ble etablert og folketallet økte som handels- og administrasjonssenter for bøndene i regionen. Handelsmenn og håndverkere etablerte seg sentralt i byen, dvs i Storgata nær Torget. Langs Storgata, men lengre fra Torget, lå det også bygårder og løkkegårder med hager og jordlapper. Sjøfolk, fiskere og andre bygde sine stuer mellom bergnabbene ut mot sjøen på leide tomter. Der forholdene for lossing var best, hadde antageligvis flere av handelsmennene sjøboder.

Stier og kjerreveier fulgte de linjer i terrenget som gav best framkommelighet og stigningsforhold. Bankløkkervartalet er blitt bestemmende for de omkransende gateløp. Den første bebyggelsen lå mot Torget/ Torggata.



Storgaten 10, tidligere Telegrafbygget.



Hospitalet Drøbak



Osloveien 1



Typisk med vippetak. Bygning fra Tamburbakken.



Kirken

(Før 1650) ET LITE FERJESTED



De første menneskene som kom til Norge levde av jakt og fiske. De lagde seg boplasser på de klimatiske mest gunstige stedene; gjerne litt ovenfor datidens kystlinje og i nærheten av datidens elver.

Yngre steinalder og bronsealder var brytningstid mellom jakt og fangst og jordbruk. Det tidligste jordbruket knyttes til moreneområdene og områder med lett og veldrenert sandjord. Med jernvinnen ble det nye metallet allment tilgjengelig i Norge. I jernalderen oppsto en nær sammenheng mellom fast gårdsbosetning og gravhauger.

Middelalderen i Norge regnes frem til år 1537 og reformasjonens innføring.

Innføringen av kristendommen markerer overgangen til en ny tidsepoke. Frem til Svartedauden i 1349 var det en jevn befolkningsvekst og ekspansjon av gårdene. Som følge av pesten ble opp til 2/3 av alle gårdsbruk i landet lagt øde. En del av ødegårdene ble tatt opp igjen, i tillegg til at nye gårder ble tatt opp og etablering av husmannsplasser gav livsgrunnlag for en stadig økende befolkning. Bygdesamfunnet bestod av en rekke småsamfunn der gårdsbruket utgjorde kjernen.



Reformasjonen 1537

(Før 1650) ET LITE FERJESTED



Det finnes en rekke løsfunn av gjenstander etter steinalderfolket i Frogn. »Urgårdene» i Follo ligger nesten uten unntak på Ås- og Ski-raene. Det er funnet graver og helleristninger fra bronsealderbosetninger, og gravrøyser fra jernalder.

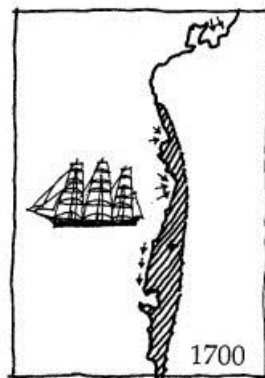
Gravskikken endret seg samtidig med at de døde ble gravlagt nede i jorda. Kirkene ble ofte oppført på tidligere hedenske offer- og samlingsplasser. Det er kjent at det ble holdt ting i Haugsvik (Husvik) nord for Drøbak sentrum omkring år 1200.

Enkelte gårder i opplandet har en lang historie. Den eldste historiske beretning finnes fra Frøen gård (ved Frogn kirke) i 1189.

Trelasthandelen med utlandet ekspanderte kraftig på 1500-tallet. Særlig hollendere kom med skip og handlet til å begynne med direkte med bøndene langs fjorden. Christian IV ga i 1640 ordre om befestning av et blokkhus på Kaholmen, og var trolig den første som oppdaget øyas strategiske betydning.



DET LILLE FERGESTEDET
DRØBAK (- 1650)



Illustrasjon fra Frogn kommunes byggeskikkveileder.

(Før 1650) ET LITE FERJESTED

På de bratte skrentene på østsiden av Foldenfjorden der den er smalest, har det bodd folk helt siden istiden. Navnet Drøbak har sin opprinnelse i byens beliggenhet ved foten av de «drøye bakkene».

Vikingenes langskip dro langs disse strender til og fra Viken. Ett av deres tingsteder het Haugsvik, i dag Husvik.

Fra først av har Drøbak vært et beskjedent strandsted, med enkelte fiskerhytter på bergknattene. Terrenget var bratt og kupert, preet av istidens skuring. Folk bygde der det passet, gjerne med en liten jordfleck rundt, med utsyn over fjorden.

Ved fjordkysten lå de tre brukene Husvik, Drøbak og Vennebekstrand opprinnelig eid av gården Holter. Disse ble etterhvert selvstendige enheter og fikk større betydning enn selve gården som lå øde i 1645.

På 1600-tallet ble utskiping av tømmer og trevirke forbeholdt bestemte havner, såkalte ladesteder, blant annet Drøbak (dvs. Husvik, Drøbak og Vennebekstrand). Til midt på 1600-tallet var det mest virksomhet nordpå.



Drøbaks eldste hus? Til venstre i bildet.

(Før 1650) ET LITE FERJESTED

□ □ □ ■
Bygningsstruktur

Stedet hadde ingen større fast bosetting, det bodde noen få familier i strandområdet på Husvik. Etter hvert kom her gårdsbebyggelse.



Husvik, med Seilmakergården til høyre i bildet.

Trinn 2 - Fortolkning historisk meningsinnhold, betydning og tilstand

Metodikk

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger, både på det individuelle og samfunnsmessige plan. Hensikten med trinn 2 er å fortolke og drøfte analyseområdets historiske situasjon, meningsinnhold og betydning som underlag for verdidiskusjonen i trinn 3.

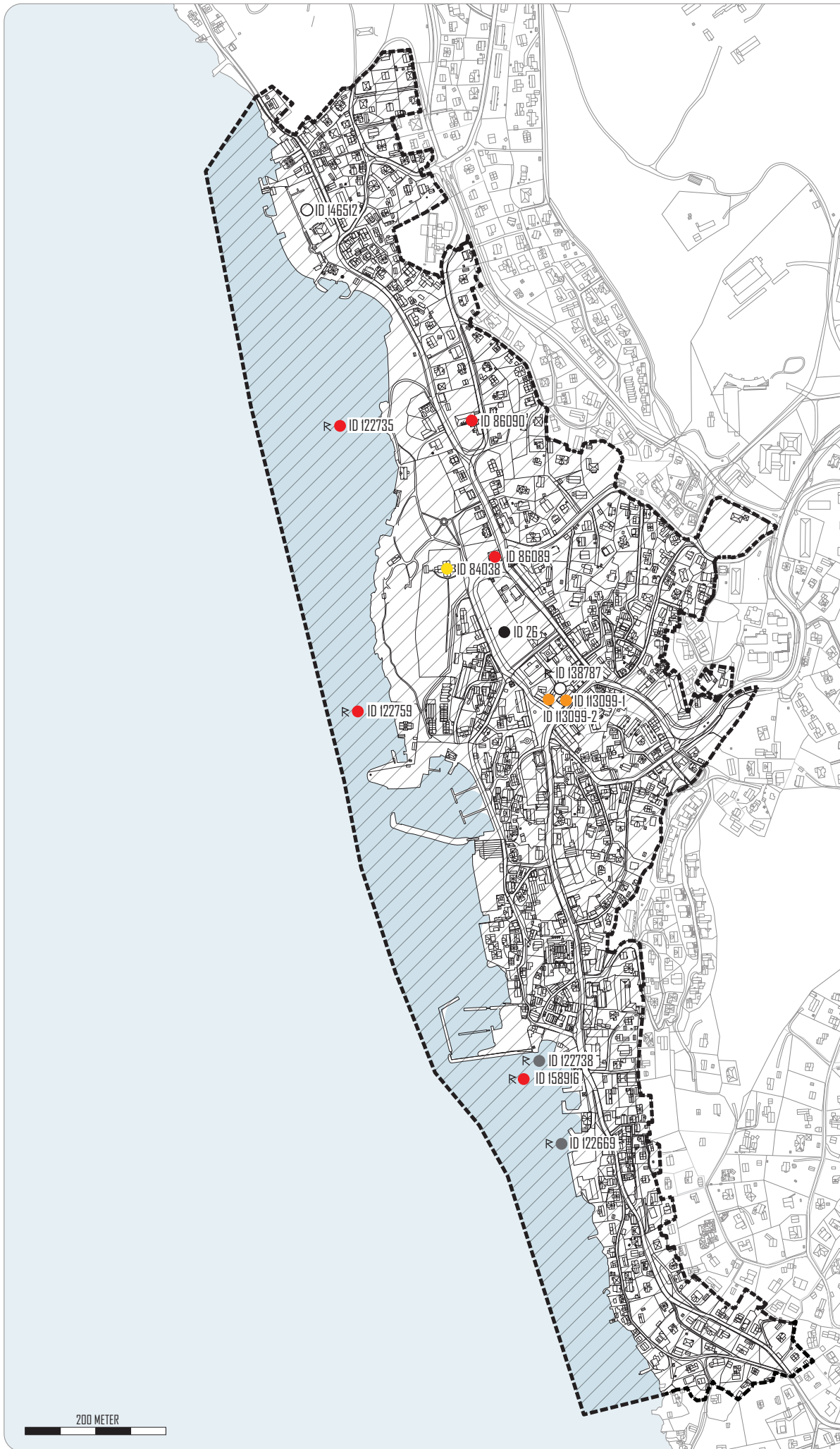
Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i et landskap, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige. Med utgangspunkt i hvilke historiske elementer som i dagens situasjon representerer de viktigste historiske fortellingene i trinn 1, vil trinn 2 undersøke hvilken tilstand de er i som formidlere av historisk meningsinnhold og samfunnsmessig betydning. I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autentisitet som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren).

Historiske utviklingstrekk i Drøbak

Det er to innfallsvinkler for å velge ut hva som er viktige utviklingstrekk i Drøbak. Den ene er utvelgelse av enkeltbygg ut fra den generelle samfunnsutviklingen med tilhørende stilidealer. En slik utvelgelse vil for Drøbak innebære at enkeltbygninger fra alle stilarter utgjør viktige utviklingstrekk. Den andre innfallsvinkelen er å velge ut viktige spor ut fra et ønske om å bevare trehuskarakteren. En slik utvelgelse vil omfatte viktig identitetsbebyggelse og ikke minst viktige bygningsstrukturer. Ut fra en målsetting om at den reviderte verneplanen skal bli et velfungerende og hensiktsmessig verktøy, og at DIVE-analysen skal kunne gi viktige innspill til denne, har vi valgt å prioritere identitetsbærere og helheten i trehuskarakteren. Gater, plasser og stier er særlige viktige historiske spor som har bidratt til å strukturere bebyggelsen. Samtidig ser vi at det også er viktig å prioritere et utvalg av bygninger fra den nyeste

historien, med fokus på bygninger som på en eller annen måte har tilpasset seg den opprinnelige strukturen. Det gjøres oppmerksom på at det som ikke prioriteres ikke har sammenheng med riving. Akershus fylkeskommune har ikke uttalt seg til forslaget som er fremmet i rapporten.





Verneområde i NB-registeret: Drøbak delområde sentrum. Specialområde bevaring

Arkeologisk minne

Vernestatus

- Automatisk fredet ●
- Fredningssak pågår ●
- Listeført kirke ●
- Fjernet (aut. fredet) ●
- Ikke fredet ○

Planavgrensning - - -

Områdeavgrensning —

200 METER

TI- KULTURMINNER FRA ASKELADDEN
DIVE Drøbak 2012



Viktige utviklingstrekk

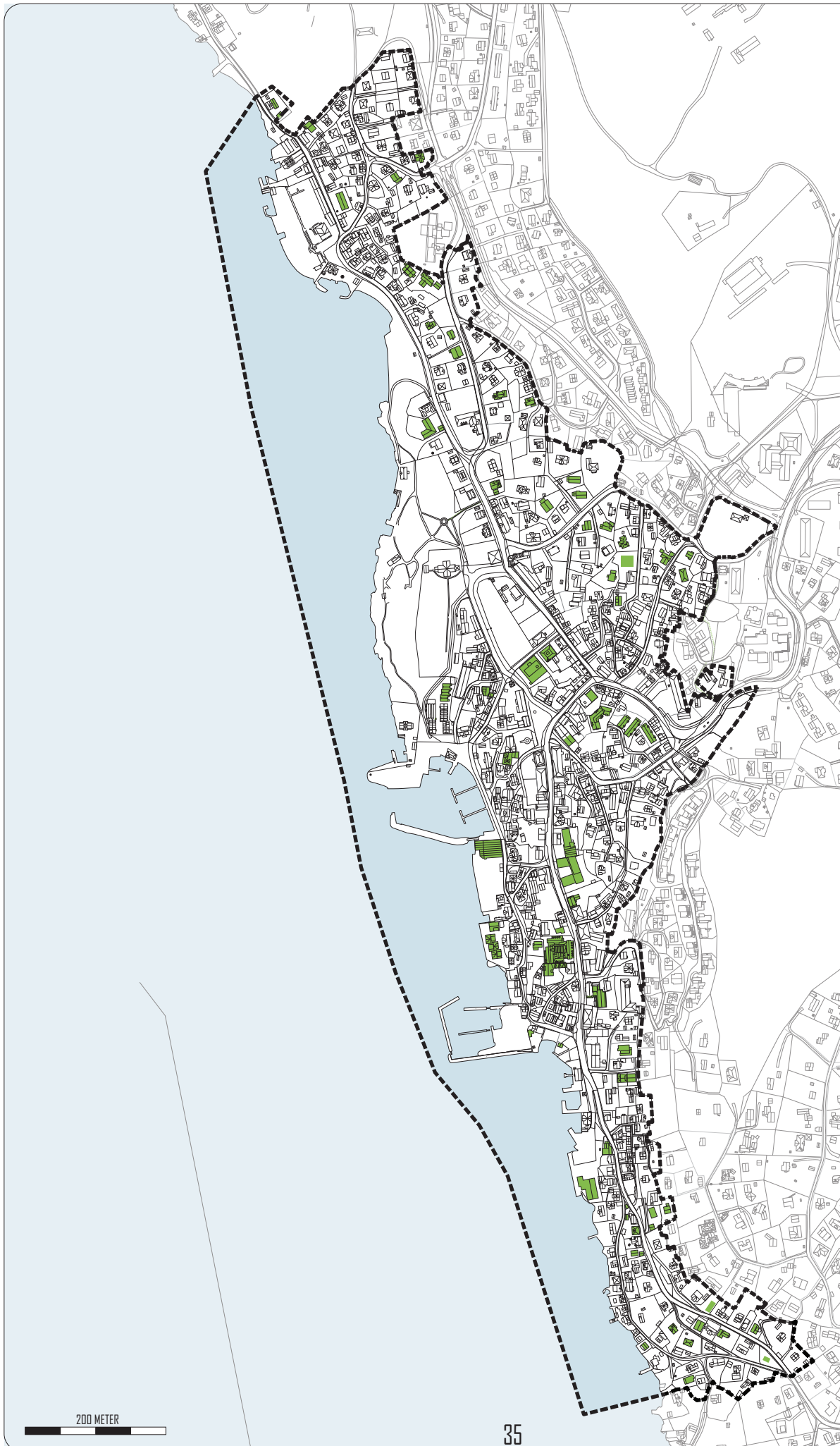
Perioden var preget av nedlegging og flytting av industribedrifter. Service og handel har overtatt for tyngre næringsvirksomhet i sentrum. Utbygging av veier og et bedre kollektivtilbud forsterket Frogn kommune som attraktiv bakommune for mennesker med arbeid i Oslo, og fortsatt høy boligetterspørsel førte til både utbygging av nye boligfelt i byens randsoner, og en fortetting av Drøbak sentrum. Velstandsveksten ga folk flest romsligere økonomi, og både antallet og standarden på fritidsbebyggelsen økte. Drøbak har blitt en sommer- og fritidsby der aktivitetene er særlig knyttet til livet langs sjøfronten og de kulturelle tilbudene. Ny bebyggelse i sentrum etableres etter andre ordensprinsipper enn den gamle byen, og ny bebyggelse med større skala er etablert.

Lesbarhet

Drøbak har ikke vært utsatt for bybranner av betydning for byens form som helhet, men Britannia-brannen har satt spor i bystrukturen i form et nytt forretningsbygg som følger andre ordensprinsipper enn den øvrige bebyggelsen i Storgata. Bak Vimpelfabrikken fra 1600-tallet er det bygd tre nye bygninger i 3 etasjer, to er industribygg for VIFA AS, det tredje inneholder Sparebankl. Ut fra bankbygget er det oppført to lave fløyer med et torg i mellom. Dette er en bygningsstruktur som bryter med den opprinnelige strukturen i Storgata, til tross for at bankbygget tar opp i seg noe av den opprinnelige gatestrukturen med åpne romdannelser mellom bygningene. Mellom Badehusgaten og Sjøtorget er det oppført fire nye eneboliger som alle bryter med den opprinnelige småskalastrukturen i området. Akvariet er også et større bygningsvolum som er godt synlig i bylandskapet. Ved villa Parr er det oppført en ny firemannsbolig med garasje som påvirker Villa Parr i negativ grad, selv om den er bygd opp på tuftene av det gamle fjøset. Ute i Husvik har kommunen oppført et rekkehus med kommunale boliger som bryter med strukturen for øvrig i dette området. Utover dette er det bygd en del nye enkeltvise eneboliger som infill-bebyggelse. Noen av disse har et nytt uttrykk, men har tilpasset seg strukturen i de områdene de ligger i. Andre bryter kraftig med strukturen, og blir med det veldig synlig i bybildet.

Tilstand

Bygningene er alle typiske for sin tid, de er relativt autentiske og de representerer et mangfold av utforming. Da bygningene fra denne perioden er av nyere dato, er de heller ikke særlig endret fra byggeår. Bygningstypene fra denne perioden finnes det mange av på landsbasis, de er ikke stedstypiske, og bygningkvaliteten varierer.



Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

200 METER

Viktige utviklingstrekk

Årene etter 2. verdenskrig var preget av fornyelse, vekst og tro på fremtiden, industrialisering og urbanisering. Boligbehovet økte, og det var mangel på utbyggbare tomter. Veksten og den stigende arealknappheten i Drøbak førte til sammenslåing med Frogn kommune i 1962. Tilflyttingen til Drøbak økte, men mange innbyggere jobbet i storregionen Oslo. I nord ble åssiden under Seiersten bygget ut, mens utbyggingen av sentrum østover og sørover beveget seg inn i Frogn kommune. Bygging av sommerhytter i åssidene tok til. Tyngdepunktet i Drøbak ble flyttet ut av sentrum ved etablering av nye kjøpesenter og nytt administrasjonsbygg for kommunen på Seiersten. I sentrum ble en del gamle bygninger sanert til fordel for ny bebyggelse (sosial boligbygging) og gamle gateløp ble utvidet. Byfornyelse ble gjennomført ved riving av gammel bebyggelse til fordel for bygging av ny. Senere slår bevaringstanken rot og eldre bygningsmiljø reguleres til bevaring.

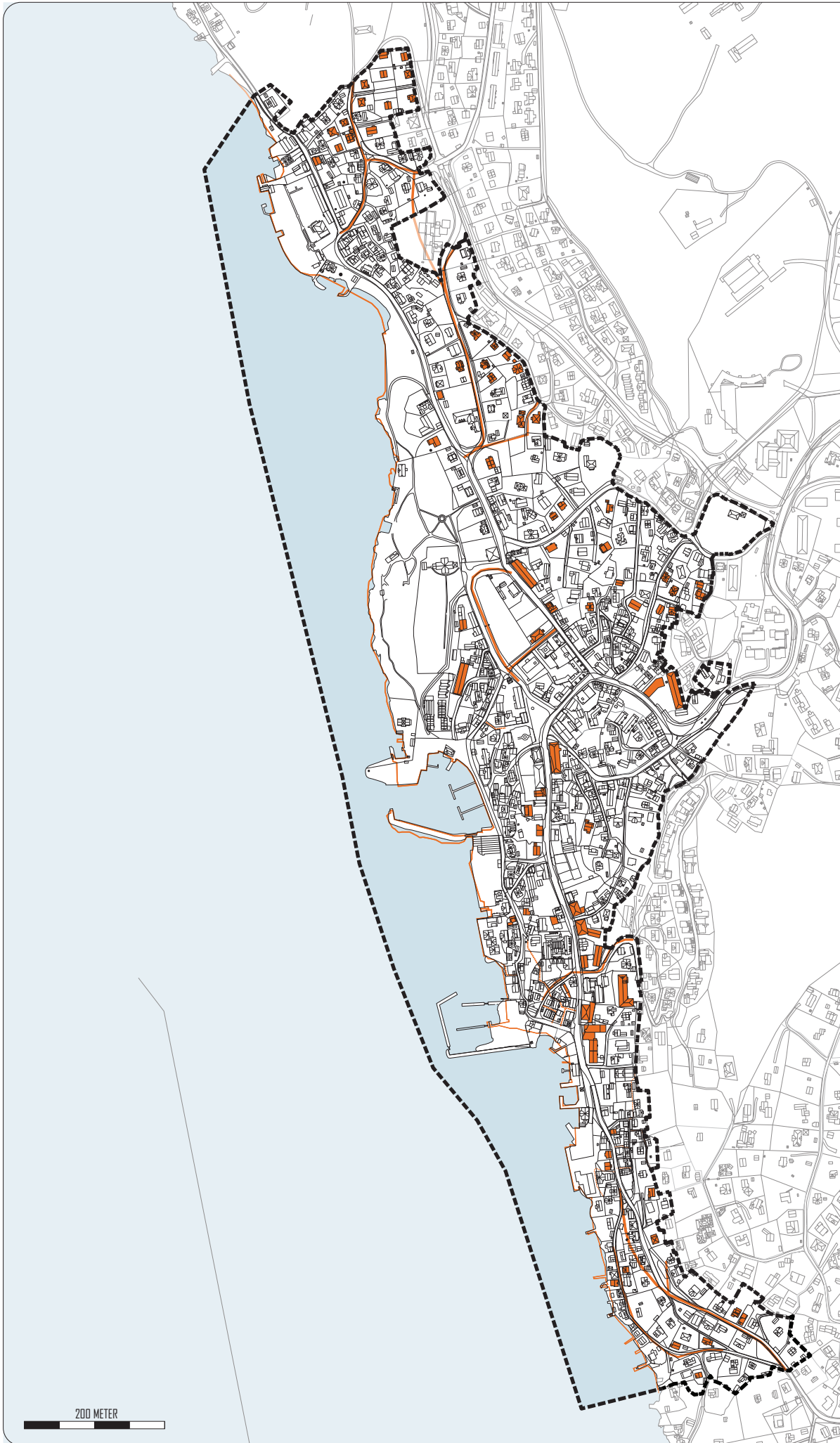
Lesbarhet

Storgata har fått et rettere og mere regulært gateløp. Også Jørnsebakken ble utvidet iht reguleringsplanen fra 1950-tallet. Nye veiløp nord i byen som Hagenbakken, Sørenskriver Ellefsens vei samt Løktabakken, Hamborgveien og Vestbyveien i sør har kommet til. En del nye sentrumsgårder fra 50- og 60-tallet erstattet den gamle trehusbebyggelsen, deriblant boligblokkene i Storgata 2, 30 og 38-42, Niels Carlsens gate 17, Tamburbakken 7 og Lindrupbakken 10 og 12. Sentrumsbygget på Torget fra tidlig 1970-tall har et volum og et kompakt preg som bryter totalt med nærliggende struktur. Alle disse, i tillegg til Sykestuen fra 1949 (Løktabakken II), bryter med den opprinnelige småskalastrukturen i både fotavtrykk og høyder, og blir med det svært synlige og dominerende i bybildet. Det er også oppført tre kombinerte bolig- og forretningsbygg langs Storgata (nr 22 og 24) som ikke følger samme struktur.

Det regulerte boligområde i Ringedammen er veldig enhetlig og godt bevart. Det er utover dette bygget nye enkeltvise eneboliger flere steder (fortetting). Disse ligger i hovedsak i boligområder med større tomtestruktur enn del eldre områdene, hhv. boligområdene ved Vindfangerveien og Hagenbakken, mellom Buggebakken, Niels Carlsens gate og Sørenskriver Ellefsens vei, ved Finnes vei og i nordre del av gamle Drøbak. Bebyggelsen er lesbar i dag. Bygningene har ulik fasadeutforming, men er stort sett tilpasset eksisterende struktur og størrelse.

Tilstand

Stort sett har eneboligene beholdt sitt etterkrigspreget. Noen er en del ombygget. De fleste av boligblokkene er godt bevart ift byggeår. Sykehjemmet og noen av boligblokkene har det mest markante preget fra denne perioden. Sjøfronten er i stor grad sammenfallende med dagens, og moloen er intakt og autentisk. Veifarene fra perioden tilsvarer dagens veitraseer, de er bare utvidet, og er godt lesbare.



Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag

Planavgrensning

Umrådeavgrensning

TI - 1945-1970

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER



Viktige utviklingstrekk

1900-tallet var et avgjørende tidskifte for Drøbak. Dampskipene avløste seilskutene, og Drøbak mistet rollen som Oslos uthavn. Også ishandelen tok brått slutt fordi etterspørselen opphørte. Det var vanskelige tider i nesten et halvt århundre. I Drøbak ble det bygget en del sentrale bygninger som kino, sentrumsgårder og boliger. Etter bybrannen i Ålesund i 1904 ble det innført murtvang i alle bykommuner, også Drøbak.

Nærheten til Kristiania gjorde Drøbak med sine badehus til ledende badested for hovedstadens kondisjonerte borgere. Dampskipstrafikken og rutebåtenes inntog gjorde det mulig for Oslofamilier å tilbringe sommeren ved fjorden, og samtidig reise på arbeid i hovedstaden. Fra 1920-årene kom bussene og lastebilene for fullt.

Drøbaks falmende glans tiltrakk mange kunstnere, særlig malere, som bosatte seg her og brukte stedet som kunstnerisk inspirasjonskilde.

Lesbarhet

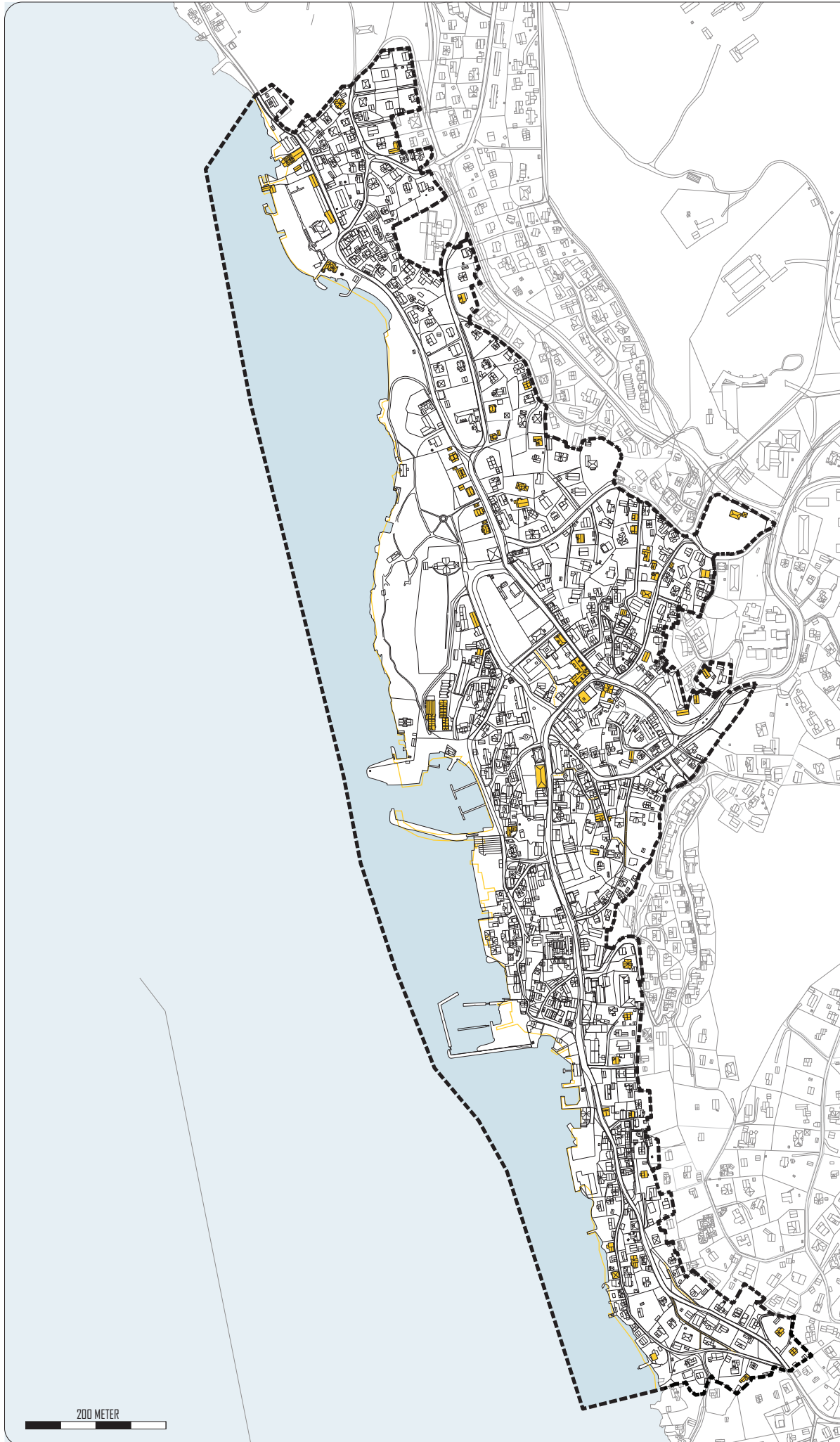
Det ble ikke bygd så mange hus i denne perioden, og murtvengen satte ikke så stort preg på Drøbak. Det finnes noen få murhus fra denne perioden i området rundt Torggata og Storgata som Kinoen, Torggata 3 og 6, Niels Carlsens gate 6 og Wienerbrødskjæringen 6. Torggata 6 er Follo Sparebank. Bygningen ble ombygget like etter krigen, og fikk da et 50-talls uttrykk. Torggata 3 er nylig restaurert og bygd om til boliger i tråd med hovedfasadens uttrykk fra byggeår. Fabrikkbygningen (båtbyggeri og konfeksjonsfabrikk) ved Seilmakergården (Husvikveien 14), i dag ombygd til boliger, er også et markant murhus i utkanten av sentrum. Bebyggelsen er i stor grad lesbar, der volumene har et klart forhold til gateløpene.

Det er et relativt få gjenværende antall trehus fra denne epoken, de fleste er enkeltvise bolighus (fortetting) fordelt på flere boligområder med større tomtestrukturer mellom Buggebakken, Niels Carlsens gate og Sorenskriver Ellefsens vei, ved Finnes vei og Drøbak nord. De mest markante trehusene fra denne tiden er de fem regulerte boligene mellom Badeparken og Niels Carlsens gate 22 til 30 oppført i 1920, bolighuset på eiendommen Ringeplan 2, samt låven til Fardalsgården (Lindtrubbakken). Badeparken og Badehusgata bærer navn etter badeaktivitetene i denne perioden. Moloen ved Akvariet tilhører denne perioden. Gamle kart viser etablering av pirer ut i sjøen spesielt i sør, flere av disse er intakte i dag. Den gamle dampskipsbrygga er fortsatt intakt.

Tilstand

Noen av bygningene er godt bevarte, men mange av boligene er om- og påbygget gjennom tiden. Boligene byter allikevel ikke den opprinnelige bygningsstrukturen de er en del av. Eneboligene i Niels Carlsens gate 24-30 er godt bevarte og oppleves som autentiske beliggende i sine hager. Kinoen oppleves også som autentisk fra byggeår 1930. Follo sparebank står som et godt eksempel på murtvangens konsekvenser, men har fått et 50-tall uttrykk etter oppgraderingen etter 2. verdenskrig. Også industribygningen i Husvik har fått et helt annet preg spesielt gjennom ombygging til boliger som inkluderer tilførsel av en ny veranda i 2. etasje. Allikevel er volum og struktur inntak, og bygningenes historie er med det delvis lesbar.

Sjøfronten fra denne perioden stemmer ganske godt med dagens. Moloen er intakt og autentisk.



Alder

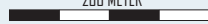
- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

TI - 1900-1945

DIVE Drøbak 2012



200 METER



Viktige utviklingstrekk

I slutten av 1820-årene kom de første dampskipene som åpnet for nye muligheter for transport av gods og passasjerer, og det ble mulig for lokale bønder å selge sine varer.

I løpet av 1800-tallet ble Europa stadig mer industrialisert, og stadig flere flyttet til de store byene. Ferske matvarer ble i økende grad etterspurt, og var årsaken til at produksjon og eksport av naturis fra Norge vokste frem fra midten 1800-tallet. I Drøbak hadde Søren Parr en sentral posisjon i eksport av isblokker til England, Frankrike og Tyskland. Drøbaks seilskipsflåte begynte med fraktfart mellom fremmede havner. I oppgangstiden etter 1840 satte rederinæringen ytterligere preg på stedet, og Drøbak fikk kjøpstadsrettighet i 1842. Innbyggertallet økte, og byen vokste. En rekke store personer som Carlsensdynastiet, brødrene Parr og Fredrik Ring satte sine preg på utviklingen av Drøbak gjennom oppkjøp, handel og forretningsvirksomhet.

På 1800-tallet var det kun en kjørbar vei i Frogn. Den gikk fra Drøbak over Ullerud, Dyrsløkke til Korsegården.

I 1856 sto Oscarsborg ferdig som militærstrategisk festningsverk som skapte inntekter og kompetanse til regionen.

Lesbarhet

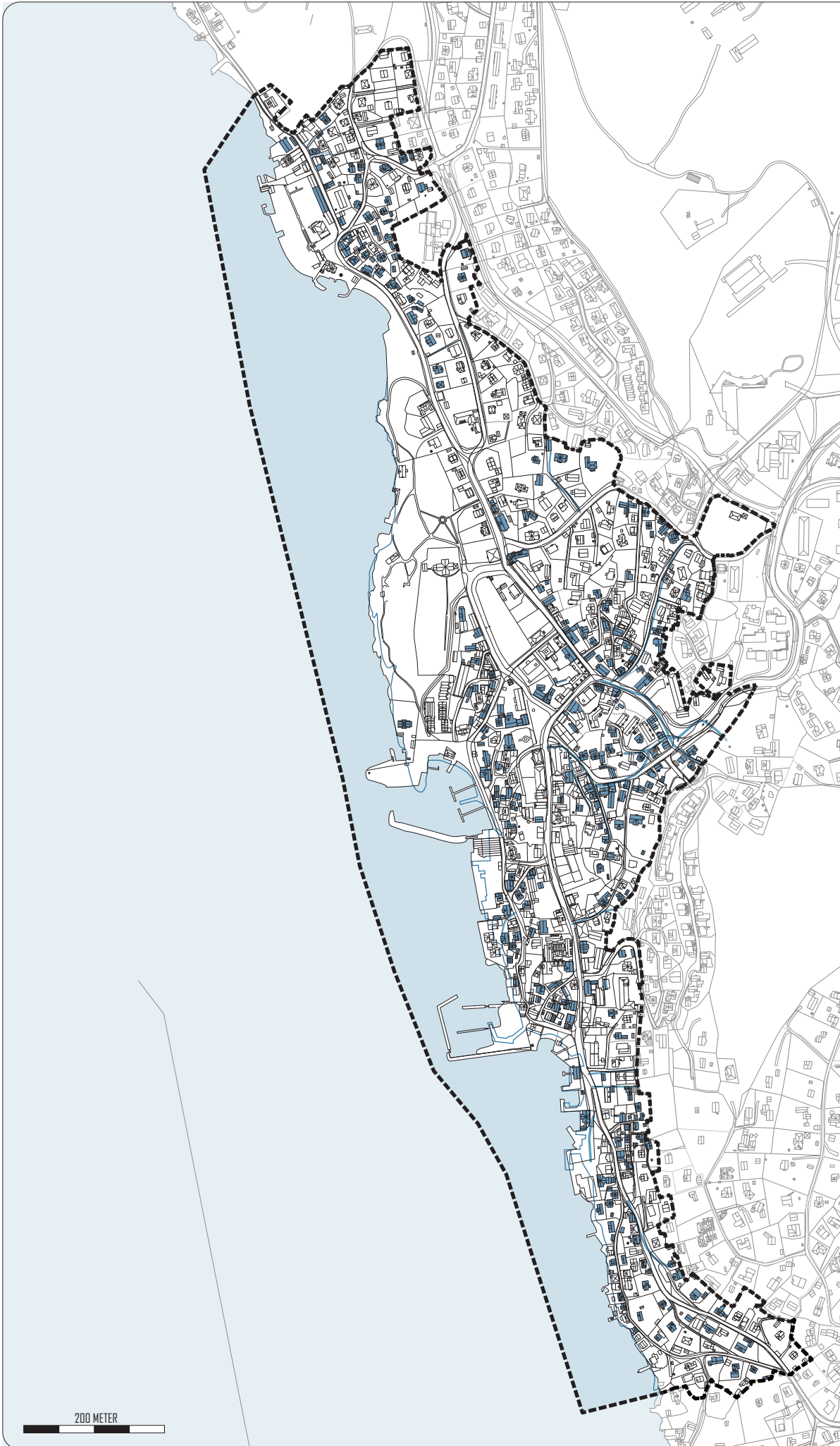
Det gamle festningsverket på Oscarsborg er bevart, med unntak av tårnet som ble revet på slutten av 1800-tallet.

Det er ingen gjenværende tydelige spor fra isekSPORTEN i sentrumsområdet. Ishusene og isdammene er borte, bare Villa Parr står igjen noe løsrevet fra sin opprinnelige situasjon.

Mange gjenstående strukturer som viser byens vekst på 1800-tallet er lesbare i dag. Eldre veitraseer og stier fra denne perioden er bevart, deriblant Osloveien, Damveien, Stubs vei, Buggebakken, Torggata og Lindtruppbakken, Tollbubakken og Tranga. Også mange bygninger er bevart, for det meste bolighus, men også noen uthus, forretningsgårder, skole-, hotell, forretnings- og lagerbygg. Bygningene ligger fortsatt i sin opprinnelige bygningsstruktur, der de tette og småskala boligene med omkringliggende trange veier/stier viser en tidlig fortetting av eksisterende boligområder. Fortettingen skjedde flere steder, og i relativt stort omfang, spesielt i Husvik frem til Niels Carlsens gate fra nr 41, i øverste del av Seimbakken, i nederste del av Buggebakken og østre del av Niels Carlsens gate frem til Apotekerblokk, Osloveien med Tranga og Damveien, Fiskerkroken, Badehusgata og Hamborgveien, samt rundt Jørnsebakken og Strandveien. Julehuset, Biologen, Reenskaug hotell, Seilmakergården og Tollbua er markante bygg fra denne perioden. Også Merkurgården (Torggata 1) og bygården i Niels Carlsens gate 4 gjenstår.

Tilstand

Mange av de gamle vei- og stistrukturene er bevart og intakte, men har fått moderne belegg og utforming. Den opprinnelige sjøfronten er endret ved flere utfyllinger. Trehusene langs gateløpene fra samme tid er bevart, men de aller fleste er om- og påbygd, noen til det ugjenkjennelige. De ligger allikevel i sin opprinnelige sammenheng, selv om det har kommet til ny bebyggelse rundt. Miljøet rundt Biologen er i stor grad bevart. Biologen, Julehuset og Tollbua fremstår som autentiske i uttrykket, i tillegg til at de fortsatt ligger i sitt opprinnelige miljø.



Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

200 METER

T1 - 1800-1900

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



Viktige utviklingstrekk

Økonomisk oppsving i Vest-Europa resulterte i voksende handel, nye byer så dagens lys og gamle byer vokste. Økonomisk vekst ga befolkningsøkning, og nye sosiale skiller oppsto noe som i Drøbak ble videreført i eiendoms- og bygningsstrukturen. Frem til 1800-tallet var seilskutene enerådende i Oslofjorden. På 1600-tallet ble utskiping av tømmer og trevirke forbeholdt bestemte havner, ladestedene, deriblant Drøbak. Jorda, skogen og sjøen sysselsatte en synkende andel av befolkningen.

Den økte skipsaktiviteten i Husvik førte til flytting av tollstedet på Sand til Drøbak i 1711. Trelasthandelen fikk et omfang langt utover de lokale grenser, og tallet på skuter som kom fra Drøbak økte. Etter hvert flyttet tyngdepunktet seg sørover til Vennebekkstrand, og Drøbak framsto som et sted. Offentlige bygninger ble bygd, institusjoner og embeter ble etablert og folketallet økte som handels- og administrasjonssenter for bøndene i regionen. Det Carlsenske dynasti etablerte seg i Drøbak.

Lesbarhet

Det gamle sentrums tyngdepunkt ligger fortsatt på torget og Storgata der de tidligere handelsmenn og håndverkere etablerte seg. Det er relativt mange bygninger fra denne perioden intakt i gamle Drøbak. I Storgata, ved Torget og mot kirken og Banklækka ligger større trepaleer og trehus med hage eller gårdsplass og uthus, deriblant Biblioteket, Storgata 1, Pavelsgården, Abrahamsgården og Askautrudgården. Langs Storgata, men lengre fra Torget, ligger det bygårder og løkkegårder med hager fra denne epoken. Den opprinnelige og spesielle strukturen langs Storgata og Torget, typisk for Drøbak, er fortsatt lesbar. En antar at en god del gater, veier, stier har sin opprinnelse fra denne perioden, deriblant Storgata, Torget, Kirkegata, Niels Carlsens gate, Seimbakken, Krokøtønna, Fiskerkroken samt Banklækka (Kulækka). De samme traseene er fortsatt i bruk.

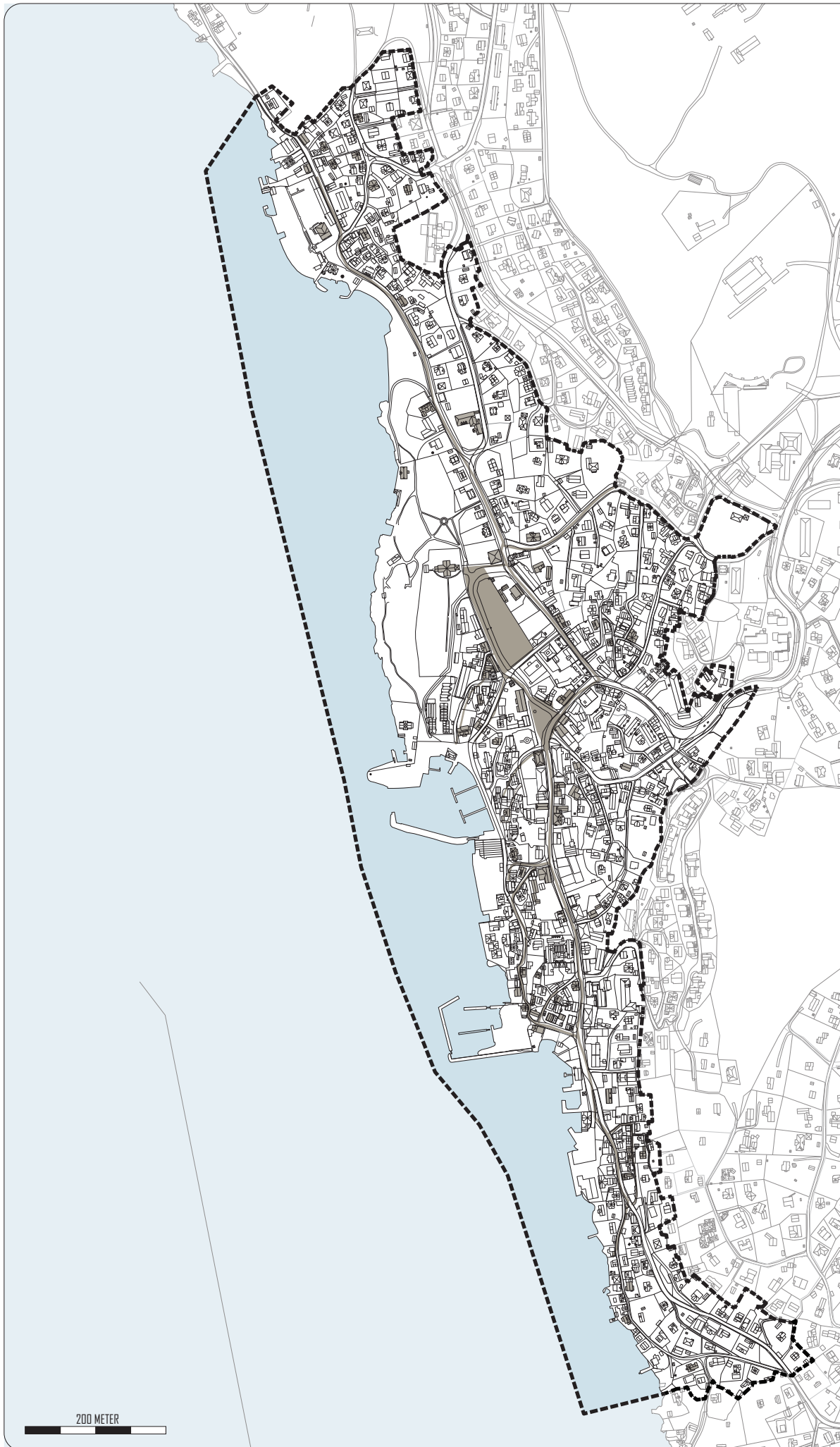
I de tett bebygde områdene ved Husvik, Fiskerkroken, Havnebakken og Krokøtønna, Badehusgata, Hamborgveien, Jørnsebakken og Strandveien ligger det bolighus oppført av sjøfolk, fiskere og andre grupper. Bygningene ligger fortsatt i sin opprinnelige tette og småskala bygningsstruktur med trange veier/stier mellom husene.

Sporene etter seilskutetiden og de store handelsfamiliene Carlsen, Ring og Parr er mange, deriblant kirken, Skrivergården, Drøbak hospital, Apotekergården, Ringgården, Varmbadet og Villa Parr. Kirken ligger fortsatt i sin opprinnelige sammenheng med parken og Banklækka med Hospitalet midt i mot.

Det er registrert en del løsfunn trolig fra seilskutetiden. Funnene som omfatter kritt Piper, keramikk og en ankringsplass er ikke tidsangitt (kilde: Askeladden).

Tilstand

De gamle vei- og stistrukturene ligger intakte i de opprinnelige strukturene. Den opprinnelige sjøfronten er endret ved flere utfyllinger. De store trehusene/ trepalèene langs de eldste gateløpene er autentiske med hager og gårdsplasser. De fleste av disse trepalèene ligger i sin opprinnelige sammenheng, selv om det har kommet til ny bebyggelse rundt. Miljøet rundt kirken er i stor grad bevart. Ringgården, Hospitalet, Skrivergården og det gamle apoteket ligger fortsatt mye i sitt opprinnelige miljø, mens Villa Parr er ombygd og forstyrret av nærliggende nye bygg. En del av de opprinnelige fiskerstuene er endret og påbygd mye siden byggeår, men den opprinnelige strukturen er inntak. En del av den eldste bebyggelsen ble endret og påbygd på slutten av 1800-tallet, til Sveitserstil. Banklækka har fått ny funksjon som parkeringsplass, men fremstår fortsatt som en stor åpen plass i en ellers tett struktur.



Alder

- For 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

TI - 1650-1800

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER



Viktige utviklingstrekk

Gravskikken endret seg, de døde ble gravlagt nede i jorda. Kirkene ble ofte oppført på tidligere hedenske offer- og samlingsplasser.

Middelalderen i Norge regnes frem til år 1537 og reformasjonens innføring. Før Svartedauden i 1349 var det en jevn befolkningsvekst og ekspansjon av gårdene. Pesten la opp til 2/3 av alle gårdsbruk i landet øde. Etablering av husmannsplasser gav livsgrunnlag for en stadig økende befolkning. Bygdesamfunnet bestod av en rekke småsamfunn der gårdsbruket utgjorde kjernen.

Trelasthandelen med utlandet ekspanderte kraftig på 1500-tallet. Særlig hollendere kom med skip og handlet til å begynne med direkte med bøndene langs fjorden.

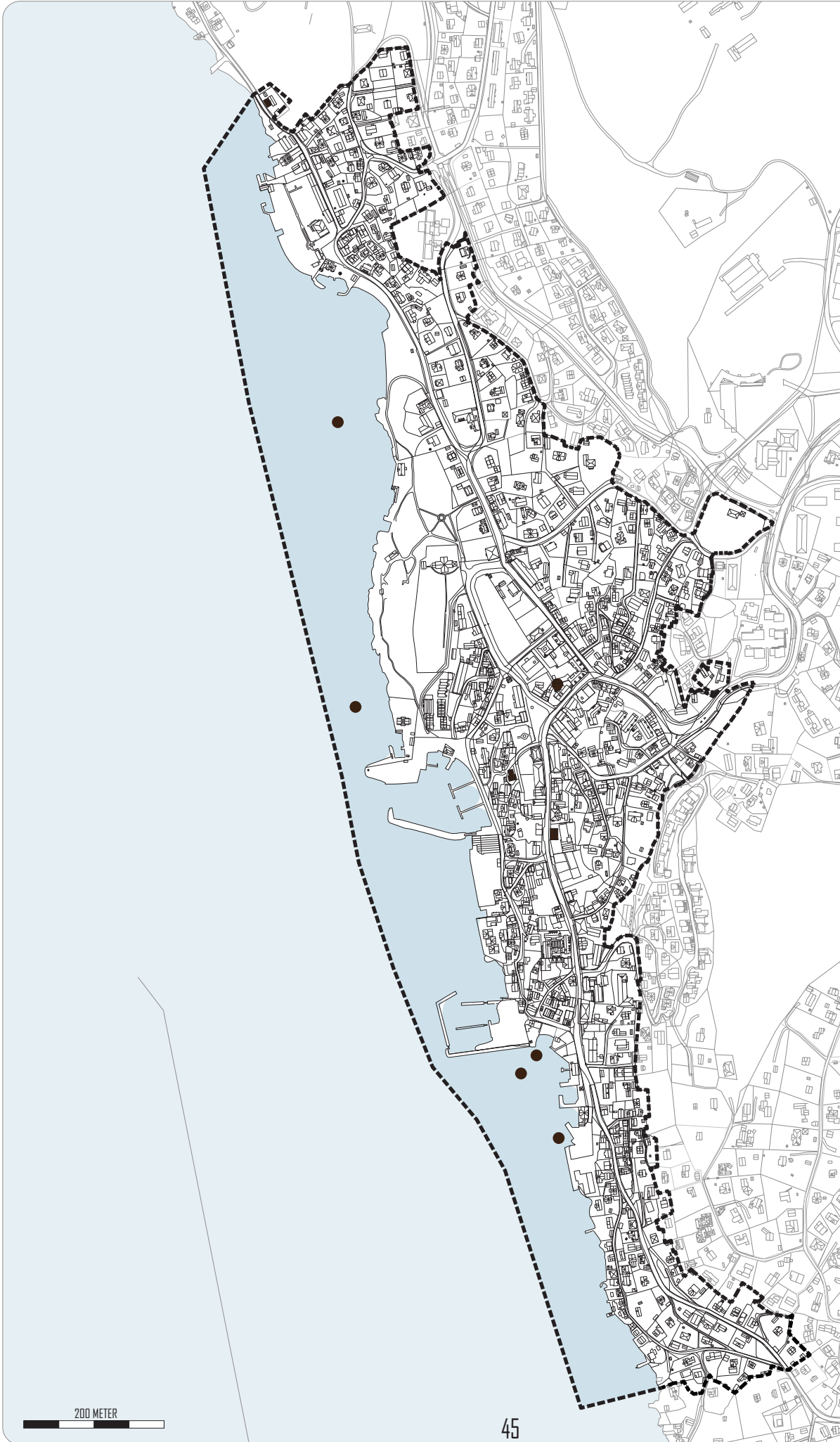
I tidligste tider var Drøbak et beskjedent strandsted, med enkelte fiskerhytter på bergknattene. Terrenget var bratt og kupert, preet av istidens skuring. Folk bygde hus der det passet, gjerne med en liten jordfleck rundt og med utsyn over fjorden.

Lesbarhet

Det er kun noen få bygninger igjen som man tror er oppført på 1600-tallet (usikkert grunnlag). Dette er Torsehuset (Husvikveien 21) i Husvik, bygd som bolig for soldater ved Oscarsborg. Man mener dette er det eldste huset i Drøbak. Kjelsenhuset/Grøngården (Storgata 12) har vært lokaler for Vimpelfabrikken A/S siden siste del av 1700-tallet da fikk bygningen også sitt nåværende utseende. Det er ikke kjent hvilken opprinnelig funksjon huset hadde ved byggeår. Irishuset (Fiskerkroken 7) bak kinoen er trolig bygget som fiskerstue. Bygningene ligger ikke i sammenheng med hverandre, men spredt i bybildet. Det finnes for øvrig lite dokumentert kjent kunnskap fra denne perioden, for eksempel om det finnes rester av veifar fra denne epoken. Torsehuset og Irishuset er boliger også i dag. Her er også registrert et gammelt, ikke tidfestet, bosettingsområdet bak Askautrudgården (gnr 86/87). Lokaliteten består av en laftet konstruksjon og to områder med brøstein.

Tilstand

Irishuset er en del påbygget og modernisert. Vimpelfabrikken er uendret siden ombyggingen 1700-tallet, og Torsehuset synes godt bevart som bygningsvolum selv om det har fått nye bygg nært inntil seg. Det er usikkert hvor mange originale bygningselementer som er igjen.



Alder

- For 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

TI - FØR 1650

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER

Den gamle trebyen er fortsatt godt synlig i Drøbaks bybilde. Tiden fra seilskutetiden og Carlsen-dynastiet avspeiles i både bevarte enkeltbygg og gate- og boligområdestrukturer. Byens vekst i perioden 1800-1900 tallet er også godt synlig gjennom en stor andel boligbygg, men også ved nærings-/ kontorbygg langs Storgata og Torvet. Dette har skapt helt spesielle strukturer som er stedstypiske for Drøbak, formet som de er av landskap og klasseskiller. Disse strukturene oppleves fortsatt som helhetlige i dagens bysituasjon til tross for ombygginger, riving og noe nybygging.

Sporene etter nedgangstiden på begynnelsen av 1900-tallet er færre. Det er oppført boliger i de fleste av de sentrumsnære boligområdene, samt noen få større kultur-, nærings- og industribygg oppført i mur.

Bygningene som ble oppført i perioden etter siste verdenskrig og frem til i dag viser en boligsosial utviklings- og saneringstrend frem til 1970-tallet. De nyeste bygningene viser også velstandsvekst og nye normer for byggeteknikker, funksjonsbehov og krav til bygningsstørrelser. Noen av disse har fått et helt nytt uttrykk, men har tilpasset seg strukturen i de områdene de ligger i. Andre bryter kraftig med strukturen, og blir med det veldig synlig og negativt dominerende i det ellers småskala bybildet.

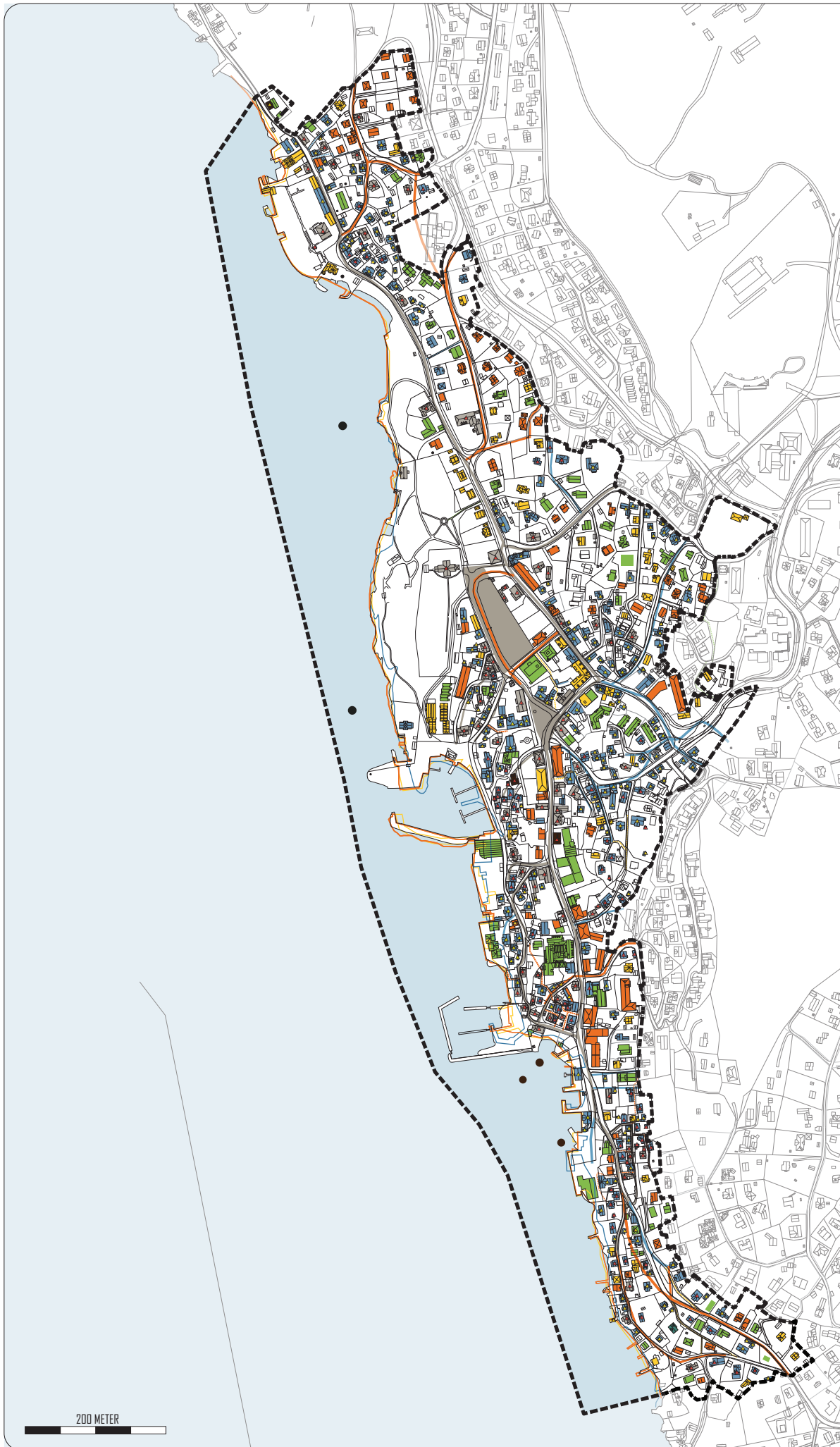
Oppsummeringen av T2 er vist i tre ulike kart:

1. Oppsummering historisk lesbarhet som viser bygningenes alder/ tidsperioder.
2. Oppsummering viktige utviklingstrekk viser de bygninger og strukturer som har satt størst preg på

Drøbak.

3. Områdeavgrensing er en videreføring av både viktige utviklingstrekk og strukturer, og viser en inndeling i delområder basert på de ulike bystrukturene. Områdedelingen danner utgangspunkt for verdi- og sårbarhetsvurderingen i T3.





Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970 - i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

T2-I: Oppsummering historisk lesbarhet

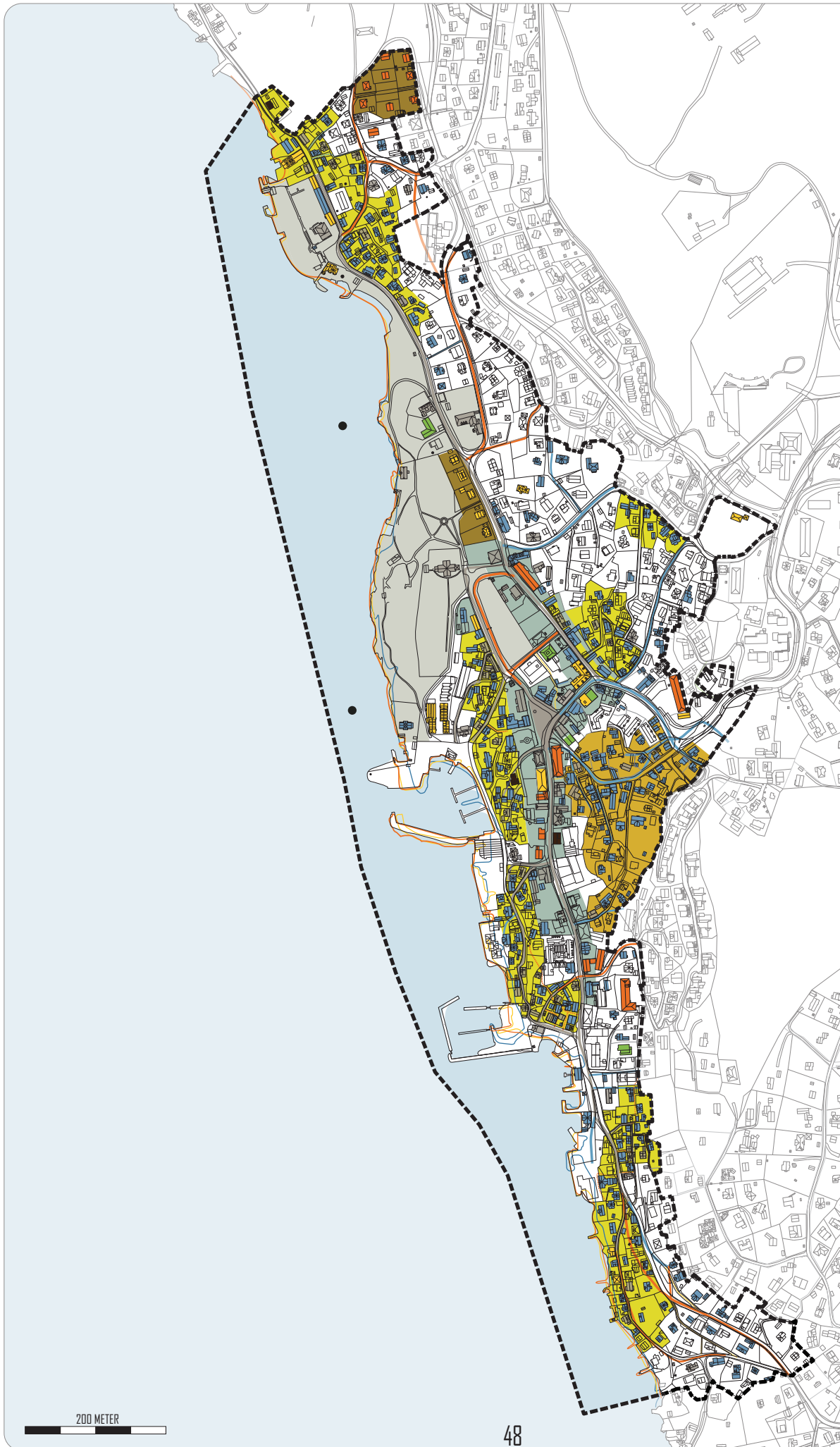
DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER





Struktur

- Park/ plass monumentalbygg
- Eldste områdestruktur, liten skala, små tomter
- Småskala bebyggelse langs gate/ veg
- Regulert boligplanlegging, liten skala, store tomter
- Bebyggelse langs gate/ plass. Bymessig struktur

Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

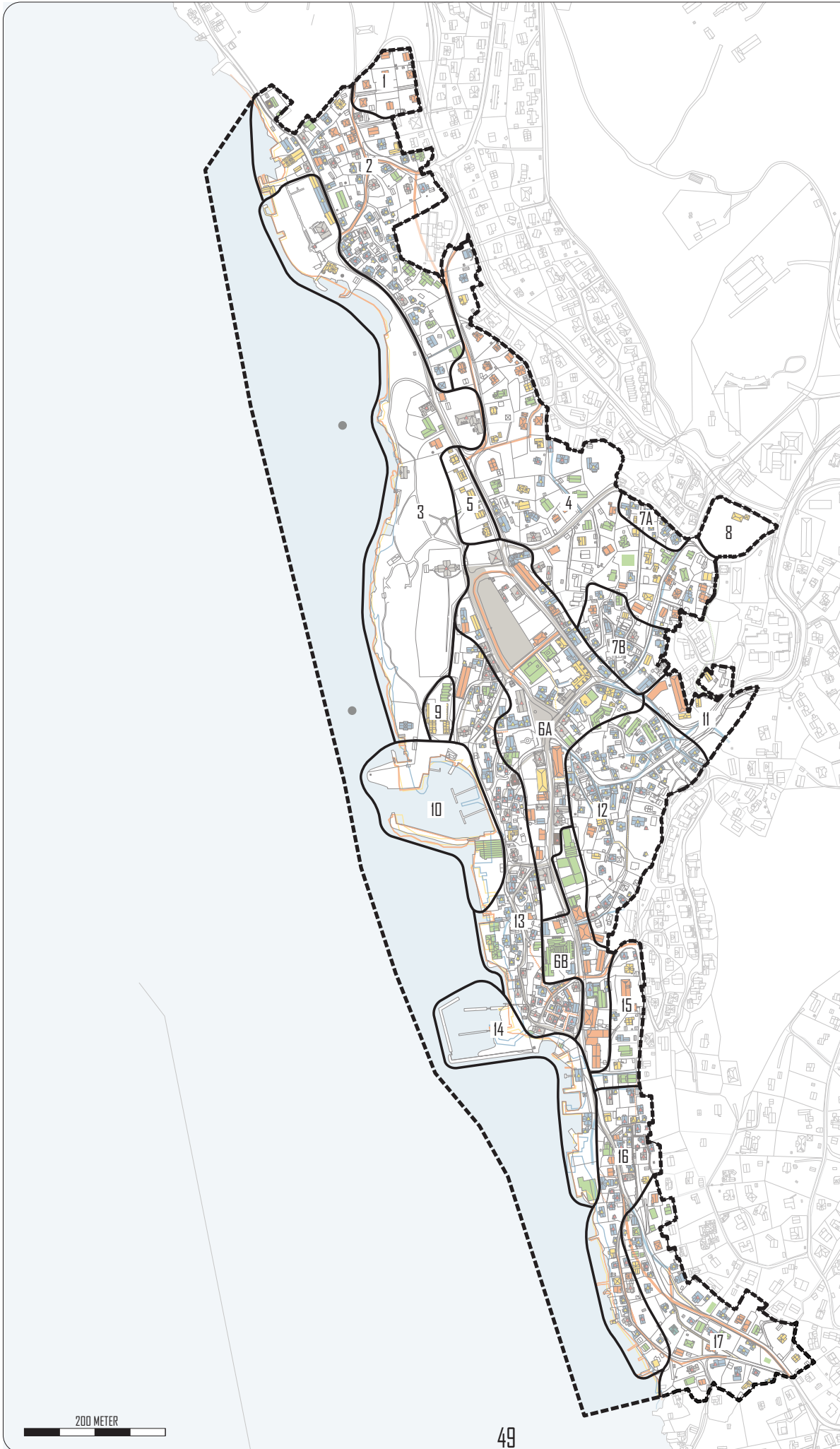
T2-2: OPPSUMMERING VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

DIVE Drøbak 2012



200 METER





Navn på delområdene

- Ringedammen 1
- Husvik og Nordbyen 2
- Parrstranda - Badeparken 3
- Seimbakken - Buggebakken 4
- Niels Carlsens gate 24 - 30 5
- Bankløkka - Torget - 6A
Storgata
- Sørlige del av Storgata 6B
- Nederst i Buggebakken 7A
og øverst i Seimbakken 7B
- Drøbak Prestegård 8
- Biologveien 9
- Båthavna og sjøtorget 10
- Lindtrupbakken 11
- Osloveien - Tranga 12
- Fiskerkroken, Badehusgata
og Havnegata 13
- Lehmansbrygga og
Hamborgbrygga 14
- Finnes vei 15
- Jørnsebakken - 16
Strandveien
- Vestbyveien 17

Alder

- Før 1650
- 1650-1800
- 1800-1900
- 1900-1945
- 1945-1970
- 1970- i dag
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

T2-3: Områdeavgrensning

DIVE Drabak 2012

200 METER

Metodikk

I analysens tredje trinn er oppgaven å vurdere kulturarvens kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger med verdispørsmålet som hovedelement. Muligheter og begrensninger kan måles ved å vurdere utviklingspotensial og endringskapasitet.

Med utviklingspotensial menes ikke bare kulturarvens økonomiske og bruksmessige potensial, men også potensialet for utvikling av kunnskaps- og opplevelsesverdier. Når utviklingspotensialet er beskrevet kan de realistiske utviklingsmulighetene i relasjon til situasjonens begrensninger vurderes i trinn 4. I det inngår vurdering av kulturarvens sårbarhet og tålegrenser.

Begrunnelse for vern

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: "Med kulturminne menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng." Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning, kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for fremtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

Prioriterte mål for vern i Drøbak
Drøbak gamle sentrum er gjennom Riksantikvaren NB! Register definert som et viktig kulturminne på nasjonalt nivå, noe som medfører at hele verneområdet i prinsippet har stor verdi. Begrunnelsen for å verne Drøbak er at byen i dag er en av de viktigste trebyene i Oslofjordområdet. Siden byen har unngått store bybranner og funnet nye utviklingsarealer utenfor den historiske bykjernen, har byen bevart mange viktige enkeltbygninger og bygningsmiljøer fra 1700 og 1800-tallet, sitt kronglete gatenett og mange små bolighus. Byen har også en del handelsbygninger fra samme tid rundt torvet og langs Storgata. Det er også knyttet nasjonal interesse til Drøbak som eldre bade- og ferieby.

Et stort område er regulert til spesialområde bevaring sentralt i Drøbak. Reguleringskartet viser avgrensning av «Antikvarisk spesialområde Drøbak» vedtatt sammen med reguleringsbestemmelser i kommunestyret 13.11.2000. Siste revisjon av bestemmelsene ble foretatt i 2005. Riksantikvarens NB! Register og verneplanen har den samme områdeavgrensningen.

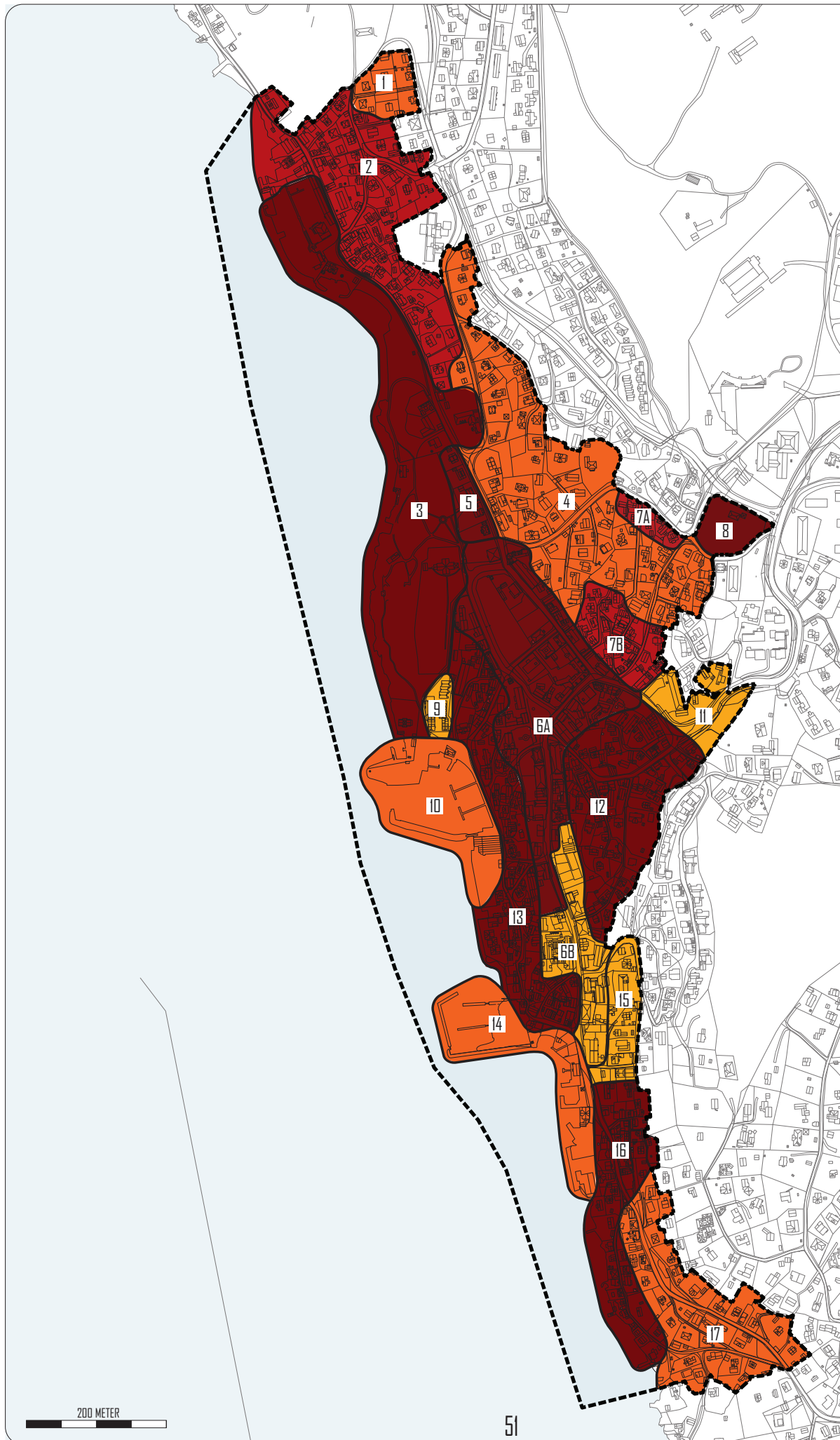
Vurdering av verneverdi og sårbarhet

Det presiseres at verdivurderingene er gjennomført på områdenivå. Verdivurdering og prioritering av enkeltobjekt vil ikke være mulig før Frogn kommune har gjennomført en grundig gjennomgang av bygningsmassen. Gjennomgangen vil gjøre det mulig å identifisere viktige enkeltobjekt som skal ivaretas og prioriteres spesielt («Gul liste»). Enkeltobjekt omfatter her også gamle

veger, stier og plasser. Det er viktig at autentiske enkelthus identifiseres, og gis strengere føringer/bestemmelser enn området som helhet. Dette gjelder spesielt de eldste delområdene i Drøbak.

Selv om hele verneområdet i utgangspunktet er definert som nasjonalt kulturminne med stor interesse, vil det alltid være nyanser innenfor verneskalaen. Ikke alle enkeltbygg eller strukturer er like verdifulle, men helheten vil være svært viktig. Lik saksbehandling i hele planområdet gjør det vanskelig for Frogn kommune å vekte et riktig og godt vern av byen, sammenholdt med det å opprettholde et levende og aktivt bysentrum.

Ut fra konklusjonene i trinn 2 er planområdet delt inn i delområder basert på den historiske bystrukturen. Delområdene er kvalitetssikret av medvirkningsgruppa. Basert på workshop 2 er det utarbeidet et både en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i tabellen side 22 og et samlet verdi- og sårbarhetskart (endringskapasitet) som viser forslag til nyanser innenfor de ulike delområdene.



Verdi

- Stor
- Middels til stor
- Middels
- Liten til middels
- Liten

- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

T3-I: VERDI

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER

Tålegrense

Potensialet for utvikling av Drøbak må sees opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet som begrunner og angir maksimal tålegrense for de ulike delområdene. I vurderingene av delområdene er struktur og alle elementer som tilhører strukturen (veier, stier, plasser etc.) inkludert. Begrunnelsen og sammenstillingen er vist i tabellen s 22. NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen. Det er fullversjonen nedenfor som gjelder. Tålegrensen vil bli videreført i trinn 4 som grunnlag for forslag til reguleringsbestemmelser.

En kan tenke seg fire ulike kategorier bruk/ gjenbruk i de 17 delområdene (se kart T2-3 Områdeavgrensing):

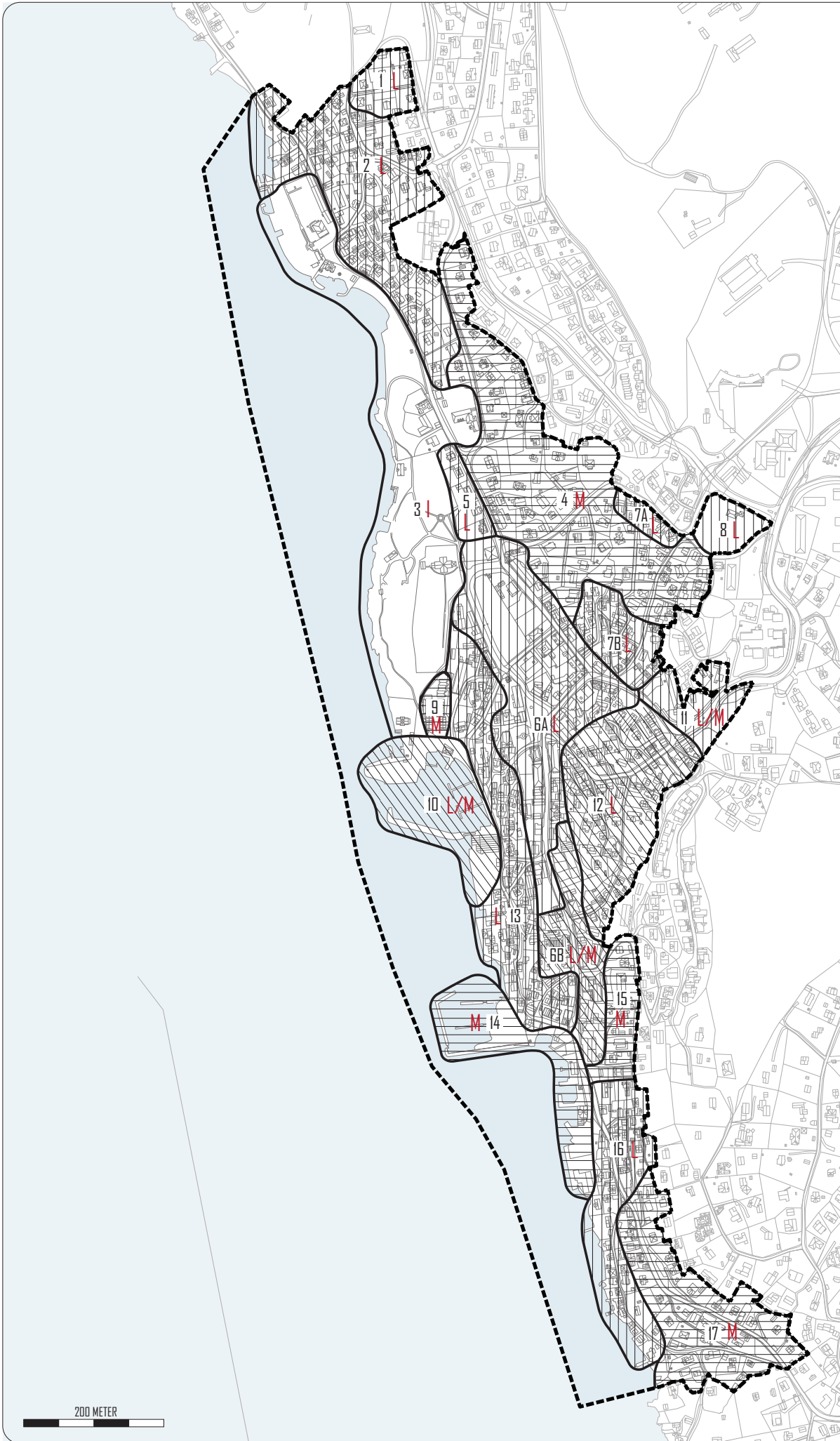
A: Videre tilpasset bruk med kun mindre endringer og tekniske oppgraderinger (vedtaksfredning) i samråd med kulturminnemyndigheten. Vern omfatter eksteriør og interiør på bygninger samt veier, plasser, stier, murer, gjerdet etc. Nye tiltak krever få inngrep i kulturminnene, og kan gjennomføres uten konflikt med fredning og vern av eksteriør/interiør. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger vil bli begrenset. Kun teknisk vedlikehold tillates.

B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Vern omfatter eksteriør og hovedstruktur. Bygninger og områder vil oppleves som tilnærmet autentisk. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger knyttet til bruk vil være en del begrenset. Infill-bebyggelse/nye erstatninger må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht. tomtestruktur, fotavtrykk,

volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).

C: Videre bruk med omfattende endringer og tekniske oppgraderinger. Ombygging kan komme i konflikt med vernehensyn. Eiendomsstruktur skal opprettholdes. Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.

D: Videre bruk av deler av bygningsmassen. Kan innebære riving av kulturminner. De bygninger som velges ut for bevaring vil fremstå som viktige kulturbærere og som elementer som skal bidra til å ivareta stedsintetiteten. Kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei. Eiendomsstruktur skal opprettholdes. Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.



Endringskapasitet

- Ingen |
- Liten |
- Liten / middels |
- Middels |
- Planavgrensning |
- Områdeavgrensning |

T3-2: ENDRINGSKAPASITET

DIVE Drøbak 2012

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

Omr nr.	Delområde navn	Verdi	Utviklingspotensial	Sårbarhet	Endringskapasitet	Tålegrense
1	Ringedammen	Enhetlig og stramt boligområde regulert og oppført på 1950-tallet. Stor grad av autentisitet. Området har middels kunnskaps- opplevelsels- og bruksverdi. Samlet verdi er middels.	Fortsatt bruk som boligområde.	Den stramme formen i både plan og bygningsform tåler ikke store endringer i struktur eller uttrykk før områdets særpreget går tapt. Innvendige endringer må skje innenfor bygningenes opprinnelige konstruksjon.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger
2	Husvik og Nordbyen	Restene etter Husvik gamle sentrum med handel og boligbebyggelse ligger intakt. Tett, lav bygningsstruktur nederst langs Niels Carlsens gate. Bebyggelsen tilhører den eldste delen av Drøbaks trehusbebyggelse. Noen større tomtestrukturer bl.a. øst i delområdet ved Hagenbakken og nederst i Sorenskriver Ellefsens vei. Niels Carlsens gate og Husvikveien er trolig lagt i eldre veifar. Området har stor kunnskaps- og opplevelselsverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er middels til stor.	Fortsatt bruk som boliger med innslag av mindre forretningslokaler i Husvik.	Den småskala og lave strukturen er typisk for den tidligste byutviklingen i Husvik og Drøbak. Bygningsstørrelsen er tilpasset strukturen. Innføring av nye store bygninger og store tomter vil bryte med dette, og områdets særpreget vil bli svekket. Store endringer av bygningenes volum og utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets spesielle særpreget. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Begrensning i volum, størrelse og skala
3	Parrstranda – Badeparken	Dette er et unikt område for Drøbak med tydelige kulturhistoriske spor og visuell tilknytning til Oscarsborg. I delområdet ligger flere fredete bygninger og anlegg fra Drøbaks storhetstid. Området har stor kunnskaps- og opplevelsels- og bruksverdi. Delområdet har meget stor verneverdi.	Fortsatt bruk som i dag.	Området tåler svært få endringer før særpreget går tapt.	Ingen	A: Videre bruk uten endringer og tekniske oppgraderinger (fredning). Kun vedlikehold tillates.
4	Seimbakken – Buggebakken	Området består av boliger fra alle tidsepoker, og fremstår som et variert men allikevel relativt homogent boligområdet i struktur og bygningsvolum. Tomtene er relativt store. Både Buggebakken og Seimbakken er viktige	Fortsatt bruk som boligområde.	Selv om området fremstår som variert, vil eventuelt store nye strukturer/ bygningsvolum påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Moderne nybygg i riktig skala, fasadeendringer og mindre påbygginger vil	Middels	B/C: Videre bruk med moderate endringer av struktur og volum men omfattende endringer tekniske oppgraderinger av bygninger

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

		kulturhistoriske veifar inn til sentrum. Området har middels kunnskaps- og opplevels- og bruksverdi. Samlet verdi er middels.		være uproblematisk som erstatning for enkelthus. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Dominerende nye bygninger vil kunne påvirke områdets særpreg negativt. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.		
5	Niels Carlsens gate 24 - 30	De fem boligeiendommene fra 1920 fremstår som et svært homogent og autentisk bygningsmiljø som med sine store hager er tilpasset Badeparken og kirken på en god måte. Tomtene er relativt store. Området har stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi. Samlet verdi er stor.	Fortsatt bruk som boligområde.	Bygningene fremstår som svært enhetlige og intakte. Nye større tiltak som ikke forholder seg til den opprinnelige strukturen, og heller ikke forholder seg til naboeiendommene kirken, Hospitalet, Skrivergården og Badeparken, vil påvirke områdets særpreg negativt. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.	Liten	A/B: Videre bruk med små endringer og tekniske oppgraderinger.
6a	Bankløkka - Torget - Storgata	Bankløkka, Torget og Storgata med bebyggelsen langs gateløpene representerer en svært viktig del av den kulturhistoriske utviklingen i Drøbak og omfatter et langt tidsløp. Både bygninger og struktur viser bredden av befolkningen gjennom tidene, og hvordan de bosatte seg - også ut fra terrengets begrensninger. Gateløp og plasser er fra oppbyggingen av Drøbak som by, og har en svært stedege struktur. Området har stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi. Samlet verdi er stor.	Fortsatt bruk som byområde med en blanding av handel, kontor, boliger og aktiviteter som trekker folk, både innbyggere og turister, til sentrum. Det skal gis rom for videre utvikling av bysentrum innenfor rammen av vern.	Brudd med den opprinnelige strukturen langs gateløp og plasser enten i tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser kan bidra til å svekke delområdet særpreg. Evt. nye bygg på ubebygde tomter ved Bankløkka som ikke forholder seg til den gamle strukturen og bygningene rundt vil bidra til å svekke Bankløkkas særpreg. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger gjennom at struktur. Evt. nye bygninger skal ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur. Skala/volum forhold til gate skal defineres tydelig.
6b	Sørlige del av Storgata	Sørlige del av Storgata med bebyggelsen langs gateløpene har i de siste 60 år fått endret karakter gjennom ny bebyggelse som innehar en annen struktur enn den opprinnelige. Gateløpet følger opprinnelig gateløp Den nye bebyggelsen	Fortsatt bruk som byområde med en blanding av handel, kontor, boliger og aktiviteter som trekker folk, både innbyggere og turister, til sentrum. Det skal gis rom for videre utvikling av bysentrum innenfor	Brudd med den opprinnelige strukturen langs gateløp og plasser enten i tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser bidrar til å svekke delområdet	Liten/middels	C: Videre bruk. Omfattende endringer og tekniske oppgraderinger kan tillates. Ombygging/nybygging kan komme i konflikt med

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

		forholder seg til gateløpet på en annen måte enn tidligere bebyggelse. Området har liten til middels kunnskaps- og opplevelses- og middels bruksverdi. Samlet verdi er liten til middels.	rammen av vern.	særpreg. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.		vernehensyn. Skala, proporsjoner, fjernvirkning viktig ved endringer.
7a og b	Nederst i Buggebakken og øverst i Seimbakken	Her ligger to mindre boligområder fra den mest aktive perioden, begge langs viktige vegfar. Tett, lav bygningsstruktur. Området har middels til stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er middels til stor.	Fortsatt bruk som boligområde.	Den tette og lave strukturen er typisk for den tidligste utviklingen i Husvik og Drøbak. Bygningsstørrelsen er tilpasset strukturen. Store bygninger og store tomter vil bryte med dette og området særpreg vil bli svekket. Store endringer av bygningenes volum og utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Begrensning i volum, størrelse og skala
8	Drøbak Prestegård	Eiendommen ligger øverst i et større grøntområde som en gang var et hageanlegg. Eiendommen er i god stand, og har et opprinnelig preg. Hageanlegget er forfalt, og det har vært graving. Området har stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er stor.	Ny boligbebyggelse kan innpasses i nedre del av prestegårdshagen på en skånsom og tilpasset måte.	Ny bebyggelse i prestegårdshagen bør ikke forringe bygningens majestetiske og synlige plassering øverst i hagen. Dominerende nye bygninger vil kunne påvirke området særpreg negativt.	Liten	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Begrensning i volum, størrelse og skala.
9	Biologveien	De gamle bygningene etter Elektrisk lys- og kraftanlegg for Drøbak fra 1911, senere lokaler for Tendo, ble ombygd til boliger på 1990-tallet. Med denne ombyggingen forsvant bygningenes opprinnelige preg. I bakkant er det oppført tre eneboliger i kjede i nyere tid. Området har liten kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er liten til middels.	Bygningen er rehabilitert til boliger, men også andre funksjoner kan etableres.	Bygningene ligger litt for seg selv i et eget terrengrom. Biologen utenfor ligger hevet over på en knaus. Ny bebyggelse må forholde seg til spesielt Solberggården, Biologen og kirkegården.	Middels	D: Videre bruk av deler av bygningsmassen. Kan Innebære riving av eksisterende bebyggelse.

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

10	Båthavna og Sjøtorget	Her har vært havn lenge. Gamle kart viser at moloen ble bygget på 1900-tallet. På kart fra 1890 lå Samuelsens brygge mellom dagens flåter. Sjøkanten er ganske uendret, ytterste del av det nordre kaianlegget er fylt ut i nyere tid. Området sør for akvariet benyttes til parkering. Havneområdet har middels verdi i kraft av sin funksjon. Akvariet ble etablert i 2001. Bygget har liten verdi.	Fortsatt bruk som havn. Havneområdet kan tåle en styrt utbygging som kan bidra til å skape flere aktiviteter som trekker folk i tillegg til havnefunksjon og akvariet.	Havna ligger i et landskapsrom med den gamle bebyggelsen i Fiskerkroken som bakgrunnsteppe, deriblant Solberggården, Skipperhuset og Biologen. Ny bebyggelse/ nye store elementer i Havna som ikke tar hensyn til bakteppet vil bidra til å endre fjernvirkning og silhuett sett fra sjøen, og med det svekke del-området kulturhistoriske særpreg.	Liten/ middels	C: Videre bruk. Omfattende endringer og tekniske oppgraderinger kan tillates. Ombygging/ nybygging kan komme i konflikt med vernehensyn. Skala, proporsjoner, fjernvirkning viktig ved endringer
11	Lindtrupp - bakken	Omfatter en blanding av nye og gamle bygninger uten sammenheng med hverandre. Viktig rolle som Drøbaks innfartsåre. Området har liten kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er liten til middels.	Fortsatt bruk som boligområde. Området har utviklingspotensial.	I og med at dette er Drøbaks innfartsåre, er et viktig at bygningsmiljøet som møter folk er en del av trehuspreget, eller fortsetter å være grønt.	Liten / middels	B/C: Videre bruk med moderate endringer av struktur og volum men omfattende endringer.
12	Osloveien - Tranga	Her ligger tett, lav og enhetlig bygningsstruktur i langs Osloveien, Damveien, Tranga og Råkeløkkveien. Området inneholder deler av den eldste bebyggelsen i Drøbak. Spesielt bebyggelsen langs den gamle innfartsveien; Osloveien, med både forretningsbygg og boliger utgjør viktige kulturhistoriske spor. Langs Råkeløkkveien er det bygd flere nye leilighetshus som bryter med den opprinnelige strukturen. Området har stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er stor.	Fortsatt bruk som boligområde.	Den tette og lave strukturen er typisk for den tidligste utviklingen i Drøbak. Bygningsstørrelsen er tilpasset strukturen. Store bygninger vil bryte med dette og områdets særpreg vil bli svekket. Store endringer av bygningenes volum og utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Bebyggelse på kanten ned mot sentrum er spesielt sårbar ift fjernvirkning. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.	Liten	B: Videre bruk. Moderate endringer og tekniske oppgraderinger kan tillates. Begrensning i volum, størrelse og skala. Østsiden av vegen må ikke bygges.
13	Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata	Her ligger tett, lav bygningsstruktur fra kirka og til Lehmannsbrygga. Bebyggelsen utgjør en større samling av den eldste bebyggelsen i Drøbak. Over hele området finnes mange	Fortsatt bruk som boligområde.	Den tette og lave strukturen er typisk for den tidligste utviklingen i Drøbak. Bygningsstørrelsen er tilpasset strukturen. Store bygninger og store tomter vil bryte med	Liten	A/B: Videre bruk med små endringer og tekniske oppgraderinger.

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

		gamle veifar og stier intakt og i bruk. Området har stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er stor.		dette og områdets særpreg vil bli svekket. Store endringer av bygningenes volum og utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.		
14	Lehmansbrygga og Hamborgbrygga	Her har vært Dampskipskai. Benyttes fortsatt som trafikkalt knutepunkt. På kart fra 1890 lå både Hamborgs brygge og Lehmanns brygge i dette området. Sjøkanten er også her ganske uendret fra 1900-tallet. Eldre pirer er fjernet, og ny marina, ferjeleie og utfylling for parkering er etablert. Ved badestranden ligger Hamborggården fra 1700-tallet. Tollbua fra perioden 1850-75 og Lehmanns bolighus med uthus fra samme periode (Storgata 47) ligger begge på kaikanten. Begge bygningene har høy grad av autentisitet. Området har middels kunnskaps-, opplevelsesverdi og bruksverdi. Samlet verdi er middels.	Fortsatt bruk som trafikkknutepunkt og badestrand. Havneområdet kan tåle en styrt utbygging som kan forsterke stedet som knutepunkt. Bygninger kan tilpasses ny bruk på bygningenes premisser.	Lehmansbrygga ligger i enden av Storgata med den gamle bebyggelsen i starten av Jørnsebakken som bakgrunnsteppe. Ny bebyggelse/ nye større elementer som ikke tar hensyn til bakteppet vil bidra til å endre fjernvirkning og silhuett sett fra sjøen, og med det svekke del-områdets kulturhistoriske særpreg. Riving av de gamle bygningene vil bidra til å svekke den kulturhistoriske sammenhengen dette havneområdet har hatt. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer. Nytt, stort bygningskompleks (forrykker skalaen), bør ikke skape presedens for senere tiltak.	Middels	C: Videre bruk med omfattende endringer og tekniske oppgraderinger. Ombygging/ nybygging vil komme i konflikt med vernehensyn.
15	Finnes vei	Sykehjemmet og blokkene fra 50-tallet på nordsiden av Tollubakken er godt bevart, og fremstår ganske autentiske, men ikke unike. Her er også noen enkelthus registrert i SEFRAK. Området er uten sammenheng med hverandre eller nærliggende områder. Området har liten til middels kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er liten til middels.	Fortsatt bruk som boligområde. Deler av området kan utvikles.	Blokkene fremstår som robuste i landskapet og kulturmiljøet de ligger i. Ny bebyggelse/ nye større elementer i dette området som ikke tar hensyn til naboområdene vil bidra til å redusere det kulturhistoriske særpreg disse områdene har.	Middels	C: Videre bruk med omfattende endringer og tekniske oppgraderinger. Ombygging/ nybygging vil komme i konflikt med vernehensyn
16	Jørnsebakken – Strandveien	Her ligger tett, lav og enhetlig bygningsstruktur i	Fortsatt bruk som boligområde.	Den tette og lave strukturen er typisk for	Liten	A/B: Videre bruk med små

Verdi- og sårbarhetstabell

TRINN 3 VURDERING

		<p>starten av Jørnsebakken og langs Strandveien. Bebyggelsen utgjør en større samling av den eldste bebyggelsen i Drøbak. Enkelte større tomtestrukturer i delområdet ytterkanter. Både Strandveien og Jørnsebakken er eldre veifar. Området har stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er stor.</p>	Tilnærmet bilfritt.	<p>den tidligste utviklingen i Drøbak. Bygningsstørrelsen er tilpasset strukturen. Store bygninger og store tomter vil bryte med dette og områdets særpreg vil bli svekket. Store endringer av bygningenes volum og utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Autentiske enkelthus må ivaretas gjennom strengere føringer.</p>		<p>endringer og tekniske oppgraderinger.</p>
17	Vestbyveien	<p>Området består av boliger fra alle tids-epoker, og fremstår som et variert, men allikevel relativt homogent bolig-området i struktur og bygningsvolum. Tomtene er relativt store. Området har middels kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er middels.</p>	Fortsatt i bruk som boligområde	<p>Selv om området fremstår som variert, vil store nye strukturer/bygningsvolum påvirke området negativt og endre særpreg av eneboligstruktur. Moderne nybygg, fasadeendringer og mindre påbygginger vil være uproblematisk. Terrengets helning gir en viktig fjernvirkning. Dominerende nye bygninger vil kunne påvirke områdets særpreg negativt.</p>	Middels	<p>B/C: Videre bruk med moderate endringer av struktur og volum men omfattende endringer tekniske oppgraderinger av bygninger.</p>

T4 Aktivering kulturhistorisk handlingsrom- og rammer

Metode

Det fjerde trinnet inneholder syntesen, oppsummeringen og konsentratet av analyseprosessen, og utgjør innspill til videre planarbeid. I trinn 4 defineres det historiske handlingsrommet med sikte på aktivering av analyseområdets kulturhistoriske ressurser i planleggingen. Handlingsrommet angir mulighetene for vern kontra utvikling av området, både totalt sett og i forhold til de enkelte kulturhistoriske elementene. Analysen skal resultere i råd og anbefalinger tilpasset nivået for planen den er tilknyttet. Rådene og forslagene som legges frem må derfor henge sammen med planarbeidets utfordringer og svare på spørsmålene som var utgangspunktet for analysen (kilde: Riksantikvaren).

Planarbeidets utfordringer

Eksisterende situasjon

Hele Drøbak sentrum er i dag regulert til antikvarisk spesialområde bevaringsområde, og omfatter ca 500 husstander samt næringseiendommer, offentlig bygninger, gater, stier, torg, park, havn, brygger osv. Næringslivet sliter med å holde liv i butikkene på grunn av stor handelslekkasje til kjøpesentrene i regionen. Her er relativt få arbeidsplasser, mange pendler til Oslo og nabokommunene. Kommuneplanen har som målsetning å styrke sentrum. Et av målene er å få et mer levende sentrum, spesielt i vinterhalvåret.

Siden 1970-tallet har det vært en økende bevissthet om kulturminnenes verdi, blant annet gjennom etableringen av verneforeningen i 1971. Politikerne ser viktigheten av å verne Gamle Drøbak. Det er viktig at de vedtak som gjøres er i tråd med kulturmiljøets

tålegrense, for å bevare de kvalitetene som man ønsker å ta vare på.

Dagens reguleringsplan med kart og bestemmelser er fra år 2000, med en mindre revisjon av bestemmelsene fra 2005. Det er vedtatt at dagens verneplan skal revideres. Dette har vært et ønske både eksternt og internt i kommunen. Forut for denne prosessen har det både vært behov for økt og systematisk kunnskap om verneområdet, og behov for kunnskap om området kulturhistorie, verneverdier, begrensninger og utviklingsmuligheter inn i framtiden.

Utfordringer innenfor verneområdet

Drøbak er et pressområde, og mange vil bo i sentrum. Det som er karakteristisk for de eldre trehusene i Drøbak er at de fleste er ombygd i flere perioder. På 1700-1800 tallet besto de små trehusene av 1 ½ etasje, men mange av disse ble rundt 1900 påbygget til to etasjer med arker med forbilde fra Sveitserstilen. De samme bygningene er også senere bygget om og på. Fortsatt er det stor endringsiver på disse husene, noe som ikke alltid er forenlig med bevaring. Det er også et press for å bygge nye boliger i sentrum av Drøbak, og hensynet til kulturmiljøets lålegrense har i flere saker måttet vike for et utbyggingspress.

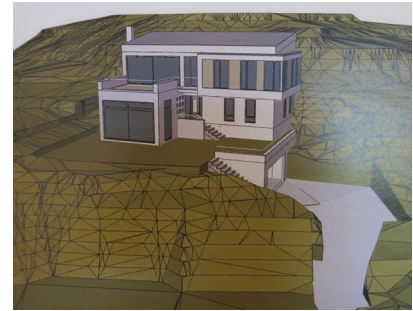
Reguleringsplanen er det viktigste styringsverktøyet kommunen og vernemyndighetene har for å sikre verneinteressene. Reguleringsplanen har bestemmelser som er veldig generelle, men har også detaljerte beskrivelser på enkelte områder. Bestemmelsene sier mer om hensikten med reguleringen enn hvordan bevaringen konkret skal

utføres. En svakhet er manglende differensiering, innenfor reguleringen har alle kulturminnene samme verneverdi. Planen legger vekt på å ivareta av Drøbaks mangfoldige bygningstradisjon, men sier også at ivaretagelse og tilbakeføring av elementer og historiske miljø- og bygningsverdier fra 1700-1800 tallets trehusbebyggelse skal etterstrebes. Dette innebærer store utførelser og ulike tolkninger for vernemyndighetene. I dag finnes det ikke noe ensidig svar på dette. Hva er Drøbaks lålegrense for moderne nybygg før trehusbyen står i skyggen? Og skal mangfoldet ha like stor plass i utformingen av trehusbyen? Dette er spørsmål om struktur, skala/målestokk, utforming og materialbruk.

Pågående reguleringsplaner innenfor vernesonen

Det er i alt fem påbegynte detaljreguleringsplaner, fire av dem angår nybygg og den femte er en bruksendring fra næring til kombinasjonen næring og bolig:

Niels Carlsens gate 7 er en detaljregulering, hvor det ønskes å oppføre en enebolig bak bebyggelsen mot gaten. Det politiske utvalget har vedtatt at eiendommen skal ha adkomst gjennom smuget mellom tre verneverdige hus. Tiltaket medfører store terrenginngrep.



Niels Carlsens gate 7

ESSO-tomta i Lindrupbakken 7 ligger langs hovedinnkjøringen, ved portalen til den verneverdige byen. Detaljplanen, som er vedtatt for oppstart, gjelder oppføring av en ny bygård med forretning i 1. etasje og boliger i 3-4 etasjer over bakken, samt 2 til 3 parkeringsetasjer under bakken. Her er utfordringer knyttet til eksponerte beliggenhet og lokaliseringen i tett bybebyggelse med små trehus på oversiden.



Lindrupbakken 1906

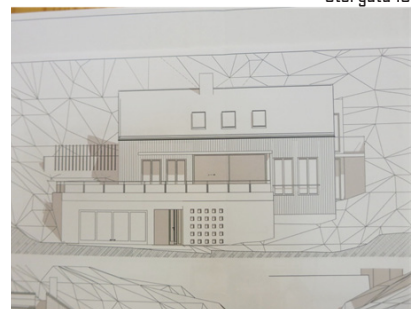


Storgata 18



Storgata 18

I Storgata 18 er i dag et næringsbygg. Det er et ønske om detaljregulering for bruksendring, fasadeendring og påbygg med næring i 1. og 2. etasje og boliger i 3-4 etasje oppå fløyene mot gata. Plassen mellom fløyene skal rustes opp.



Niels Carlsens gate 43

Niels Carlsens gate 43. Det foreligger et forslag til detaljregulering for oppføring av enebolig i skråningen bak den gamle bebyggelsen. Tomta er på 1.2 mål, den er bratt, og det står fire verneverdige bygninger på eiendommen, alle eldre enn 1900.



Fjellveien 12



Lehmannsbrygga

Tre svært omdiskuterte plansaker, både i lokalsamfunnet og i media, er nå avsluttet og fremmet som byggesaker. Det gjelder:

- Fjellveien 12
- Badehusgata 14
- Lehmannsbrygga



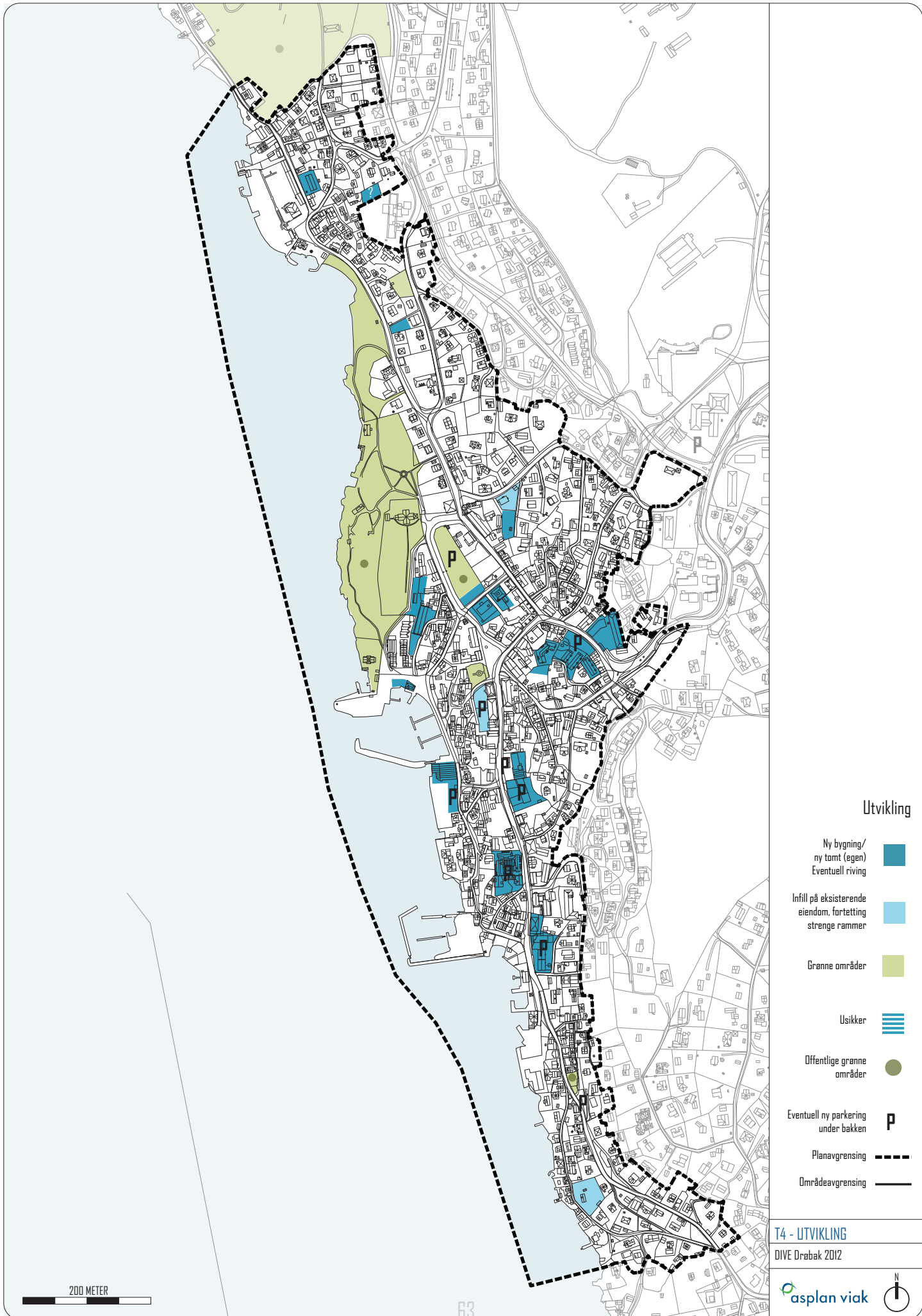
Badehusgata 14



Badehusgata 14

Fortettingspotensial

Prosessen viser at Gamle Drøbak som helhetlig kulturmiljø ikke har store rom for endringer. Det er likevel et spørsmål om hvor det faktisk kan være rom for forsiktig fortetting i Drøbak sentrum. Ved å vektlegge ulike føringer (differensiering) for hvordan større endringer på eksisterende bygninger og ved oppføring av nybygg skal utføres, i ulike områder innenfor vernesonen, kan både mangfold og særpreg opprettholdes. Det er også et spørsmål om hvor kan det fortettes i Drøbak sentrum, og hva som kan rives. I workshop 3 gjennomgikk medvirkningsgruppa mulige ledige utviklings- og fortettingstomter og parkeringsplasser. Noen av disse tomtene er også under regulering. Gruppas tilråding er vist på kart T4 Utvikling. Det poengteres at nye fortettingsprosjekt må følge delområdets struktur mhp takflater, volum, materialer etc.



Utvikling

- Ny bygning/
ny tomt (egen)
Eventuell riving
- Infill på eksisterende
eiendom, fortetting
strengt rammer
- Grønne områder
- Usikker
- Offentlige grønne
områder
- Eventuell ny parkering
under bakken P
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

T4 - UTVIKLING

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



200 METER

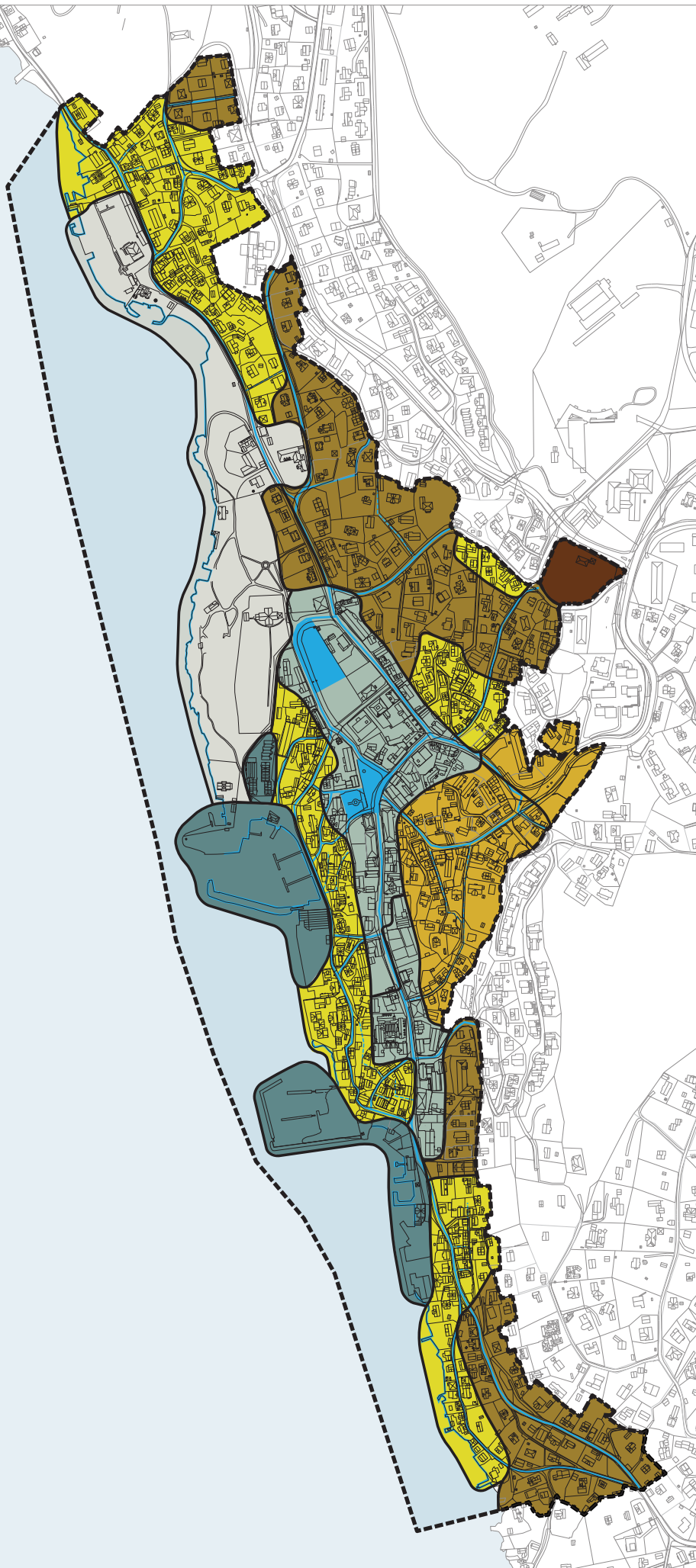


Innspill til revidering av reguleringsplanen

Strukturkart

Trinn 2 viste et åpenbart behov for ikke bare å ivareta de viktigste bygningene, men også de viktigste bystrukturene der 1700-1800 talls strukturen er mest fremtredende og spesiell. Basert på Kart T2-2 Oppsummering og T2-3 Områdeavgrensning av viktige utviklingstrekk, har vi derfor utarbeidet et strukturkart som grunnlag for å utarbeide områdetilpassede og nyanserte reguleringsbestemmelser. Avgrensingen av de ulike strukturene følger områdeavgrensningene, og syv ulike strukturer er definert og beskrevet:

I	Park med monumentalbygg og grønne områder.
II	Omfatter de eldste områdene med liten skala trehusbebyggelse. Selvgrodde områder, og ikke bilbasert. Små tomter der bebyggelsen er tilpasset terrenget.
III	Småskala bebyggelse som forholder seg til gate/vei. Små tomter med noen unntak.
IV	Trehusbebyggelse i liten skala, men større tomter og bratt terreng. Mer bilbasert, bebyggelse forholder seg til både veg og terreng.
V	Prestegård, monumental solitærbygning.
VI	Bebyggelse som forholder seg til gate/plass. Bymessig struktur, store og små bygninger.
VII	Havneområde. Spredte enkeltbygg forholder seg til sjøen. Ny bebyggelse må forholde seg til omgivelsene.



Struktur

- I Park med monumentalbygg/grønt
- II Eldste områder. Liten skala trehusbebyggelse, selvgrødd, ikke bilbasert. Små tomter, bebyggelse tilpasset terrenget.
- III Småskala bebyggelse som forholder seg til gate/veg. Små tomter.
- IV Trehusbebyggelse liten skala, større tomter, bratt terrenget. Bilbasert, bebyggelse forholder seg til veg.
- V Prestegård, monumental solitærbygning.
- VI Bebyggelse som forholder seg til gate/plass. Bymessig struktur, store og små bygninger.
- VII Havneområde, spredte enkeltbygg forholder seg til sjøen. Ny bebyggelse må forholde seg til omgivelsene.
- Planavgrensning
- Umrådeavgrensning
- Strukturerende linjer

200 METER



T4 - STRUKTURKART

DIVE Drøbak 2012

asplan viak



Grunnlag for revidering

Spørsmålene som dannet utgangspunktet for DIVE-analysen var:

- Hva er viktige identitetsbærere for Drøbak?
- Hva er karakteristisk for de ulike delene av Drøbak, og hvilken robusthet har de enkelte områdene for endringer uten at kvalitetene i områdene går tapt?
- Hvilke revideringer må til for at reguleringsplanen skal bli et bedre styringsverktøy?

Gjennom en revidering av verneplanen kan planen bli mer forutsigbar for alle parter. For å oppnå dette bør bestemmelsene nyanseres etter de ulike delområdenes tålegrense. Ut fra de utfordringer kommunen sliter med, anbefales det at tålegrensen tar utgangspunkt i at Drøbaks særpreget forankres først og fremst til

trehusbebyggelsen og bystrukturene rundt denne. Tabellen viser DIVE-analysens forslag til føringene for de ulike delområdene basert på de foregående trinn:

Tabellen kan tolkes slik at verdi og endringskapasitet sier noe om verdiene i hvert enkelt delområde, mens tålegrensen gir rammebetingelsene for utvikling og strukturangivelsen gir føringer for detaljeringsgraden og strengheten til bestemmelsene. Eksempelvis har delområde 13 Fiskekroken og Badehusgata stor verdi og liten endringskapasitet, noe som tilsier at området tåler veldig små endringer før verdien forringes. Tålegrensen A/B tilsier videre bruk som i dag med kun små endringer og tekniske oppgraderinger i samråd med vernemyndighetene. Bygninger og områder vil oppleves som

tilnærmet autentisk. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger knyttet til bruk vil være en del begrenset. Infill-bebyggelse/ nye erstatninger må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht. tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreget ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes). Struktur b: «Eldste områder. Liten skala trehusbebyggelse, selvgrodd, ikke bilbasert. Små tomter, bebyggelse tilpasset terreng» brukes som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsbestemmelser.

Omr nr	Delområde	Verdi *	Endringskapasitet	Tålegrense	Struktur
1	Ringedammen	Middels	Liten	B	IV
2	Husvik og Nordbyen	Middels/stor	Liten	B	II
3	Parrstranda - Badeparken	Stor	Ingen	A	I
4	Seimbakken – Buggebakken	Middels	Middels	B/C	IV
5	Niels Carlsens gate 24 - 30	Stor	Liten	A/B	II
6a	Bankløkka -Torget - Storgata	Stor	Liten	B	VI
6b	Sørlige del av Storgata	Liten/middels	Liten/middels	C	VI
7a og b	Nederst i Buggebakken og øverst i Seimbakken	Stor	Liten	B	II
8	Drøbak Prestegård	Stor	Liten	B	V
9	Biologveien	Liten/middels	Middels	D	VII
10	Havna	Middels	Liten/middels	C	VII
11	Lindtrupbakken	Liten/middels	Liten	B/C	III
12	Osloveien -Tranga	Stor	Liten/middels	B	III
13	Fiskerkroken og Badehusgata	Stor	Liten	A/B	II
14	Lehmansbrygga og Hamborgbrygga	Middels	Middels	C	VII
15	Finnes vei	Liten/middels	Middels	C	IV
16	Jørnsebakken – Strandveien	Stor	Liten	A/B	II
17	Vestbyveien	Middels	Middels	B/C	IV

*Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se både tabell og tekst). Struktur er definert under Trinn 4.

Vern gjennom kulturminneloven og plan- og bygningsloven

Kulturminneloven (kml): Noen få bygninger og kulturminner innenfor planområdet er fredet gjennom kml og har allerede et godt ivaretatt formelt vern. Akershus fylkeskommune er rette kulturminnemyndighet for ivaretagelse av fredete kulturminner.

Plan- og bygningsloven (pbl): Dagens pbl er en langt bedre versjon for å kunne ta vare på verdifulle kulturminner og kulturmiljø enn det den gamle var. Den reviderte loven (virksom fra 01.07.2008) har tre tilgjengelige verktøy. Det ene er arealbruksformålet, den andre er bruken av hensynssoner og det tredje er bruk av reguleringsbestemmelser.

Samlet gir disse verktøyene muligheter for å nyansere bestemmelsene ut i fra at de ulike delområdene har ulike kulturminneverdier innenfor et større planområde. Riksantikvarens veileder fra 2010 om "Kulturminner, kulturmiljøer og landskap, plan- og bygningsloven" er et godt hjelpemiddel for videre arbeid.

Arealbruksformål

Arealbruksformålet viser framtidig eller nåværende bruk av området, og avklares gjennom reguleringsplanprosessen. Det blir viktig å tilpasse arealbruksformålet spesielt i Storgata og rundt Torget slik at det nå legges til rette for næringsvirksomhet i 1 etasje og bolig i 2. etasje, med mål å skape mer aktivitet i sentrum. Ut over dette tar ikke denne analysen opp i seg funksjonsfordeling.

Hensynssoner

En hensynssone skal vise hvilke viktige

hensyn som skal ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Det kan angis flere hensynssoner for samme areal, og en hensynssone kan strekke seg over flere arealformål. Hensynssonen skal vise de viktigste hensynene, og ikke kun brukes for å markere alle registrerte kulturminner.

Vi foreslår at det legges en hensynssone C (bevaring av bygninger/kulturmiljø) over hele planområdet. Hensynssonen inndeles etter analysens områdeinndeling, og hvert område påføres tall/bokstaver som videreføres til bestemmelsene. Automatisk fredete kulturminner bør markeres med hensynssone D. Omfanget og bruken av hensynssone D (fredning etter kml) bør avklares med Akershus fylkeskommune. Prioriterte fredete og bevaringsverdige bygninger markeres med et tykt omriss (sosikode 1210).

Forslag til reguleringsbestemmelser

Det kan knyttes retningslinjer og bestemmelser til hensynssonen, uavhengig av arealformål. Ut fra det foreliggende analysegrunnlaget har vi laget et forslag (ikke fullstendige og uttømmende) til reviderte og nyanserte reguleringsbestemmelser ut fra delområde- og strukturnivå. Bestemmelsenes strenghet varierer innenfor de ulike delområdene, og er et forsøk på å tydeliggjøre hva som legges i begrepet bevaring. Forslaget til bestemmelsene følger som vedlegg sist i rapporten.

Andre virkemidler

Gjennomgang av eksisterende bygninger (SEFRAK)

For at den reviderte reguleringsplanen skal bli et velfungerende og nyttig virkemiddel vil det være nødvendig å gjennomføre en nyregistrering av den eldre bygningsmassen, og ut fra denne lage en prioritert liste («Gul liste») over bygninger som skal prioriteres. Gjennomgangen vil gi kommunen både god oversikt og kunnskap om bygningenes tilstand. Før den gule listen er på plass vil det derfor fortsatt være vanskelig for kommunen å håndtere utfordringer knyttet til utvikling og vern gjennom reguleringsplanen. Det anbefales derfor at etablering av Gul liste utføres forut for eller parallelt med revidering av reguleringsplanen.

Revidering av dagens Byggeskikkveileder

I sammenheng med gjennomgangen av bygningsmassen, bør også dagen Byggeskikkveileder revideres og oppgraderes. Dersom Byggeskikkveilederen knyttes til planbestemmelsene vil den bli en viktig del av det juridiske virkemiddelet. Byggeskikkveilederen bør være konkret, og tilpasset slik at den tar vare på de viktigste kulturhistoriske verdiene i de ulike delområdene/strukturenes ulike bebyggelse.

Kilde: Riksantikvaren: Kulturminner, kulturmiljøer og landskap - veileder. Plan- og bygningsloven. 2010.

Kilder

Skriftlige kilder:

Verneforeningen Gamle Drøbak: <http://www.verneforeningen.no/>

Knut Dørum, Christian Hintze-Holm m.fl.: Frogn Bygdebokverk, fem bind. Frogn kommune, 1996-2001.

Asplan Viak: Realistisk stedsanalyse Drøbak, 1996.

Budstikkas store Asker og Bærumleksikon.

Frogn kommune, kart og bilder

Store norske leksikon

Wikipedia

SEFRAK-registeret

Riksantikvarens register Askeladden

Muntlige kilder:

Torstein Aamodt

Vedlegg

Forslag til reguleringsbestemmelser



Forslag til reguleringsbestemmelser

GAMLE DRØBAK - Områderegulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2

Vi gjør oppmerksom på at forslaget til reguleringsbestemmelser er et utgangspunkt for videre drøfting i Frogn kommunes regi, og er dermed ikke fullstendig.

Fellesbestemmelser for hele reguleringsområdet Gamle Drøbak

Plankrav

I plan- og byggesaker kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljreguleringsplaner for hele eller deler av planområdet. Alle endringer som går ut over vanlig vedlikehold må søkes i byggesøknad. Det skal innhentes aksept fra vernemyndigheten for alle søknadspliktige tiltak.

Riving av bebyggelse kan kun gjennomføres etter særskilt godkjenning av kulturminnemyndigheten etter søknad. Det kan kreves detaljreguleringsplan knyttet til riving av bebyggelse.

Det skal utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan for vedkommende eiendom. Det skal også medføre fasadeoppriss/ 3D-visualisering av naboeiendommer for bedømmelser av prosjektets virkning i gatebildet og fjernvirkning.

Fredete kulturminner forvaltes av Akershus fylkeskommune som rette kulturminnemyndighet.

Byform og struktur

Eiendomsstrukturen skal bevares, eiendommer skal ikke slås sammen til større enheter.

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som bevarer den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk og verdier. Målestokk og utforming på ny bebyggelse skal samsvare med eksisterende skala i det gjeldende delområde, og også ivareta hensynet til bakenforliggende bebyggelse innenfor verneområdet.

Eksisterende offentlige trafikk- og friområder herunder plasser, smau og gangveier, skal i hovedtrekk bevares. Det samme gjelder eldre gatebelegg som f.eks. brostein, skiferheller, kantstein o.l. Endringer skal godkjennes av bygningsmyndighetene og tillates ikke revet med mindre fraværet av verneverdi kan dokumenteres av vernemyndigheten i Akershus fylkeskommune.

Nyanlegg og forbedringer av gatenett, innbefattet plasser, smau, fortau, gangveier og avkjøringer skal være i tråd med tradisjon og strøkets karakter. Den konkrete utforming skal baseres på en helhetsvurdering der bl.a. tradisjon, trivsel og sikkerhet blir tatt med. Overflatebehandling skal tilpasses tradisjon og strøkets karakter.

Tomt og uteanlegg

I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av og pålessing, lagerareal og eventuelt terrengmessig behandling.

Riving eller fjerning av gamle murer, gjerder, belegg, etc skal ikke gjøres uten vernemyndighetens samtykke.

Planering og store terrengarrangeringer tillates ikke uten grundig dokumentasjon som viser at helheten i området ivaretas.

I arealer som innenfor reguleringsområdet er avsatt til hageanlegg skal preget av anlagt hage bevares. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates.

Karakteristisk vegetasjon og store trær kan kreves bevart.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner er søknadspliktige tiltak innenfor verneområdet, dvs alle typer skilt, parabol, varmepumper, utelys, gatebelysning.

Eksisterende bebyggelse og uteanlegg

Det skal legges særlig vekt på å ivareta Drøbaks mangfoldige bygningstradisjon og miljø, der ivaretagelse og tilbakeføring av elementer og historiske strukturer fra 17-1800 tallets trehusbebyggelse spesielt skal prioriteres. I strukturene inngår også bygninger fra alle stilperioder, samt uthus og økonomibygninger.

Frogn kommunes «Gul liste» angir prioriterte bygninger og bygningsdeler med høy verdi. Enkelbygninger prioritert i «Gul

Forslag til reguleringsbestemmelser

liste» skal bevares med nåværende uttrykk, eller tilbakeføres til opprinnelig uttrykk. Eventuell tilbakeføring skal baseres på grundig dokumentasjon, og alle endringer skal godkjennes av vernemyndigheten. «Gul liste» kan gi ytterligere føringer knyttet til eksteriør, interiør, arkitektoniske detaljer og hovedstruktur.

Autentiske bygningsdeler skal så langt det lar seg gjøre bevares (vinduer, belistning, dører, panel, takteking, konstruksjoner). Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer for utskifting.

Spesielle prioriterte, verneverdige interiør skal bevares. Endringer skal godkjennes av vernemyndigheten.

Ny bebyggelse og uteanlegg - Tilbygg/påbygg/ombygging

Alle nye tiltak skal tilpasses gis volum, skala, eksteriøruttrykk, materialbruk, overflater, farger, detaljer ut fra den opprinnelige variasjonen i hvert enkelt delområde. Utforming av eventuelt ny bebyggelse ved/ inn mot bygninger på «Gul liste» skal tilstrebe å tilpasse høyder, linjer og proporsjoner til disse. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar.

Ny bebyggelse og uteanlegg - Nybygg

Målestokken på ny bebyggelse skal samsvare med eksisterende skala i det gjeldende delområde, og ivareta hensynet til bakenforliggende bebyggelse innenfor verneområdet. Terrengtilpasning/ planering skal utføres i tråd med delområdets øvrige utforming.

Ny bebyggelse skal gis en eksteriørutforming som bevarer den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk innenfor de ulike delområdene, men nybygg skal ikke ha karakter av fasade/ stilkopiering av den gamle bebyggelsen. Utforming av eventuelt ny bebyggelse ved/ inn mot bygninger på «Gul liste» skal tilstrebe å tilpasse høyder, linjer og proporsjoner til disse.

Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Ved gjenoppbygging etter brann skal nye bygninger få en form og struktur som ivaretar bestemmelsene innenfor det delområdet bygningen er lokalisert i.

Reguleringsbestemmelser for de enkelte delområder

Delområde 3 Parrstranda og Badeparken (Bystruktur I)

Parken med eksisterende bebyggelse skal bevares uendret. Bygningene er fredet og/ eller inngår i "Gul liste". Alle endringer utover vanlig vedlikehold og planer skal være godkjent av kulturminnemyndigheten.

Vanlig vedlikehold og pleie av bygninger, anlegg, stier og veiløp tillates. Opprinnelige veiløp/stier skal ikke endres eller utvides. Trær som går ut, skal vurderes erstattet med tilsvarende plante. Det tillates ingen nye, faste installasjoner innenfor delområdet.

Ved godkjent utskifting av tak- og fasadeelementer på eksisterende bygninger, som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming, materialbruk og teknikk som på de opprinnelige bygningselementene.

Delområdene 2 Husvik og Nordbyen, 7a Nederst i Buggebakken og 7b Øverst i Seimbakken 13 Fiskerkroken og Badehusgata og 16 Jørnsebakken og Strandveien (Bystruktur II) samt Delområdet 12 Osloveien og Tranga (Bystruktur III)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende struktur og eksisterende bebyggelse i delområdene skal bevares i tråd med den opprinnelig. Det tillates kun små endringer og tekniske oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse i samråd med vernemyndigheten. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).

Kun mindre ombygging/tilbygging kan tillates, som ikke svekker verdien i området. Eventuelt påbygging skal ta hensyn til både delområdets og bygningens særpreg og stilart, og utformes slik at området arkitektoniske særtrekk og skala ikke blir svekket eller endret. Ved til-/påbygging av alle bygninger er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Ivaretagelse av eksisterende detaljer og elementer og historiske miljø- og bygningsverdier fra 1700-1800 tallets trehusbebyggelse, skal særlig etterstrebtes. Ved utskifting/utbedring av tak- og fasadeelementer som takteking, panel,

Forslag til reguleringsbestemmelser

vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Eventuell tilbakeføring kan godkjennes av vernemyndigheten. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig eller tidligere løsning. Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer for utskifting. Infill-bebyggelse/nye erstatninger skal kun unntaksvis tillates. Disse må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, takform og vindusstørrelser, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser på en slik måte at delområdetets særpreg ikke svekkes. Bebyggelsen må også tilpasses eksisterende terreng. Store terrenginngrep må unngås. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes. Det vises til "Gul liste" for utbedring av prioriterte enkeltbygninger innenfor delområdene.

Delområde 11 Lindtrupbakken (Bystruktur III)

Området kan benyttes til...(avklares i reguleringsplanprosess).

Ny bebyggelse i dette området tillates ikke. Dette bufferarealet til gamle Drøbak skal ha en grønn karakter.

Unntak er en fremtidig ombygging/ erstatning av eksisterende blokkbebyggelse. Ved en slik endring kan det kreves reguleringsplan. Ny bebyggelse skal da ha samme føringer som beskrevet for Delområde 6a Bankløkka, Torget og Storgata (Bystruktur VI).

Delområde 5 Niels Carlsens gate 24-30 (Bystruktur VI)

Området kan benyttes til...(avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende bebyggelse skal bevares i tråd med sin opprinnelige utforming, bygningene inngår i "Gul liste". Kun mindre endringer og tekniske oppgraderinger i samråd med vernemyndigheten kan tillates. Nye på- eller tilbygg tillates ikke.

Ved utskifting av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig løsning. Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer ved utskifting.

Delområde 1 Ringedammen (Bystruktur IV)

Området kan benyttes til...(avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ny infill-bebyggelse tillates ikke. Områdets opprinnelige regulerte struktur og form med gateløp/plass tillates ikke endret. Mindre tilbygg kan tillates, men bygningens hovedform må være lesbar.

Ved utskifting av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig løsning. Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer ved utskifting.

Delområde 4 Seimbakken-Buggebakken, 17 Vestbyveien og 15 Finnes vei (Bystruktur IV)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Områdets struktur og eksisterende eldre bebyggelse skal bevares som i dag. Ombygging/ tilbygging og påbygging skal ta hensyn til bygningens særpreg og stilart, og utformes slik at områdetets arkitektoniske særtrekk og særlig skala ikke blir redusert eller endret. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Ved utskifting/utbedring av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. bør det for førkrigsbebyggelsen benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene.

Infill-bebyggelse/nye erstatninger kan tillates. Disse må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, volum og plassering av bygning på tomt på en slik måte at delområdetets struktur opprettholdes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes.

Det vises til "Gul liste" for prioriterte enkeltbygninger.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Delområde 8 Drøbak Prestegård (Bystruktur V)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende eldre bebyggelse skal bevares i eksteriør. Det tillates kun små endringer og tekniske oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse i samråd med vernemyndigheten. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes). Mindre ombygging/tilbygging tillates ikke. Ved utskifting/utbedring av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig eller tidligere løsning. Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer for utskifting.

Delområde 6a Bankløkka, Torget og Storgata (Bystruktur VI)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende eldre bebyggelse skal bevares i eksteriør og form. Det tillates kun små endringer og tekniske oppgraderinger av eksisterende eldre bygningsmasse i samråd med vernemyndigheten. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).

Mindre ombygging/tilbygging og påbygging kan tillates. Det skal tas hensyn til både området og bygningens særpreg og stilart, og utformes slik at området arkitektoniske særtrekk og skala ikke blir svekket eller endret. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Ivaretagelse og eventuell tilbakeføring av elementer og historiske miljø- og bygningsverdier fra 1700-1800 tallets trehusbebyggelse, skal særlig etterstrebes. Ved utskifting/utbedring av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig eller tidligere løsning. Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer for utskifting.

Infill-bebyggelse/nye erstatninger kan tillates. Disse må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, takform og vindusstørrelser, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet, høyder og størrelser på en slik måte at delområdet særpreg ikke svekkes. Bebyggelsen må også tilpasses eksisterende terreng. Store terrenginngrep må unngås. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes.

Det vises til "Gul liste" for prioriterte enkeltbygninger.

Delområde 6b Søndre del av Storgata (Bystruktur VII)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Eksisterende eldre bebyggelse skal bevares i eksteriør og form. "Gul liste" angir prioriterte enkeltbygninger som har særskilt verdi.

Ombygging/tilbygging og påbygging på eldre bygninger skal ta hensyn til bygningens særpreg og stilart, og utformes slik at området arkitektoniske særtrekk og særlig skala ikke blir redusert eller endret. Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Ved utskifting/utbedring av tak- og fasadeelementer som takteking, panel, vinduer, elementer etc. skal det benyttes samme utforming og materialbruk som de opprinnelige bygningselementene. Alle endringer skal dokumenteres ut fra opprinnelig eller tidligere løsning. Autentisk materiale og bygningsdeler skal bevares (ikke fjernes).

Revidert Formingsveileder datert 00.00.2013 skal være førende ved valg av elementer for utskifting.

Ny bebyggelse kan tillates som erstatning for eksisterende. Eiendomsstruktur skal opprettholdes.

Infill-bebyggelse/nye erstatninger må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, volum og plassering av bygning på tomt på en slik måte at delområdet struktur opprettholdes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak fattes.

Eiendomsstruktur skal opprettholdes. Bebyggelsen skal forholde seg og ha en henvendelse og adkomst mot gate. Ny bebyggelse må vurderes spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Delområde 10 Havna og 14 Lehmannsbrygga og Hamborgbrygga (Bystruktur VII)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Ny bebyggelse kan tillates som erstatning for eksisterende. Eiendomsstruktur skal opprettholdes.

Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt i forhold til småskala område bak. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.

Det vises til "Gul liste" for prioriterte enkeltbygninger.

Delområde 9 Biologveien (Bystruktur VII)

Området kan benyttes til... (avklares i reguleringsplanprosess)

Ny bebyggelse kan tillates etter reguleringsplan. Eiendomsstruktur skal opprettholdes. Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til volum, skala, proporsjoner og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres og aksepteres av vernemyndighetene før vedtak kan fattes.

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

Bevaring av bygninger/kulturmiljø

Hele miljøet innenfor hensynssonen, samt automatisk fredete kulturminner skal bevares.

Tiltak må forevises regional kulturminneforvaltning for godkjenning, samt godkjennes av Frogn kommune.

