

Masterplan for Åsen vest



Innholdsfortegnelse

- 3 Innledning
- 5 Beskrivelse av området
- 7 Rekkefølgekrav og gjennomføring
- 8 Medvirkning
- 10 Prinsipper og retningslinjer
- 11 Bebyggelsesstruktur
- 12 Grønnstruktur
- 13 Overvannshåndtering
- 14 Teknisk infrastruktur
- 15 Forbindelser
- 16 Skolevei
- 17 Møteplasser, aktivitets- og lekearealer
- 18 Terrengtilpasning og - endringer
- 19 Samlet kart

Innledning

Innledning

Bakgrunn for masterplanen

Masterplanen er utarbeidet på grunnlag av mulighetsstudie for delfelt 6-9 og felt A i Åsen Vest i Mjøndalen. Gnr. 218 bnr. 4, 127, 159, 415 og 429 skal utvikles til boligformål i tråd med kommuneplanens arealdel (felt U3). Området er 133,5 daa og avgrenses av Hagatjernveien, Damveien, Midtåsveien og Mjøndalsbekken.

Dette skal masterplanen løse

Hensikten med masterplanen er å utarbeide en felles og prinsipiell plan for de fem delområdene. Masterplanen skal:

- avklarer overordnede, helhetlige sammenhenger for arealbruk, bebyggelsesstruktur, blågrønn struktur, overvannshåndtering, teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveier, skoleveier, veisystem og kollektivbetjening for området,
- legger til rette for at felles problemstillinger løses i fellesskap, slik at det oppnås en helhetlig utvikling av området med sammenhenger mellom de enkelte byggefeltene, og
- fastlegger prinsipper for utforming av byggeområdene og løser problemstillinger på ulike nivå.

Masterplanen tar for seg de forhold som må adresseres samlet for området. Normale utredningskrav i planprosess er kun omtalt der dette må gjøres felles for området, og er ikke omtalt dersom det er tilstrekkelig å utrede dette for det enkelte delfelt. Masterplanen er på et overordnet nivå og viser prinsipper som skal følges opp med konkrete utredninger i neste fase.

Masterplanen skal ligge til grunn for etterfølgende detaljregulering og utbygging av de enkelte delfeltene. Den vil bli politisk behandlet i Drammen kommune, men verken planen eller illustrasjonsprosjektet har juridisk virkning etter plan- og bygningsloven. Planen vil derfor ikke være juridisk bindende for etterfølgende detaljregulering, verken for kommunen eller for andre myndigheter.

Dokumentet er utarbeidet av Link arkitektur AS for forslagsstillerne SRA Åsen Vest AS, Åsensletta eiendom AS og Lundhaug Invest AS.



Beskrivelse av området

Området ligger ca. 2,2 km sør for Mjøndalen stasjon ved et nedlagt kalkbrudd. Bruddet og kalkfabrikken ble drevet frem til 1993. Etter det har området vært avstengt og gradvis grodd igjen.

Det er barneskole med ballbane, barnehage, golfbane og turområder oppe i Åsen. Ungdomsskole, butikker, service og annet tilbud ligger nede i Mjøndalen.

Nord og vest for planområdet er det registret automatisk fredete kulturminner. I området er det bl.a. registrert naturtypene kalkbarskog og kalkrik alm-lindhasselskog, truede arter og uønskede arter.

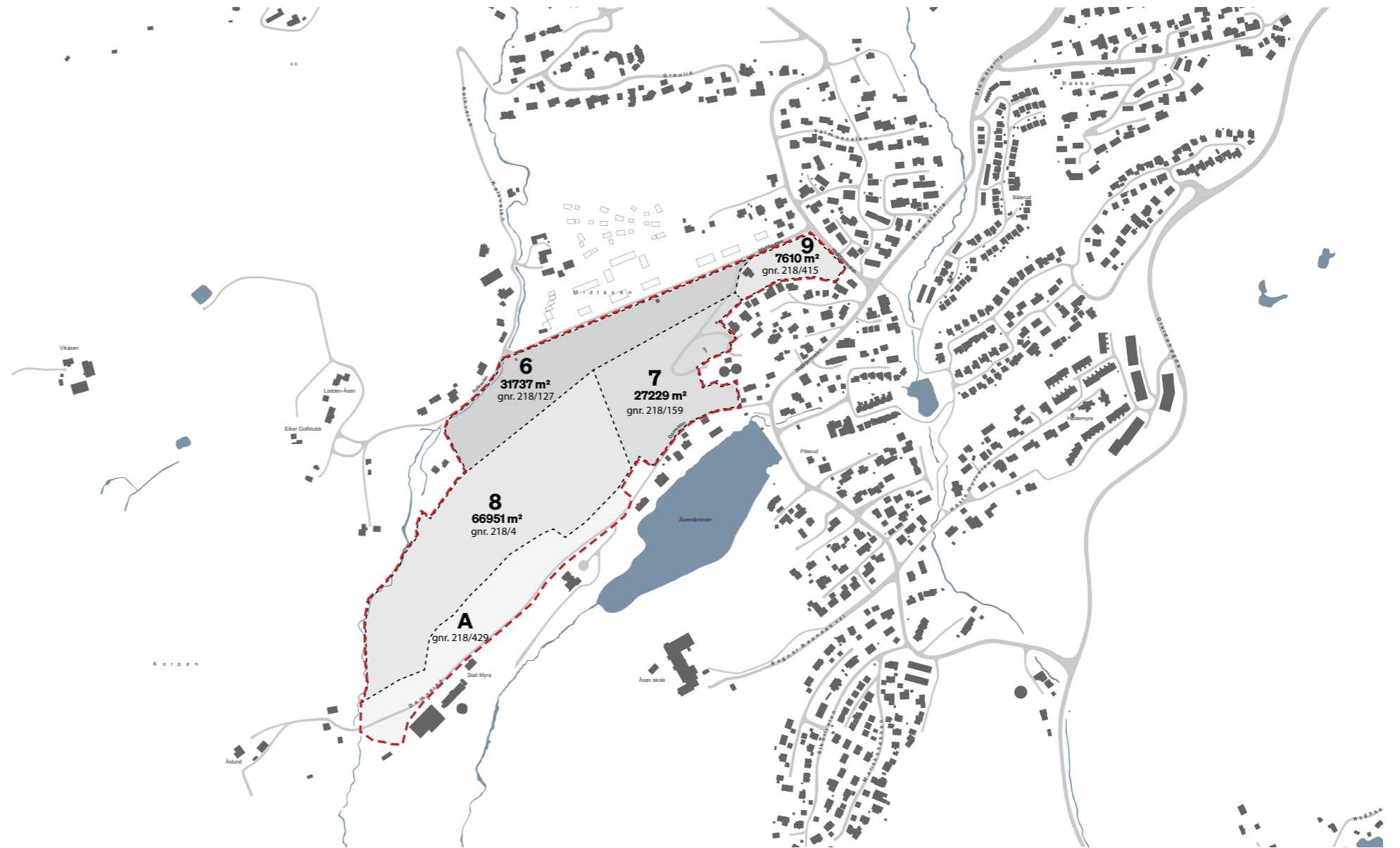
Rammer for området

Masterplanen tar utgangspunktet i kommuneplanens føringer. Prosjektet skal oppfylle Drammen kommunes visjon om et godt sted å leve i alle livets faser.

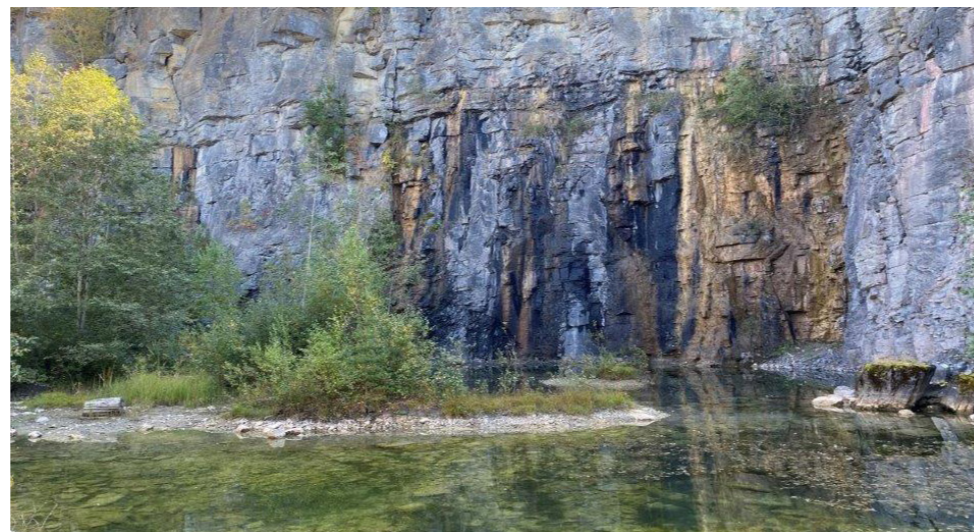
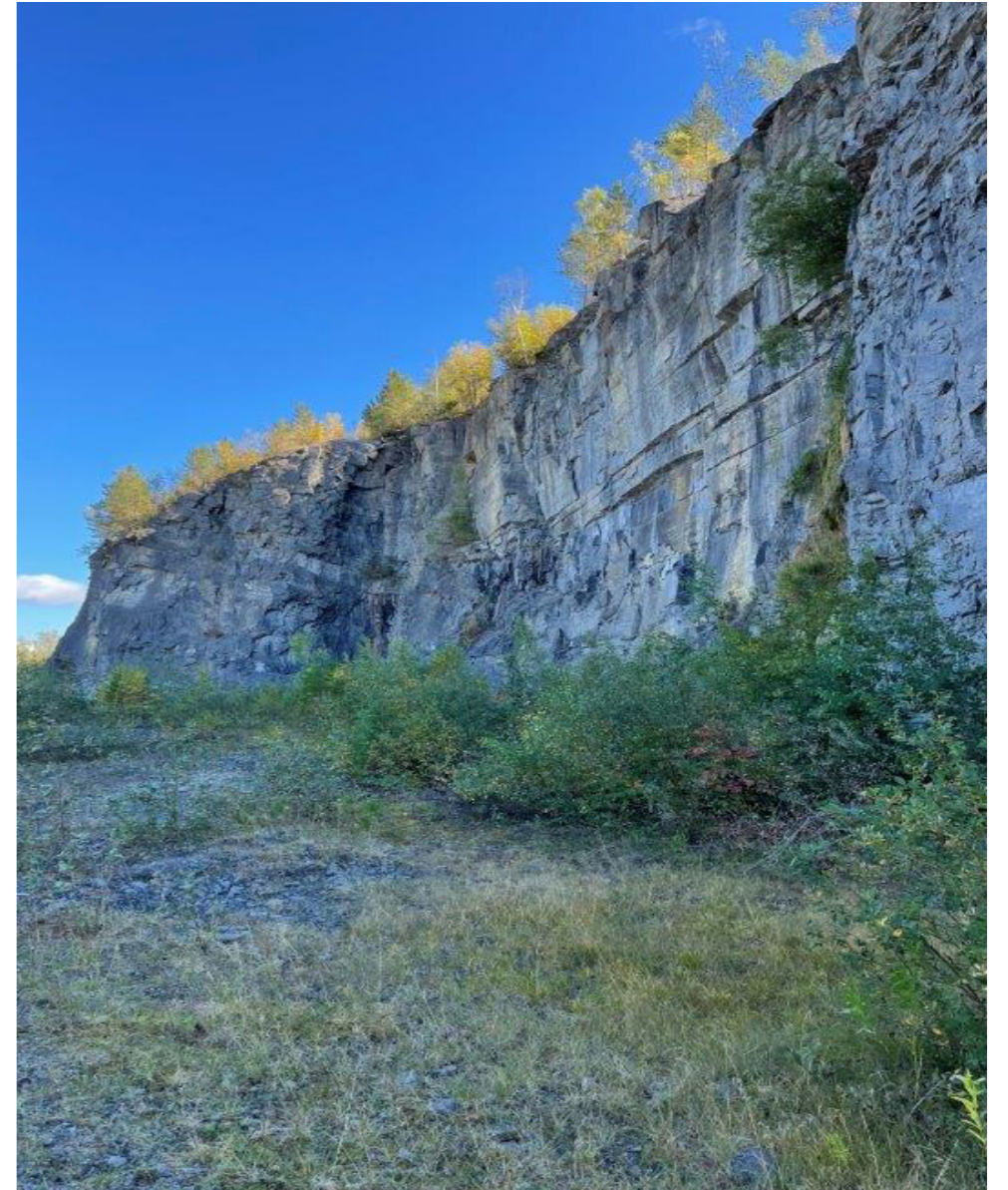
Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til området i kommuneplanens arealdel. Rekkefølgebestemmelsen er løst gjennom inngått utbyggingsavtale med Drammen kommune.

Førende for videre detaljregulering:

- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
- Utbyggingsavtale for vann- og avløpsledninger og gang-/sykkelvei langs Hagatjernveien
- Drammen kommunes vei- og gatenorm
- Drammen kommunes veileder for overvann
- Drammen kommunes VA-norm



Bilder fra området



Rekkefølgekrav og gjennomføring

Byggetrinn

Området i Åsen vest vil bygges ut i ulike faser og gjennom flere byggetrinn. Masterplanen legger opp til at hvert av feltene kan reguleres hver for seg eller samlet i senere detaljregulering.

Det er inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen og de forskjellige utbyggerne i Åsen om utbedring av Hagatjernveien og Sagaveien med gang- og sykkelvei, og fremføring av vann- og avløpsledninger. Utbyggingsavtalen legger føringer knyttet til byggesak og reguleringsplan for de enkelte feltene og for utbyggingsrekkefølgen i Åsen vest. Området skal utvikles i samsvar med utbyggingsavtalen for Hagatjernveien. Eiendommen merket med A hører til Myra gård. Her er det planlagt eneboliger. Dette området er ikke del av utbyggingsavtalen.

Etappevis gjennomføring - avhengigheter

Ved første reguleringsplan skal følgende utredninger for hele området gjennomføres:

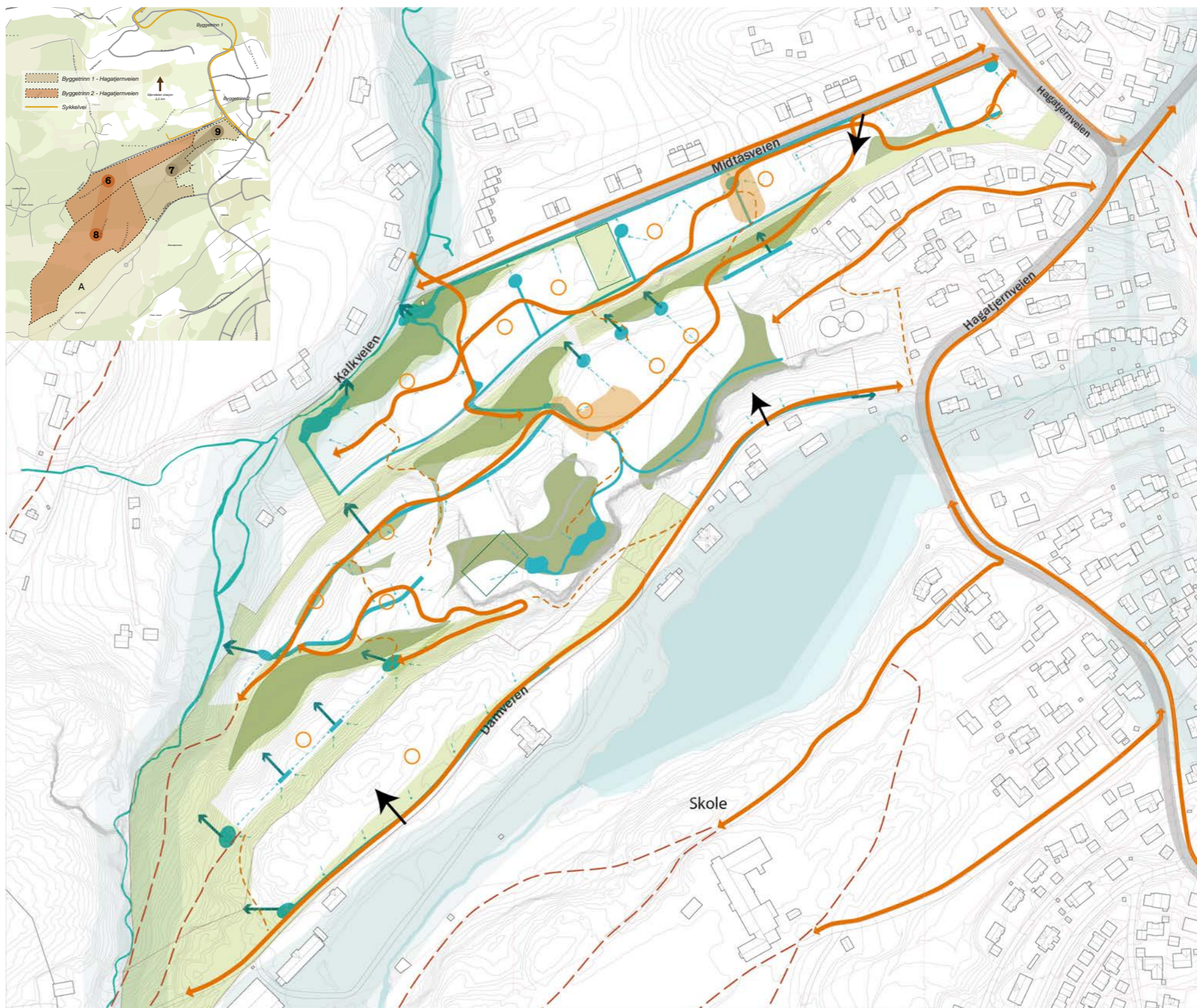
1. Flomberegning og en samlet plan for overvannshåndtering iht. Drammen kommunes veileder.
2. Prinsippplan for massebalanse og håndtering av masser.
3. Kartlegging av skolevei.
4. Utarbeidelse av mobilitetsplan.

Følgende tiltak skal opparbeides samtidig med følgende felt:

- Felt 6: Felles lekeareal.
- Felt 7: Sikring av bruddkant.
- Felt 8: Balløkke og felles lekeareal i kalkbruddet.
- Felt 9: Mobilitetspunkt og felles møteplass.
- Felt A: Damveien frem til boligene.

Følgende tiltak skal utredes eller opparbeides på nærmere fastsatte tidspunkt:

1. Flaten i bruddet skal arronderes til midlertidig, felles uteoppholdsareal som del av første utbyggingstrinn. Nærmere tidspunkt klargjøres i plan for håndtering av masser.
2. Skolevei gjennom området skal være opparbeidet før boliger innenfor felt 6, 7 eller 8 tas i bruk.
3. Atkomst til felt 8 skal gå via felt 7, og atkomstvei fra Midtåsveien må reguleres senest samtidig med felt 8.



 Gangvei	 Grøntområde	 Sandlek
 Bilvei	 Grøntdrag med fordrøying	 Kvartalslek
 Tursti / Gang og sykkelvei	 Overvannshåndtering	 Ballek
	 Flomveier mot skogen og elva	

Medvirkning

Medvirkningsprosesser som har vært utført

Ved utarbeidelse av masterplanen er det ikke gjennomført en formell høringsprosess mot regionale og statlige myndigheter.

Medvirkningsprosessen har i stedet fokusert på nærområdet for å få innspill fra de som er direkte berørt av planen, som barn og unge, innbyggerne i Åsen og aktuelle organisasjoner.

Våren 2022 ble det holdt workshops og dialogmøter:

- 17. mars 2022 - Barnehage, skole og organisasjoner / idrettslag. Antall oppmøtte: 12
- 17. mars 2022 - Naboer. Antall oppmøtte: 18
- 10. mai 2022 - Nærutvalget for Mjøndalen, Åsen, Steinberg og Ytterkollen. Antall oppmøtte: 7
- 18. mai 2022 - møte med barneskolen. Alle lærerne deltok. Elevprosjekt september 2022.

Innspill som er kommet inn

Oppsummering fra møter / workshops vår 2022:

- Bra med turveisystem som henger sammen og er tilgjengelig med barnevogn. Bør kobles sammen med den gamle lysløypen ved skolen.
- Ta vare på bruddet og historien. Bruke gamle stedsnavn.
- Ønsker ballbane, klubbhus og badeplass.
- Spennende med trapp opp kalkbruddet. Denne kan også være trimtrapp.
- Behov for nærbutikk eller lignende.
- Ledig kapasitet på skole og i barnehage.
- Må sikre skolevei.
- Ønsker rimeligere hustyper for barnefamilier og lettstelte for eldre som flytter ut av enebolig.
- Få frem bekken og fjerne forurensning.
- Riktig å bygge langs kollektivaksen mellom Åsen og Årbogen. Flere bussavganger og bedre togtilbud.
- Et bysykkeltilbud i Åsen vil gjøre det enkelt å bruke den nye gang- og sykkelveien.

Barnetråkk ble registrerte av kommunen for Åsen skole i 2016.

Utdrag av registreringen er vist på neste side. 18. mai 2022 ble prosjektet presentert for barneskolen og forslag til nye turløyper ble gjennomgått.

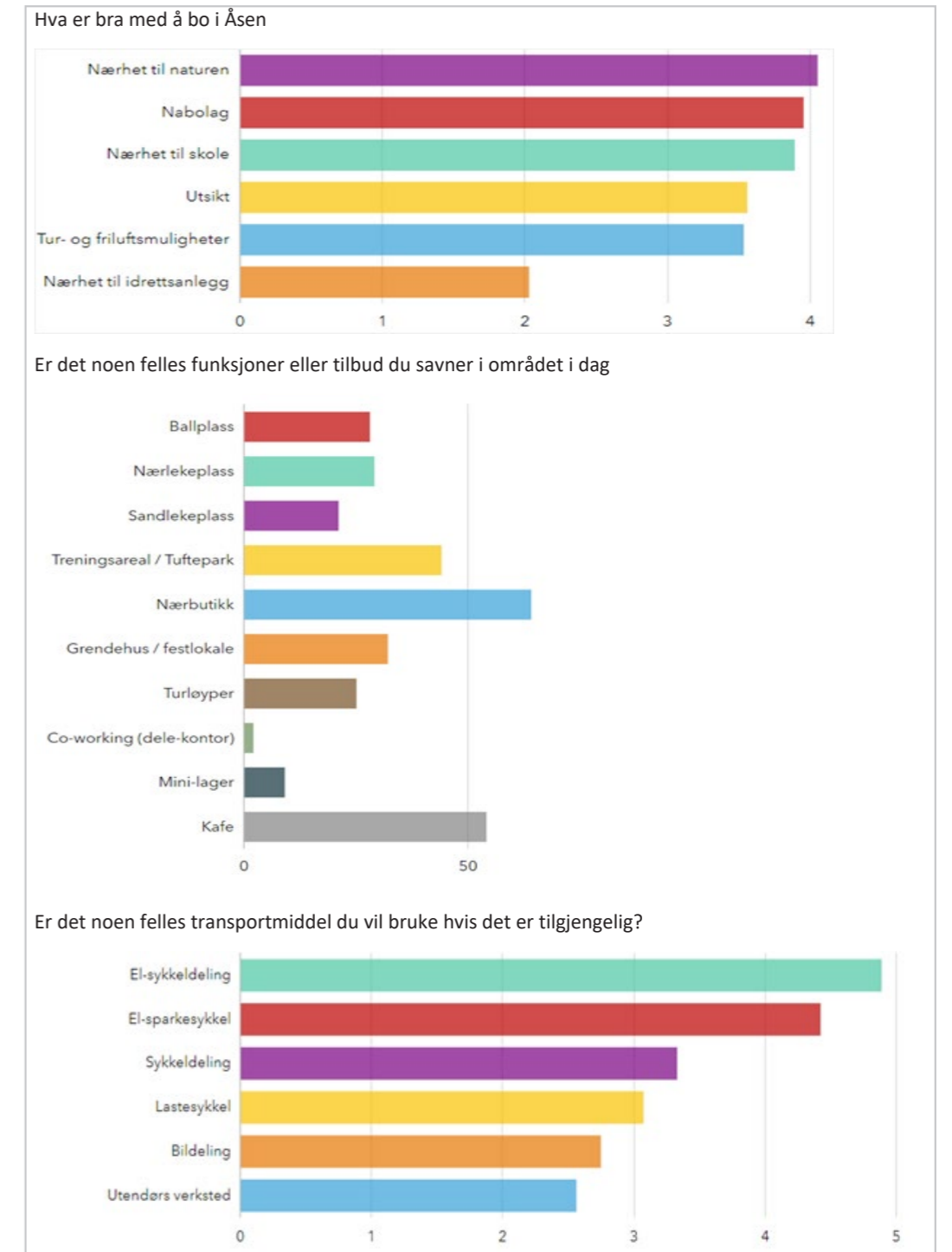
Digital medvirkning

I juli og august 2022 ble det i tillegg gjennomført medvirkning gjennom digitale flater på internett. Nabolag og berørte parter ble invitert via direkte henvendelser, nettsiden www.asenvest.no og 150 informasjonsbrosjyrer i postkassene. Det ble sendt ut spørreundersøkelse og lenke til nettside, der man kunne legge inn egne kartinnspill og stemme opp eller ned andres forslag.

Det ble sendt inn 87 innspill på spørreundersøkelsen og 5 kartinnspill. Skolebarna på barneskolen har hatt prosjektoppgave om Åsen vest, og gitt innspill både via spørreundersøkelsen og som egne presentasjoner. Den digitale medvirkningen har vært viktig supplement til det som ble diskutert i workshops / møter. Resultatet foreligger i egen rapport. Til høyre er hovedresultatet oppsummert:

- Nærhet til natur, tur- og friluftsområder og utsikt er viktigste kvalitet i Åsen, med nabolag og nærhet til skole like under.
- 23% sykler aldri til jobb eller skole om sommeren, 34% om vinteren.
- 32% sykler aldri til fritidsaktivitet og sentrum om sommeren og 55% om vinteren.
- 17% kommer ikke til å bruke sykkeldeling.

Referat fra møter og oppsummering fra digital medvirkning er vedlagt masterplanen. Resultatene fra både medvirkningsprosessen og barnetråkkregistreringen ligger til grunn for masterplanen.



Medvirkning

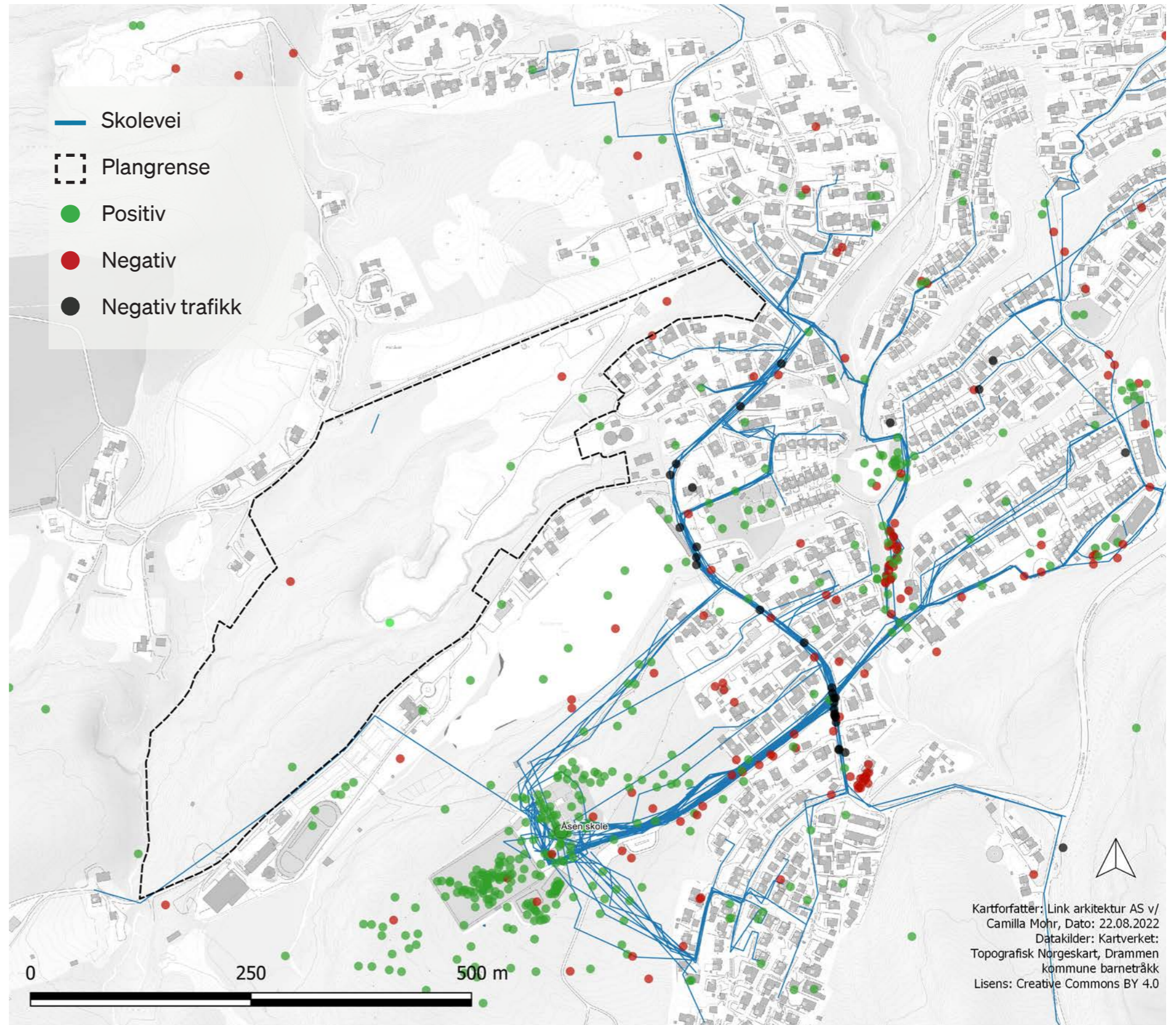
Innspill ivaretatt i masterplanen som følges opp i videre arbeidet

Utfordringer i Åsen i dag som er hensyntatt i masterplanen:

- Ikke trygg skolevei langs Hagatjernveien i dag.
- Mobilitetspunkt tilrettelagt for elektrisk bysykkel.
- Få fellesareal og -lokaler som ballbane, klubbhus og badeplass.
- Mangler nærbutikk eller lignende.
- Lite variasjon av boligtyper og størrelser.

Ønsker og innspill til planarbeidet som vil bli fulgt opp i masterplanen og videre detaljregulering:

- Sammenhengende nettverk av turveier, gang- og sykkelveier mellom boligene, viktige målpunkt, lysløypen, friluftsområdet og Mjøndalen. Deler av dette nettverket må være tilgjengelig med barnevogn.
- Fjerne forurensning og fremheve bekken.
- Ta vare på bruddet og få frem historien og gamle stedsnavn.
- Supplere med boliger som ikke er i området fra før; rimeligere hustyper for barnefamilier og lettstelte leiligheter for eldre som flytter ut av enebolig.



Prinsipper og retningslinjer



Bebyggelsestruktur

I dag: Attraktivt eneboligområde med utsikt og nærhet til natur.

Registrerte utfordringer

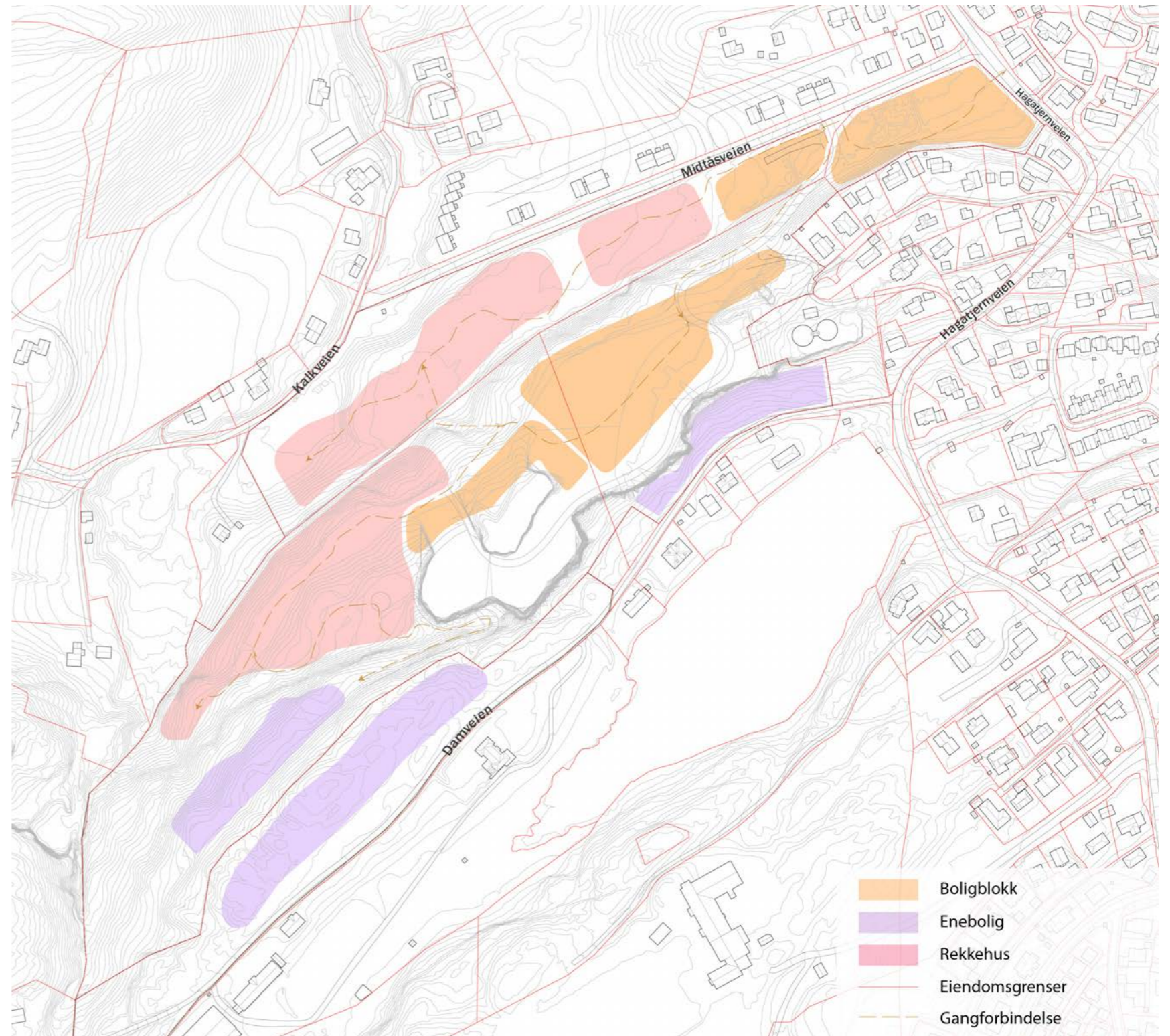
- Liten variasjon i eksisterende boligtilbud. 81% bor i enebolig mot 60% på landsbasis.
- Pensjonister og aldersgruppen 24-34 er underrepresentert.

Prinsipper

- Planområdet utvikles med stor variasjon i typologi og suppleres med boformer som ikke finnes i Åsen i dag, og for å legge spesielt til rette for barnefamilier og eldre. Det er derfor hovedvekt på leiligheter, tunbebyggelse, rekkehus og kun få eneboliger.
- Bebyggelsen med forhager og forsoner plasseres mot gater og plassdannelser, slik at uterommene defineres, og romlige sammenhenger underbygges.
- Bebyggelsen skal gis en variasjon i høyder og arkitektonisk uttrykk innenfor de ulike utbyggingsfeltene. Området skal fremstå som finmasket og mangfoldig.
- For å oppnå en helhet og gode sammenhenger i og mellom feltene, kan det benyttes variasjon i byggehøyder.
- Bebyggelsens høyder skal planlegges slik at det blir god kvalitet for opphold i uterommene, og slik at det tas hensyn til omkringliggende områder.
- Bebyggelsen skal organiseres og utformes, slik at det sikres gode støy- og lokalklimatiske forhold.

Krav til videre planarbeid

- Bebyggelsesstruktur skal utredes og avklares innenfor det enkelte feltet.



Blågrønnstruktur

I dag: Rundt området er det frodig vegetasjon med kalkskog.

Registrerte utfordringer knyttet til blågrønn struktur

- Kalkbruddet er et sår i landskapet med dårlig vekstgrunnlag.
- Store deler av planområdet er dekket av løsmasser fra kalkindustrien med ung skog og få grønne kvaliteter.

Prinsipper

- Reparere naturinngrep ved å tilføre frodige, grønne uterom med stedegen vegetasjon som bindes sammen med området utenfor kalkbruddet og med hverandre.
- Ny bebyggelse og natur bør primært plasseres i områder der det er gjort inngrep. Inngrepet repareres ved å tilføre flere grøntområder med stedegne arter som øker naturmangfoldet og fordrøyer overvann.
- Tilføre naturmangfold på tak.
- Opparbeide grøntdragene med variert terrengutforming og artsrik, stedegen vegetasjon av trær, busker og bunndekkende planter som forsterker stedets karakter.
- Det skal ikke benyttes arter på fremmedartslisten med potensiell eller svært høy risiko.
- Fellesareal skal utformes med flater for ulike bruksområder og brukergrupper med gress, bed for blomster/urter, sittegrupper etc. Beplantning skal gi karakter til stedet og brukes som romdannende elementer. Det skal være fokus på grønne sammenhenger som skaper gode mikroklima for mennesker, og levedyktige biotoper for dyr og insekter.
- Det skal være tilstrekkelig vekstjordlag for å sikre fremtidig plantevekst. På parkeringsdekke, skal det dimensjoneres for soner med forhøyninger med tilstrekkelig vekstjordlag.
- Det bør etableres vegetasjon som bedrer pH-verdien i overflatevann.
- Terrengbehandling skal benyttes aktivt for å definere plasser og forsenkninger til aktivitet, samling og regnvannshåndtering.
- Regnvannshåndtering skal håndteres i åpne løsninger som regnbed, kanaler og forsenkninger/dammer.
- Blågrønn struktur opparbeides feltvis og i sammenheng med gang- og sykkelforbindelser.



Krav til videre planarbeid

- Kartlegge naturmangfold samlet for hele planområdet.
- Utarbeide felles konsept som viser grøntdrag og prinsipper for grøntområder i hvert delfelt.

Overvannshåndtering/flomveier

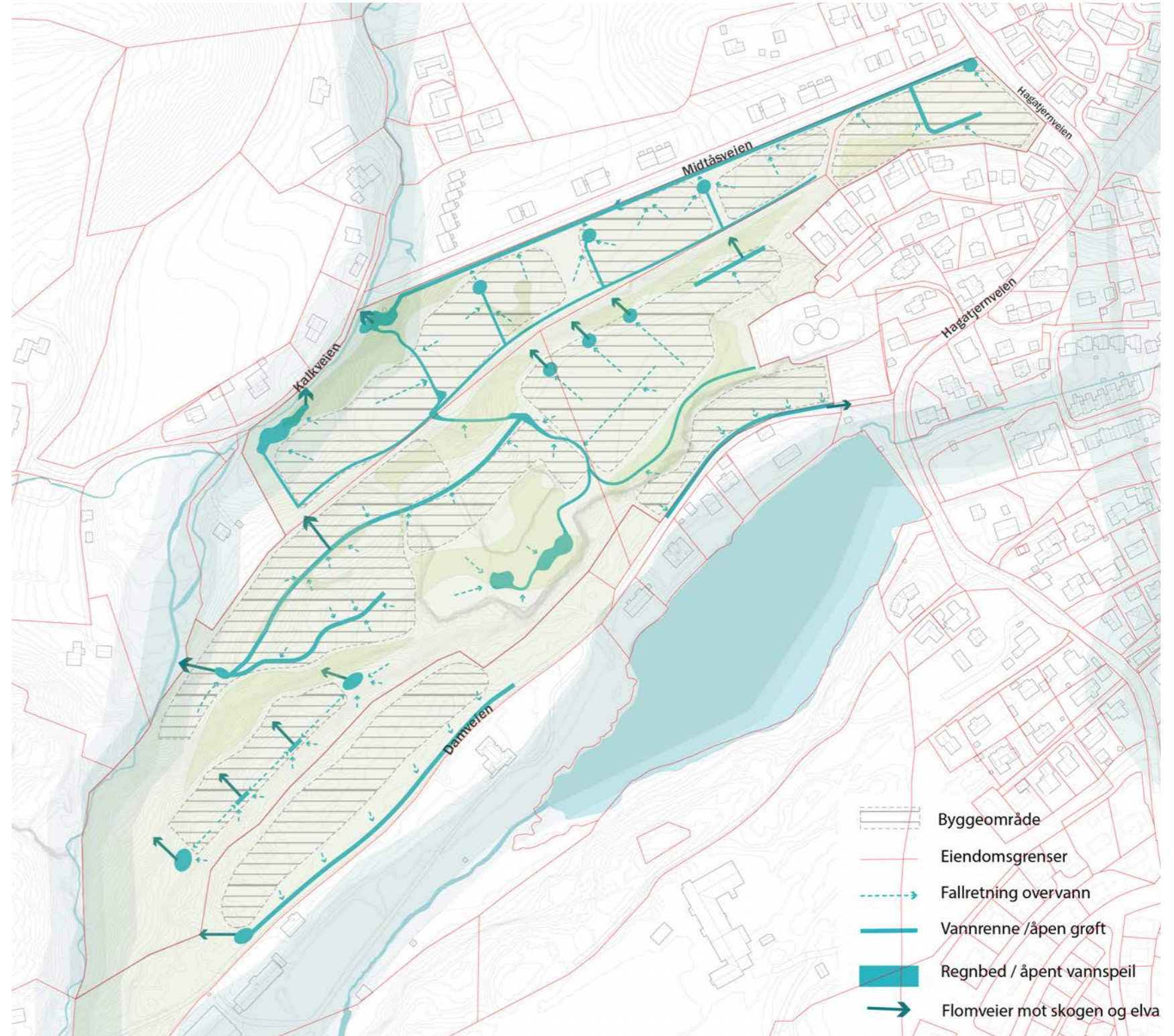
I dag: Området har naturlig fall mot Mjøndalsbekken og Drammenselva.

Registrerte utfordringer

- Ved styrtregn renner overvann ut i Mjøndalsbekken og bidrar til flom i Mjøndalen.
- I nordvestre del av planområdet er det registrert en eldre fylling med forurensning. Overvannet renner gjennom fyllingen og ut i Mjøndalsbekken.
- De åpne bruddflatene i Åsen gjør overvannet basisk med synlige kalkavleiringer. Overvann føres til Mjøndalsbekken, og påvirker bekkens økologiske tilstand, som i dag er dårlig.
- Overvann samler seg i en dam inni bruddet.

Prinsipper

- Ved større nedbørshendelser skal flomvannet ledes trygt mot skogsområdet i vest og Mjøndalsbekken.
- Dersom overvann leder ut i skråninger i terrenget, skal det fanges opp i avskjærende grøfter på nedsiden, slik at det ikke renner inn i bebyggelse i et lavere område.
- Området Åskammen skal lede overvann ut i Hagatjernveien. De resterende områdene skal ha flomvei ut i Mjøndalsbekken.
- Overvann skal ledes trygt forbi bebyggelsen i åpne grøfter og videre til terreng eller regnbed.
- Innenfor hvert område skal vannet infiltreres i permeable overflater også takflater.
- Vann skal ledes vekk fra bygg og harde overflater til nærliggende fordrøyningsarealer. Disse utformes som åpne grøfter eller regnbed.
- Overvann skal i størst mulig grad håndteres i åpne løsninger. Det skal fordrøyes innenfor det enkelte felt med mål om å forbedre vannkvaliteten i Mjøndalsbekken og redusere flom ved styrtregn.
- Overvannshåndtering skal inngå som et helhetlig, estetisk og funksjonelt grep for utviklingen av området.
- Håndtering av overvann skal bidra positivt til økt biologisk mangfold.



Krav til videre planarbeid

- Utrede kapasitet i Mjøndalsbekken.
- Utarbeide flomberegning for området i en samlet plan for overvannshåndtering iht. Drammen kommunes veileder og NVEs veileder nr. 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.
- Utarbeide konsept for håndtering av overvann, slik at dette fordrøyes og renses før det renner ut i Mjøndalsbekken.
- Håndtere forurensning ved utbygging innenfor aktuelle felt.

Teknisk infrastruktur

(Vann og avløp, renovasjon, energi, tekniske bygg og parkering)

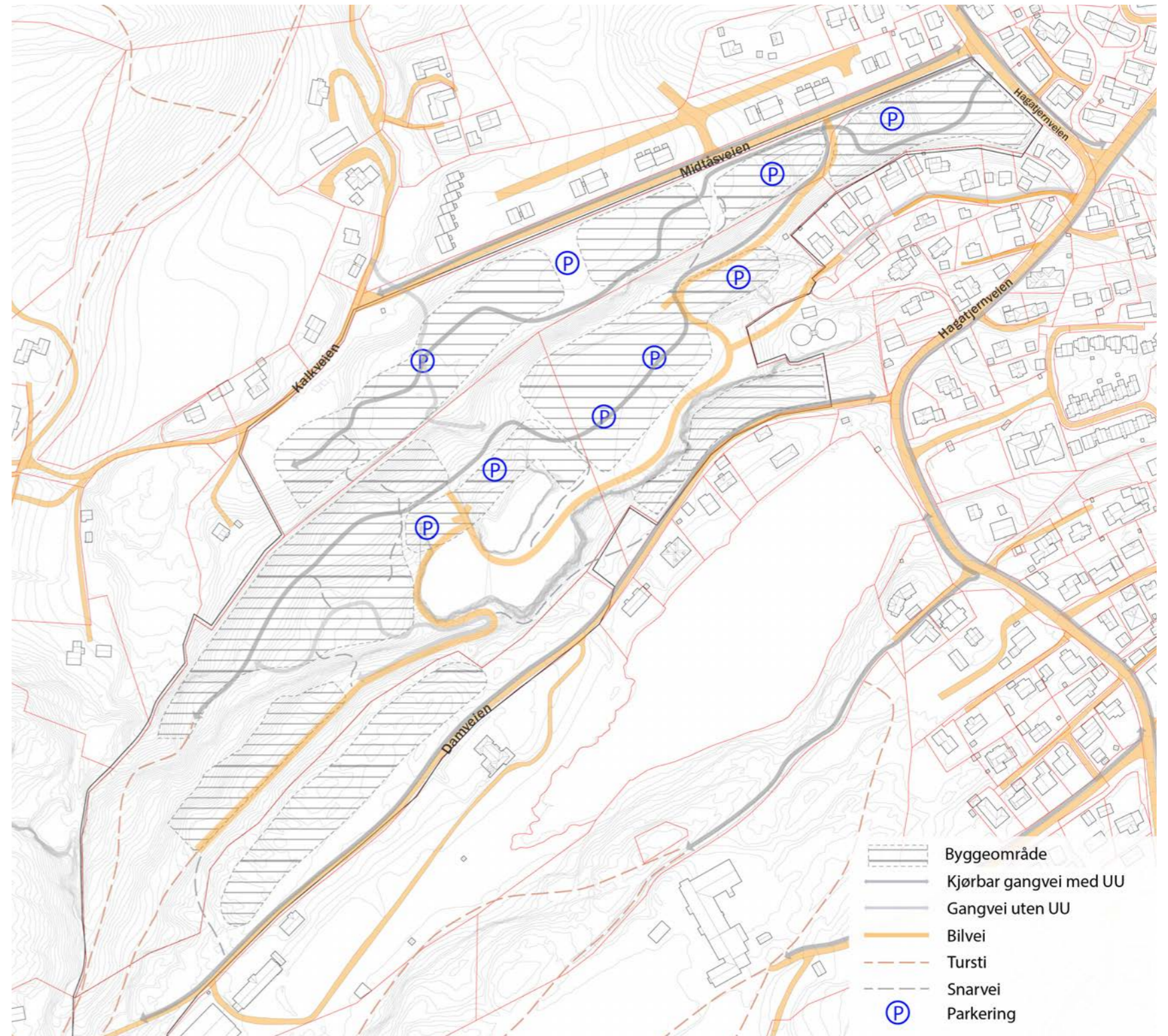
Det går buss til Åsen, og det er kort avstand til busstopp og målpunkt som skole, idrettsanlegg og friluftsområder. Liten høydeforskjell oppe i Åsen.

Registrerte utfordringer

- Området er ikke tilrettelagt med teknisk infrastruktur.
- Stor høydeforskjell mellom Åsen og Mjøndalen, mye snø om vinteren og få bussavganger, gjør at de fleste reiser med privatbil.
- Det er ingen dagligvarebutikker i Åsen.

Prinsipper

- Vann- og avløpsnett bygges ut iht. utbyggingsavtale.
- Området kobles på vann- og avløpsledninger i Midtåsveien.
- Nyetablerte vann- og avløpsledninger skal dimensjoneres for hele området.
- Vann- og avløpsledninger skal fortrinnsvis være offentlige og prosjekteres etter Drammen kommunes VA-norm.
- Det bør etableres felles returpunkt innenfor felt 9.
- Det skal vurderes konsept for alternative energikilder.
- Det skal legges tilrette for lading av sykkel og bil.
- Parkeringsplasser skal plasseres i felles parkeringsanlegg innenfor hvert enkelt felt.
- Felles parkeringsanlegg etableres ved innkjørsel til det enkelte felt.
- Det skal være kortere avstand til sykkelparkering enn til bil.
- Parkeringsplass for bil og sykkel tilrettelegges med ladepunkt.
- Det skal settes av areal til et eller flere mobilitetspunkt innenfor planområdet med utleie av el-sykkel, el-sparkesykkel, evt. lastesykkel. Et av disse bør lokaliseres innenfor felt 9, for å gi merverdi også utenfor planområdet. Det skal settes av areal til minimum ett mobilitetspunkt i første byggetrinn.
- Det bør legges til rette for butikk og / eller utleveringspunkt for varer innenfor felt 9 for å gi merverdi også utenfor planområdet.
- Det bør etableres deleløsninger med bilpool.
- Det bør etableres parkering med ladepunkt i felles anlegg i hvert enkelt felt nær atkomstvei.



Krav til videre planarbeid

- Utrede alternative energiløsninger og samlet energikonsept.
- Utarbeide felles plan for vann- og avløpsledninger.
- Vurdere felles kildesortering.
- Det skal utarbeides en mobilitetsplan for hele planområdet.
- Bildeling og andre deleløsninger skal utredes.
- Parkeringskrav løses innenfor hvert delfelt.
- Det skal utredes nærbutikk e.l. som del av felt 9.

Forbindelser

(Adkomst, interne forbindelser for gående og syklende og biler, turveisystem og viktige smetter/snarveier, skolevei)

Registrerte utfordringer

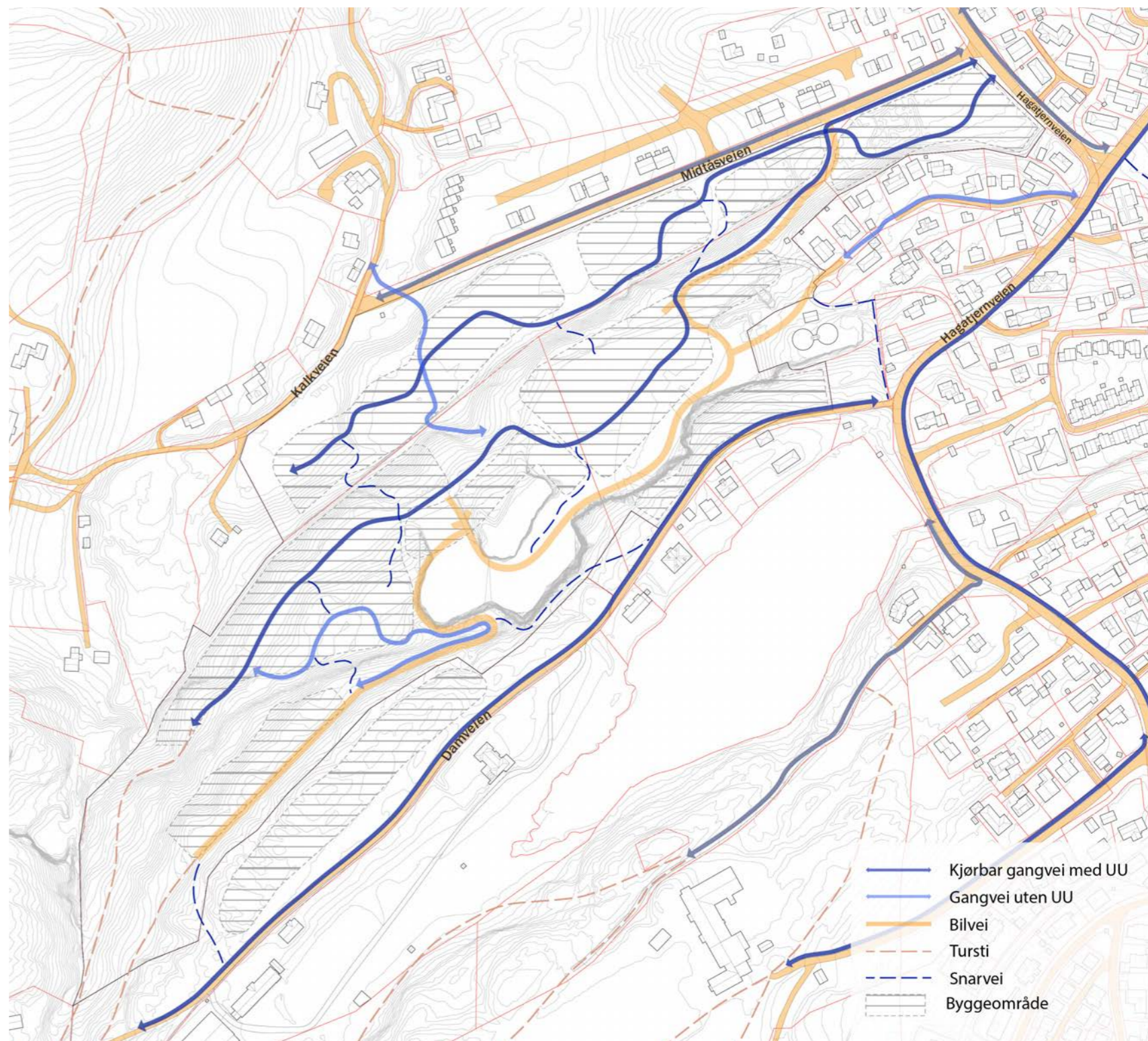
- Avstand, høydeforskjell og manglende tilrettelegging mellom Mjøndalen sentrum og stasjon gjør at de fleste i Åsen i dag kjører privatbil til jobb, butikk og fritidsaktiviteter.
- Det er ikke tilrettelagt for gående og syklende langs Hagatjernveien.
- Midtåsveien er kun opparbeidet med fortau på en side.
- Eksisterende boligområde ved Bjørkesletta har ikke tilfredsstillende atkomst mht. stigning.
- Det er ikke trygg, universelt utformet og brøytbar skolevei fra planområdet til barneskolen og idrettsanlegget.

Prinsipper

- Det skal etableres trygg, brøytbar og universelt utformet skolevei med lys gjennom prosjektområdet til barnehage og barneskole. Endelig plassering skal utredes og rettigheter avklares med grunneiere i løpet av reguleringsplanprosessen.
- Målpunkt innenfor planområdet (balløkke, kvartalslekeplass, felles uteområder mm), skal bindes sammen med trygge ganglinjer.
- Det skal utvikles et mobilitetskonsept som legger til rette for gange, sykling og kollektivtransport, varelevering / pakkeboks, med trygge forbindelser og deleløsninger for sparkesykkel, elsykkel og transportsykkel, slik at bilen ikke blir foretrukne transportmiddel.
- Gater og gangveier skal utformes slik at gående og syklende gis fortrinn fremfor bil. Utforming skal oppmuntre til å gå til skole, barnehage, friluftsområder, busstopp og Mjøndalen sentrum.
- Gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet skal kobles på eksisterende stier, gang- og sykkelveinett i området rundt.
- Gater og veier skal opparbeides iht. Drammen kommunes vei- og gatenorm.
- Viktige gangforbindelser skal tilrettelegges slik at de kan driftes for tilgjengelighet året rundt.

Krav til videre planarbeid

- Skolevei gjennom området skal utredes og avklares i første planfase.
- Det skal utarbeides en samlet mobilitetsplan i første detaljregulering.



Skolevei

Registrerte utfordringer

I dag er det ikke en trygg, universelt utformet og brøytnbar skolevei fra planområdet til barneskolen og idrettsanlegget. Barna bruker en snarvei øst for vanntårnene, men den er bratt, ikke tilgjengelig med sykkel og heller ikke mulig å brøyte om vinteren.

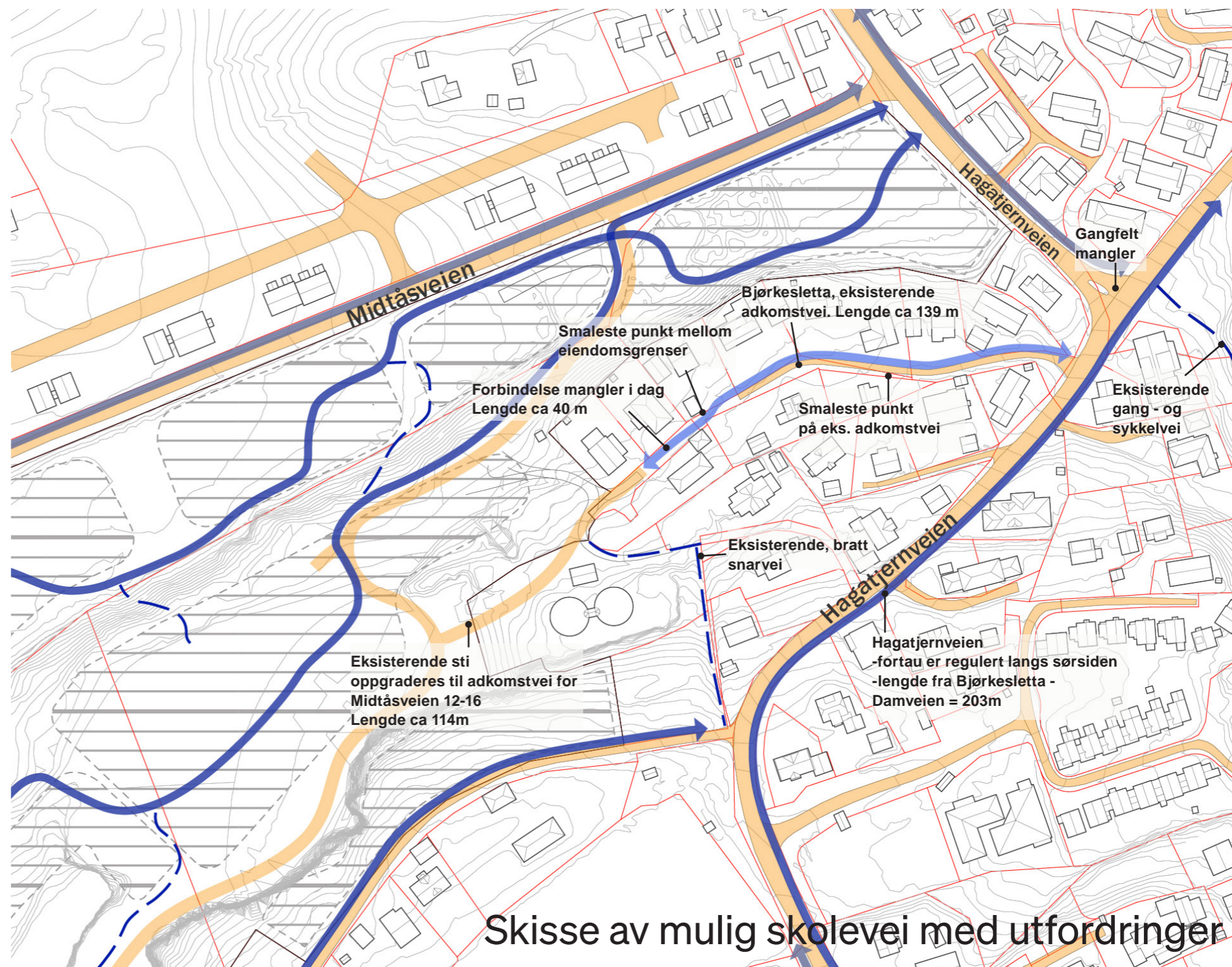
Det har vært vurdert flere alternativer som må avklares med grunneierne i området ved formell oppstart av planarbeid. Det mest realistiske alternativet er Bjørkesletta som vist på kartet til høyre. Den forbindelsen kan kobles mot regulert fortau langs Hagatjernveien og gang- og sykkelvei i bekkedalen øst for Hagatjernveien.

Prinsipper

- Det skal etableres universelt utformet skolevei gjennom området, tilrettelagt for gående og syklende.
- Der det kan legges tilrette for snarveier og smett til skolen, skal disse opparbeides slik at de fremstår som trygge, attraktive snarveier.
- Det skal utredes flere alternativer for brøytnbar skolevei.

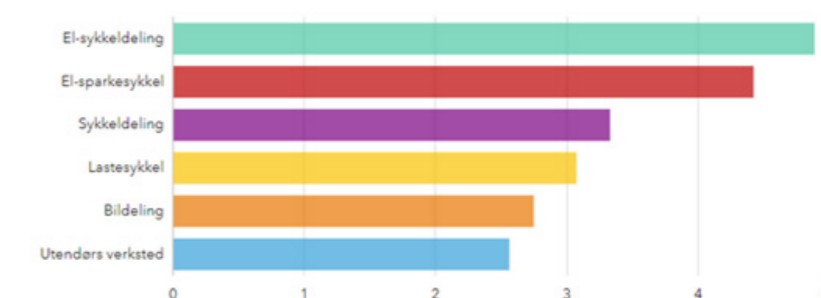
Krav til videre planarbeid

- Skolevei gjennom området skal utredes og avklares i første planfase.
- Universelt utformet skolevei gjennom området skal være opparbeidet før boliger innenfor felt 6, 7 eller 8 tas i bruk.



Hvor ofte går eller sykler du til jobb eller skole?	Sommer		Vinter	
	Sommer	Vinter	Sommer	Vinter
4 dager eller mer i uken	41%	32%	13%	5%
1-3 dager i uken	17%	18%	26%	22%
Mindre enn 1 dag i uken	11%	6%	20%	11%
Aldri	23%	34%	32%	55%

Er det noe felles transportmiddel du vil bruke i nabolaget, hvis det er tilgjengelig?



Møteplasser, aktivitets- og lekearealer

Åsen har en egen identitet, der innbyggerne føler tilhørighet og godt samhold. De mener selv at nærhet til natur og friluftsområder er den viktigste kvaliteten i området.

Registrerte utfordringer

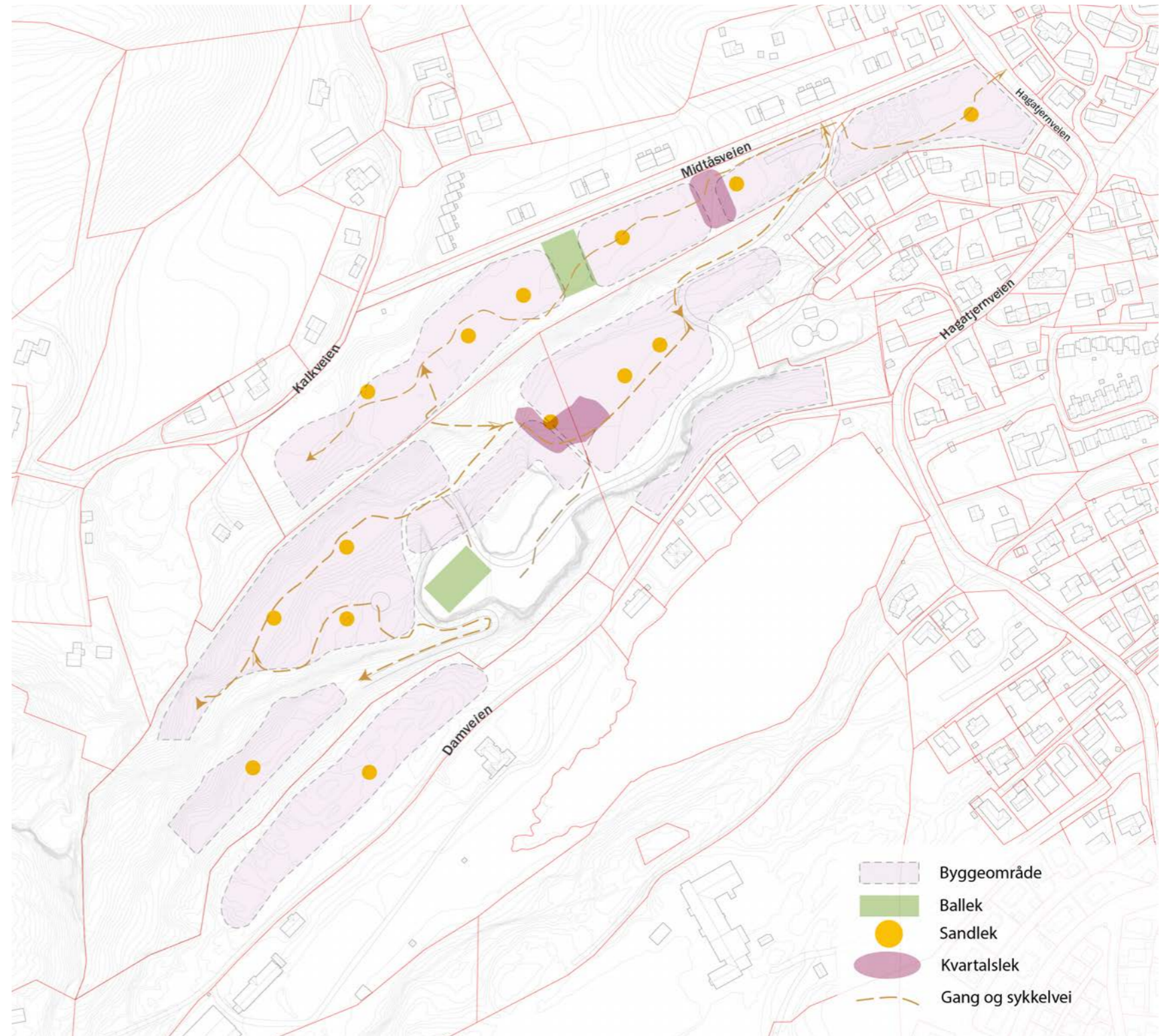
- Få fellesareal i området ut over barneskolen og idrettsanlegg.

Prinsipper

- Plan for området skal bygge videre på Åsens identitet og nabolag med bilfritt bomiljø og felles utearealer for boligområdet, trygt familieliv i bilfritt bomiljø i skogen, barnevennlig/gode oppvekstvilkår.
- Det skal settes av fellesareal for ballek og nærmiljøanlegg innenfor planområdet.
- Det skal etableres en eller flere kvartalslekeplasser innenfor det enkelte felt (6-9). Disse skal opparbeides samtidig med utbygging av feltet.
- Det skal etableres sandlekeplass i tilknytning til boligene.
- Lekearealene skal være varierte og tilpasset utbyggingens størrelse. De skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l. Områdene skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Ved rekkehus og tun skal gang- og sykkelvei etableres som gatetun som innbyr til opphold.
- Fellesarealene skal være tilgjengelig for beboere i hele planområdet.
- Fellesarealene skal være skjermet fra trafikkfare.
- I tilknytning til felles uteareal kan det legges til rette for felles hus som grendehus, drivhus og andre samlingssteder.

Krav til videre planarbeid

- Det skal utarbeides illustrasjonsplan for hvert delfelt iht. Drammen kommunes veileder. Planen skal vise kvalitet på uteoppholdsareal.
- Sandlekeplass utredes og opparbeides for hvert enkelt felt. Balløkke og kvartalslekeplass i felt 6 og 7-8 skal betjene hele området, men utredes og opparbeides sammen med hhv. felt 6 og 7 og/eller 8.
- Det skal arronderes til et fellesareal tilrettelagt for opphold og fri lek i bruddet som et områdemodningstiltak parallelt med første utbygging.



Terreng og massebalanse

Usjenert beliggenhet med flott utsikt. I deler av området er det løsmasser som kan brukes til arrondering av terreng.

Registrerte utfordringer

- Ta vare på bruddet for å fortelle historien om kalkindustrien.
- Kalkbruddet utgjør et naturinngrep i Åsen, og store deler av planområdet er dekket av løsmasser fra industrien.
- Store høydeforskjeller.
- Usikret bruddkant.
- Området er kupert med store høydeforskjeller gjør bevegelse på tvers og universell utforming vanskelig.

Prinsipper

- Sikre og samtidig ta vare på bruddet som historieforteller.
- Ta opp høydeforskjellene med bebyggelse, terrengjusteringer og vegetasjon.
- Ved plassering av ny bebyggelse og utforming av terreng, skal det tas hensyn til solforhold for de enkelte felt og legge vekt på utsikt for ny og eksisterende bebyggelse og terreng.
- Det skal etterstrebes god massebalanse innenfor Åsen vest og nærliggende områder for å redusere behov for transport av masser og støybelastning på nabolaget.
- Det etableres et nedre nivå for felt 6 og et øvre nivå for felt 7 og 8, der massene arronderes slik at uteoppholdsareal er tilgjengelig for alle grupper (universell utforming) og at det oppnås tilfredsstillende stigning på gang- og sykkelveinettet.
- Mest mulig av terrengarronderingen og masseutskiftningen skal gjøres samtidig med første byggefase, for å redusere fremtidig tungtransport og anleggsarbeid i området etter innflytting av beboere i området.

Krav til videre planarbeid

- Plan for massehåndtering som tar hensyn til de enkelte delfeltene og tidspunkt for gjennomføring. Planen skal legge tilrette for å gjennomføre tiltak i hele planområdet fra start av.

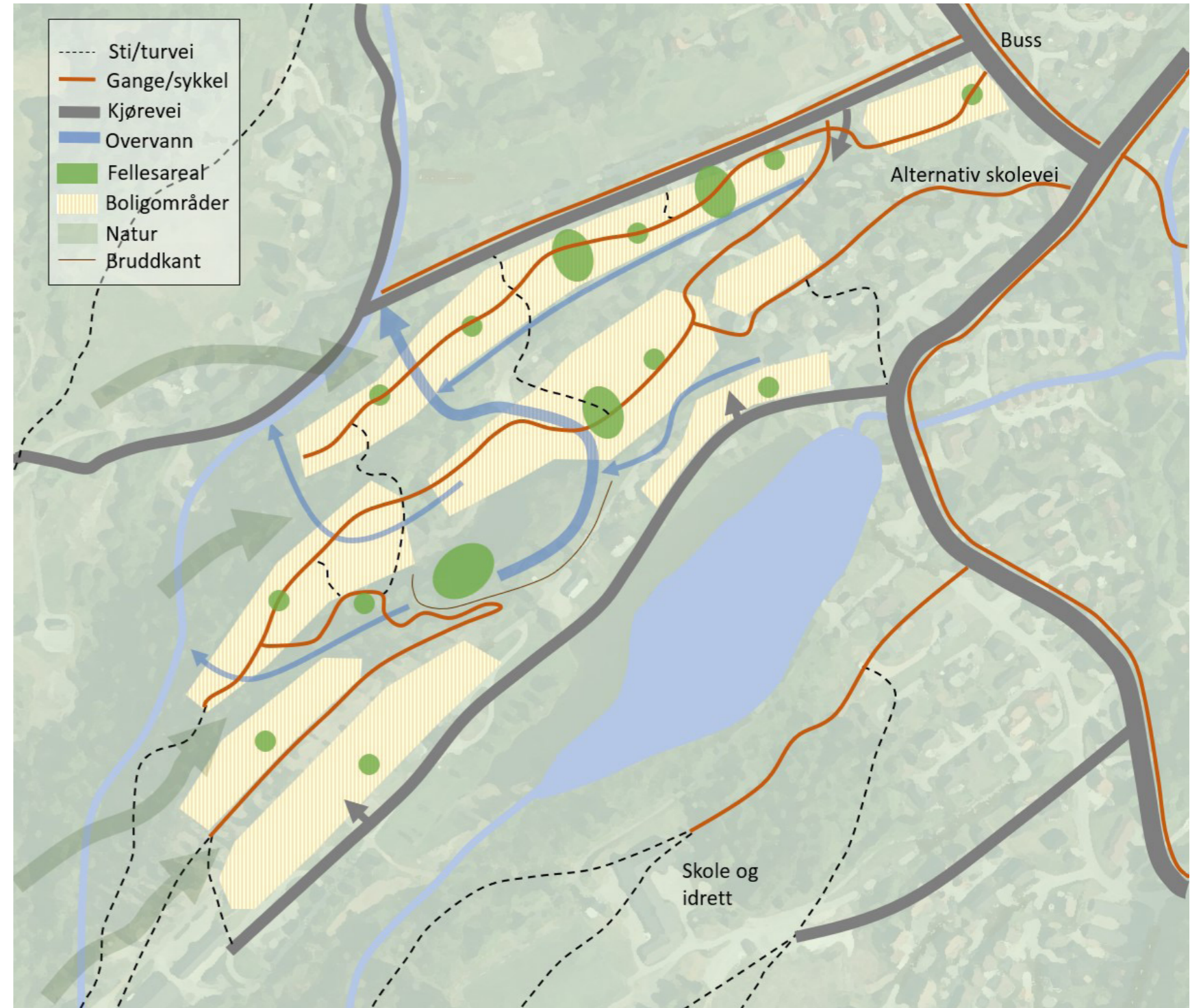
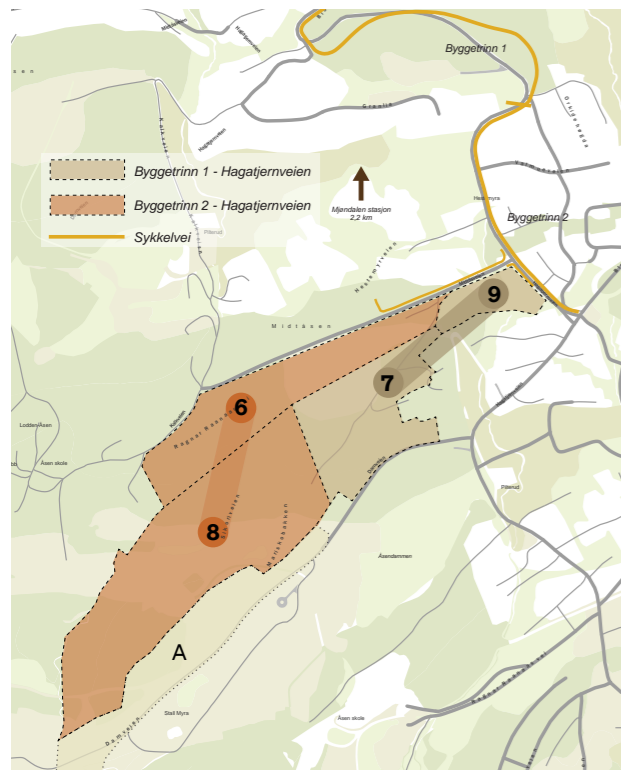


Samlet kart

Hovedprinsipp fra temakart foran og sammenhengen mellom disse, er prinsipielt illustrert i kartet til høyre og oppsummert under.

Prinsipper

- Etablering av nytt terreng for å gjøre området tilgjengelig for alle.
- Sammenhengende grøntdrag og økt naturmangfold.
- Overvannshåndtering og naturlig fordrøyning i grøntdrag.
- Nettverk av nye gang- og sykkelforbindelser inni området knyttet mot eksisterende sti-, gang- og sykkelforbindelser.
- Gangforbindelser prioritert fremfor bilveier.
- Trygg skolevei mot Hagatjernveien og barneskolen.
- Stor variasjon i fellesareal jevnt fordelt i byggeområdene langs gangforbindelser.
- Stor variasjon i boligtilbud for å supplere eksisterende boområde.



Prinsippskisse

