

RETNINGSLINJER juni 2015

SUNDLAND

for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer

a-lab
ATSITE



FORORD

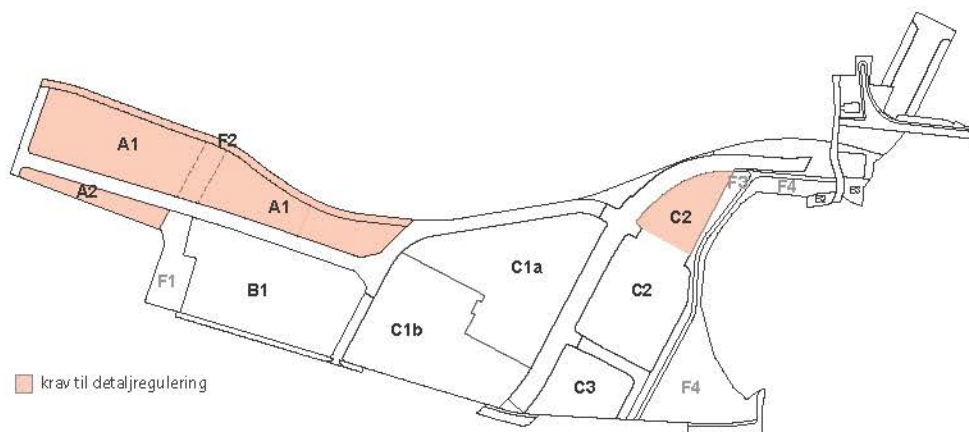
Områdereguleringsplan for Sundland er utarbeidet av ROM Eiendom AS i samarbeid med Drammen kommune. Konsulenter har vært A-lab arkitekter og ATSITE landskapsarkitekter.

Dette dokumentet gir retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer som juridisk er sikret i bestemmelsene. Prinsipielle løsninger er illustrert med relevante referanser som viser ulike kvaliteter og funksjoner. Dette kan gi inspirasjon og grunnlag for gode løsninger i den videre utviklingen av fremtidige prosjekter innenfor planområdet på Sundland. Det skal dokumenteres hvordan retningslinjene i dokumentet er hensyntatt ved rammesøknad.

Retningslinjene skal sikre kvalitet i utformingen av offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer på Sundland. Retningslinjene er ikke uttømmende. Således åpnes det for at andre løsninger kan foreslås forutsatt at disse sikres like god eller bedre kvalitet enn det retningslinjene anbefaler.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at Sundland kan utvikles som et levende og bærekraftig bydelssentrum med attraktive boligområder i et balansert samspill med undervisnings-, nærings- og tjenesteytende funksjoner. En helhetlig og bevisst arealbruk skal legge til rette for å skape liv i de offentlige rom samt tett integrasjon og sammenheng med omliggende by- og boligområder. Reguleringsplanen definerer de fysiske rammevilkårene for å

- legge til rette for en bærekraftig byutvikling med fokus på etablering av familievennlige bomiljø.
- skape et variert tilbud av boliger
- tilføre nye boligtyper og bilfrie boligområder som gjør det attraktivt for barnefamilier å bo sentrumsnært
- foredling av de kulturhistoriske kvalitetene i området som bevisst del av identitetsbyggingen for den nye bydelen på Sundland
- etablere et nytt, mangfoldig og levende bydelssentrum med blandet arealbruk
- tilføre attraktive og varierte grønne områder for lek, rekreasjon og overvannsbehandling med sterke forbindelser til omliggende områder.



INNHOOLD

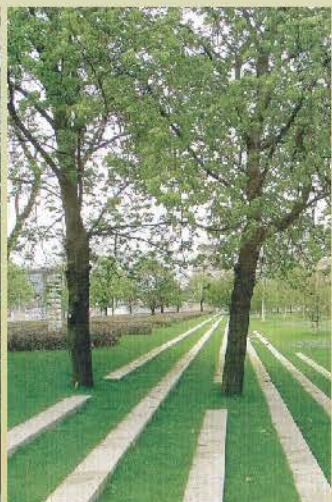
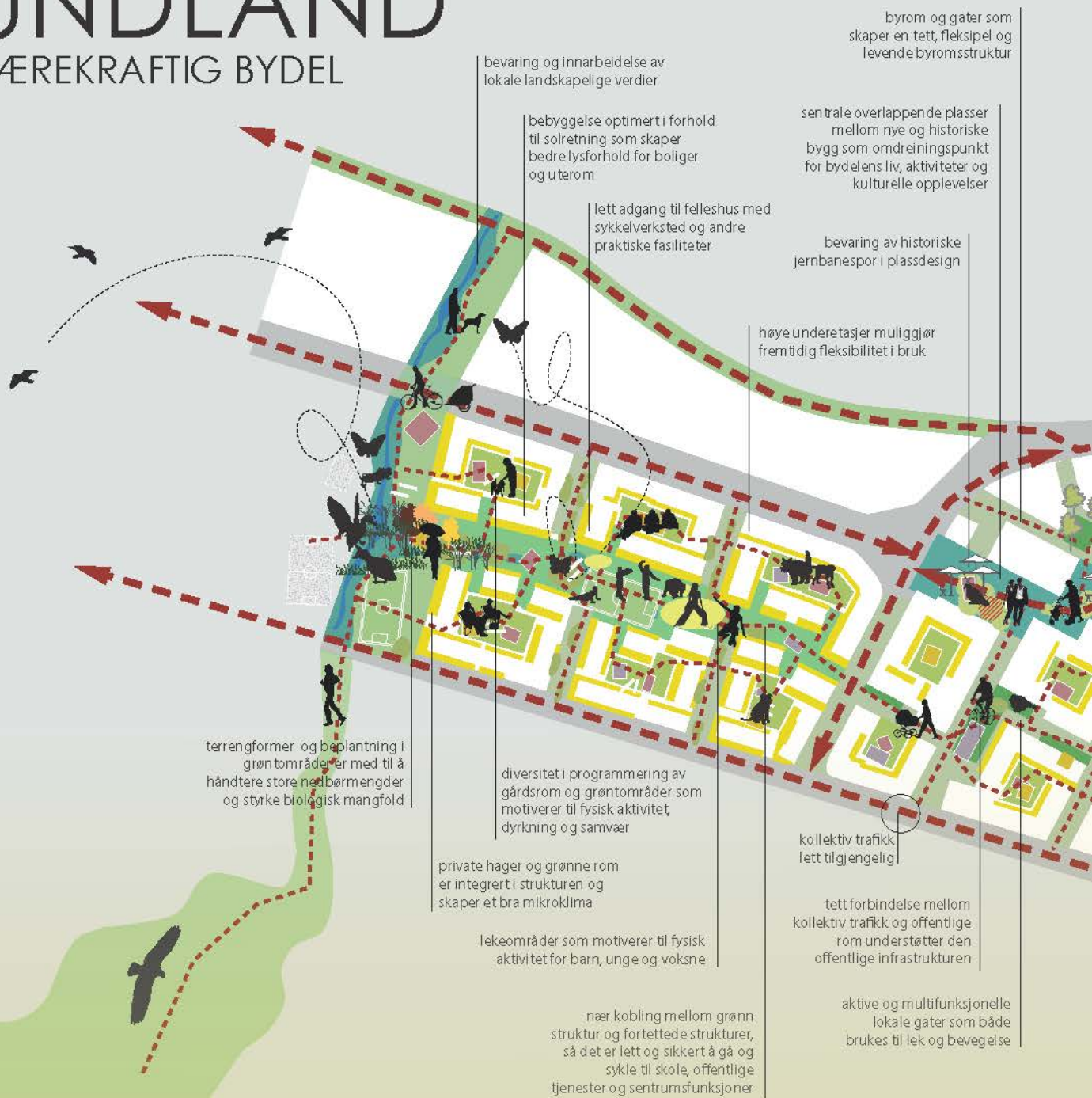
6-7	En bærekraftig bydel
8-18	Friområder
10-12	F1
13-15	F4-F5
16-41	Byggefelt
29-31	B1
34-36	C1
37-39	C2-C3
42-48	Blågrønn struktur
49-54	Gater
55-67	Bygulv og Bevaringsstrategi
64-67	Scenario midlertidighet
68-69	Illustrasjonsplan
70-71	Oversiktsperspektiv

I dokumentet er målsetninger, beskrivelse, eksempler, referanser og annet til inspirasjon/utdyping, presentert på grå bakgrunn.

Retningsgivende illustrasjoner er presentert på hvit bakgrunn. Retningslinjer er vist som liste markert med kulepunkt.

SUNDLAND

EN BÆREKRAFTIG BYDEL



MILJØ

ØKONOMI

AREALBRUK

forskjellige typer og skalaer av byrom og beplantning skaper diversitet i bybildet

arealeffektiv bebyggelse som legger til rette for lavt energibruk

sammenheng av plassrom som styrker den myke infrastrukturen

nærhet til bysykkel

regnbed, vannkanaler og felter med permeable belegg skaper løsninger for regnvannshåndtering og sanselige opplevelser av vannplanter, insekter og fugler

et tett nettverk av infrastruktur for sykkeler og fotgjengere som kobler deg opp på byens nettverk

uteroom som legger til rette for en sosial og fysisk aktiv livsstil

interaksjon med det omkringliggende landskap

byrom som motiverer til opphold, opplevelser og sosiale møter

samlet eierskap til felles grønne rom

en levende og frodig ankomst til bydelen og et sosialt samlingssted

grønne tak filtrerer og forsinket regnvann fuglekasser på fasadene tilrettelegger for biologisk mangfold

mangfoldighet ved forskjellige boligtyper, byrom og variasjon i funksjoner

landscapsformer innarbeides som en del av vannhåndteringen og som en ramme for kulturell og aktiv programmering

aktive tilbud for alle aldersgrupper



TRANSPORT

KULTUR

SOSIAL

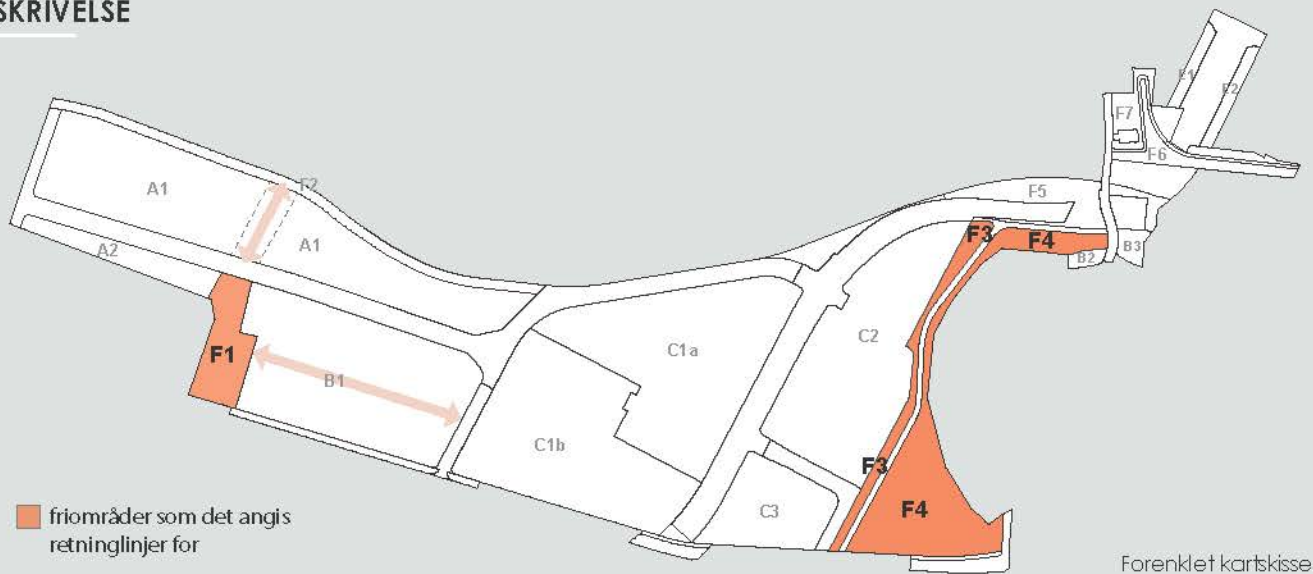


FRIOMRÅDER

Buttes Chaumont, Paris

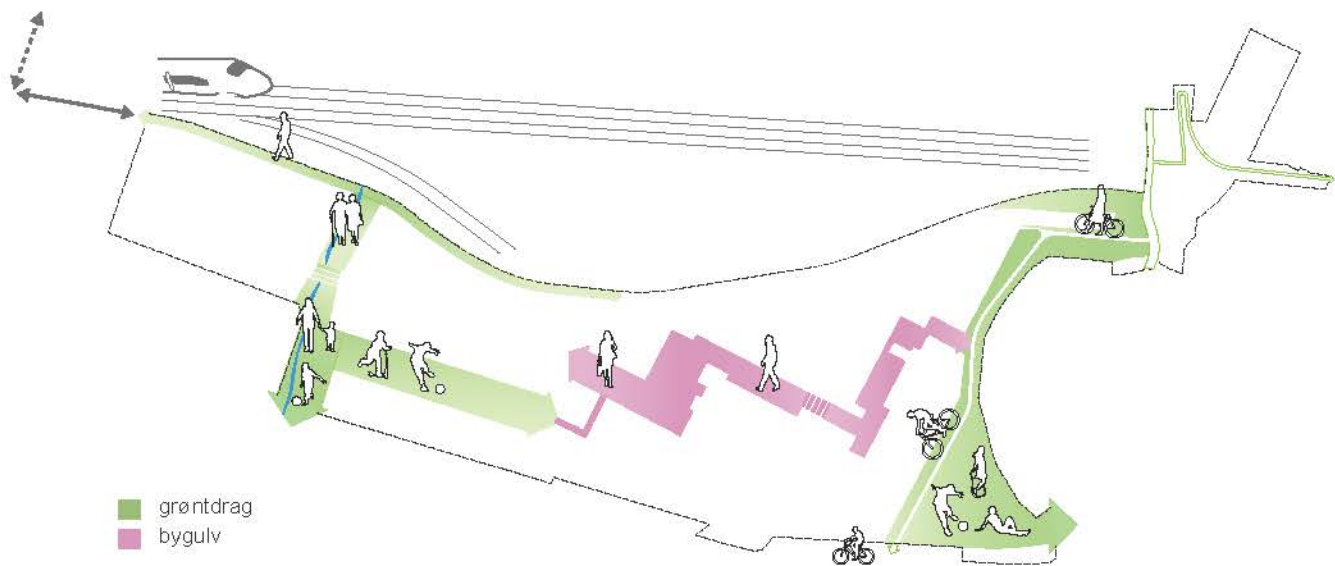
FRIOMRÅDER

BESKRIVELSE



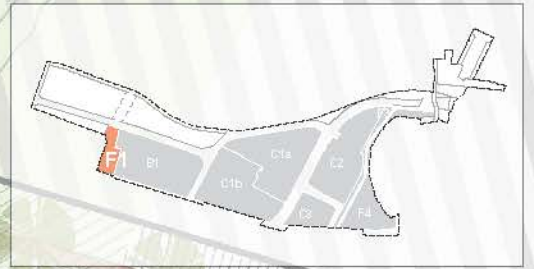
Ved å bygge videre på eksisterende grøntdrag skapes to markante parkdrag i nord-sør gående retning (F1 og F3/F4) som kobler planområdet til omkringliggende områder.

OVERORDNEDE RETNINGSLINJER



- Friområdene, sammen med bygulvet og grøntdraget gjennom B1, skal forbinde byrom og bebyggelsesfelt og danne attraktive ferdselsårer for myke trafikanter gjennom området.

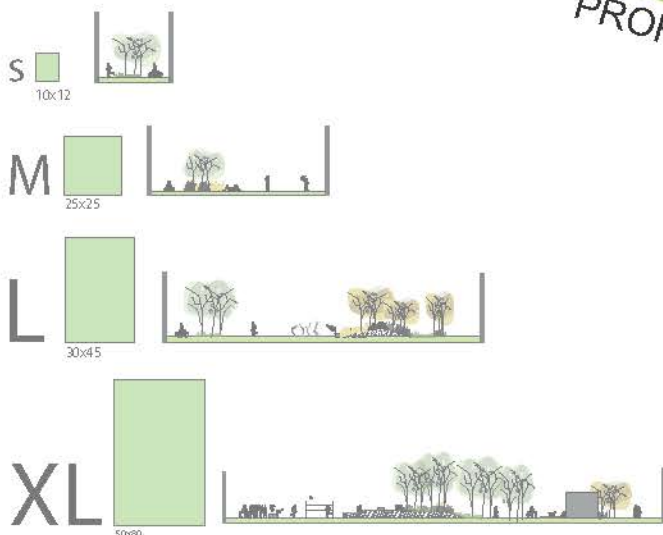
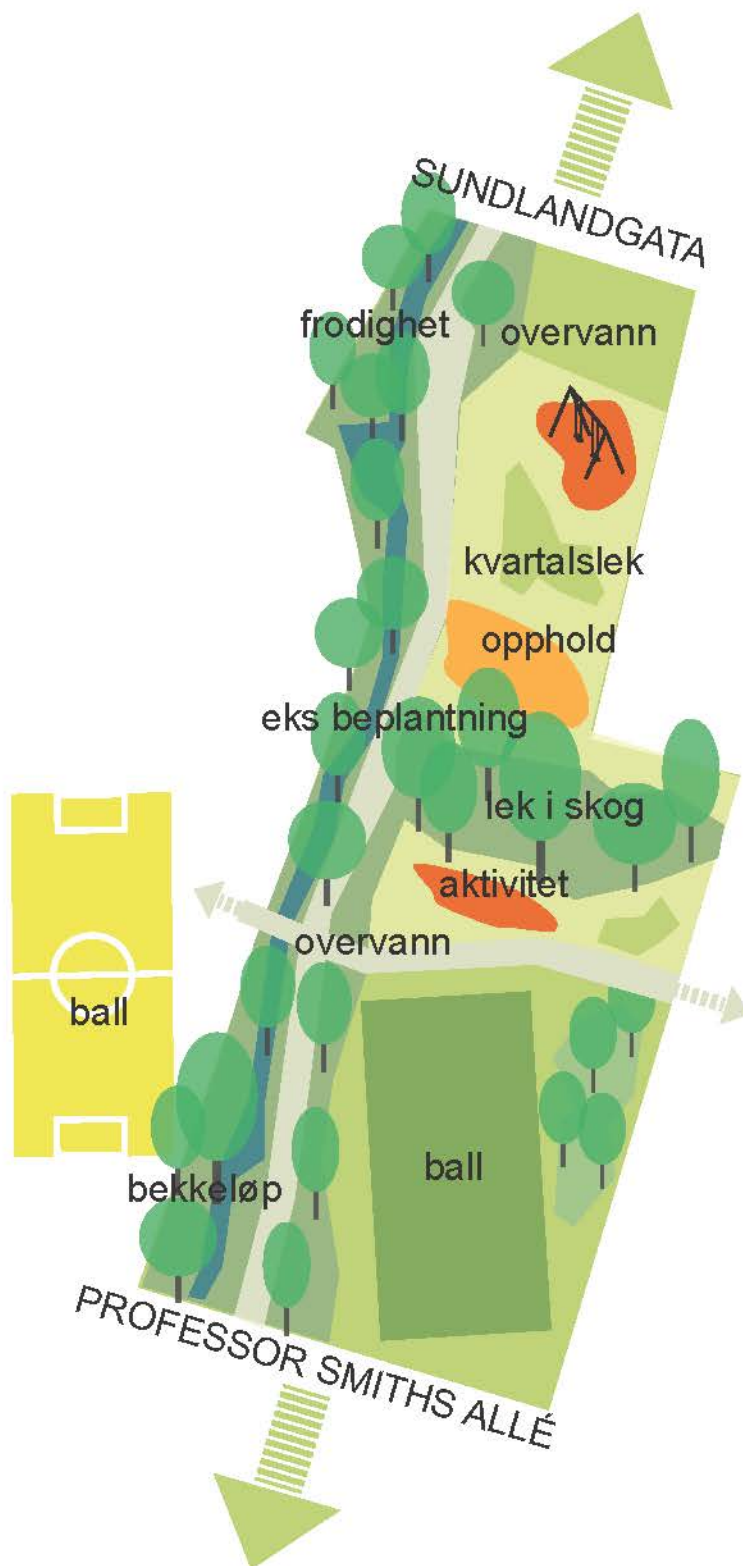
F1



F1 | PROGRAMMERING, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

RETNINGSLINJER

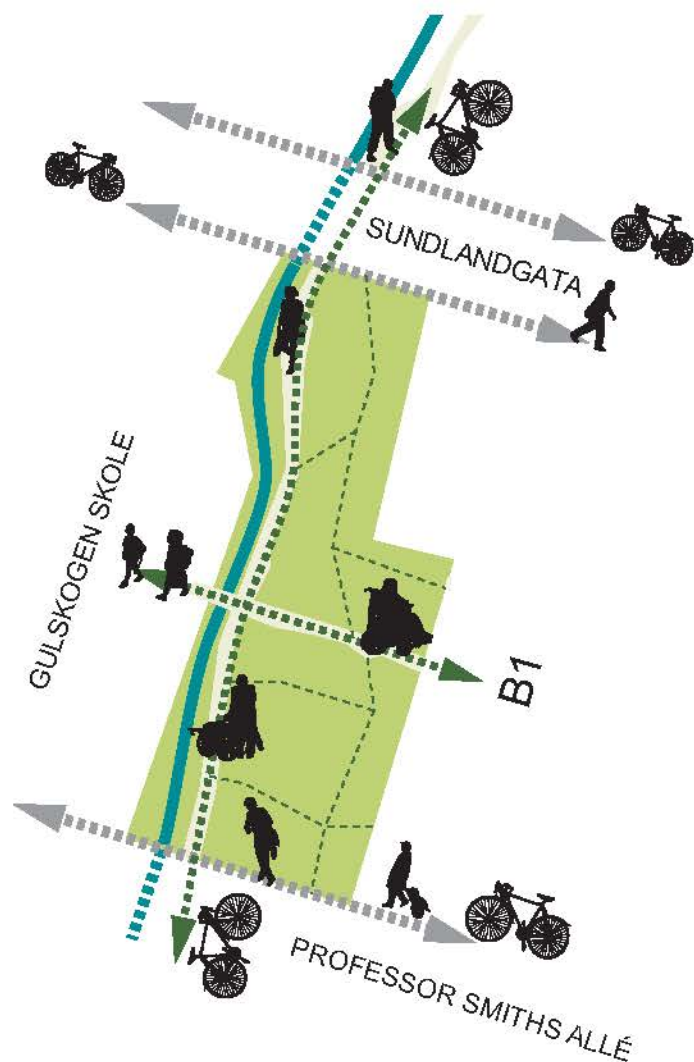
- F1 skal være en fysisk videreførelse av eksisterende grønnstruktur sørover mot marka.
- Feltet skal tilrettelegges med oppholdssoner og aktiviteter som også tilfører kvaliteter til eksisterende boligbebyggelse.
- Opparbeidelsen skal hensynta skalaen på friområdet så det hele oppleves som ett sammenhengende område. Feltet bør opparbeides med mindre og avgrensede soner med ulik skala, programmering og stedskvaliteter.



F1 | FORBINDELSER

RETNINGSLINJER

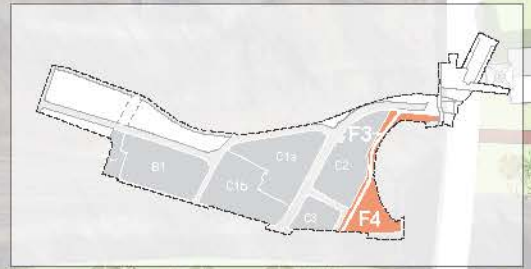
- Forbindelsen øst-vest mellom Gulskogen skole og felt B1 skal utformes som en del av den helhetlige forbindelsen videre gjennom fellesområdet i felt B1. Forbindelsen skal ha hardt belegg som gir tilgjengelighet og brukbarhet for ulike brukere.
- Forbindelsen sør-nord mellom Professor Smiths allé og Sundlandgata skal opparbeides som tursti. Forbindelsen kan opparbeides med et mykere underlag (f.eks hard grus) tilpasset joggere og gående, samtidig som universell tilgjengelighet skal ivaretas.
- Felt F1 skal opparbeides med gode, universelt tilgjengelige forbindelsesårer.
- *Det bør etableres en sammenhengende forbindelse nord-sør for bruk som krever hardt underlag (rulleskøyter, rulleski etc.)*
- *Felt F1 bør opparbeides med et nettverk av mindre stiforbindelser. Disse kan ha en variasjon av opparbeidelsesnivå, med både harde og myke overflater.*



REFERANSER / INSPIRASJON



F3/F4



F3 og F4 | PROGRAMMERING, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

RETNINGSLINJER

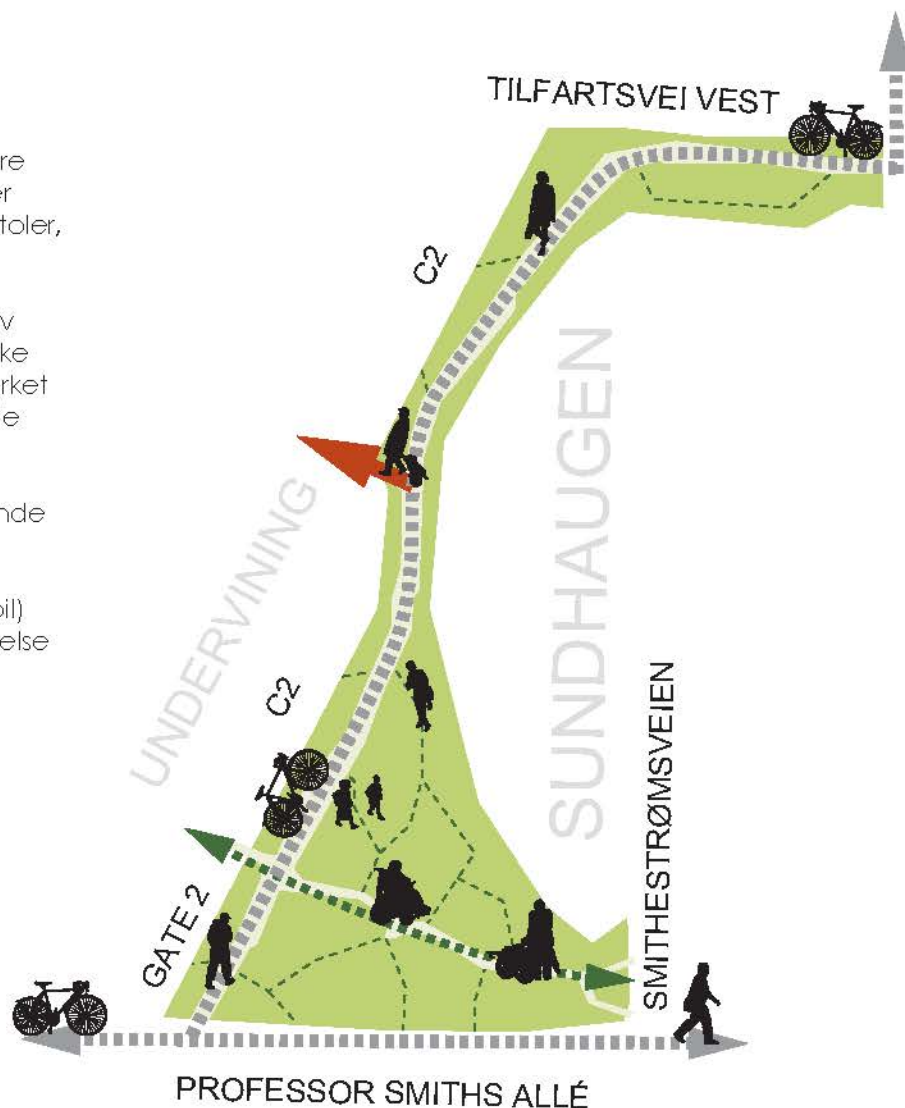
- Feltet skal tilrettelegges med ballfelt og varierte områder for opphold, rekreasjon og lek. Det skal tilbys et mangfold av opplevelser så friområdet blir et attraktivt tilbud for mange ulike brukere, til ulike tidspunkt og årstider.
- Utformingen av feltene skal legge vekt på å unngå store sammenhengende flater med ensartet utforming.
- Opparbeidelse og programmering av F3/4 skal ses i sammenheng og gis helhetlig utforming med tilstøtende utearealer i felt C2.



F3 og F4 | FORBINDELSER

RETNINGSLINJER

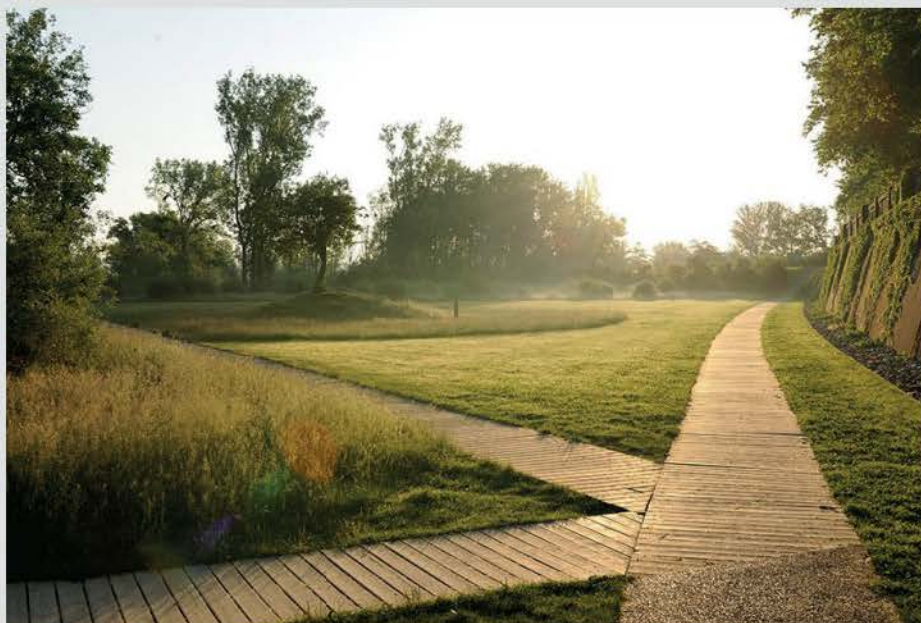
- Forbindelse fra Gate 2 i vest til Smithestrømsveien i øst skal være trinnfri og ha overflate som sikrer god fremkommelighet for rullestoler, barnevogner etc.
- Det skal etableres et nettverk av stier som gir tilgjengelighet til ulike soner av friområdene. Stinettverket skal kobles opp mot omliggende funksjoner og forbindelser, og understøtte sammenhengen mellom friområdene og tilstøtende områder.
- Ved adkomst til bygulvet (rød pil) skal F3 utformes som en forlengelse av bygulvet og kobles til gang-sykkelvegen.



REFERANSER / INSPIRASJON



Gang- og sykkelsti
CBS- Frederiksberg / SLA



Feyssine park
Lyon / Ilex Paysages Urbansime

BYGGEFELT



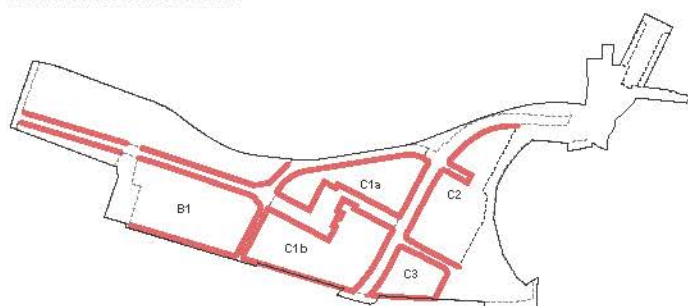
BYGGEFELT MED RETNINGSLINJER



Bebyggelse i feltene B1, C1 (a og b), C2 og C3 angis det retningslinjer for da det her ikke stilles krav til detaljregulering. Med unntak av deler av felt C2.

PLASSERING OG RETNING

RETNINGSLINJER



— Bebyggelse plassert mot gate/ plassdannelse

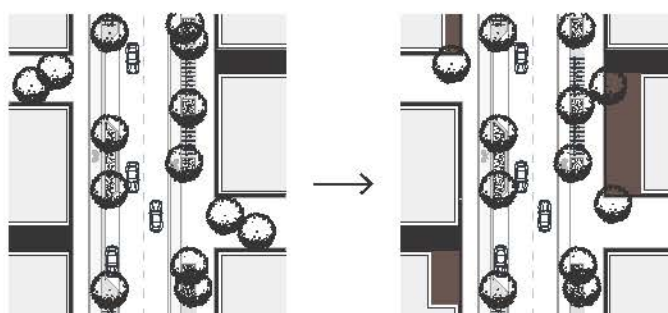


■ Eksisterende bebyggelse

- På Sundland skal bebyggelse, evt. med forhager og forsoner plasseres mot gater og plassdannelser slik at byrommene defineres og romlige sammenhenger underbygges.
- Plassering av bebyggelsen skal bidra til å skape varierte romlige sekvenser og stedegne karakterer. Plassdannelser skapt av tilbaketrukket bebyggelse skal gis bevisst utforming og programmering, enten knyttet til tilstøtende funksjoner eller som varierte ikke-kommersielle offentlig tilgjengelige rom.
- Ny bebyggelse innenfor feltene C1a, C1b, C2 og til dels C3 skal struktureres med en bevisst holdning til den eksisterende bebyggelsens kulturhistoriske betydning. Spesielt vil dette være viktig mot bygulvet som vil få en viktig rolle som formidler av det kulturhistoriske miljøet.
- *Tilstøtende gater og veger kan retning på bebyggelse følge gaten.*

Venstre: Bebyggelse mot gater og plasser skaper definerte gateløp og gir klare grenser mellom offentlig og private arealer.

Høyre: Stedvis tilbaketrekking av bebyggelsen gir mindre plassdannelser, bidrar til et romlig variert gateløp og skaper rammer for etablering av publikumsrettede funksjoner.



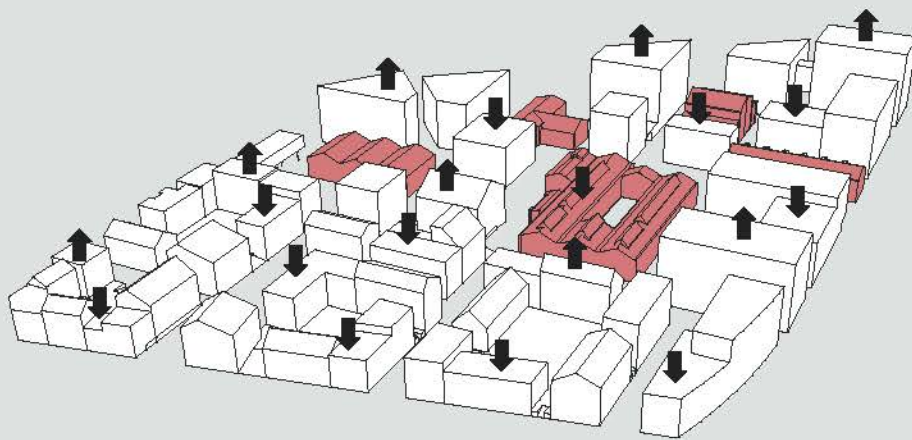
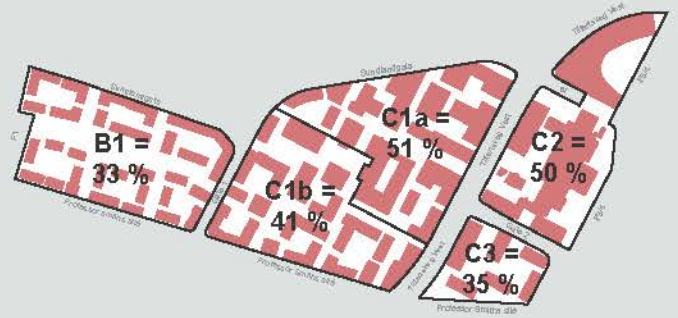
TETHET, HØYDER OG VARIASJON

BESKRIVELSE

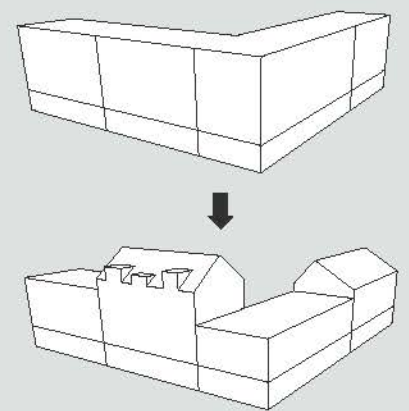
Diagrammet viser fotavtrykk (%-BYA) av bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for områdereguleringen. Parkeringssokler er ikke medtatt i beregningen av %-BYA.

Fotavtrykket av bebyggelsen er avgjørende for opplevd tetthet og tilgjengelighet.

Retningslinjene gir føringer for bebyggelsens høyder for å sikre helhetlig utvikling av området med et overordnet konsept for byggehøyder og variasjon internt i feltene og feltene imellom.



Ønsket høydevariasjon. Her eksemplifisert gjennom illustrasjon av C1a og C1b.



Variasjon i byggehøyder skal tilstrebes også innenfor et kvartal/byggetrinn.

RETNINGSLINJER

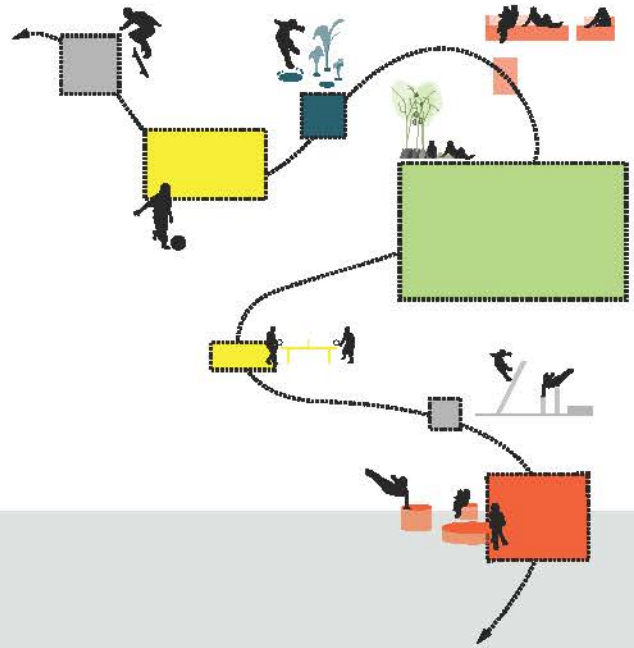
- Bebyggelsen skal gis variasjon i høyder og arkitektonisk uttrykk innenfor de regulerte høydene. Områdene skal fremstå som finmasket og mangfoldige.
- Høydene skal fordeles innenfor feltet slik at man unngår tydelige høydeforskjeller som gir inntrykk av en trappet bebyggelse.
- Variasjon av bebyggelsens høyder skal benyttes for å skape helhet og sammenheng i og mellom feltene.
- All ny bebyggelse skal etableres med variasjon i høyder slik at lange sammenhengende og massive fasader unngås.
- Variasjon i høyder skal tilstrebes også innenfor et byggetrinn / kvartal slik at helhetlig områdekarakter, menneskelig skala og variert romlighet forsterkes.
- I C2 i hjørnet mellom grøntdrag, bygulv/eksisterende bebyggelse, skal nybygg gi gode sammenhenger og overganger til eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsens høyder skal planlegges med hensyn til oppholdskvaliteter i byrom og slik at omliggende områder hensyntas.
- %-BYA bør være tilnærmet lik illustrasjonsprosjektet for å tillate et rikt og variert byområde med variasjon i byggehøyder og et omfangsrikt byromsnettverk.

BYROM OG PLASSER

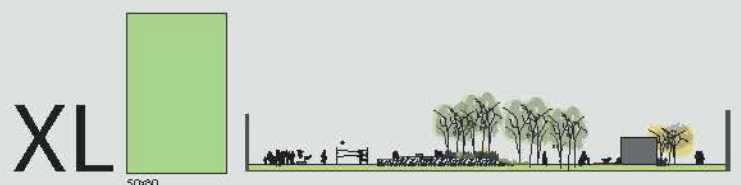
RETNINGSLINJER BYROM OG PLASSER

- Byrommene og plassene innenfor de ulike feltene skal ha en variasjon i størrelse, romlighet, aktiviteter og uttrykk med tydelige allment tilgjengelige forbindelser mellom dem.

Kapitlene for de enkelte felt angir sammensetning av byromsstørrelser som er ønsket for det respektive felt.



BESKRIVELSE - byromsstørrelser

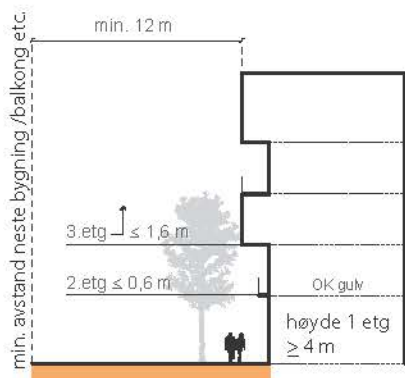


UTKRAGING AV BALKONG/ KARNAPP/ BALDAKIN

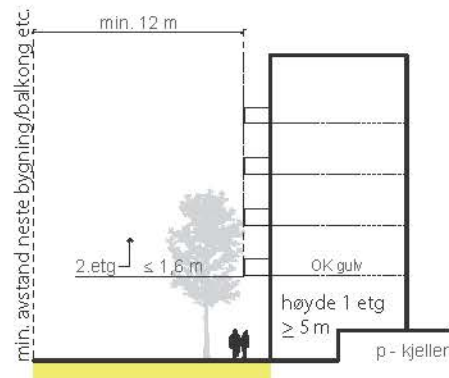
RETNINGSLINJER

- Utkragede balkonger skal integreres som en naturlig del av den helhetlige arkitektoniske utformingen av bygninger.
- Over felles uteoppholdsareal tillates inntil 2 m utkraging. Frihøyde under disse balkongene skal være minimum 5m for at arealet skal kunne regnes som felles uteoppholdsareal.
- Mot gårdsrom og over privat uteareal tillates utkraging på inntil 0,6 m fra 2. etg og 2 m fra 3. etg. I tilfeller hvor det etableres forhage med minimum 2,5m bredde foran underliggende 1. etasjes boenhet tillates også utkraging inntil 1,6m fra 2. etg. Dette forutsetter at høyde på 1. etg er 3m eller større.

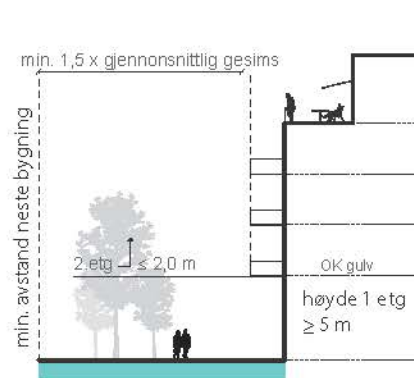
OVER OFFENTLIG AREAL



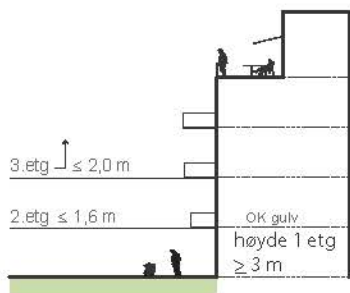
OVER ALLMENT TILGJENGELIG AREAL



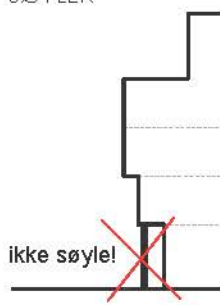
OVER FELLES UTEOPPHOLDSAREAL



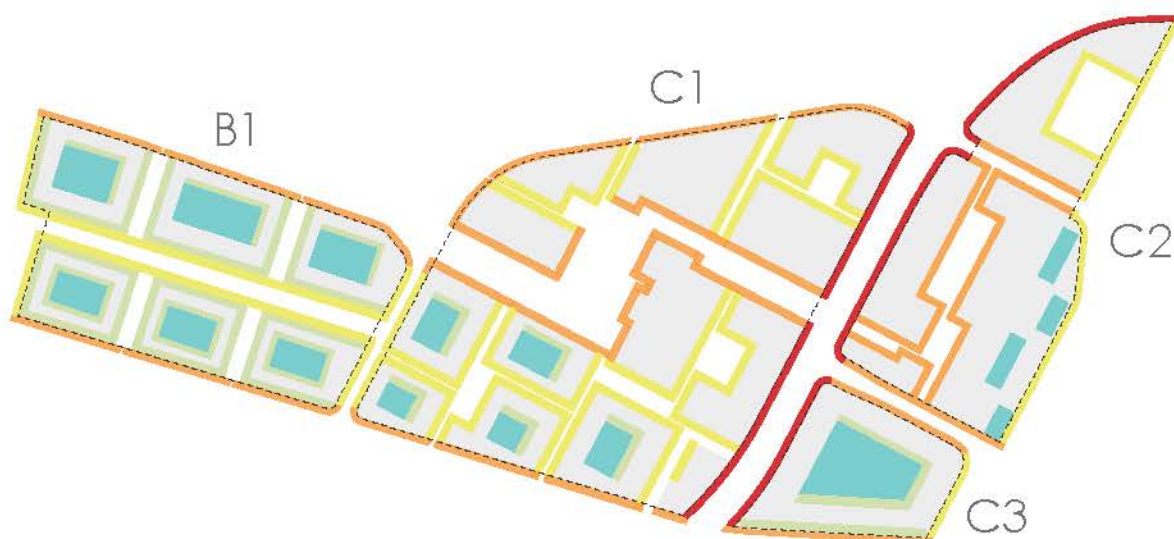
OVER PRIVAT UTEAREAL



SØYLER



- Offentlig areal
- Allment tilgjengelig
- Felles
- Privat



Illustrasjonen viser prinsipielle soner for utkraging.

INSPIRASJON / REFERANSER

For å integrere balkongene som en naturlig del av den helhetlige arkitektoniske utformingen av bygninger må de være en premissgivende del av designprosessen fra tidlig start. Under har vi samlet et knippe prosjekter hvor balkonger tydelig er del av det arkitektoniske konseptet.

Eksemplene illustrerer at balkonger potensielt gir mulighet for å etablere dynamikk, variasjon, rytme, relieff og lekenhet i boligfasader. Bevisst oppbygging av fasader med utkrageringer kan skape og/ eller forsterke ulike former for privathet, romlighet og uttrykk.



Environmental Building
Okazaki / Henri Gueydan



Luna apartments
Australia / Elenberg Fraser



Woonzorgcomplex Oklahoma
Amsterdam / MVRDV



Conjunta Boucicaut
Brasil / MG-AU



VM-husene
København / Plot



Tietgen kollegiet
København / Lundgaard og Tranberg



EHL Premium Condominiums
Dhaka / Kashif Chowdhury



Bjergsted Rise
Stavanger / Helen & Hard



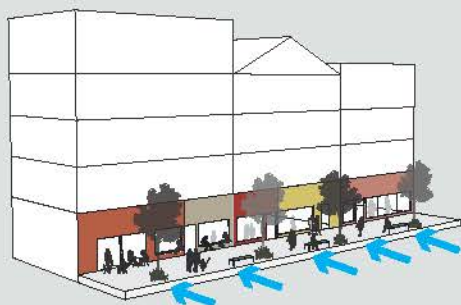
Havneholmen
København / Lundgaard og Tranberg.

ÅPNE OG AKTIVE FASADER

BESKRIVELSE

Aktivitetsnivå og åpenhet i fasader har stor innvirkning på hvor interessant, behagelig og trygt det føles å bevege seg tilstøtende fasadene.

Aktive fasader tilfører aktivitet til gate- og byrommene og er interessante å både bevege seg langs og stoppe ved.



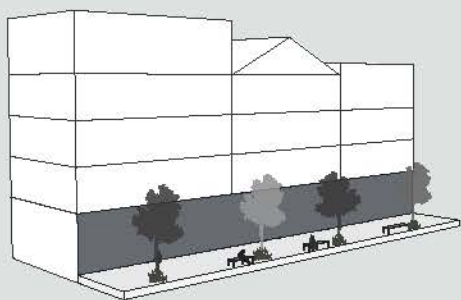
■ Åpen fasade, høyt aktivitetsnivå. Inngang til publikumsfunksjon ca. hver 10-15 m



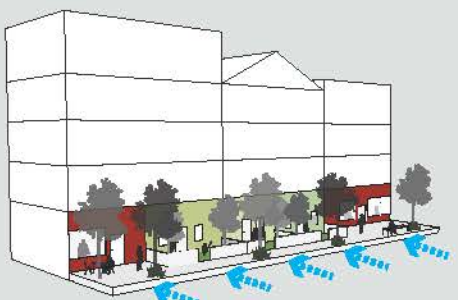
■ Kombinert fasade åpen /lukket. Behagelig aktivitetsnivå. Inngang til publikumsfunksjon hver 20 - 30 meter.



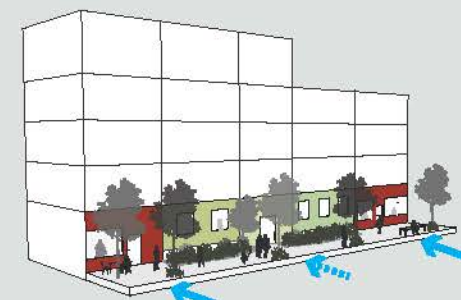
■ Åpen fasade, lavt aktivitetsnivå. Inngang til publikumsfunksjon hver 40-50 m



■ Lukket og inaktiv fasade



■ Diagrammet viser boliger med utearealer og direkte adkomst mot gate. Adkomst til felles trappekejerne fra bakgård. Prinsipielt skal hjørner i boligkvartaler avsettes til publikumsrettede funksjoner.



■ Diagrammet viser boligfasader med høy sokkel, uten direkte adkomst til leilighetene men med adkomst til felles trappekejerne fra gate.

REFERANSER / INSPIRASJON



Åpen og aktiv fasade
Reading, UK

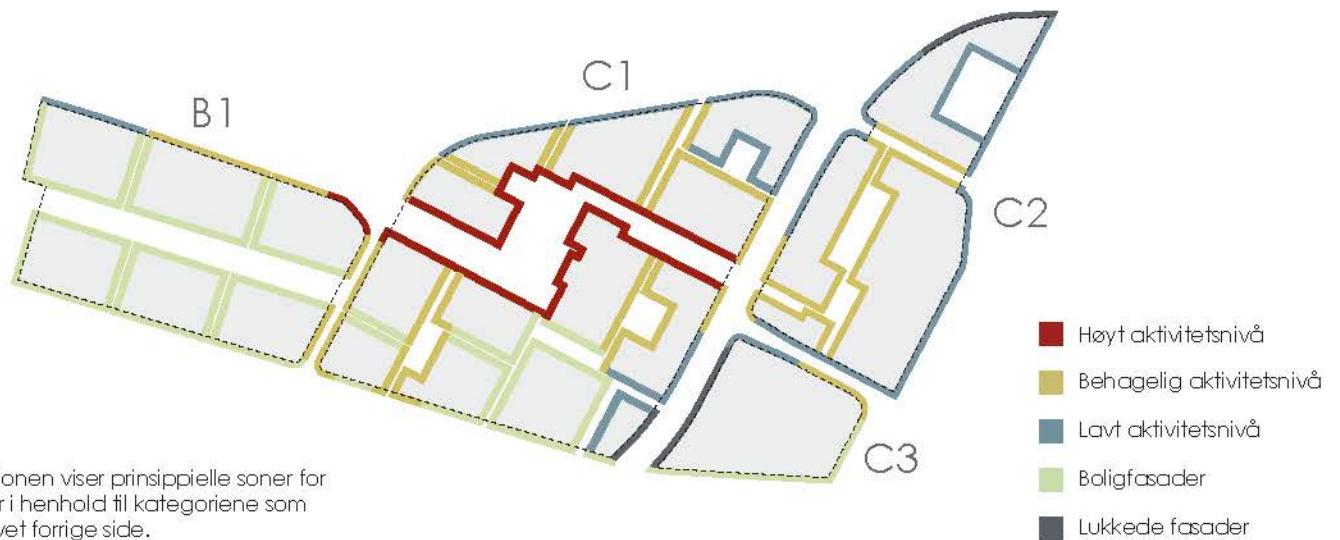


Åpen fasade, lavt aktivitetsnivå
Blaas Headquarters
Bolzano / Monovolume Architecture + Design



Lukket og inaktiv fasade
Lincoln, UK

RETNINGSLINJER

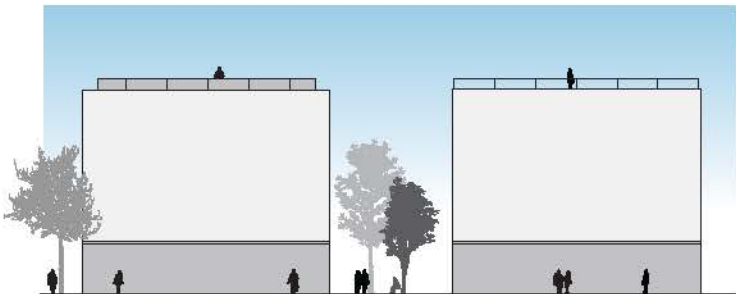


Illustrasjonen viser prinsipielle soner for fasader i henhold til kategoriene som beskrevet forrige side.

- Fasadene på Sundland skal etableres i henhold til bruk og programmering av tilstøtende uterom.
- Lukkede og inaktive fasader skal prinsipielt unngås.
- Der det ikke er mulig å forvente tilstrekkelig publikumsgrunnlag for utadvendte funksjoner skal fasadene utformes med en åpenhet som gir kontakt inne - ute.

REKKVERK TAKTERRASSER

RETNINGSLINJER



Rekkverk skal virke transparent hvis det ikke trekkes tilbake fra fasadeliv.

- Rekkverk utført som transparent konstruksjon skal ivareta opplevelse av trygghet. Det skal ikke benyttes løsninger som i etterkant av ferdigstillelse risikerer å bli tettet igjen.

REFERANSER / INSPIRASJON



Eksempel på rekkverk som så og si er usynlig på avstand, men oppleves solid og trygt tett på.
Marina city, Chicago, Bertrand Goldberg



Eksempel på et transparent gjerde på takterrasse som også gir trygghetsfølelse.
Birkegade Hedonistic Rooftop Penthouses, JDS arkitekter

KANTSONER

BESKRIVELSE

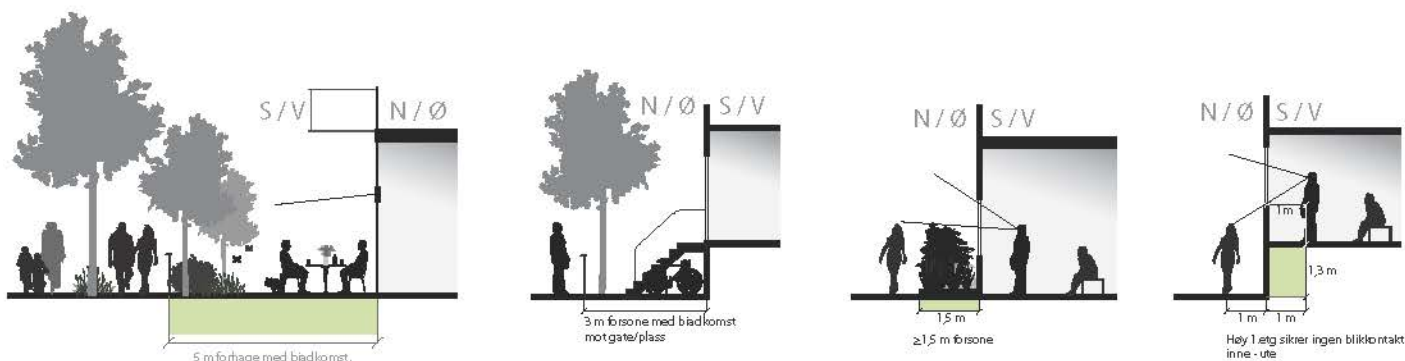
Kantsonen er viktig for det liv og den aktiviteten man ønsker å tilrettelegge for i det offentlige rom så vel som for å tillate gode boligarealer på gateplan. Velfungerende offentlige og private arealer er avhengige av at grensene mellom disse er tydelige og at det bevisst tilrettelegges for de aktivitetene man ønsker skal finne sted.

Gode kantsoner tillater transformasjon over tid hvor boligarealer kan bli til publikumsrettet virksomhet og vice versa.

Ved boliger på gateplan må etablering av tydelige skiller mellom offentlig og privat gis særlig oppmerksomhet både for å skape bokvalitet og bykvalitet.

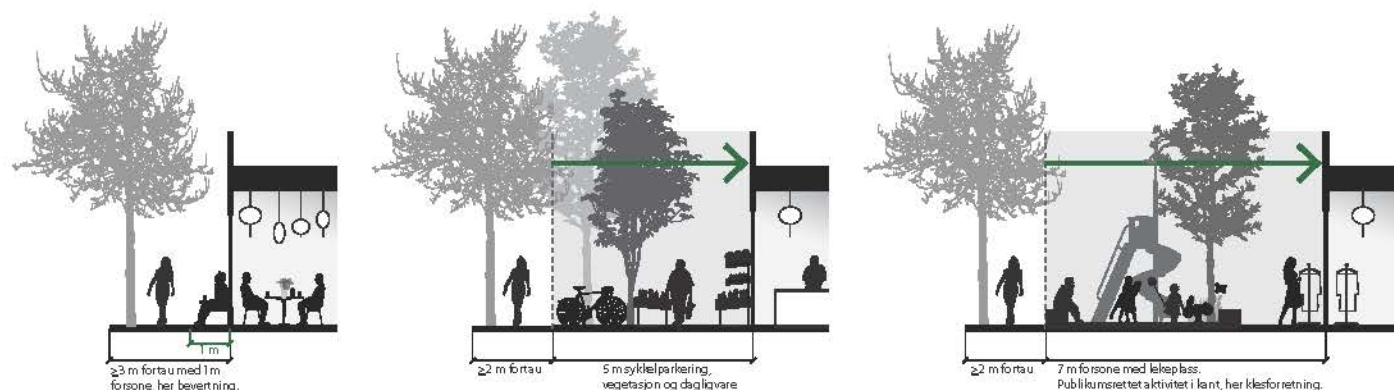
RETNINGSLINJER KANTSONER

Kantsoner - Boliger



- Boliger i 1.etg bør etableres med private forhager. Forhager gir gode uteoppholdsarealer og tydelige skiller mellom offentlige og private arealer. Boliger med forhager bør ha adkomstmulighet via forhager.
- Forhager bør ikke være mindre enn 3,5 m dype og er ideelt sett 5-6 m dype. 5 m gir rom både for oppholdssoner, vegetasjon og brukssoner som f.eks sykkeloppstillingsplasser.
- For bolig i 1.etg uten forisone bør det sikres at man unngår direkte innsyn fra gaten. Bolig i høy 1.etg bør etableres med en forisone mot gate/ plass på minimum 1m. Boliger på bakkenivå mot gate / plass bør etableres med en forisone på minimum 1,5 m.

Kantsoner - Publikumsrettede funksjoner



- Publikumsrettede funksjoner skal etableres med aktive kantsoner, tilrettelagt for å underbygge et rikt offentlig byliv.

REFERANSER / INSPIRASJON - boliger



Boliger i høy 1. etasje - lite innsyn fra gaten
Brageveien / Oslo



Forhager - bolig på terrengnivå
Humblebyen / København



Forhager - bolig i høy 1. etasje
Jessenløkken / Oslo

REFERANSER / INSPIRASJON - pubikumsrettede funksjoner



Kantsone og fortau benyttet til uteservering
Arabica, Nørrebro, København



Kantsone benyttet til fremstilling av grønnsaker
Frukt og grønt, Grønland torg, Oslo



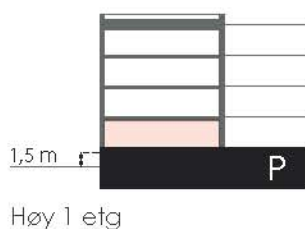
Kantsone benyttet til fremstilling av bøker
Bislet bok, Oslo



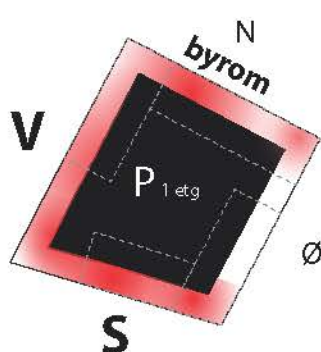
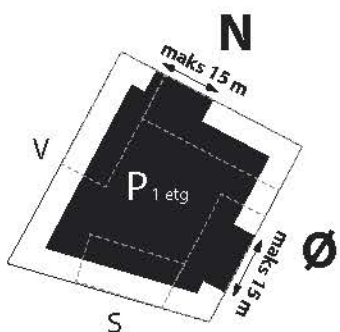
Åpen fasade med benker og servering på fortau
Delicatessen, Grünerløkka

PARKERING

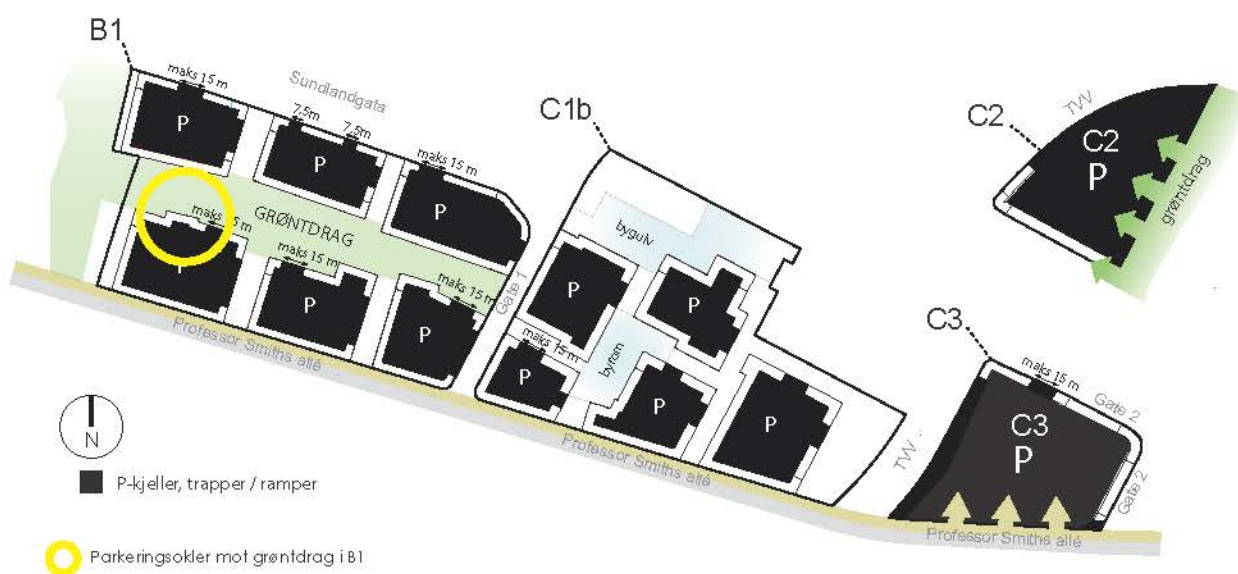
RETNINGSLINJER



- Det skal ikke etableres p-kjeller/sokkel mot vest, sør, i hjørner og mot byrom.
- P-kjeller skal ikke oppta mer enn 30% av fasadelengden i 1. etasje mot nord og øst.
- Maks sammenhengende p-fasadeløp skal ikke overskride 15 meter. 130 % inngår også trappe- og rampeareal som opptar fasadelengden.



RETNINGSLINJER PARKERING pr. FELT



C1a og C1b:

- Det tillates ikke å eksponere p-sokler mot bygulve og byrom

C3:

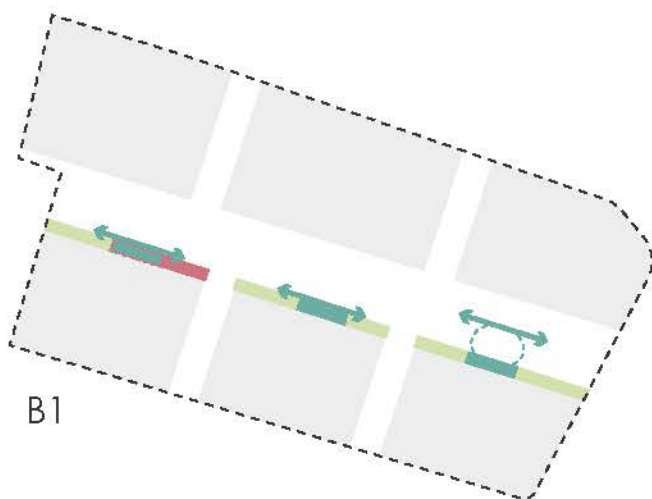
- Parkeringsanlegget skal holdes under kotehøyden til Professor Smith allé, uteareal over p-anlegg skal ha trinnfri sammenheng med gang-sykkelveg i Professor Smiths allé.

- I vest mot TVV tillates det å trekke parkeringssokkel ut som fasade i 1. etg

C2:

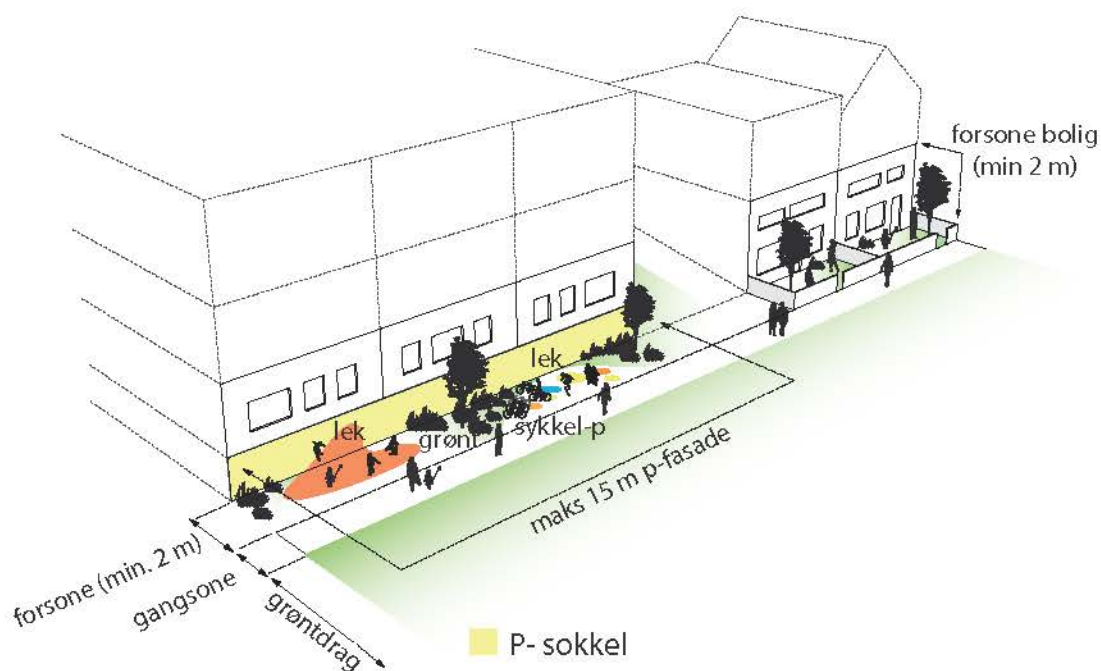
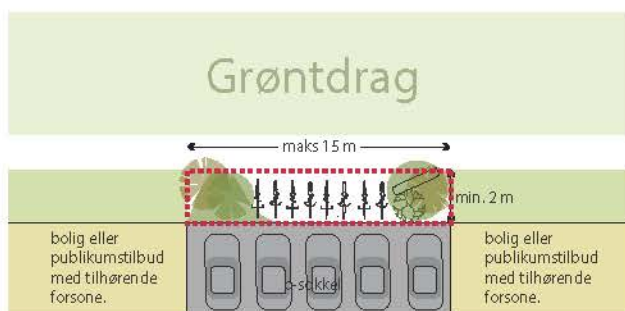
- I nord/vest mot TVV tillates å trekke parkeringssokkel ut som fasade i 1. etg.
- I øst skal grøntdraget i F3 trekkes inn over parkeringsanlegget og gis trinnfri sammenheng.

PARKERING



B1

- Offentlig tilgjengelig plassdannelse
- Forsone ved eksponert p-sokkel
- Forsone boliger
- Forsone publikumstilbud
- Offentlig tilgjengelig gangveg



B1:

- Mot Grøntdrag i B1 skal det etableres forsoner til bebyggelsen mot nord med dybde på minimum 2 m. Forsonen skal ha en karakter som tilfører en særegen kvalitet til området.
- Forsoner skal ligge i direkte tilknytning til gangvegen gjennom grøntdraget og kan gjøres til del av et større byrom med et spesifikt program. (se øverste skisse)
- Ved eksponering av p-sokkel forsonen her være allment tilgjengelig og gis et spesifikt program som beriker tilbudsmangfoldet i grøntdraget. Fasaden til p-sokkelen skal gis utforming som understøtter forsonens opparbeidelse og program.
- Forsonen skal ha utforming og program som tilhører tilstøtende funksjon, om funksjonen er bolig skal det være en forhage, er det en kafé skal det være uteservering etc.
- Forsoner til p-sokkel kan eksempelvis benyttes til:
 - sykkelparkering
 - lekeplass (med unntak av ballspill)
 - grønne arealer med stor variasjon i beplantning
 - del av utearealet tilhørende tilstøtende publikumsrettede- / fellesfunksjoner.

PARKERING

RETNINGSLINJER PARKERINGSOKLER MOT OFFENTLIGE AREALER



- Mot offentlige arealer skal eksponerte parkeringsokler trekkes minimum 2m tilbake fra øvrig fasadeliv.
- Sonen skal være offentlig tilgjengelig og skal inneholde tilbud og/eller kvaliteter som tilfører det offentlige rom en utvidet bruks- og opplevelsesverdi.

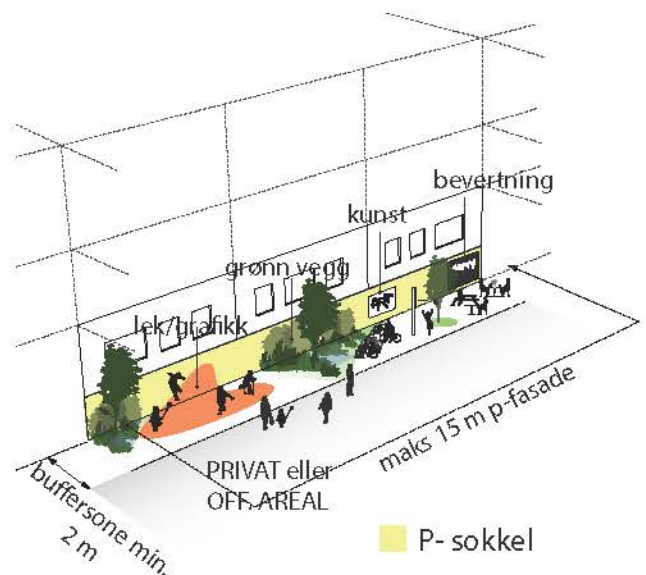
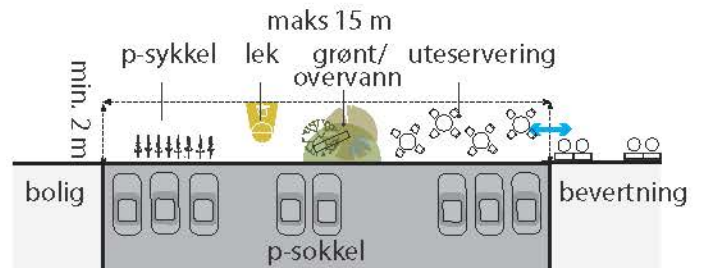


- Fasaden på sokkelen skal gis spesiell utforming/kvalitet som understøtter utforming og/eller bruken av denne sonen.
- *Programmering av forsonene kan f.eks være: vegetasjon, lekearealer, sykkelparkering, overvannsbehandling, uteservering, etc.*

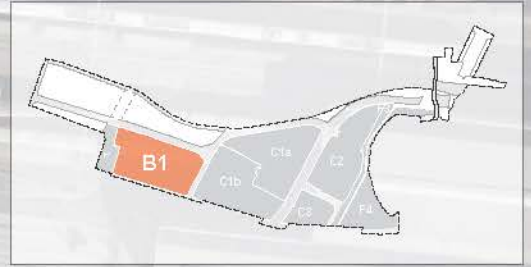
RETNINGSLINJER PARKERINGSOKLER MOT ALLMENT TILGJENGELIGE AREALER



- Mot allment tilgjengelige fellesarealer skal eksponerte parkeringsokler ha en minimum 2m dyp forsoner i hele sin bredde.
- Forsonen skal være offentlig tilgjengelig og skal inneholde tilbud og/eller kvaliteter som tilfører det offentlige rom en utvidet bruks- og opplevelsesverdi. Dette kan eksempelvis være vegetasjon, lekearealer, oppholdsarealer, sykkelparkering, overvannsbehandling, uteservering, etc.
- Fasaden på sokkelen skal gis spesiell utforming/kvalitet som understøtter utforming og/eller bruken av forsonen.



B1

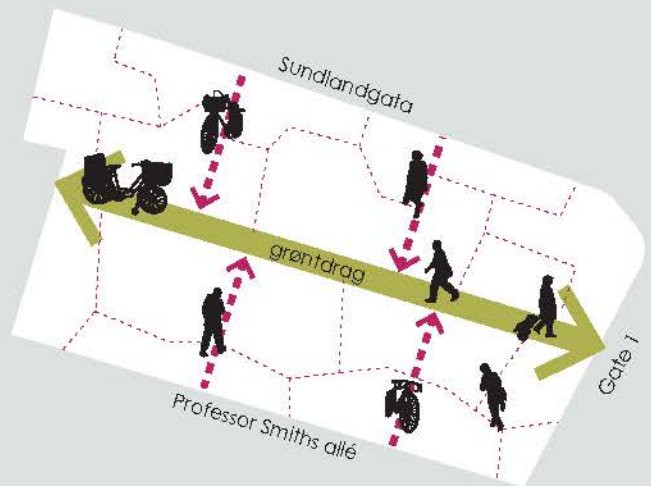
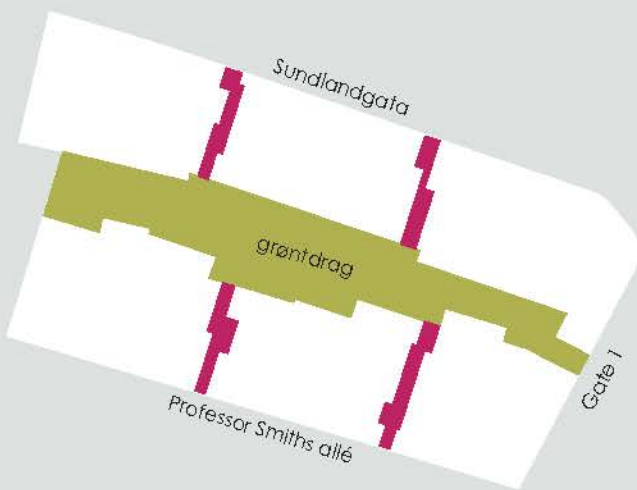


B1 | illustrasjonsplan

BESKRIVELSE

Felt B1 er Sundlands største boligfelt, beliggende mellom det mer urbane C1 i øst og med Friomåde F1 og Gulskogen direkte mot vest. B1 skal utvikles som et boligområde med hovedvekt på familieboliger, med forretninger og tjenesteyting mot Sundlandgata i nord og enkelte steder mot Professor Smiths allé i sør og mot Gate 1 i øst.

Et sentralt grep i B1 er etablering av et sentralt gjennomgående grøntdrag som både vil ha funksjon som fellesområde for boligene og være allment tilgjengelig for hele området.



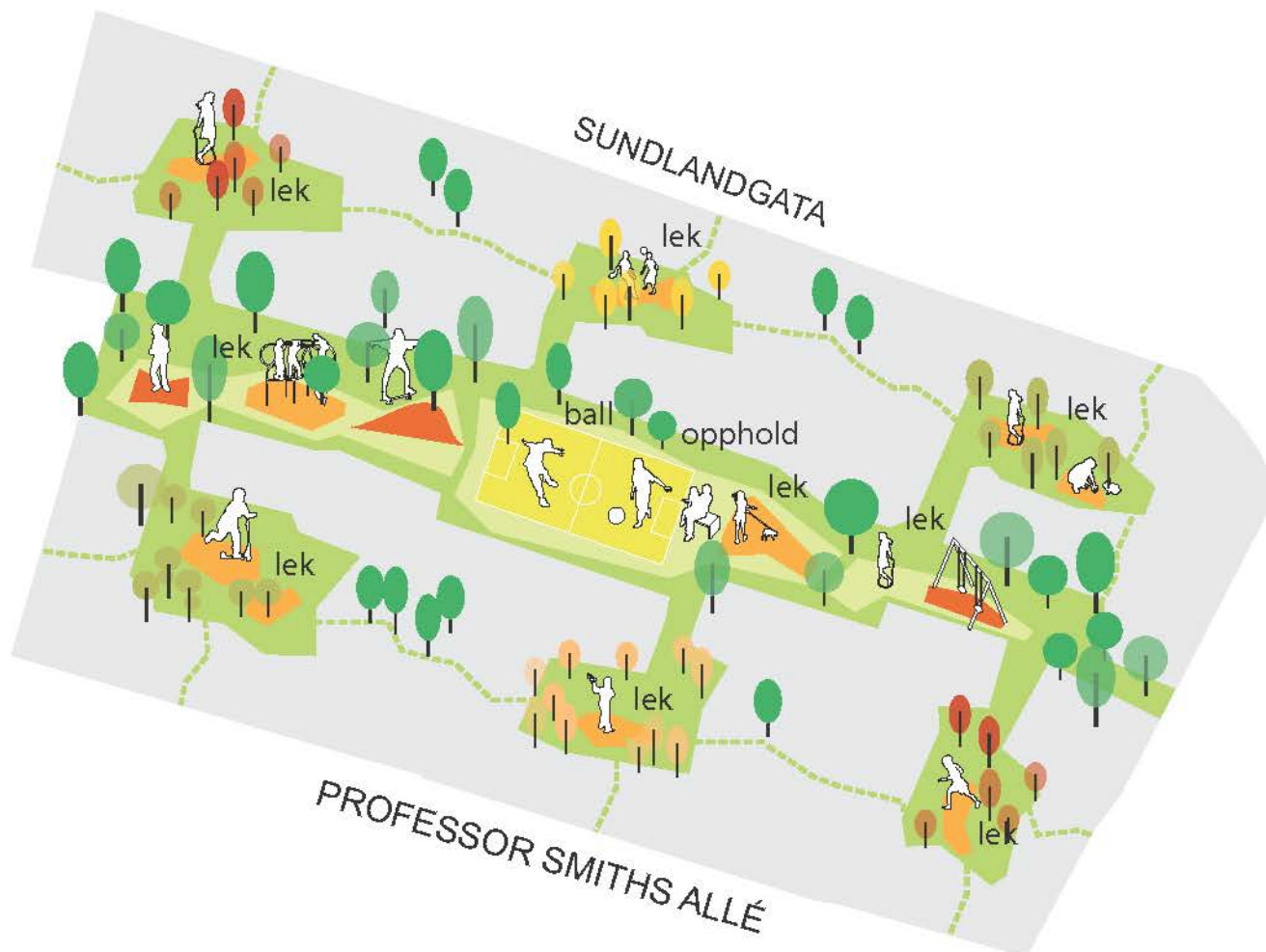
RETNINGSLINJER

- Grøntdraget skal være bilfritt, offentlig tilgjengelig og skal kobles til Gate 1 i øst og til friområdet/ Gulskogen skole i vest.
- Grøntdraget skal opparbeides med variert terrengutforming, rik vegetasjon, allment tilgjengelige lekearealer, ballfelt og oppholdssoner som gir et utvidet tilbud ikke bare til boliger i B1 men til hele Sundland og tilstøtende eksisterende boligområder.
- Det skal etableres tydelige forbindelser fra grøntdraget ut mot de omliggende gatene Sundlandgata, Professor Smiths allé og Gate 1.
- Adkomstgatene til området skal utformes som byrom/ gatetun/ shared space hvor myke trafikanter, opphold, lek og vegetasjon gis prioritet i utformingen.
- Bebyggelsen skal forholde seg tydelig til adkomstgater, grøntstruktur og omliggende gatestruktur slik at den offentlige tilgjengeligheten tydeliggjøres.
- Felles utearealer mellom bebyggelsen skal ha privat karakter men skal være tilgjengelige slik at B1 etableres som ett stort felles boligområde hvor lekende barn lett kan bevege seg rundt mellom de ulike uteoppholdsarealene i bilfri omgivelser. Felles private utearealer skal derfor ikke inngjerdes eller stenges med port.
- *Mot grøntdraget gjennom feltet bør bebyggelsen ha en oppdelt og løsere karakter slik at det blir flytende overganger mellom felles utearealer tilknyttet bebyggelsen og det store grøntdraget.*

B1 | BYROM, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

RETNINGSLINJER

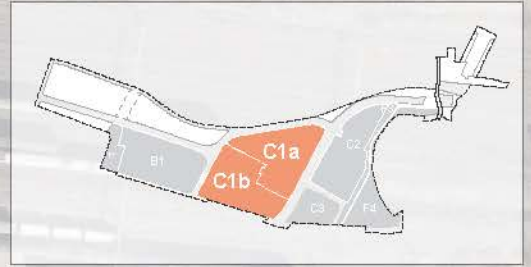
- Felt B1 skal etableres med et stort og raust felles grøntareal midt i feltet, romslige gårdsrom / fellesarealer og mindre plassdannelser i tilknytning til bebyggelse og gater.







C1



C1 | GATE- OG BYROMSSTRUKTUR

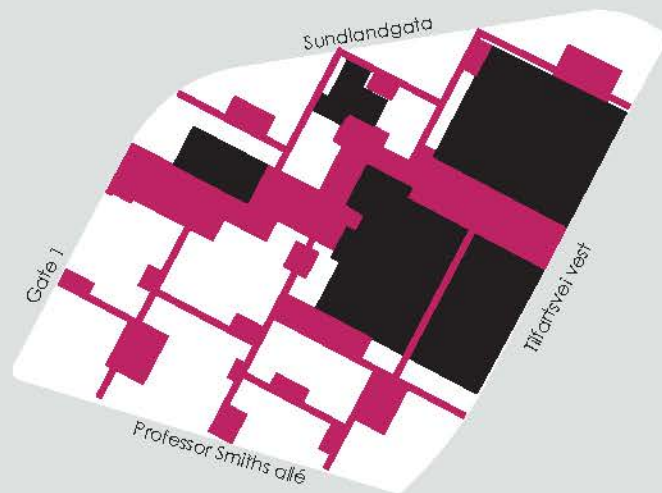
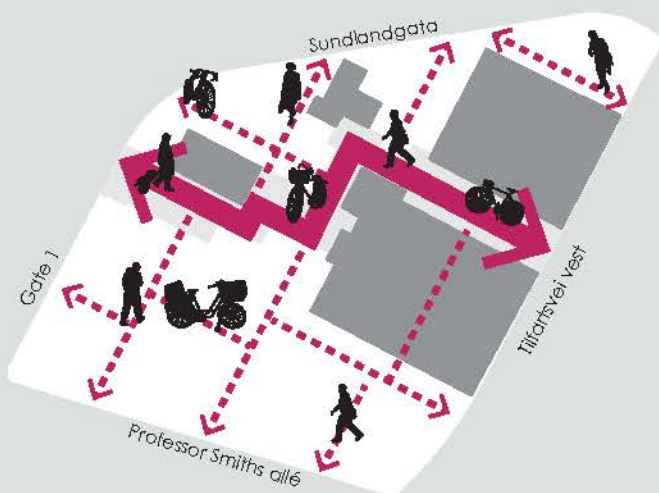
BESKRIVELSE

Felt C1 er det mest sentrale utbyggingsfeltet på Sundland som ligger som et bindeledd mellom eksisterende undervisningsfunksjoner på Sundland (C2) og boligbebyggelse mot Gulskogen skole (B1) i tillegg til eksisterende boligbebyggelse sør for Professor Smiths allé. C1 har også en stor andel av den eksisterende bebyggelsen på Sundland tidligere knyttet til jernbanevirksomhet og vil være en viktig forvalter av kulturmiljøet på Sundland.

Et viktig grep i Sundlandplanen er etableringen av et sentralt bygulv som strekker seg øst - vest

gjennom felt C1, i tilknytning til det kulturhistoriske bygnings- og anleggsområdet. Bygulvet vil utgjøre Sundlands bilfrie bysentrum og har en viktig rolle som møteplass og sted for etablering av publikumsrettet virksomhet.

I skjæringspunktet mellom boligområder, jernbane mot nord og ny tilfartsvei og undervisningsfunksjoner mot øst, er felt C1 et naturlig sted å etablere et sentrumsområde med et mangfold av funksjoner og aktiviteter.



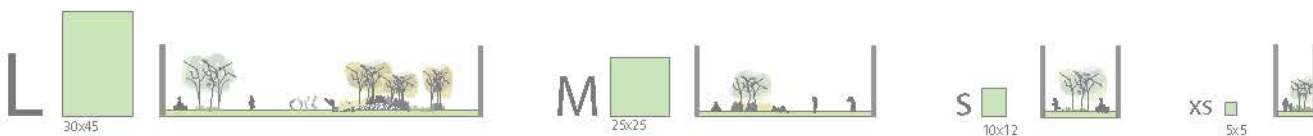
RETNINGSLINJER

- Det skal etableres gode forbindelser fra bygulvet mot periferien av feltet for å tydeliggjøre felt C1 som et urbant og reelt offentlig tilgjengelig område.
- Bygulvet skal tilby et raust byromsforløp med store og mindre plassdannelser.
- I feltet forøvrig skal gate- og byromsstrukturen tilby soner og plassdannelser av ulike skala og med ulike tilbud som vil utfylle og supplere bygulvets romlighet og programmering.

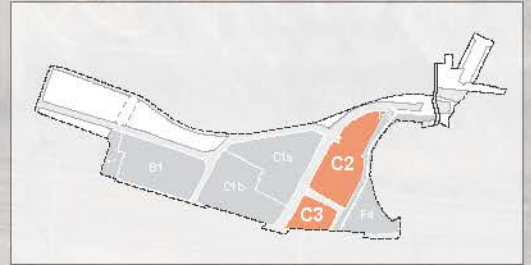
C1 | BYROM, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

RETNINGSLINJER

- Felt C1 skal etableres med fokus på å skape stor variasjon i byrommenes skala, karakter og tilbud.



C2+C3



C2 og C3 | illustrasjonsplan

C2 og C3 | GATE- OG BYROMSSTRUKTUR

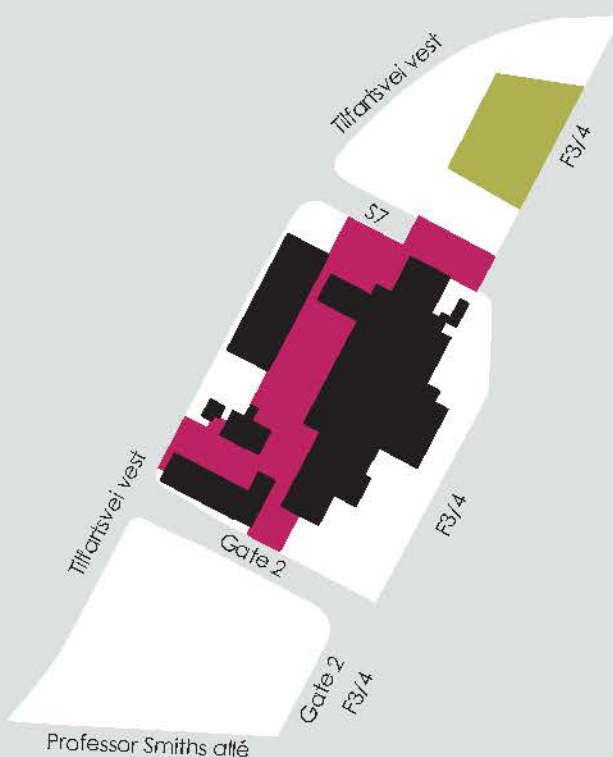
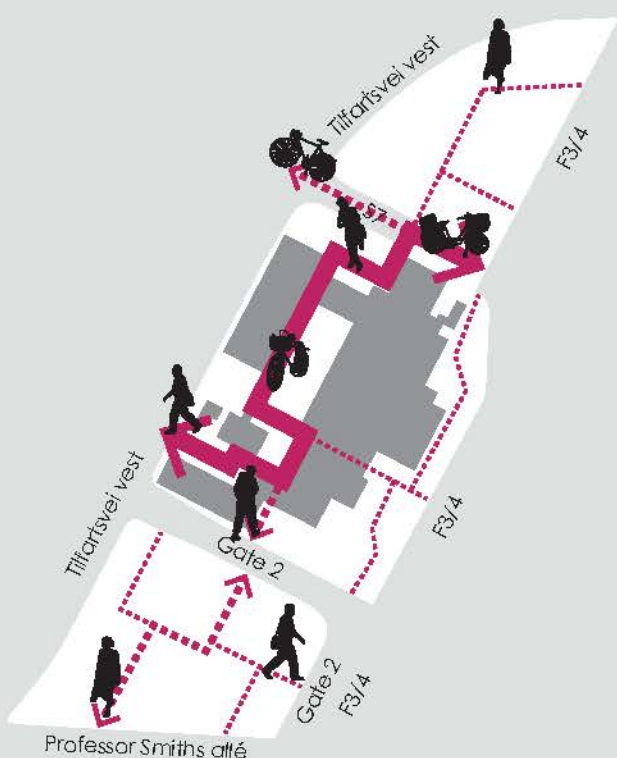
BESKRIVELSE

Felt C2 og C3 er de to østlige feltene på Sundland. Eksisterende bebyggelse i C2 stammer i hovedsak fra tidligere jernbanedrift på Sundland men er nå transformert og huser en rekke større og mindre undervisningsfunksjoner. I tillegg er det et nybygg i tilknytning til den eksisterende bebyggelsen - NSB Kompetansesenter som er Norges første næringsbygg i energiklasse A.

Nordre del av C2 er i dag bebygget med et lagerbygg, dette inngår ikke som del av kulturmiljøet og forutsettes revet.

Felt C3 er i hovedsak en parkeringsplass i dagens situasjon.

Et sentralt grep i Sundlandplanen er etableringen av et sentralt bygulv som strekker seg øst - vest gjennom felt C2, i tilknytning til det kulturhistoriske bygnings- og anleggsområdet. Bygulvet i C2 vil ha en viktig rolle som møteplass og sted for videreutvikling av eksisterende undervisningsområde på Sundland som et tyngdepunkt for undervisningsfunksjoner.



RETNINGSLINJER

- Utvikling av feltene skal fokusere på å etablere gode oppholdssteder for allmennheten og klare forbindelser til tilstøtende områder.
- Ved eventuell riving/ transformasjon av eksisterende bebyggelse i C2 skal det legges vekt på å etablere en tydelig forbindelse fra bygulvet mot Gate 2 i sør, samt ny forbindelse(-r) øst-vest mellom bygulvet og F3/4.
- Den nordre delen av C2 skal etableres med god kontakt mot bygulvet med mulige forbindelser og adkomstsituasjoner. Mot

F3/4 bør feltet etableres som en utvidelse av friområdet så utviklingen av feltet forsterker de grønne kvalitetene i området og tilbyr utvidete oppholds- og lekeområder for allmennheten.

- I forbindelse med adkomstsituasjonen fra S7 skal bygulvet opparbeides med snuplass og drop-off for biler, taxi og nyttetraffikk.
- I C3 skal det etableres en allment tilgjengelig forbindelse nord-syd som kobler seg til bygulvet i C2 og mot Professor Smiths allé i sør.

C2 og C3 | BYROM, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

RETNINGSLINJER

- I felt C2 og C3 skal bygulvet etableres med en variasjon av tilbud og aktiviteter som står i relasjon til skala og tilstøtende program.
- Grøntareal i nordre del av C2 samt utearealet for barnehage /skole i C2, skal etableres som direkte utvidelse av friområdene F3/F4 med supplerende kvaliteter og program.
- C3 skal etableres med rause fellesarealer med varierende skala og program.
- Mot Professor Smiths allé kan feltet med fordel opparbeides med forsoner og mindre plassdannelser som gir en myk overgang til tiliggende boligområder mot sør.







Illustrasjon av bygulvet, bevart Bygg G i bakgrunnen

A photograph of a lush garden pond. The pond is filled with water lilies and surrounded by dense greenery, including tall grasses, ferns, and various trees. The scene is bright and vibrant, with sunlight filtering through the leaves. The text 'BLÅGRØNN STRUKTUR' is overlaid in large white letters across the lower half of the image.

BLÅGRØNN STRUKTUR

Dam med frodig vegetasjon, Vølsveien, Lysaker

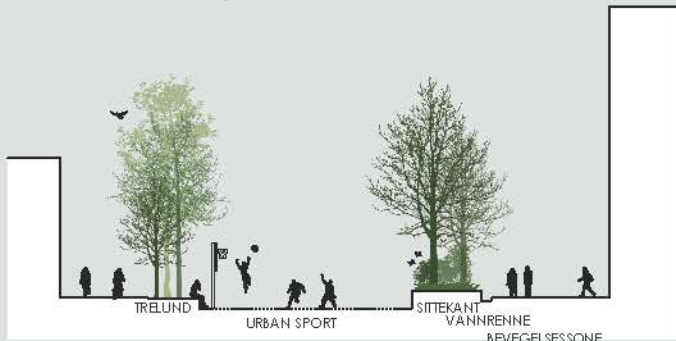
BLÅGRØNN STRUKTUR

RETNINGSLINJER BLÅGRØNN STRUKTUR - BYROM

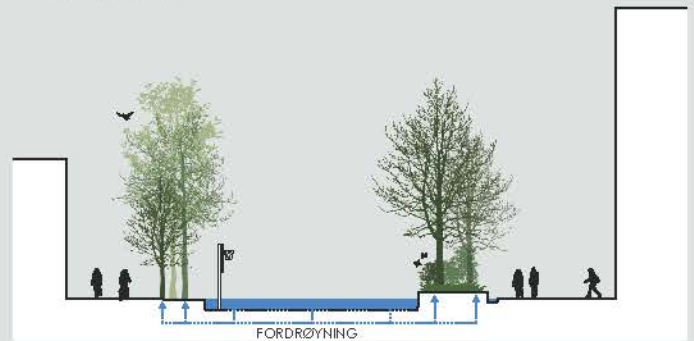
- Det skal etableres tydelig markerte og avgrensede soner for beplantning i det harde/permeable dekket.
- Trær skal etableres i grupper og benyttes for å avgrense plassdannelser av ulik skala
- Terrengbearbeiding skal benyttes aktivt for å definere plasser og forsenkninger til aktivitet, samling og regnvannshåndtering
- Beplantning med trær, busker og bunnvegetasjon skal benyttes bevisst for å definere ulike typer av plassrom. Beplantningen skal være stedegen, variert og skal styrke kvaliteten av oppholdsrom og skape et bra mikroklima for mennesker og dyr.
- Regnvannshåndtering skal håndteres i åpne løsninger som regnbed, kanaler og forsenkninger.

EKSEMPELSNITT

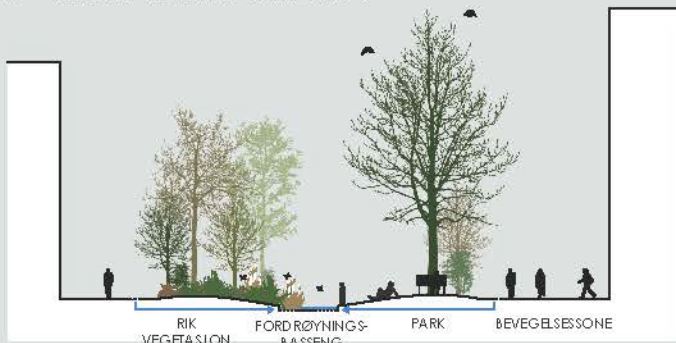
a - VEGETASJON / LANDSKAP



a - OVERVANN



b - VEGETASJON / LANDSKAP



b - OVERVANN



REFERANSER / INSPIRASJON



Superkilen
København / BIG Architects



Pilestredet Park
Oslo / Bjørbekk & Lindheim



Banoyles Old Town
Girona / Mias Arquitectes

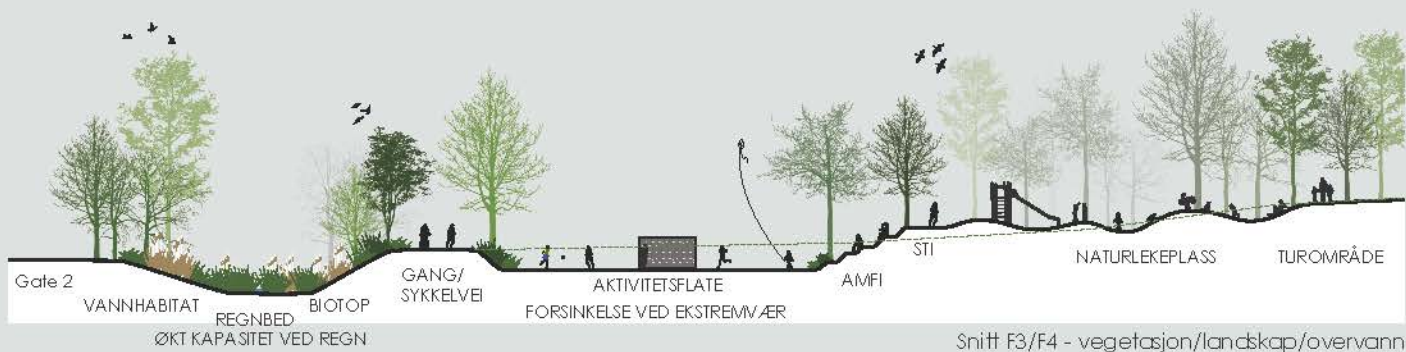


Takhage Keio University
Tokyo / Michel Desvigne

RETNINGSLINJER BLÅGRØNN STRUKTUR FRIOMRÅDER

- Friområdene skal opparbeides med naturlig bearbeiding av eksisterende landskapsformer.
- Landskapsbearbeiding skal integrere systemer for overvannshåndtering med de ulike programmene og kvalitetene i området.
- Aktivitetsflater, lekeplasser og sportsplasser skal utformas slik at de bidrar til fordøyning.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt mulig og skal suppleres av ny stedegen vegetasjon som knytter friområdene opp til omkringliggende landskap og bidrar til å forsterke grønne korridorer og eksisterende biotoper.
- Det skal etableres beplantning som bidrar til å absorbere regnvann og tilrettelegger for økt biologisk mangfold.
- Det skal etableres variert bunnvegetasjon.
- I F3/F4 skal det etableres store trær for å gi friområdet en tydelig karakter og en særegen kvalitet.
- Eksisterende bekk i F1 bør opparbeides til å kunne øke kapasiteten ved store regnfall og samtidig tilby et estetisk og attraktivt tilskudd til nærområdet.

EKSEMPELSNITT



REFERANSER / INSPIRASJON



Regnbed
Samsø



BUGA 05 Playground
München / Rainer Schmidt
Landschaftarchitekten



Rabalderparken
Roskilde / SNE Architects



Nansenparken
Fornebu / Bjørnbekk & Lindheim



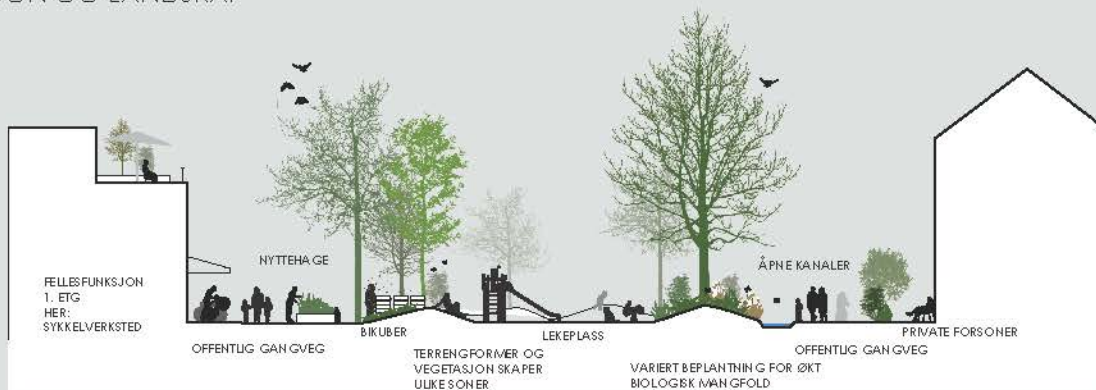
Buttes Chaumot, Paris

RETNINGSLINJER BLÅGRØNN STRUKTUR FELLESOMRÅDE B1

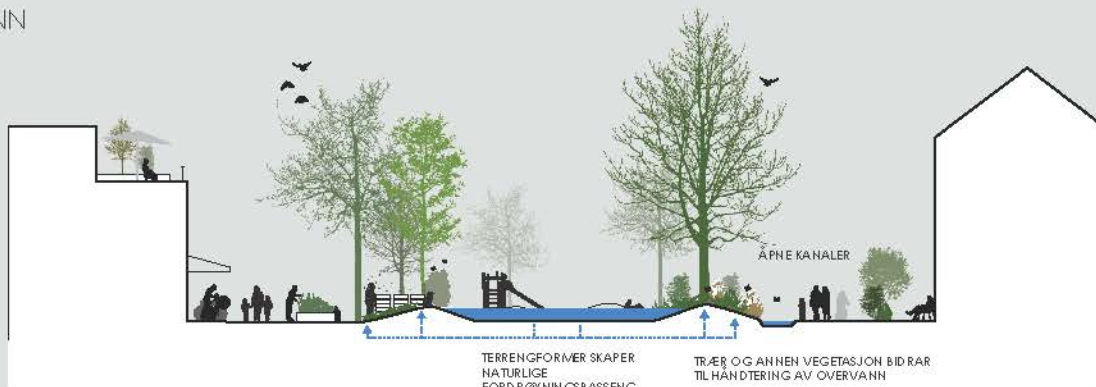
- Fellesområdet i B1 skal opparbeides med en frodig og variert vegetasjon som styrker biologisk mangfold.
- Fellesområdet skal utgjøre et rekreativt landskap som styrker fellesskap og et aktivt liv.
- Det skal tilrettelegges for ulike terrengformer som kan danne rammer om aktiviteter, opphold og mulig regnvannsoppsamling
- Det skal etableres trær. Trær skal etableres i klynger. Det skal etableres store trær.
- Opparbeiding med regnbed vil tilføre et frodig element og gi variert opplevelsesverdi. Åpne kanaler som leder regnvann ut i fellesområder og videre til bekk bør etableres.

EKSEMPELSNITT

VEGETASJON OG LANDSKAP



OVERVANN



REFERANSER / INSPIRASJON



Bjølsen Campus
Oslo / Snøhetta



Herligheten parseller
Oslo / Kunstprosjektet i Bjørvika



Urbane bikuber
Oslo / Snøhetta

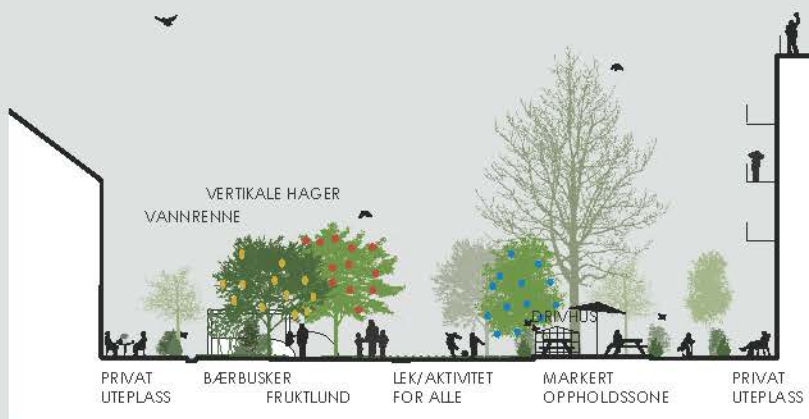


Vertikal urban farming

RETNINGSLINJER BLÅGRØNN STRUKTUR - GÅRDSROM

- Felles gårdsrom skal beplantes slik at de fremstår som frodige med et mangfold typer beplantning og flater med ulike bruksområder: gress, bed for blomster/urter, sittegrupper, sykkelparkering, etc.
- Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å sikre variert vegetasjon. Der det er parkering under gårdsrom skal det etableres soner med forhøyninger som sikrer tilstrekkelig vekstlag.
- Større trær skal plasseres midt i gårdsrommet for å sikre gode solforhold i ytterkantene.
- Bygde strukturer i gårdsrommet som rom for avfall/sykkelparkering etc skal inngå som en integrert del av et helhetsgrep for det enkelte gårdsrom
- Private uteområder skal ikke avskilles med gjerde men med hekkbeplantning i varierende plantesorter. Bruk av Tuja skal unngås.
- *Private forhager bør etableres med mindre trær i ulike arter.*

EKSEMPELSNITT



SNITT GÅRDSROM PÅ TERRENG



SNITT GÅRDSROM PÅ SOKKEL

REFERANSER / INSPIRASJON



Charlottenhaven
København / SLA



Bakgård Christian Kroghsgate
Oslo / Dronninga Landskap



Pilestredet Park
Oslo / Bjørbekk & Lindheim



Bakgård Fredensborg
Oslo / Bjørbekk & Lindheim

RETNINGSLINJER BLÅGRØNN STRUKTUR BEBYGGELSE / TAK

- 50% av ny bebyggelse skal ha grønne tak.
- Kravet til grønne tak skal oppfylles for planområdet som helhet. Mindre variasjoner mellom felt og byggetrinn tillates.
- Grønne tak skal gis prioritet for den høyeste bebyggelsen / bebyggelse med store takflater.
- Bebyggelsen skal fremstå frodig og variert med fokus på gode oppholds kvaliteter. For boliger kan oppholdsarealer på tak regnes som grønne tak ved tilrettelegging for frodige og funksjonelle taklandskap som en integrert del av arkitekturen.
- Grønne vegger, vertikale hager o.l. som bidrar til frodighet og opplevelseskvaliteter kan innregnes som del av kravet til grønne takflater.
- Bebyggelse med skråtak unntas krav til grønne tak hvis andre kvalitative løsninger for etablering av frodighet og oppholdskvaliteter kan dokumenteres.
- Vindavskjermende elementer og solavskjerming skal inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming av takarealene og skal i størst mulig grad inkludere bruk av variert vegetasjon.
- Grønne tak skal inngå som en del av regnvannshåndtering, der bed med større jorddybde filtrerer og forsinker regnvann.
- Det skal på generell basis integreres tilstrekkelig jordsmann uten bruk av forhøyede plantekasser.
- Det skal tilrettelegges for å benytte grønne tak til dyrkning av frukt, bær og grønnsaker.

EKSEMPELSNITT



REFERANSER / INSPIRASJON



Fuglekasse integrert i fasaden, Døleinggata 9, Oslo / Element



Takhage Platousgate, Oslo / Snøhetta



Takhage Parkveien
Oslo / Gullik Gulliksen



Takhage YWCA
Vancouver



L'Oasis D'Aboukir
Paris / Patrick Blanc



Bikuber etablert på en takterrasse
av markblomster / London

GATER



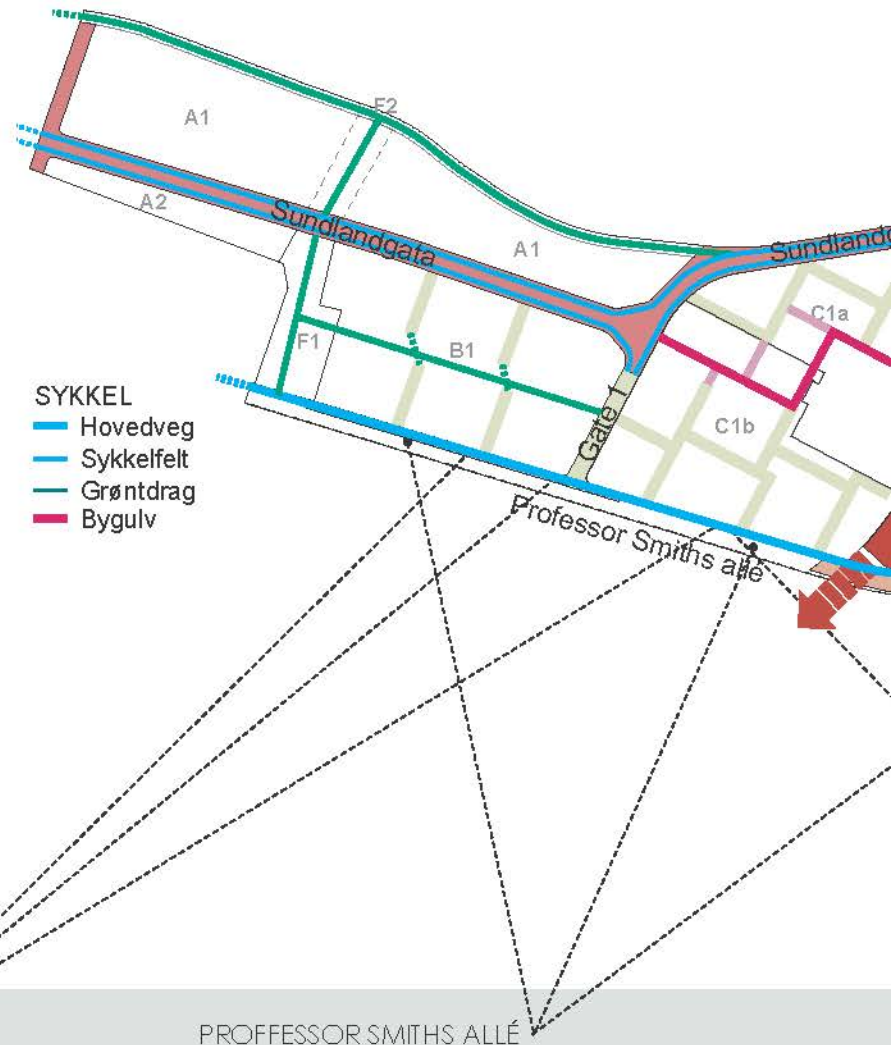
Gamlebyen i Céret, Frankrike

GATER

RETNINGSLINJER

GATE 1 OG INTERNE ADKOMSTGATER

- Interne adkomstgater i byggefeltene skal etableres som byrom med prioritet for myke trafikanter, vegetasjon og soner for opphold /lek.
- I Gate 1 skal det tilrettelegges for bruk som ivaretar trafiksikkerhet med tydelig lesbare skiller mellom myke trafikanter og bilister.
- Interne adkomstgater skal utformes som gatetun, der biler har adgang men hvor utformingen av gaten bidrar til at trafikkmengde og hastighet holdes lav.
- Gatebelegning skal tydeliggjøre at dette først og fremst er et byrom på de myke trafikanters premisser.
- Gatene skal ha tydelige vegetative kvaliteter, trær kan benyttes som romdannende elementer ved å plasseres i klynger heller enn som allé.
- Gate 1 skal, i motsetning til de interne adkomstgatene ha et tydelig gjennomgående kjørbart areal.



GATE 1 OG INTERNE ADKOMSTGATER

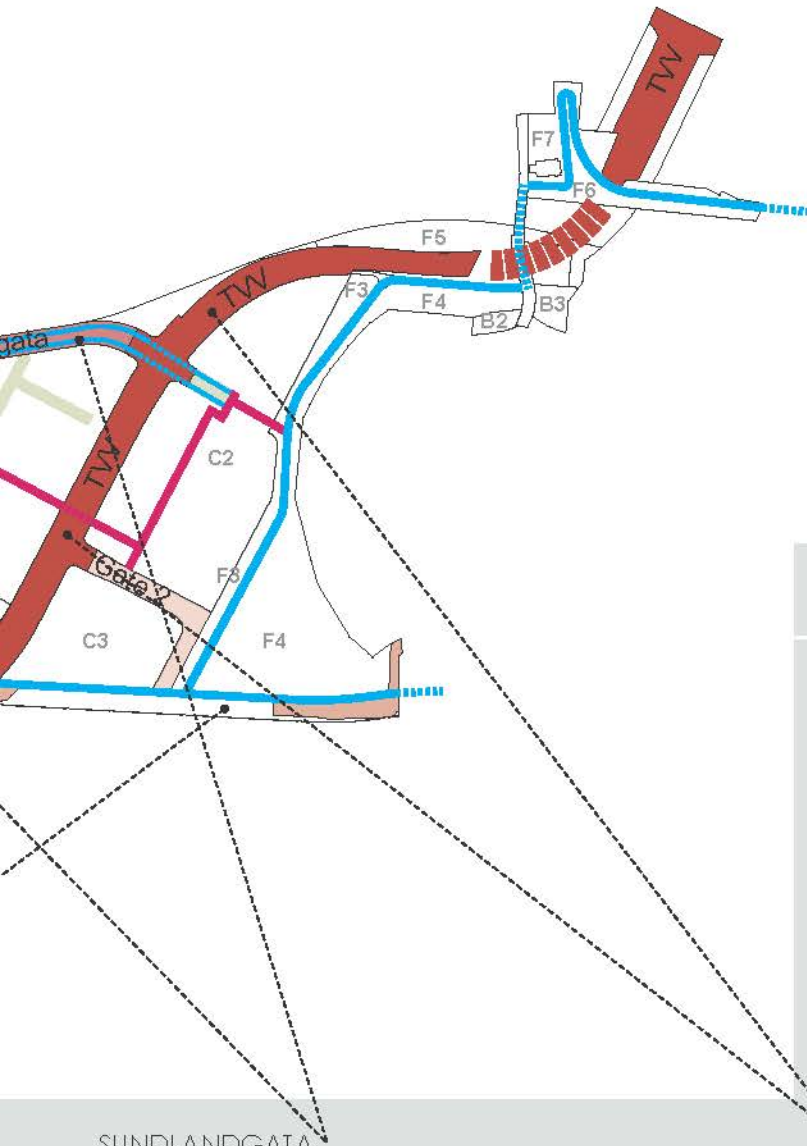


Eksempel på gate med blandet bruk - New Road, Brighton.

PROFESSOR SMITHS ALLÉ



Områdereguleringen inkluderer deler av Professor Smiths alle for å sikre en gjennomgående helhetlig gateløsning. Referansebildet er hentet fra Vauban, Freiburg.



SUNDLANDGATA

- Sundlandgata mellom B1 og A1 skal opparbeides som en kvalitativ og aktiv bygata med oppholdskvaliteter for myke trafikanter, tilrettelagt for syklister, gående, vegetasjon, kantparkering og møblerings-/ oppholdssoner.
- Mellom C1 a og jernbanen skal vegetasjon og tilrettelegging for sykkel gis prioritet.

SYKKEL

- Sundland skal utvikles som et byområde med fokus på å tilrettelegge for bærekraftige transportformer. Ved utforming av alle gater, byrom og friområder skal god tilrettelegging for syklister prioriteres.

BESKRIVELSE

De offentlige gatene innenfor planområdet vil først opparbeides når utviklingen av Sundland er godt i gang. Før utbyggingen har kommet et stykke er det uvisst hvilke rolle og trafikkmengder de ulike gatene vil måtte tilrettelegges for. Alle gater reguleres derfor i områdereguleringen for Sundland som korridorer hvor gatebruken kan besluttes nærmere opparbeidelsestidspunkt, med unntak av innfartsveien TVV som reguleres med veilinjer.

SUNDLANDGATA



Sundlandgata er den sentrale bygata på Sundland og vil være viktig både for det lokale bymiljøet og for den trafikale avviklingen. Gaten skal etableres med fokus på tilrettelegging for byliv og kvalitative løsninger for alle trafikanter grupper. Referansebildet viser Sønder Boulevard (København) som er opparbeidet med et raut oppholds- og rekreasjonsområde og utstrakt bruk av vegetasjon.

TILFARTSVEG VEST



Tilfartsveg vest kobler sen trumsringen med E134. Tilfartsvegen er en viktig del av hovedvegssystemet i Drammen og skal tilrettelegges for effektiv trafikkavvikling og trafikal kapasitet. Det bør fokuseres på hvordan veger i hovedvegnettet kan utformes som bygater. Tilrettelegging for myke trafikanter, få vertikale barrierer og utstrakt bruk av vegetasjon skal gis særlig oppmerksomhet. Referansebildet er hentet for Ringstrasse, Wien.

BESKRIVELSE



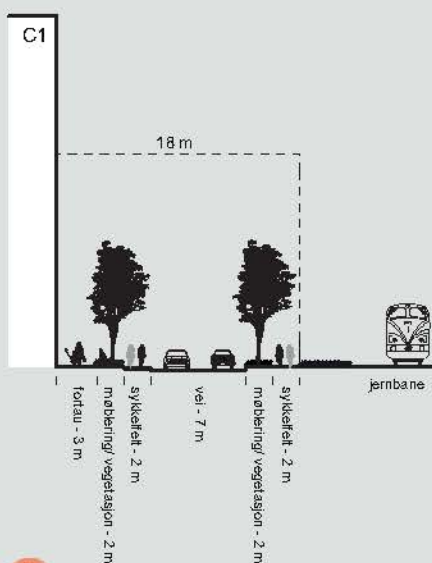
Forenklet kartskisse

Mellom C1a og jernbanen, fra kryss med Tilfartsveg vest i øst og kryss med Gate 1 i vest, er Sundlandgata regulert med korridorbredde på 18 meter. Denne gatestrækningen er regulert med 2 meter mindre korridorbredde enn Sundlandgata videre vestover.

Eksempel til høyre viser én mulig løsning for Sundlandgata med fokus på tilrettelegging for alle trafikantgrupper samt innpassing av kvalitative elementer/ bylivstilretteleggere; vegetasjon, møbleringsfelt og gateparkering langs gatens sørside.

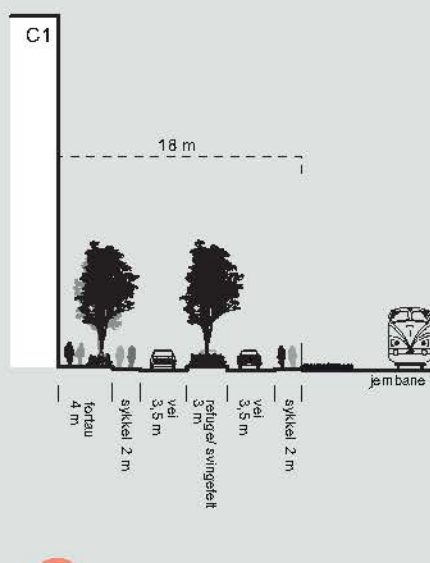


EKSEMPLER GATEUTFORMING - snitt



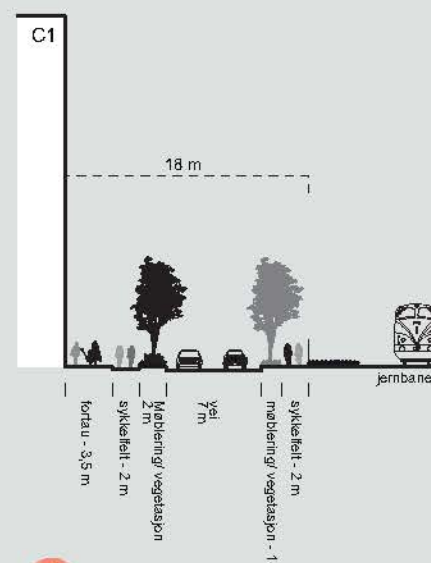
1

Bygate med soner for alle trafikanter og prioritering av mange trafikanter og vegetasjon. 2-kjørefelt, vegetasjons-/ møbleringsfelt, sykkelfelt og prioritert fortausbredde på sydsiden.



2

Bygate med rause sykkelfelt og minimumsbredde gangsoner på fortau for å prioritere beplantning/ møbleringsone. 2 kjørefelt samt venstresvingefelt / refuge.



3

Bygate med rause sykkelfelt, soner for møblering/ gatebeplantning og god fortausbredde. 2 kjørefelt uten svingefelt.

SUNDLANDGATA VEST | FELT B1/A1

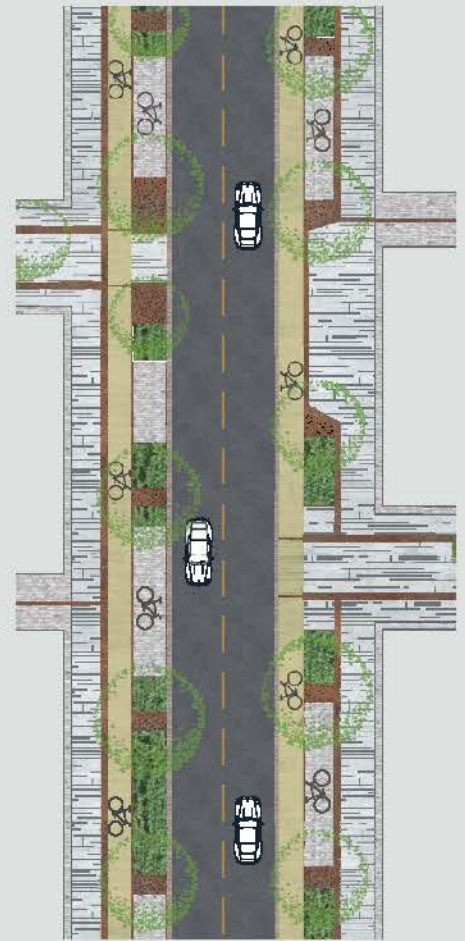
BESKRIVELSE



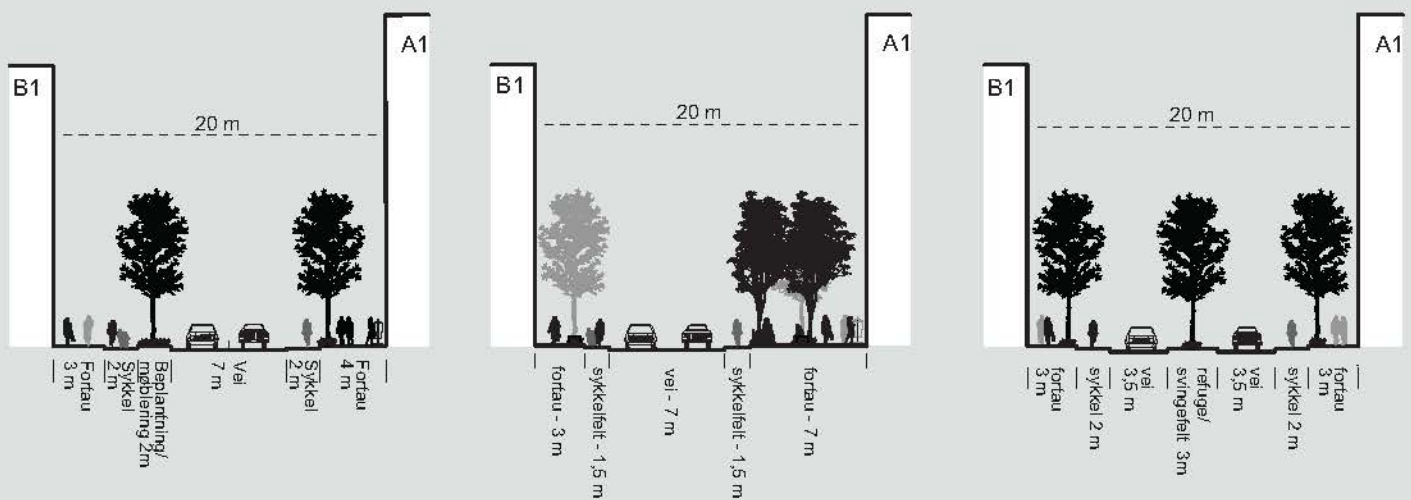
Forenklet kartskisse

Sundlandgata fra felt C1 i øst til Vintergata i vest er regulert med en korridorbredde på 20 meter. Bredden tillater at den detaljerte gateutformingen kan avgjøres nærmere realisering, basert på trafikale behov. Sundlandgata vil være en viktig forbindelsesåre til Gulskogen og skal sannsynligvis tillate høye trafikkmengder. Samtidig er Sundlandgata en viktig bygate for det lokale bymiljøet som etableres på Sundland.

Eksempel til høyre viser én mulig løsning for Sundlandgata med fokus på tilrettelegging for alle trafikantgrupper samt innpassing av bylivstilretteleggere; vegetasjon, møbleringsfelt, gateparkering.



EKSEMPLER GATEUTFORMING - snitt



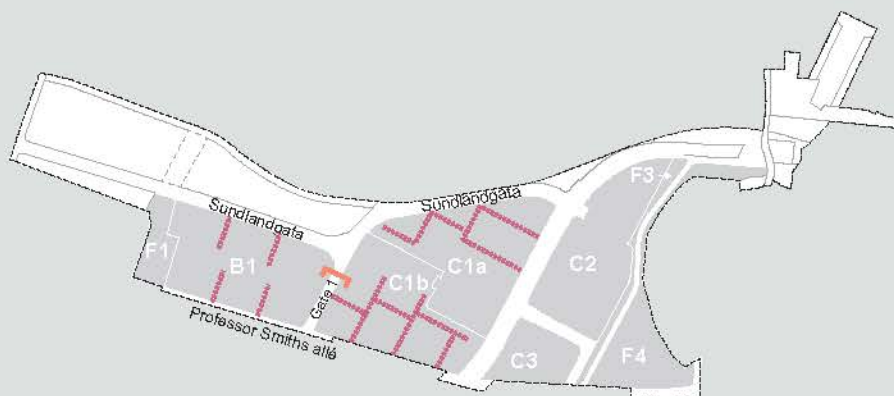
1 Bygate med soner for alle trafikanter. Vegetasjons- / møbleringsfelt, sykkelfelt og prioritert fortausbredde på nordsiden.

2 Bygate med sykkelfelt og fortau som byrom på nordsiden. Prioritet gående, rause soner for vegetasjon, møblering, opphold og aktivitet.

3 Bygate med prioritet for bil fremfor fotgjengere. Venstresvingefelt, minimumsløsning fortau og gode sykkelfelt. Mulig å etablere gatebeplantning.

GATE 1 + INTERNE ADKOMSTGATER | FELT B1/C1b

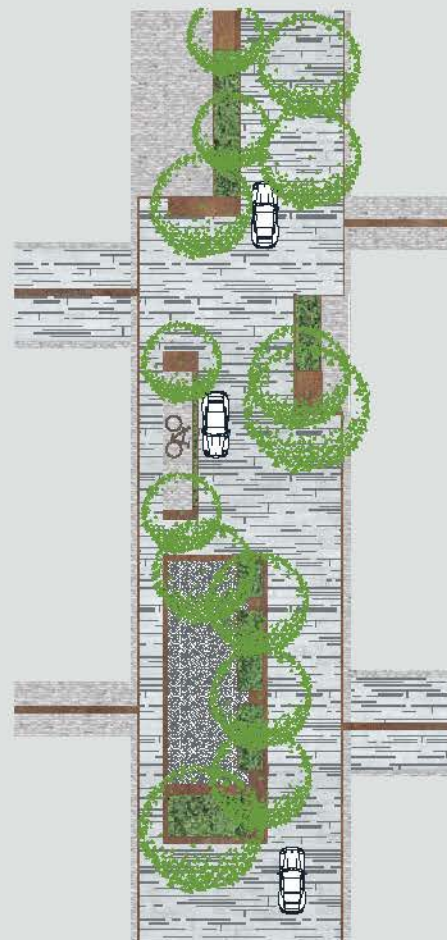
BESKRIVELSE



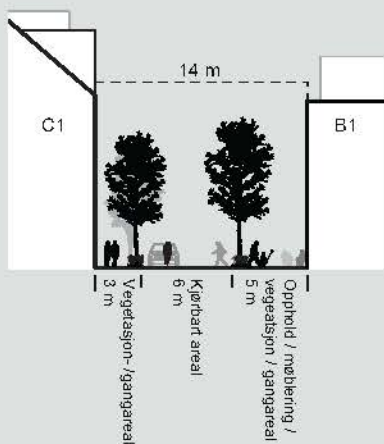
Forenklet kartskisse

Gate 1 er lokalgaten mellom felt B1 og C1b. Det er ikke ønskelig at gaten skal benyttes som en gjennomfartsåre, men at den skal fungere som et bindeledd mellom B1 og C1b der myke trafikanter prioriteres.

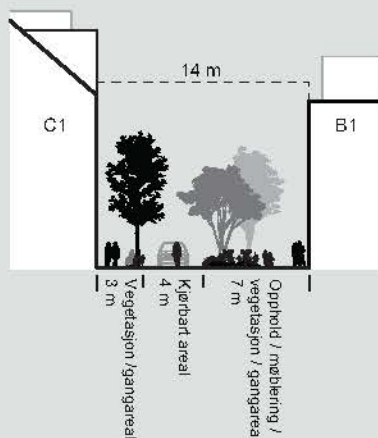
Eksempel til høyre viser én mulig løsning for utforming av Gate 1 og de interne adkomstgatene. Illustrasjonen viser gate utformet som gatetun med prioritet for gående.



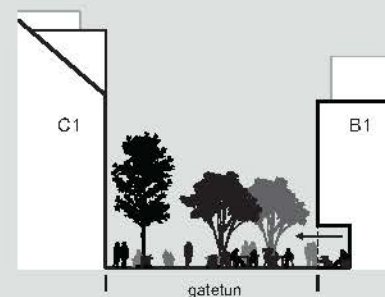
EKSEMPLER GATEUTFORMING - snitt



1 Gate 1
Gate med vegetasjonssoner og plass til å passere for to biler.



2 Gate 1
Gate med vegetasjonssoner og oppholdsmuligheter.

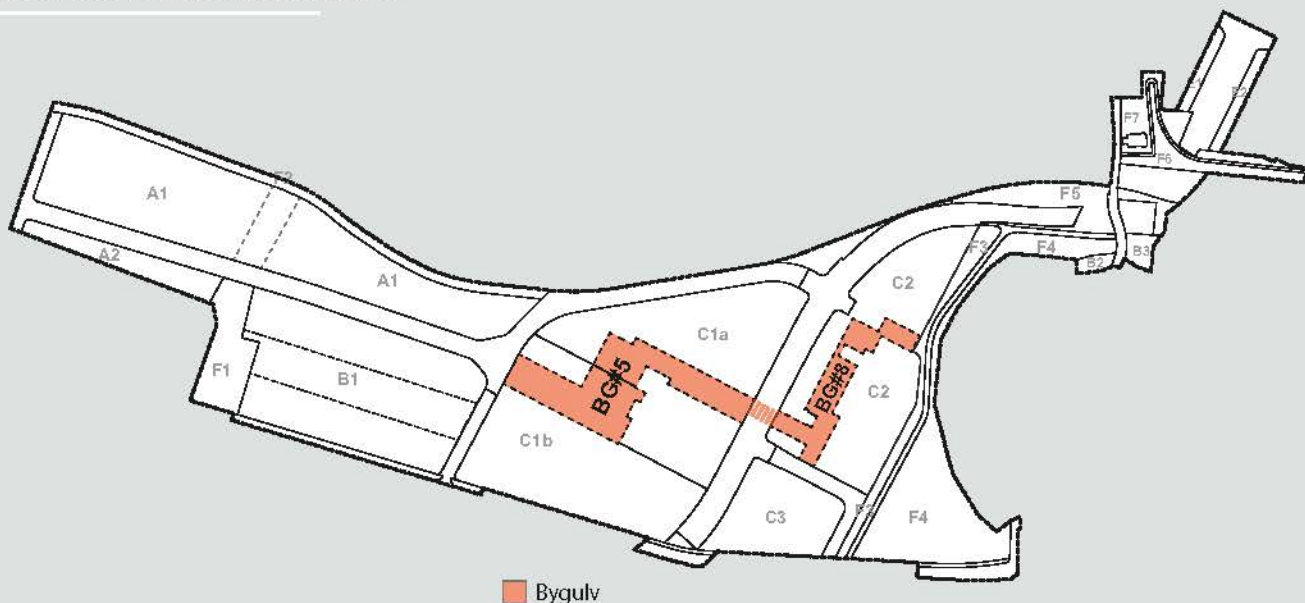


1 Interne adkomstgater
Gatetun med fleksibel sone som her er vist som temporær uteservering.

BYGULV & BEVARINGSSTRATEGI



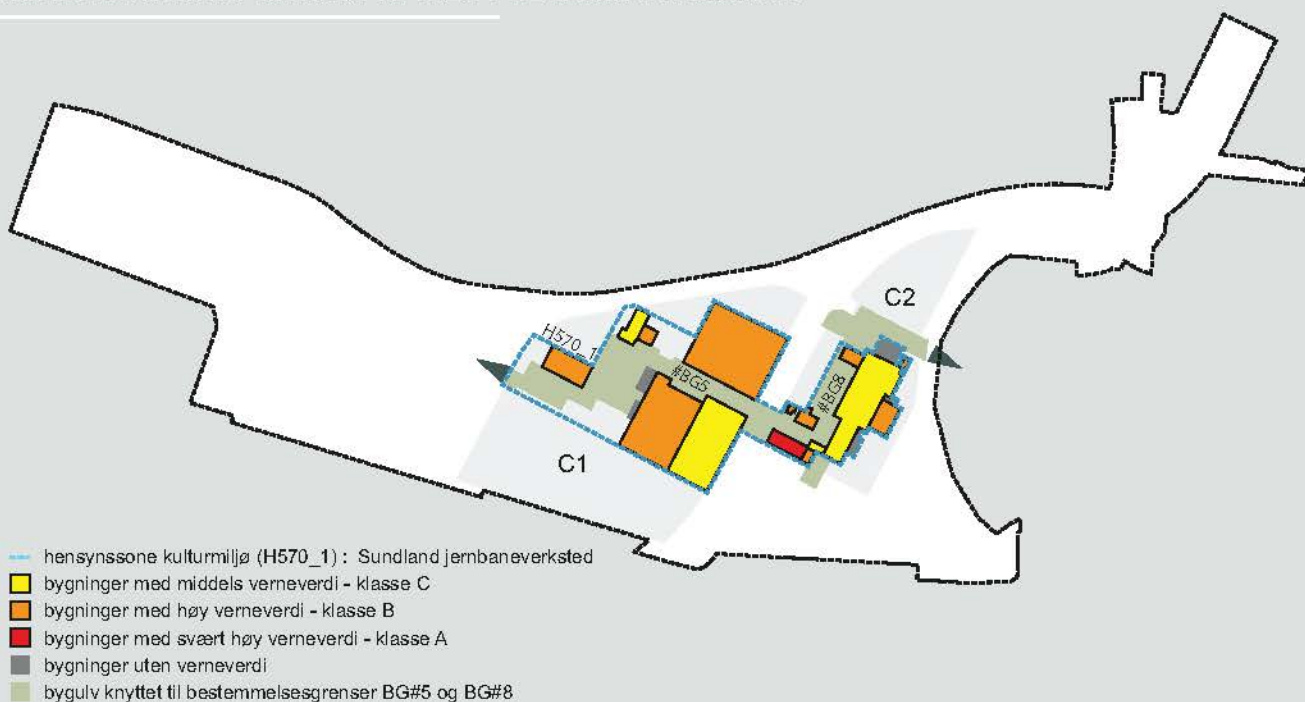
BESTEMMELSESGRENSE BYGULV



Bygulvet defineres av bestemmelsesgrense BG#5 og BG#8 og går gjennom de mer urbane områdene av planen (C1a, C1b og C2). Bygulvet forbinder planområdet i vest med det østlige grøntdrag i F3/F4 og bebyggelsen i C2/C3.

I dette kapittelet gis retningslinjer for opparbeidelse og innhold, tilstøtende høyder, bevaringsstrategi og midlertidig opparbeidelse.

HENSYNSZONE KULTURMILJØ H570_1 : BEVARINGSSTRATEGI



Ved etablering av ny bebyggelse innfor eller direkte tilstøtende hensynssone H570_1 skal det utformes en bevaringsstrategi. Denne strategien skal fastsette retningslinjer for bevaring av kulturminner/miljø herunder bebyggelse og historiske spor i utomhusarealer, samt gi retningslinjer for utforming av ny og eksisterende bebyggelse inkludert føringer for plassering, høyder og materialbruk.

Som del av bevaringsstrategien skal det utarbeides en overordnet utomhusplan for hele hensynssonen, inkludert byrom og passasjer innenfor bygulvet (BG#5 og BG#8).

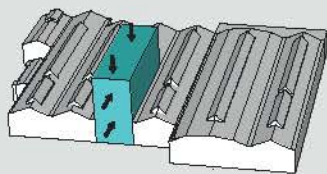
(ref. §3-3 Dokumentasjonskrav.)

BEVARINGSSTRATEGI

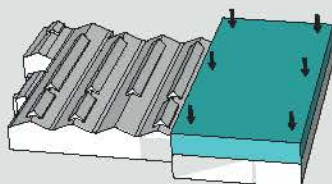
BESKRIVELSE BEBYGGELSE

Sundlandområdet representerer et unikt bygningsmiljø i Norge og har en stor verdi som historieforteller om vårt samfunn. Skala, byggestil og materialbruk danner en felles identitet for området. Det er viktig å bevare tilstrekkelige deler av dette i transformasjonsprosessen for Sundland.

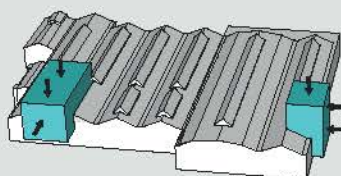
Bevaring av bebyggelse betyr ikke nødvendigvis stillstand, selv om bebyggelsen blir stående kan man ved transformasjon og tilbygg tilføre ny verdi, utvidete bruksmuligheter og varierte arkitektoniske uttrykk. Illustrasjonene viser noen utviklingsmuligheter ved bevaring av bebyggelse.



INFILL



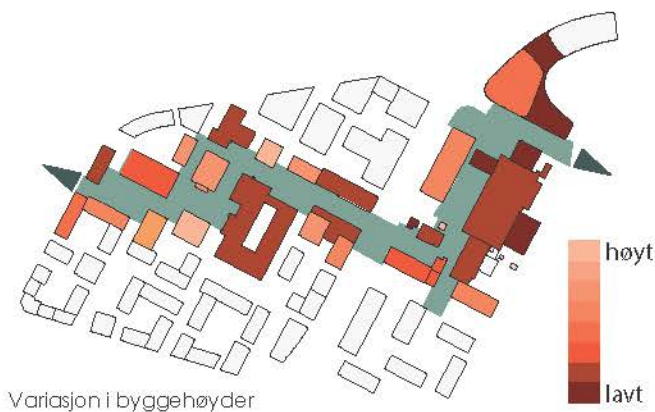
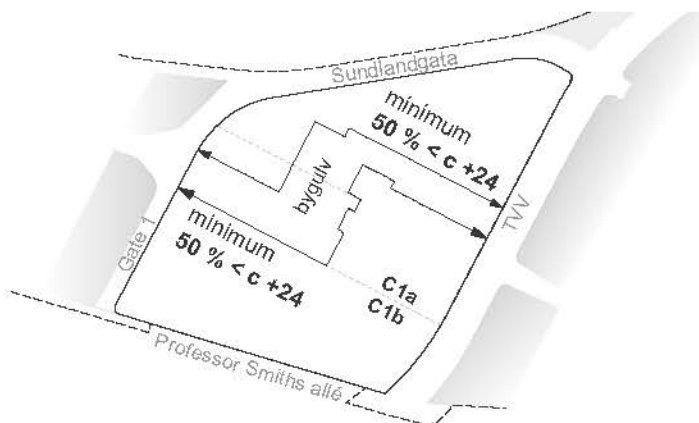
SUPERSTRUKTUR



“EREMITTEN”



RETNINGSLINJER BEBYGGELSE



- Som del av bevaringsstrategien for hensynssone H570_1 skal det gis retningslinjer for bevaring av eksisterende bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal gi rammer for transformasjon for å sikre at bevarte bygninger kan tilrettelegges for nye bruksområder. Rammene skal definere hvor og hvordan transformasjon kan tillates og anbefales.
- Bevaringsstrategien skal vise variasjon i byggehøyder, typologier, materialitet, arkitektonisk uttrykk, samt nytt og gammelt. Det skal være en god tilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal definere hvordan den industrielle skala og karakter som eksisterer i dagens bebyggelse skal videreføres på en kvalitativ måte i ny bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal gi robuste føringer for hvordan Sundland kan utvikles med fokus på videreføring og nytolkning av kulturmiljøet som i eksisterende situasjon defineres av bebyggelse, uterom, skala, høyder, materialitet, typologi, overflater og industrielle spor.

BEVARING GJENNOM BRUK

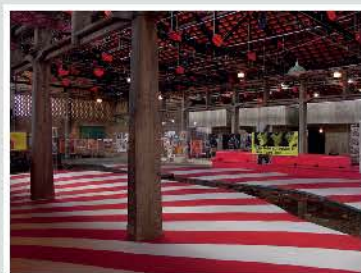
BEBYGGELSE

Det eksisterende bygningsmiljøet på Sundland representerer en stor verdi for utviklingen av området. Midlertidig tilrettelegging bør benyttes som en prosessuell tilnærming til aktiv brukermedvirkning. Denne form for medvirkningsprosess vil legge grunnlag for endelig utvikling og permanente programmer som er kvalitetssikret gjennom bruk som skaper identitet.

Den nye identiteten vil være et viktig suksesskriterie for utvikling, verdiskaping og resultat.

Et transformasjonsområde kan angripes som et festivalområde i konstant utvikling. Ved å tilrettelegge for midlertidige aktiviteter og programmer sammen med permanente programmer i eksisterende bebyggelse vil man gjennom ny bruk bevare bygningsmiljøet på en økonomisk bærekraftig måte. Midlertidighet og kontinuerlige endringsprosesser vil bidra til å skape verdier som øker Sundlands attraktivitet samtidig som en ny identitet sakte formes. Etablering av Sundland som en destinasjon fra tidlig start vil danne et bærekraftig grunnlag for endelig utvikling av området.

Eksempel på bevaring av eksisterende bygningsmiljø gjennom ny bruk. I Sao Paulo, Brasil ble et industriområde gjort om til offentlig kulturarena i 80 årene. Området fungerer som den viktigste åpne kulturinstitusjonen i byen.
Ref: SESC, Sao Paulo

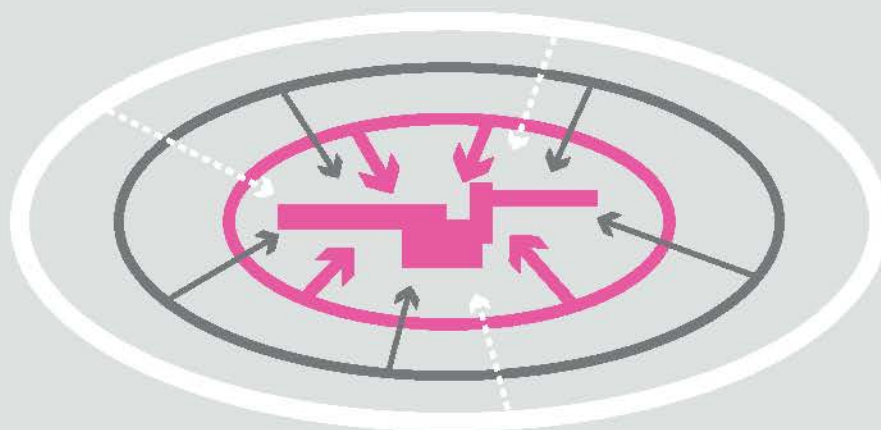




Street art, Berlin

BEVARING GJENNOM BRUK

BYGULV



LOKAL
Sundland og direkte omkringliggende områder



URBAN
Sundland i forhold til hele Drammen by.



REGIONAL
Sundland i forhold til Drammens omliggende regioner.

BYGULV OG KULTURMILJØ - ARENA FOR BYLIV

Bygulvet er arenaen for det fremtidige bylivet på Sundland og skal først og fremst fungere som et bydelsentrum med lokalt betjenende funksjoner og aktiviteter. Identitetsbygging knyttet til de kulturhistoriske kvalitetene i området har potensial for å skape verdier, kvaliteter og opplevelser som gjør Sundland og bygulvet til en destinasjon som har attraksjonskraft for besøkende fra hele Drammen såvel som omliggende regioner.

Integrering av de industrielle sporene i fremtidig utforming og bruk vil skape en helhetlig kulturhistorisk identitet som omfatter både bygningsmiljø og utomhusarealer.

Det skal utvikles et helhetlig konsept for utvikling av bygulvet som et gjennomgående og samlende byrom som binder sammen det kulturhistoriske bygningsmiljøet og bidrar til å skape en helhetlig identitet.

Konseptet skal gi en helhetlig løsning for hvordan eksisterende historiske kvaliteter kan integreres og forsterkes ved tilrettelegging for nye programmer og aktiviteter.

REFERANSER / INSPIRASJON



Sundland har mange industrihistoriske spor etter driften på jernbaneverkstedet.



Historiske spor kan integreres og tilføre stedege kvaliteter ved transformasjon og tilrettelegging av utearealene til ny bruk og nye opplevelser. Bilde: High Line, New York (thehighline.org)



Midlertidig lekeplass, Toptek

BYGULV - MIDLERTIDIG OPPARBEIDELSE

BESKRIVELSE

Ved første søknad om rammetillatelse i felt C1a/C1b skal Bygulvet etableres med midlertidig utforming. Den midlertidige opparbeidelsen skal baseres på et helhetlig konsept for bygulvet og skal legge til rette for midlertidige aktiviteter og fysiske strukturer.

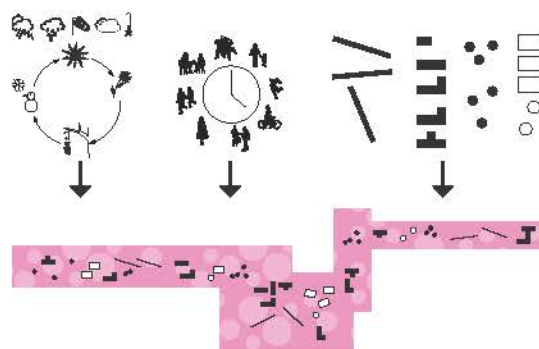
De aktiviteter, organiseringer, nettverk og tradisjoner som oppstår i denne fasen skal brukes i den videre utviklingen av området og legge grunnlag for utvikling av et robust og kvalitetssikret konsept for permanent etablering av bygulvet.

Midlertidig etablering av bygulvet er en dynamisk byutviklingsstrategi som utnytter ledig rom og legger til rette for at et bymiljø og byliv kan skapes relativt umiddelbart - en strategi som kickstarter byutvikling og identitetsbygging.

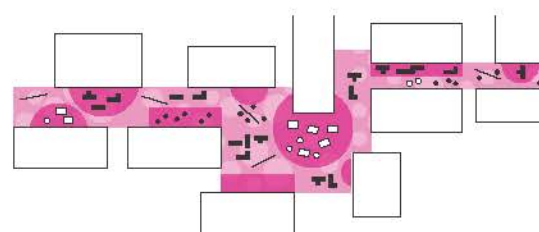
Scenarier for midlertidig opparbeidelse følger til sist i kapittelet med strategi for bygulv og bebyggelse.

RETNINGSLINJER FOR MIDLERTIDIG OPPARBEIDELSE AV BYGULV

- Bygulvet skal etableres med et helhetlig og samlende formalt uttrykk.
- Bygulvet skal tilrettelegge for aktivitet til ulike tider på døgnet og til alle årstider.
- Et helhetlig møbleringskonsept skal ligge til grunn og skal bidra til å skape en tydelig stedegen karakter. *Dette kan være sitteplasser, møbler, spill, belysning eller beplantning som er unik for Sundland. Elementene kan være flyttbare og multifunksjonelle og kan tilpasses ulik bruk og ulike programmer over tid.* **Elementene skal skape møtesteder og tilby aktiviteter og lek for barn og voksne i alle aldre.**
- *Den temporære opparbeidelsen av bygulvet bør være så robust og fleksibel at bruk og utforming kan endres. Programmer i tilstøtende bebyggelse bør gis mulighet til å befeste bygulvet slik at det skapes sterke sammenhenger mellom inne og ute.*



Et samlende formalt uttrykk skaper en tydelig ramme for temporær aktivitet og bidrar til identitetsdannelse fra tidlig start. Et fleksibelt møbleringskonsept bidrar til identitetsdannelse og etablering av særegne møtesteder innenfor bygulvets samlede ramme.



Endringer i bebyggelsens program vil påvirke utforming og bruk av bygulvet. Et helhetlig konsept for bygulvet som tillater endringer vil ha en dynamikk som skaper spenning og legger til rette for nyskaping og overraskelser.

REFERANSER / INSPIRASJON



Lek med grafikk og nivåforskjeller på robust underlag skaper en tydelig samlende og unik identitet. Det skapes et sted! Superkilen, København



Sittemodul som kan settes sammen i ulike situasjoner og får ny farge hvert år. Tydelig identitetskaper som har skapt et viktig møtested for innbyggerne. Museumsquartier, Wien.



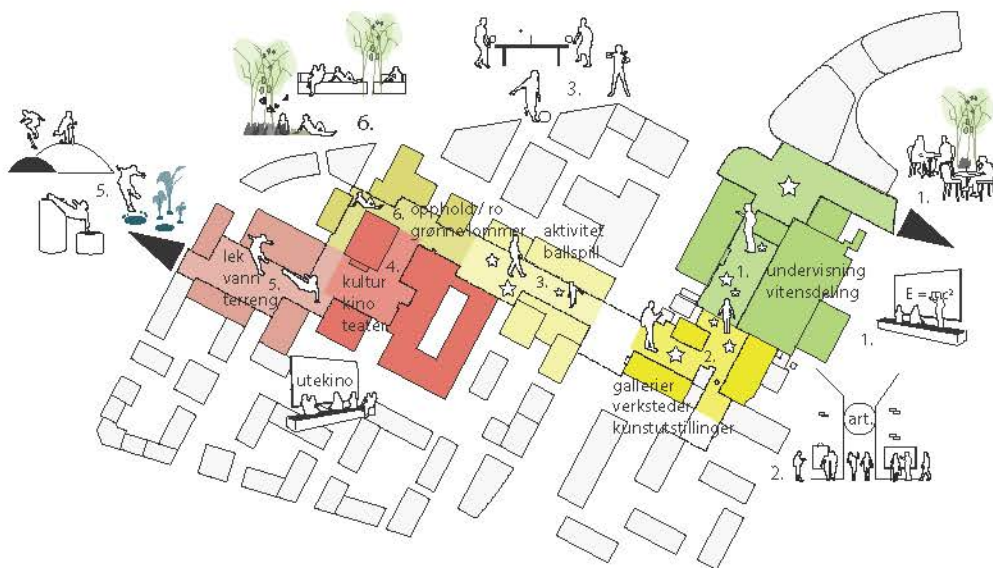
Temporær installasjon. Malmø



Pop-up cafe med sykkelverksted i London. Stedet skaper en identitet for hele området. Look mum no hands, London

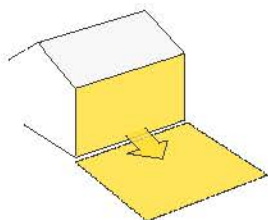
BYGULV - PERMANENT ETABLERING

RETNINGSLINJER FOR PERMANENT OPPARBEIDELSE AV BYGULV



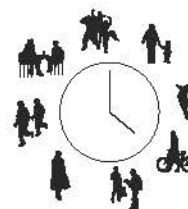
Bygulvet skal opparbeides på grunnlag av et helhetlig og samlende grep med interne variasjoner og soner. Prinsippskisse

Aktivitene i bygningene skal understøtte bygulvet og vice versa.



Bygulvet skal tilrettelegges for aktivitet til alle årstider og til varierende klimatiske forhold.

Bygulvet skal tilrettelegges for aktivitet gjennom døgnet.



- Bygulvet skal ha et helhetlig og samlende uttrykk med interne variasjoner og soner.
- Bygulvet skal ha høy brukskvalitet. Det skal fokuseres på robusthet fremfor forfinet uttrykk.
- Bygulvet skal opparbeides med grønne arealer for variert bruk. Vegetasjon skal aktivt benyttes for å definere romlighet og for å understøtte bruken av arealene.
- Uffromingen av bygulvet skal legge til rette for at funksjoner i tilstøtende bygninger kan etablere seg/ okkupere deler av gulvet slik at man får innendørs/utendørs aktiviteter som understøtter hverandre.
- Bygulvet skal etableres med stor variasjon i romligheter og aktiviteter, og skal tilrettelegges for et aktivt by- og rekreasjonsliv til ulike tider på døgnet og gjennom de ulike årstidene.

REFERANSER / INSPIRASJON



Villbeplantningen som skaper ulike romligheter og bryter ned skalaen.



Underlag som inviterer til lek for alle aldersgrupper. Nørrebro, København



Forhøyninger som "kuler" og stablede trebenker skaper ulike aktivitetssoner og inviterer til opphold og variert lek. Bobleplads, Carlsberg, København



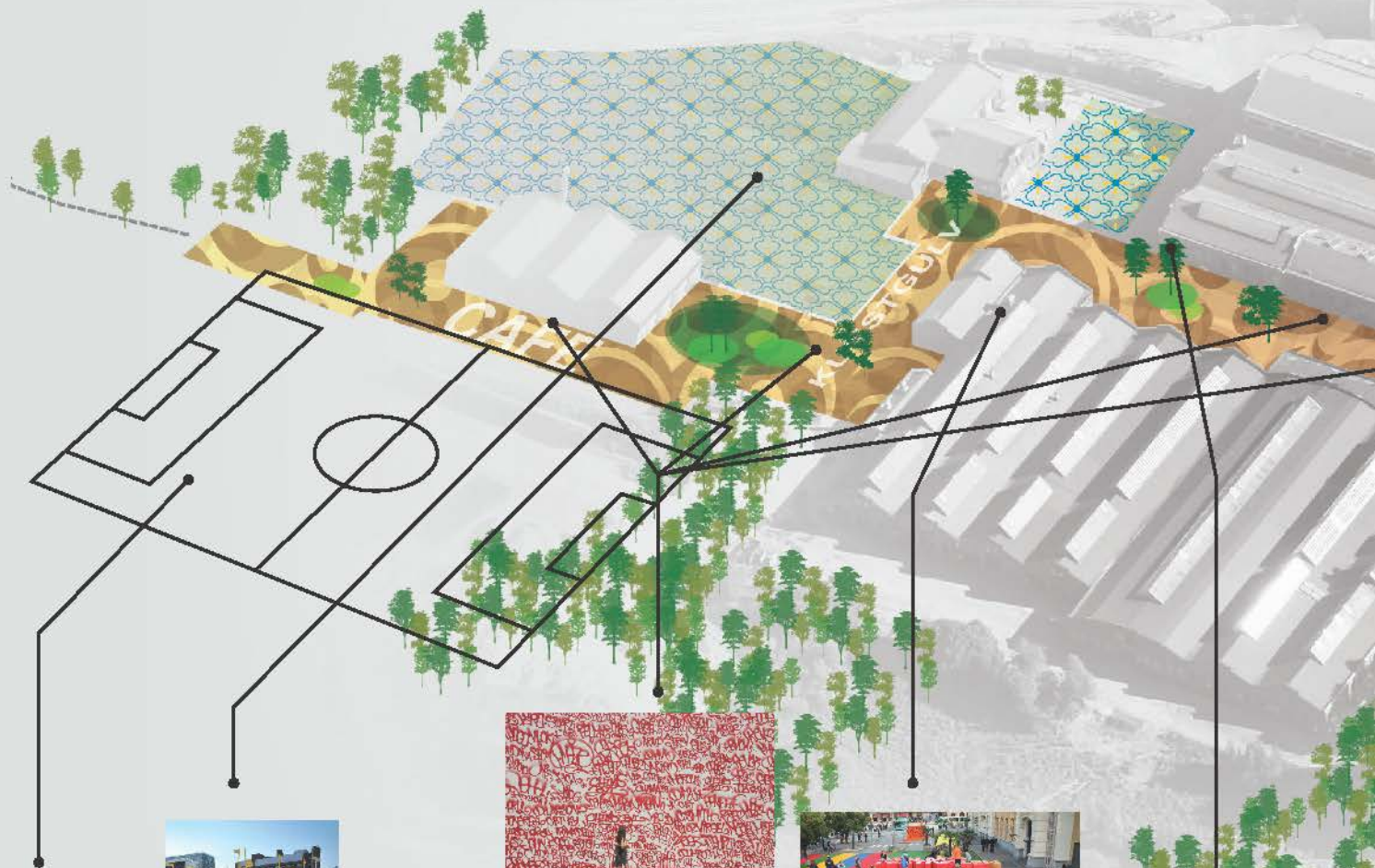
Lek med grafikk og nivåforskjeller på robust underlag. Superkilen, København

SCENARIO- MIDLERTIDIGHET BYGULV

IDENTITETSBYGGING

Gulv med identitet
- etablere området

Elementer med identitet
- skape møtesteder
- noe man kjenner igjen - identitetskaper



IDRETT

Nytt program. Etablere løvferskel. Temporære områder for utøvelse av idrett. Knyttes til eksisterende skole- og boligområder.

URBAN GARDENING

Nytt program. Bruke arealer til å etablere urbane hager for undervisning, næringsvirksomhet og privatparker. Dette har stor suksess i Osloområdet og i byområder på verdensbasis. Skaper nye biotoper og økologisk mangfold.

STREETART

Nytt program. Tilrettelegge områder for street art av høy kvalitet. Kan være på flyttbare temporære vegger for å skape bygningsmiljø. Skiftende "utstillinger" av lokale kunstnere, prosjekt i samarbeid med kommune og stat. Stavanger har egen NuArt festival med stor suksess.

ELEMENTER / MØBLER

Nytt program. Identitetskapende møbler og elementer som identitetskaper og del av helhetkonsept. Unikt for Sundland. Skaper dynamiske uformelle møteplasser som danner grunnlag for ulike aktiviteter gjennom året.

LEK

Nytt program. Temporære installasjoner i grenseland mellom lek og kunst. Mulighet for nye designere og kunstnere, og mulighet for fantasi og lek for både barn og voksne.

NATUR / SPORT

KULTUR

De framtidige byrommene på Sundland er allerede fysisk etablert. Det ligger et stort potensiale i å utvikle rommene til å bli et sted allerede nå.

En tydelig definering av rommene med identifikasjon i gulv og elementer vil etablere et tydelig sted som vil være arena for livet på Sundland.

Sundland har et stort potensiale i form av åpne rom som tillater ny bruk, dette gir fleksibilitet for etablering av temporære aktiviteter, funksjoner og midlertidige uttrykk.

Aktivisering av bygulvet har et stort potensial som verdiskaper, både for utviklere, kommune og befolkning.

Gjennom å skape et sted med varierte tilbud og stor tiltrekningskraft dannes grunnlaget for utvikling og forming av Sundlands nye identitet og rolle.

Midlertidige opparbeidelse og bruk av området bør bygge opp om eksisterende kvaliteter, samtidig som den gir rom for nye uttrykk og aktiviteter for byens befolkning.



PLAZA

Nytt program. Et nytt offentlig torg og samlingssted for Drammen. Her vises fotball på storskjerm, konserter, teater og minifestivaler.



AKTIVITETER

Nytt program. Midlertidige aktiviteter som f.eks. bordtennis og sjakk - hvis det blir nok tilbud vil det generere liv. Mennesker trekker mennesker.

SPONTANE PROGRAMMER

Nytt program. De tilfellelegets forspontan og kollektiv bruk av byrommene for ulike organiserte aktiviteter. En cafe, en yogatime, en minikonsert.

VANN

Nytt program. Se f.eks. stedets overflatevann fra eksisterende tak og fassader i system og bruke det til å lage vannspill og installasjoner som er dynamiske i forhold til været og klimaet gjennom årstidene.

BYGULV

Nytt program. Skape et tydelig bygulv som er viktig for Sundland. Gulvet kan være den viktigste identifikasjonen og vil være bydelens viktigste arena for det offentlige liv!

SCENARIO-MIDLERTIDIGHET BEBYGGELSE

IDENTITETSBYGGING

Variert og dynamisk program

- skape liv og attraksjon

Utnytte ledige rom

- verdiskaping for utbygger, kommune, befolkning
- skape framtidens identitet for bydelen

URBAN GARDENING

Nytt program.
Videreføres og utvikles med bar, kafé og lokal matservning.

LOKALT BRYGGERI

Eksisterende og nytt program.
Videreføres og utvikles med bar, kafé og lokal matservning.

STREETART

Nytt program.
Sette av offentlig rom for Streetart. Enten på deler av fasader eller på temporære vegger. Dette kan inngå i et opplegg med skiftende utstillinger og temaer.

KUNSTHUSET

Nytt program.
Kunstkafé, butikk og galleri. Møtested mellom kunstnere og befolkningen. Formidling av kunst, kurs og arrangementer. Kjøp/salg av kunst og kunstmateriell.

ATELIEER OG KURSLOKALER

Nytt program.
Den eksisterende bebyggelsen gir rom for både plasskrevende og mindre ateliere. Etablering av multifunksjonelt rom som kan romme kurs, konferanser, små konserter, filmvisning etc.



SYKKELKAFÉ / VERKSTED

Nytt program.
Bygge opp under sykkelbyen Drammen. Et møtested for urbane syklister. Ref - Look mum no hands, London.

POP-UP VIRKSOMHET

Nytt program.
Lokaler for ulik næringsvirksomhet i kortere perioder tilbys for en rimelig penge i ledige lokaler. Disse skiftes ut over tid og bidrar til en dynamikk i tilbudet. Kunst, lokal design, lokale produkter etc.

MØTESTEDER

Nytt program.
Midlertidige møtesteder etableres med enkle midler i byrommene.

LOKALT BRYGGERI

Eksisterende og nytt program.
Virksomhet med utvalg, bar og lokal dyrking av råvare.

KUNST

Nytt program.
Ledige lokaler tilbys til lokale, nasjonale og internasjonale kunstnere. Miljøet kan bli en drivkraft i seg selv. Kan kobles opp mot andre kultureventer i byen gjennom året.

NATUR / SPORT

KULTUR /

Ved å etablere nye permanente og temporære programmer i den eksisterende bygningsmassen vil man allerede nå begynne å skape en ny identitet og en tydelig destinasjon for byens befolkning på Sundland.

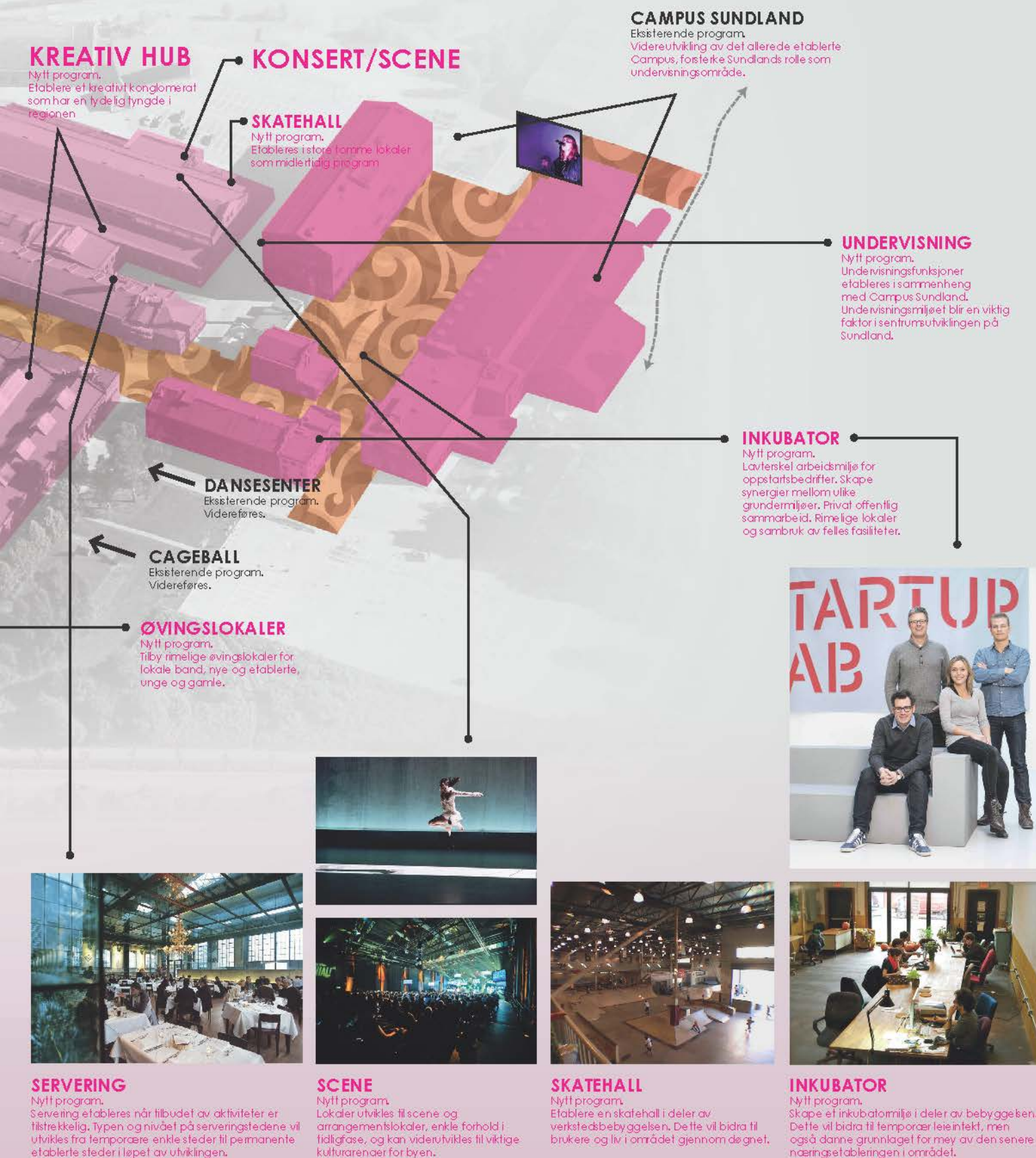
Verdiskaping i utviklingsfasen danner grunnlag for etablering av en bydel full

av liv og med attraksjonskraft både i utviklingsfasen og i det ferdig utviklede byområdet. Midlertidig og skiftende bruk gir mulighet for en dynamisk utviklingsprosess som bygger ny identitet over tid.

Utforming av en strategi for midlertidig bruk bør legge tilrette for nyskaping og

etableringer og gis bredt folkefeste gjennom å involvere både utbyggere, kommune og innbyggere i form av lokale aktører, grundere og kulturentreprenører.

Rom finnes, bruk må tilrettelegges.



ILLUSTRASJONSPLAN





OVERSIKTSPERSPEKTIV





