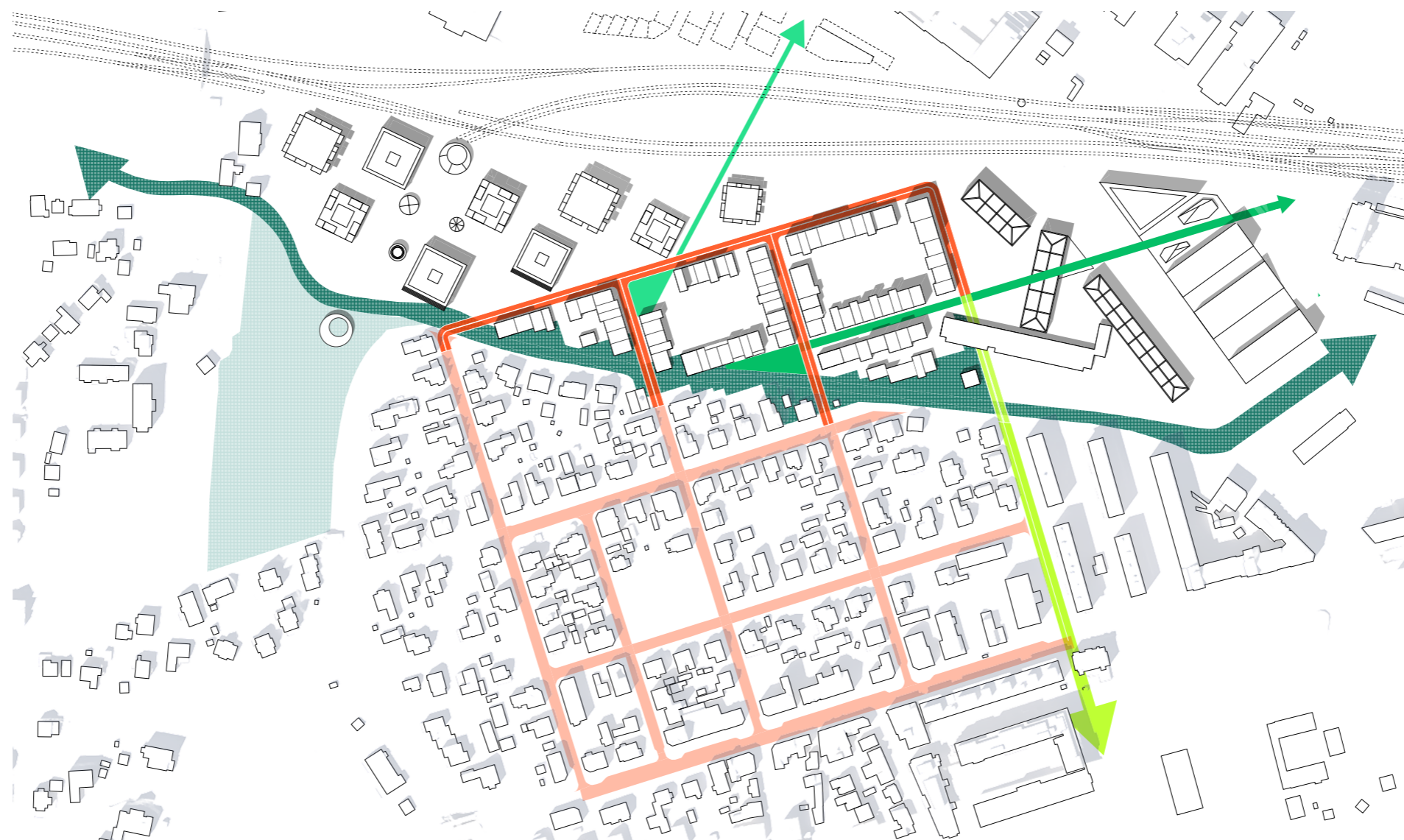


# NYGODS DRAMMEN



Parallelløppdrag 18.03.2019

**BANE NOR**  
**EIENDOM**

GHILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER AS



# Innhold

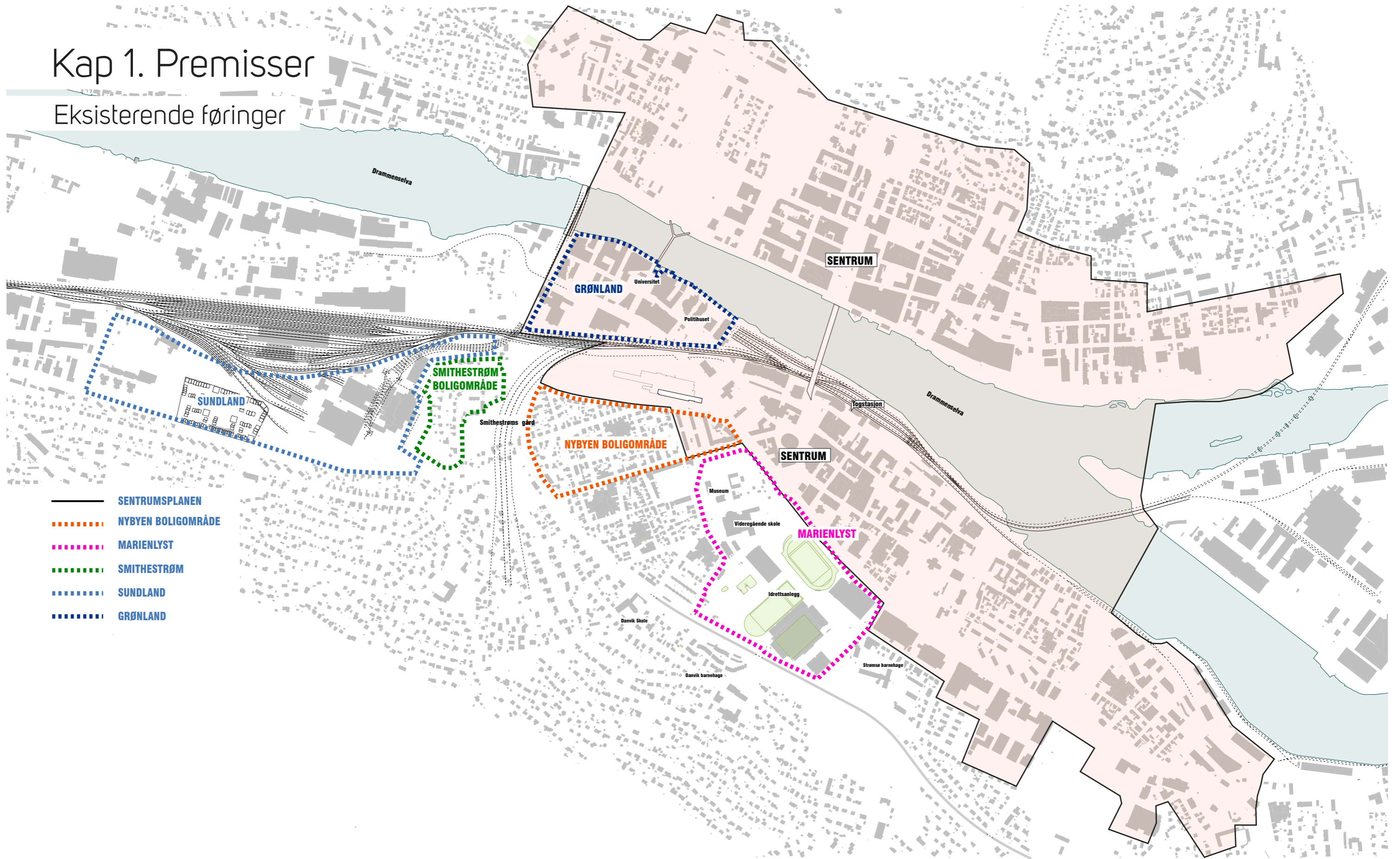
<b>Kap.1</b>		<b>Kap.2</b>		<b>Kap.3</b>		<b>Kap.4</b>	
<b>Premisser</b>	<b>5</b>	<b>Hvedgrep</b>	<b>11</b>	<b>Offentlige rom</b>	<b>21</b>	<b>Byggeområder</b>	<b>37</b>
Eksisterende Føringer	4-5	Oversiktsperspektiv	11	Situasjonsplan/takplan 1:2500	21	Oversiktsperspektiv	37
Eksisterende Tilgjengelighet	6-7	Konseptdiagram	12-13	Fasader og snitt 1:500	22-25	Boligområdet "Botanikeren"	38-39
Eksisterende Blå-grønn struktur	8-9	Gatestruktur og atkomster	14	Situasjonsplan/takplan 1:1000	26-27	Boligområdet "Nybyen"	40-41
		G/S-veistruktur og målpunkter	15	Allmenningen og Kulturkvarartalet	28-29	Parkeringskjellere	42
		Grønnstruktur	16	Nabolagsplassen og Boliggaten	30-31	Faser / gjennomførbarhet	43
		Blåstruktur	17	Smithestrømsparken og Allmenningen	32-33	Arealoppgave	44
		Støyskjerming	18	Snitt Allmenningen 1:100	34	Funksjoner og utnyttelser	45
				Snitt Boliggaten 1:100	35	Modellbilder	46-47

## Appendix

Sol- og skyggestudier  
Analyser Tverrforbindelser

# Kap 1. Premisser

## Eksisterende føringer



- SENTRUMSPLANEN
- - - - - NYBYEN BOLIGOMRÅDE
- - - - - MARIENLYST
- - - - - SMITHESTRØM
- - - - - SUNDLAND
- - - - - GRØNLAND

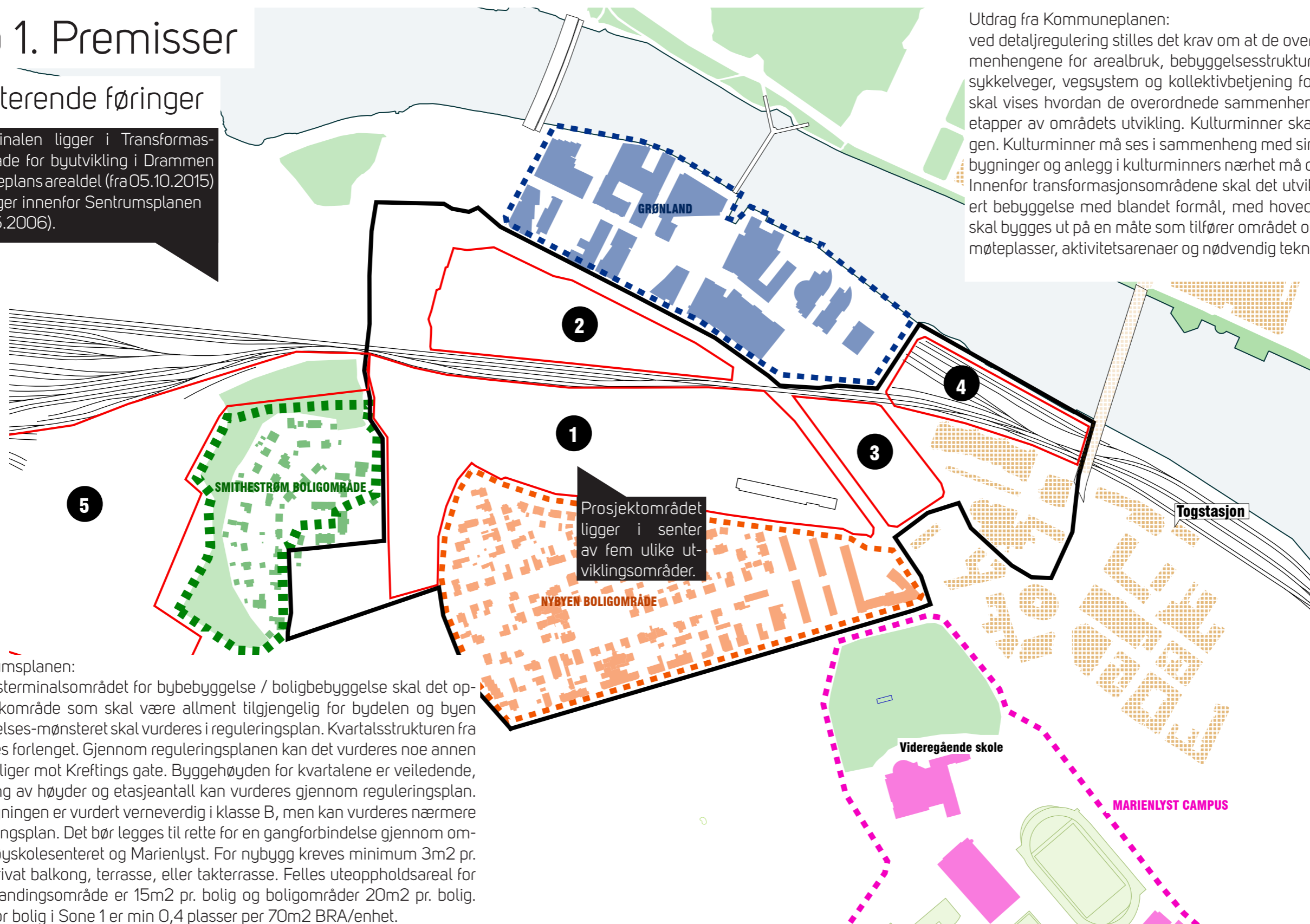
# Kap 1. Premisser

## Eksisterende føringer

Godsterminalen ligger i Transformasjonsområde for byutvikling i Drammen Kommuneplans arealdel (fra 05.10.2015) og det ligger innenfor Sentrumsplanen (fra 30.05.2006).

Utdrag fra Kommuneplanen:

ved detaljregulering stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Innenfor transformasjonsområdene skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål, med hovedvekt på bolig. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

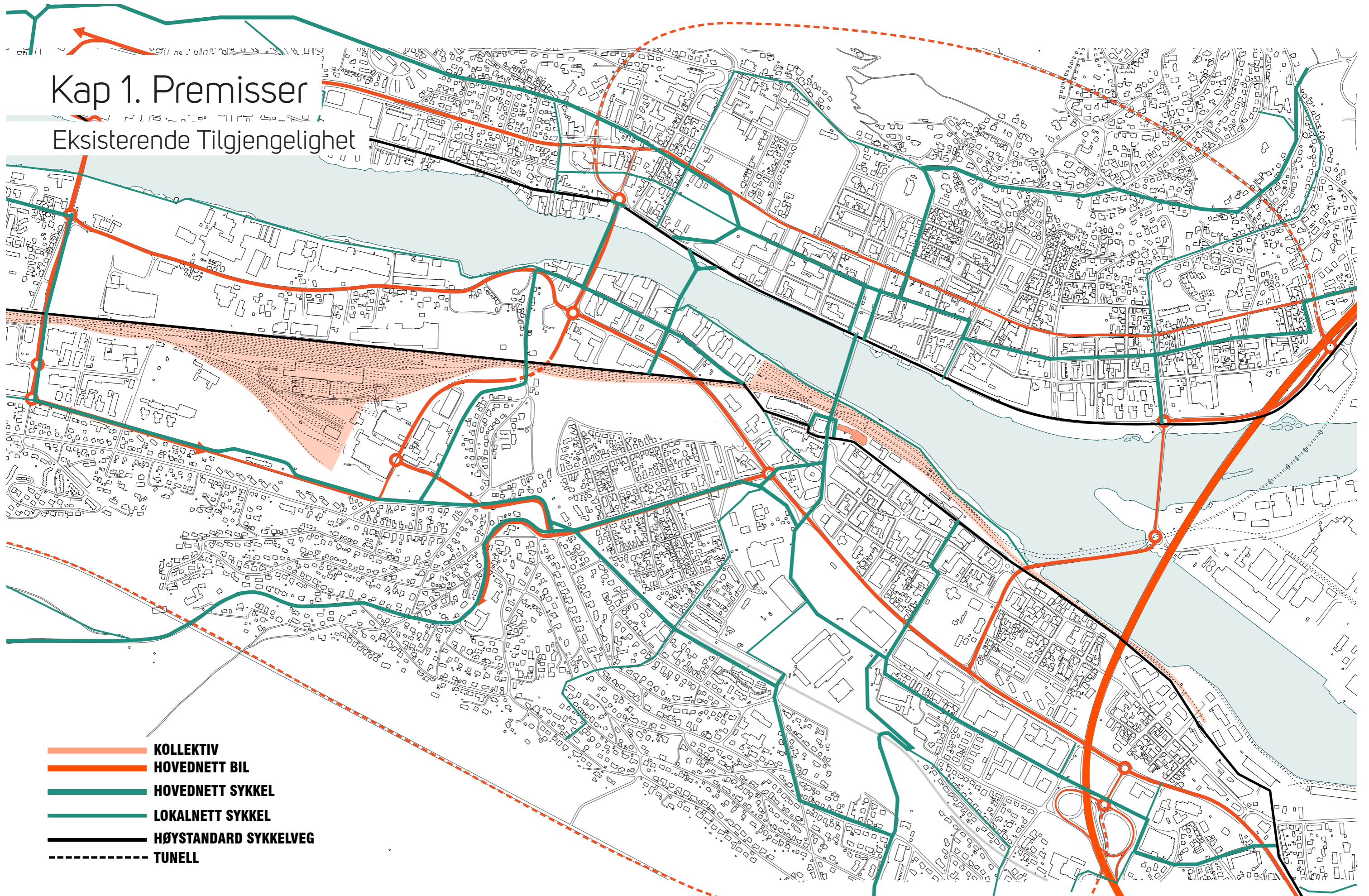


Utdrag fra Sentrumsplanen:

Ved bruk av godsterminalområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig. Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget. Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate. Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan. Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan. Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst. For nybygg kreves minimum 3m<sup>2</sup> pr. bolig i form av privat balkong, terrasse, eller takterrasse. Felles uteoppholdsareal for bybebyggelse/blandingsområde er 15m<sup>2</sup> pr. bolig og boligområder 20m<sup>2</sup> pr. bolig. Parkeringskrav for bolig i Sone 1 er min 0,4 plasser per 70m<sup>2</sup> BRA/enhet.

# Kap 1. Premisser

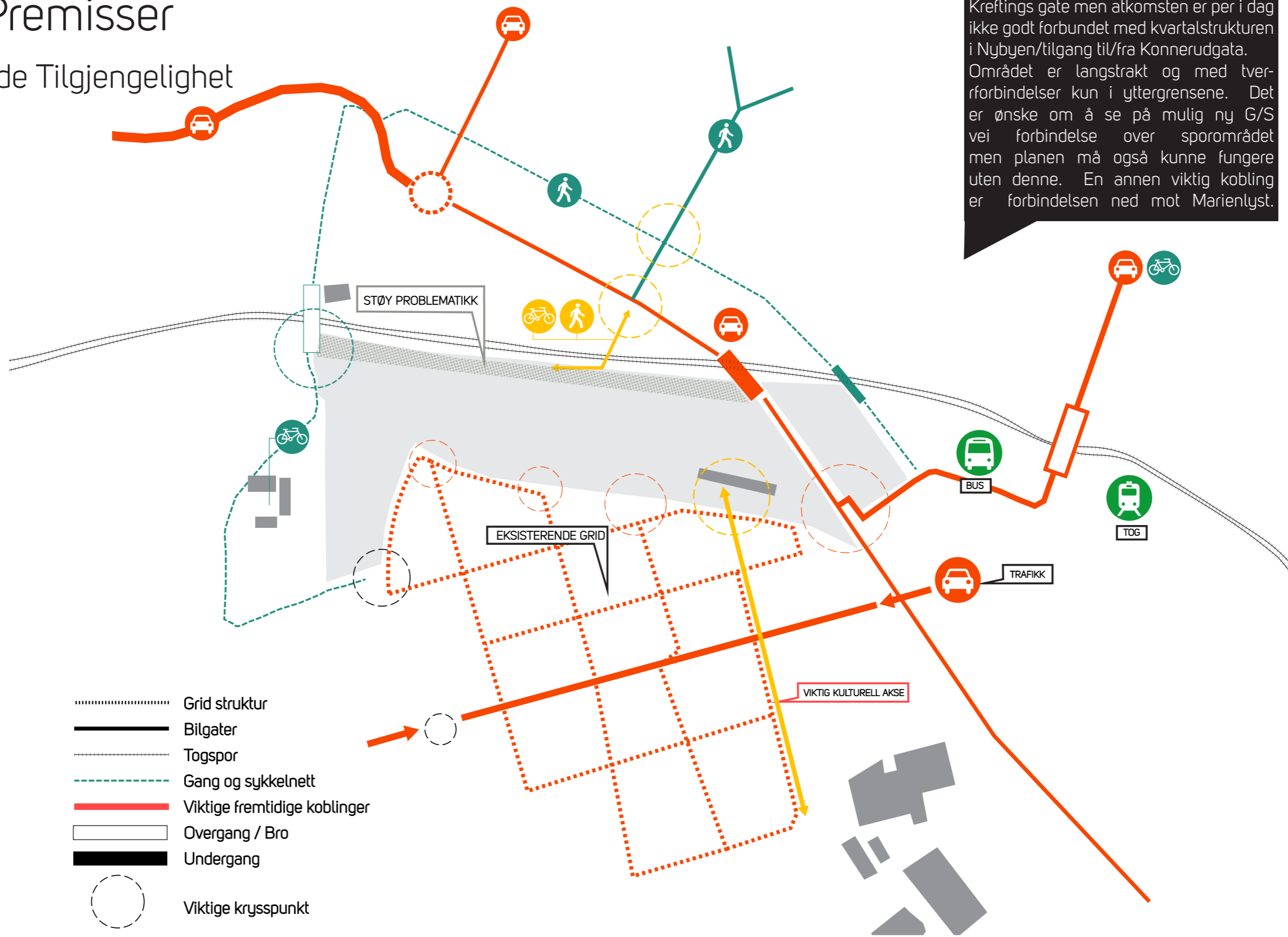
## Eksisterende Tilgjengelighet



- KOLLEKTIV**
- HOVEDNETT BIL**
- HOVEDNETT SYKKEL**
- LOKALNETT SYKKEL**
- HØYSTANDARD SYKKELVEG**
- TUNELL**

# Kap 1. Premisser

## Eksisterende Tilgjengelighet



Planområdet har god tilgjengelighet til Drammen Stasjon (ca gj.snitt 700m) samt kort avstand til bussterminalen (ca gj. snitt 450 m). Hovedatkomst med bil er fra Kreftings gate men atkomsten er per i dag ikke godt forbundet med kvartalstrukturen i Nybyen/tilgang til/fra Konnerudgata. Området er langstrakt og med tverrforbindelser kun i yttergrensene. Det er ønske om å se på mulig ny G/S vei forbindelse over sporområdet men planen må også kunne fungere uten denne. En annen viktig kobling er forbindelsen ned mot Marienlyst.

# Kap 1. Premisser

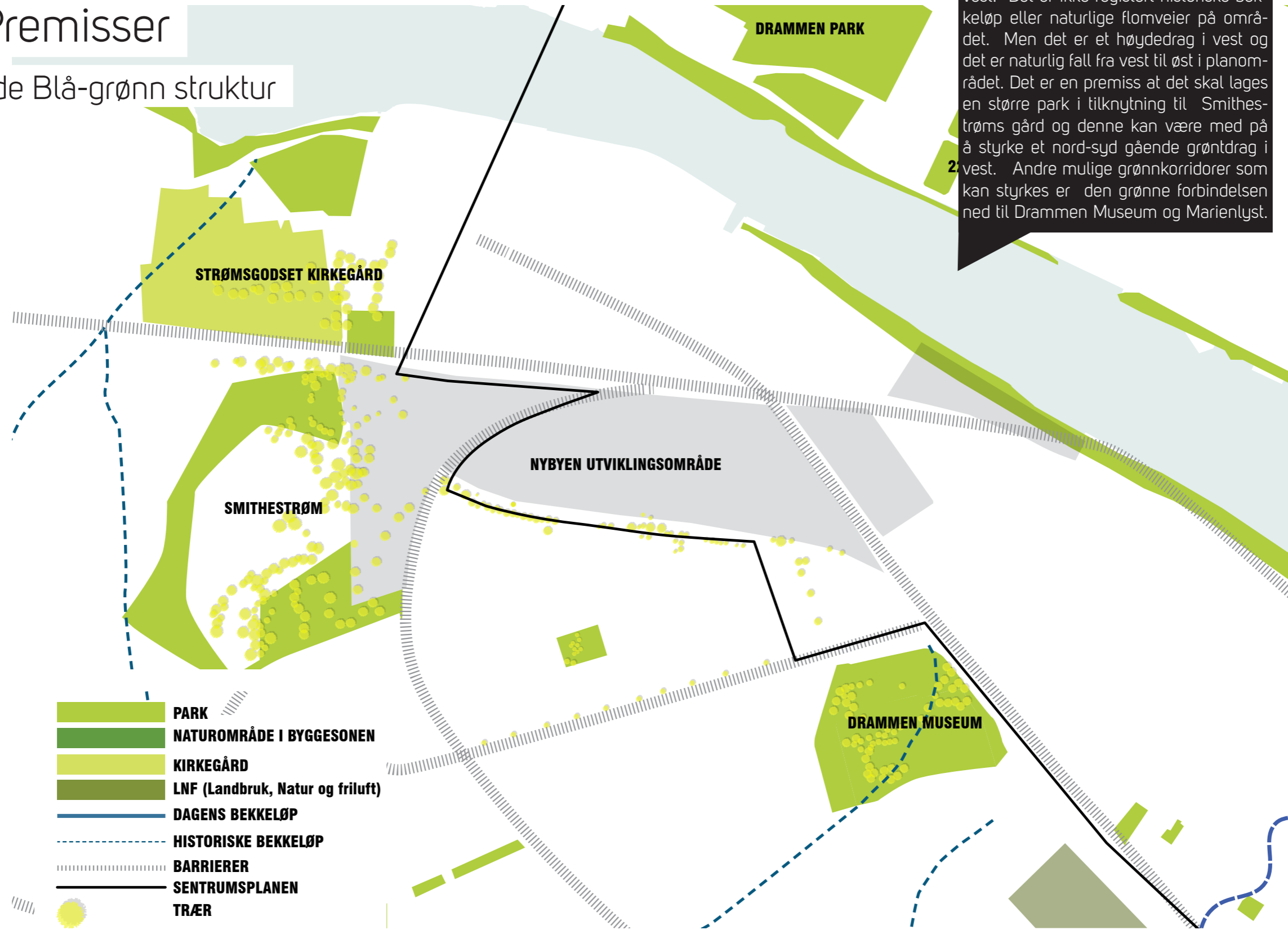
## Eksisterende Blå-grønn struktur





# Kap 1. Premisser

## Eksisterende Blå-grønn struktur



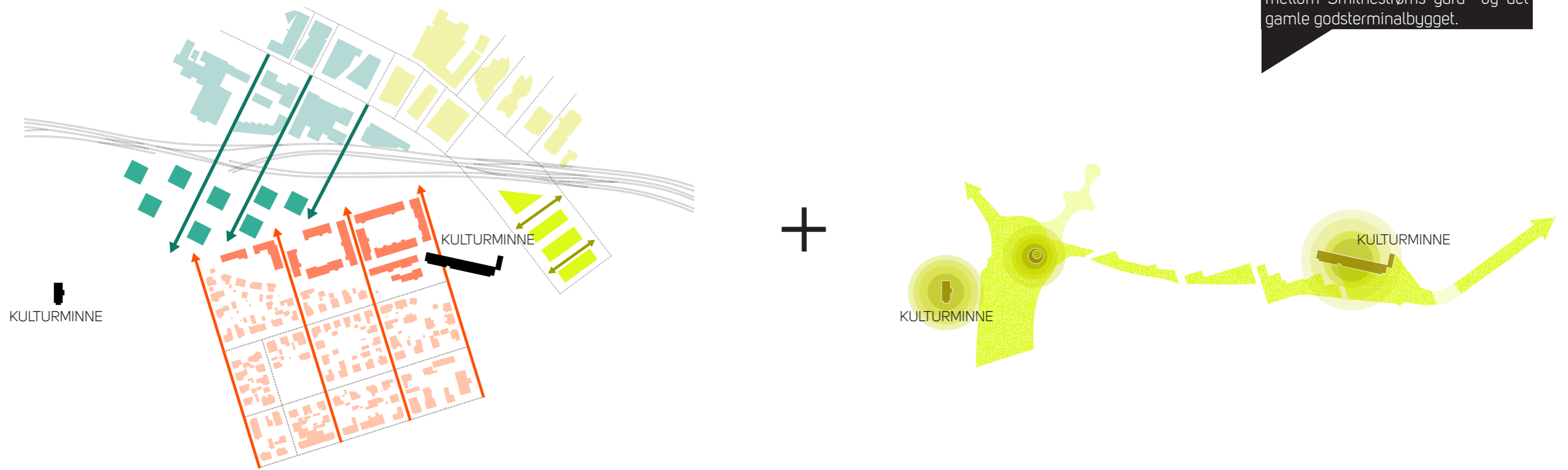
# Kap 2. Hovedgrep

## Oversiktsperspektiv



# Kap 2. Hovedgrep

## Konseptdiagram

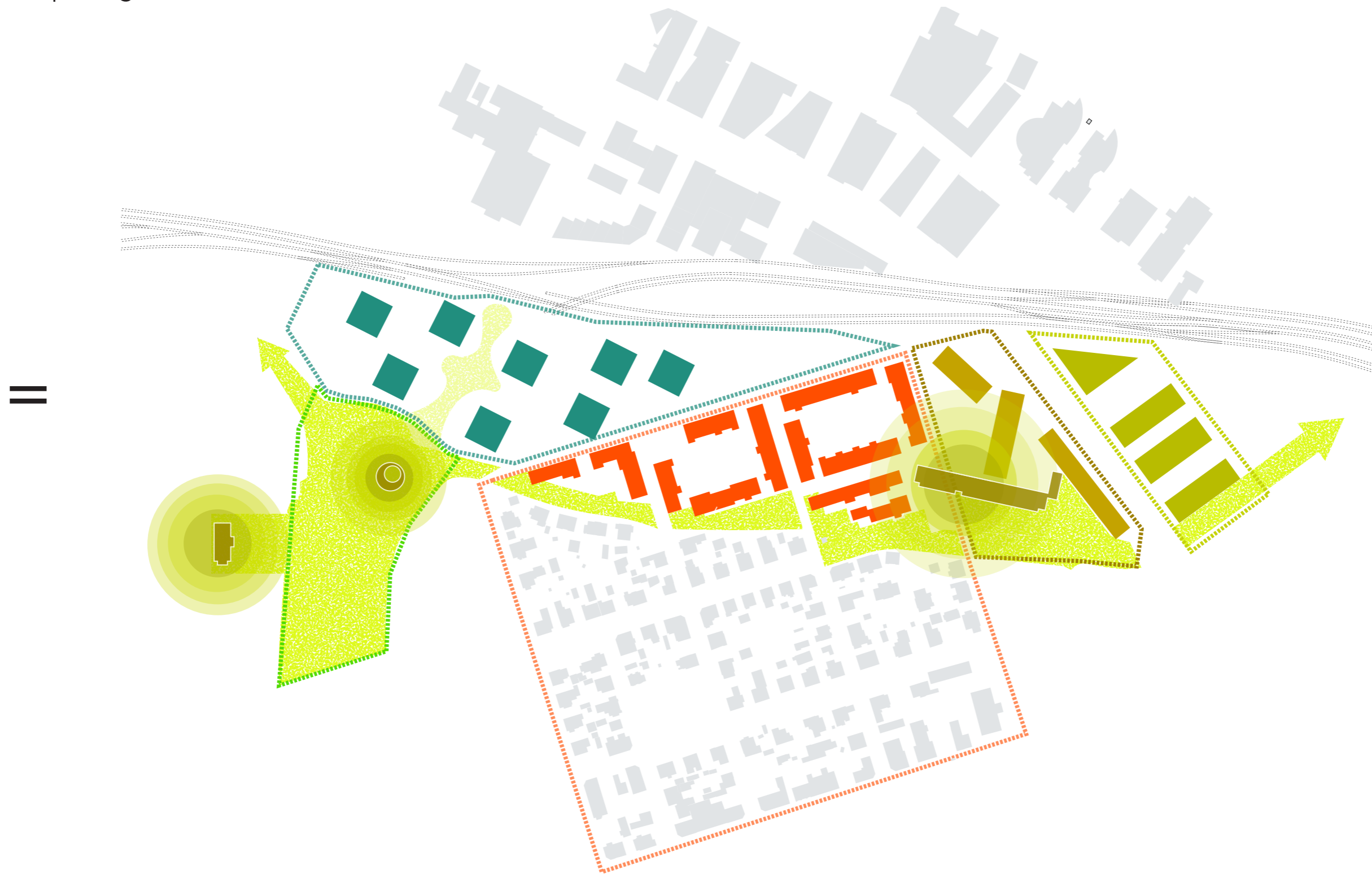


Prosjektets hovedgrep er å forsette tilstøtende by-/tomtestrukturer inn på området istedet for å lage en ny autonom bystruktur. På denne måten blir hele masterplanen diktert av, og tilpasset, omkringliggende eksisterende kvaliteter. I møtet mellom nye og gamle strukturer, og eksisterende kulturminner, lokaliseres en langsågående offentlig forbindelse - Allmenningen. Denne forankres mellom Smithestrøms gård og det gamle godsterminalbygget.

Tre bystrukturer + offentlig allmenning

# Kap 2. Hovedgrep

## Konseptdiagram



## Kap 2. Hovedgrep

### Gatestruktur & Atkomst



Prosjektet foreslår en ny gatestruktur for boligatkomst som baserer seg på bruk av det generelle gridet i Nybyen. Trafikkflyt spres jevnt utover og med fem ulike angrepspunkter ut/inn i Konnedrudgata. I tillegg er det lagt til rette for noe boligatkomst helt i nord-vest og atkomst til næringsarealene i øst fra Kreftings gate for å spre trafikkbildet ytterligere. Ved bruk av eksterende gatenett blir behovet for ny infrastruktur begrenset til det minimale. Gatenettet i Nybyen er per i dag i god stand og meget bredt og kan ta en økning i ÅDT. Men for å minimere biltrafikk generelt er det kun lagt opp til en parkeringsdekning for bolig i nederste del av tillatt skala ( 0,4 per boligenhet) .

# Kap 2. Hovedgrep

## Gang og sykkelvei struktur & Målpunkter



Det foreslåtte gatenettet gir en bilfri prioritet for gående og syklende langs Allmenningen en ny kulturakse mellom Drammen Museum/Marienlyst og det nye kulturkvartalet i forbindelse med den gamle godsterminalen. Allmenningen tilgjengeliggjør hele det østlige parkområdet for brukere i både øst og vest og kobler Sundland mot sentrum og stasjonen. I planen er det også tilrettelagt for to mulige nye forbindelser over henholdsvis sporområdet og Kreftings gate. Begge disse er mulige fremtidig forbindelser til Grønland som vil kunne komplementere allmenningen over tid/ etter behov.

# Kap 2. Hovedgrep

## Grønnstruktur



Prsjektetharen meget høy grønnytefaktor som del av stedsidentiteten. Det Botaniske arvegodset fra Smithestrøms setter sitt preg på utviklingen med store parkarealer i vest som videreføres i det nordligste boligkvartalet. Allmeningen derimot har en annen karakter og er mer som et uformelt plassrom / sambruksareale. Mange eksisterende trær beholdes og det fortettes og plantes nye, deriblant i forelengelsen av Museumsparken/ Danviks gata.

# Kap 2. Hovedgrep

## Blåstruktur

Smithestrøms Park, Allmenningen og de private uteoppholdsarealene brukes alle aktiv til håndtering av overvann i området. Terrenget er modellert så vannet renner fra nord ( sporområdet) mot syd, og fra høyden i vest mot øst. De mange permeable flatene, regnbed og grøfter avhjelper med fordrøyning, infiltrering og flomsituasjoner. I tillegg foreslås det aktiv oppsamling av regnvann til bruk av vanning av blomster og grønnsaksbed. Vann vil også ha en identitetskapende funksjon og skape attraktive lekeplasser.





# Kap 2. Hovedgrep

## Modellbilde



# Kap 2. Hovedgrep

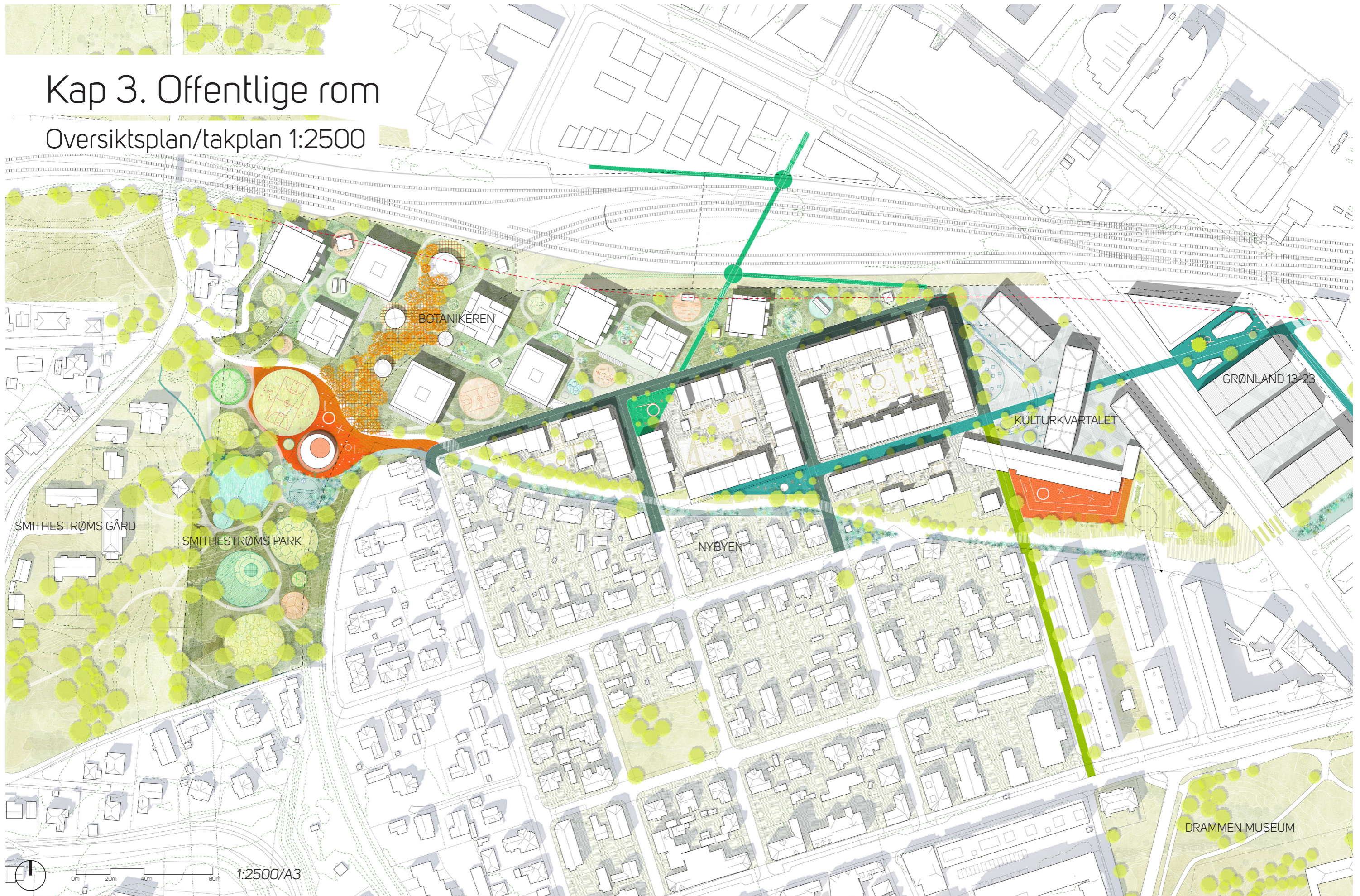
## Støyskjerming



Planområdet er utsatt for støy fra vei og jernbane. dagens støykart viser store rød og gule felter inne på området. Selv om området ligger i avvikssone innenfor avviksområde i kommuneplanen (der det kan vurderes å øke grenseverdiene for støy ) må det gjøres tiltak. I prosjektet foreslås det en ekstra høy støyskjerm langs spor. Denne støyskjermen er en kombinasjon av grønn voll og vegg. Dette, sammen med fasadetiltak gjør at man vil kunne få stille sider også i tårntypologi.

# Kap 3. Offentlige rom

## Oversiktsplan/takplan 1:2500



# Kap 3. Offentlige rom

## Fasader og snitt 1:500



SEHESTEDS GATE

NYBYEN EKSISTERENDE

SELMERS GATE

NYE BOLIGKVARTALER

0m 5m 10m 20m 1:500/A3



Økern, GHA

# Kap 3. Offentlige rom

## Fasader og snitt 1:500



NYE BOLIGKVARTALER REKTOR NYGÅRDS GATE

ALLMENNINGEN

NYE BOLIGKVARTALER

DANVIKGATA

KULTURKVARTALET



*Paradis B2, GHA*



*Bodø Kyststi, GHA*



*Økern Torg, GHA*

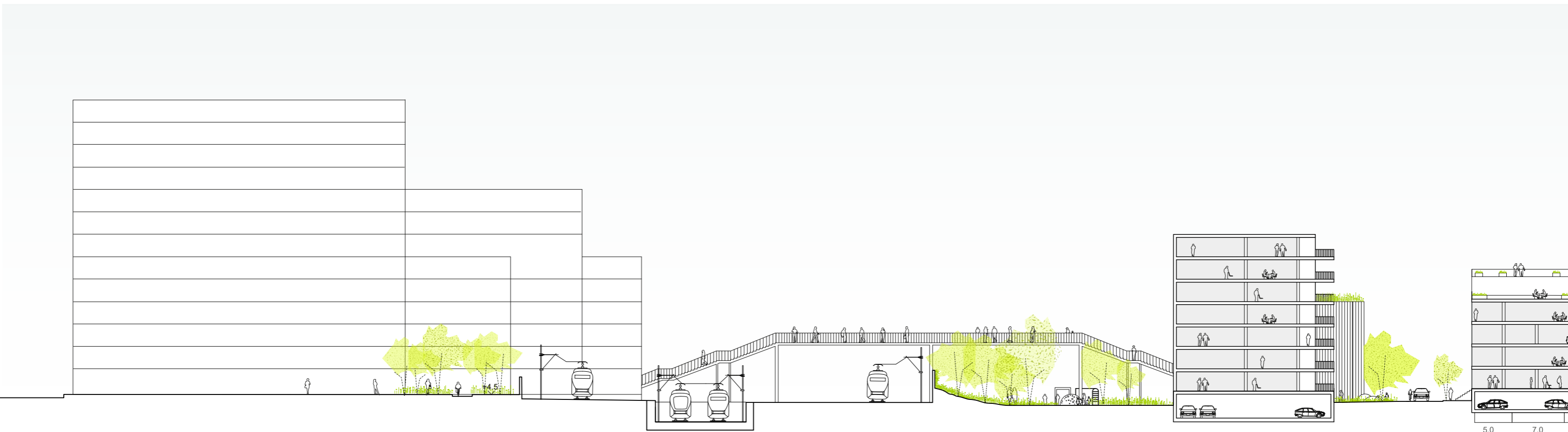


*Verket, GHA*

0m 5m 10m 20m 1:500/A3

# Kap 3. Offentlige rom

## Fasader og snitt 1:500



KREFTINGS GATE

UTVIKLING PÅ GRØNLAND

NY KULVERT

NY G/S BRO

SONE FOR STØYSKJERMING

BOLIGGATEN

0m 5m 10m 20m

1:500/A3



G/S-bro, GHA



Paradis, GHA



Kiruna, GHA



# Kap 3. Offentlige rom

## Fasader og snitt 1:500



NYE BOLIGKVARTALER

ALLMENNINGEN

AMTMAND BREDERS GATE

EKSISTERENDE NYBYEN

KONNERUDGATA



*Økern Torg, GHA*



*Ruten Park, GHA*



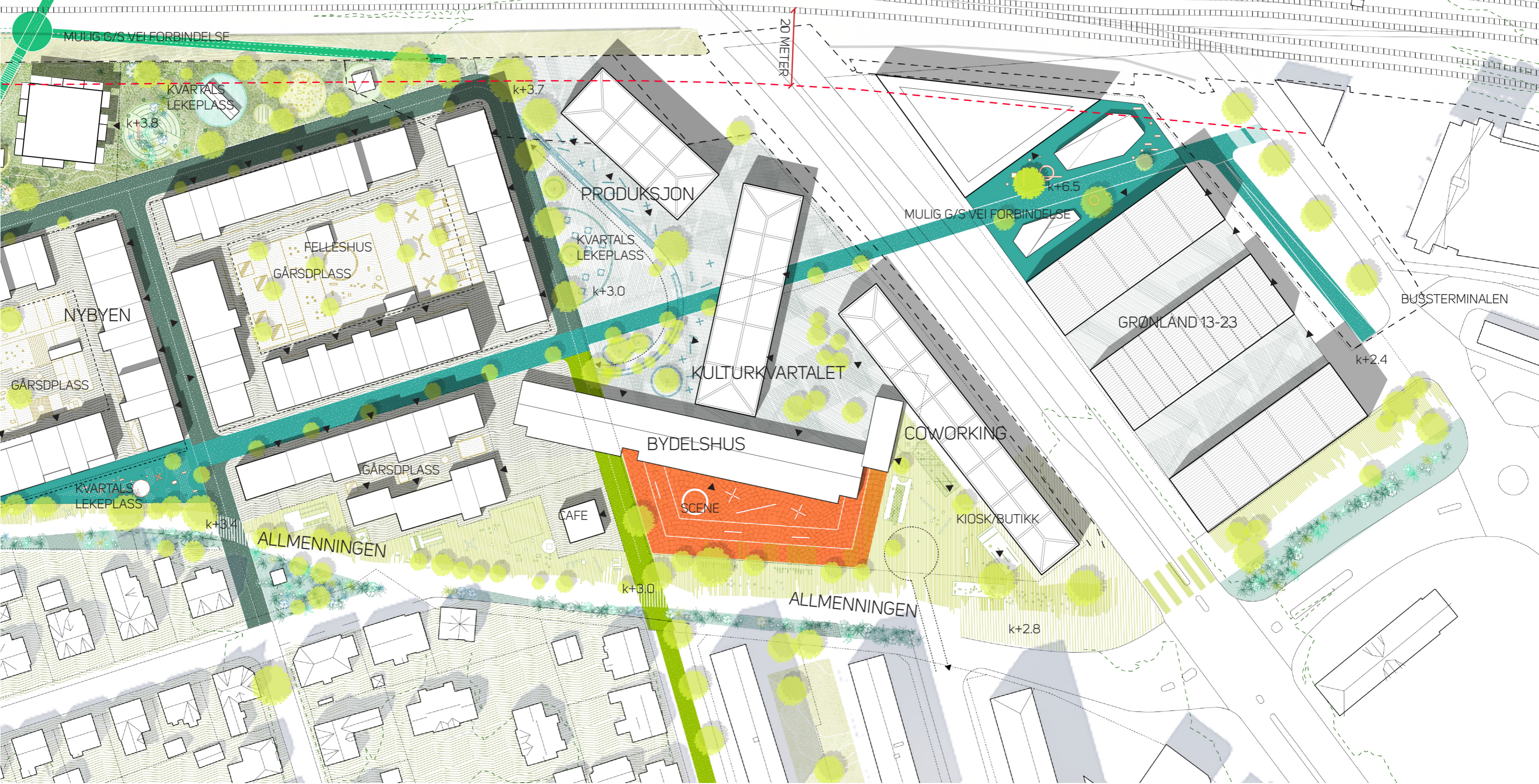
1:500/A3





# Kap 3. Offentlige rom

## Oversiktsplan/takplan 1:1000



# Kap 3. Offentlige rom

## "Allmenningen og Kulturkvartalet"



Perspektiv "Allmenningen og Kulturkvartalet"

# Kap 3. Offentlige rom

## “Allmenningen og Kulturkvartalet”



referanser/ideer om gatetun, grønn grøft og kulturtorg


“Allmenningen” er en ny gang- og sykkel-forbindelse gjennom området i øst-vest retningen. Strekket kobler seg fra Bussterminalen/ Jernbanegata i øst til den planlagte Sundland-forbindelsen i vest.

Forbindelsen er tenkt utformet som et gatetun med begrenset tilgang med kjøretøy (utrykning, service/renovasjon, leveranser samt for 4 eiendommer i Selmers gate). Tre lokalgater i nord-syd retningen krysser gatetunet over prioritert forbindelse.

Gatetunets bredde varierer fra ca. 7-15m hvorav en stripe på 3,5m har hardt dekke. Res-terende bredde har integrert overvannshånd-tering (grønn grøft med rister), små torg og møteplasser, benker integrert med plantefelt og belysning. Eksisterende trær i tomtens sydgrense integreres og bevares der det er mulig.

Allmenningen forankres og utvides i øst i forbindelse med kulturkvartalet (flerbrukshus, bydelshuset, cafe, aktivitetsklubb) der gategulvet treffer en utescene. I vest utvides gateunet der barnehage og leke- og ballfelt er lokalisert.



utsnitt & ståsted perspektiv 

# Kap 3. Offentlige rom

## "Nabolagsplassen og Boliggaten"



Perspektiv "Nabolagsplassen og Boliggaten"

# Kap 3. Offentlige rom

## “Nabolagsplassen og Boliggaten”



referanser/ideer om boliggaten, lokal møteplass og kantsone fellesområder.


Nabolagsplassen er en uformell lokal møteplass sentralt i området som binder sammen de to boligområdene (funksjonelt og sosialt), samt en mulig tverrforbindelse over sporene mot Grønland, Universitetet og Ypsilonbroa.

Plassen deles i to delområder av boliggata; en kvartalslekeplass i nordvest og en “lommepark” i sydøst. Mot lommeparken lokaliseres et mindre felles første etasje lokale som kan brukes/leies til fester og sammenkomster, møter, kurs og trening.

Boliggaten er den langsgående gaten mellom de to boligområdene. Her vil det være biltrafikk, men bredde for kjøretøy begrenses til et minimum (5meter) og det vil være lav hastighet, og utforming som prioriterer myke trafikanter. Brede fortau og forhager vil prege gatebildet og dekket vil være gjennomgående uten kantstein. Det foreslås at leiligheter i 1.etg aktiverer gaterommet med direkte private innganger i tillegg til felles portrom for leilighetene i de øvrige etasjer.

Overvann ledes åpent fra sporområdet nedover til grøften i allmenningen i den tverr gående gaten i kvartalstrukturen.



utsnitt & ståsted perspektiv 

# Kap 3. Offentlige rom

## “Smithestrømsparken og Allmenningen”



Perspektiv “Smithestrømsparken og Allmenningen”

# Kap 3. Offentlige rom

## “Smithestrømsparken og Allmenningen”



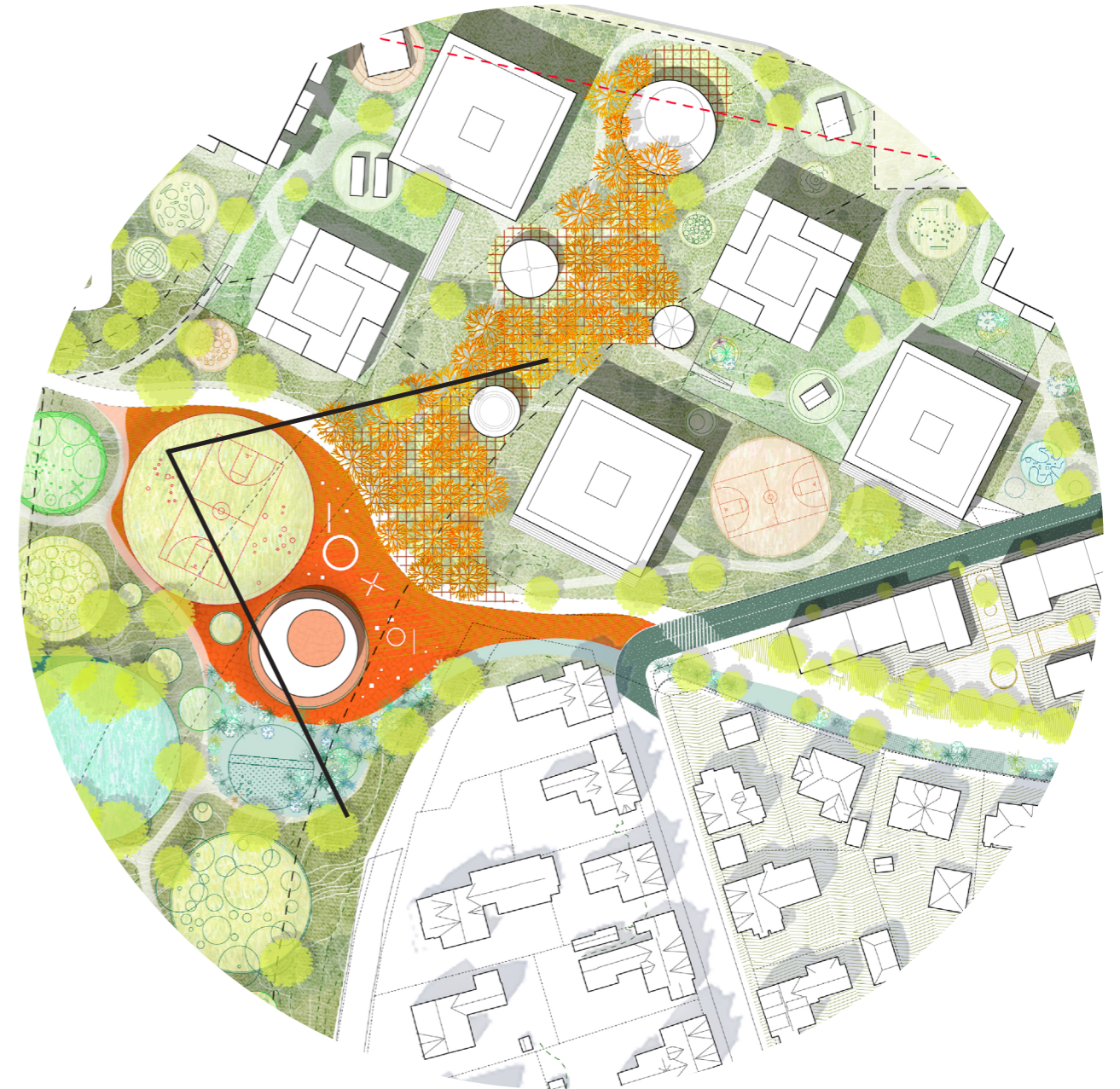
referanser/ideer om boligårn, barnehage og parkstruktur

“Allmenningen” er en ny gang- og sykkel-forbindelse gjennom området i øst-vest retningen. Strekket kobler seg fra Bussterminalen/ Jernbanegata i øst til den planlagte Sundland-forbindelsen i vest.

Forbindelsen er tenkt utformet som et gatetun med begrenset tilgang med kjøretøy (utrykning, service/renovasjon, leveranser samt for 4 eiendommer i Selmers gate). Tre lokalgater i nord-syd retningen krysser gatetunet over prioritert forbindelse.

Gatetunets bredde varierer fra ca. 7-15m hvorav en stripe på 3,5m har hardt dekke. Res-terende bredde har integrert overvannshånd-tering (grønn grøft med rister), små torg og møteplasser, benker integrert med plantefelt og belysning. Eksisterende trær i tomtens sydgrense integreres og bevares der det er mulig.

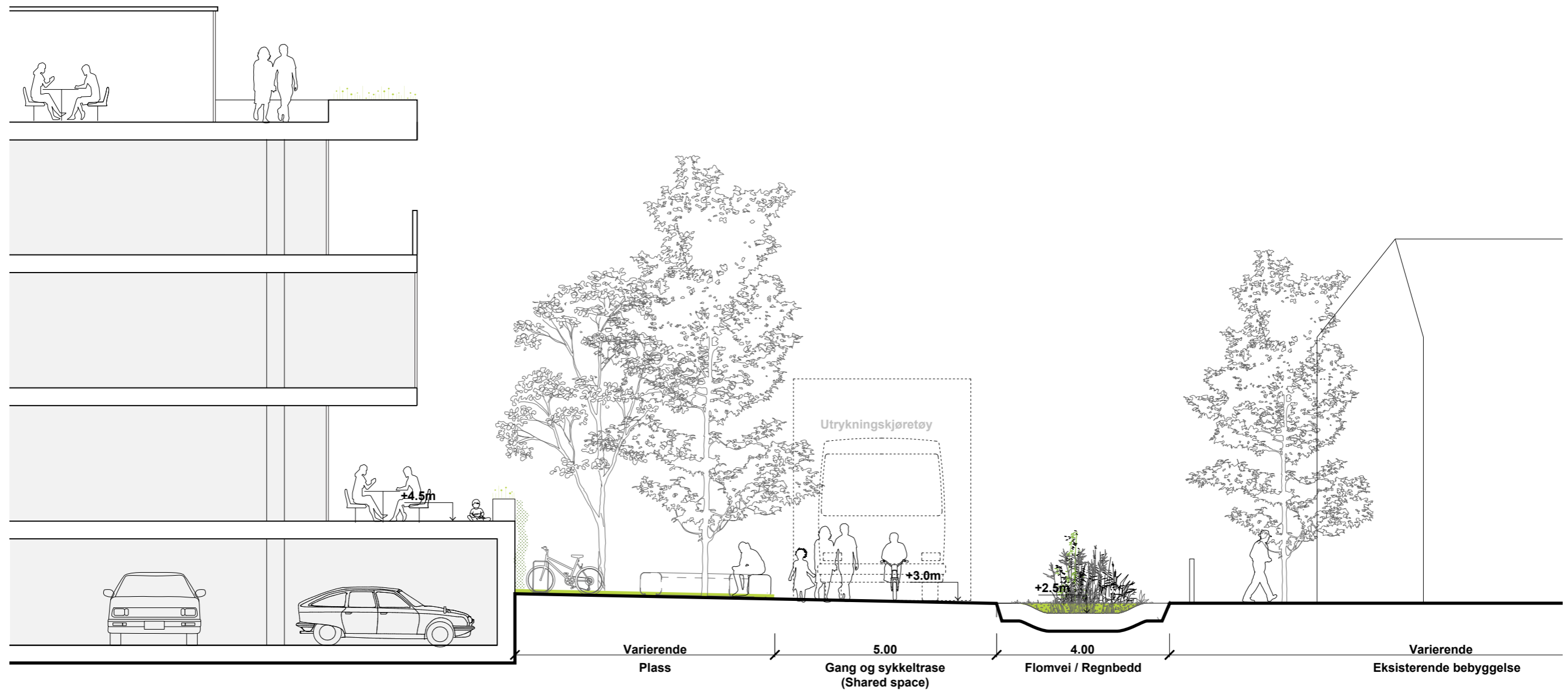
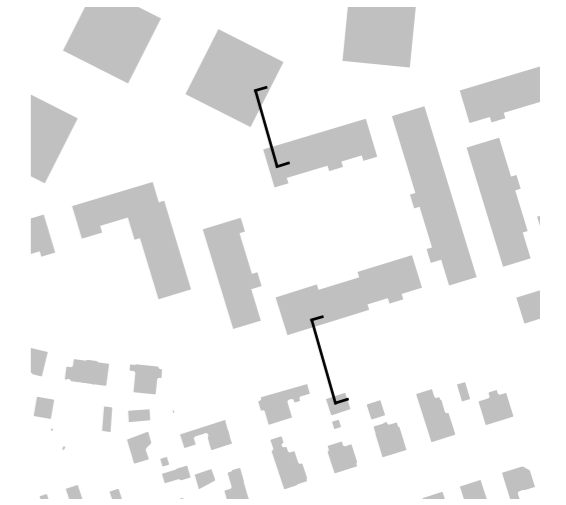
Allmenningen forankres og utvides i øst i forbindelse med kulturkvartalet (flerbrukshus, bydelshuset, cafe, aktivitetsklubb) der gategul- vet treffer en utescene. I vest utvides gate- nettet der barnehage og leke- og ballfelt er lokalisert.



utsnitt & ståsted perspektiv 

# Kap 3. Offentlige rom

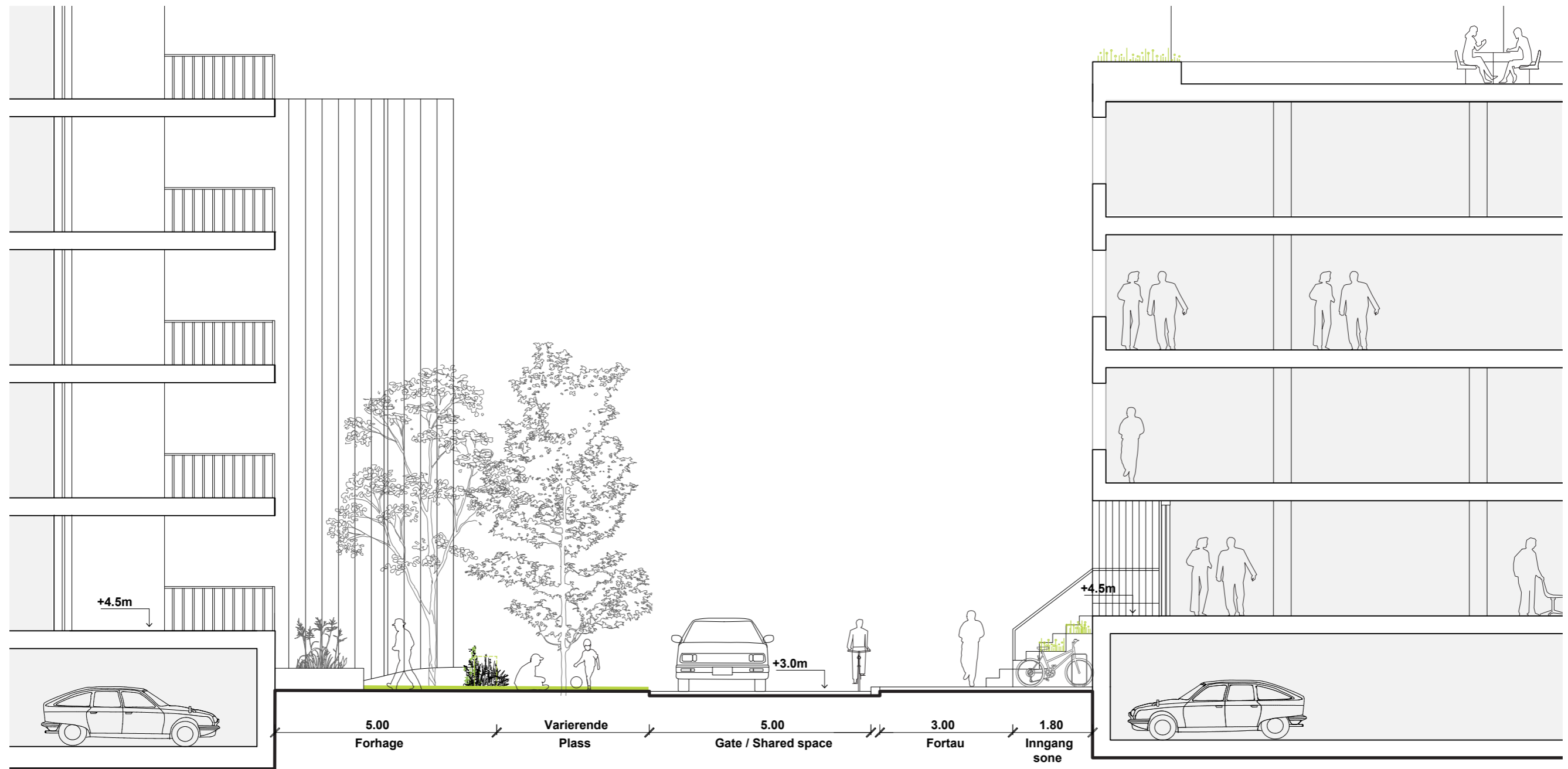
## Snitt Boliggaten 1:100 10





# Kap 3. Offentlige rom

## Snitt Boliggaten 1:100



# Kap 4. Byggeområder

## Perspektiv



# Kap 4. Byggeområder

## Boligområdet "Botanikeren"

I Botanikeren bor man i 5,7 eller 9-etasjers høye tårn i en generøs og åpen parkstruktur. Inngangssonene tydeliggjøres og samles i grupper på en lav base som er lokket på parkeringskjellerne. Uteområdene planlegges i Smithestrøms ånd med fokus på botanikk der hagestell er fellesskapsdriveren. Her finnes også felles drivhus, lysthus, hemmelige hager, verksteder og lekeplasser. Dette forsterkes av "Strømsgodset hage" som ligger sentalt i området (over jernbane kulverten). Hagen er en del av Smithestrøms park, åpen for alle, avgrenses med en eplehage og består av urtehager, dyrkningsbed og drivhus som kan drives f.eks av et dyrkelag ( ref. Geitmyra matkultursenter i Oslo).



Tomteareal: ca 22.500m<sup>2</sup>  
 M2 BRA bolig=38.600m<sup>2</sup>  
 Tomteutnyttelse= %-BRA =170%  
 Antall boligenheter: 550 stk (gj. snitt 70m<sup>2</sup>)  
 Totalt UOA: 14.140m<sup>2</sup> (26m<sup>2</sup> per leil).  
 (Strømsgodset Hage trukket fra).  
 UOA i sol 21.mars kl 15:00=7120m<sup>2</sup> (50%)



referanser/ideer om matsenter, takhager og drivhus i park

# Kap 4. Byggeområder

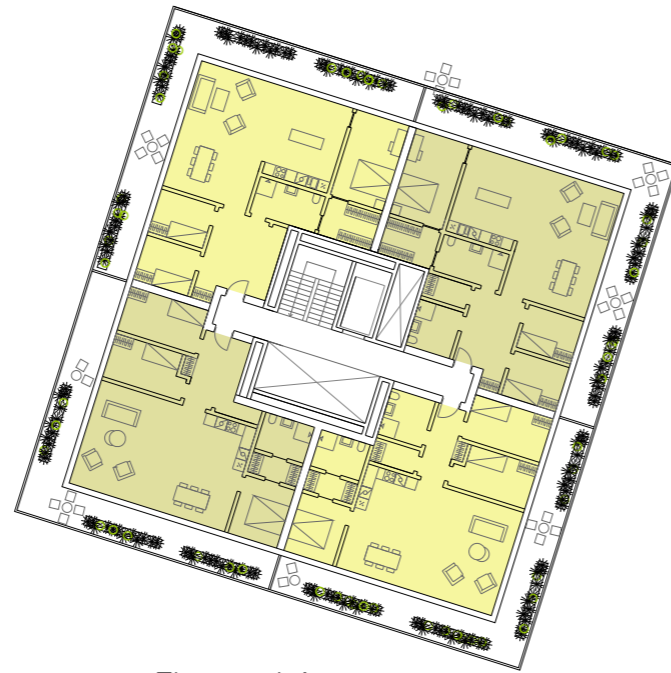
## Eksempler på planer 1:400



ref. Ullevål tårn, Code



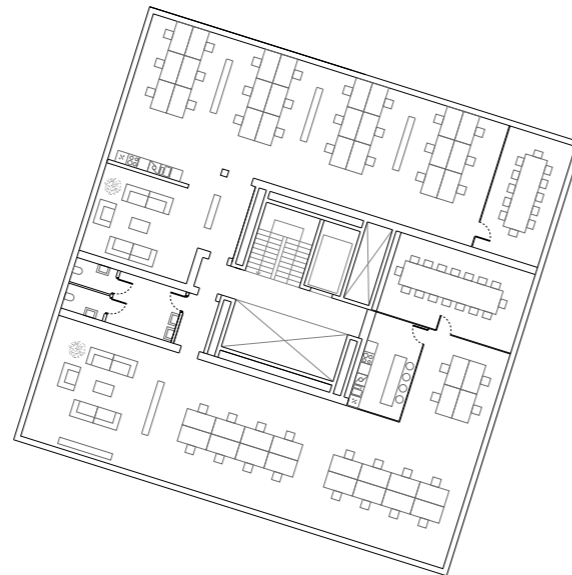
ref. "Grønne terrasser"



Eksempel 4-spenner



Eksempel 6-spenner



Eksempel coworking



Eksempel studentkollektiv



Eksempel eldrekollektiv



### Fleksible tårn:

Botanikeren tenkes utbygd med boligårn i park med grunnflater mellom 20x20m - 25x25m. Dette skaper fleksible, kompakte strukturer som også kan konverteres/benyttes til andre formål, f.eks kontor og til andre mer fellesskapsbaserte boformer.

Tårnene er plassert med det ene hjønet pekende mot nord slik at ingen leiligheter blir kun nord-østvendte.

Taket benyttes til solceller, bikuber og / eller takterraser. Generøse private balkonger planlegges slik at de kan beplantes / fremstå grønne og således styrke det overordnede konseptet med "Botanikeren".

# Kap 4. Byggeområder

## Boligområdet "Nybyen"

I Nybyen bor man i en fortsettelse av den åpne Kvartalstrukturen i Nybyen.

Byggeriet er i3-6 etg der de laveste byggene er mot eksisterende Nybyen og de høyeste i nord mot jernbanen.

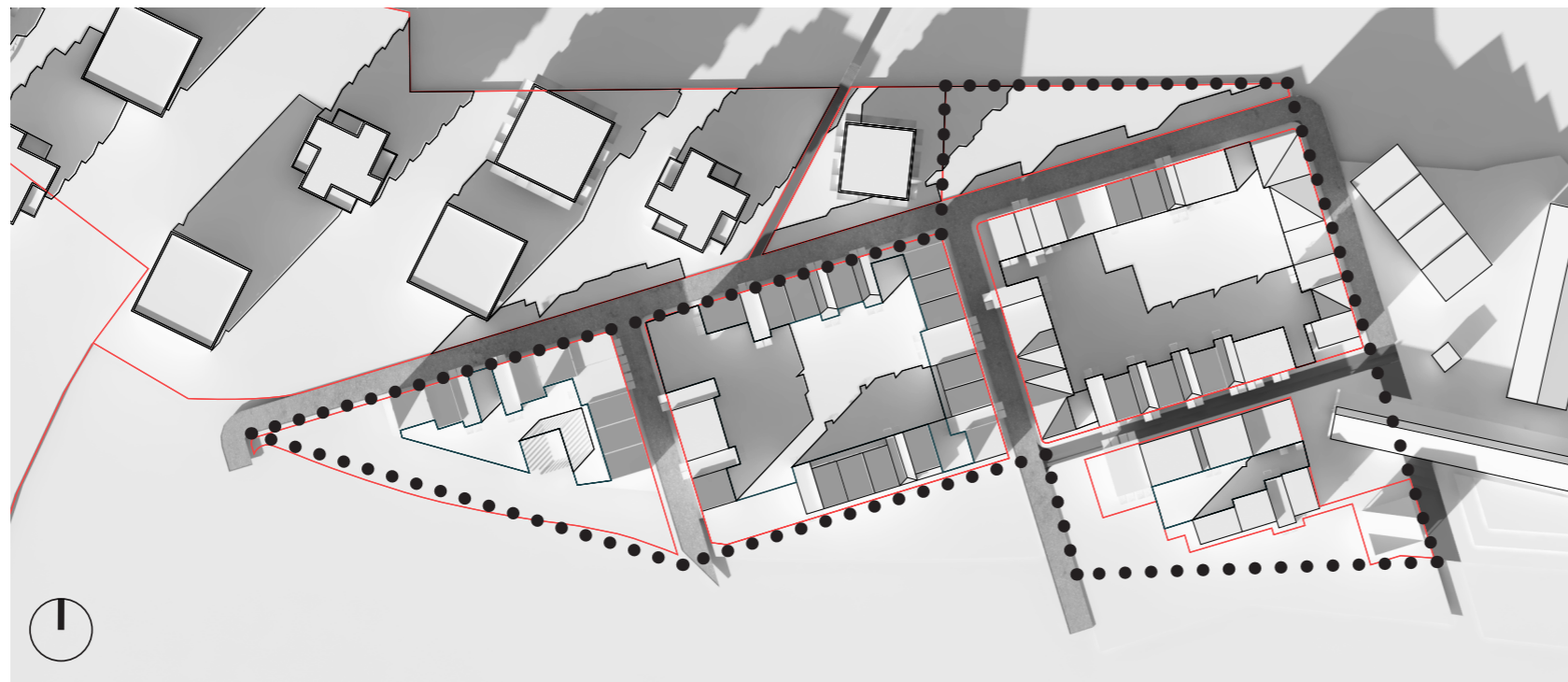
Husrekkene dannes av 3- og 4-spennere som fremstår som egne hus med ulike fasadeuttrykk.

Høydeforskjellen mellom ute/inne (grunnet p-kjeller) tas med mindre ramper og trapper som blir møteplasser.

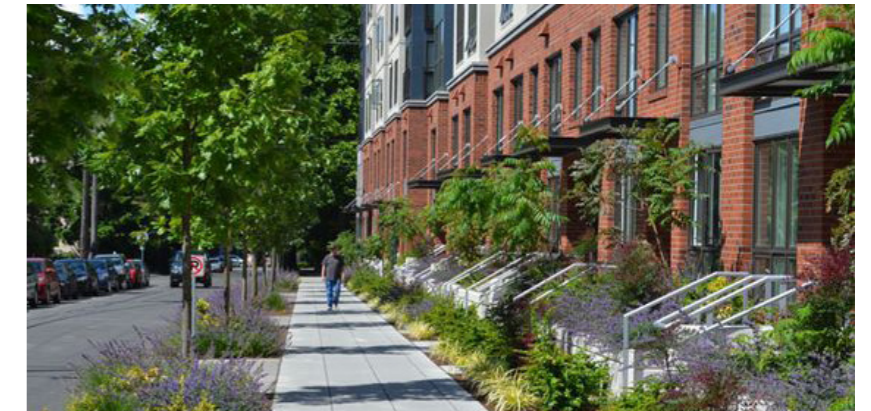
Uteområdene planlegges med felles fellesfunksjoner med spesielt fokus på barnefamiliers behov.

Her finnes felleshus for lek og sammenkomster, sykkelverksteder og lekeplasser.

Ut mot allmenningen avgrenses bebyggelsen av private forhager som også ligger noe høyere enn gateplan.



Tomteareal: ca 17.800m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup> BRA bolig=28.400  
 Tomteutnyttelse= %-BRA =160%  
 Antall boligenheter: 400 stk (gj. snitt 70m<sup>2</sup>)  
 Totalt UOA: 9.100m<sup>2</sup> (22m<sup>2</sup> per leil).  
 (lekeplass/skog i nord medregnet).  
 UOA i sol 21.mars kl 15:00=4370m<sup>2</sup> (48%)



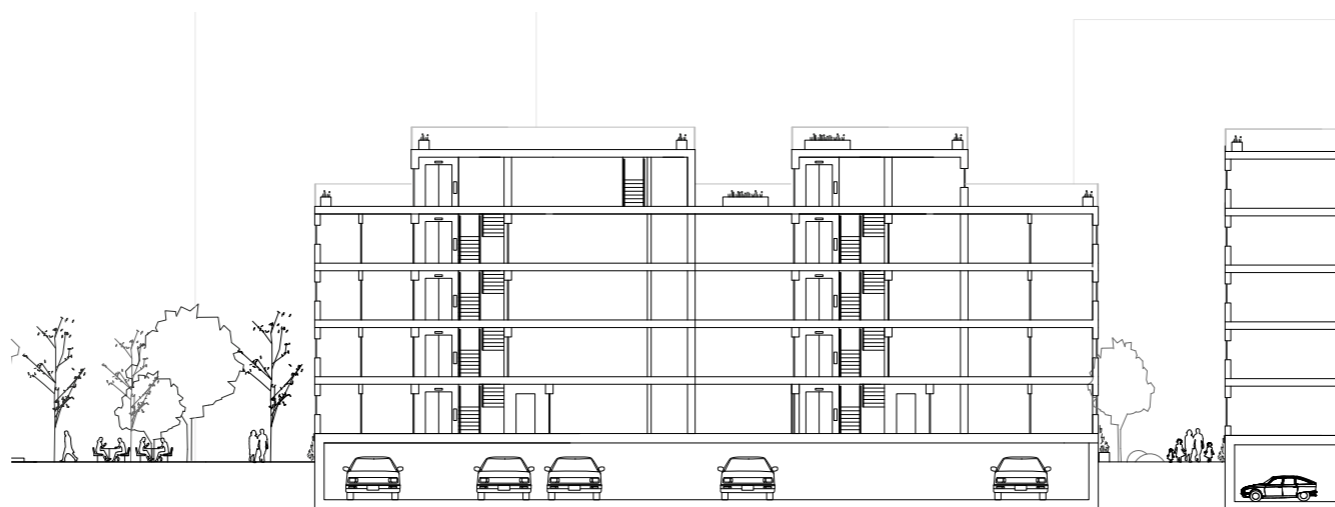
referanser/ideer om innganger/utganger, kantsoner og felleshus

# Kap 4. Byggeområder

## Eksempler på planer og snitt 1:400



ref. fasadeuttrykk og materialitet



Eksempel på en 3- og en 4-spenner i rekke.

### Husrekker:

Boligene er tradisjonelle 3- og 4- spennere der antall leiligheter per heis blir gjennomsnittlig ca 15 stk. I de laveste rekkene nærmest gate-tunet kan det også vurderes rekkehus/duplex avhengig av markedet, da muligens uten heis.

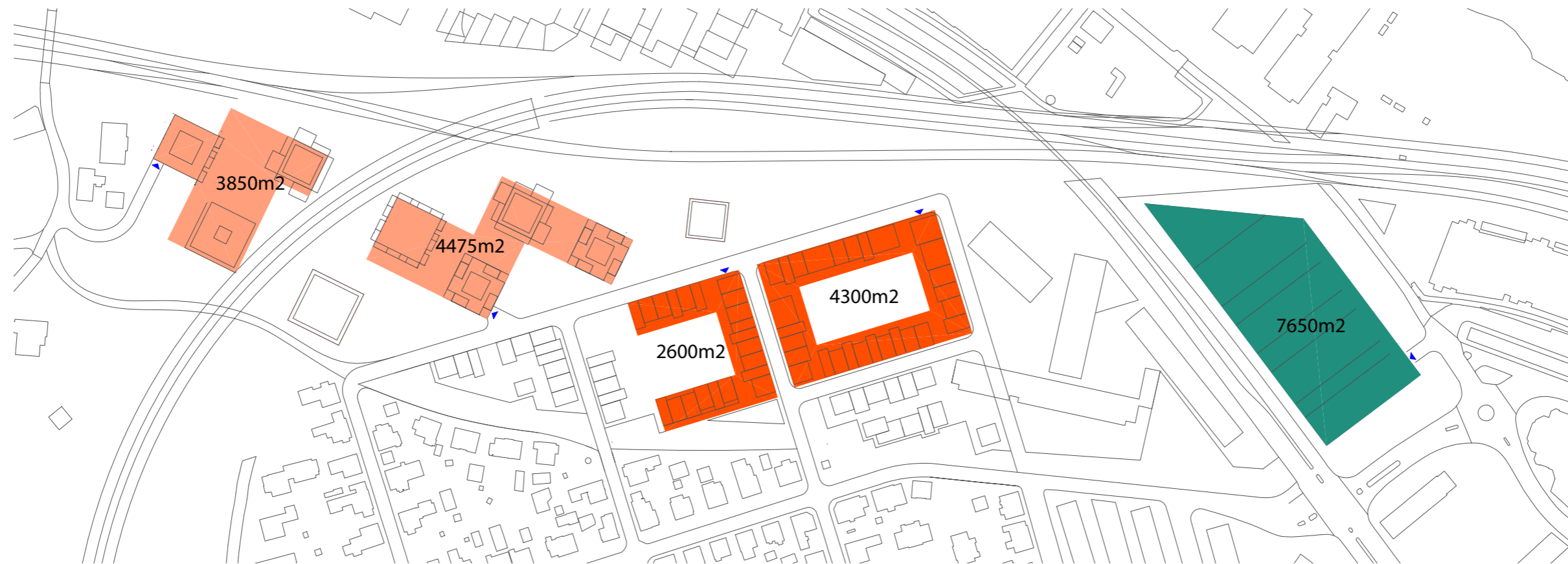
Byggene varieres i høyde slik at takflatene danner skjermede private takterrasser som kan nås via heis/intertrapp i leilighet. Andre leiligheter vil ha privat uteareal på balkong eller på lav base/lokk av P-kjeller.

Kvartalstrukturen er tenkt med åpne hjørner slik at fellesarealene er tilgjengelige og inviterer inn, og man unngår vanskelige hjørneleiligheter.

Byggene kan ha både ulike fargebruk og materialitet, men bør skilles seg fra teglsteinsuttrykket som er tenkt brukt i det tilstøtende Kulturkvartalet.

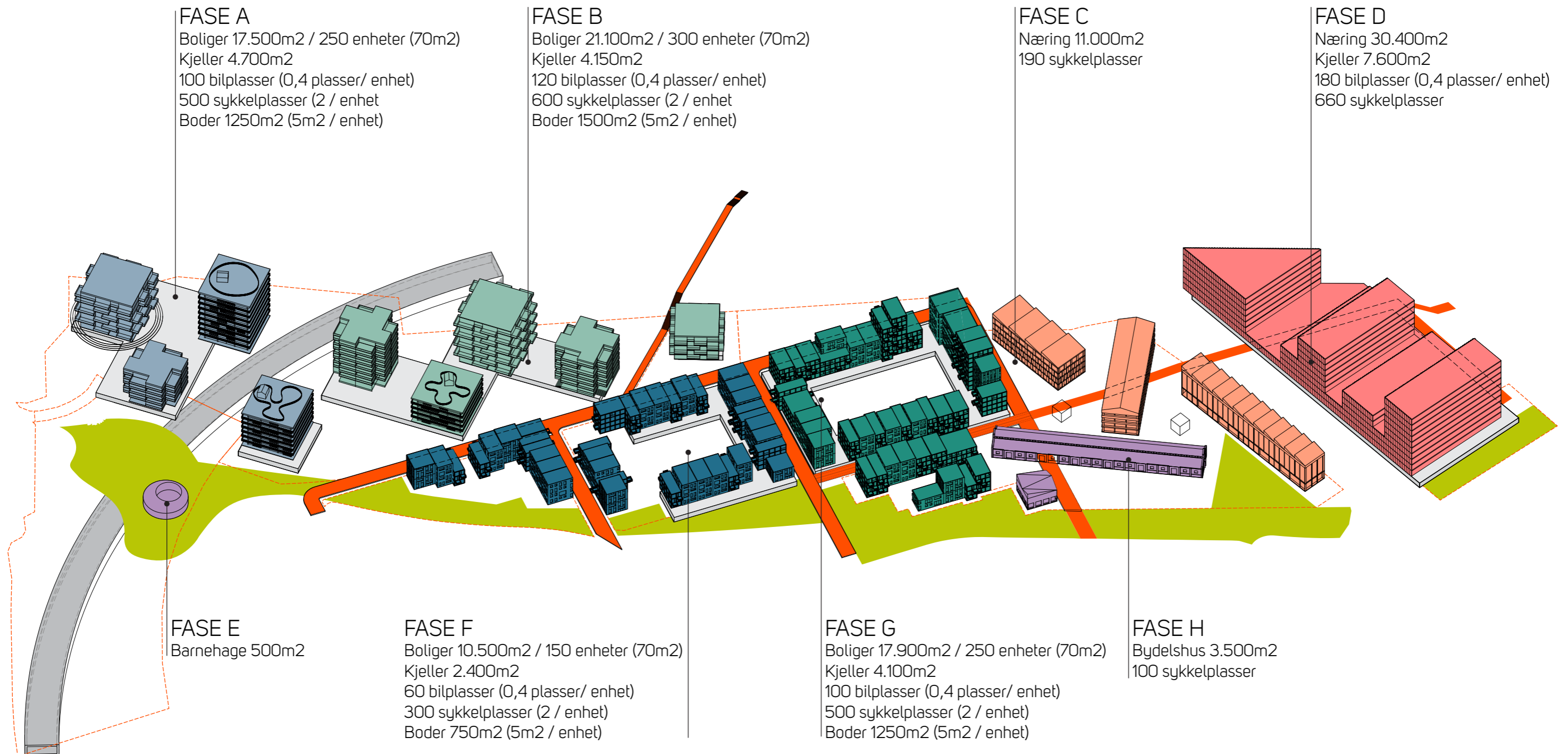
# Kap 4. Byggeområder

## Parkeringskjellere



# Kap 4. Byggeområder

## Faser / Gjennomførbarhet





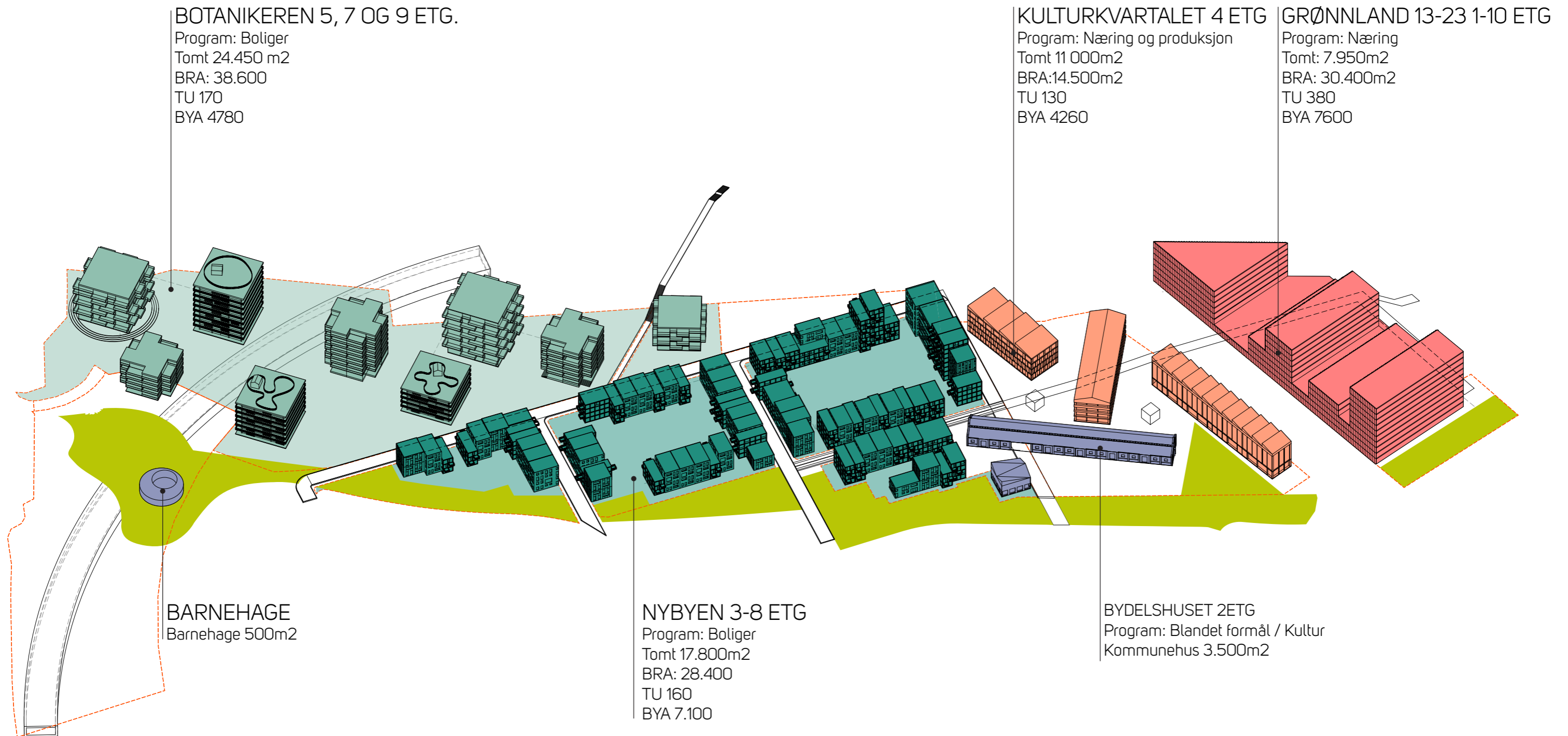
# Kap 4. Byggeområder

## Arealoppgave - alle områder

UTVIKLINGSFELTGFELT	TOMT	BYA	BRA	%-BRA	ENHETER	AREAL UNDER TERRENG
<b>BOTANIKEREN</b>	24450	4780	38600	170		8850
Boligenheter (70m2)					550	
Parkerng bil (0,4 / enhet) i Kjeller					220	5500
Sykkel (2 /enhet) 50% i Kjeller					1100	600
Boder (5m2 / enhet)					550	2750
<b>NYBYEN</b>	17800	7100	28400	160		6500
Boligenheter (70m2)					400	
Parkerng bil (0,4 / enhet) i Kjeller					160	4000
Sykkel (2 /enhet) 50% i Kjeller					800	440
Boder (5m2 / enhet) i Kjeller					400	2000
<b>KULTURKVARTALET</b>	11000	4260	14500	130		
Næring / Kulturproduksjon			11000			
Bydelshus			3500			
Sykkel (2 / 100m2)					290	
<b>GRØNNLAND 13-23</b>	7950	7600	30400	380		7600
Næring						
Parkering bil (0,6 / 100m2)					180	4500
Sykkel i Kjeller (2 / 100m2)					600	660
Kjeller / Teknisk						2440
<b>TOTALT</b>	<b>61200</b>	<b>23740</b>	<b>126400</b>	<b>220</b>		

# Kap 4. Byggeområder

## Funksjoner og utnyttelser



# Kap 4. Byggeområder

## Modellbidler



"Botanikeren"



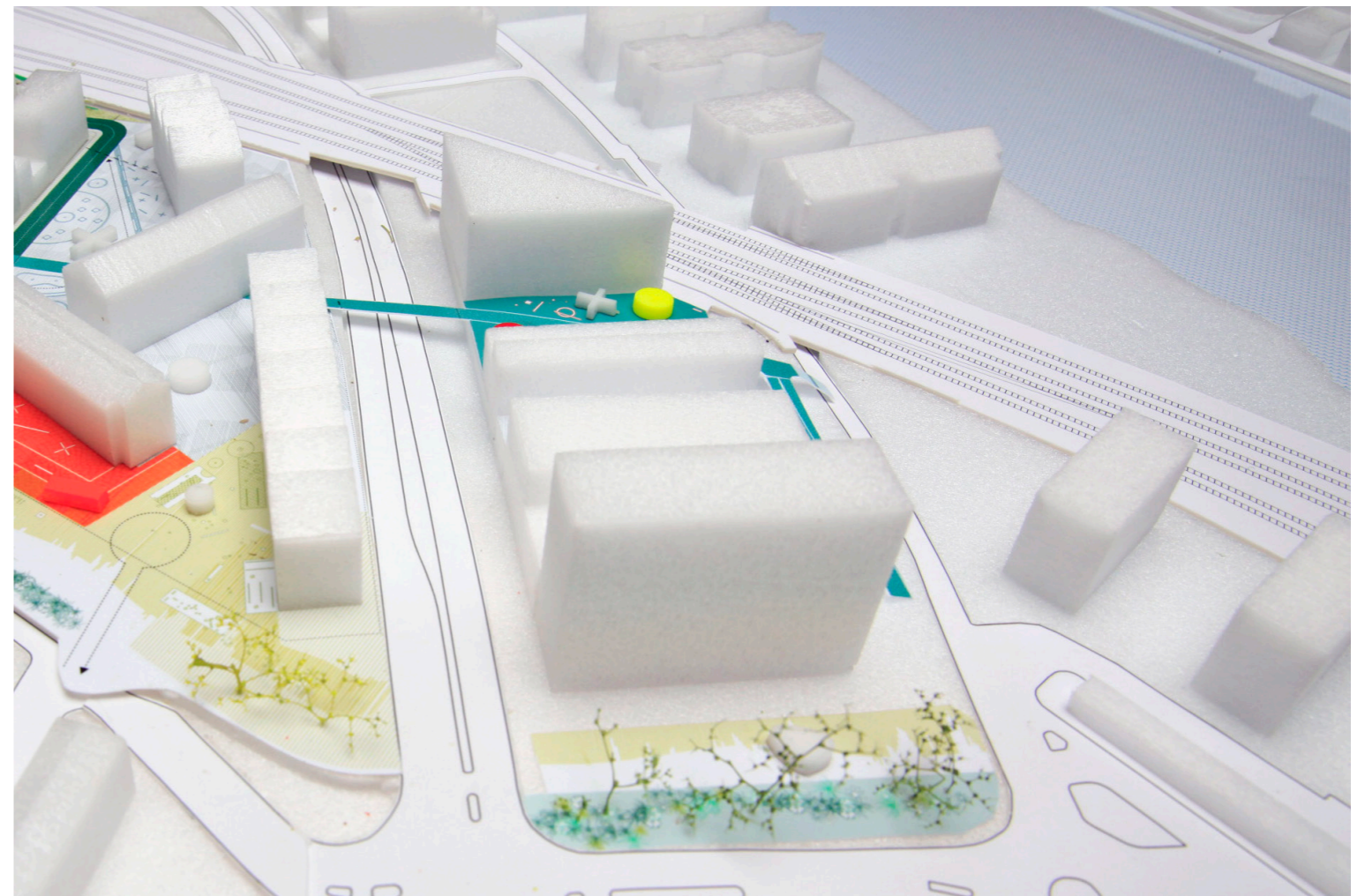
"Nybyen"

# Kap 4. Byggeområder

## Modellbilder



"Kulturkvartalet"



"Grønland 13-23"

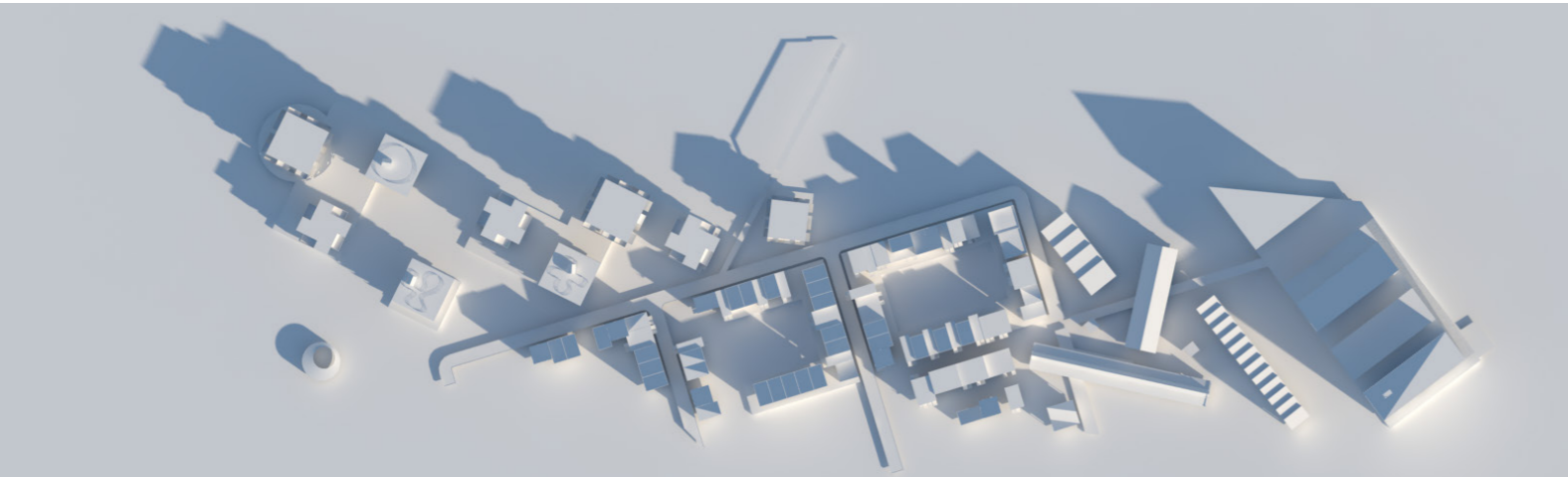


# Appendix

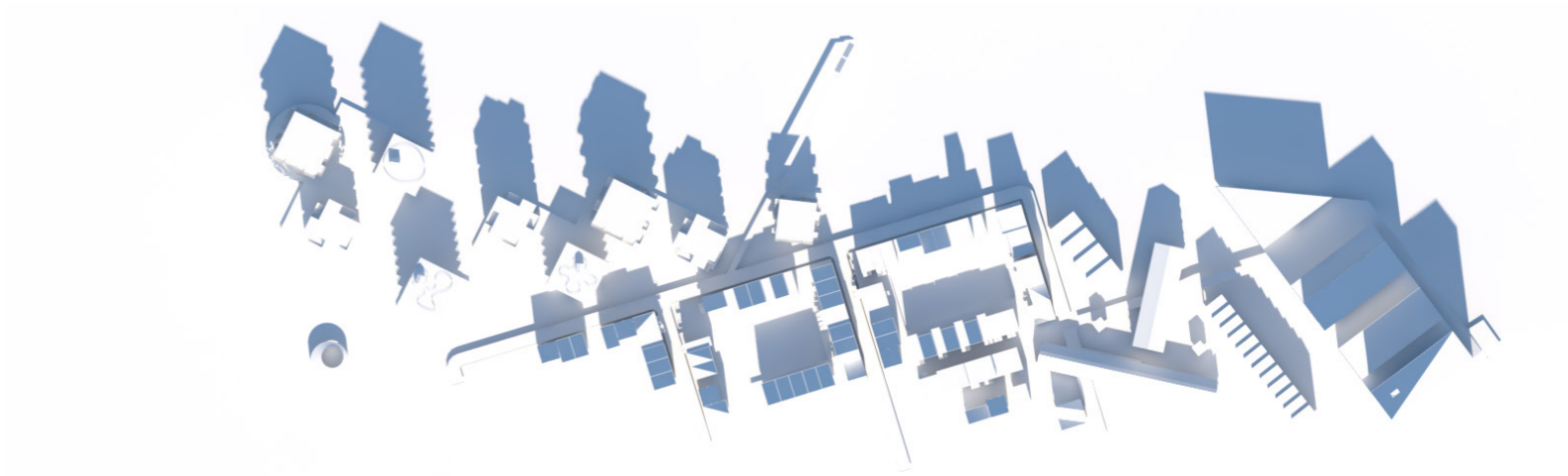
## Analyser

# Sol-og skyggediagram 21 mars

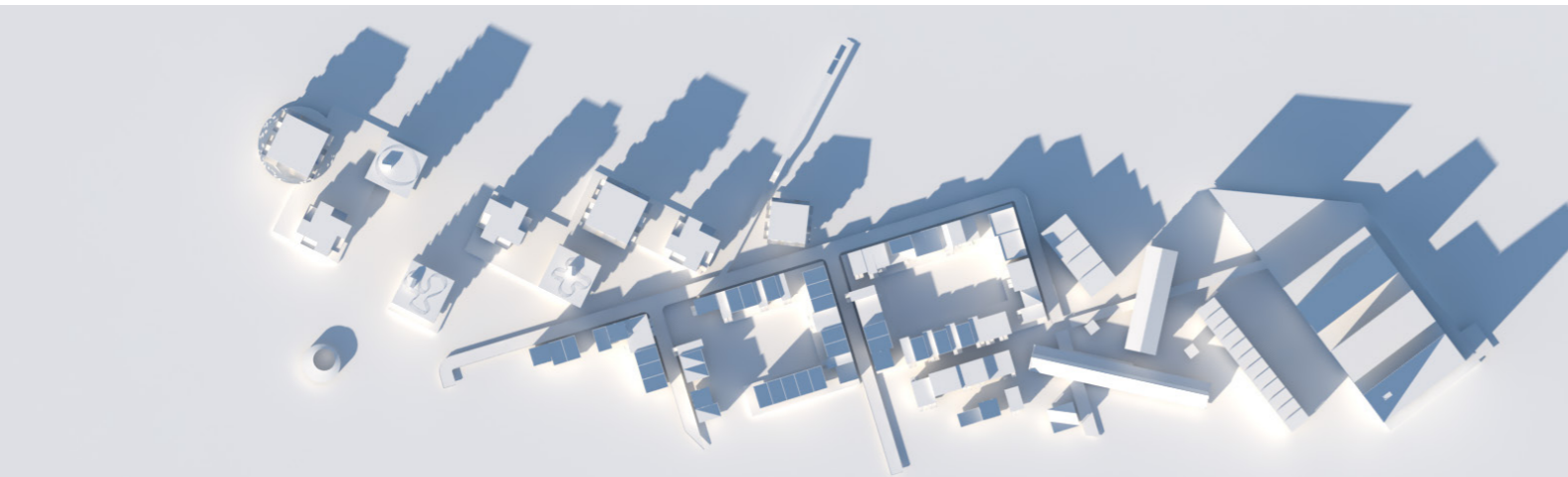
kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



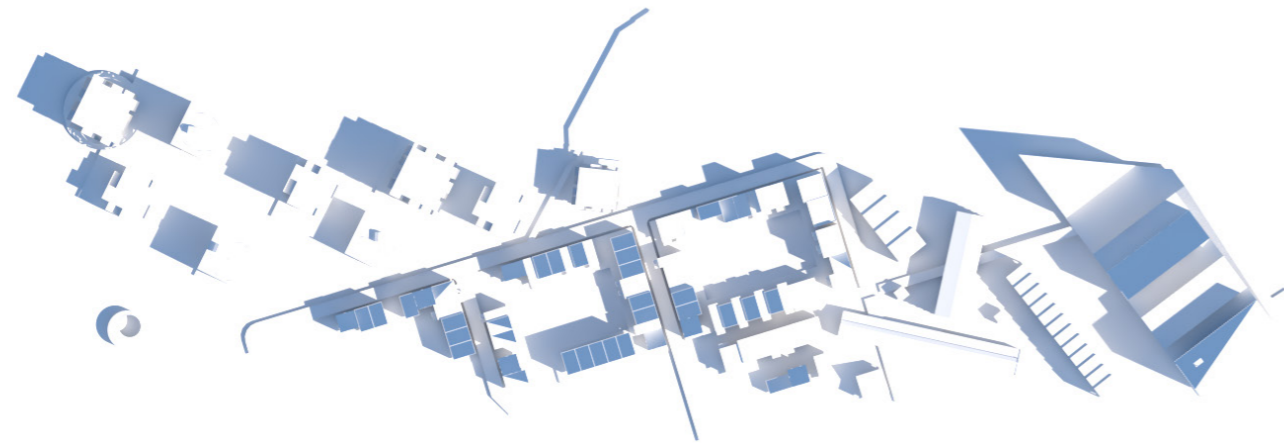
kl 18.00



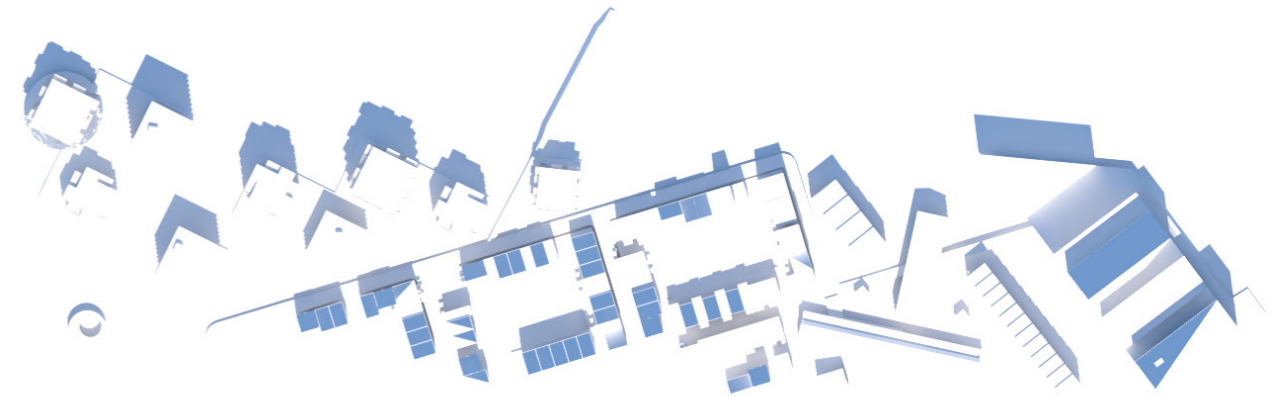
# Kap 4. Byggeområder

## Sol-og skyggediagram 21 juni

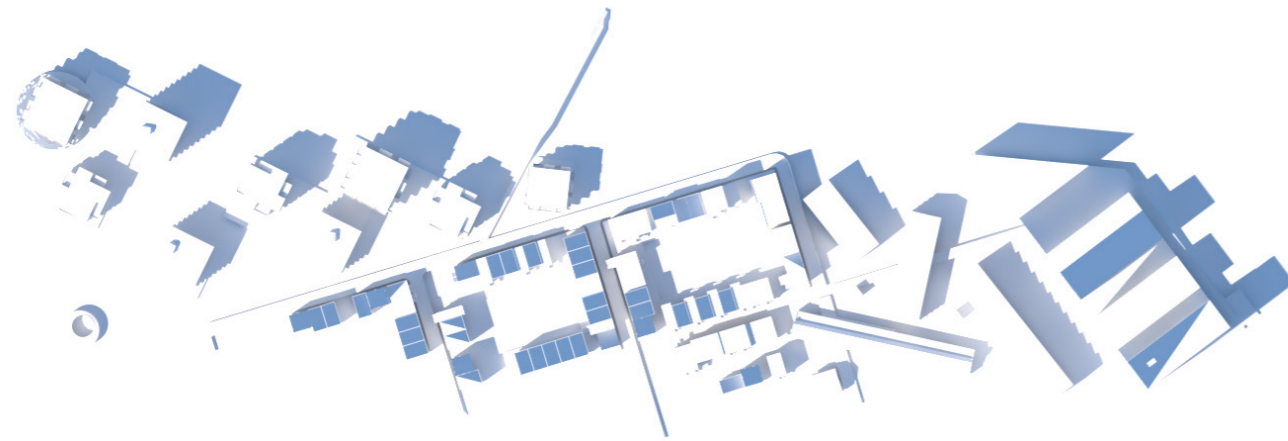
kl 09.00



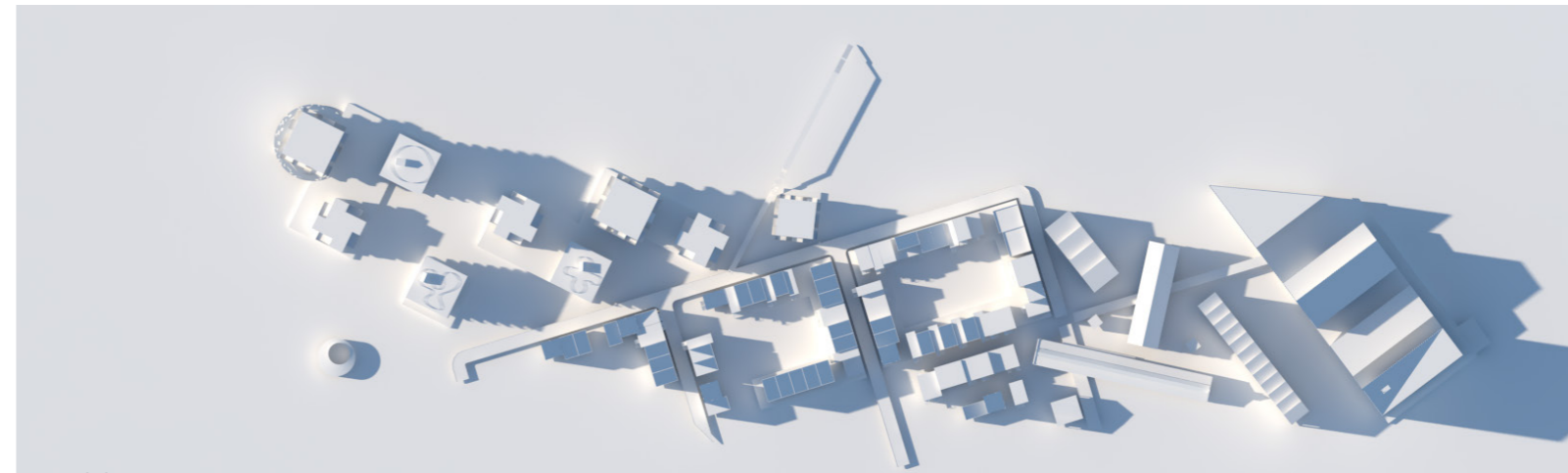
kl 12.00



kl 15.00



kl 18.00





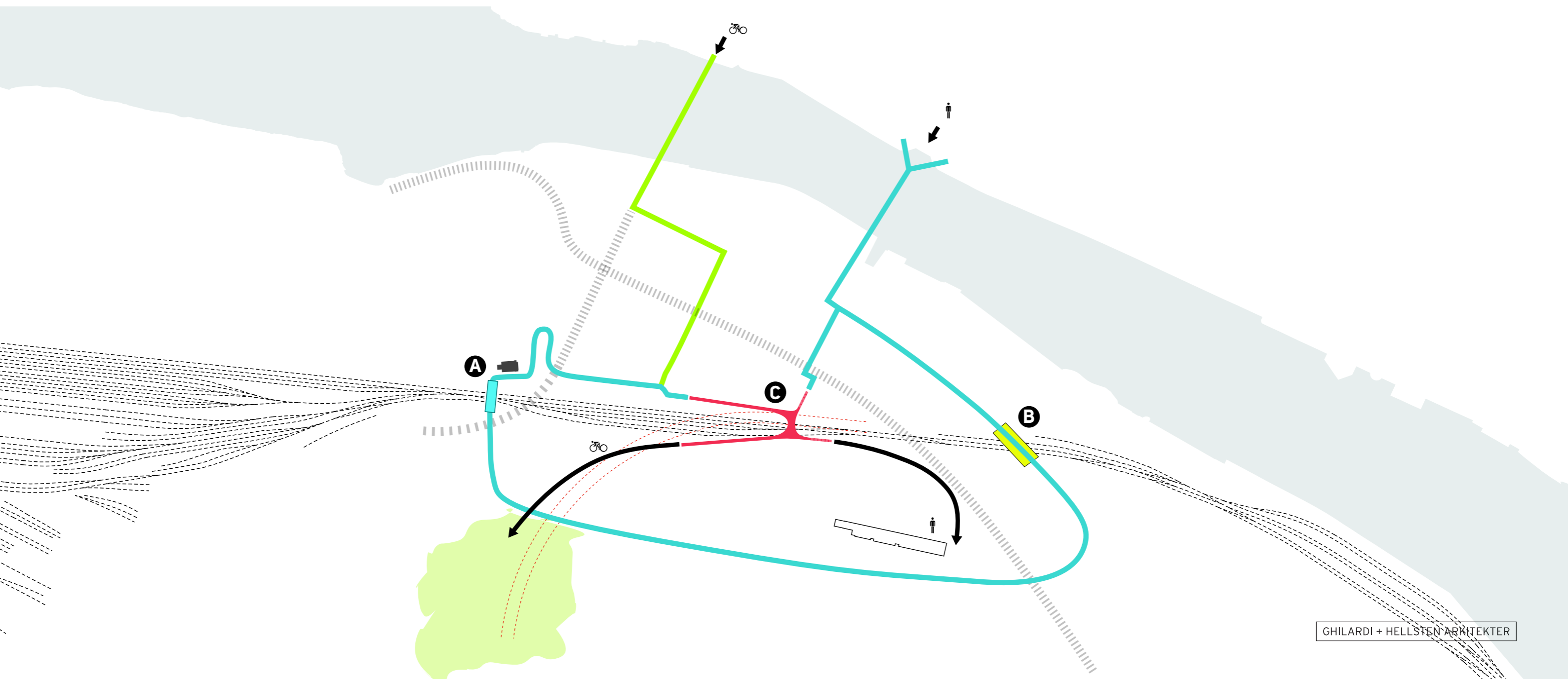
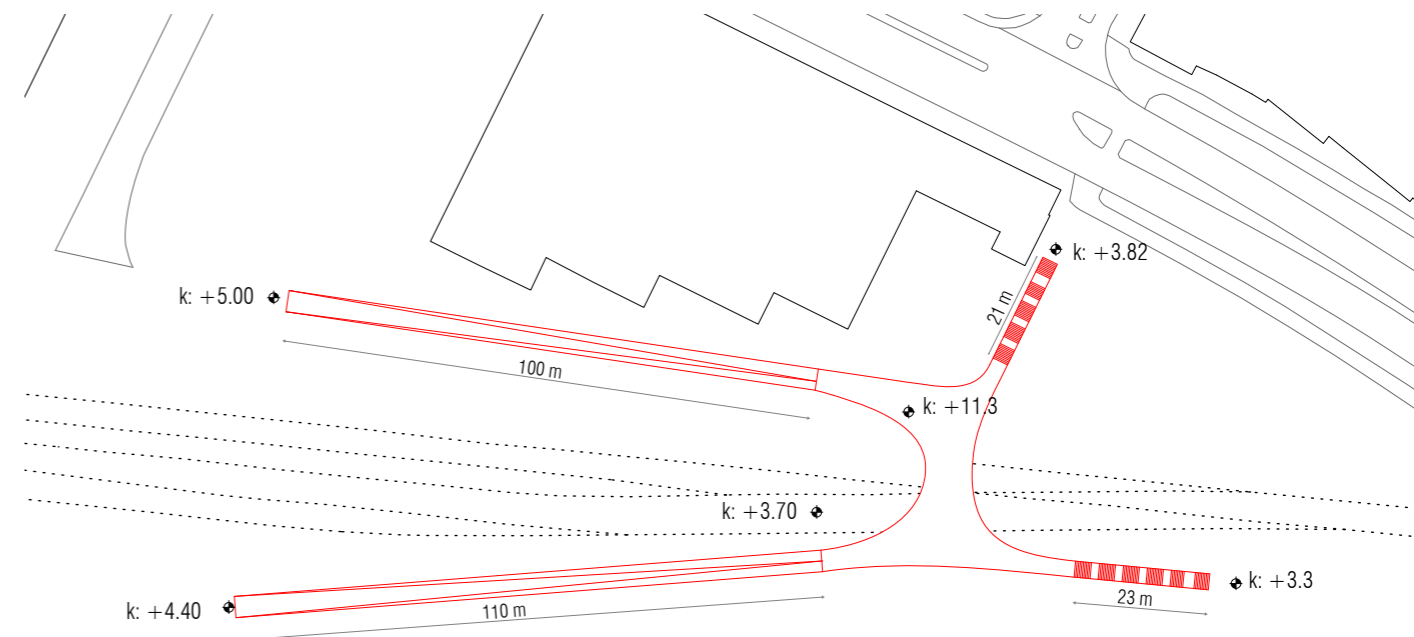
# ALTERNATIV A:

## LOOP IN THE LOOP

A : eksisterende fotgjenger overgang

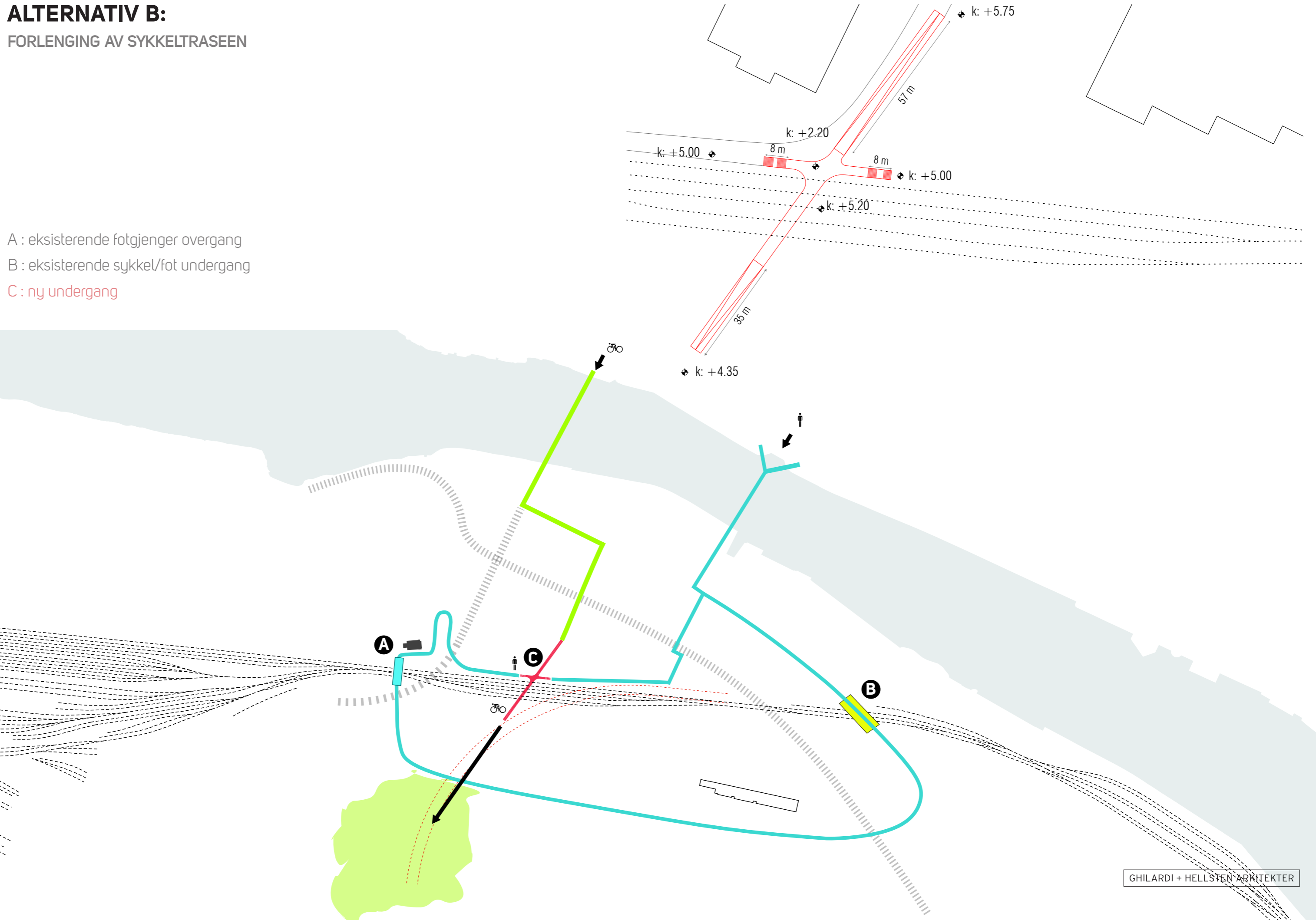
B : eksisterende sykkel/fot undergang

C : ny overgang



# ALTERNATIV B: FORLENGING AV SYKKELTRASEEN

- A : eksisterende fotgjenger overgang
- B : eksisterende sykkel/fot undergang
- C : ny undergang



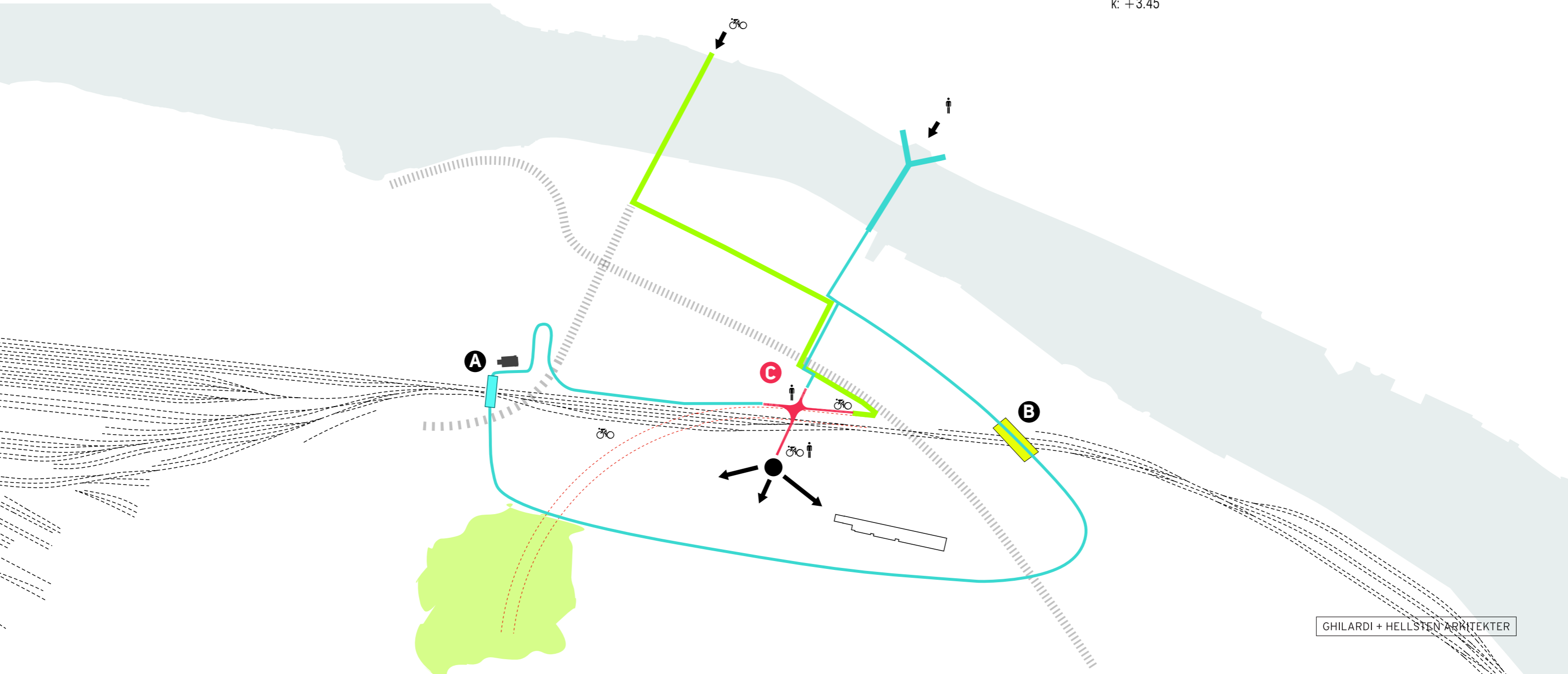
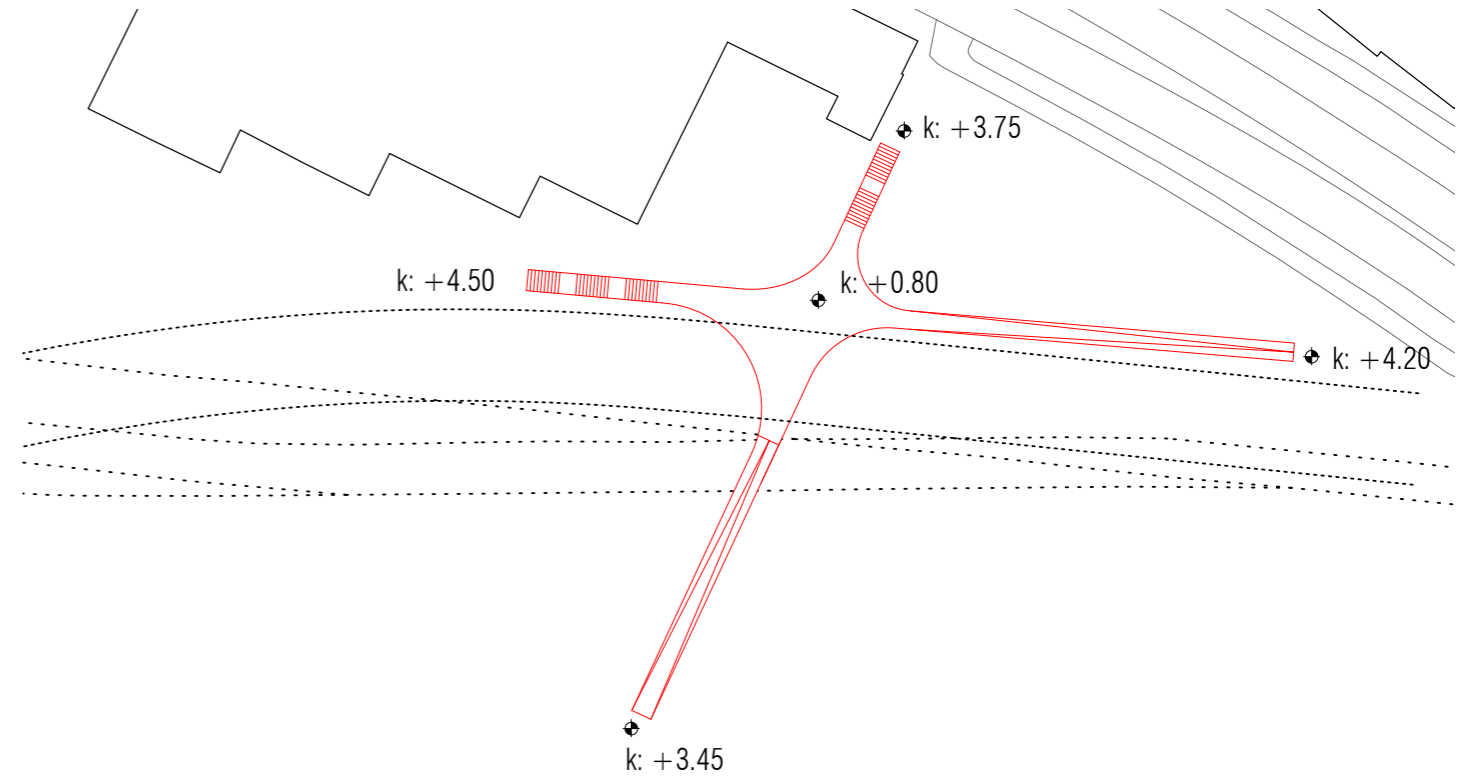
# ALTERNATIV C:

## Y KOBLING

A : eksisterende fotgjenger overgang

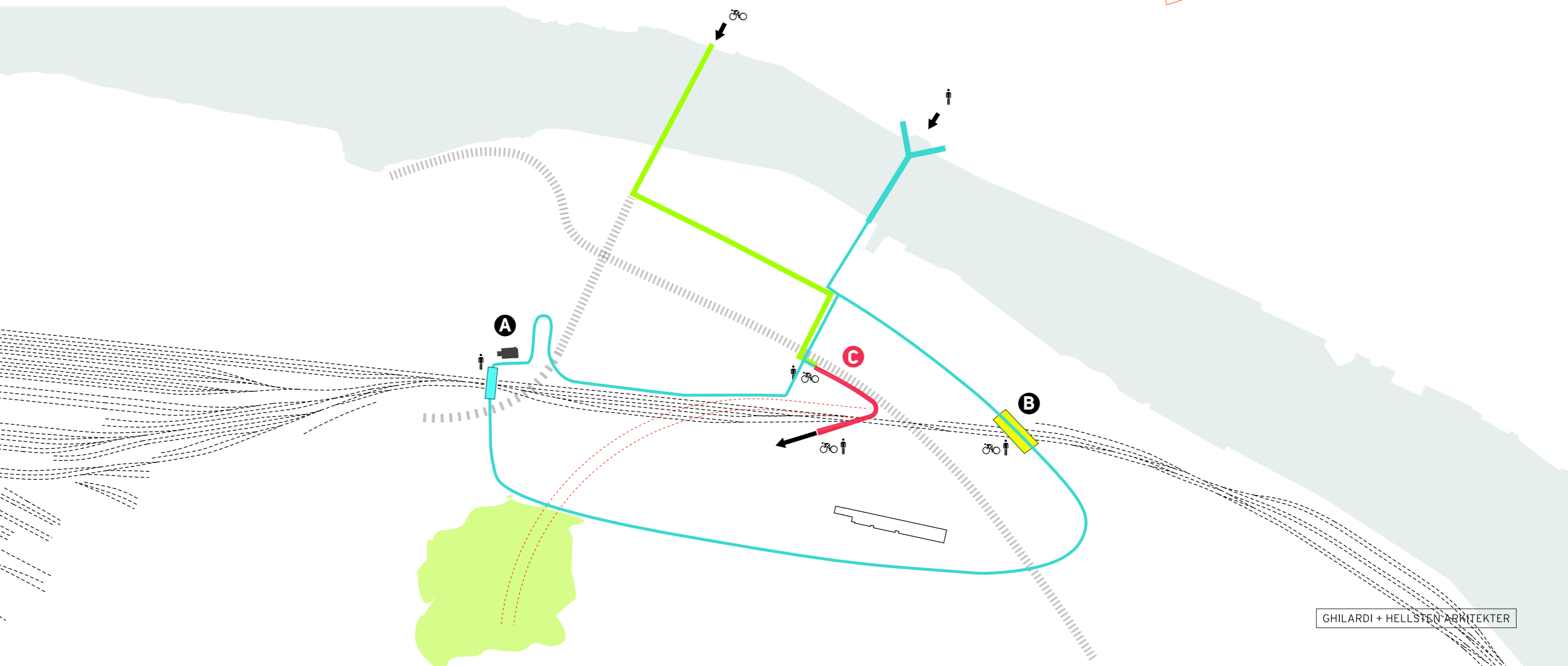
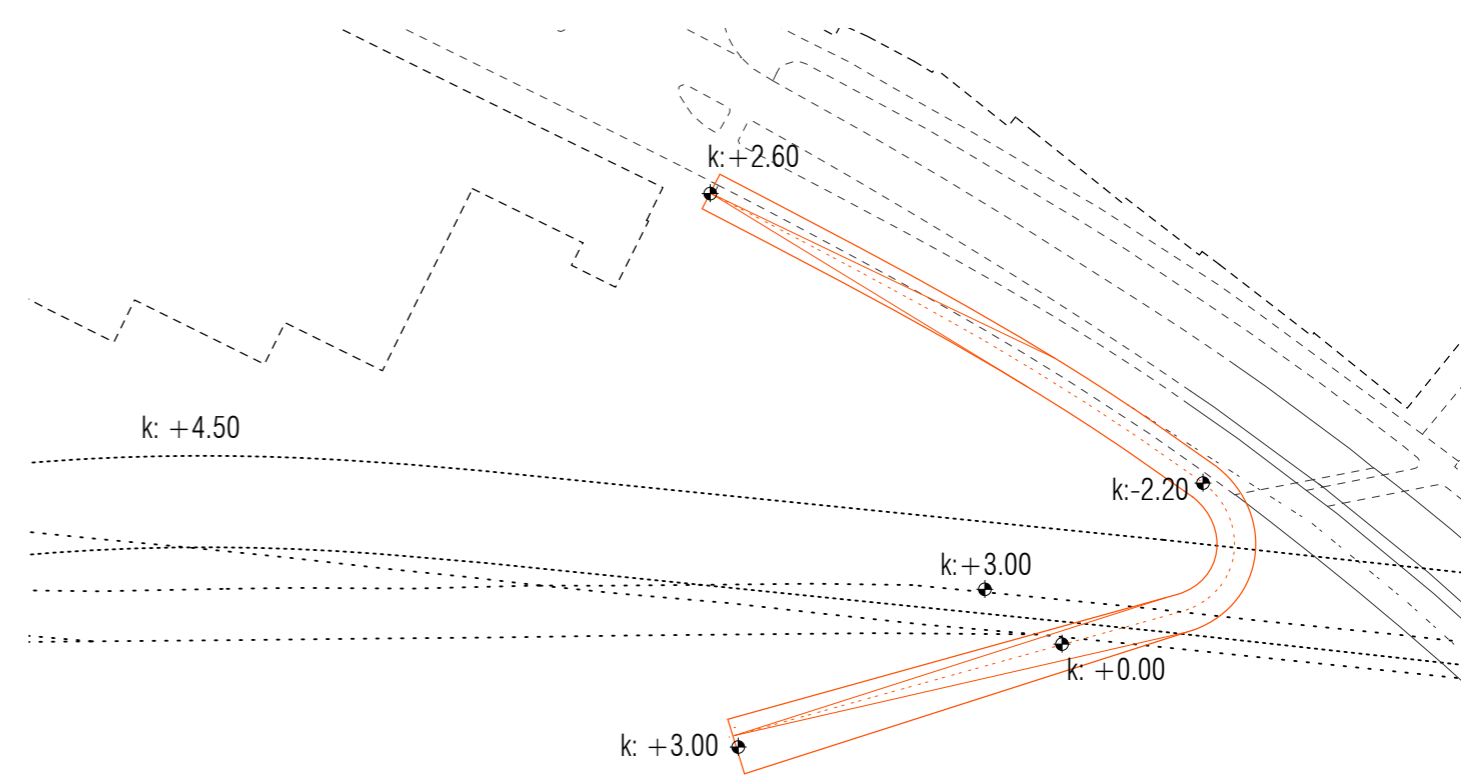
B : eksisterende sykkel/fot undergang

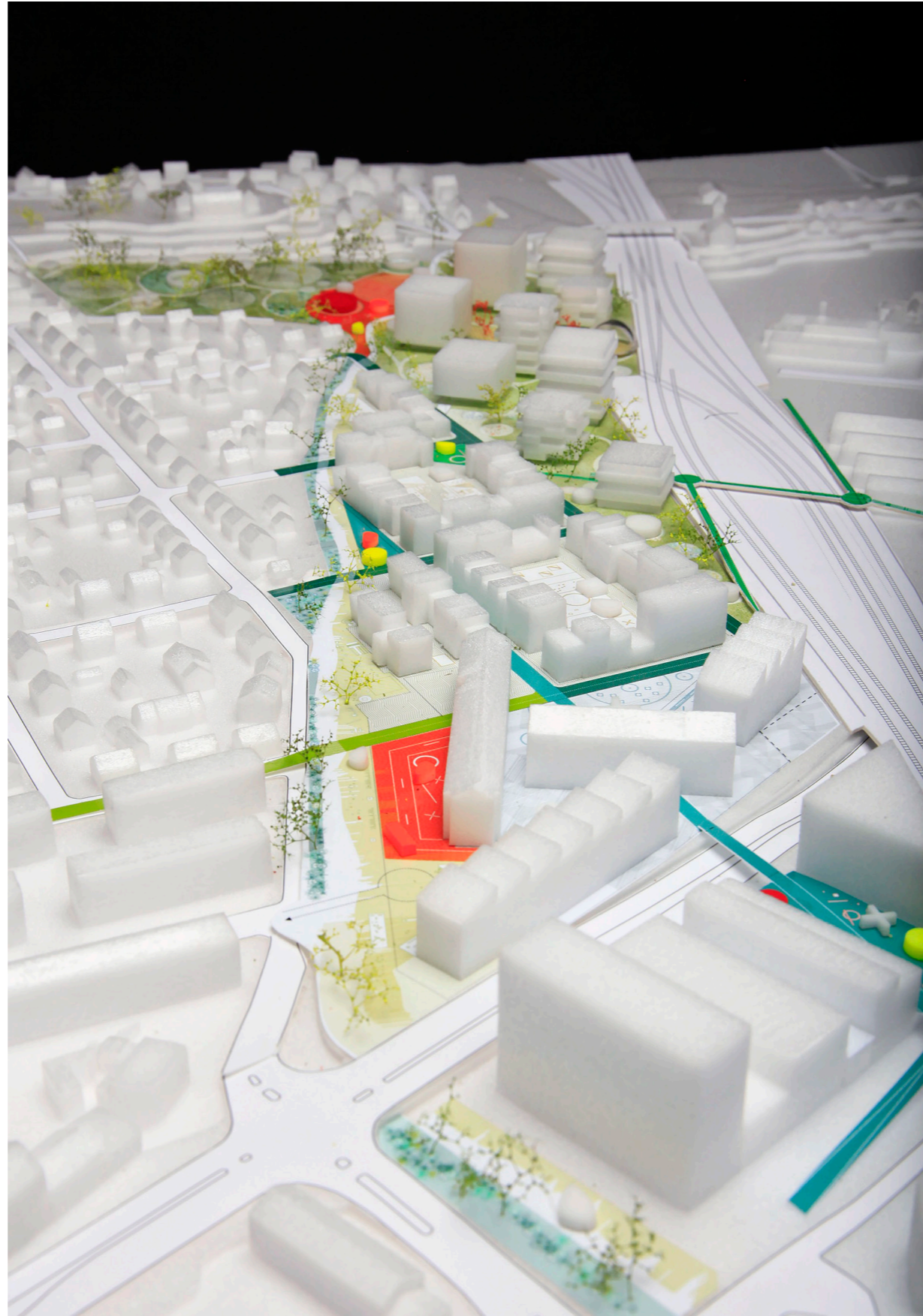
C : ny undergang



# ALTERNATIV D: OPPGRADERING AV EKSISTERENDE

- A : eksisterende fotgjeger overgang
- B : eksisterende sykkel/fot undergang
- C : eksisterende kjørebane/undergang oppgradert til kjøre/sykkel/fot undergang





GHILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER AS