



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS-SYSTEMET
BOLIGER, NYE OMRÅDER	HOVEDGATE m/planl. SYKKELBANE/FORTAU
BOLIGER, EKST. OMRÅDER	PLANL. HOVEDGATE m/SYKKELBANE/FORTAU
FORRETNINGER	SAMLEGATE
NÆRING / INDUSTRI	LOKALGATE, BOLIGGATE.
OFFENTLIG FORMÅL	LOKALGATE, INNGÅR I GANGSYSTEMET
ALMENNUTTIG FORMÅL	ADKOMST NYTT BOLIGOMRÅDE
GRØNTOMRÅDE, TURDRAG, SKJERMINGSZONE	GANGVEI
	TURVEI, STI
	JERNBANE, NSB.

ANDRE SYMBOLER

FREDET OMRÅDE	AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET
OMRÅDE MED BEVARINGSVERDI	EIENDOMSGRENSE
FREDET BYGNING	
VERNEVERDIG BYGNING	

0 1 2 9 N / 49595
503 18 7 Kart, skisse

PLANBEHANDLING

Forarbeid	dato	Planforslag	dato
Teknisk h. utvalg, Gulscoген vest planforutsetninger sak 154/94	Juni - 94	1. gangs behandling Tekn.h.utvalg	21. 03. 96.
Teknisk h. utvalg, Energi-arealvurd. sak 13/95	26. 01. 95	Offentlig ettersyn/høring	15. 05. 96 - 28. 06. 96.
Teknisk h. utvalg, Orient oppstart 14/95	26. 01. 95	2. Gangs behandling Tekn.h.utvalg	28. 11. 96.
Draffingsnotat 11. 06. 95.			
Teknisk h. utvalg, Draffings sak 167/95	22. 06. 95	Formannskap	03. 12. 96.
Høring Draffingsnotat	høst - 95	Bystyret	17. 12. 96.
Teknisk h. utvalg, Orienteringssak 2/96	04. 01. 96	Justert ihht. Vedtak i Miljødepartementet	07. 05. 97.

PLANBESTEMMELSER (Pl. og bygn.lov § 20 - 4)

- Krav om plan for utbygging av byggeområder.** (§20-4, andre ledd, bokstav a.)
For utbygging i gangstretene i byggeområdene Gulscoген vest, Rød vest og Rød øst skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Det samme gjelder områder hvor det kan være kombinert arealbruk, eller eventuelle planer for utbygging i elva. For de øvrige byggeområdene skal det foreligge foreligge godkjent bebyggelsesplan for det området som omfattes av utbyggingen. Plankravet gjelder ikke bygningsmessige tiltak med mindre konsekvenser innen utbygde områder.
- Arealbruk.** (§20-4, andre ledd, bokstav b.)
Arealbruk som er vist på plankartet er bindende. I områder avsatt til kombinert arealbruk (f.eks. boliger og næringsvirksomhet) kan det enten være bare et av arealformålene, eller en kombinasjon av disse.
- Etasjettall, utnyttelse, grad av utnyttning.** (§20-4, andre ledd, bokstav b.)
For nye boligfelt og eksisterende boligområder: Maks. to etasjer med evt. loftsetasje og/eller underetasje der terrenget gir muligheter for det.
Eksisterende områder kan fortettes der dette ikke fører til vesentlige reduserte miljøkvaliteter i området eller i berørte adkomstgater. Høyde og utseende på nye enkeltbygninger må tilpasses områdets karakter. I kombinasjonsområder (f.eks. ved Gulscoген Senter) kan etasjettallet økes til 4 etasjer.
For nærings- og forretning/kontorarealer: Maks. 3 etasjer og 12 m. total høyde.
Maks. utnyttning: 35 % (Bya)
- Utbygging av Tverrforbindingen.** (§20-4, andre ledd, bokstav b.)
Nye store utbyggingsprosjekter eller nye store trafikksikkerhets prosjekter sør for jernbanen kan ikke etableres før gaterforbindelse mellom Prof. Smiths alle og Nedre Eikervei er bygget.
- Byggeskikk, -bevaringsverdige bygninger og anlegg.** (§20-4, andre ledd, bokstav b.)
Ved reparasjon, modernisering og tilbygg av eksisterende bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske /historiske særpreget tas vare på både i hovedform og detaljer.
Alle byggesaker som berører de avmerkede fredete, eller bevaringsverdige bygninger og områder, skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.
- Utforming av bygg og utseende på områder for forretnings- og næringsvirksomhet.** (§20-4, andre ledd bokstav b.)
Bygninger og anlegg må gis en utforming, material og fargebruk som bidrar til å forbedre områdets visuelle standard.
Det er ikke tillatt med utelagring og bygg av midlertidig karakter (plasthaller o.l.) uten at dette er skjermet mot omgivelsene av f.eks. bygninger, kraftig vegetasjon eller annen tilfredstillende visuell skjerming. Slik skjerm skal ha et områdepasset uttrykk.
- Krav om beplantningsplan og ferdigstillelse av uteområder.** (§20-4, andre ledd, bokstav d.)
Ved byggeomdeling av tiltak på alle typer områder, spesielt næringsområdene, skal det foreligge en beplantningsplan/utomsplan. Uteområdene skal være ferdigstilt samtidig med at byggenes ta i bruk. Enkelt boligbygg i eksisterende områder kan unntas fra kravet.
- Krav til etablering av turvei eller tinglysing av adgangsrett for utbygging kan finne sted.** (§20-4, annet ledd bokstav d.)
Når et område omfattes av plankrav etter pkt.1 og området omfatter strekning der turvei er vist på kommunedelplanen, kan ikke utbygging skje før henholdsvis turvei er bygd, eller almenhetens adgang er sikret gjennom tinglyst erklæring.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.

Bydelen preges av variert bebyggelse og arealbruk. Ved siden av tett bebyggelse ligger store ubebygde arealer (jorder og brakklund).

Boligbebyggelsen består for det meste av en-, to-, og firemannsboliger. Den eldste bebyggelsen ligger i gavll langs Nedre Eikervei og Grense-gata. Bebyggelsen etter århundreskiftet har blitt utbygd feltvis med hager rundt husene. I de senere årene har det foregått en fortetting med eneboligbebyggelse private hager. Dette potensialet er ikke lenger så stort.

Langs Øvre og Nedre Eikervei er boligbebyggelsen belastet av biltraffikk. (Skitt, støy) Det samme gjelder Rødgate og dels Prof. Smiths alle.

Søndre del av Gulscoген har meget dårlig biltilgjengelighet, og det er med noen få unntak, dårlige forhold for gang/sykkeltraffikk.

Gulscoген stasjon er gjenåpnet med suksess. Samtidig som stasjonen avlaster Drammen stasjon, har bydelen fått et bedre kommunikasjonsnett. Dette vil øke bydelens attraktivitet både som sted å arbeide og bo. Tilgjengeligheten til stasjonen må imidlertid forbedres.

På Gulscoген er det to typer industri/næringsvirksomhet:
a) Rester av tyngre industrivirksomhet som til dels er nedlagt. Bygningene og arealene brukes til kontor og lagervirksomhet og noe ligger brakk. Noen bedrifter av denne typen er imidlertid i full virksomhet. (F.eks. Sunland-Eker)
b) Mellomtung og lettere industri som i stor grad har sammenheng med Drammen som kommunikasjonsknotepunkt.

Detailhandelen og det kommersielle sentrum i bydelen har flyttet seg fra Thoenhjørnet til Gulscoген senteret. Dette nye "bilbaserte" kjøpesenteret som ligger i tidligere industrilokaler, fungerer både som et lokalt og regionalt senter til tross for dagens dårlige biltilgjengelighet. Biltraffikken til senteret belastet boligområdene den går igjennom.

Bydelens kulturelle sentrum ligger i området Gulscoген gård -Rødskog skole -fotballstadion. Området inneholder bl.a. barneskole, 3 barnehager, syke- og pleiehjem, fotballbaner, klubbhus, øvingslokaler for bydelens musikkorps, møtelokaler for Jehovas vitner mm.
I området Lassebakken (like utenfor planområdet) er det møtelokaler/ ungdomsklubb som ungdommen fra bydelen bruker. Like ved Strømsgodset kirke har Strømsgodset menighet forsamlingslokale.

Gulscoген gård er et fredet anlegg og betegnes som et av de mest verdifulle og best bevarte lystgårdsanlegg i norsk kulturhistorie.
Anleggets omgivelser står i forhold til områdets potensiale som kulturhistorisk anlegg og kulturattraksjon.

Andre viktige bevaringsverdige bygninger og områder:- Smithestrøm gård (fredet), -Strømfjæringens skole, - Strømsgodset kirke, - Grensegata /Sundhauggata, - «Syretårnet», - Trafostasjonen m.m.

En kulturminneregistrering med forslag til bevaringsplan ferdigstilles januar 1997 og vil komplettere det som allerede er påpekt av bevaringsverdige objekter/ områder. Den inngår ved senere rulleringer av kommuneplanen.

HENSikten MED KOMMUNEDELPLANEN.

Hensikten med denne kommunedelplanen er å få en relativt detaljert oversiktsplan for området som viser sammenheng mellom arealbruk, kommunikasjonsystem og viktige turveier/ grøntdrag.

OVERORDNEDE PLANER OG MÅL.

KOMMUNEPLANEN FOR DRAMMEN.
I kommuneplanens arealdel (vedtatt 1991), er områdene "Gulscoген Vest" og området ved Rød (tidl. kalt "Gulscoген sør") vist som nye utbyggingsområder for boliger. I arealdelen er det også vist, -uten rettsvirkning, en vegforbindelse mellom Rv.11 og planlagt ny bru ved Øvre Sund (kombinert med ny Konnerudnedføring)

«MILJØ-STRATEGIPLANEN»
Drammen kommune vedtok 20.02.90 "Miljø-strategiplanen" hvor det er satt opp 8 overordnede miljømål. Planen forutsetter at alle større planer og utbygginger med betydning for det ytre miljø skal vurderes i forhold til disse miljømålene. (Se nærmere i "Draffingsnotat" 11.06.95)

KOMMUNEDELPLANEN FOR DRAMMENSELVA.
Kommunedelplan for Drammenselva ble vedtatt av bystyret i 1991. Planen omhandler områdene i, og langs elva, og viser ulike arealformål innen kategorien "byggeområde". Planen tilrår i retningslinjene " overveiende boligfunksjon langs elva" oppstrøms Gulscoген gård.

Planområdet for kommunedelplan Gulscoген går helt ut til elvekanten, og er dermed overlappende til planen for Drammenselva. Kommunedelplanen tar utgangspunkt i planen for Drammenselva, og har innarbeidet flere av bestemmelsene fra denne planen.

RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER.

Stortinget har vedtatt Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal- og transportbruk med henvisning til Stortingsmelding 31 og 34. (Henholdsvis "Regional planlegging og arealpolitikk" og "Norsk veg- og vegtraffikkplan 1994-97").

Retningslinjene tar sikte på å få til et mindre transportkrevende byutviklingsmønster gjennom å bygge i sentrumsnære områder og langs eller nær kollektivtraser/ kollektivknotepunkter og i tilknytning til lokalsentra/ bydelssentra. Ut i fra dette bør området få en arealbruk og utnyttning som utnytter områdets gode utbytte kollektiv- tilbud. Dvs. boliger og arbeidskraftintensive næringsvirksomheter. (Unngå arealkrevende lagerbedrifter)

Det er også rikspolitisk retningslinjer for barn og unge som kan være i konflikt med målet om "ny" utnyttning av arealene. I dette tilfelle må det foretas en avveining hvor nærmiljø/oppvekstvilkår m.v. for barn og unge vektlegges.

FJERNVARME. Tidligere rapporter (Energi-Arealvurderinger, -94) peker på at Gulscoген-området er godt egnet til bruk av fjernvarme. I det videre arbeidet bør det arbeides med tilrettelegging for fjernvarme både for bolig- og næringsområder.

FORUTSETNINGER/ TIDLIGERE PLANER

VEDTATT REGULERINGSPLAN FOR Rv.11 (1995)
Reguleringsplanen gir en avgrensning av området for Kommunedelplan Gulscoген - Planlagt Rv.11 medfører noe redusert tilgjengelighet til skogområdene fra boligområdene som er forsøkt kompensert ved to utganganger under Rv.11.

PLASSERING TVERRFORBINDELSEN.
Det foreligger stadsfestet reguleringsplan for Tverrforbindingen mellom Thoenhjørnet og Gulscoген senteret. En del viktige forutsetninger har endret seg etter at reguleringsplanen ble vedtatt. (Bl.a. er Gulscoген stasjon gjenåpnet).

Reguleringsplanen er høsten -96 under revidering, men plassering av tverrforbindingen er i hovedtrekk gitt.

KONNERUDNEDFØRINGEN.
I bystyresak 177 i 1987 ble ny Konnerud-nedføring vedtatt i prinsipp. Konnerudnedføringen skulle både være hovedadkomst til Rv.11 fra sentrum og ny hovedveg fra sentrum til Konnerud. Vegvesenet har (1990) utarbeidet et forslag til reguleringsplan som ikke er ferdigbehandlet. Det er ulike synspunkter på 1) kryssutformingen mellom Rv.11 og Konnerudføringen, og 2) løsningen ved morenyeggen ved Smithestrøm. Dvs. nødvendigheten av tilknytning mellom Prof. Smiths alle og Konnerudnedføringen.

Det siste har konsekvenser for trafikkbildet innen dette planområdet, men også utenfor planområdet. Dette spørsmålet bør derfor vurderes i en noe større sammenheng, og er derfor "latt ut" av planområdet og på plankartet bare vist som alternative løsninger uten rettsvirkning.

SYKKELBYEN DRAMMEN, Hovedplan for sykkelvegnett. (1991) Planen viser systemet for sykkelveger i Drammen, både plassering og prinsipper for detaljregulering. Planen er lagt til grunn for løsningene i Kommunedelplanen for Gulscoген.

ETTERBRUKSTILTAK VEGPÅKKE DRAMMEN, Grunnlag for kommune-delplan Gulscoген (mars 1996)
I samarbeid med Drammen kommune har Statens vegvesen Buskerud utarbeidet en oversikt over aktuelle etterbrukstiltak i forbindelse med gjennomføring av "Vegpakke Drammen". Dette planarbeid har gått parallelt med arbeidet med kommunedelplan Gulscoген og har gitt faglige innspill/avklaringer og fakta og utgjør et trafikkalt grunnlagsdokument.

Gjennom kommunedelplan Gulscoген fastsettes bl.a. framtidig trafikk-mønster i Gulscoген-området:

- Adkomst og hovedtruter for biltraffikk og
- gangsystem og hovedsykkelturer.

Gjennom plan for etterbrukstiltak fastsettes omfang av miljøtiltak:

- Stasjonskjermingstiltak
- estetisk oppgradering
- trafikkikkerhetstiltak
- kollektivløsninger

SKOLEBEHOVSANALYSE DRAMMEN KOMMUNE. (1996).
Undervisningssektoren i Drammen Kommune har under behandling en vurdering av skolestruktur, kapasitet og skoleutbygging. For å ivareta aktuelle alternativer er det avsatt areal både til utvidelse av Rødskog skole, og til evt. ny skole ved Prof. Smiths alle.

FORSLAG TIL GRØNN PLAN FOR DRAMMEN (1994)

Det er utarbeidet et forslag til grønn plan for Drammen som gir en oversikt over eksisterende grønnstruktur, og forslag til framtidig grønnstruktur. Utredningen er brukt som et veiledende grunnlagsmateriale.

MÅLSETTINGER FOR PLANOMRÅDET.

Generelt
Kommunedelplanen
- må vise løsninger som både forbedrer forholdene i bydelen, og samtidig bidrar til en utvikling av bydelen som er gunstig også for Drammen by som helhet.
- bør legge tilrette for en sterkere markering av bydelens identitet og bygge opp om, og forsterke bydelens samhold og egenart. (Gulscoген gård, skole, fotball, Gulscoген senter, - Jfr. "Draffingsnotat")

Boliger
Kommunedelplanen skal ta sikte på å legge til rette for økt boligbebyggelse i bydelen. Ny boligbebyggelse må søkes lagt slik at bokvalitetene til den eksisterende bebyggelsen ikke blir redusert.
Nye boliger og boligområder må ha kvaliteter slik at andelen av gjennomflytting blir mindre og dermed sikre mer stabilitet i befolkningen.
Det offentlige miljø (gater/veier, plasser, lekeplasser og rekreasjonsområder) bør forbedres.

Næringsliv
Næringslivet har vært - er, og skal fortsatt være en viktig del av identiteten og totalbildet av bydelen Gulscoген. Planarbeid må legge til rette for å ta vare på det næringslivet som allerede er på Gulscoген og gi muligheter for videreutvikling av dette.
Det må lokaliseres arealer for mulige nyetableringer av næringsliv som lar seg kombinere med at Gulscoген også er et stort boligområde.

Sammenhengende industriområder bør ikke bli for store slik at det går ut over folketilgangen tilrett og bilens sikkerhet ved å ferdes gjennom området. (Derfor var det foreslått at jordet v/n. Eikervei, (ca. 20-4) også skulle kunne bebygges med boliger. Etter høringsrunden er dette endret.)

Trafikk
Kommunedelplanen skal
- tilrettelegge for bedre tilgjengelighet til bydelen, og internt i bydelen både for gang-, sykkel og biltraffikk.
- tilrettelegge for et godt kollektivsystem og god tilgjengelighet til dette, samt at det prioriteres utbygging av et godt gang/sykkel-vegssystem for å oppnå et slikt endel av miljøvennlige transportformer.

Miljø
Planleggingen for bydelen tar bl.a. utgangspunkt i Drammen kommunes vedtatte miljøstrategiplan. Dette gjelder både eksisterende og nye områder.

Kommunedelplanen må søke å gi grunnlag for en bedring av livskvaliteter for de som bor i bydelen og bedring av naturens livsbetingelser, samtidig som hensynet til god ressurtutnyttelse av areal, energi og infrastruktur ivaretas.

RETNINGSLINJER

Boligområdene
Nye boligområder bør utbygges med relativt tett småhusbebyggelse. Boligbebyggelsen bør være variert både mht. størrelse, standard og form for å imøtekomme ulike behov i befolkningen og dermed bidra til en variert sosial befolknings-sammenheng.

Innenfor hver av de nye boligområdene må det innarbeides lokale lekeplasser og settes av areal til sfernsarveier som sikrer tilgjengeligheten mellom områdene og til friområder og turveier.

De nye stupene i steinbruddet ved Rød må bearbeides slik at farene reduseres. Dette bør være utført før ferdigstillelse av tilgrensende boligområder. Steinbruddet bør opparbeides som ballplass.

I de etterfølgende regulerings- og bebyggelsesplanene vil den detaljerte avgrensning av "grønt-områdene" bli fastsatt, og likeledes det detaljerte formål med "grøntområdet". (F.eks. "Felles leke-areal", "off. fri-område", "friluftsområde", "spesialområde skjermbelet" etc.)

Næringsområdene.
Pga. områdets relativt sentrale plassering i byen og gode kommunikasjonsforhold, bør fortrinnsvis arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet eller virksomheter som primært forsyner Drammen by (servicebedrifter) lokaliseres i området. Bedrifter med behov for store lagerarealer bør ikke plasseres i området.

Virksomheter med detaljhandel bør lokaliseres i og ved Gulscoген senteret, alternativt ved Thoenhjørnet i Øvre Eikervei.

På Arbo-jordet kan plasseres kontor/industri/næringsvirksomhet med tilhørende salgsvirksomhet. Det kan ikke plasseres kjøpesenter eller ordnær detaljhandel på området. Arealene mot Gulscoген gård skal opparbeides som parkområde. Eksisterende benstasjon bør flyttes.

I og med at Gulscoгенområdet skal videreutvikles til også å være et attraktivt boligområde, er det viktig at nærings- og forretningsarealene i området får et innhold, en utforming og utendørsbehandling som bidrar til å heve den visuelle standarden. Det bør utarbeides beplantningsplaner og settes i gang tiltak i næringsområdene. (F.eks. planting av trær.)

Gater, trafikkarealer, skolevei.
Planen og videre utbygging i området vil innebære en fortetting, en "by-bygging" i området. Dette må gjenspeiles i utformingen av gater og vegkryss, som f.eks. "stramrøye" og mer "bymessige" vegkryss, og detaljer som gir signal om moderate hastigheter: Spesielt i bydelens sentrale del, mellom Gulscoген gård og Gulscoген senteret, bør det i detaljplanarbeidet benyttes byggeplaner som ivaretar hensiktsfulle løsninger i form av gaterom og plasser. Tverrforbindingen vil bli et viktig adkomst/ hovedgate til bydelssenteret og bør utformes som en allégate.

Sykkelplanens traseer for gjennomgående sykkelbaner innarbeides i kommende detaljplaner. Flere av kryssområdene og gangfeltene bør i de etterfølgende detaljplaner vurderes "opphevet" for å bidra til sikrere skoleveier.

I det videre arbeidet med gaterutformingen i planområdet, legges prinsippene fra rapporten "Etterbrukstiltak Vegpakke Drammen, grunnlag for kommunedelplan Gulscoген" til grunn.

Den regulerede følgeløperundergang i Rødgate (29.04.82) bør etableres når denne stenges for biltraffikk som følge av den nye tverrforbindingen.