

Kommuneplanens arealdel Drammen 2023-2035

Vedlegg 13

Veileder til byform og byggehøyder i
kommunedelplan for sentrum
(tidligere Drammen)

Byform og byggehøyder

Bakgrunn og begrunnelse

Vekstperspektivet, illustrasjonene til framtidsvisjonene som ble utarbeidet i forbindelse med Bystrategi 2036, og behandlingen av prinsippsak om fortetting langs Dr. Hansteinsgate (formannskapssak 22/2012) har reist spørsmål om vedtatte byggehøyder i Drammen nå bør endres (økes).

Her diskuteres ulike delspørsmål om økte byggehøyder i Drammen, og hvilke muligheter og utfordringer de reiser, som utgangspunkt for anbefalte tiltak i planen. Generelt er spørsmålet om byggehøyder tett forbundet med spørsmål om omgivelseskvaliteter knyttet til byform og bebyggelsesmønster.

Mulighet for økt byggehøyde for spesielt betydningsfulle offentlige funksjoner og nye uterom

For reguleringsplanarbeid innenfor Sentrumsplanområdet gjelder Sentrumsplanens rammer som et balansepunkt mellom kvantitet og kvalitet.

Idekonkurransen «Look to Strømsø» viser hvordan Sentrumsplanens balansepunkt mellom kvantitet og kvalitet kan videreføres ved offentligviktige program på utvalgte steder (bylivgenererende funksjoner/«generatorer») for å utvikle nye, betydningsfulle plassrom.

Gjeldende Sentrumsplan gir rom for å håndtere slike muligheter og problemstillinger gjennom reguleringsplanprosess.

Tilsvarende gir gjeldende Sentrumsplan rom for å vurdere økt byggehøyde i situasjoner der reguleringsplanarbeid gir mulighet for å tilføre kvartalslekeplasser eller andre uteromskvaliteter Sentrumsplanen ikke stiller krav om.

Økte krav til isolasjon og tekniske installasjoner i statlige byggeforskrifter vedtatt etter Sentrumsplanen (TEK 17) gir behov for økning av byggehøyden. For et boligbygg på 3-5 etg. innebærer tilpasning til TEK 17 en økning av byggehøyden med 0,5-1,0 m (avhengig av etasjetall). For å beholde fortettpotensialet Sentrumsplanen gir rom for, uten at alle bygg som bygges etter gjeldende forskrift skal måtte senke gulvhøyden på første etasje (noe som vil gi redusert boligkvalitet), åpner planen for administrativ behandling av dispensasjonssøknader om TEK 17-tilpasset økning av

byggehøyden med inntil 0,5-1,0 m avhengig av etasjetall. Dette gjelder kun boligbygg. Næringsbygg har større etasjehøyder. Det veiledende etasjetall i Sentrumsplanen gjelder ikke for næringsbygg

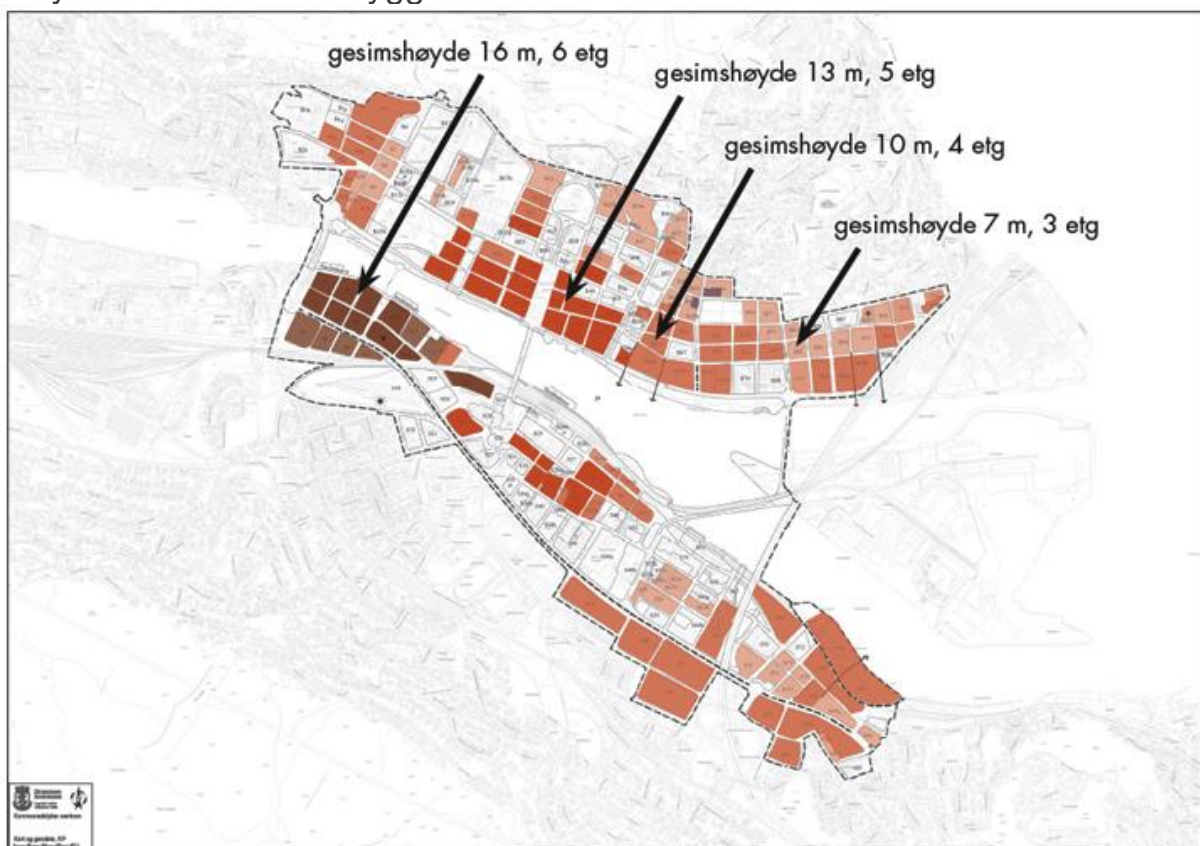


Bebyggelsesmønster i Sentrumsplanområdet

Det foreslås ingen generell økning av byggehøydene i gjeldende Sentrumsplan

Kommunedelplan for Sentrum (2006) er en plan for fortetting, utvikling og bevaring av omgivelseskvaliteter innenfor området som ble bygget ut etter 1800-tallets kvartalsplaner og Grønland. Drammens kvartalsplaner følger samme prinsipper som andre norske og svenske kvartalsplaner fra siste halvdel av 1800-tallet (felles norsk-svensk bygningslov, byggehøyder var bestemt av gatebredder for å sikre tilstrekkelig dagslys i byrom, gårdsrom og bebyggelsen). I Drammen ble bygningslovens minste tillatte gatebredde, 12,5 meter, benyttet. Bykvartalene i Drammen, særlig på Bragernessiden, er også gjennomgående smale/grunne, trolig for å gi eiendommene mest mulig verdifull gatefasade. Over tid har byggehøydene i Sentrumsplanområdet gradvis økt. Dette gir i dag utfordringer med tanke på å sikre minimumskvaliteter knyttet til sol, dagslys og uteoppholdsarealer.

Sentrumsplanen gir i dag mulighet for å utvikle boligprosjekter med vanskeligere dagslysforhold og mørkere og trangere fellesprivate uteoppholdsarealer enn det som tillates for boligprosjekter i Oslo indre by (det tettest utnyttede område med tradisjonelle by-kvartaler i Norge). På bakgrunn av dette anbefales ikke en ny generell økning av byggehøyder og utnyttelse i kvartalsbebyggelsen i Drammen.



Byggehøyder i Sentrumsplanområdet

Om høyhus og høyere bygg i Drammen fram til i dag

Spørsmålet om generell økning av byggehøyder innenfor et område med en gitt bebyggelsesstruktur (som ovenfor, innenfor Sentrumsplanens kvartalsstruktur) er én diskusjon.

En annen diskusjon går ut på om man skal bruke markant økt byggehøyde som ledd i en overordnet strategi for å fremheve utvalgte bygg med spesiell betydning, utvalgte byfunksjoner, eller utvalgte områder som er tiltenkt en spesiell funksjon og rolle i bylandskapet.

En høyhusdiskusjon handler om det siste. Om hva slags bygg som bør få stikke seg fram, hvor mye de skal få stikke seg fram, hvor og hvorfor og hvordan. En høyhusdiskusjon handler også om hva man ønsker å oppnå med å gi rom for høyhus noen steder og under hvilke forutsetninger, og hva rammene for det bør være. Spørsmålet om hva vi åpner for å tilføre av nye høyhus nå, må relateres til undersøkelse av naturlandskapet og det bygde landskapet de eventuelle høyhus skal inngå i. Et annet sentralt spørsmål er på hvilken måte høyhusetablering nå vil kunne få betydning for ev. framtidige utviklingsmuligheter for høyhus i Drammen.

Drammens dallandskap gir rammer for hva som oppleves som høyt og ekstremhøyt i Drammen. Gjennom ulike historiske perioder har ulike typer bygg fått stikke seg opp over de generelle byggehøydene i byveven og dermed fått markere sin betydning gjennom å bli mer synlige og sette større preg på bybildet og bylandskapet enn den øvrige bebyggelsen.

Kirken var historisk en viktig maktfaktor og et offentlig viktig møtested. En periode var det kirkespirene som fikk stikke seg fram. Lystgårder og bypaléer fikk også, mer gjennom sin landskapsmessige plassering enn gjennom byggehøyder, sette sitt preg på landskapet. Fabrikkpiper og kirkespir er tynne. Hensikten med fabrikkpipene var heller ikke å skape signalbygg. Faren for presedens og faren for tiltetting av romlige kvaliteter i bylandskapet var begrenset.

Dagens høyhus i Drammen stammer fra tiårene etter annen verdenskrig. Det vil si at de stammer fra et historisk byplanregime der kommunen, eller den offentlige planmyndigheten, hadde en helt annen makt enn i dag: både som utbygger, eiendomsbesitter/erhverver og planmyndighet.



Terrengprofiler på tvers av Drammens dallandskap



I Malmø er landskapet flatt – himmelen stor og vertikale elementer gir utsyn og synlighet. Boligtårnet «turning torso» er godt synlig fra Øresundbrua og fra fly (Kastrup)



Kirkespirene rager over bybebyggelsen på H.P.C Dahms prospekt fra 1820.

I norsk/europeisk byplanhistorie representerer dette et historisk unntak. I byplanregimet før (1800-tallets kvartalsplaner) var byutviklingen drevet fram av privat spekulasjonsvirksomhet der den offentlige planmyndighetens rolle i større grad handlet om å gi forutsigbare rammer for eiendomsutvikling på kort sikt og rom for byutvikling på lang sikt. Dagens byplanregime handler også mer om å gi forutsigbare rammer for private utbyggerinitiativ enn i etterkrigstiden, men i dag er det større fokus på og rom for forhandling mellom utbygger og myndighet enn på 1800-tallet. Dagens byplanregime stiller andre krav til forutsigbarhet, likebehandling eller forståelig begrunnelse for forskjellsbehandling, enn i etterkrigstiden.

Dagens høyhus i Drammen følger noen tydelige ordensprinsipper. Overordnet kan vi i ettertid lese disse som avtrykk av tre elementer av en historisk høyhusstrategi:

1. Etterkrigstidens viktigste offentlige oppgave var å produsere nok billige boliger. Nye bygningsteknologiske muligheter ga mulighet for høyhus og masseproduksjon. Et internasjonalt planideal handlet om å gi massene tilgang på lys, luft, moderne sunne boliger med utsikt og å gjøre denne boligproduksjonen monumental: at de nye drabantbyene og resultatet av den offentlige boligreisingen skulle framstå som landemerker i bylandskapet (St Hans Berget, Åssiden, Fjell, Strøtvedt, osv.)
2. Den nye velferdsnasjonens nye, offentlig betydningsfulle institusjoner skulle framstå som landemerker i bylandskapet (Tinghuset, Sykehuset)
3. Viktige punkter i bylandskapet skulle markeres (boligpunkthuset i Kobbervik som «fyrtårn» ved «innseilingen til Drammen», Skoger sparebanks høyhus ved bybruas brohode på Strømsø siden som en moderne «motpol» til Bragernes kirke og rådhuset på andre side av bybrua).



I industitiden satte fabrikkpipene sitt preg på Drammens bylandskap og skyline.

Registrering av dagens høyhus i Drammen:



1. Sykehuset Buskerud – 1980
14 etasjer – 55 meter



2. Skistadbygget – 1970
15 etasjer – 47 meter



5. Betzy Kjeldsberg vei 228 – 1970
13 etasjer – 37 meter
© Kjetil Balog



3. Tord Pedersens gate 89 – 1975
12 etasjer – 42 meter
© Kjetil Balog



4. Høyblokken Solås – 1973
15 etasjer – 40 meter
© Kjetil Balog



7. Tord Pedersens gate 95 – 1978
11 etasjer – 37 meter



6. Sørensvingen 16 – 1970
13 etasjer – 36 meter
© Kjetil Balog



8. Laurtitz Hervigs vei 120 – 1965
12 etasjer – 36 meter



Skalaen er en samling av alle høyhus i Drammen



Høye hus fra perioden med sterk offentlig styring av byform og boligutvikling:
 1) Boligblokker som landemerke og monument over boligreisningen.
 2) Nye, moderne offentlige institusjoner/funksjoner (Tinghus, sykehus, rådhus osv)
 3) Landemerke /markering av byakse/brohode på Strømsø som moderne motsvar til Bragernes

I tillegg kan man observere noen tydelige ordensprinsipper på byformnivå:

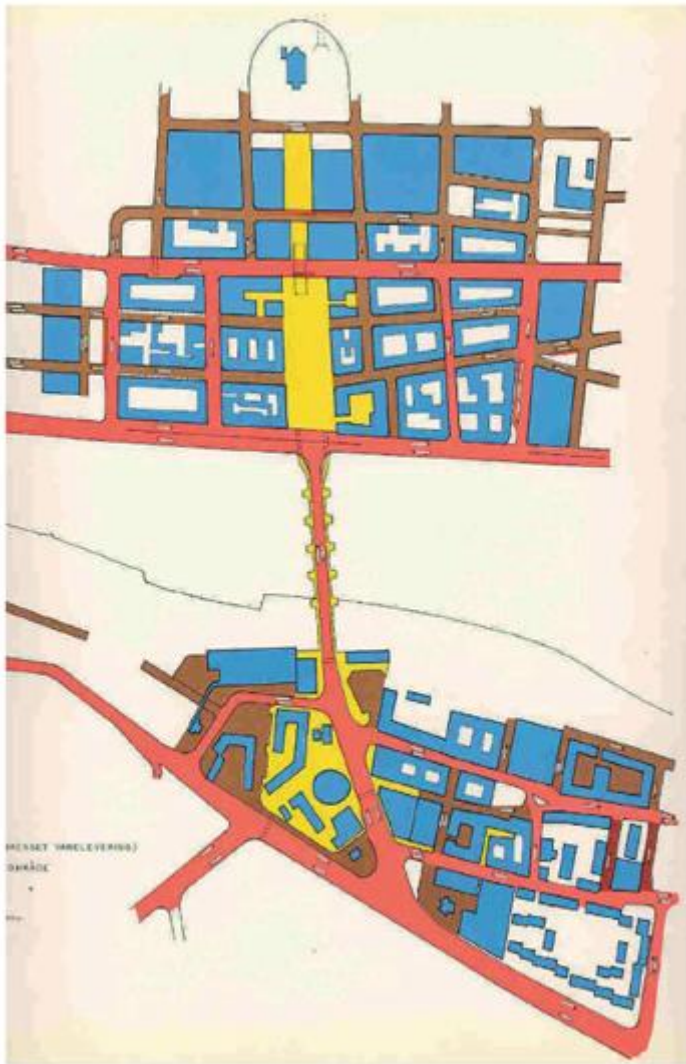
1. I bybåndet er høyhus med retning/skiveform (Ticon/Skogerbygget, Sykehuset, Tinghuset) konsekvent orientert på tvers av elvedalen for å skygge minst mulig for den visuelle kontakten mellom elva og de grønne åsene. Dette gjelder også for grupper av punkthus som utgjør en rekke i elvedalen (trillingblokkene på Åssiden).
2. Singulære, frittstående punkthus i bybåndet er plassert i punkter der de markerer et møte mellom viktige linjer eller ferdselsårer (boligpunkthuset i Kobbervik ved innfartsåren/innseiling, Skistadbygget ved sentrumsring/byaksen)
3. Skiveblokker i drabantbybebyggelse «øverst» mot marka (St Hans Berget, Strøtvedt, Solstadblokka, Fjell mv) er oftere orientert på tvers av dalen for å gi beboere maksimale sol- og utsiktsforhold og boligblokkene maksimal eksponering mot elvedalen.
4. Høyhusene er plassert i utkant av, eller utenfor, den etablerte kvartalsstrukturen.
5. Ticon/Skogerbygget inngår i en spesiell, moderne byromskomposisjon på Strømsø torg: Strømsø torg er utformet som et moderne motsvar til Bragernes torg.

Strømsø torg utgjør en definert flate med frittstående objekter i åpent rom designet for ulike former for trafikk/bevegelse for fotgjengere og kjøretøy. Byrommet defineres av mellomrommene/rommelige sekvenser med flyt og bevegelse, mens Bragernestorg er et større åpent rom presist definert av kvartalenes vegger.

Kvartalsstrukturen øst for Strømsø torg er mer finmasket enn på Bragernes og bindes sammen av langgatene Tollbugata og Tordenskioldsgate.

På 2000-tallet har utviklingen av Grønland tilført Drammenslandskapet en ny mellomskala av bygg som er vesentlig høyere enn kvartalsbebyggelsen i 1800-tallsområdet, men lavere og tettere enn de frittstående høyhusene fra etterkrigstiden. Boligblokkene i Bueslaget viderefører prinsippet med høyere blokker med «retning» som sperrer minst mulig av den visuelle kontakten mellom ås og elv og viser en høydenedtrapping fra bybrua/Ticon/Skogerbygget mot Grønland. Kvartalsbebyggelsen på Grønland kan i større grad oppleves som en visuell skjerm/vegg mellom åsen og elverommet.

Sammen med naturlandskapet og kvartalsstrukturens og småhusbebyggelsens karakteristiske ordensprinsipper tilførte etterkrigstidens høyhusbygging og utbyggingen av Grønland Drammenslandskapet klare, lesbare ordensprinsipper. Dette utgjør situasjonen en eventuell ny høyhusetablering kan inngå i, og påvirke lesbarheten av.



Illustrasjon fra generalplanarbeidet 1969

Høyhus og knutepunktutvikling i Drammen i dag?

Vår tids nye interesse for høyhus er drevet fram av en ny konkurransesituasjon mellom både bedrifter og byer/regioner. Dette omfatter både næringslivets behov for sentralitet og ønske om synlighet, og kommuners ønske om å profilere modernitet, vekst, framskritt og investeringsvilje. Kommunale strategier for utvikling av sentrale høyhusområder henger i dag ofte sammen med en knutepunktstrategi, der utvikling av et stort antall arbeidsplasser (og noen ganger også boliger) rundt et kollektivknutepunkt skal utnytte og bygge opp under knutepunktet. Arbeidsplassintensiv kunnskapsvirksomhet har særlig nytte av å ligge tett på kollektivknutepunkt. Høyhusene bidrar til å gjøre knutepunktet til et landemerke i bylandskapet. Området rundt Strømsø torg rommer Buskerudbyens viktigste kollektivknutepunkt. Nedenfor angis noen momenter til videre utredning av høyhus som element i en knutepunktstrategi.

Innenfor kvartalsstrukturen på Bragernes og Strømsø anbefales ikke høyhus. I området rundt Strømsø torg er det områder som pr i dag (i motsetning til kvartalsstrukturen og torget) ikke har tydelig lesbare ordensprinsipper, og hvor høyhus kan bidra til å skape nye romlige sammenhenger med andre kvaliteter enn dagens strukturer.

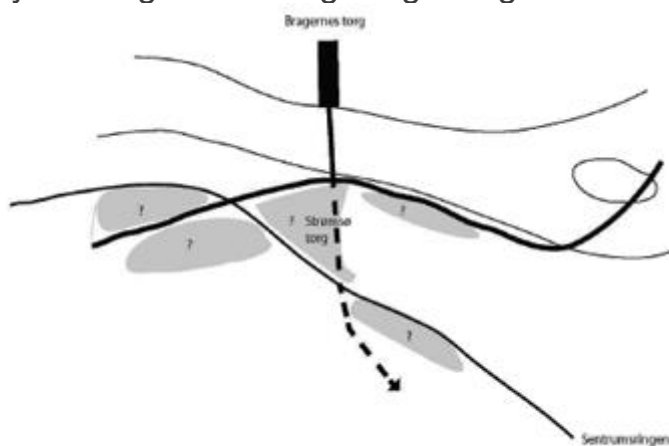
Dagens høyhus i Drammen er enkeltstående bygg med lang avstand mellom. Knutepunktutvikling innebærer vurdering av muligheter og utfordringer knyttet til å samle flere høyhus innenfor et avgrenset område. En ansamling høyhus, enten de utgjør rekke eller klynge virker mer massivt, både i tilgrensende byrom og i bylandskapet, enn det enkeltstående bygg gjør. Høyder opp mot 32-37 m gesims for frittstående slankere bygg vurderes derfor som et maksimum av hva det kan være hensiktsmessig å vurdere her.

Høyhus trenger luft rundt seg også om de inngår i rekker eller klynger. Det innebærer at økt byggehøyde på én tomt vil legge begrensninger på utnyttelsen av tilgrensende tomter. Dette må vurderes og hensyntas i planarbeid. Lokalklimatiske konsekvenser (sol og vind) må utredes og hensyntas.

Morenen (Sundhaugen) er et viktig landskapselement. Det anbefales ikke høyhus inn mot morenen.

Visuell åpenhet mellom ås og elv fordrer at ev. høyhusbebyggelse begrenses i utstrekning og tetthet. Slanke enkeltbygg gir generelt mindre utfordringer enn skiveblokker og tette rekker.

Knutepunktutvikling med høyhus gir behov for tiltak for å tilføre og skape uterom med nye bruks- og opplevelseskvaliteter tilpasset tettere bruk og nye romlige utfordringer og muligheter i tilknytning til høyhusene.



Områder der høyhus kan vurderes

Rammer for utvikling av knutepunktområdet

Det å åpne for vurdering av høy(ere) hus som ledd i knutepunktutvikling gir muligheter for å:

- Gi plass til mer arbeidsplasser, gulvkvadratmeter, folk og aktivitet nær stasjonen
- Markere/profilere knutepunktområdet i bylandskapet
- Mindre fotavtrykk, større utnyttelse gir mulighet for å skape nye typer opplevelsestilbud/byrom tilrettelagt for mer intens bruk

Men det gir også utfordringer med tanke på finne fram til måter å utvikle knutepunktområdet med høyere bygg på en måte som øker og ikke reduserer omgivelseskvaliteter knyttet til:

- Lokalklima/brukskvaliteter i byrom rundt høyere bygg: sol/skygge og VIND
- Romopplevelse/brukskvalitet/attraktivitet tilgrensende byrom (barrierevirkning)
- Tilrettelegge byrom for mer intens bruk, ev. utvikle nye byrom (flere brukere, tettere gateliv)
- Romopplevelse/lesbarhet bylandskap (markering knutepunkt + unngå barrierevirkning)

Utforming av høyere bebyggelse har betydning for opplevelse av romlige sammenhenger i og gjennom knutepunktområdet og i hvilken grad det oppleves attraktivt å bevege seg til fots gjennom knutepunktområdet.

Dagens høy(ere) hus i Drammen ble utviklet i en annen tid der planmyndigheten hadde en annen rolle enn i dag både som planmyndighet og byggherre, og arealene rundt i stor grad var ubebygde.

I dag vil utvikling av høy(ere) hus i større grad måtte være basert på grunneierstyrt initiativ, og planmyndighetens oppgave handler i større grad om å gi forutsigbare rammer for håndtering av grunneierinitiativ. Det å behandle enkeltinitiativ/søknader om enkeltbygg hver for seg etter hvert som de dukker opp vil fort kunne føre til blokkering av utviklingspotensial og omgivelseskvaliteter for videre utvikling av både knutepunktområdet og nabotomter.

Et områdefokus (flere høyere bygg innenfor et større område) gir større utbyggingsvolum med mindre utfordringer enn enkeltsignaturbygg både omgivelseskvalitetsmessig (byrom, lokalklima) og mht.

styring/forutsigbarhet. Det å prøve å lage en helhetlig, detaljert byformplan for hele knutepunktområdet ville vært utfordrende:

Eksempler på nyere planer med frittstående høye signaturbygg kjennetegnes gjerne ved at de aktuelle signaturbygg inngår i en større områdeplan hvor lokalisering og utforming styres av kvalitative og kvantitative områdehensyn om "mest for flest på sikt" ...og hvor man har enkel eiendomsstruktur og et stort område som kan tilføres en helt ny bebyggelsesstruktur.

Sammenliknet med områder som Filipstad og Bjørvika i Oslo, er knutepunktområdet på Strømsø mye mer sammensatt (byform, eiendom). Det å prøve å lage helhetlig detaljert byformplan for utvikling av hele knutepunktområdet er derfor ikke vurdert å være realistisk eller hensiktsmessig her.



Sammenhenger i knutepunktområdet



Fremtidsvisjoner Filipstad, DIIZ/LPO



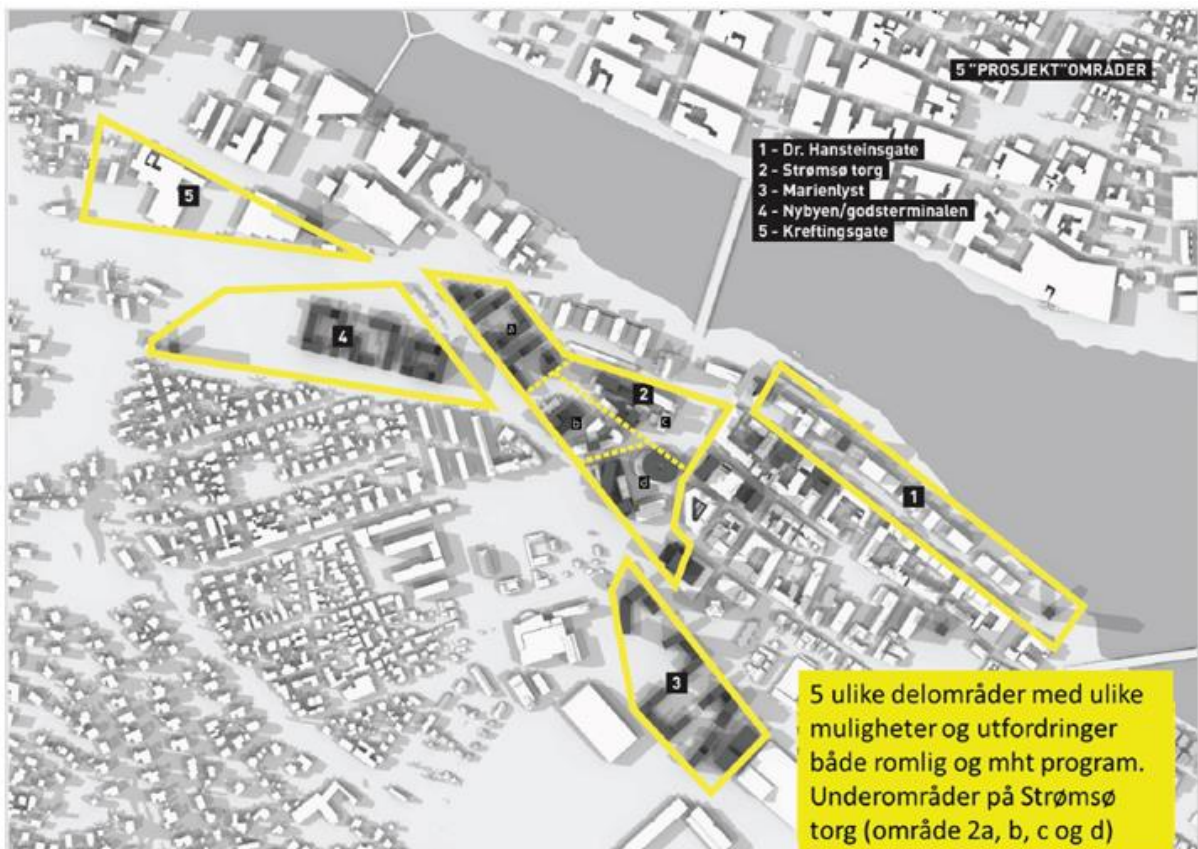
Lambda, illustrasjon: Herreros Arquitectos

Byggehøyder ut over sentrumsplanen utløser plankrav for delområder vist på illustrasjon. Det innebærer at planprosessene må finne og dokumentere løsninger for bl.a.:

- Fordeling av utbyggingspotensiale
- Oppholdskvaliteter byrom (sol/skygge, vind)

- Opplevelseskvaliteter byrom, bylandskap, osv.

Internt innenfor hvert delområde der delområdet også ses som del av helhet (knutepunktområdet) FØR det kan tas stilling til enkeltprosjekter innenfor delområdet. Byggehøyder (opp mot 32-37 m), volumoppbygging og utforming fastsettes i detaljreguleringsplanprosess for det enkelte delområde. Det innebærer at planforslag med utredning av konsekvenser av de foreslåtte rammer for høyere bygg, normal høringsprosess mv vil gi beslutningsgrunnlag for å ta stilling til OM og i så fall på hvilke betingelser det skal tillates byggehøyder ut over Sentrumsplanens rammer i det aktuelle delområde.



De ulike delområdene på Strømsø

Sentrumsplanens gesimshøyder gir rom for utvikling som bygger opp under og tilpasser seg skala og dimensjoner på byrom og bebyggelse i områdene utviklet etter 1800-tallsplanene. Åpning for å vurdere byggehøyder som innfører en annen skala innenfor et definert knutepunktområde innebærer ikke at det åpnes for generell heving av gesimshøyder i dette området. Det forutsettes at det som skal være "høyere" begrenses til enkeltvolumer med mindre flateutstrekning, og at det må utformes på en måte som gir letthet og variasjon, slik at "det høyere" tilfører en tilleggsdimensjon til den eksisterende romlige strukturen uten å erstatte eller utradere den. Dette er av særlig betydning i delområder som grenser opp mot eksisterende gateløp, kvartalsbebyggelse og Strømsø torg, som delområde 2c og 2a.

I delområde 1, Dr. Hansteins gate, henvises det til tidligere prinsippavklaringer, og konkurransematerialet fra FutureBuilt-konkurransen som viste hvordan bebyggelsen kan utformes slik at den ikke blir en tett vegg mot elva, men forholder seg til gatesnittet, med variasjon og sprang mellom lettere volum i taklandskapet. Byggehøyder bør trappe seg oppover mot stasjonen fra Gyldenløves plass og ikke omvendt.

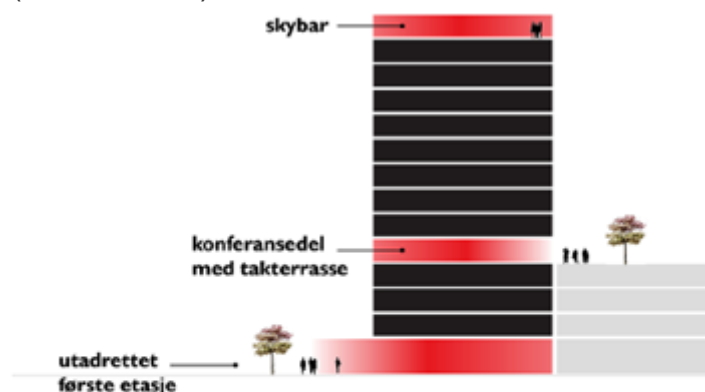
I delområde 2d) Torgeir Vraas plass må det av hensyn til romlige kvaliteter i eksisterende byromsekvenser (Strømsø torg, Torgeir Vraas plass, Byaksen) utvises særlig varsomhet med byggehøyder som kan gi skygge og barrierevirkning og svekke viktige romlige sammenhenger.

I delområde 4 og 5 gir byromsituasjonen noe større frihet mht. å skape nye romlige sammenhenger.

HØYhus?

På bakgrunn av politisk ønske om å undersøke muligheter og utfordringer knyttet til etablering av ett eller maksimalt to HØYhus (bygg over 37 meter) ved knutepunktet, konkretiseres her rammer for videre arbeid med dette.

Spesielt formål: Mens høyere bygg i de ulike delområdene i knutepunktområdet kan ha ulike formål og romme ulike funksjoner bør et eller to HØYhus (over 37 m) som eventuelt skal tillates å stikke opp og markere seg over den øvrige bebyggelsen ha et formål av spesiell betydning for knutepunktet. Det vil si et publikumsrettet formål som har betydning for omverdenen utenfor Drammen, og tillater mest mulig offentlig tilgjengelighet til bygget. I motsetning til kontor/bolig er for eksempel et stort (konferanse) hotell et slik formål.



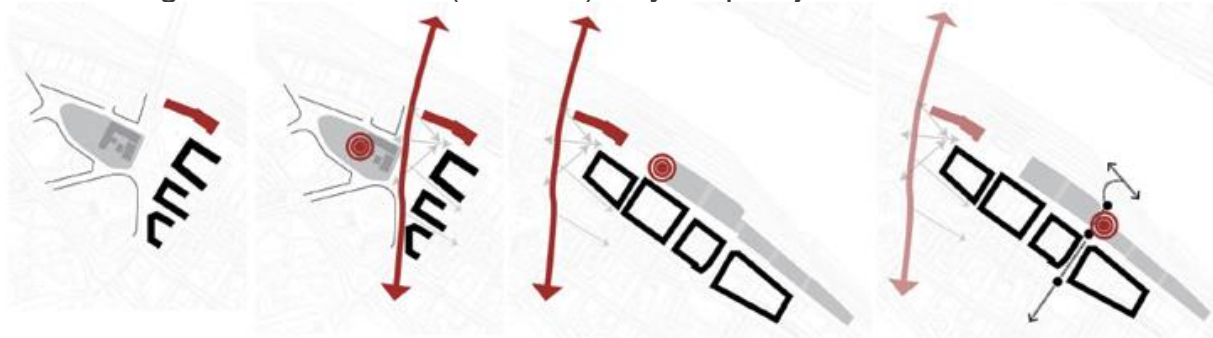
**MULIGHET FOR OFFENTLIGHET /
OFFENTLIG TILGJENGELIG PROGRAM**

Hotell som eksempel på mulig formål for høyhus

Hvor? For at HØYhus skal bidra til å markere knutepunktet i bylandskapet bør det ligge i umiddelbar nærhet til stasjonen og Strømsø torg.

Ankerkvartalet (delområde 2c) og Doktor Hansteinsgate (delområde 1) representerer ulike muligheter og utfordringer med tanke på eksponering, romlige sammenhenger og mulighet for å skape aktivitet i tiliggende byrom.

Det åpnes for å utrede muligheter og utfordringer knyttet til etablering av et eller to HØYhus for formålet stort hotell innenfor disse to lokalitetene. Utredningene/mulighetsstudiene vil gjøre det mulig å ta stilling til hvorvidt man skal gå videre med ett (maks to) høyhusprosjekt her.



Ankerkvartalet og Doktor Hansteinsgate som mulige lokaliteter for HØYhus