



Forslag til områderegulering for «Nybyen»

(Kreftings gate 19, Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 m.fl.)

Formannskapsmøte 28.11.23





Presentasjonen

1. **Bakgrunn**
Overordnede planer (Kommuneplanen, Sentrumsplanen)
Forholdet til InterCity prosjektet
Gjeldende regulering
2. **Planforslaget**
Prosess
Hovedtrekk
3. **Utbyggingsavtale og gjennomføring**



1. Bakgrunn

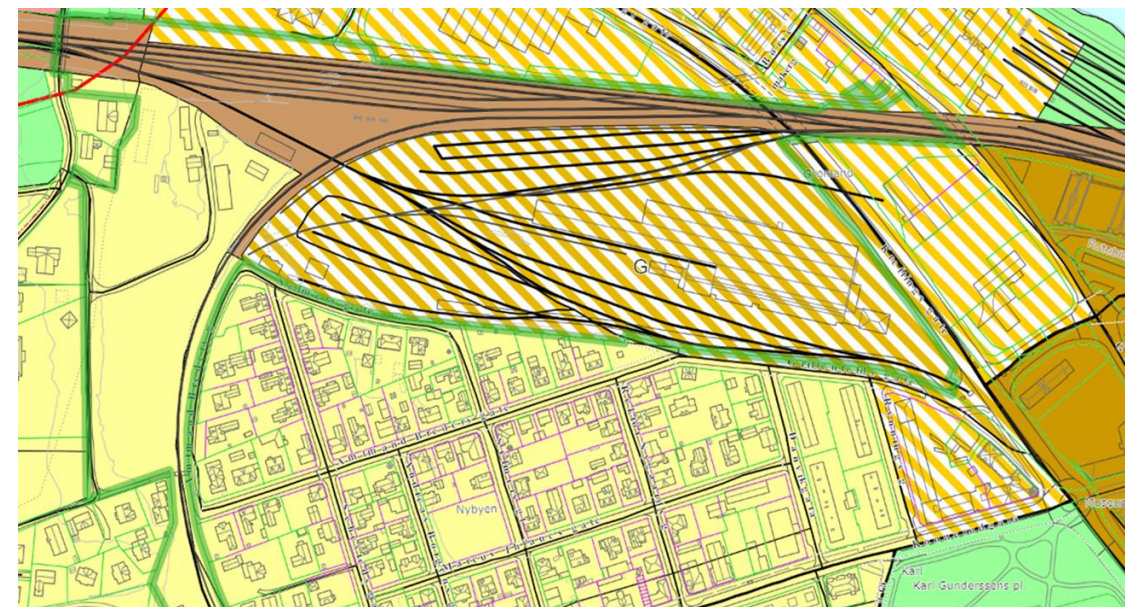
Kommuneplanens arealdel – formål, intensjon

Planarbeidets hensikt er å legge rammene for en transformasjon av sentrums- og stasjonsnære jernbane- og trafikkarealer til flerfunksjonelle byområder i tråd med gjeldende kommuneplan.

Basert på/muliggjort av avtale med BaneNOR (2012)

...fra kommuneplanens planbeskrivelse:

«Det skal utvikles en **bymessig** og **varierte** 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**».



Samarbeidsavtale 1: Undertegnet 01.02.2012



For å sikre jernbane- og byutvikling i Drammen er det 1. februar 2012 inngått en avtale mellom Jernbaneverket, NSB, ROM Eiendom og Drammen kommune. | Avtalen omfatter rundt 600 dekar, hvorav om lag 435 dekar (435 000 m²) frigjøres til byutvikling. Dette er den mest omfattende avtalen i sitt slag i Drammen.



1. Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel - høyder

Planområdet ligger innenfor to av delområdene (delområde 2a og 4) der planen åpner for at det kan vurderes **høyere bebyggelse**, det vil si **bygningshøyder på inntil 37 meter**.

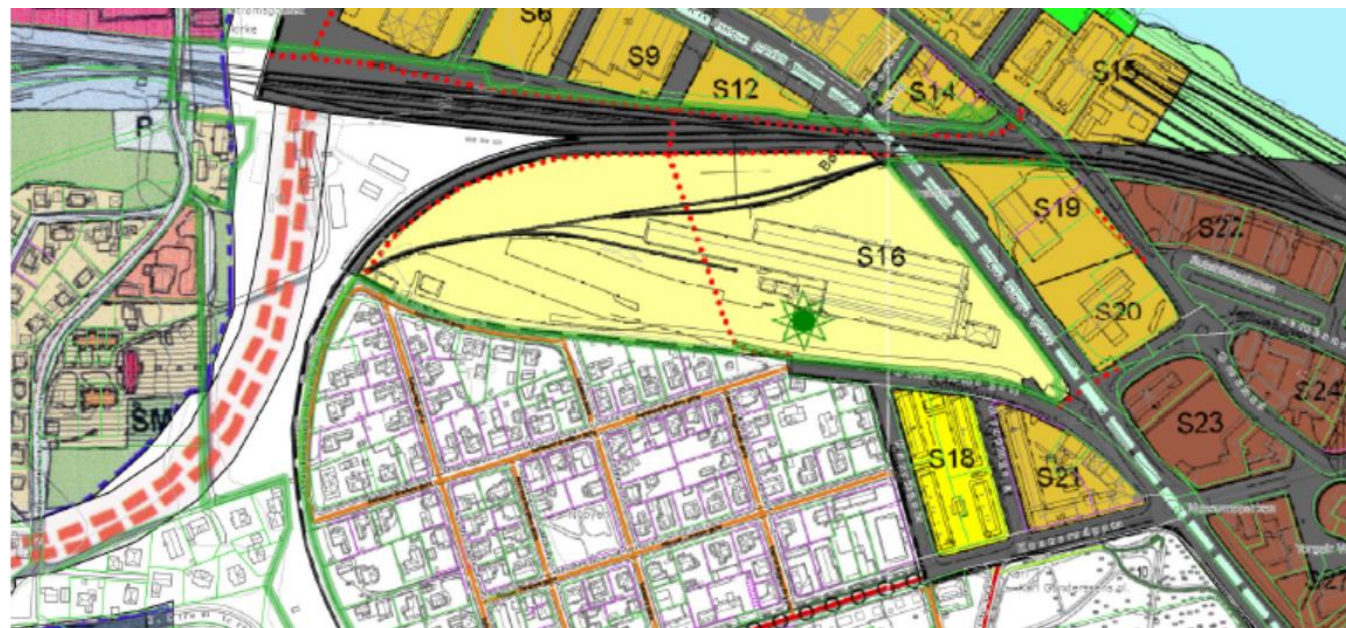
De samme prinsippene er videreført i forslaget til ny kommuneplanens arealdel.





1. Bakgrunn «Sentrumsplanen» (2006)

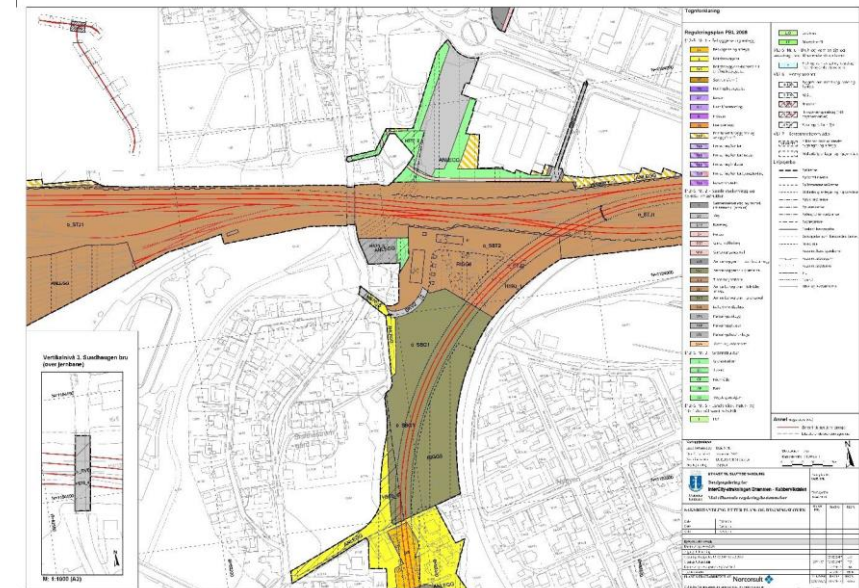
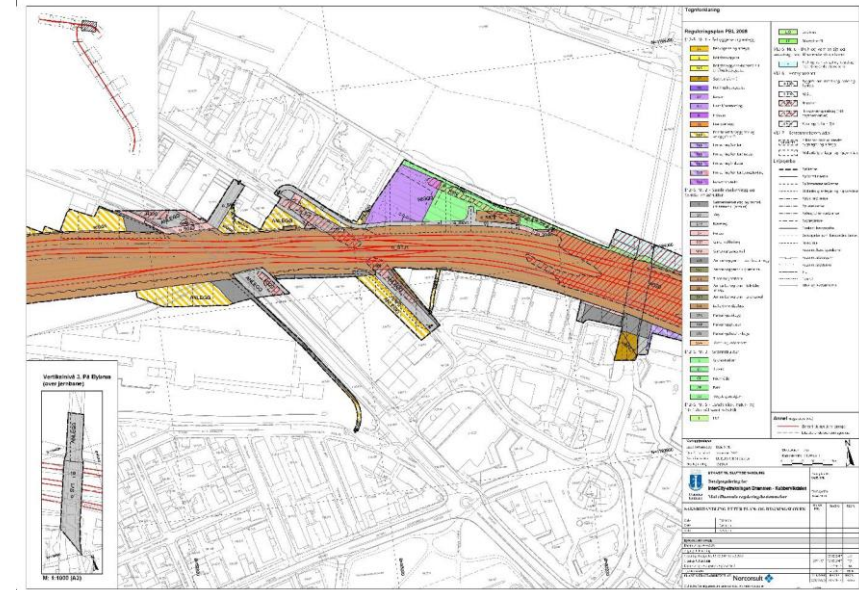
- Stiller krav til opparbeidelse av park (i forslaget foreslått som en utvidelse av Smithestrom park)
- Har retningslinjer knyttet til byform/bebyggelsesstruktur:
 - Tilpasning til eksisterende bebyggelse
 - Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget
 - Annen arealbruk enn boliger skal vurderes mot Kreftings gate
 - Vern av godsterminalen vurderes
 - Gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst anbefales



1. Bakgrunn

Intercity Drammen (2018)

- Nytt dobbeltspor tilknyttet Vestfoldbanen mellom Drammen og Kobbervikdalen.
- Legges i tunnel gjennom deler av planområdet.
- Den vedtatte planen legger begrensninger for hva som kan tillates over tunnelen/kulverten.





1. Bakgrunn

Reguleringsplan for midlertidig hensetting av tog (2019)

- Store deler av planområdet regulert til Sentrumsformål.
- Så lenge planen er gjeldende (inntil hensettingsaktiviteten legges ned) gir den ikke tillatelse til utbygging, men tillater endring og bruk av bevaringsverdig bebyggelse - Godsterminalen- til tjenesteyting, kontor, bevertning.

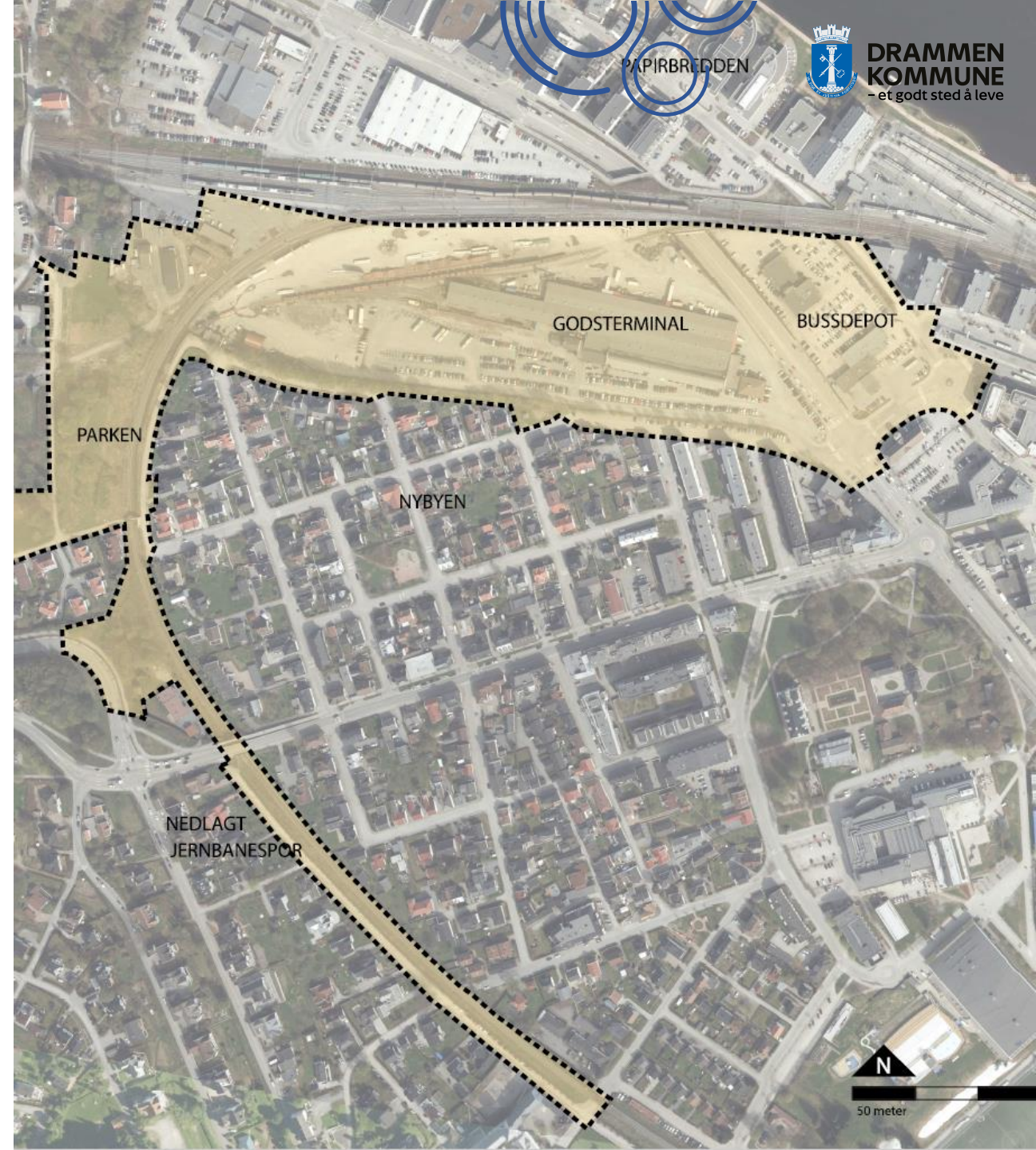


2. Planforslaget

Den gamle godsterminalen bevares og får nytt liv.. Fo

2. Planforslaget Planområdet og prosess

- Mulighetsstudie utført i 2019.
- Oppstartsmøte 22.10.2019.
- Avtale om utarbeidelse av områderegulering etter pbl §12.2, vedtatt 28.04.2020.
- Varsel om oppstart av planarbeid 15.05.2020.
- Planprogram med konsekvensutredning fastsatt i formannskapet 20.10.2020.
- Medvirkning: det er avholdt en rekke møter, både informasjonsmøter som var åpne for alle, og møter med de nærmeste naboene og andre interessenter.



2. Planforslaget

Hovedgrep

Todelt:

1. Godsløkka (vest for Kreftingsgate):
Boligbasert transformasjon med krav til variasjon, både i forhold til leilighetsstørrelser og boligtyper (leiligheter og rekkehus)

Kvartaler organisert i forhold til en sentral «allmenning», hvor sørsiden forholder seg til eksisterende struktur i Nybyen (i tråd med Sentrumsplanen), mens nordsiden forholder seg til akser og siktlinjer fra «Unionplanen»

Bilfritt med adkomst fra Kreftingsgate og parkering under bakken

2. Grønlandskvartalet (øst for Kreftingsgate):
Kontor-/tjenesteyting, med mulig innslag av «student»boliger mot «Grønlandsundergangen».

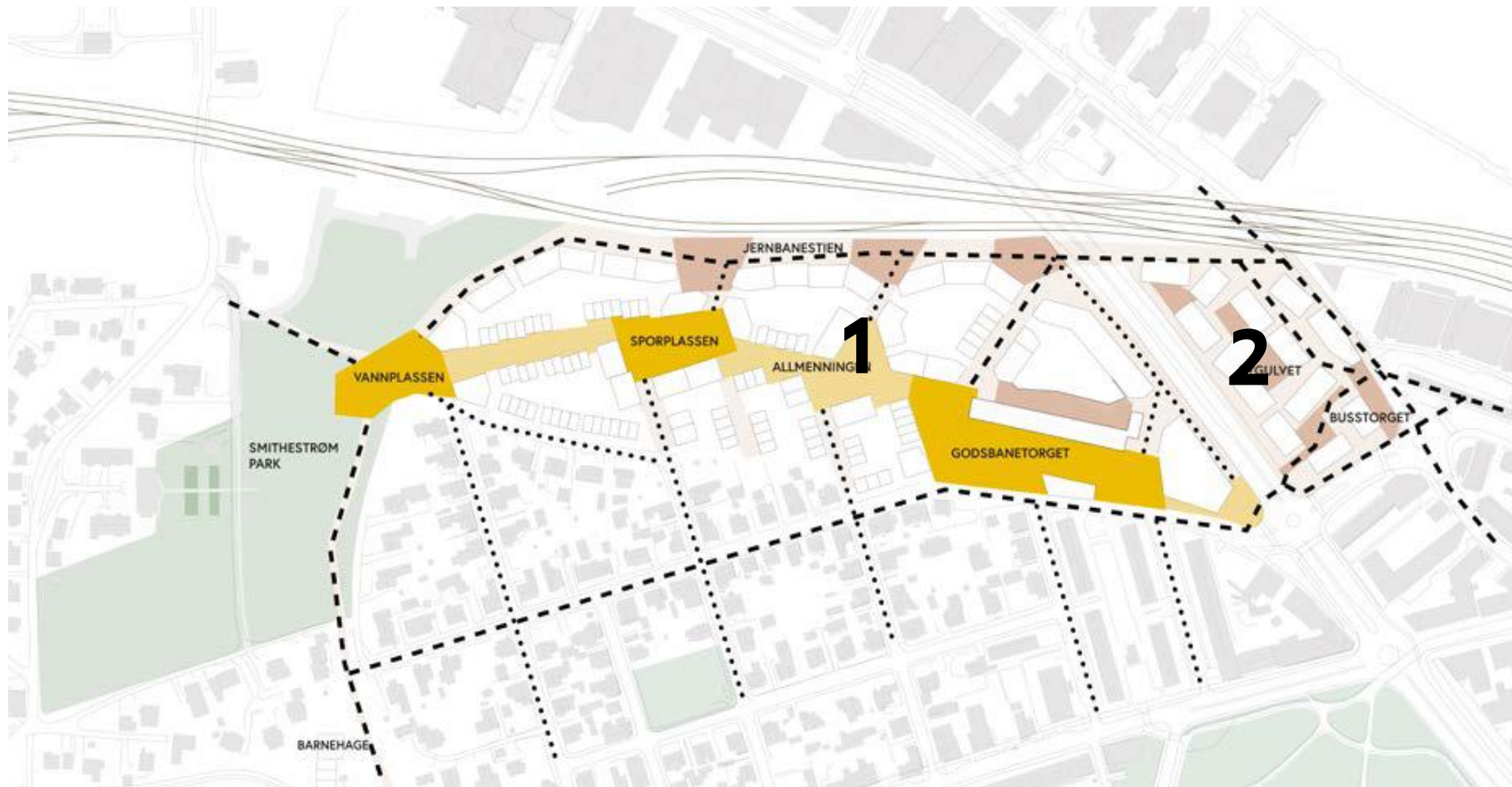
Lameller organisert rundt mindre byrom og en ny gang-/sykkelforbindelse mellom busstasjonen og en ny gang-/sykkelveibro over Kreftingsgate.

Bilfritt, minimum parkering for virksomhetene, adkomst og varelevering i byrommene.



2. Planforslaget

Bebyggelses-/byromsstruktur



2. Planforslaget

Bebyggelsesstruktur og funksjon

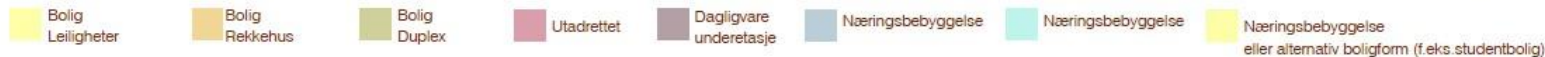
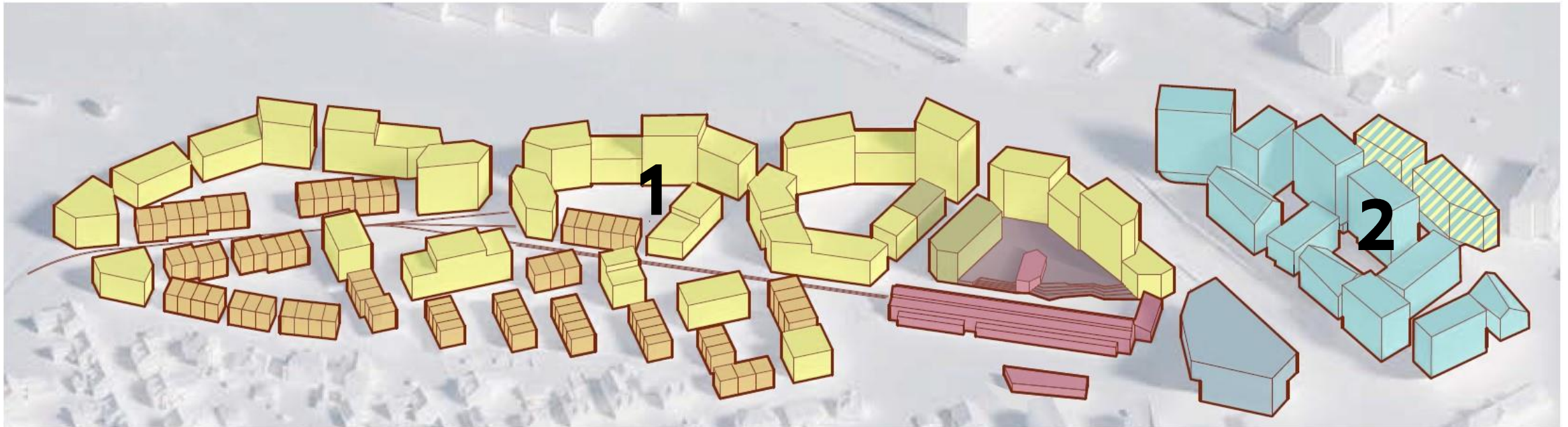


1. Godsløkka:

I all hovedsak bolig, men Godsterminalen/«Godsen» foreslås bevart og regulert til utadrettete formål/tjenesteyting. Mot Kreftingsgate åpner forslaget i tråd med retningslinjene for Sentrumsplanen også for bebyggelse med andre formål som f.eks. hotell, kontor, næring

2. Grønlandskvartalet:

I all hovedsak kontor/tjenesteyting, noe bolig, krav til åpenhet og aktivitet på bakkeplan



2. Planforslaget Forbindelser

- Det tilrettelegges for gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet som knytter seg til omkringliggende forbindelser og byområder.



2. Planforslaget

Høyder



1. Godsløkka:

- Bebyggelsen er høyest mot Papirbredden og trapper seg ned mot eksisterende småhusbebyggelse i Nybyen
- Mot Nybyen legges det til rette for 3-4 etasjer, mot jernbanen/Papirbredden og Kreftingsgate, legges det til rette for 4-10 etasjer
- Med hovedvekt på boligformål tilsvarer 10 etasjer en byggehøyde på 34 meter.

2. Grønlandskvartalet:

- Bebyggelsen varierer i høyde, fra 4-10 etasjer, hvor den høyeste bebyggelsen er foreslått mot Papirbredden/Grønlandsunderganen og den laveste mot Kreftingsgate og Lothegården
- Med hovedvekt på næringsformål tilsvarer 10 etasjer en byggehøyde på 37 meter



2. Planforslaget

Visualisering bylandskap



Visualisering fra sør



Før/etter fra Strandgata: Bebyggelsen danner ny silhuett i bylandskapet



Før/etter fra åssiden på Bragenessiden: Komplettering av sentrums bylandskap på sørsiden av elva



2. Planforslaget

Kravet til uteoppholdsarealer og arealer til lek (punkt 7.4)

Planforslaget stiller krav til både den kvantitative og kvalitative oppfyllelsen av kravet, til hver etappe og til slutt. For Godsløkka (hvor den boligbaserte transformasjonen skjer), dekkes kravene av :

Smithestrom park og tilhørende arealer:

- Historisk hage i forbindelse med Smithestrom gård
- Oppgradering av eksisterende ballplass
- Ny tilrettelegging av varierte lekeplasser for ulike aldersgrupper og årstider
- **Godsallmenningen:**
 - Lekemuligheter
 - Grønne elementer (for overvannshåndtering og rekreasjon)
- **Krav til generelle uteoppholdsarealer i boligkvartalene:**
 - Felles uteoppholdsareal løses i gårdsrom og på tak
 - Privat uteoppholdsareal i form av forhager og balkonger



Arealene som har de største begrensningene for bruk knyttet til kulvert for IC (nord for den foreslåtte almenningen), er ikke tatt med i beregningen av de kvantitative kravene

2. Planforslaget

Forslag til plankart





3. Utbyggingsavtale og gjennomføring

Hovedtrekk i rekkefølgekrav:

Planforslaget legger til rette for en langsiktig utvikling (opp mot 20 år), og stiller gjennom rekkefølgekrav betingelser for kontinuerlig opparbeidelse av den tilhørende infrastrukturen i den etappevise utviklingen av området

- Både på Godsløkka og i Grønlandskvartalet er det til hvert byggetrinn stilt krav til at tilliggende kjøreveier, fortau, torg og gatetun, samt tilhørende leke- og aktivitetsarealer/grøntområder skal opparbeides i takt med utbyggingen
- sykkelvei med fortau i nedlagt jernbanetrase fra «kamelen» til Danvik skole skal være sikret opparbeidet før første byggetrinn.
- Turveien/forbindelsen til Sundland over Sundhaugen skal bygges før første byggetrinn, og det er stilt krav til en midlertidig gang-sykkelvei forbindelse av god standard gjennom området i hele byggeperioden.
- Jernbanegata/Grønland skal settes i stand i forbindelse med det første byggetrinnet på Grønlandskvartalet
- Gang-sykkelveibroa over Kreftingsgate skal bygges før det siste byggetrinnet på Godsløkka kan tas i bruk.



3. Utbyggingsavtale og gjennomføring

Tilhørende utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtalen har til hensikt å svare ut rekkefølgekravene på en måte som sikrer kommunens krav, men også ivaretar hensynet til gjennomføring (forholdsmessig belastning på riktig tidspunkt)

Hovedtrekkene i forslaget til avtale handler om at:

- 1) grunneier skal prosjektere og opparbeide alle infrastrukturiltak innenfor planområdet,
med unntak av
- 2) sykkelvei med fortau i nedlagt jernbanetrase fra «kamelen» til Danvik skole, hvor planforslaget stiller plankrav og krav til at gang- sykkelveien skal være sikret opparbeidet, og forslaget til utbyggingsavtale innebærer at grunneier innbetaler et anleggsbidrag og kommunen er ansvarlig for detaljregulering, prosjektering og bygging av denne delen av gang- sykkelveiforbindelsen.



**DRAMMEN
KOMMUNE**
- et godt sted å leve