Planinitiativ for *kvartalet Treschows gate, Tollbugata og Tordenskiolds gate*

Fagkyndig: *Arkitema Architects*

Forslagsstiller: *Glitre Bolig AS*

Utarbeidet: *17.6.2020*

Innhold

A. Formål med planen 3
B. Planområdet 3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder 7
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter 8
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser 9
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid 9
H. Berørte interesser av planinitiativet 14
I. Samfunnssikkerhet 15
J. Samarbeid og medvirkning 15
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger 15
L. Vedlegg 15

A. Formål med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere Treschows gate 1-3 til boligbebyggelse for etablering av 68 nye leiligheter. I tillegg reguleres uteoppholdsarealer i gårdsrom, to offentlige plasser mot Treschows gate, en offentlig forbindelse gjennom gårdsrommet samt sammenhengende fortau omkring kvartalet.

Den nye leilighetsbebyggelsen foreslås opparbeidet som en kvartalsstruktur som omslutter en felles grønn gårdshage. Hovedgrepet har til hensikt å styrke bystrukturen på Strømsø ved at dagens utflytende struktur «strammes opp» i et sammenhengende kvartal hvor ny bebyggelse integreres med eksisterende bebyggelse.

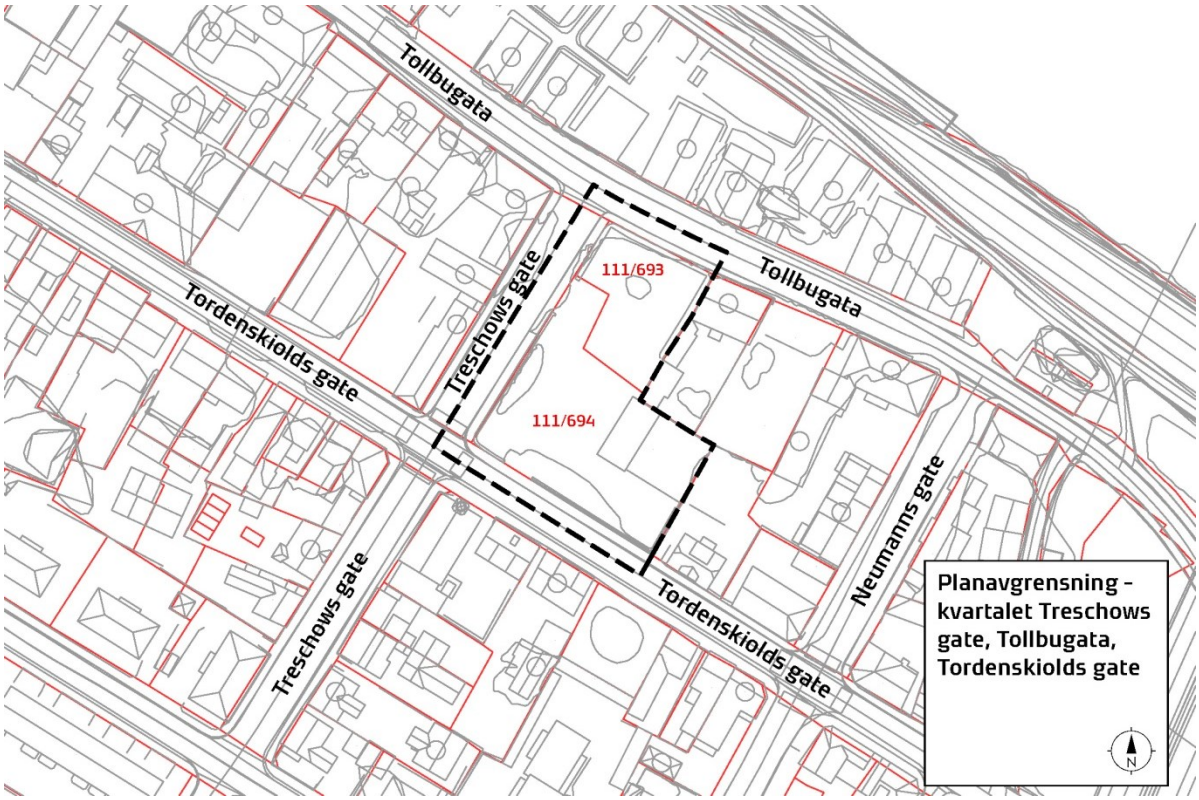
B. Planområdet

Planområdet ligger på Strømsø cirka én kilometer fra Drammen stasjon. Planområdet er på cirka 3,5 daa og avgrenses av Treschows gate i vest, Tordenskiolds gate i syd og Tollbugata i nord.

Planområdet består av følgende eiendommer:

- 111/693 (Treschows gate 1)
- 111/694 (Treschows gate 3)
- Del av 111/5007 (Tollbugata)
- Del av 111/5008 (Tordenskiolds gate)
- Del av 111/6024 (Treschows gate)

Planavgrensningen er vist på nedenstående kart:



C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Treschows gate 1-3 inngår i kvartalet mellom Treschows gate, Tollbugata, Neumanns gate og Tordenskiolds gate. Eiendommen i Treschows gate 1-3 består i dag hovedsakelig av parkeringsarealer mens resten av kvartalet består av småhusbebyggelse.

Prosjektet tilrettelegger for 68 nye leiligheter opparbeidet i en kvartalsstruktur som omslutter en felles grønn gårdshage. Ny bebyggelse «reparerer» bystrukturen og integreres med eksisterende småhus.

Bebyggelsen foreslås oppført i overveiende 4 etasjer med innslag av bebyggelse på 5 etasjer. Den øverste etasjen er foreslått utført med skråstilte fasader, med arker mot omkringliggende gater, slik at gesimshøyden tilsvarer 3-4 etasjer. Fasadehøyden varieres i henhold til plassering på tomten med høyest bebyggelse mot Tollbugata i nord. De skråstilte fasadene med varierte gesims- og etasjehøyder gir bygningene en tilpasset skala som referer til de omkringliggende bygningenes mer tradisjonelle uttrykk.

Tre og tegl er robuste materialer som er typiske for bydelen. Hensikten er at prosjektet skal tilpasses området best mulig, og områdets tradisjonelle materialer er derfor foreslått benyttet i bygningenes fasader. Fasadene opparbeides hovedsakelig i skjermtegl i ulike farger og med innslag av ubehandlet tre. Fasadematerialene foreslås videreført på takflatene. Ved å benytte samme materialer til takflater og fasader fremstår bebyggelsen skulpturell og får et nåtidig arkitektonisk uttrykk som referer til form og materialer på de omkringliggende bygningene. Skjermteglen varieres i farger slik at det skapes en vertikal oppdeling av fasaden, som får kvartalet til å fremstå som flere mindre bygninger plassert ved siden av hverandre. Gatefasadene foreslås opparbeidet med små avskjermete altaner som gir bebyggelsen karakter og gir gode muligheter for opphold og dagslys. Utsiden av avskjermingene rundt vinduer og altaner foreslås utført med samme materiale som takflatene, men med trelister inn mot altanene.

Deler av Treschows gate 3 er i gjeldende overordnede planer avsatt til friområde, og det er et generelt ønske om at det skapes flere offentlige møteplasser på Strømsø. Det vil derfor være viktig at det som en del av prosjektet skapes offentlige byrom og møteplasser for både nye beboere og for bydelen som helhet. Det er i prosjektet foreslått opparbeidet to nye offentlige møteplasser – én større plass på hjørnet av Tordenskiolds gate og Treschows gate samt én mindre plass på hjørnet av Tollbugata og Treschows gate. Med plasseringen på hvert hjørne foreslås de klassiske 45 graders «Drammenshjørner» dermed erstattet av to nye byrom.

De to nye plassene knyttes sammen av en offentlig gangsti gjennom kvartalets gårdsrom. Den offentlige gangstien skaper sammenheng mellom plassene og inviterer bydelens beboere inn i det grønne gårdsrommet. Hensikten er at det med dette tilrettelegges for et åpent uterom som er til rådighet for hele bydelen og ikke kun er for kvartalets nye beboere.

Gårdsrommets offentlige karakter forsterkes ved at det foreslås opparbeidet et felleshus som kan benyttes av hele bydelen. I felleshuset etableres det trenings- og spisefasiliteter samt en liten gjestebolig.

Parkering foreslås opparbeidet under terreng i egen parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjeller samt avfallshåndtering foreslås fra Tordenskiolds gate.

Situasjonsplan: Det etableres en større offentlig plass mot Tordenskiolds gate og Treschows gate. En offentlig gangvei gjennom kvartalet knytter plassen til Tollbugata.

Fugleperspektiv fra sydvest: Strukturen skaper et sammenhengende kvartal. Den øverste etasjen er foreslått utført med skråstilte fasader slik at gesimshøyden tilsvarer 3-4 etasjer

Perspektiv fra sydvest: Bebyggelsen tilpasses områdets skala, typologi og materialer.

Utviklingsfaser

Kvartalet ønskes opparbeidet samlet i ett byggetrinn. Det legges opp til at detaljreguleringen utarbeides i løpet av 2020 med endelig vedtak i bystyret i august 2021. Det ønskes søkt om rammetillatelse umiddelbart etter vedtak av detaljregulering.

Forslag til fremdriftsplan er vist på nedenstående skjema:

Milepæl	Aktivitet	Dato
1	Innsendelse av planinitiativ	18.06.2020
2	Oppstartsmøte	03.07.2020
3	Varsel om oppstart	10.07.2020 (med lang frist grunnet sommerferie)
4	Dialogmøter med kommunen	Løpende
5	Innsendelse av førsteutkast til planforslag	16.10.2020
6	Kart- og bestemmelsesmøte	30.10.2020
7	Innsendelse av endelig planforslag	13.11.2020
8	1. gangsbehandling	Desember 2020
9	Offentlig ettersyn (6 uker)	Januar og februar 2021
10	Informasjons/medvirkningsmøte	Januar/februar 2021
11	Vurdering av merknader	Februar 2021
12	Justering av planforslag	Mars 2021
13	Innsendelse til sluttbehandling	April/mai 2021
14	2. gangsbehandling og vedtak i bystyret	August 2021

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

<u>Foreslåtte utbyggingsvolum</u>

Prosjektet tilrettelegger foreløpig for 68 enheter. Til sammen utgjør boenhetene et areal på 4.074 m^2 P-rom og 4.920 m^2-BRA. M^2-BRA for hele prosjektet, inklusiv parkeringskjeller, bodareal og fellesfunksjoner, er på cirka 7.700 m^2. Leilighetene varierer i størrelse fra cirka 40 m^2 til 105 m^2, med en gjennomsnittsstørrelse på cirka 60 m^2. Variasjonen i boligstørrelser tilrettelegger for en mangfoldig beboersammensetning med leilighetstyper for både barnefamilier, unge par, førstegangsetablerer og eldre. Forslag til leilighetsfordeling med arealstørrelser er vist i nedenstående tabell:

Leiligheter					
	Størrelse i m2			Type	Antall i prosjektet
	P-rom	BRA-S	BRA		
	37	40	46	2-roms	1
	43	46	53	2-roms	19
	49	52	60	2-roms	1
	54	58	67	2-roms	3
	60	63	72	3-roms	1
	64	67	77	3-roms	32
	65	68	78	2-roms	1
	65	68	78	3-roms	4
	87	89	102	3-roms	3
	105	108	124	4-roms	3
Samlet	**4074**	**4278**	**4920**		**68**

Fellesfunksjoner	
	m2-BRA
Felleshus	150
Søppelrom	55
Parkering	2500
Samlet	**2705**

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Prosjektet bidrar til å styrke bystrukturen på Strømsø. Fasadene bygger opp om eksisterende gater og offentligheten inviteres inn i gårdsrommet via en offentlig gangforbindelse, som vil skape nye forbindelser i området. Kvartalets fasader gis et variert uttrykk som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Mot Treschows gate/Tordenskiolds gate etableres en ny offentlig plass. Plassen blir solfylt og kan bli en ny møteplass i bydelen. For ytterligere å styrke bymiljøet på Strømsø etableres det i gårdsrommet et felleshus med ulike funksjoner som vil kunne benyttes av offentligheten. Takflaten mot sydvest benyttes til en felles takterrasse. Øvrige takflater foreslås opparbeidet som sedumtak.

Det siktes mot miljøsertifiseringen BREAM/Good og det vil bli stilt krav til entreprenør om å tilstrebe og dokumentere nøytralt klimaregnskap ved entreprisetilbud.

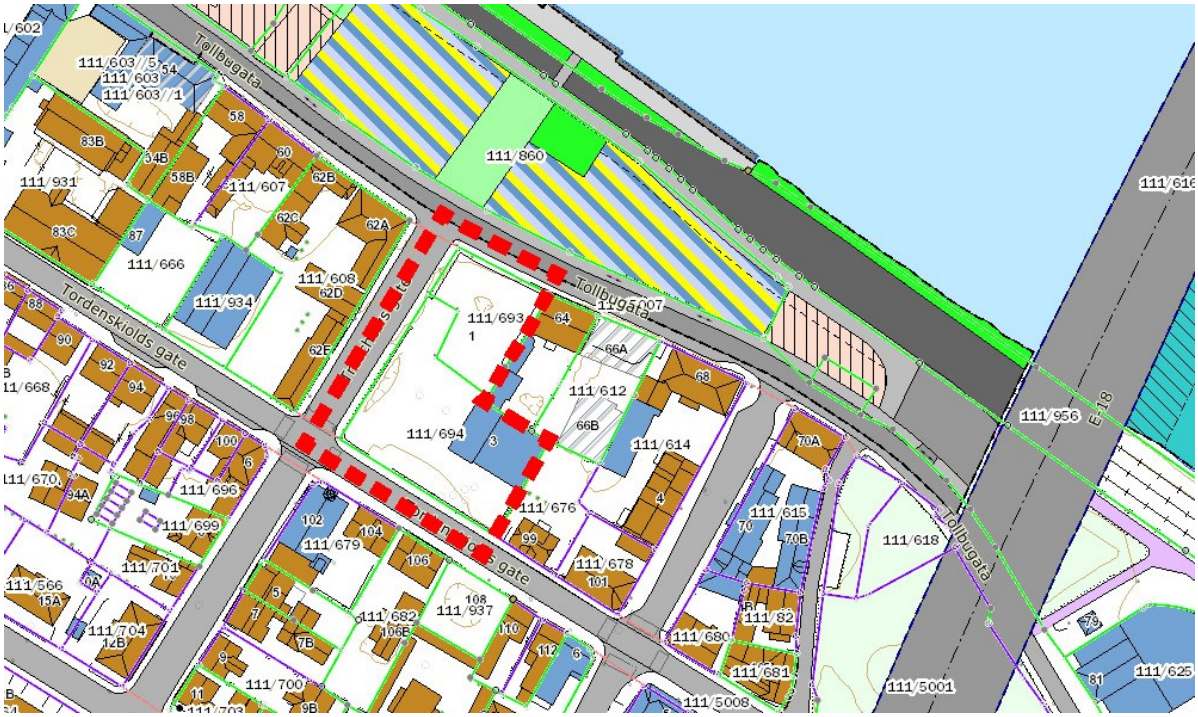
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Det er hensikten at kvartalet skal fremstå som en integrert og respektfull nabo til den eksisterende bebyggelsen. Det er foreslått en materialbruk som passer til området og som avspeiler øvrig eksisterende bebyggelse. Det er foreslått bruk av en kombinasjon av tegl og tre, og fasadematerialene er foreslått videreført på taket slik at disse «går i ett».

Gårdsrommet er tenkt å være både beboernes og bydelens rom. I gårdsrommet er det mulighet for opphold for både beboere og naboer på samme tid. Gårdsrommet ønskes opparbeidet som en aktiv og grønn hage med mulighet for å etablere fellesskap rundt hagebruk, i veksthuset og ved plantebedene. Bakgården er for alle aldre med lekeplass, sitteplasser og grillsted. Det sikres at gårdsrommet har universell utforming og at det etableres pollenfri beplantning.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

<u>Detaljregulering</u>
Kvartalet Treschows gate, Tollbugata og Tordenskiolds gate er i dag uregulert.



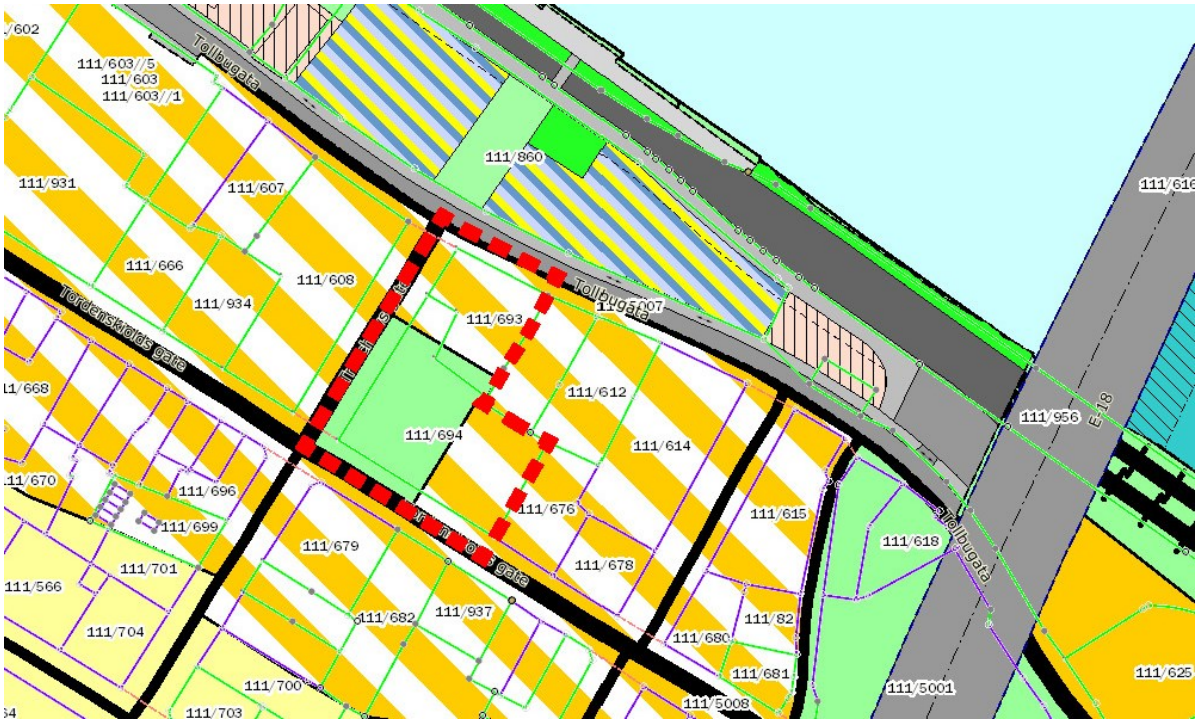
Kvartalet er i dag uregulert. Planavgrensning er markert med rød stiplet linje.

<u>Kommunedelplan</u>
Kvartalet er i kommunedelplan for Drammen sentrum fra 2006 avsatt delvis til «bybebyggelse (blandet formål)» og delvis til «friområde». Eiendommen i Treschows gate 1 (gnr. 111, bnr. 693) er regulert til «bevaringsområde – kulturminner». Eiendommen er imidlertid allerede revet.

Kvartalet er i kommunedelplan for sentrum regulert til bybebyggelse og friområde. Planavgrensning er markert med rød stiplet linje.

<u>Kommuneplan</u>

I gjeldende kommuneplan for 2014-2036 er de vesentligste rammene fra kommunedelplan for Drammen sentrum videreført. Området er i kommuneplanen avsatt delvis til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» og delvis til «friområde».



Kvartalet er i gjeldende kommuneplan for Drammen avsatt til kombinert bebyggelse og friområde. Planavgrensning er markert med rød stiplet linje.

Det er i utgangspunktet kommunedelplanen for sentrum som er gjeldende for kvartalet. Unntak fra denne regelen omfatter krav om parkering og uteoppholdsarealer (pkt. 4.4 og 7.4 i kommuneplanen) samt tolkning av gesims- og mønehøyde for bygg med flate tak (pkt. 2.1 i kommuneplanen). For disse temaene gjelder kommuneplanens bestemmelser foran kommunedelplanen for Drammen sentrum.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 7.4 stilles det for prosjektet følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

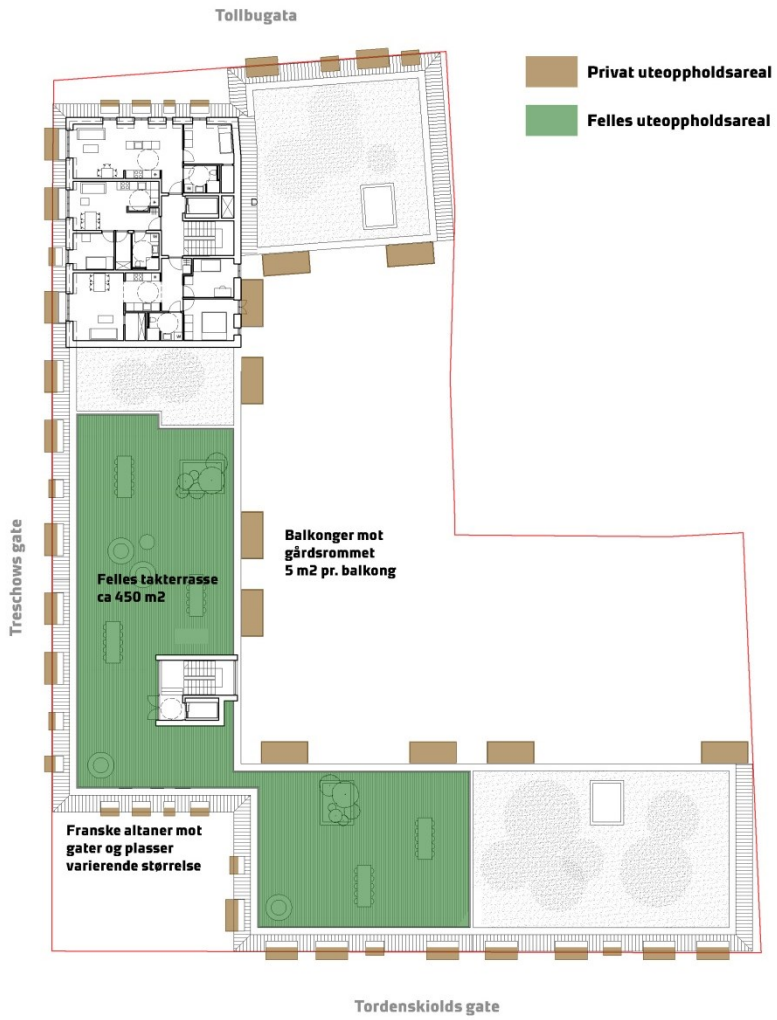
- Private uteoppholdsarealer: 3 m2 pr. boenhet – samtlige av disse m2 skal være stille arealer (dvs. utenfor rød- og gul støysone, > 55 db).
- Felles uteoppholdsarealer: 15 m2 pr. boenhet – minimum 7,5 m2 pr. boenhet skal være stille arealer (dvs. utenfor rød- og gul støysone, > 55 db).
- Minst 50 % av felles uteoppholdsarealer bør være solbelyst klokken 15.00 ved vårjevndøgn.

Kravet til MUA betyr at det ved 68 boliger vil stilles krav om minimum 204 m^2 private uteoppholdsarealer samt 1.020 m^2 felles uteoppholdsarealer. Minimum 510 m^2 av felles uteoppholdsarealer bør være solbelyst klokken 15.00 ved vårjevndøgn.

<u>Private uteoppholdsarealer</u>
Det legges i prosjektet opp til at alle boligene har balkong (5 m^2) eller en mindre fransk altan (varierende størrelser med gjennomsnitt på cirka 1,5 m^2). For boliger i 1. etasje med direkte utgang til terreng vil det opparbeides mindre private terrasser i gårdsrommet. Boliger som bare har tilgang til altan oppfyller ikke kravet til private uteoppholdsarealer. Dette vil kunne løses ved at disse leilighetene får tilgang på mindre private uteoppholdsarealer på tak eller i gårdsrommet.

<u>Felles uteoppholdsarealer</u>
Felles uteoppholdsarealer i gårdsrommet er på cirka 860 m^2. Gårdsrommet ligger skjermet fra omkringliggende gater og vil dermed være stille arealer. Gårdsrommet vil ikke oppfylle kravet til uteoppholdsarealer alene, og krav til solforhold vil heller ikke oppfylles i gårdsrommet. Det er derfor foreslått at det opparbeides en stor sammenhengende takterrasse på cirka 450 m^2. Takterrassen ligger mot sydvest med gode solforhold, noe som sikrer at minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer er solbelyst ved vårjevndøgn.

<u>Oppsummering av MUA</u>
Det foreslås totalt cirka 450 m^2 uteoppholdsareal på takterrasser samt cirka 910 m^2 i gårdsrommet fordelt på cirka 860 m^2 felles uteoppholdsareal og cirka 50 m^2 private terrasser. Totalt er det vist cirka 1.310 m^2 felles uteoppholdsareal, hvilket tilsvarer cirka 19,2 m^2 felles uteoppholdsareal pr. bolig. Slik uteoppholdsarealene er plassert oppfylles kravet om minimum 50 % solbelyste arealer ved vårjevndøgn. I tillegg kommer private uteoppholdsarealer på balkong og franske altaner.



Illustrasjonen viser uteoppholdsarealer på takterrasse og balkonger/altaner.

Illustrasjonen viser private og felles uteoppholdsarealer i gårdsrommet samt offentlige plasser mot gater.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Planområdet ligger i henhold til kommunens parkeringsveileder (vedtatt 18.12.2018) i parkeringssone 2. For parkeringssone 2 gjelder følgende:

Krav til antall parkeringsplasser for bil:
- Bolig: Minimum 0,7 parkeringsplasser pr. 70 m^2 BRA eller bruksenhet.
- Kontor: Minimum 0,2 og maksimum 0,9 parkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA.
- Forretning og service: Minimum 0,7 og maksimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA.

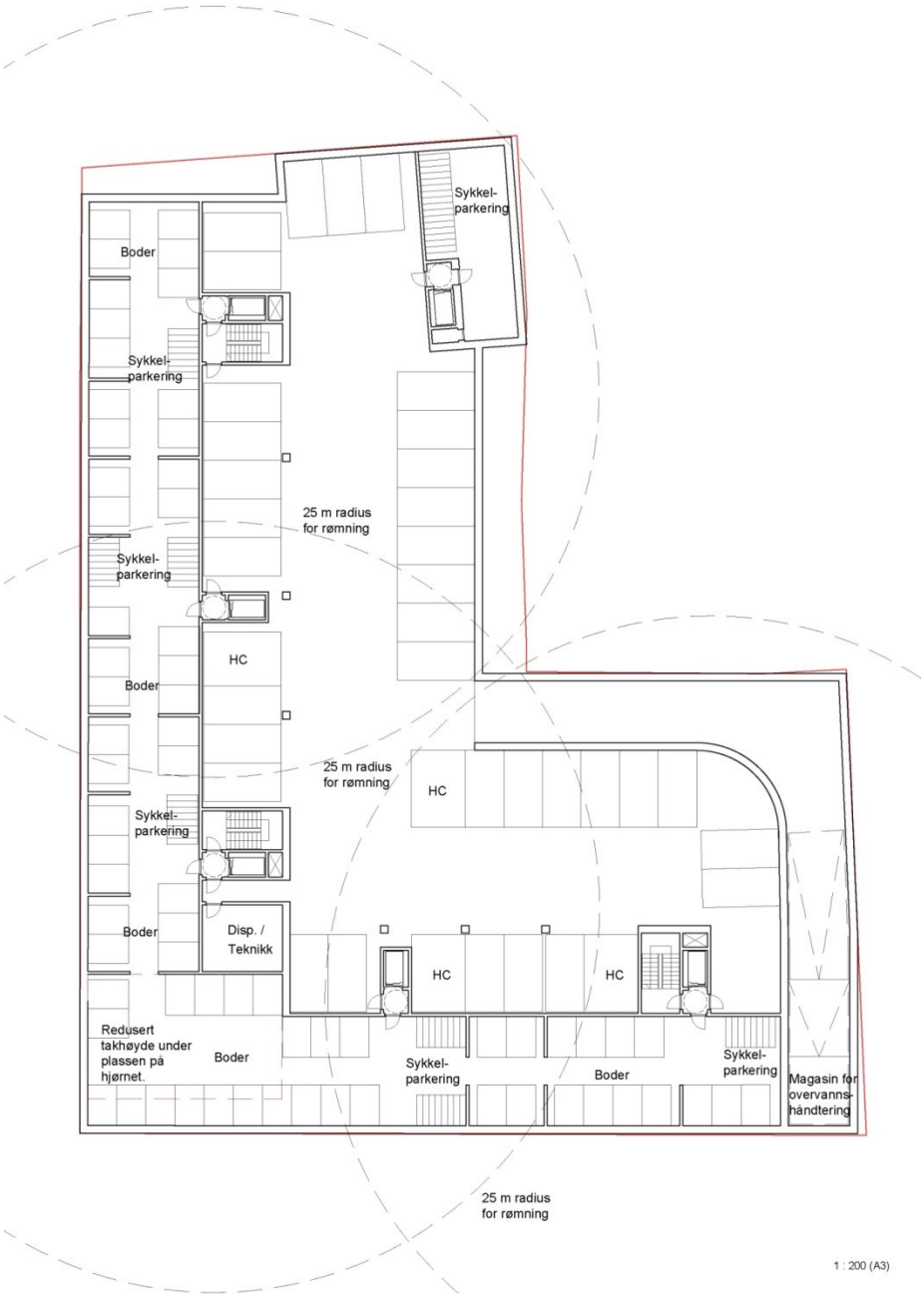
Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:
- Bolig: Minimum 2 parkeringsplasser pr. 70 m2 BRA eller bruksenhet.
- Kontor: Minimum 2 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA.
- Forretning og service: Minimum 2 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA.

Det settes for øvrig krav om at parkering bør samles og plasseres under bakken, slik at adkomst til boliger i hovedsak blir bilfrie, og at minimum 5 % av plassene må være HC-plasser. Det stilles videre krav om at alle nye boligbygg skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbiler og at det i utbyggingsprosjekter over 20 boliger skal vurderes bildelingsordning

For parkering i sone 2 tilbyr kommunen for øvrig at forslagsstiller kan benytte seg av frikjøp fra parkeringskravet, ved å innbetale til Drammen kommunes parkeringsfond.

Kommuneplanens krav betyr at det ved opparbeidelse av 68 boenheter må etableres minimum 48 parkeringsplasser for bil (eller benyttes frikjøpsordning). Kravet til sykkelparkering betyr at det må opparbeides minimum 136 sykkelparkeringsplasser.

Parkering er i prosjektet planlagt i parkeringskjeller under kvartalets nye bygninger, med adkomst fra Tordenskiolds gate. Foreløpig er det i prosjektet vist mulighet for 40 bilparkeringsplasser. Det er for øvrig i prosjektet et ønske om at det etableres delebilsordning. Det er tilrettelagt for gode adkomstforhold til parkeringskjelleren med heis fra alle seks oppganger. Parkeringskjelleren er i tillegg planlagt å inneholde sportsboder til de enkelte leilighetene samt sykkelparkeringsplasser.



Illustrasjonen viser organiseringen av parkeringskjelleren.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Planen legger opp til transformering og fortetting i et sentralt byområde med kort vei til servicefunksjoner og viktig infrastruktur, i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Planen vil skape nye attraktive boliger og offentlige møteplasser, noe som vil bidra til å styrke området på Strømsø.

Konsekvenser for skole- og barnehagekapasitet samt offentlig infrastruktur vil bli beskrevet og utredet som en del av planarbeidet.

I. Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen skal forhindre at det gjennom arealdisponering introduseres ny risiko og sårbarhet i samfunnet. Det bør unngås at det brukes arealer som inneholder uønsket risiko og sårbarhet, eller risikoen må tilpasses på en slik måte at risiko og sårbarhet unngås, for eksempel gjennom utforming/dimensjonering av bygninger (regjeringen.no).

Relevante temaer for samfunnssikkerhet som knytter seg til planarbeidet må kartlegges gjennom planarbeidet. Umiddelbart vil temaene hovedsakelig knytte seg til grunnforhold, trafikk, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, miljømessige aspekter så som støy samt utforming av ny bebyggelse.

J. Samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning følger av plan- og bygningsloven. Berørte parter vil ha mulighet for å uttale seg i forbindelse med varsling om oppstart samt når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det vil være hensiktsmessig at det arrangeres et åpent informasjonsmøte for berørte parter i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Det kan bli aktuelt med et dialogmøte med naboer i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

For å få til en god prosess og en best mulig detaljreguleringsplan vil det være viktig med tett dialog med kommunen. På oppstartsmøtet vil rammer, krav og forventninger til planprosessen bli avklart. I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget vil det være hensiktsmessig med løpende dialog med kommunen. For øvrig legges det opp til at det før innsendelse av planforslaget avholdes et kart- og bestemmelsesmøte med kommunen.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av forskriftens § 6, § 7 eller § 8.

Forslagsstiller har vurdert planens formål og innhold opp imot forskriftens vedlegg 1 og 2, og det er vurdert at planen ikke faller inn under planer og tiltak som skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er således vurdert at det *ikke* vil være behov for at tiltaket konsekvensutredes.

L. Vedlegg

Skisseprosjekt med illustrasjoner er vedlagt planinitiativet.