



Kommunedelplan for Gulskogen Nord

Sluttbehandling

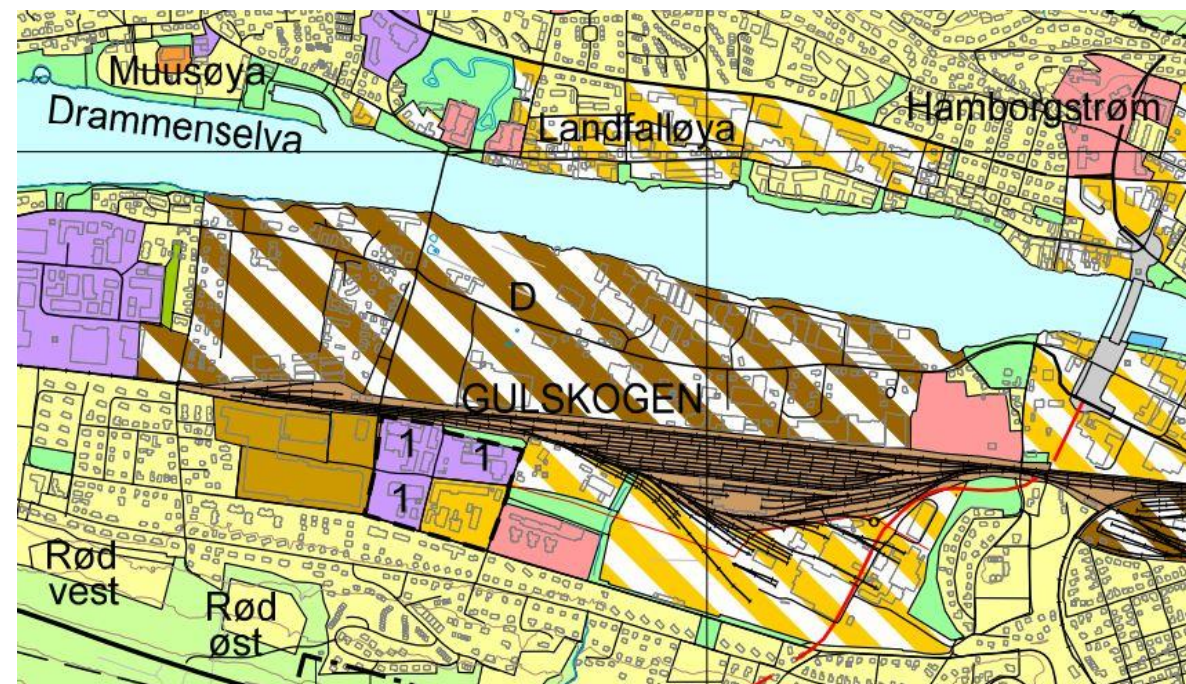


1. Bakgrunn



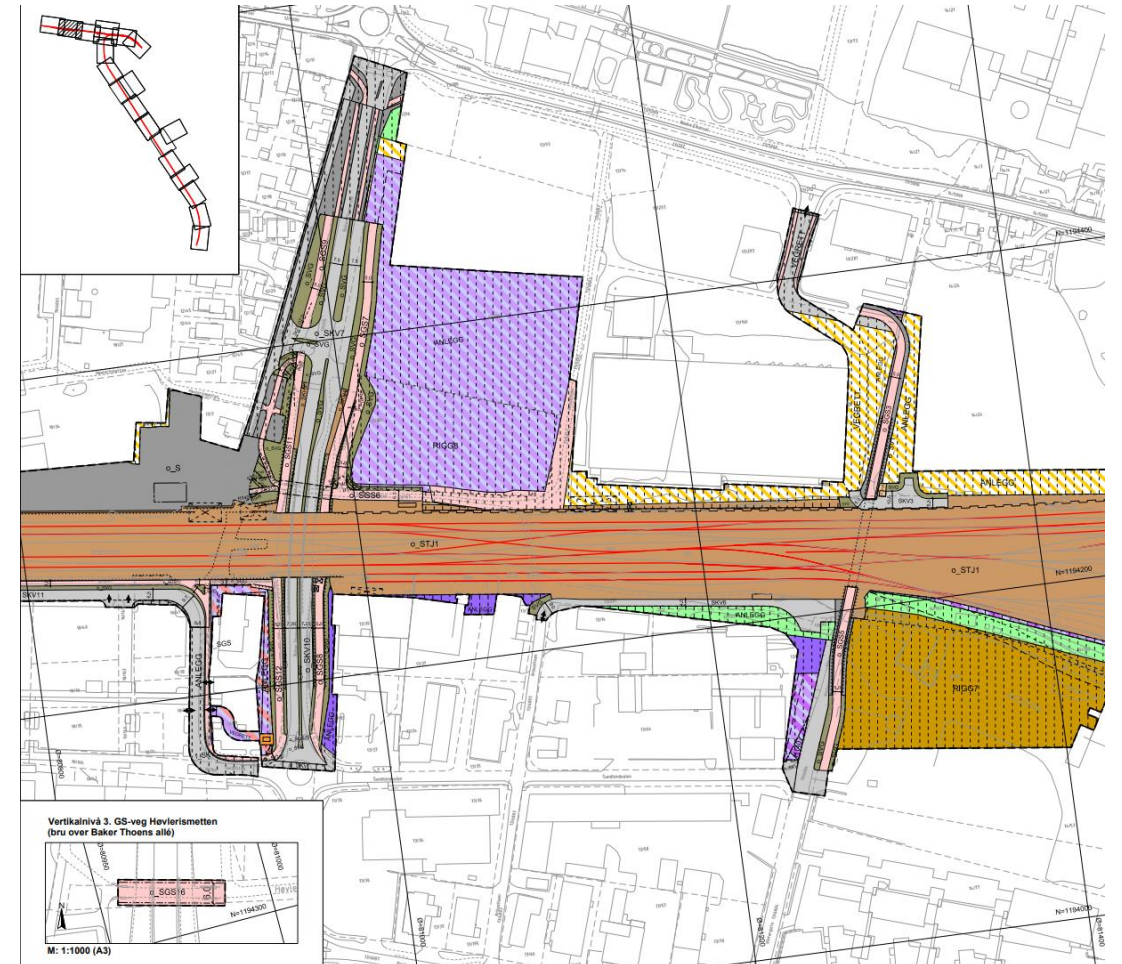
Kommuneplanens arealdel

- Vedtatt 05.10.2015
- Avsatt til «transformasjonsområde (D) for byutvikling»
- Det er stilt krav om felles planlegging for området, om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart.



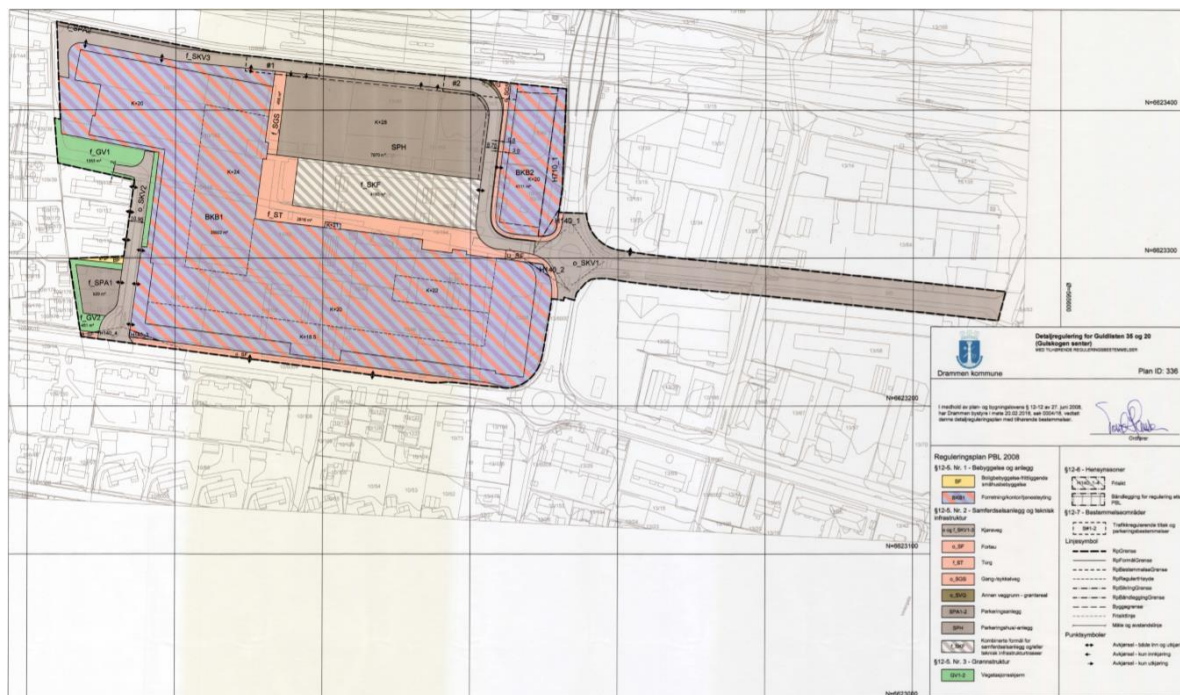
Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen

- Vedtatt 24.04.2018
- Regulerer arealer for ny Vestfoldbanetrasé, dobbeltspor for Sørlandsbanen mellom Drammen og Gulskogen, samt ombygging av Drammen stasjon og Gulskogen stasjon.
- Gulskogen stasjon utsettes på ubestemt tid.





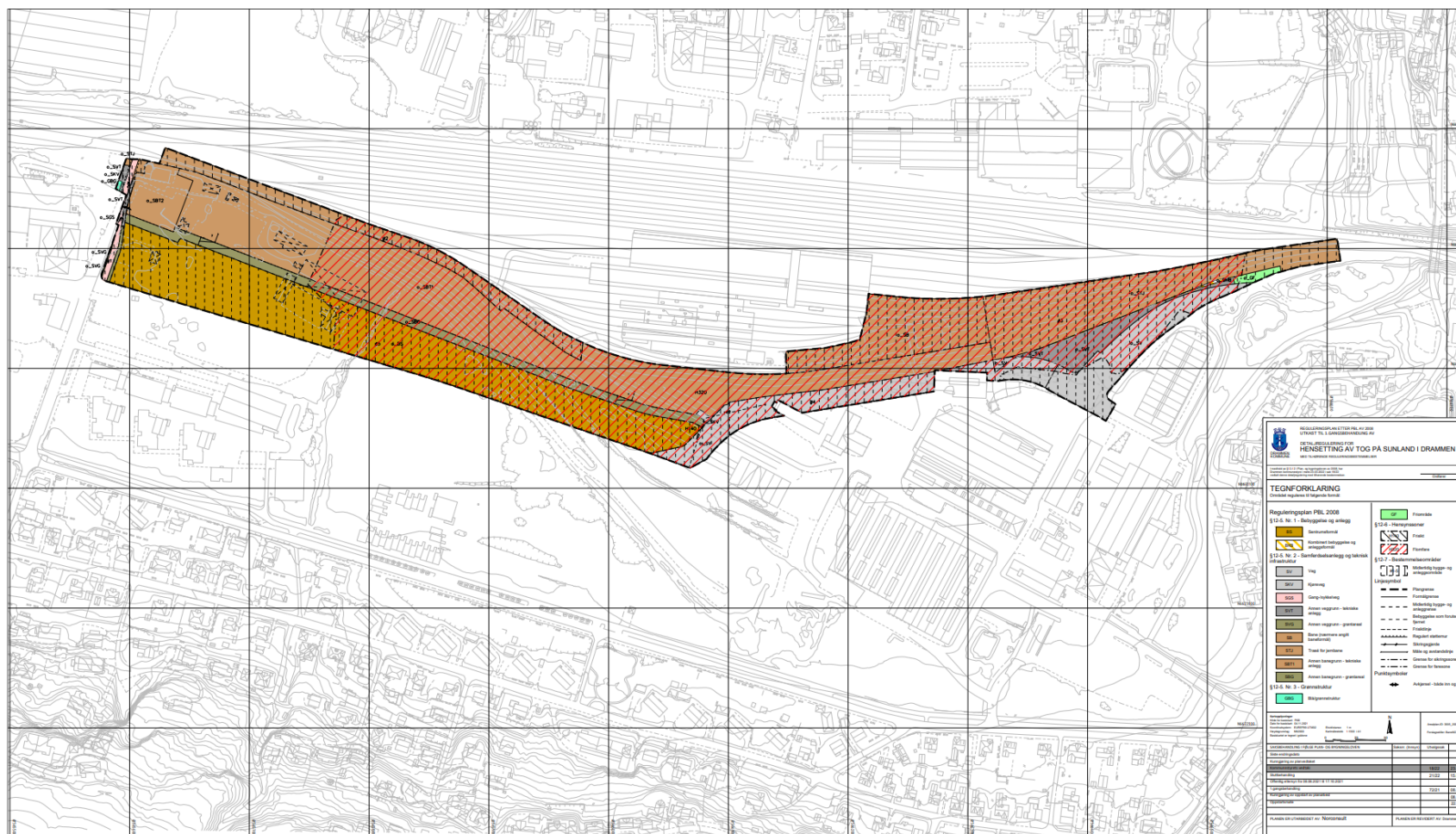
Tilfartsvei vest del 1 og 2, tilfartsvei Konnerud Sundland og Gulskogen senter



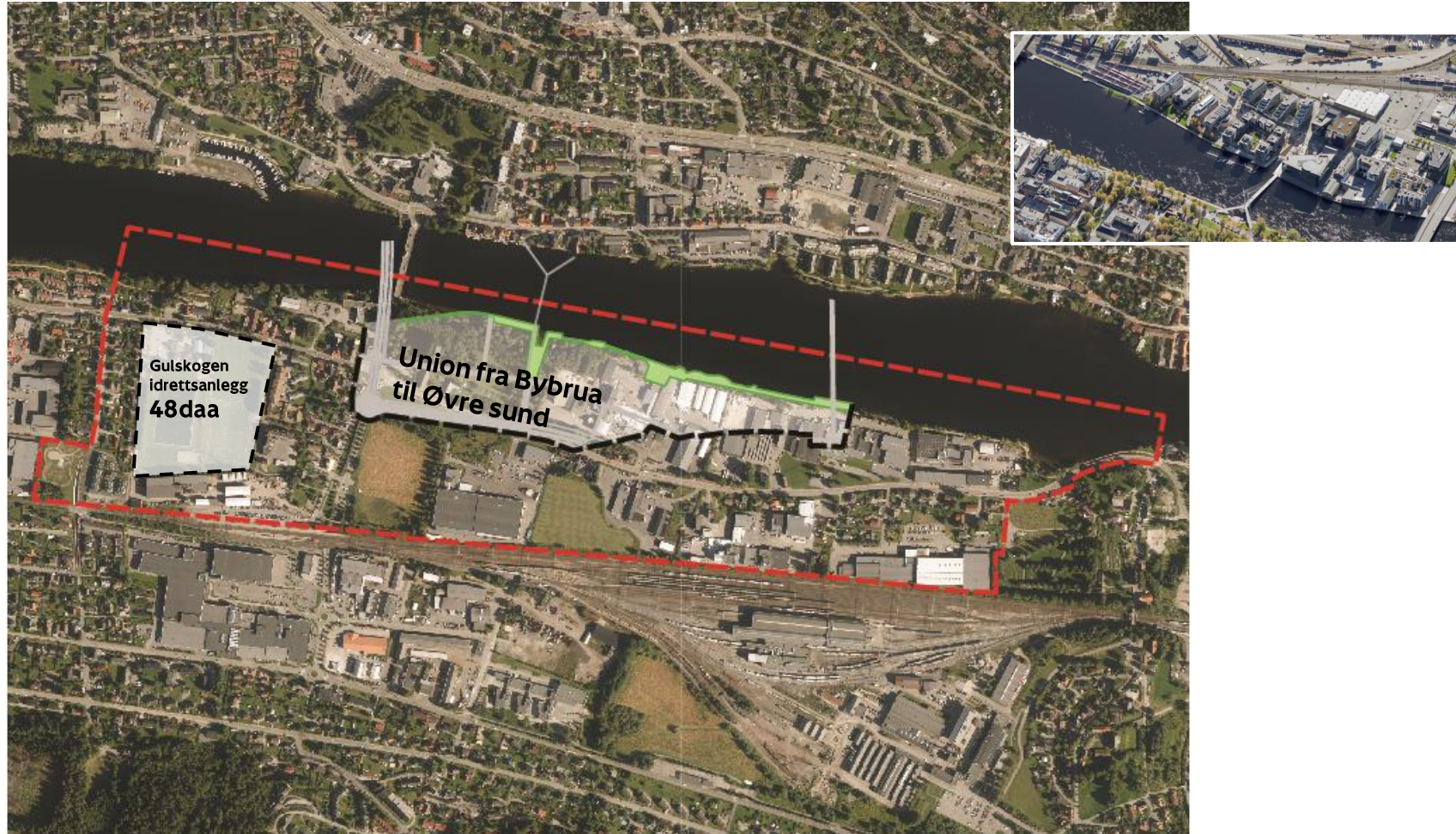
Status: reguleringsplaner vedtatt i 2015 og 2018



Hensetting av tog



Gulskogen nord - Sammenligning for å se hvor stort området er



Arealreserver for lang tids utbygging



2. Planprogrammet

Tre alternative utviklingsretninger



Utviklingsretning 1: «stasjonsbyen»





Utviklingsretning 2: «båndbyen»





Utviklingsretning 3: «stasjons- og båndbyen»





Drøftede utviklingsretninger

Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3





Bearbeidet plangrep som ble lagt ut på høring



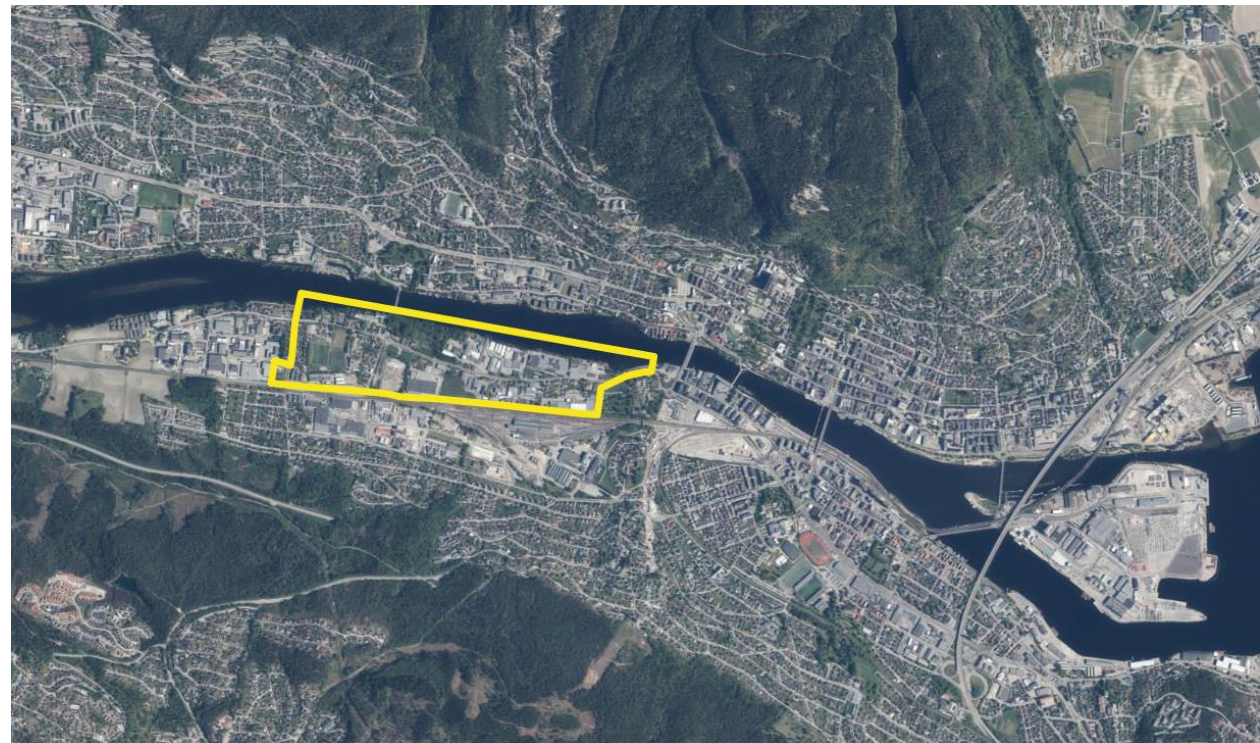


2. Planforslaget



Planområdet og prosess

- Planarbeidet igangsatt i 2016
 - Følger opp kommuneplanens arealdel
 - Grunneiere ønsker å utvikle sine arealer
- Planprogrammet som ble fastsatt av bystyret 20.06.2017 definerte tre alternative utviklingsretninger, basert på prinsipielle tilnærminger til utvikling av knutepunktet og forholdet til byen
- Valg av utviklingsretning – formannskapet 19.03.2019: vedtak om et grep som er et hybrid av de tre tidligere alternativene
- Det ble gjennomført en omfattende medvirkningsprosess mai – juni 2019
- 1.gangsbehandling i formannskapet 26.10.2021
- Offentlig ettersyn 12.11.2021 – 24.01.2022
- Nytt begrenset offentlig ettersyn 28.09.2023 – 12.11.2023



Forslag til plankart

Kommuneplaner PBL 2008

§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse [1110]

Sentrumformål [1130]

Offentlig eller privat tjenesteyting [1160]

Idrettsanlegg [1400]

§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Hovedveg [1122]

Samleveg [1124]

Adkomstveg [1125]

Gang/sykkelveg [1130]

Gang/sykkelveg [1130]

Gangveg [1132]

Turveg/turdrag [1140]

Turveg/turdrag [1140]

Jernbane [1151]

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) [2001]

§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur

Bilgrønnstruktur [3002]

Park [3050]

§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone [6001]

§11-8 - Hensynsoner

Flomfare [320]

Hensyn grønnstruktur [540]

Bevaring kulturmiljø [570]

Bestemmelseområder

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav [5]

Linjesymbol

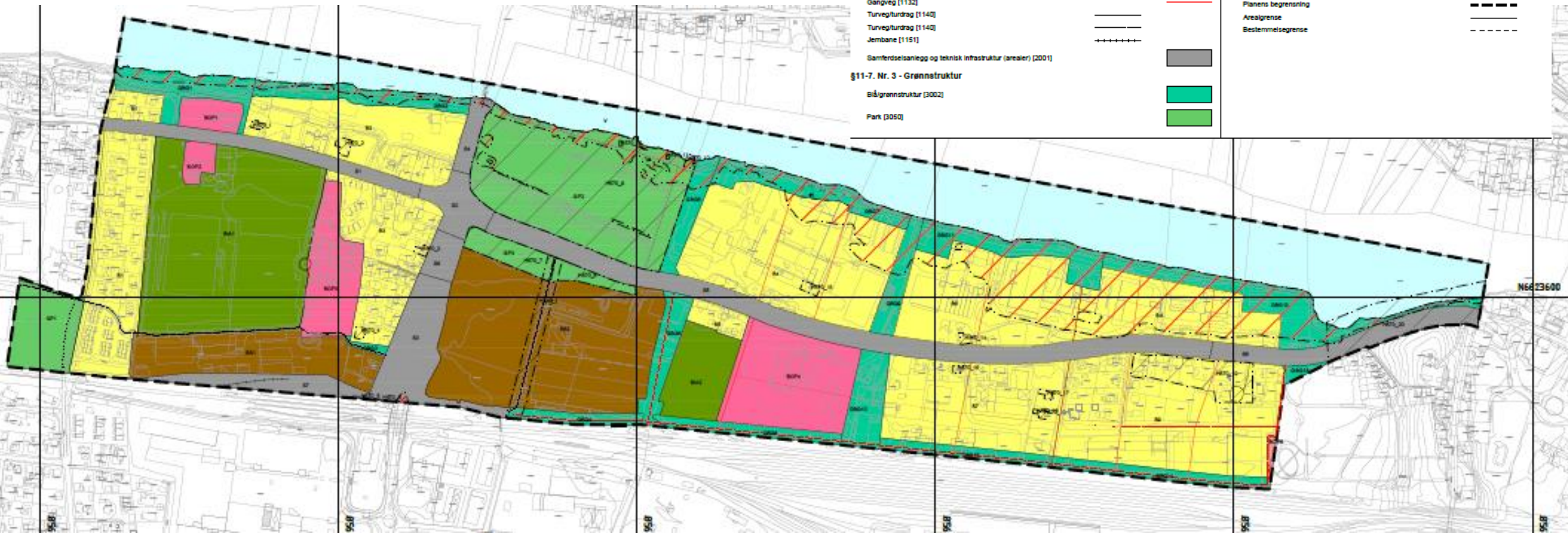
Grense for faresone

Grense for angitt hensynsone

Planens begrensning

Arealgrense

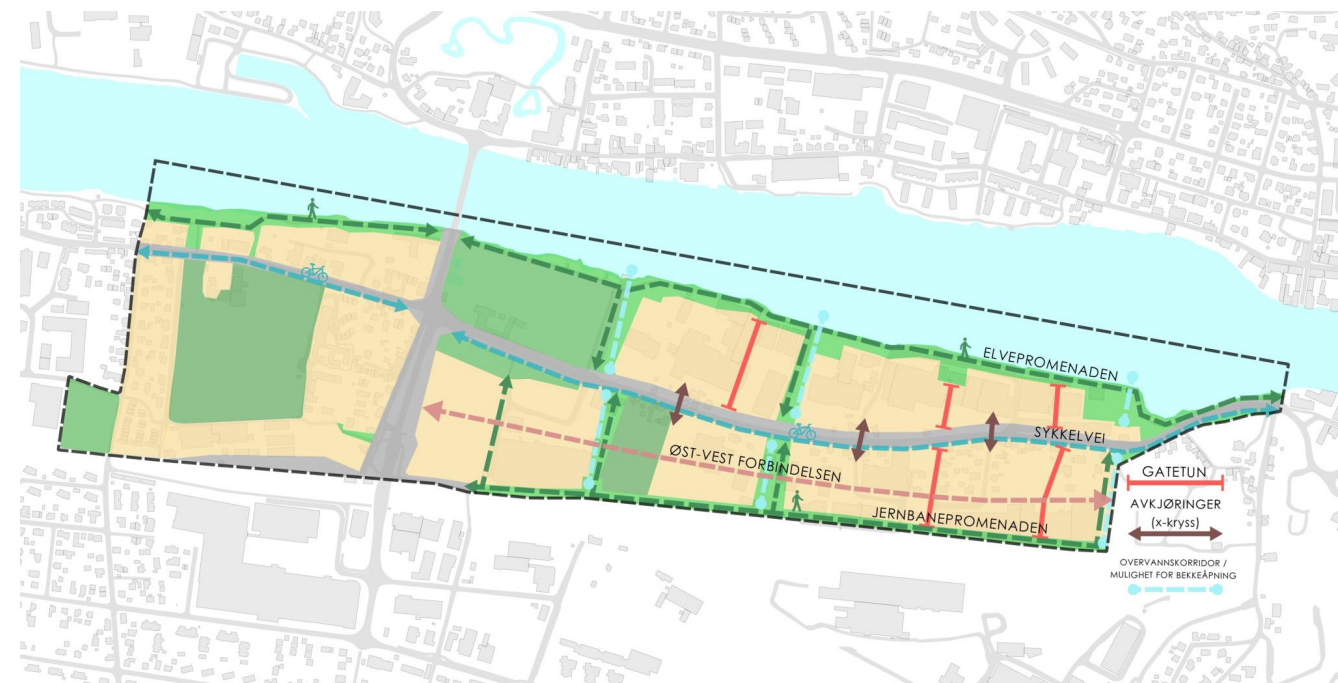
Bestemmelsegrense





Hovedgrep

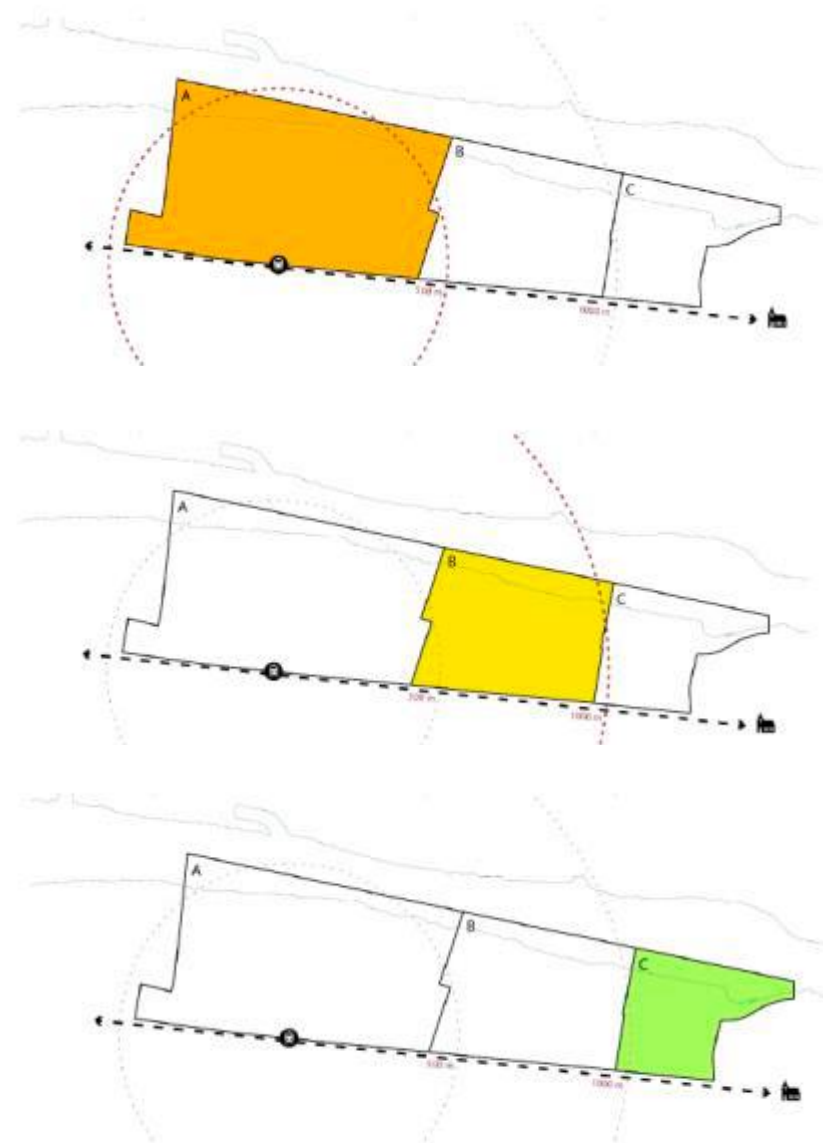
- Hovedsakelig boligutvikling
- Utnytte fortettpotensialet rundt jernbanestasjonen
- Sikre og bevare kulturminner og kulturmiljø
- Legge til rette for økt behov for sosial infrastruktur (ny skoletomt)
- Mulighet for næring, hovedsakelig rundt jernbanestasjonen.
- Tydelig nettverk av trygge, grønne koblinger tilrettelagt for myke trafikanter
- Urban, sammenhengende forbindelse mellom de nye boligområdene
- Krav til detaljregulering for alle felt





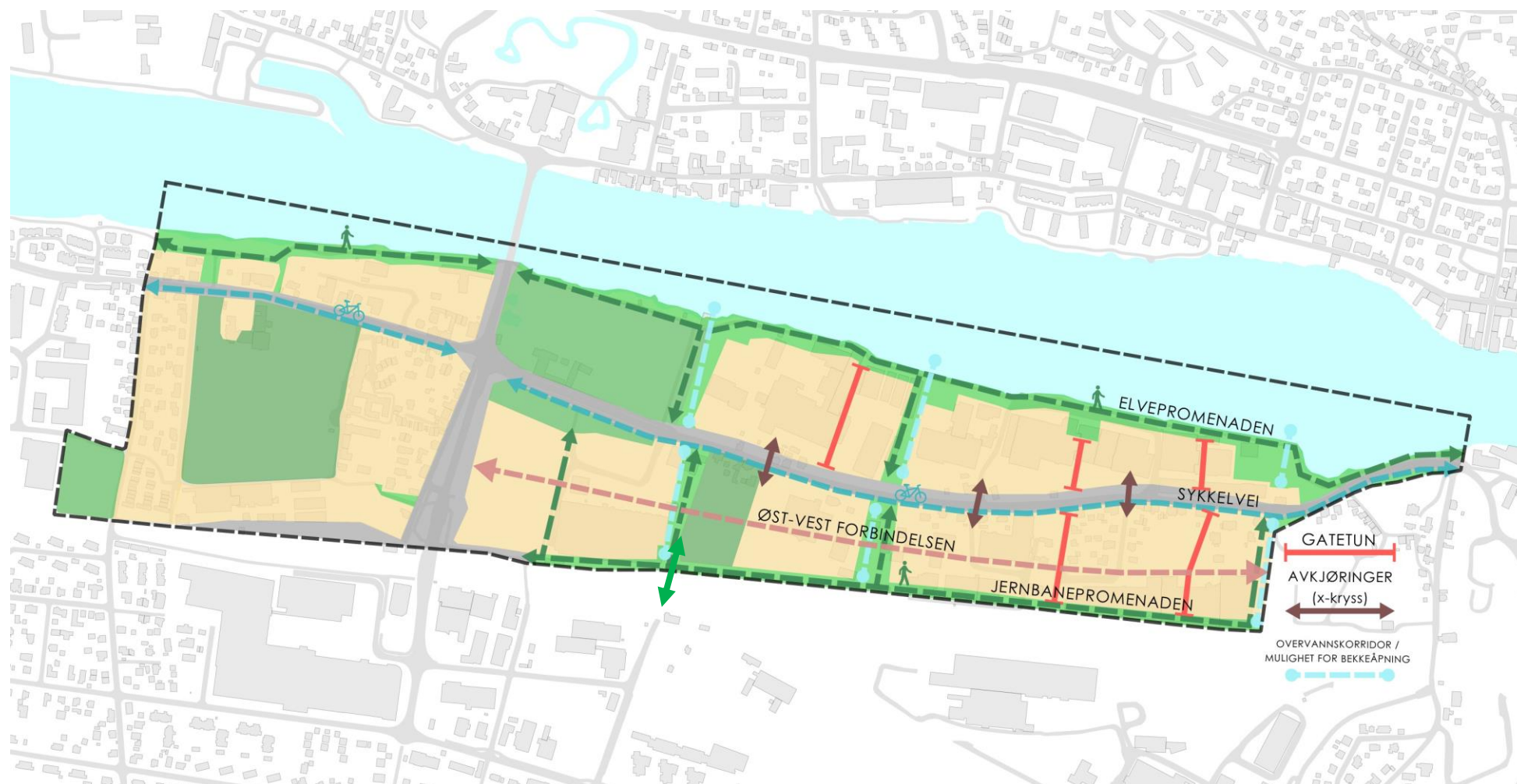
Tetthet og boligtyper

- Mulighetsrommet for utvikling av planområdet er delt opp i tre tetthetskategorier basert på avstanden fra Gulskogen stasjon
 - A: boligområde tett
 - Bebyggelse 5-7 etasjer
 - B: boligområde middels
 - Bebyggelse 3-6 etasjer
 - C: boligområde mest åpne
 - Bebyggelse 3-5 etasjer
- For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse og variasjon i typologier. For felt avsatt til bolig skal det være innslag av småhusbebyggelse.





Samferdsel





Samferdsel – sammenhengende system



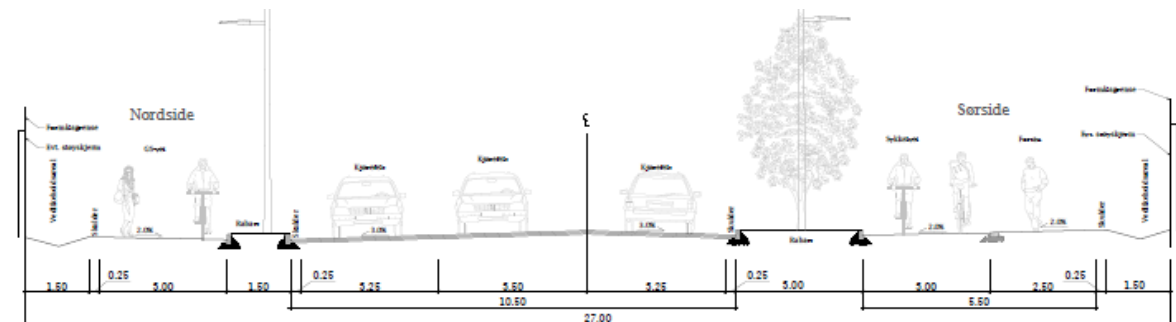
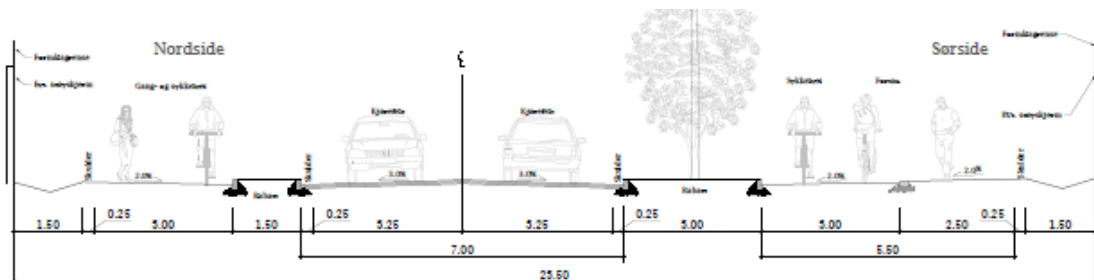
- Samferdsel for Sundland og Gulsbogen Nord er integrert til et helhetlig sammenhengende system for alle trafikanter området på begge sider av jernbanen
- Alle planer på Sundland/Gulsbogen har krav i forhold til samferdselssystem

Nytt planlagt trafikksystem for Sundland



Samferdsel

- Nedre Eikervei skal transformeres til en gate integrert i en bymessig struktur, med tilstøtende fasaderekker som danner gaterom.
- Nedre Eikervei får avsatt korridorbredde på 23-27 meter. Her vil det tilrettelegges for to kjørefelt (med mulighet for et ekstra felt for kollektiv inn mot rundkjøringene), sykkelvei med fortau, og skal utformes som bygate med trær.
- Øvre Eikervei får et tverrsnitt på 18 meter som skal inneholde to kjørefelt, ensidig sykkelvei med fortau på sørsiden og fortau på nordsiden av veien.
- Kommuneplanen viderefører og tilrettelegger for ny gang- og sykkelundergang i fortsettelse av Vintergata, i tråd med detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen, Drammen - Kobbervikdalen





Mobilitet og parkering

- Området skal utvikles slik at beboerne hovedsakelig skal velge å gå, sykle eller bruke kollektivt.
- Bilparkering skal skje i felles mobilitetspunkt som skal være lett tilgjengelige og godt egnet til å skifte mellom transportformer.
- I mobilitetspunktene skal det avsettes plass for bildelingsordninger, sykkelparkering, for dele- og leieordninger for ulike sykkeltyper, etc.
- Planen utfordrer gjeldende parkeringsveileder med redusert parkeringsdekning for bil, som et viktig virkemiddel for å redusere trafikkproduksjon i området. Minimumskravet til bilparkering for bolig er tatt ut, og det tillates maksimalt 0,6 bilparkeringsplasser per boenhet.



Blågrønne strukturer

- Grønnstrukturen skal være offentlig og være tilgjengelig for allmenn ferdsel og for alle brukergrupper
- Det skal etableres ny turvei
 - Langs elva
 - Langs jernbanen
 - Turveier som kobler elvepromenaden sammen med turveien langs jernbanen.

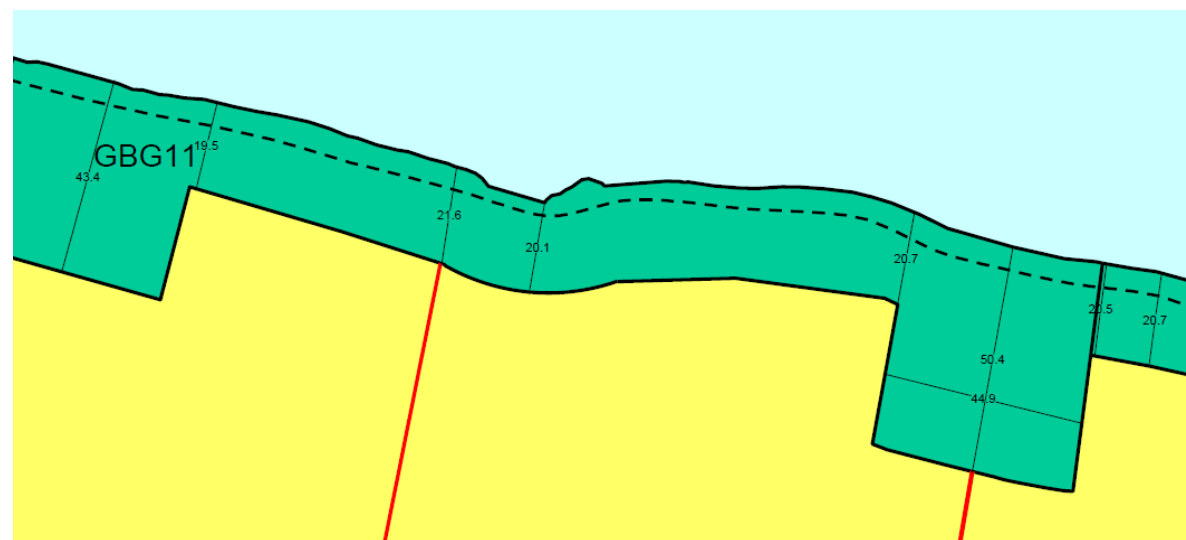


- Nettverket av de grønne koblingene knytter boligområdene sammen med grønt- og idrettsområder
- De lyseblå stiplede linjene viser nye overvannskorridorer. Ved de lyseblå overvannslinjene nærmest Gulskogen gård legges det til rette for mulighet for bekkeåpning.



Grøntbelte langs elv

- Elvepromenaden bevares og videreutvikles, herunder turveier, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
- Bredden på elvepromenaden er satt til hovedsakelig 20 meter, med «innhakk» til parkrom fra 36–50 meter.





Sammenlikning av elvebredder



Vektergården



Union



Sammenlikning av elvebredder



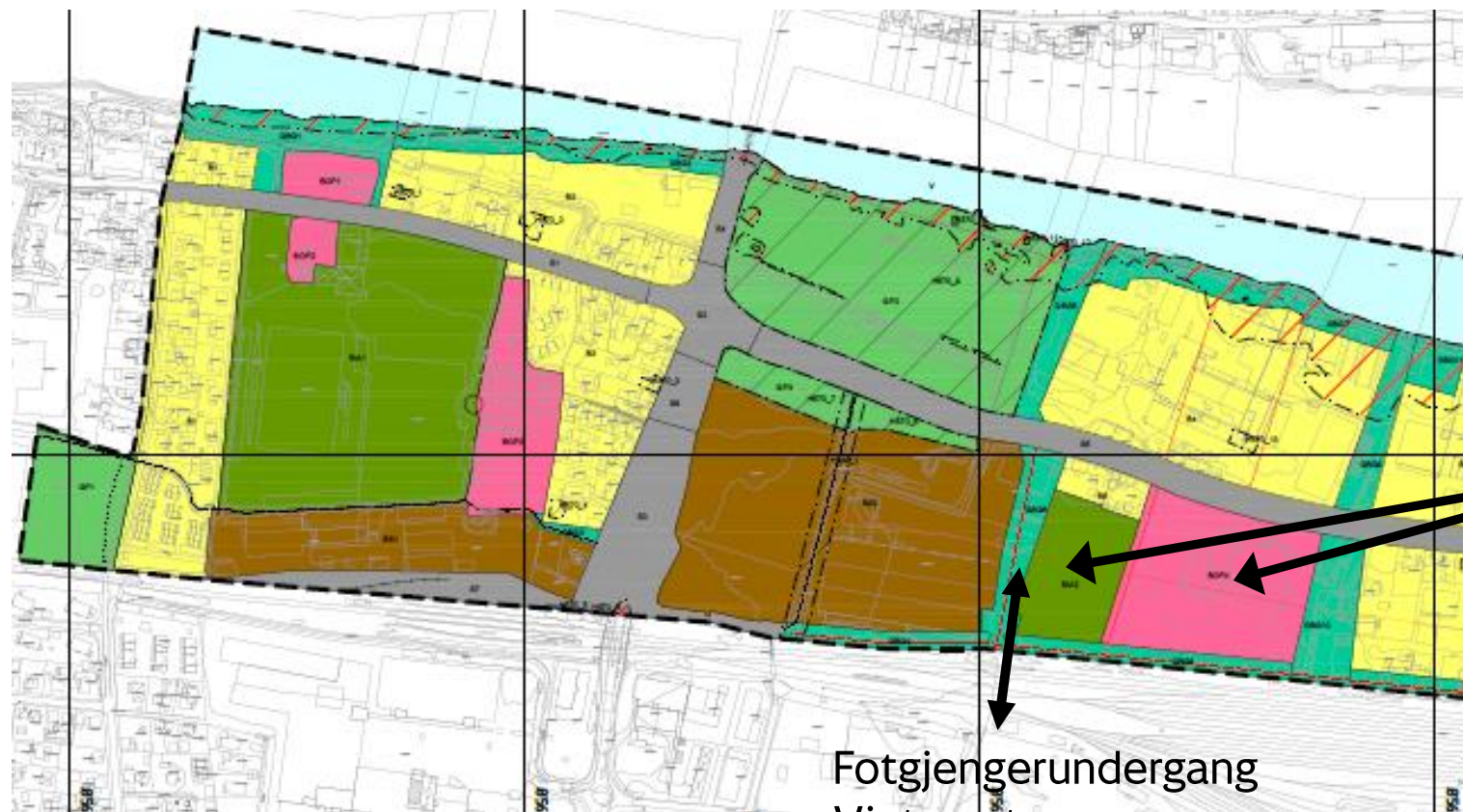
NRK-bygget

Åssiden elvepark





Skole/ idrett



Ny skole og
idrettsanlegg

Fotgjengerundergang
Vintergata



Rekkefølgekrav

Det er innarbeidet rekkefølgekrav til de ulike utbyggingsfeltene som sikrer opparbeidelse av:

- overordnet vei-/gatenett
- offentlige friområder
- overordnet grønnstruktur
- turveier
- tekniske anlegg

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn



Under høringsperioden kom det en rekke merknader fra:

- Innbyggere, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter,
- To innsigelser fra Statens Vegvesen og Bane NOR. Innsigelsene er senere trukket.

Utarbeidelse av teknisk plan som sikrer:

- Tilstrekkelig areal til den ønskede geometrien og bredde
- Bredde på Øvre Eikervei er utvidet fra 15 meter til 18 meter
- Endringene i utstrekning av samferdselsformålene medførte at planen ble sendt på nytt begrenset offentlig ettersyn



Høringsinnspill - Arbojordet

- Strømsgodset IF (SIF)
 - Kapasiteten på idrettsarealene er sprengt i dag,
 - Ønsker at nytt idrettsanlegg, skole og kulturanlegg ligger på Arbojordet
 - FAU Rødskog og Gulskogen skoler ønsker også i likhet med SIF, at Arbojordet avsettes til skole og idrettsanlegg.
- Administrasjonen har vurdert å ikke ta merknadene til følge på bakgrunn av
 - Arbojordet ligger tett på Gulskogen stasjon og bør fortettes med næring/bolig
 - Arbojordet ligger tett på Baker Thoens alle, utendørsaktiviteter er i større grad utsatt for støy og luftforurensing, samt trafiksikkerhetsutfordringer.
 - Fortsatt kort avstand mellom eksisterende idrettsområder og planlagt ny skole med tilhørende idrettsanlegg. Ferdsele mellom disse vil gå på separate, trygge anlegg for gående og syklende.
 - Plassering av ny skole må også sees i sammenheng med ny undergang i Vintergata og eksisterende Gulskogen skole, ikke bare idrettsanleggene ved Rødskog skole.



Andre innspill

- Flere av høringsinnspillene ønsket unntak fra plankrav for eksisterende næringseiendommer for å sikre forutsigbarhet og handlingsrom. Bestemmelse om at eksisterende boligeiendommer tillates bygg og påbygg på 100 m² videreføres, men det legges opp til at andre behov løses gjennom avtaler. (slik som eksempelvis «Monter-bygget på Brakerøya ble løst.)
- Flere høringsinnspill ønsket utdypning av begrep som mobilitetshus og innovative boformer. Disse er nå utdypet i enten planbeskrivelsen eller planbestemmelsene.
- I merknadene ble høydebestemmelsene problematisert. For å tydeliggjøre høydekravene i planforslaget har administrasjonen foreslått maksimale byggehøyder i de ulike feltene.



Tilbud om frivillig kjøp av boligeiendommer

- En håndfull boligeiendommer i Øvre- og Nedre Eiervei blir båndlagt av framtidig samferdselsformål. Foreløpig vurdering tilsier at dette gjelder 5-6 boligeiendommer.
- Tidligere Drammen kommune har i slike tilfeller tilbudt de berørte eierne en mulighet for å selge sin bolig til kommunen til markedsverdi, dersom de ønsker dette.
- Formålet med ordningen er å redusere ulemper og usikkerhet samt økonomisk tap for grunneiere i området.
- Formannskapet / kommunestyret vil få en egen sak om retningslinjer for kommunalt tilbud om frivillig kjøp av berørte boligeiendommer.

Områdeutviklingsstrategi (OUS) for Gulskogen?



Bakgrunn

Det har kommet et ønske fra nærutvalget om å lage en områdeutviklingsstrategi (OUS) for Gulskogen og avvente arealplanen til arbeidet er gjennomført.

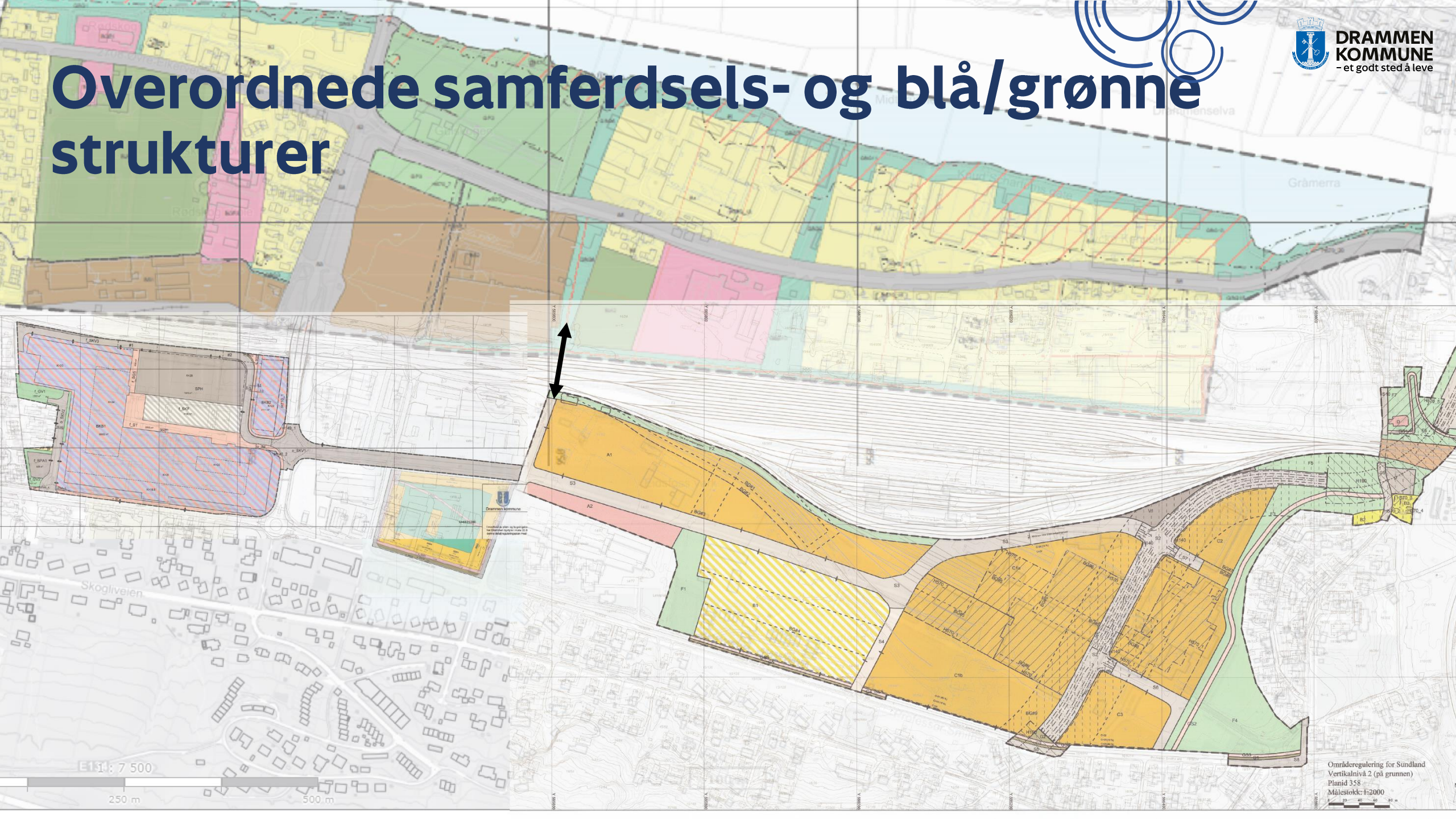
En OUS slik den er utviklet gjennom arbeidet på Strømsø, består både av elementer knyttet til fysisk/romlig planlegging og elementer rettet mot aktiviteter og innhold

Kommunedirektørens vurderinger

- Det er ikke hensiktsmessig med en OUS etter modell av arbeidet på Strømsø, fordi de fysiske planene for Gulskogen er vedtatt eller i ferd med å vedtas. For Gulskogen nord har planprosessen gitt følgende vurderingsgrunnlag:
 - De overordnede fysiske sammenhengene og strukturene er grundig utredet
 - Medvirkning har gitt kommunen god oversikt over lokale ønsker og behov både fra innbyggere, næringsliv og utbyggere

➤ Spørsmål og problemstillinger knyttet til den fysiske utviklingen må tas i planen som nå legges frem
- Kommunedirektøren har isteden foreslått for nærutvalget at den delen av OUS-prosessen som handler om å tydeliggjøre verdier og identitet, samt utvikle innholdet i kommunedelen kan gjennomføres, med tittelen «nærmiljøstrategi»
 - Det lages en prosess for utarbeidelse av strategien i et samarbeid mellom kommunen, innbyggere, ulike aktører i nærmiljøet, frivilligheten, etc.
 - Oppgaven er å utforske hvilke aktiviteter og innhold kommunedelen kan fylles med, **OG** utvikle samskappingsprosesser der blant annet nye samarbeidsformer testes ut
- Kommunedirektøren lager et konkret forslag til en prosess som drøftes med nærutvalget
- Det utarbeides en politisk sak for å forankre dette arbeidet. Saken legges frem våren 2024.

Overordnede samferdsels- og blå/grønne strukturer



Prosess/medvirkning



- Forprosjekt / mulighetsstudie, forsøk på å få grunneiere til å samarbeide om en disposisjonsplan
- 15.08.2013: Møte med grunneiere
- 05.09.2013: Brev til grunneiere og beboere
- 06.12.2013: Prosjektdugnad med grunneiere og myndigheter
- 04.09.2014: Møte med grunneiere
- 02.06.2014: Prosjektdugnad med Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune
- 16.09.2014: Orientering formannskapet
- 25.09.2014: Folkemøte, presentasjon av forundersøkelsen (Gehl Architects og Civitas)
- Planprogram
- 18.08.2016: Møte med Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune
- 09.12.2016: Grunneiermøte med eiendomsutviklere, utviklingsretningene presenteres
- 13.12.2016: Orientering formannskapet
- 14.02.2017: 1. gangsbehandling av planprogram, formannskapet
- 22.02. - 12.04.2017: Offentlig ettersyn av planprogrammet. 15 høringsuttalelser
- 20.06.2017: Planprogram vedtatt i kommunestyret

Prosess/medvirkning



Kommunedelplan - innledende fase

- 01.11.2017: Møte i regionalt planforum
- 23.10.2018: Orientering formannskapet
- 16.01.2019: Orientering formannskapet
- 19.03.2019: Prosess-sak vedtatt i kommunestyret
- 06.05.2019: Gåbefaring med 8.10. trinn Gulskogen skole
- 09.05.2019: Ungdomsrådet
- 10.05.2019: Gåbefaring med 5.-7. trinn Rødskog skole
- 14.05.2019: Møte med idretten (Strømsgodset IF, Drammen Idrettsråd)
- 15.05.2019: Grunneiermøte
- 20. og 21.05.2019: Åpen kontordag
- Mai/juni 2019: Digital spørreundersøkelse knyttet til bolig- og bomiljøpreferanser
- 19.06.2019: Møte i regionalt planforum
- 25.06.2019: Fokusgruppeintervju (rektor Rødskog skole, rektor Gulskogen skole, virksomhetsleder Strømsø/Konnerud barnehageområde, SIF/Ekte kjærlighet på Gulskogen, Oslo MET)
- 02.02.2020: Møte i regionalt planforum
- Kommunedelplan - offentlig ettersyn
- 26.10.2021: 1. gangsbehandling av planforslag, formannskapet
- 03.11.2021: Møte med Gulskogen og Rødskog skoler, FAU og rektorer
- 05.11.2021 - 24.01.2022: Offentlig ettersyn, 33 høringsuttalelser
- 23. og 24.11.2021: Åpen kontordag
- 10.01.2022: Møte med idretten og nærutvalget
- 13.01.2022: Møte med Gulskogen FAU
-



Nytt begrenset offentlig ettersyn, teknisk plan for offentlig vei

- 06.09.2022: Oppstartsbefaring teknisk plan, alle grunneiere invitert
- Flere møter med enkeltgrunneiere og eiendomsutviklere
- 11.04.2023: Møte med Viken fylkeskommune om kulturminner berørt av teknisk plan
- 26.09 - 12.11.2023: Nytt begrenset offentlig ettersyn
- 02.10.2023: E-post med info om nytt off. ettersyn og forslag til teknisk plan til alle større grunneiere
- 02.10.2023: E-post til leder nærutvalget om nytt off. ettersyn og forslag til teknisk plan
- 19.10.2023: Åpen kontordag, 15-20 besøkende



Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til kommunedelplan for Gulskogen Nord med plankart datert 18.01.2024 og bestemmelser vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.



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