

Planinitiativ for Drammen videregående skole, Strømsø/Tordenskiolds gate 63/110/573

Fagkyndig: *LANDSKAPERIET AS/Mona Kittelsen Røberg*

Forslagsstiller: *Viken Fylkeskommune /Linn Terese Bakke/Hilde Rustad*

Utarbeidet: *21.12.2023*

Innhold

A. Formålet med planen	2
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	2
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	8
F. Klimagassutslipp	8
G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	9
H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	9
I. Berørte interesser av planinitiativet	11
J. Samfunnssikkerhet	11
K. Samarbeid og medvirkning	11
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	12
M. Særlige tema vi ønsker å diskutere i oppstartmøtet	12

Vedlegg:

Tegningshefte

Strømsø vgs- illustrasjonsplan.pdf

Strømsø vgs- plangrense

A101 Perspektiv fra Tollbugata

A102 Aksonometrier

A103 Snitt

A104 Soldiagrammer

A. Formålet med planen

Det er stort behov for flere elevplasser i Drammen. Både Åssiden videregående skole og Drammen videregående skole har sprengt kapasitet. På Åssiden videregående er det satt opp midlertidige paviljonger for å dekke noe av elevveksten, men det er behov for å få på plass en permanent løsning. Fylkestinget vedtok 29.03.23 at Strømsø-bygget skulle oppgraderes med sikte på etablering av 350-400 elevplasser. Med bakgrunn i dette, er formålet med planarbeidet å legge til rette for et nytt tilbygg. Det nye tilbygget vil sammen med det eksisterende skolebygget kunne dekke en del av behovet for elevplasser i Drammensregionen. Planen omfatter også utomhus med tilrettelegging for et nytt grøntanlegg der det i dag er parkering. Dette vil kunne bli et viktig rekreasjonsområde, både for skolens elever og ansatte, samt for nærmiljøet.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Eiendommen 110/573 er på 6116,8 m² og eies av Viken fylkeskommune. Tomta ligger innenfor kvartalet Tordenskioldsgate i sørvest (gbnr.: 110/5007), Ryddinggangen i nordvest (gbnr.: 110/6032), Tollbugata i nordøst (gbnr.: 110/5006) og Hesselbergs gate i sørøst (gbnr.: 110/6033).

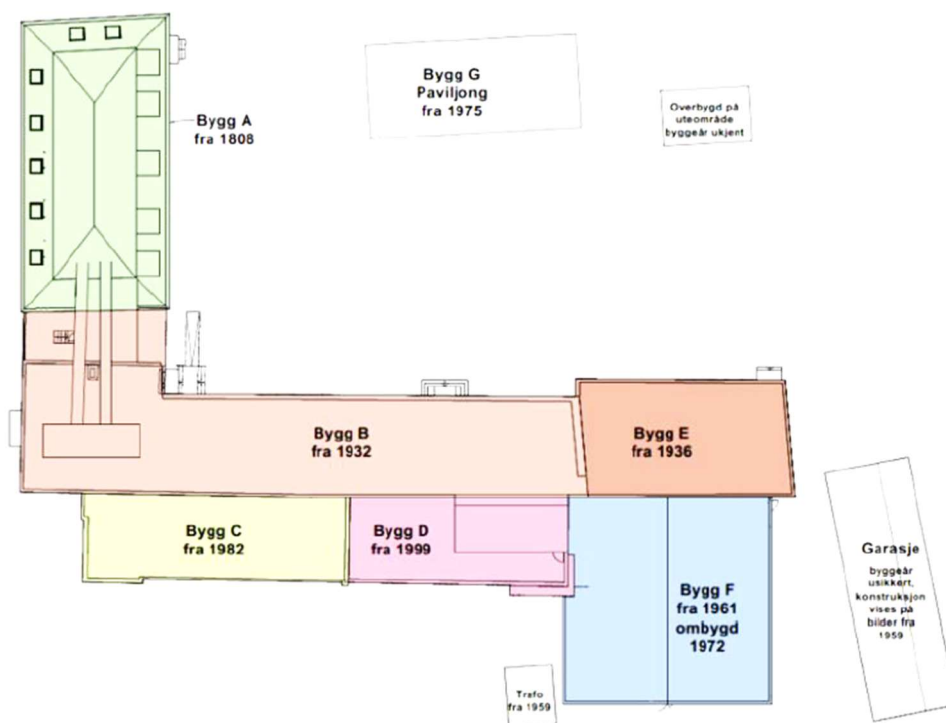
Forslag til planavgrensning er i denne fasen lagt ut til senterlinje vei for å ta høyde for eventuelt justeringer ut mot fortau og gate.



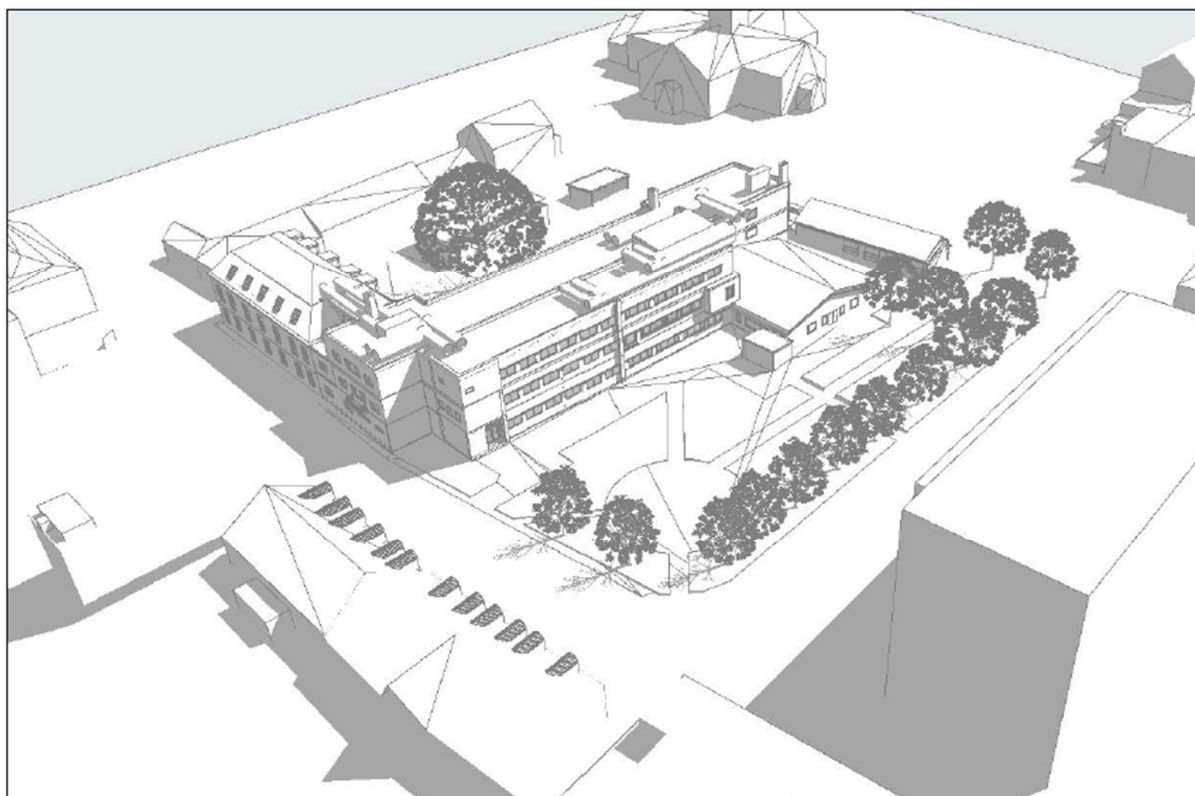
Figur 1. Forslag til planavgrensning er vist med sort stiplede linje. Rød stiplede linje er eiendomsgrensen.

Planområdet har adkomst fra Tordenskioldsgate. Foreslått planavgrensning antas å være tilstrekkelig for å sikre nødvendig areal for avkjørsler med siktelinjer, adkomst og varelevering og eventuelle justeringer av vei og fortau. Det forventes ikke at planarbeidet vil få virkning for arealer utenfor planavgrensningen.

Bygningene på tomten består av en fredet bygård fra 1808 sammenbygd med en teglbygning i funkstil fra 1932 med tilbygg og ombygginger frem til 1999, en paviljong fra 1975, overbygd uteområde og en garasje. Bygningsmassen har en samlet grunnflate på 2048 m².



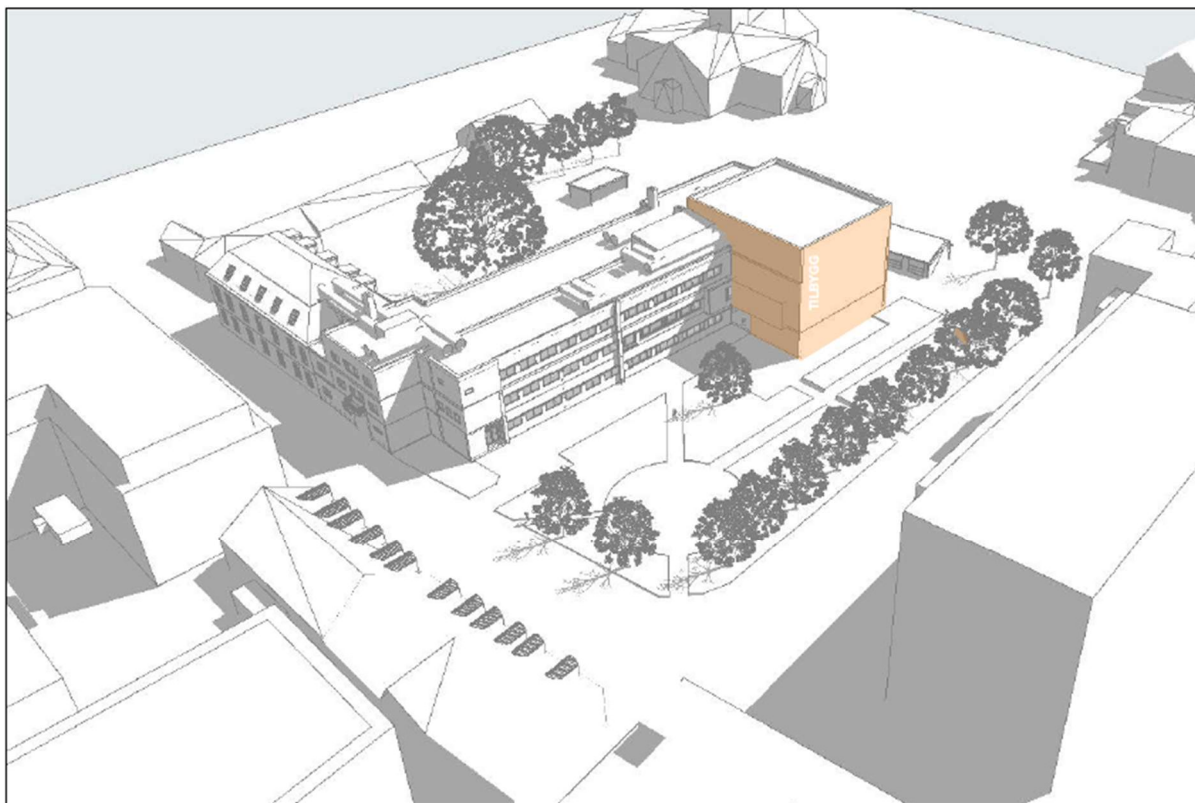
Figur 2: Bygninger på tomta i dag.



Figur 3. Dagens bygningsmasse sett i fugleperspektiv fra nord i krysset Tollbugata/Ryddinggangen mot sør.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planforslaget innebærer tilrettelegging for oppføring av et tilbygg sentralt på tomta og realisering av kommuneplanens omgjøring av dagens parkeringsplass til grøntområde. Skolen har et fastlagt arealprogram for utvidelse til det ønskede antall elever. For en mest mulig arealeffektiv utbygging med minst mulig fotavtrykk, foreslås et tilbygg over 4 etasjer der eksisterende verkstedbygg (bygg F) ligger i dag.



Figur 4. Forslag til tilbygg sett i fugleperspektiv fra nord i krysset Tollbugata/Ryddinggangen mot sør.

Her står det også en nettstasjon som må flyttes. Nettstasjonen dekker flere bygg i område, og ny plassering er også et økonomisk aspekt. Tilbygget skal føye seg på en naturlig måte sammen med teglbygningen i funksistil fra 1932. Funksisbygget er tenkt oppgradert med tekniske anlegg og effektivisering av innvendig planløsning, slik at det kan fungere som et helhetlig godt skoleanlegg sammen med nybygget. Øvrige bygg berøres ikke av planforslaget.

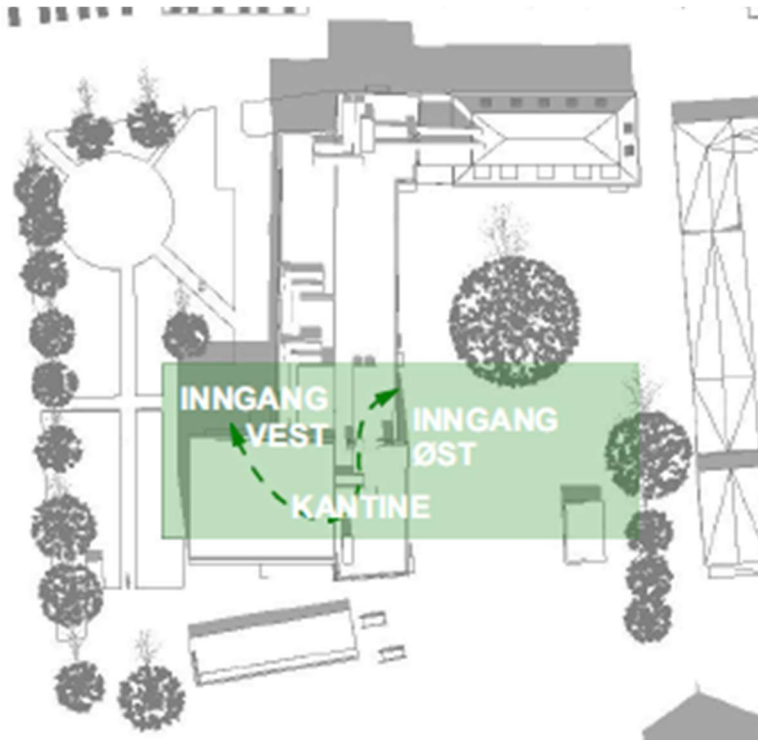
Tilbyggets arealer på plan 1-3 vil kunne dekke skolens arealbehov. Arealet i 4.etasje er tenkt forbeholdt tekniske arealer. Tekniske arealer, for det gamle og nye bygget, er forutsatt i størst mulig grad samlet i denne etasjen i tilbygget.

Som del av det nye anlegget skal dagens parkeringsplass mot Ryddinggangen etableres som grøntanlegg for opphold, aktivitet og overvannshåndtering. Intensjonen er at trærne langs gaten bevares. Bli det nødvendig med justering i forbindelse med flytting av nettstasjon og eventuelt andre tekniske anlegg i grunnen må trekken suppleres.



Figur 5. Skisse. Landskapsplan som viser potensialet for opparbeidelse av grøntområde. Grønn stiplet linje viser kommuneplanens grense mellom grønnstruktur i vest og byggeformål i øst.

For å kunne ivareta nødvendige funksjoner for et nytt kantinekjøkken og ny hovedinngang på plan 1, er det behov for å trekke bygningsvolumet ca. 2 m inn i området med formål grønnstruktur i vest. Disse nye fellesfunksjonene er et nødvendige bidrag for å aktivisere planlagt uteområde i vest og skape naturlig flyt mellom fellesarealer i bygget og uteområdene i øst og vest. Fotavtrykket til nybygget inn i grøntområdet er ca. 28 m². På den andre siden tilfører prosjektet ca. 175 m² opparbeidet parkområde langs fasaden av det eksisterende funktisbygget. For å unngå kjøring med store biler inn i skolegården foreslås reservert en stopplomme for renovasjon og varelevering langs fortauet ved adkomsten i Tordenskioldsgate.



Figur 6. Illustrasjon innendørs flyt mellom utearealet i øst og vest.



Figur 7. Skisse. Det nye tilbygget sett fra Tollbugata.

Plasseringen av tilbygget vil skjerme grøntarealet noe for trafikkstøy fra Tordenskjoldsgate. Grøntområdet får gode solforhold på ettermiddagen. På formiddagen og tidlig ettermiddagen vil tilbygget kaste skygge langs fasaden av det gamle skolebygget, noe som kan være en fordel i forhold til solavskjerming. Sol i den østre delen av skolegården og naboeiendommene blir ikke berørt. Opparbeidelse av grøntområdet og ny inngang mot vest vil også kunne skape aktivitet og større sosial trygghet i hele området.



Figur 8. Skisse Illustrasjon: Sol- og skyggediagram

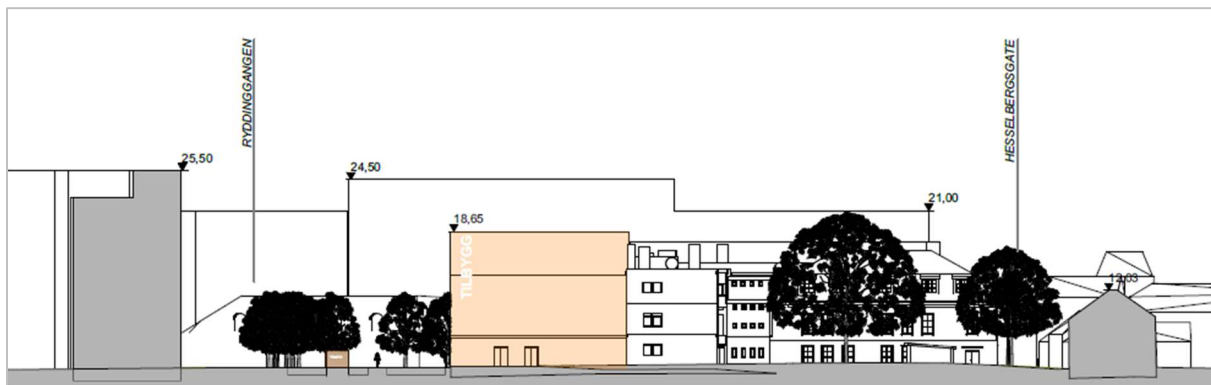
Utviklingsfaser

Strømsø videregående skole skal i hovedsak avlaste allerede sprenget kapasitet på Åssiden videregående, samt ivareta Drammen videregående skoles behov for bruk av bygningen til privatisteksamen to ganger pr år og et opplæringstiltak for Kriminalomsorgen. I hovedsak vil målgruppen være voksne med behov for videregående opplæring. I dag brukes blant annet midlertidige paviljonger på Åssiden for å dekke skolebehovet. Ferdigstilling på Strømsø er derfor nødvendig for å få fjernet de midlertidige paviljongene på Åssiden og for å løse det økte behovet på begge de nevnte skolene.

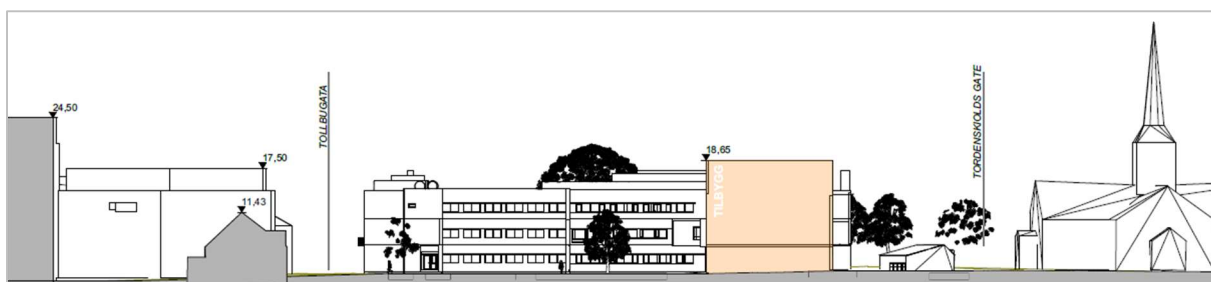
Det er stort behov for elevplassene, så fylkeskommunen ønsker å få til best mulig fremdrift i prosjektet. Planinitiativet sendes inn desember 2023, og arbeidet med byggeprogrammering og grunnlag for planforslag planlegges fra nyåret 2024. Tid for oppstart prosjektering vil være avhengig av fylkespolitisk vedtak av ferdig byggeprogram og saksgangen i planprosessen. Byggstart planlegges våren 2026 med ferdigstilling høsten 2027.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Dagens møne/gesimshøyde er på ca. C+14,45 m. I tillegg kommer oppbygg for tekniske rom. Planforslaget innebærer at det nye tilbygget kan bygges i opptil 4 etasjer, tilsvarende møne/gesimshøyde på ca. C+18,65 m inkludert tekniske rom. Det er ikke foreslått inntrukket øverste etasje, fordi tilbygget er relativt lite og dette er et virkemiddel som først og fremst har betydning for opplevelse av byggets høyde på nært hold, som for eksempel hvis bygget står langs gate og fortau.



Figur 9. Oppriss gjennom tomte fra Hesselbergsgate til Ryddinggangen.



Figur 10. Oppriss gjennom tomte fra Tordenskioldsgate til Tollbugata

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Planforslaget innebærer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og fortetting med i hovedsak gjenbruk av allerede utbygd areal. Nytt tilbygg og anlegg skal ivareta hensyn til eksisterende bygg og trær. Oppgradering av skolen med tilrettelegging for flere elever og etablering av et attraktivt grøntområde vil være et områdeløft. God utnyttelse av eksisterende bygningsmasse vil gi nødvendige elevplasser gode og tilpassede opplæringsarealer. Bygget ligger sentralt plassert nær kollektivtransport og gang/sykkelvei og det legges opp til miljøvennlig transport til og fra bygget. Rehabilitering av eksisterende bygg, nytt tilbygg og opprustning av uteområdet vil bidra til utvikling og vitalisering av dette sentrumsområdet i Drammen. Intensjonen er at skolen skal bli et moderne og foretrukket læringssted, og at både skolen og grøntområdet vil bli en attraktiv møteplass i bydelen.

F. Klimagassutslipp

Prosjektet legger opp til gjenbruk og rehabilitering av store deler av bygningsmassen på tomten. Gjenbruk av eksisterende bygg vurderes å kunne gi opptil 50 % lavere klimagassutslipp både på kort og lang sikt, enn om eksisterende bygninger rives og erstattes med nye bygg. I tillegg vil bevaring av trær på tomten samt etablering av et nytt grøntområde gi positive bidrag til å ivareta naturlige karbonlagre.

For å sikre lavt klimagassutslipp er det viktig å begrense nybygd areal. Et fokus på mest mulig arealeffektive løsninger som er funksjonelle over tid, vil bidra til at det ikke bygges mer nytt areal enn nødvendig. Nytt tilbygg planlegges med tilnærmet likt fotavtrykk som eksisterende tilbygg som planlegges revet pga. svært dårlig tilstand, og vil ikke berøre eksisterende grønnstruktur.

Det nye tilbygget vil følge fylkeskommunens vedtatte mål for nybygg. Det vil vektlegges lavt energiforbruk, valg av varige og miljøvennlige materialer samt robuste og vedlikeholdsvennlige løsninger. Teglbyggene vil bli opprustet med nye energieffektive tekniske anlegg og med fokus på miljøvennlig materialvalg ved ombygging etc. Hvilke konkrete miljøtiltak som anbefales gjennomført vil bli nærmere vurdert i byggeprogramfasen.

G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et byrom hvor veggene defineres av det eksisterende skolebygget i vest, Tordenskiolds gate 57 på 7 etasjer og trekken langs Ryddinggangen i øst og kvartalet Tollbugata 37-39 og Hansteinsgate 26 hvor det er planlagt 6 etasjer. I sør danner de store trærne langs Tordenskiolds gate en grønn vegg langs Strømsø kirke og kirkegård. Foreslått tilbygg plasseres eksisterende fotavtrykk fra Bygg F. Med en slik plassering vil tilbygget i hovedsak forholde seg til eksisterende bygningsstruktur på skoletomta og ikke ha vesentlig betydning for lys- og romvirkning i byrommet eller for nabobebyggelsen.

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

Gjeldende kommuneplan er Kommuneplan 2014-2036. Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelsen, plankart med bestemmelser, retningslinjer og temakart, samt henvisning til kommunens veiledere og strategier. I plankartet er den østre delen av eiendommen, som i dag benyttes til skole, avsatt til offentlig formål. Den vestre delen tomta, som i dag er parkeringsplass, er avsatt til grønnstruktur. Tilgrensende kvartaler i nord, øst og vest er avsatt til kombinert formål. Strømsø kirke i sør er avsatt som blågrønnstruktur. Hele området ligger i hensynsone for kulturmiljø.

Planforslaget bygger særlig opp under kommuneplanens strategimål:

- Vekst med kvalitet i hele byen.
- Bevare og videreutvikle særpreg.
- Sikre sammenhengende grøntområder.
- Byens fysiske struktur skal være robust mot flommer og ekstremvær som følge av klimaendringer.
- Utvikle strategi for håndtering av overvann som er robust i forhold til klimaendringer.
- Drammens innbyggere skal være fysisk aktive og ha god helse. Skolene skal være aktivitetssentra for sine bydeler.
- Utbygging av idrettsanlegg og nærmiljøanlegg rundt skoler prioriteres ut fra skolenes og bydelens behov.

Vurdering av planforslaget i forhold til bestemmelsene:

2.1 Byggehøyder.

Det er i kommuneplanen ikke fastsatt byggehøyder for planområdet. Dagens bebyggelse har flatt tak og 3 høye etasjer pluss tekniske rom på taket og faller da heller ikke inn under den generelle bestemmelsen om maks gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter der det ikke er fastsatt annet.

2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner

Det er lagt vekt på at planforslagets forslag til tilbygg, med plassering, form og størrelse, skal innordner seg i omgivelsene og til eksisterende vernede og bevaringsverdige bygg på en god måte.

Plankartet

I plankartet til kommuneplanen er den østre delen av eiendommen, som i dag benyttes til skole avsatt til offentlig formål. Den vestre delen tomta, som i dag er parkeringsplass, er avsatt til blågrønn struktur. Tilgrensende kvartaler i nord, øst og vest er avsatt til kombinert formål. Strømsø kirke i sør er avsatt som blågrønnstruktur. Hele området ligger i hensynsone for kulturmiljø. Planforslaget holder seg innenfor de avsatte arealene med offentlig formål og blågrønn struktur. Det nye tilbygget foreslår plassert der bygg F står i dag. En arealeffektiv planløsning som ivaretar skolens programbehov, vil overlappet formålet grønnstruktur med ca. 28 m², men samtidig også tilfører 175 m² opparbeidet parkområde i arealet avsatt til offentlig formål.

Kommunedelplan for sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30.5.2006

Planen omfatter begge de tette byområdene på Bragernes og Strømsø. Sentrumsplanen er en arealplan som beskriver den utviklingen en ønsker for sentrums bebyggelse og infrastruktur og gir rammer for byutviklingen. På Strømsøsiden strekker sentrumsplanen seg fra Sundhauggata til Rundtom. Planområdet ligger sentralt i dette området. Sentrumsplanens tar opp følgende temaer:

- Byrom og grøntstruktur
- Bygningsmiljø og kulturvern
- Bolig og oppvekstmiljø
- Kultur og byliv
- Næringsliv
- Trafikk og gatebruk
- Miljø og samfunnsikkerhet

Hovedpunkter for arealet til Strømsø videregående er at del av området er avsatt til grøntstruktur, tilsvarende som i Kommuneplan. Verneplan for kulturminner er en del av sentrumsplanen. Under trafikk og gatebruk er Tordenskioldsgate i sør definert som samlegate. Tollbugata i nord, Ryddinggangen i vest og Hesselbergs gate i øst er adkomstgater og godt egnet til sykkeltrafikk.

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

Kommuneplanens bestemmelser punkt 7.4. gjelder kun ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger. Planforslaget legger opp til etablering av grøntområder for opphold, aktivitet vestsiden av skoletomta.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Gjeldende parkeringsnorm ble vedtatt av kommunestyret 14. juni 2023. Planområdet ligger innenfor sone 1 for parkering. Det er i utgangspunktet kun tenkt parkering for tjenestebiler og 1-2 parkeringsplasser for funksjonshemmede inne på skolens område. Behovet for sykkelparkering må vurderes nærmere i forhold til hvor elevene kommer fra og skolens sentrale beliggenhet i forhold til kollektivtransport.

Reguleringsplan

Planområdet er ikke regulert.

I. Berørte interesser av planinitiativet

Det er ingen særskilte berørte interesser av planinitiativet.

J. Samfunnssikkerhet

Den søndre halvdel av planområdet ligger i gul støysone og arealet nærmest Tordenskioldsgate ligger i rød støysone. Planen er at det skal gjøres mer detaljerte lyd vurderingen mht. støyvariasjon over døgnet.

Luftkvalitet i sentrumsområdene kan til visse tider om vinteren og tidlig om våren være av redusert kvalitet. I kommunens analyserapport for Samfunnssikkerhet er planområdet ikke definert som et utsatt område.

I kommunens analyserapport for Samfunnssikkerhet er planområdet avmerket som aktsomhetsområde for radon med moderat til lav stråling.

Det ble utførte grunnundersøkelser på tomten av Norconsult desember 2022. Rapport fra disse undersøkelsene avkrefter utbredelse av kvikkleire umiddelbart i nærheten av skoletomta.

I notat Vurdering av områdeskredfare 17.02.23 er det konkludert med at skoletomta ikke kan trues av områdeskred. Det er basert på samlet vurdering av topografi, skredsnitt og berg i dagen. Det er dermed ikke underlagt krav om videre vurderinger av områdeskredfare etter NVE

Det er gjort en foreløpig vurdering av rådgivende ingeniør VA og overvann at tomten ikke er flomutsatt.

Datarapport fra grunnundersøkelsene og notat fra notat vurdering områdestabilitet og rapport fra miljøtekniske undersøkelser ettersendes ved forespørsel.

K. Samarbeid og medvirkning

Det er gjennomført oppstartsbeifaring med fylkets kulturvern avdeling og byantikvar i Drammen 2022. Det er i tillegg gjennomført forhåndskonferanse med byggesak i Drammen kommune 10.03.2022 og dialogmøte med planavdelingen i Drammen kommune 13.12.2022.

Det er gjennomført flere brukermøter og behovsavklaringer med Åssiden videregående skole og Drammen videregående skole som fremtidige brukere av bygget. Det er i tillegg gjennomført møter med SAF Buskerud bildene kunstnere som er leietagere i deler av bygget i dag.

Utover ovennevnte planlegges en ordinær medvirkningsprosess, med varsel om planoppstart og høringer jfr. plan og bygningsloven.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting og Grønnstruktur. Tiltaket er dermed i tråd med overordnet plan. Tiltaket er også av en størrelsesorden som ikke utløser krav til konsekvensutredning, jfr. vurderingskriteriene gitt i Forskrift om konsekvensutredning.

M. Særlige tema vi ønsker å diskutere i oppstartmøtet

- Fotavtrykk for nybygg og grense for grønnstruktur
- Møne/gesimshøyde i forhold til omkringliggende bygg
- Flytting av nettstasjonen
- Vareleveringslomme
- Sykkelparkering