

Planinitiativ for Strømsø Park



Fagkyndig plankonsulent

Firma: Link arkitektur AS

Kontaktperson: Camilla Mohr

Adresse: Postboks 383 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 951 31 732

E-post: cam@linkarkitektur.no

Forslagsstiller

Firma: Coop Norge Eiendom, Front Real Estate og Anthon Eiendom

Kontaktperson: Anthon Eiendom v/ Fredrik Baumann

Adresse: PB 74 Sentrum, 0101 Oslo

Telefon: +47 469 21 450

E-post: fb@anthoneiendom.no

Utarbeidet: 17.01.24

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	5
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	9
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	13
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	15
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	16
G. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	16
H. Berørte interesser av planinitiativet	28
I. Samfunnssikkerhet	28
J. Samarbeid og medvirkning	28
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	29

A. Formål med planen

Innledning

Dette planinitiativet er utarbeidet i den hensikt å få tilbakemelding fra kommunen om planarbeidet kan starte opp, og om det kan gjennomføres et oppstartsmøte med kommunens planavdeling. Deretter skal det utredes hva tomten egner seg til, og utarbeides et planprogram som skal politisk behandles. Planprogrammet beskriver videre prosess og hvilke temaer som skal konsekvensutredes.

Hensikten med planinitiativet

Bangeløkka / Strømsø park er et sammenhengende område på Strømsø. Det er avsatt til *felt KBA - kombinert bebyggelse og anlegg* i forslag til kommuneplanens arealdel 2023-35 (KPA). Tilhørende bestemmelser (KPA §14.5) stiller krav om at området skal utvikles med en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting og bolig. Det bør også avsettes en vesentlig andel arealer til næringsvirksomheter og arbeidsplasser. Endelig fordeling av formål fastsettes gjennom regulering.



Figur 1 Planområdets beliggenhet (oransje markering).

Eiendommene innenfor planområdet eies av Strømsø Utvikling AS, et eiendomsselskap eiet av Coop Norge Eiendom, Front Real Estate og Anthon Eiendom med like eierandeler. Strømsø Utvikling AS er initiativtaker og gjennomføringsselskap for prosjektet.

Gjeldende KPA § 1.1 stiller krav om reguleringsplan før området kan utvikles. Reguleringsplanen skal gi rammer for videre planlegging, utvikling og bygging. Planen skal utarbeides som

områderegulering, men deler av området kan reguleres med tilstrekkelig detaljering til at det ikke stilles ytterligere plankrav.

Arbeidet med områdereguleringen gjennomføres som et samarbeid mellom kommunen, grunneier og plankonsulent / arkitekt. Kommunen har derfor etablert et prosjekt for reguleringsplanen ledet av Utbygging og infrastruktur, prosjektutvikling.

Siden en områderegulering i prinsippet er en kommunal plan, skal ansvarsfordelingen mellom kommunen og Strømsø Utvikling AS avklares i en avtale etter plan- og bygningslovens (PBL) §12.2. Avtalen behandles politisk av formannskapet i forbindelse med førstegangsbehandling av planprogrammet. Dette planinitiativet skal danne grunnlag for avtalen (PBL §12.2) og arbeidet med planprogrammet, og være underlag for oppstartsmøtet.

Hensikten med reguleringsplanen

Planområdet har i dag utdatert og lite fremtidsrettet bebyggelse på i hovedsak harde flater. Det ligger mellom etablerte boligområder i umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, gang- og sykkelveier og hovedveinettet. Området egner seg derfor til et mangfold av funksjoner som gir bedre tilbud til omkringliggende boliger, møteplasser, og grønnstruktur, og til sentrumsnære boliger.

Hensikten med planarbeidet er derfor å legge til rette for gradvis transformasjon fra blandet næring og storhandel til bolig, et bredt spekter av næring og forretning.

Visjon for utvikling av Bangeløkka / Strømsø Park

Grunneier ønsker å utvikle en flerfunksjonell bydel. Det planlegges en miks av boliger i flere ulike boformer, næring, hotell og handel, knyttet sammen med gode gaterom, torg og møteplasser. Området kobles på kollektivaksen, gang- og sykkeltraséer, de planlagte tverrforbindelsene gjennom Strømsø mot Drammenselva, Bruparken og Bikkjestykket, og den nye gang- og sykkelveien langs jernbanesporet i sør. Slik veves Strømsø Park sammen med nære boligområder, skole, idrettspark og friområdene rundt, og blir en levende og grønn bydel.

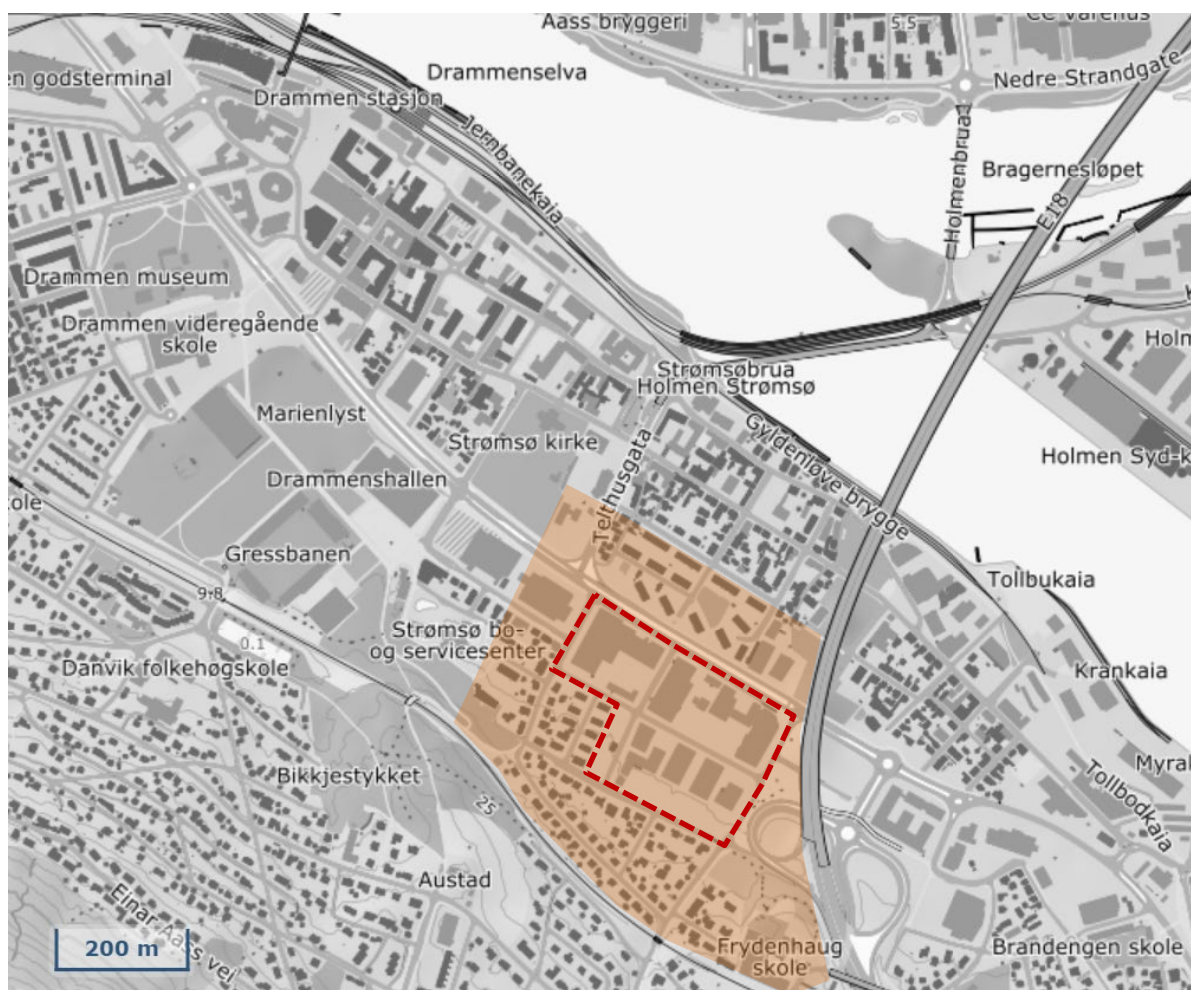
Handel og næring i Strømsø Park skal betjene beboere innenfor planområdet og de som jobber der. Samtidig skal det være et tilbud til nærområdet. Det vil også tilrettelegges for handel og næring med et regionalt preg.

Området vil - med en slik plan - skape en ny, flott bydel med gode boformer og flere arbeidsplasser enn i dag.

B. Planområdet

Planområdet ligger på Strømsø-siden av Drammenselva, sørøst for Drammen sentrum og like vest for Drammensbrua (E18) i Brandengen skolekrets. Til Drammen stasjon er det 1 km. Området ligger mellom store, viktige grøntområder som Bikkjestykket, Bruparken og Tegger'n og Marienlyst idrettspark.

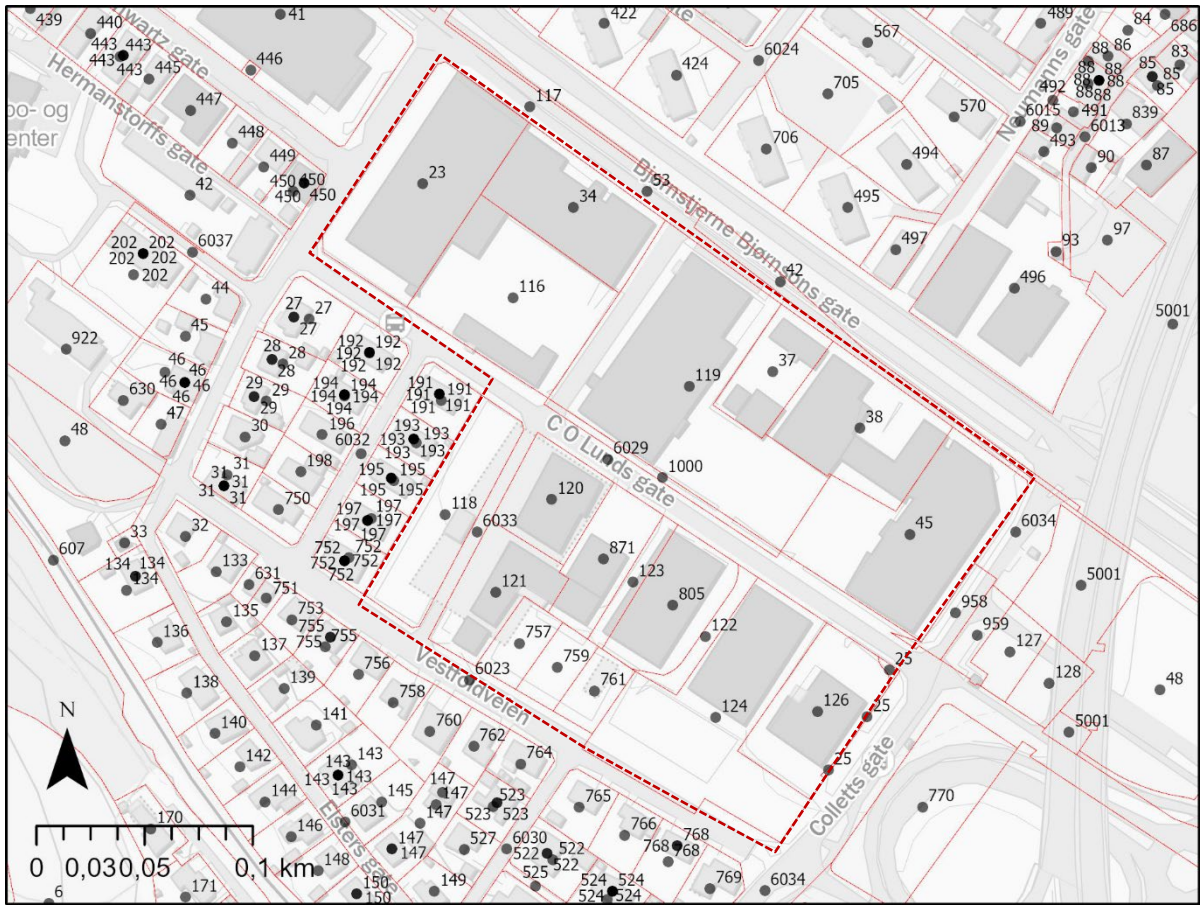
Området er på ca. 55 daa, og omfatter eksisterende næringsområde innenfor felt KBA i forslag til revidert kommuneplan. Det avgrenses av Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Austadgata, C O Lunds gate, Vestfoldveien og Collets gate. Endelig planavgrensning avklares med kommunen frem mot varsling av planoppstart og behandling av planprogrammet.



Figur 2 Forslag til planavgrensning og påvirknings-/influensområdet.

Foreslått planavgrensning omfatter følgende eiendommer:

GNR	BNR	Adresse	Grunneier / fester
110	67	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 60	Strømsø senter AS
110	442	Schwartz gate 31	Glitre nett AS
110	41	Austadgata 18	OK Property AS
111	23	C O Lunds gate 3 / Austadgata 21	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate AS
111	34	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 78	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate AS
111	116	C O Lunds gate 5	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate AS
111	45	C O Lunds gate 25	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 86-92 AS
111	119	C O Lunds gate 15	Bjørnstjerne eiendom AS
111	6029	C O Lunds gate - veiareal	Drammen kommune
111	37	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 84	Bj. Bjørnsonsgate 84 AS
111	38	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 86	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 86-92 AS
111	6034	Colletts gate - veiareal	Drammen kommune
111	958	Colletts gate - veiareal	Drammen kommune
111	118	Linvevstredet	Drammen handelspark AS
111	6033	Linvevstredet - veiareal	Drammen kommune
111	6023	Vestfoldveien - veiareal	Drammen kommune
111	120	C O Lunds gate 18	Drammen handelspark AS
111	871	C O Lunds gate 20	Drammen handelspark AS
111	805	C O Lunds gate 22	Drammen handelspark AS
111	123	C O Lunds gate - atkomst	Drammen handelspark AS
111	122	C O Lunds gate - atkomst	Drammen handelspark AS
111	124	C O Lunds gate 24 / Vestfoldveien 93 og 99	Drammen handelspark AS
111	126	C O Lunds gate 26	C O Lunds gate 26 AS
111	121	Vestfoldveien / Linvevstredet	Drammen handelspark AS
111	757	Vestfoldveien	Drammen handelspark AS
111	759	Vestfoldveien	Drammen handelspark AS
111	761	Vestfoldveien 91	Drammen handelspark AS
111	124	C O Lunds gate 24 / Vestfoldveien 93-99	Drammen handelspark AS
111	53	Bjørnstjerne Bjørnsons gate - vei	Drammen kommune
111	42	Bjørnstjerne Bjørnsons gate - vei	Drammen kommune



Figur 3 – Eiendomsgrenser, bruksnummer og gatenavn.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger det ca. 39.000 m² bebyggelse for handel, helse, industri, lager og kontor. Mye av bygningsmassen er utdatert, har lukkede fasader og bidrar ikke til et godt bomiljø for området. De største leietakerne er Elkjøp, Power, Mobile, TP-Products, Sats, Jysk og Bowling 1.

Planområdet er bilbasert og ikke tilrettelagt for gående og syklister. Det er mye trafikk og støy, særlig fra Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Dagens krav til bærekraft og miljø, mobilitet, aktivitet på gateplan, estetikk og tilpassing til øvrige omgivelser, er ikke innfridd. Dagens bruk er heller ikke iht. forslag til bruk og formål i KPA som er under arbeid.



Figur 4 - Skråfoto fra Gule sider.

Virkninger innenfor og utenfor planområdet

Utvikling av området vil kunne påvirke trafikksituasjon og skolekapasitet på Strømsø. Prosjektet vil samtidig kunne bedre støysituasjonen for eksisterende boligbebyggelse sør og vest for området, og bidra til å løse overvannsutfordringer.

Funksjonene i det nye området vil supplere Drammen sentrum, og legge til rette for en bydel med gode nabolag med strøksbetjenende funksjoner. Størrelsen på næringsarealene vil øke med mer enn 30 % i forhold til dagens situasjon. Det betyr blant annet at det blir flere arbeidsplasser i ca. 1 km gangavstand fra Drammen stasjon.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

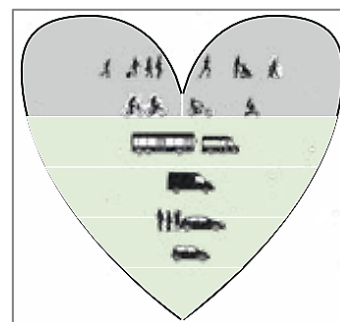
Plangrep



Figur 5 Plangrep.

Det er gjennomført et parallelloppdrag for området. I vinnerprosjektet er det lagt vekt på å forme gode møter mellom bygg og byrom for å skape ett attraktivt gateplan, der handel og bomiljø gis prioritet i ulike soner. Det etableres to nye, offentlige byrom langs gang- og sykkelaksene. Byrommet og gatestrukturen skal gi en tryggere og bedre trafikksituasjon for de som ferdes i og gjennom planområdet, og det er foreslått grep for å aktivisere fellesarealene. Fellesfunksjoner og dele-løsninger kan tilrettelegges for ulik bruk og for sambruk med næringsaktører som vil øke aktiviteten gjennom døgnet.

Kommunens «omvendte» mobilitetspyramide er et hovedprinsipp i planen: Prosjektet kobler seg på etablerte hovedakser for gange og sykkel mot sentrum, og turruter fra Austadmarka i sørvest mot Drammenselva følger ytterkant av planområdet. Gang- og sykkelveinettet binder også prosjektet sammen med skoler, friområder og grønnstruktur, og mot kollektivakser.



Figur 6 - Kommunens "omvendte" mobilitetspyramide.

Området grenser i dag til etablert bolig- og næringsbebyggelse, og prosjektet bygger videre på dette. Mot boligbebyggelsen i sør planlegges det derfor et mer rendyrket boligområde, mens næring og handel i større grad konsentreres mot Bjørnstjerne Bjørnsonsgate i nord og langs C.O. Lunds gate. Målet er å utvikle Strømsø Park til et attraktivt bo-område med gode bokvaliteter og naturlige møteplasser, samtidig som handel og næringsaktivitet videreføres i området.

Historiske planer, omkringliggende bebyggelse, gater og forbindelseslinjer, og ønskede byggetrinn, legger føringer for en ny inndeling av felt og gater innenfor prosjektområdet. Prosjektet er derfor utformet etter følgende prinsipp:

Strukturerende linjer

Eksisterende veier beholdes som utgangspunkt for kobling mellom prosjektet og omkringliggende områder og strukturer.

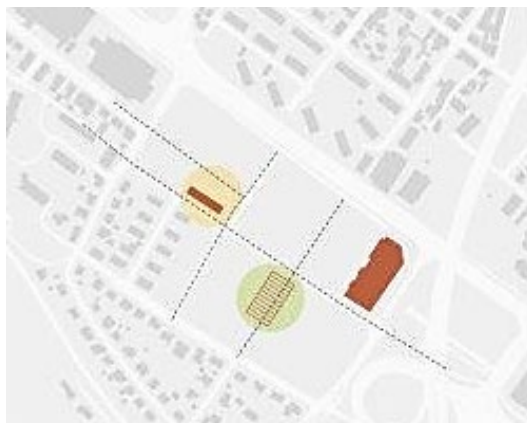


Dannelse av plasser

I krysningspunkter mellom de strukturerende linjene, etableres attraktive møteplasser. Det planlegges for to større, offentlig tilgjengelige torg / parker og en rekke mindre lekeplasser og møteplasser vevd inn mellom bebyggelsen. Disse byrommene programmeres med forskjellige aktiviteter.

Enkelte bygg som har gjenbruksverdi eller som kan bidra til å fortelle stedets historie, bevares som identitetsskapende elementer, og transformeres.

Ønsker fra medvirkning i Strømsø 2030 og Småspor, bidrar til å forme plassene.



Inndeling i byggefelt

Mellom de strukturerende linjene etableres utbyggingsfelt. Disse programmeres for ulike og varierte funksjoner.



Handel og næring

Det etableres en ny gate i forlengelsen av Schwartz gate. Gaten etableres som gågate. En aktiv gate vil gi opplevelsen av kortere avstander i området enn i dag, og skape gode forbindelser mellom næringslokalene og boligene. Adkomst med bil til parkering for handelslokalene, rutes primært til planområdets randsone.

Næringslokalene lokaliseres i de mest støyuksatte områdene, for å skjerme området mot støy og for å tilrettelegge for et aktivt fasadeliv på bakkeplan.



Grønn mobilitet og nabolagsgater

C O Lunds gate transformeres gradvis til en grønn og trivelig nabolagsgate. Her beholdes sykkeltraseen slik den er i dag, og det etableres fortau med næringsarealer og handelsarealer som henvender seg mot gaten. Det settes av tilstrekkelig plass til beplantning mellom fortau og bebyggelse.

Plasser og grønne områder kobles sammen.



Sosial bærekraft og fellesfunksjoner

Det legges til rette for felles aktiviteter for alle eldre og samfunnslag. Dette kan også utformes i samarbeid mellom næringslivet i området og beboerne for å oppnå sambruk og synergier. Det planlegges for fellesrom og aktiviteter i de ulike boligområdene.

Planlagt bebyggelse

Strømsø park skal utvikles som et attraktivt byområde med tetthet og mangfold av funksjoner og møtesteder som skaper byliv og gjør området attraktivt. Området skal ha en blanding av funksjoner med en gradvis overgang fra lavere boliger mot eksisterende boligområde i sør, til høyere næringsbebyggelse i nord som skjermer mot støy- og luftforurensning fra Bjørnstjerne Bjørnsons gate og E18. I sonen mellom disse blir det lagt til rette for handel, service og fellesfunksjoner, og næringsareal økes med mer enn 30 % i forhold til dagens situasjon. Dermed økes også antall arbeidsplasser.

Det skal vurderes om enkelte bygg og elementer innenfor planområdet, egner seg til transformasjon.

Eksisterende avkjørsler fra hovedveinettet opprettholdes. Det skal vurderes behov for eventuelt nye av-/påkjørsler.

Utviklingsfaser

Det er foreslått 5-6 utviklingstrinn over en 3-15-års periode. Det legges derfor til rette for en fleksibel løsning som kan ivareta endringer og nye løsninger i fremtiden. Hvert trinn må kunne stå godt alene, til øvrige deler av området er utviklet.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

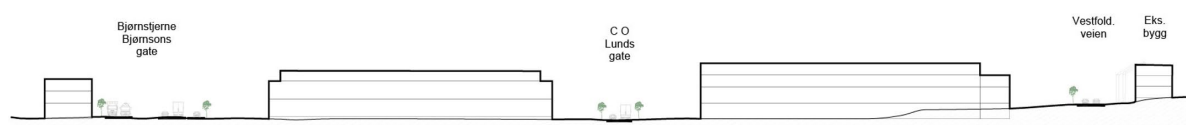
Rammer i gjeldende planer

Gjeldende kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan gir i dag rammer for utbygging til forretning, kontor og industri. Samlet utnyttelse er på ca. 110.000 BTA:

Område i KDP Vedtatt 30.05.06	Reguleringsplan	Gesimshøyde	Utnyttelse
S60	PlanID 3005 060259-9 Vedtatt 23.09.03 Formål: Lett industri / kontor / forretning	Sentrumsplanen: • Henviser til reguleringsplan. Reguleringsplan: • Mønehøyde 15 moh • Gesimshøyde 13 moh	75 % BYA
S65	PlanID 3005 060259-9 Vedtatt 23.09.03 Formål: Lett industri / kontor / forretning	Sentrumsplanen: • Henviser til reguleringsplan. Reguleringsplan: • Mønehøyde 15 moh • Gesimshøyde 13 moh	75 % BYA
S66	PlanID 3005 0602315 Vedtatt 23.10.12 Formål: Forretning / kontor / industri	Sentrumsplanen: • 10 m Reguleringsplan: • Mønehøyde F/K/I 1 - 1+3: 13 m over gj. planert terr. / maks. kote +17. • Mønehøyde F/K/I 1 - 2 og F/K/I 2: 10 m over gj. planert terr. / maks. kote +14.	Ikke angitt



Figur 7 - Illustrasjonen viser rammer i gjeldende planer som volumer, med snittlinje (oransje stiplet linje).



Figur 8 - Snitt gjennom volumene som gjeldende planer legger til rette for. Sett mot øst.

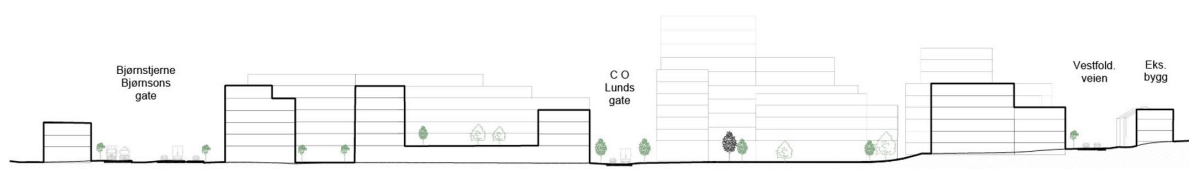
Utbygging av området

Utbyggingsvolum og byggehøyder skal utredes og vurderes i planarbeidet, og bli vurdert nærmere ut fra hensynet til naboer, sol og skygge og med bakgrunn i konsekvensutredningene.

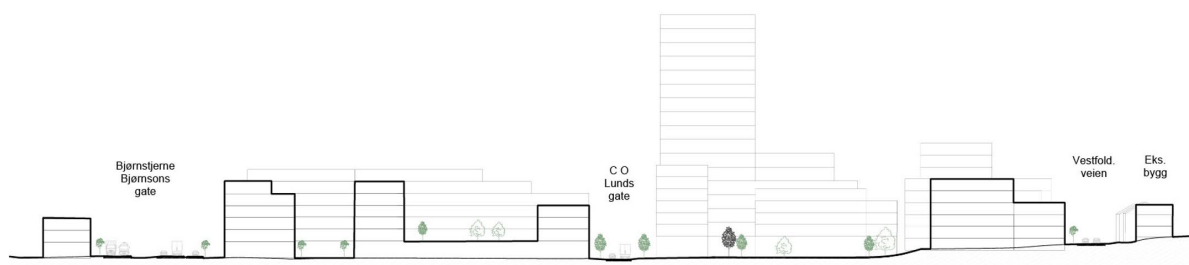
Det foreslås å utvikle området med blandede funksjoner og hovedvekt av boliger mot sør og av hovedvekt næring mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate i nord og E18 i øst. Bebyggelsen får en gradvis opptrapping mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate, med 3-4 etasjer mot sør og vest og 5-8 etasjer mot nord og øst.

Det er ønskelig å utrede et signalbygg med en sterk miljøprofil, der bygget er synlig både fra Bjørnstjerne Bjørnsonsgate og fra E18. Et arkitektonisk signalbygg med høye miljøambisjoner kan gi både synlighet og utsyn, skape gode ringvirkninger for den nye bydelen ved å markere området, og samtidig profilerer regionen.

Planlagt tomteutnyttelse ligger på mellom 115 000 – 140 000 m² BRA.



Figur 9 - Snitt gjennom området uten signalbygg. Sett mot øst.



Figur 10 - Snitt gjennom området med signalbygg. Sett mot øst.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Kommuneplanens samfunnsdel og de seks satsningsområdene vil være førende for arbeidet.



Figur 11 Kommunens seks likeverdige politiske satsingsområder er vedtatt med bakgrunn i FNs bærekraftsmål.

Strømsø Park ligger langs kollektivaksen og en av de viktigste sykkeltraseene, med gode forbindelser til omkringliggende funksjoner og knutepunkt. Det er liten høydeforskjell og kort vei til sentrum og kollektivknutepunktet ved Drammen stasjon. Planområdet ligger også langs de to skilte turrutene mellom Drammenselva og Austadmarka, og har dermed god tilgang til friluftsliv i skogen og på sjøen / elva. Området vil derfor kunne legges godt til rette for andre transportmidler enn privatbil.

Planen skal utvikles etter FutureBuilds prinsipper, og skal være et foregangsprosjekt innen miljø og bærekraft. Beliggenhet og størrelsen på området gjør at man kan velge effektive sambruksløsninger innenfor planområdet, med blant annet mobilitetshus for biler, sykler og andre deletjenester. Det kan være aktuelt med innovasjons- og forbildeprosjekter knyttet til bærekraft og sirkulærøkonomi. Planen må derfor være så fleksibel at man kan ivareta og møte nye behov og løsninger i fremtiden.

Det vil bli lagt vekt på sosial bærekraft og tiltak og aktiviteter for å motvirke utenforskap. Dette gjøres ved å etablere ulike boligtyper og fellesareal for å skape størst mulig mangfold av beboere. Dette gjør det også mulig å bytte bolig ved endret livssituasjon, uten å måtte flytte bort fra sitt sosiale fellesskap. Mellom boligene etableres møtesteder i felles uterom som stimulerer til sosial samhandling. I tillegg etableres det deleløsninger og fellesfunksjoner som skaper møter mellom beboerne. Med en andel fellesrom kan man vurdere å nedskalere hver bolig, da man i fellesskap utnytter rom man selv ikke nødvendigvis trenger daglig.

Utvikling av området vil være med på å skape flere attraktive arbeidsplasser i tilknytning til Drammen.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger 2-6 moh. på elvesletten mellom Drammenselva og de grønne åsene mot sør. Området har liten høydeforskjell, og forbindelsen til elva og det store landskapsrommet er vanskelig å oppfatte. I dag er det en naturlig avgrensning og barriere mellom planområdets næringsbrukere og omkringliggende boligbebyggelse. I planprosessen skal det derfor arbeides med å knytte planområdet tettere mot de nære landskapselementene og omkringliggende boligbebyggelse. Mobilitet og forbindelser til sentrum og omkringliggende bebyggelse vil også være viktig.

Prosjektet har ambisjoner om å etablere bebyggelse som kan fremstå som et landemerke ved avkjøringen til Drammen sør, og trappes ned mot den omkringliggende boligbebyggelsen.

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

Kommuneplanens samfunnsdel

Planens forhold til kommuneplanens overordnede arealpolitiske strategier og prinsipper, er oppsummert i tabellform:

Føringer i samfunnsdelen, arealpolitiske prinsipper	Vurderinger av foreslått arealbruk ift. føringer
<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p> <ul style="list-style-type: none">• Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig.• Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport.• Hensynta bruk av nødvendige transportformer for å sikre fremkommelighet i sentrumsområdene. Dette inkluderer å sikre god fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse.• Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene.• Legge til rette for at mer transport av gods kan håndteres på sjø og bane framfor veg.	<ul style="list-style-type: none">• Planområdet ligger i gangavstand fra Drammen stasjon og langs en kollektivtrase.• Prosjektet innebærer transformering av et nedbygget område.• Området ligger i gang- og sykkelavstand fra sentrum langs en etablert sykkelvei. Det er liten høydeforskjell mellom Strømsø og Drammen sentrum. Det ligger også langs kollektivakse for buss.• Det er liten høydeforskjell innenfor planområdet. Området kan derfor forholdsvis enkelt tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.• Området har gode solforhold, og det vil være mulig å legge til rette for ulike energikilder som bidrar til å redusere klimagassutslippene.• Det ligger ikke til rette for å transportere gods direkte til området med sjø og bane.
<p>Bolig og boligbygging</p> <ul style="list-style-type: none">• Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer.• Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur.• Sikre lokal variert boligsammensetning.• Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer.	<ul style="list-style-type: none">• Området ligger i gangavstand fra sentrum og langs en kollektivtrase.• Området har etablert infrastruktur.• Det legges til rette for variert boligsammensetning, både mht. størrelse og boligtype.• Det legges vekt på fellesarealer og -funksjoner.

<p>Næringsutvikling og næringsarealer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer. • Legge til rette for et variert næringsliv i kommunen ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. • Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Området er i dag næringsområde med volumhandel. I prosjektet planlegges det for sammensatt næring som supplerer omkringliggende området. Størrelsen på næringsarealene øker med mer enn 30% i forhold til dagens situasjon. • Prosjektet har som mål å gi fleksibilitet til å møte fremtidige endringer.
<p>Grøntareal og natur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikre sammenhengende grønntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land, i vassdrag og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap. • Sikre bærekraftig utvikling av kystsonen og vannområdene. • Sikre tilgang til og å tilføre friluftsområder og nærliggende grønntarealer. • Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging. 	<ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke eksisterende grønnstruktur innenfor området med unntak av restareal og kantsoner mellom grus- og asfalterte flater og bebyggelse. • Området utvikles med nye grøntområder som knyttes sammen med grønnstruktur utenfor planområdet. • Overvann med kantsoner detaljeres i planen. • Det er ikke dyrket eller dyrkbar jord innenfor planområdet.
<p>Utvikling av bysentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad og sikre utvikling i Mjøndalen/Krokstadelva og Svelvik som mindre by- og sentrumsområder. • Sikre utvikling i eksisterende tettsteds- og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter. • Sikre tilgang til arenaer for idrett, kultur og aktivitet. • Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner. • Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet bygger opp under Drammen som regionhovedstad og som sentrum. • Området får god gang- og sykkelatkomst (med tilnærmet ingen stigning), til Marienlyst idrettspark og kulturarenaene i Drammen sentrum. • Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Enkelte spor fra historien foreslås videreføres ved å ta vare på et av byggene og bruke eldre stedsnavn. • Det foreslås kombinert formål som gjør det mulig å møte fremtidige strukturelle endringer.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2036) og forslag til ny kommuneplan (KPA 2023-35)

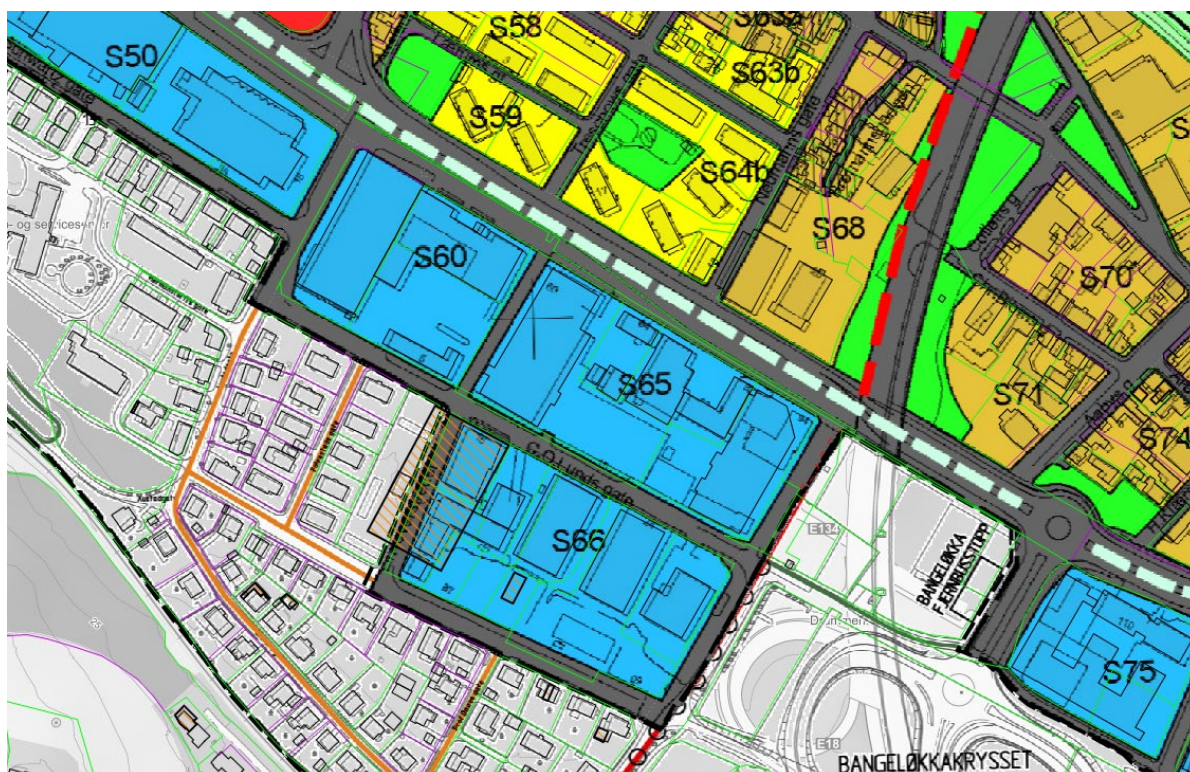


Figur 12 Gjeldende kommuneplan – arealdelen (KPA) og forslag til ny KPA.

I gjeldende KPA 2014-2036 er området avsatt til eksisterende erverv/næring.

I forslag til ny KPA er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Iht. bestemmelsene (§ 14.5) skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering. Innenfor formålet bør det avsettes en vesentlig andel arealer til næringsvirksomheter og arbeidsplasser.

Kommunedelplan



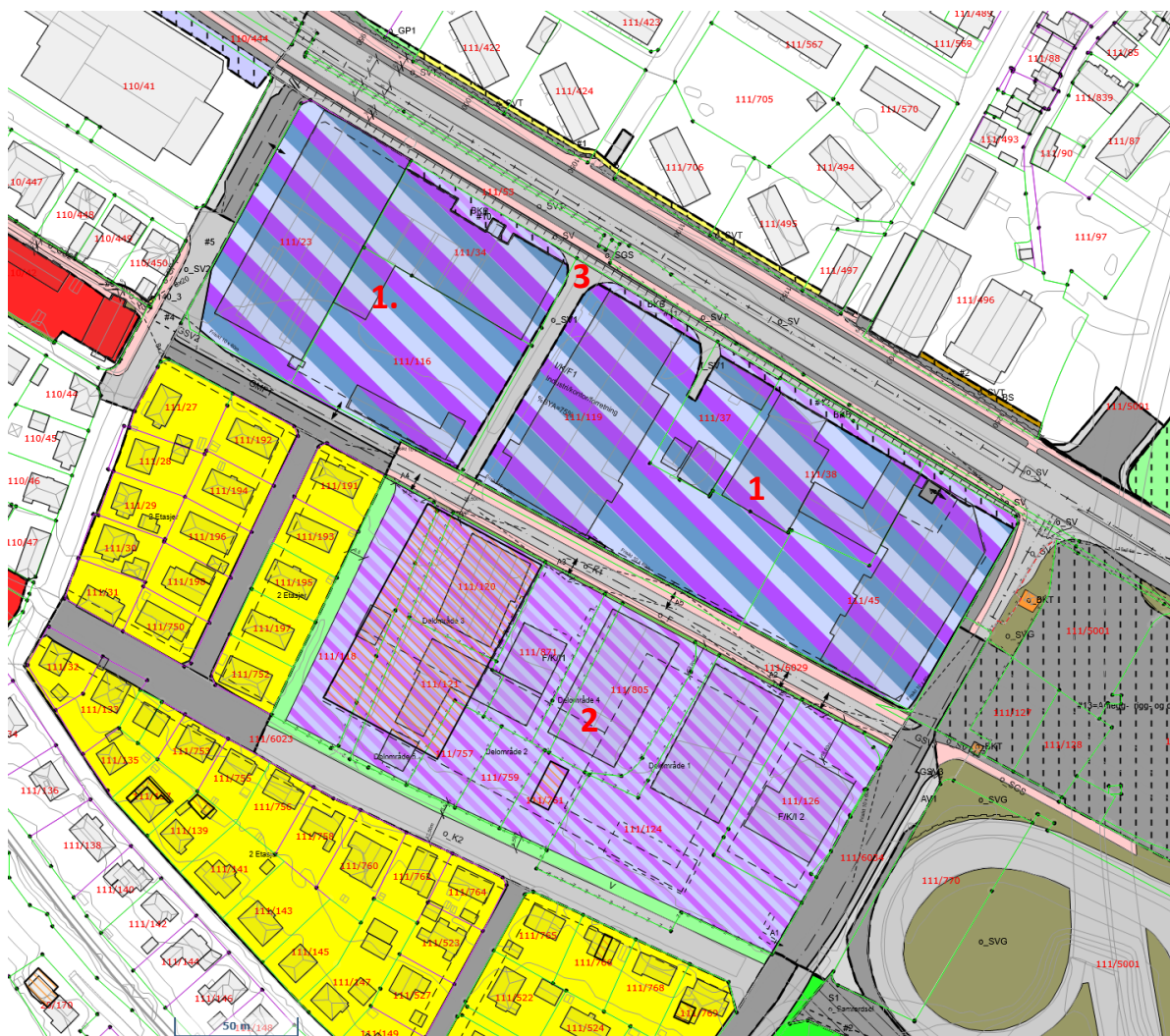
Figur 13 Kommunedelplan for sentrum. Planområdet omfatter område S60, S65 og S66.

Området inngår i kommunedelplan for sentrum i tidligere Drammen kommune, planID 3005 0602503.52 vedtatt 30.05.2006. Veiene er regulert til offentlig veiformål, og kvartalene er regulert til næringsområde S60, S65 og S66.

Følgende bestemmelser gjelder for S60, S65 og S66:

- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84 tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, dvs. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs. møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarende bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

Reguleringsplan



Figur 14 - Gjeldende reguleringsplan. Kilde: Drammenskart.

Området inngår i tre reguleringsplaner:

1. Nordlige del: Reguleringsplan for Collets gates forlengelse, Bj. Bjørnsonsgate fra Anchersbakken til Telthusgata, C.O. Lunds gate vedtatt 23.09.2003, planID 060259-9.
2. Sørliche del: Detaljert regulering av del av C. O. Lunds gate, del av Vestfoldveien og Linneverstredet vedtatt 23.10.2012, planID 0602315.
3. Kjørevei mellom Bj. Bjørnsonsgate og C.O. Lunds gate: Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom, vedtatt 05.04.2016, planID 0602325.

Reguleringsplanene legger til rette for forretning, kontor og industri med en samlet utnyttelse på ca. 110.000 BTA, (0-alternativet).

Områdesatsing – Strømsø 2030

Drammen kommune og Kommunal- og distriktsdepartementet har gått sammen om en ti-årig områdesatsing på Strømsø – Strømsø 2030. Målet med satsingen er at flere beboere i området skal få styrket sine levekår gjennom en varig bedring av tjenester og nærmiljøkvaliteter.

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

Kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsareal deles inn i privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal. Planområdet ligger innenfor sentrumsplanen. Innenfor denne planen stilles det følgende krav til uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal:

- MUA = 3 m² pr boenhet. Arealet skal ha lavere enn 55 dB støy.
- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.

Felles uteoppholdsareal:

- Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.

Fellesarealene fordeles på sentralt lekefelt, ballfelt og nærmiljøanlegg, kvartalslekeplass og sandlekeplass. Det stilles følgende krav til størrelse og antall boenheter pr. lekeareal, og maks. avstand mellom bolig og lekeareal:

Hele byen	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/ stk enheter	MUA kvm	Støykrav
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, LDEN < 55 dB
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80% skal ligge utenfor gul støysone
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80% skal ligge utenfor gul støysone

Figur 15 - Utklipp fra KPAs bestemmelser og retningslinjer.

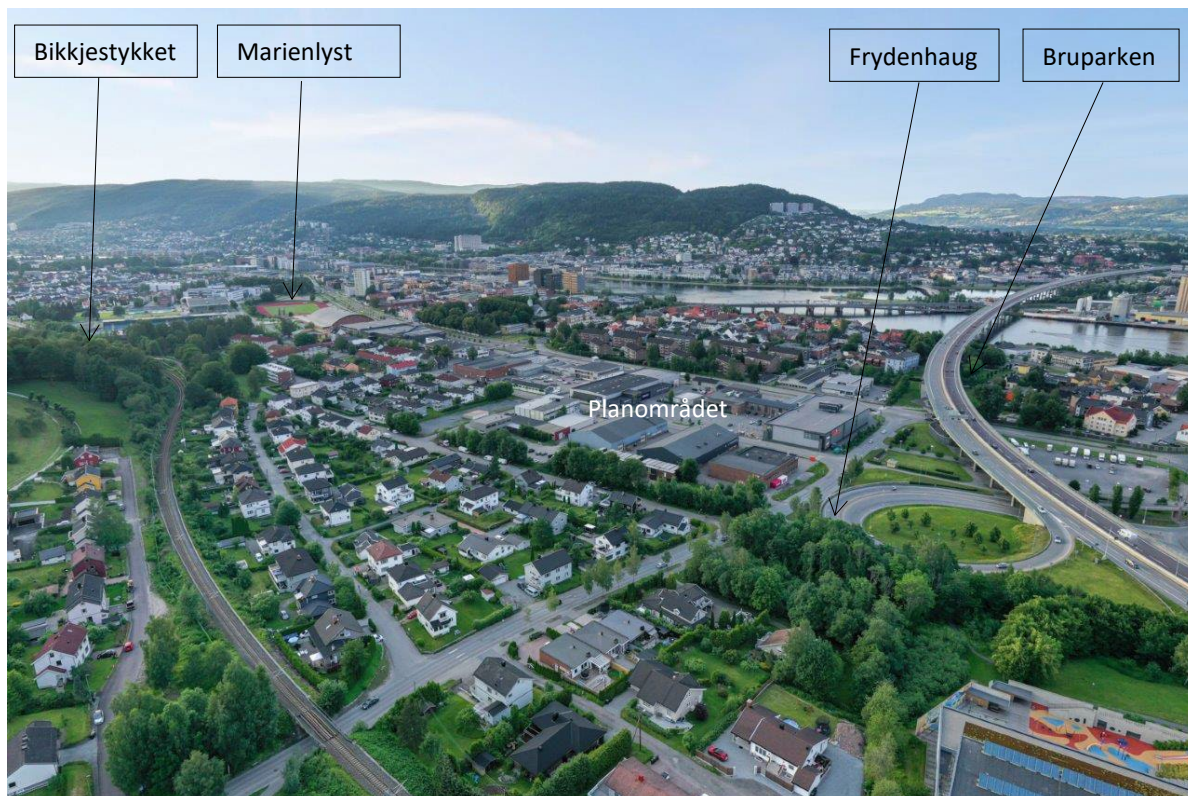
Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander.

Foreløpig utkast til illustrasjonsprosjekt viser 750 boenheter innenfor planområdet. Med bakgrunn i KPAs bestemmelser for felles uteoppholdsareal og tilbakemeldingen fra kommunen, stilles det følgende krav til felles MUA for hele planområdet til sammen:

Fellesareal	Utrekning	MUA m ²
Sandlekeplass	750 boenheter x 1 m ²	750 m ²
Kvartalslekeplass	750 boenheter x 10 m ²	7500 m ²
Ballfelt og nærmiljøanlegg	750 boliger x 6,66 m ²	5027 m ²
Sentralt lekefelt	750 x 10 m ²	7500 m ²

Sentralt lekefelt, ballfelt og nærmiljø

Planområdet ligger mellom tre store friområder og en idrettspark; Bikkjestykket (friområde), Marienlyst idrettspark, Frydenhaug (friområde) og Bruparken (skatepark).



Figur 16 - Planområdet og flere av de store idretts- og friområdene. Kilde: EFKT Norge.



Figur 17 - Illustrasjonen viser viktige sentrale lekefelt, ballfelt, nærmiljøanlegg i nærheten av planområdet.

Det er mindre enn 500 m å gå til disse områdene. Dette er vist i nettverksanalysen for hvert enkelt område på kartskissen under, og markert med brun skravur.

Bikkjestykket

Det er 500 m å gå fra krysset C O Lunds gate / Linneverstredet til Bikkjestykket langs Austadgata eller Vestfoldveien. Område strekker seg fra Marienlyst idrettspark og sørover mot Austad gård. Det er regulert til offentlig friområde (31 daa), og tilrettelagt med, store plenområder, discgolfbane, lekeplass, benker og bord. Det er også store naturområder med turveier og en isdam fra ca. 1900 som ble anlagt for Skoger Meieribolag. Området er tilrettelagt for barn og unge og er knyttet sammen med marka lenger sør, med turstier.



Bruparken

Parken (2,4 daa) ligger under motorveibrua på Strømsø, og strekker seg fra Bjørnstjerne Bjørnsons gate til elva. I sørenden ligger det en stor skatepark som har ulike elementer og huser både en street park og en bowl. Her finnes også en bane for aktiviteter på rulleskøyter og mulighet for buldring på en av bropilarene. Parken har også et amfi, fontene, flere kunstverk og et toalett.

Det er kort å gå (100 m) å gå fra Colletts Gate langs fortau og gang-/sykkelvei til anlegget, men man må krysse fylkesveg Bjørnstjerne Bjørnsonsgate i lyskruss. Det er derfor mest aktuelt for ungdom å bruke parken. Bruparken er støyutsatt.



Marienlyst

Idrettspark (110 daa) ligger sentralt på Strømsø med blant annet utendørs friidrettsanlegg, kunstisbane og fotballbane. Drammenshallen (idrettshall), turnhall og Drammensbadet ligger i nærheten av idrettsparken. Det er 500 m å gå fra planområdet til idrettsparken.



Frydenhaug

Like nord for barne- og ungdomsskole på Frydenhaug, ligger det et friområde (4,2 daa). Frydenhaug er støytsatt.



Andre aktuelle området

Det ligger et friområde ved Austadveien (3,6 daa) 750 m å gå fra planområdet. Det ligger også et stort friområde 550 m øst for planområdet - Tegger'n (31 daa). Disse områdene ligger for langt unna til at de kan inngå i felles uteoppholdsareal, men de vil likevel kunne være aktuelt målpoint for barn og unge i planområdet.

GIS-analysen på kartet vist i figur 18 under, viser også at det er mindre enn 500 m til Bikkjestykket barnehage, Brandengen barneskole, Marienlyst ungdomsskole, Strømsø barnehage og Frydenhaug barne- og ungdomsskole ligger mindre enn 500 m i luftlinje fra planområdet. De har uteområder som er tilrettelagt for barn og unge. Disse arealene regnes ikke med som sentralt lekefelt, ballfelt eller nærmiljø, men vil være en ekstra mulighet for lek og aktivitet etter stengetid, for de som flytter inn i prosjektet.

Krav til sentralt lekefelt, ballfelt og nærmiljøanlegg

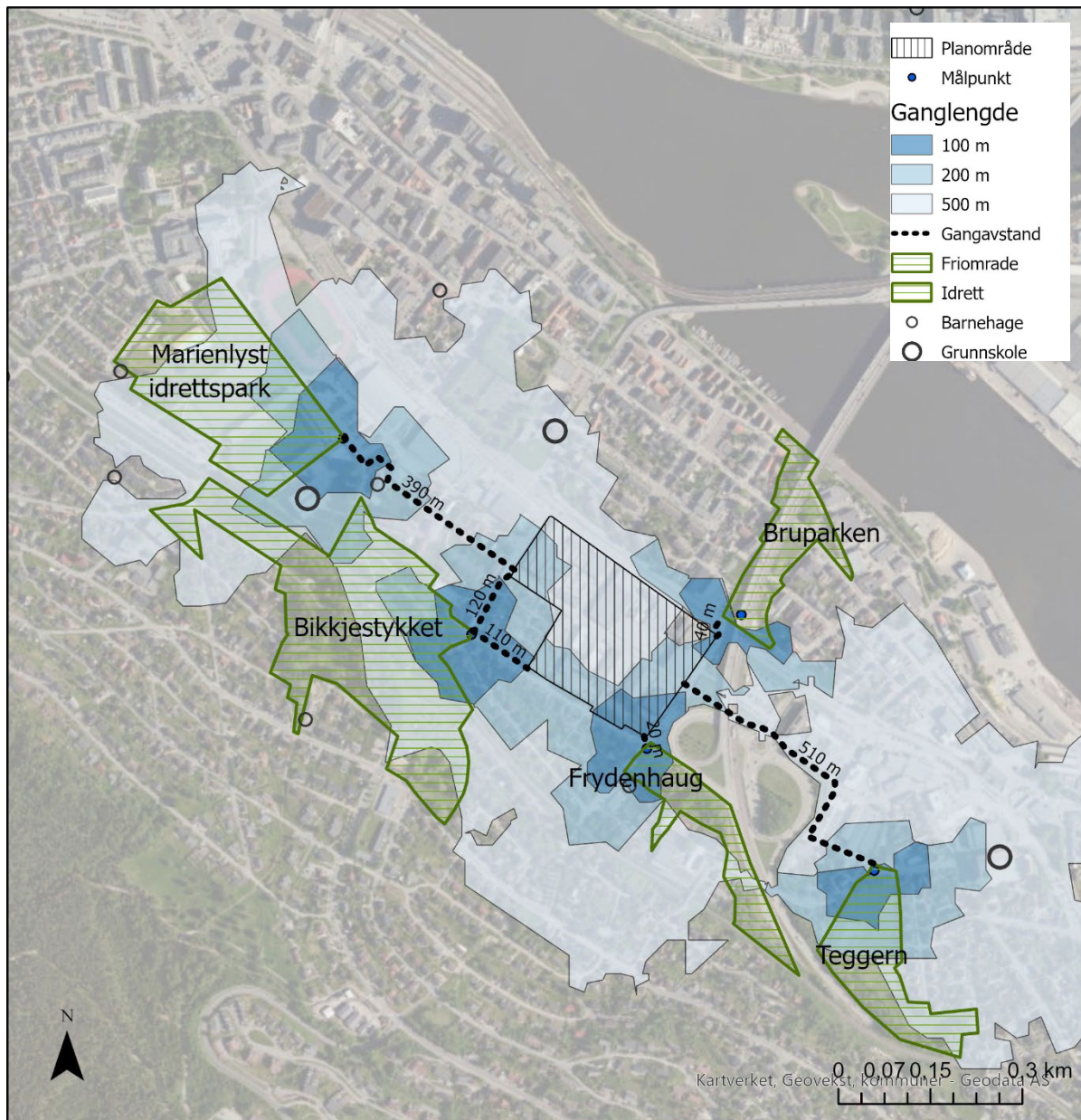
Areal: Samlet krav for 750 boenheter er 12,5 daa (12 527 m²).

Omkringliggende friområder og idrettspark har følgende størrelse:

- Bikkjestykket 31 daa
- Bruparken 24 daa
- Marienlyst 110 daa
- Frydenhaug 4,2 daa

Avstand: GIS-analysen på kartet vist i figur 17 under, viser at det er mindre enn 500 m å gå fra planområdet til inngangen til fire store friområder og en stor idrettspark. Bruparken, og Frydenhaug er støytsatt, mens Bikkjestykket og store deler av Marienlyst idrettspark har tilfredsstillende støyforhold.

Behovet for store, sammenhengende friområder er dermed dekket av tilbud på offentlige områder utenfor planområdet.



Figur 18 - GIS-analysen viser at planområdet ligger mindre enn 500 m fra fire store friområder og en stor idrettspark. Analysen er konstruert som en nettverksanalyse basert på Elveg og dagens situasjon. Avstanden er målt fra inngangen til områdene markert som «målpunkt».

Analysen viser dagens situasjon. I reguleringsplanen vil det være helt sentralt å regulere nye og styrke eksisterende forbindelser til disse friområdene, idrettsparken, barnehager og skoler, slik at det blir trygt og lett å gå og sykle til de viktigste målpunktene.

Kvartalslekeplasser

Kvartalslekeplass vil bli ivaretatt innenfor hvert enkelt utbyggingsfelt / utbyggingsetappe i planområdet. De vil ligge maks 200 m fra boligene, og det vil være min. en kvartalslekeplass pr 150 boliger. Det kan vurderes å dele kvartalslekeplassene opp i flere, mindre, stedstilpassede møteplasser, fellesrom og «lommeparker» innenfor hvert kvartal, som er varierte og supplerer dagens tilbud på Strømsø og Marienlyst.

Sandlekeplasser

Sandlekeplass vil bli ivaretatt innenfor hvert enkelt utbyggingsfelt / utbyggingsetappe i planområdet. De vil ligge maks. 50 m fra bolig, og det vil være min. en sandlekeplass pr. 50 boenheter.

Uteoppholdsarealene knyttes sammen av et nettverk av gang- og sykkelforbindelser. Slik vil beboerne få et fellesskap, både innenfor planområdet og mot omkringliggende boligbebyggelse. Områdets urbane kvaliteter vil også bedre tilpasses en situasjon med mindre og flere attraktive møteplasser og fellesrom med gode kvaliteter og funksjoner.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Ny parkeringsnorm ble vedtatt av kommunestyret 14.06.23. Planområdet ligger i parkeringszone 2. Her er krav til antall parkeringsplasser følgende:

Arealformål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet eller 70 m2 BRA	Min. 0,5	Min. 2,0
Kontor	100 m2 BRA	Maks. 0,7	Min. 2,0
Forretning/kjøpesenter	100 m2 BRA	Min. 0,5 Maks. 2,0	Min. 2,0
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m2 BRA	Maks. 2,0	Min. 2,0
Servering	100 m2 BRA	Maks. 2,0	Min. 2,0

Det skal settes av p-plasser for bil for forflytningshemmede:

Antall plasser i p-anlegg	Antall HC-plasser
< 10 plasser	Min. 10 plasser
10-200 plasser	Min. 5 %
> 200 plasser	Min. 2 %

Iht. den nye parkeringsnormen, kan kommunen redusere minimumskravene til p-plasser for bil, dersom det etableres bildeleordning og mobilitetspunkt, og hvis p-plassene sambrukes. Krav til antall p-plasser i prosjektet vil bli vurdert i fremtidige reguleringsplaner, basert på fremtidige behov, utforming av parkeringsløsning og andre faktorer som påvirker det faktiske behovet.

Planområdet ligger i kort gang- og sykkelavstand fra Drammen stasjon. Hovedtrasé for sykkel går gjennom planområdet og forbinder skole og Marienlyst idrettspark. Hovedtrasé for buss går gjennom og langs området. Det ligger derfor godt til rette for å etablere sambruk av parkeringsplasser, deleløsninger og mobilitetspunkt som reduserer bruk av privatbil. Antall parkeringsplasser for bil bør derfor vurderes nærmere i løpet av planarbeidet, og kravet bør være så fleksibelt at det tar høyde for fremtidige behov, krav og løsninger.

En endring fra gjeldende regulering med fokus på næring og storhandel til en plan med blandet formål vil med all sannsynlighet redusere trafikkb belastningen fra området, da kravet til parkering for storhandel er vesentlig høyere enn for andre formål.

Parkeringsplasser vil bli lokalisert og utformet med utgangspunkt i parkeringsnormens krav.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Planområdet grenser mot riksveg Rv 291 Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Viken fylkeskommune (vegeier) vil derfor være berørt av eventuelle tiltak langs fylkesvegen. En viktig del av planarbeidet vil dermed være å opprettholde en tett dialog med dem og evt. Statens vegvesen.

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

I. Samfunnssikkerhet

I reguleringsplaner er samfunnssikkerhet knyttet til mulige, fremtidige hendelser. Aktuelle tema utredes i konsekvensutredningen og som del av ROS-analysen.

Reguleringsplanen vil føre til transformasjon av et næringsområde til også å omfatte boliger, nye næringsfunksjoner, handel og sentrumsfunksjoner. Området ligger 2-6 moh. og under marin grense. I nord grenser området til Rv 291 Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Dette er hovedinnfartsåren til Drammen sør med en ÅDT (ÅrsDøgnTrafikk) på 27 750. Aktuelle temaer knyttet til samfunnssikkerhet, vil derfor være

- Flom og overvann
- Grunnforhold, forurensninger og stabilitet
- Trafikksikkerhet

J. Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til medvirkning ut over minstekravene i plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-2, og planlegges bl.a. medvirkningstiltak for å nå grupper som vanligvis ikke uttaler seg i plansaker.

Det er gjennomført omfattende medvirkning i områdesatsingen Strømsø 2030. Funnene vil ligge til grunn for utforming av prosjektet, og prosjektet vil søke å gi det tilbudet som savnes. Prosjektet vil samarbeide med områdesatsing Strømsø 2030 om videre medvirkning for dette planområdet.

Planprogrammet vil omfatte en plan for medvirkning.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planforslaget blir fremmet som en områderegulering med parallelt arbeid med detaljregulering for deler av området, (Linneverstredet). Reguleringsplan skal fremmes i henhold til Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-1 og 12-3, og det skal utarbeides en ROS-analyse i henhold til PBL § 4-3.

Planen er vurdert opp mot § 3 og § 4 i Forskrift om konsekvensutredning. Formålet med konsekvensutredningsforskriftene er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir ivaretatt ved forberedelse av planer og tiltak, og for å belyse beslutningsrelevante og premissgivende temaer for gjennomføring av gitte planer og tiltak. Planen er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter Forskriftens § 6 a, vedlegg 1:

- Punkt 24: Prosjekterte bruksarealet for næringsbygg og privat tjenesteyting overskrider 15 000 m².
- Punkt 25: Nye boligområder er ikke i samsvar med gjeldende KPA. (Tiltaket er i tråd med forslag til ny kommuneplan – arealdel (KPA), men ikke iht. gjeldende KPA.)

Hva som skal være 0-alternativ og utbyggingsalternativ, vil bli vurdert nærmere i oppstartsmøte for reguleringsplanen.

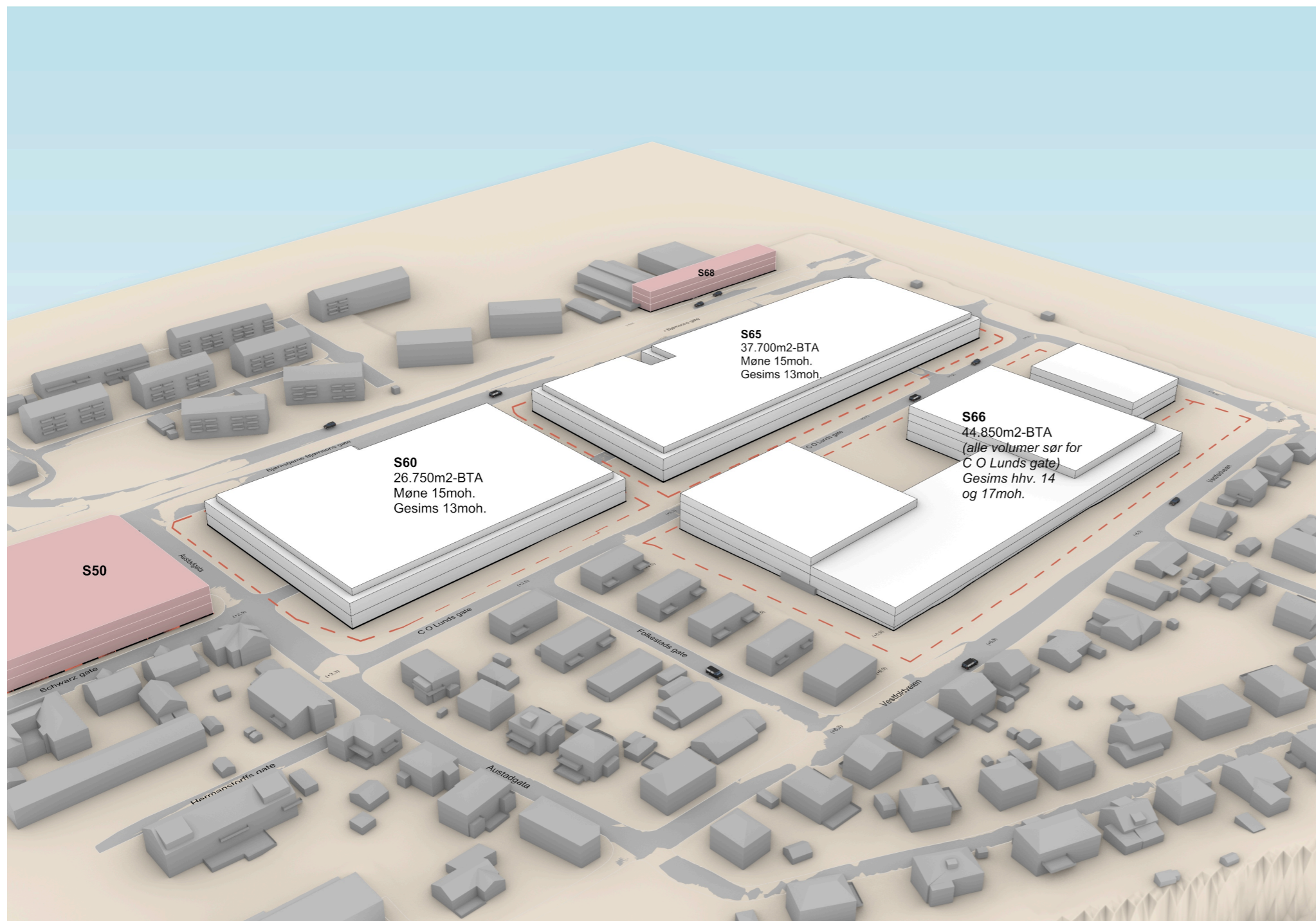
Relevante utredningstema i konsekvensutredningen er foreløpig vurdert å være:

- Trafikk
- Støy
- Flom / overvann
- Stabilitet av grunn og forurensning

Strømsø Park

Foreløpig skisse til
arbeidsmøte

Planinitiativ for Bangeløkka / Strømsø park



Bilde fra eks. Situasjon med storhandel



Bilde fra eks. Situasjon med storhandel



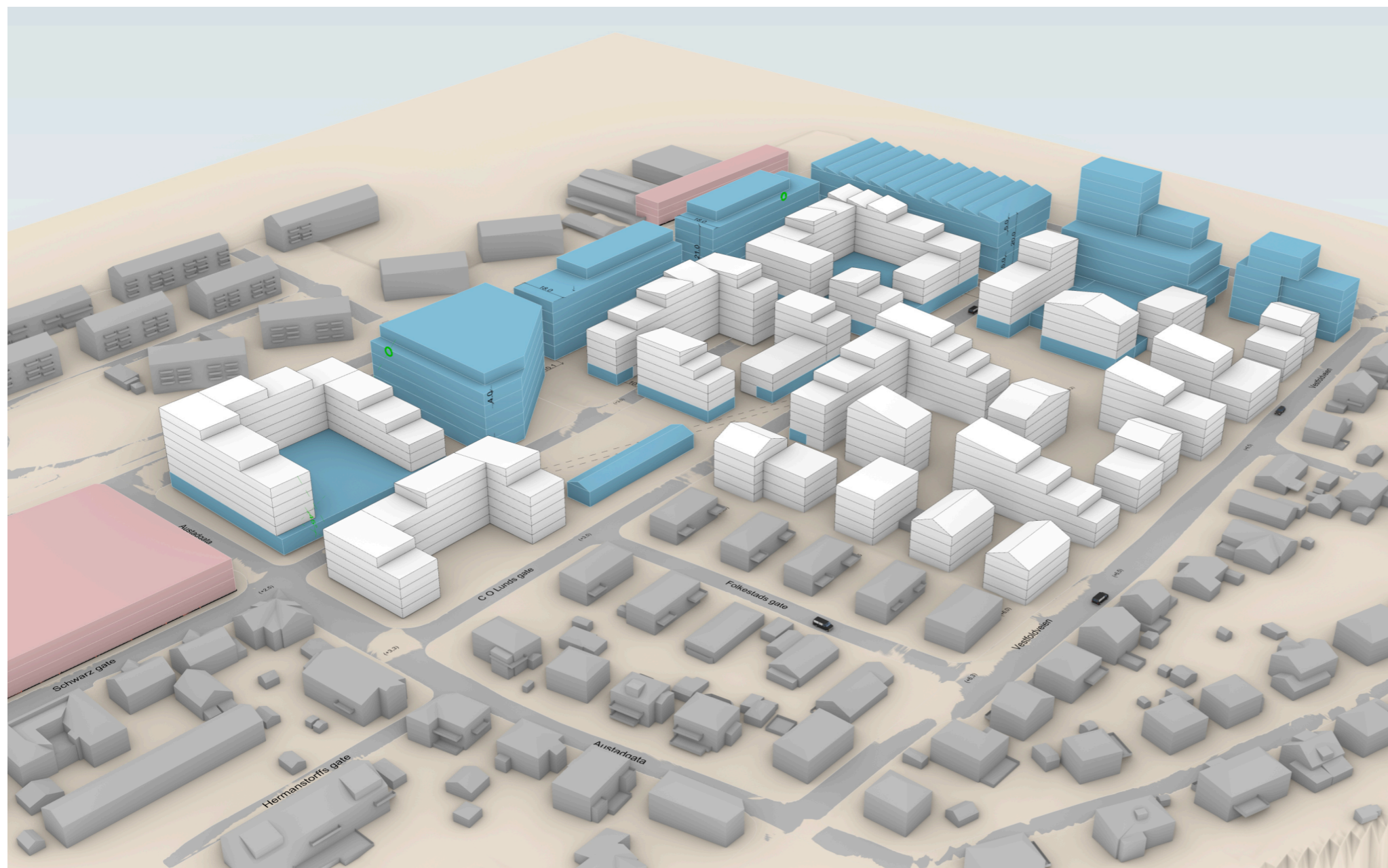
Bilde fra eks. Situasjon med storhandel

Alternativ 0: (BRA over bakken)

BRA: 100 000 kvm
 BTA: 110 000 kvm
 MUA: 0 kvm
 100% Næring

Området - mulig utbygging ihht eksisterende reguleringsplan

Området er per i dag preget av bilbasert næring.
 Området kan oppleves som uttrygt, med flere ulike parkeringssoner/parkeringsplasser og lite tilpasset gående og syklende og få/ingen møteplasser med menneskelig skala.
 Store volum, med lange ubrutte fasader bygger ikke opp under en bymessig, urban struktur.



Bilde fra ønsket gate-/byromsstruktur



Bilde fra Maskinparken, Lilleby, Skibnes Arkitekter

Alternativ 1 (BRA over bakken)

BRA: 116 600 kvm (Tilsvarende 233%BRA)

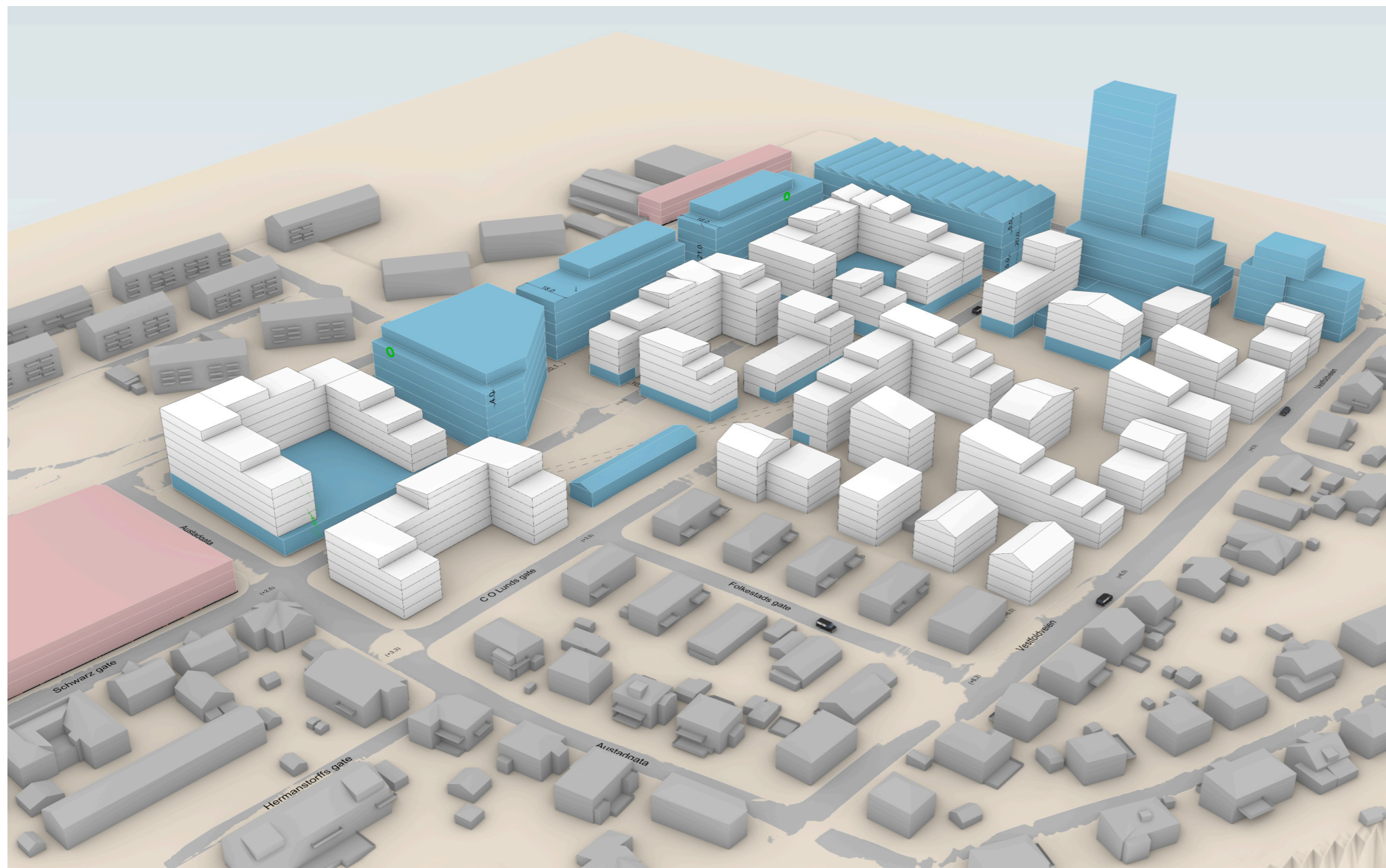
ca 740 boenheter

BTA: 129 600 kvm

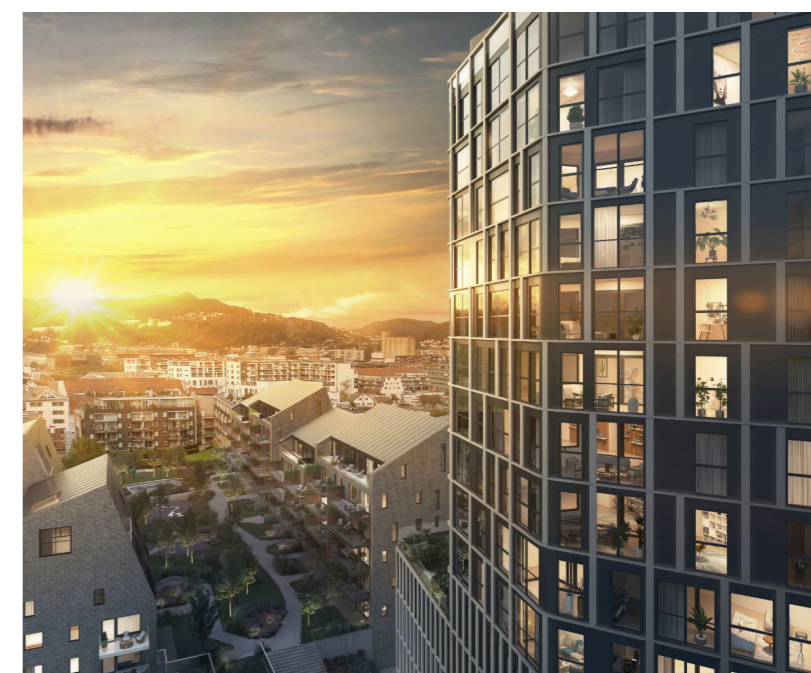
MUA: 19 240 kvm + private utearealer

Ny områdeplan:

Vi foreslår en urban utvikling av Bangeløkka, med tilførsel av boliger, næring og handel på gateplan. Omkringliggende gatestruktur videreføres gjennom området. To nye, offentlige byrom etableres langs gang- og sykkelaksene, i tillegg til en rekke mindre plasser og byrom mellom husene. Programmet vil gi sosiale og bymessige tilbud til nærmiljøet, og gi en tryggere og bedre trafikksituasjon for de som ferdes i og gjennom planområdet.



Bilde fra Maskinparken, Lilleby , Skibnes Arkitekter



Bilde fra Møllekvarteret, Sandnes, LINK Arkitektur

Alternativ 2 (BRA over bakken)

BRA: 118 800 kvm (tilsvare 237%BRA)
ca 740 boenheter

BTA: 132 000 kvm

MUA: 19 240 kvm + private utearealer

Ny områdeplan:

Vi foreslår et alternativ 2 som i hovedsak er lik alternativ 1, men tilfører et signalbygg mot øst, langs E18. Signalbygget bør være et forbildeprosjekt for arkitektur og bærekraft, og vil visuelt markere Drammen for tilreisende og forbipasserende.



Bilde fra ønsket gate-/byromsstruktur



Bilde fra Maskinparken, Lilleby, Skibnes Arkitekter

Trygge gater og plasser

En miks av bolig og næring skaper aktivitet både på dagtid og kveldstid. Med mennesker til stede gjennom hele døgnet vil området oppleves som et tryggere sted å være. Det vil være et nettverk med sekvenser av sosiale møteplasser, forbindelser mellom byggetrinn og bygningsstrukturer. Snarveier, smett og smug gir flere bevegelsesmuligheter som øker tilstedeværelsen av folk i byrom og gater. Det skaper trygge og gode rom. For områdeplanen er det svært viktig at de myke trafikantenes behov prioriteres først.

Den bilbaserte mobiliteten vil i størst mulig grad føres ned i parkeringskjellere med innkjøring i utkanten av områdeplanen.



Nye offentlige rom i byen

Ny offentlige rom i byen skaper møteplasser og gir sosial bærekraft til bydelen. Byrommene kan få ulik grad av offentlig og halvprivat karakter og vil danne et nettverk av møteplasser i området. Noen byrom vil ha en mer privat karakter og fungere som byhager og lekeareal for beboere og besøkende. Alle byrom vil være tilgjengelige for mennesker som færdes i området.

Det vil bli etablert parkeringskjellere under bebyggelsen, og innkjøring til disse vil i hovedsak legges i utkanten av områdeplanen, for å få minst mulig biler kjørende inn i området.



Bilde: Eufemias hage, Bjørnvika (landskap:Link Arkitektur)



Kvartal på Sørenga (Arkitekt:Kari Nissen Brodtkorb)

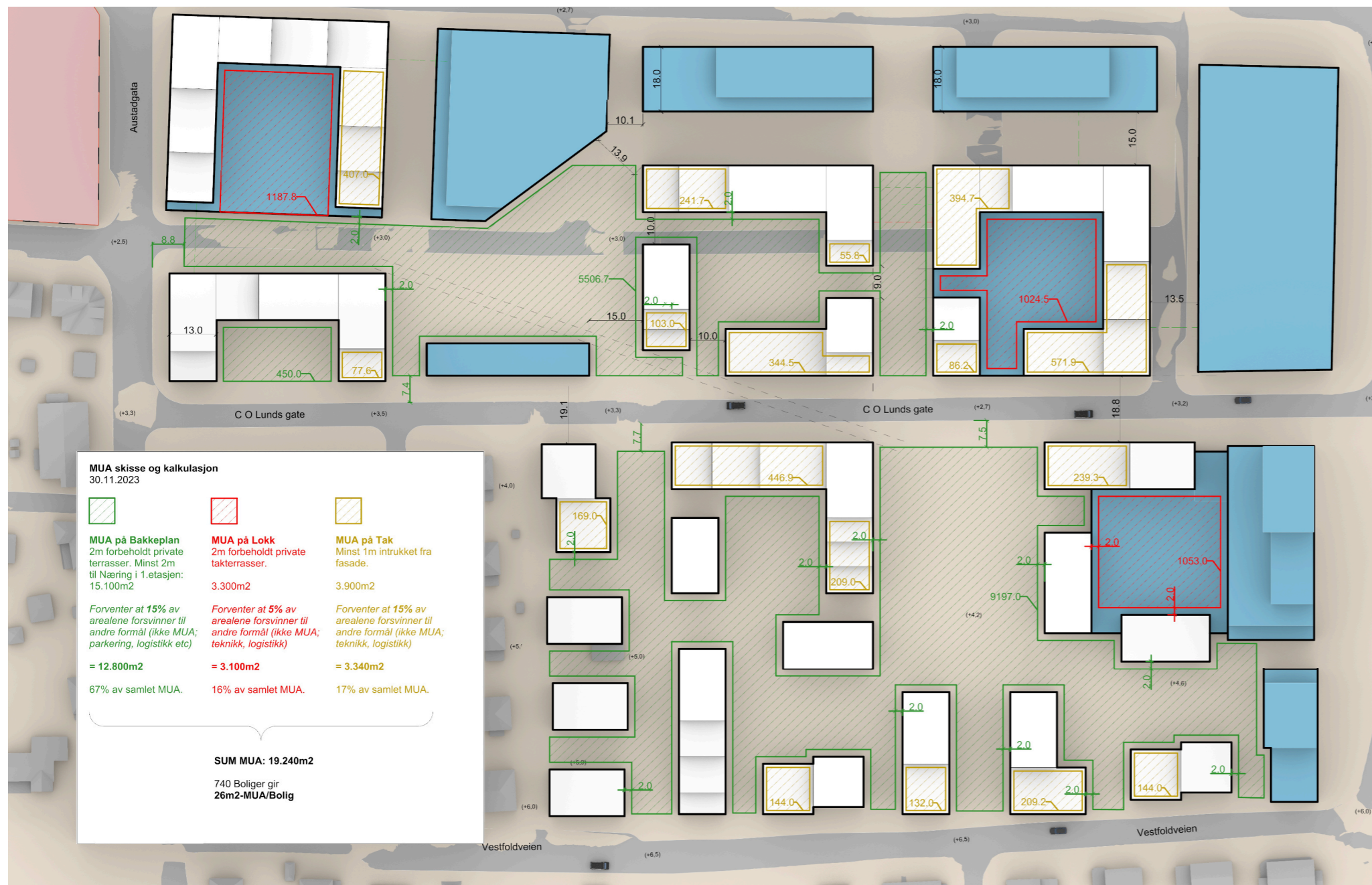
Gode overganger mellom offentlig gater og private utearealer

Det er viktig med gode overganger mellom det offentlige arealet og private uteareal for området. Overgang mellom ulike høydenivåer blir spesielt viktig. Disse overgangene skal være romslige og inviterende, med gode overgangsløsninger for alle mennesker som færdes i området.



Ballfelt og nærmiljø og sentralt lekefelt i nærområdet

Bikkjestykket, Marienlyst idrettspark, Frydenhaug friområdet og Bruparken skatepark ligger i nær beliggenhet til områdeplanen, og disse arealene kan benyttes som ballfelt, nærmiljøanlegg, samt sentrale lekefelt for området. Det vil i tillegg bli tilrettelagt for mindre ballek innenfor området, som for eksempel mindre ballbaner, basketkurver og gressplener hvor det er mulig å leke ulike typer ball-lek.



Felles uteoppholdsareal

For 740 boliger blir det behov for 11 100 kvm uteoppholdsareal, hvor 50 % kan være på lokk/tak. Illustrasjonen over viser at dette blir ivaretatt i planen.

Det totale felles uteoppholdsarealene kan deles inn i 11100kvm uteoppholdsareal, 7400kvm fordelt på ulike kvartalslekeplasser og sandlekeplasser på ca 740kvm. Totalt blir dette 19 250kvm. Privat uteareal kommer i tillegg.



AKTIVT BYGULV



BYHAGER



NABOLAGSGATER



URBANE MØTESTEDER

Sandlekeplasser og kvartalslekeplasser

For hvert utbyggingsfelt innenfor planområdet, blir det behov for 1kvm sandlekeplass per bolig og 10kvm kvartalslekeplass per bolig. For 740 boliger blir det behov for 7400kvm med kvartalslekeplasser. Ved å tilrettelegge for ulike type plasser - både med tanker på størrelse, form og innhold, kan plassene gi ulike kvaliteter for lek til området. Noen kvartalslekeplasser vil kunne ha en størrelse på 1500kvm, mens andre, mindre kvartalslekeplasser vil ha et areal på rundt 600-800kvm.

De største kvartalslekeplassene vil være offentlige plasser, og ligger langs hovedaksen for gående, syklende og kjørende gjennom området. Disse plassene vil kunne skape gode opplevelser for mange trafikanter og samtidig skape trygghet for området, ved å være oversiktlige og godt besøkte.

Sandlekeplassene vil ligge i nærheten av boligene og kvartalslekeplassene. Dette tilrettelegger for at barn, ungdom og voksne kan bruke de samme områdene.



1. mai kl. 12



1. mai kl. 15



1. mai kl. 18

Skyggediagrammer Alternativ 2

Planområdet er gunstig plassert nord og øst for tilgrensende boliger. Skygge kastes primært på veiareal i B.B. gate og E18.