



alliance
architecture
studio

Mulighetsstudie for Skalstadskogen

22.04.2020



Intro

Skalstadskogen har vært planlagt utbygget i lang tid, og er i kommuneplanen satt av til bebyggelse. Arbeidet med Masterplan og Planprogram for Skalstadskogen er satt i gang i samråd med byplankontoret i Drammen kommune. Masterplanen skal vise overordnede plangrep og angi viktige prinsipper for senere utbygging av området. Disse prinsippene vil bli førende for etterfølgende detaljreguleringer. Masterplanen gir for eksempel føringer for bebyggelsesstruktur, utnyttelse, forbindelser, møteplasser og plassering av viktige bygninger og funksjoner. Sammen med masterplanen skal vi utarbeide et Planprogram. Planprogrammet skal gi føringer for hvilke temaer som må utredes i senere detaljreguleringer, og på hvilken måte.

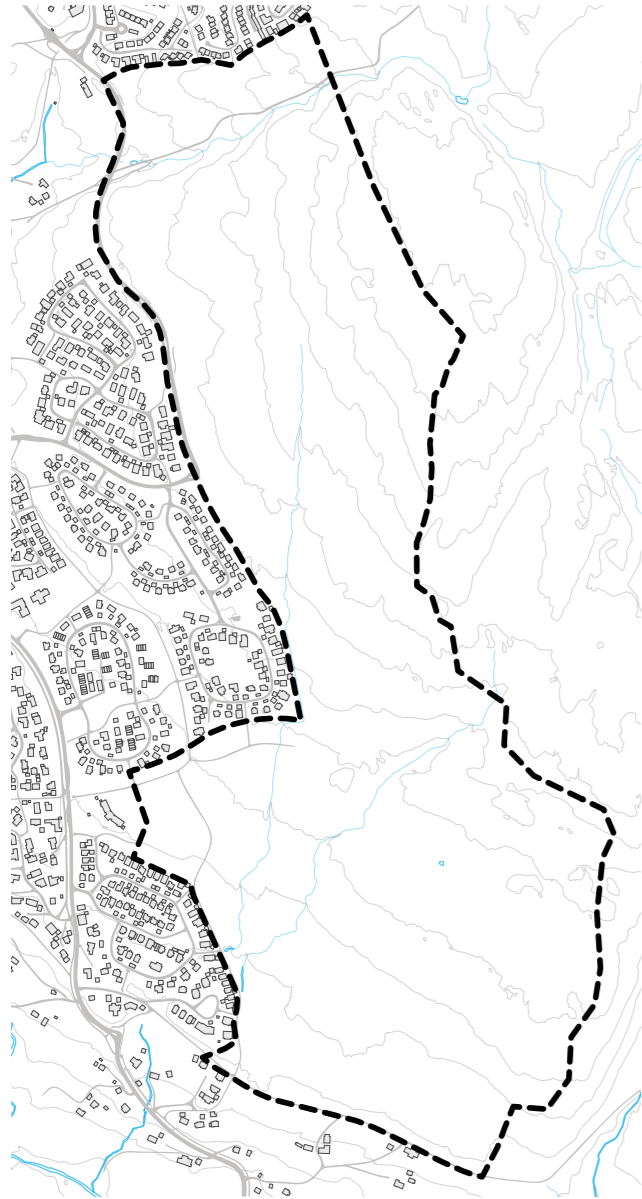
Prosjektet svarer direkte på helt konkrete problemstillinger og forhold som er belyst i den fysiske og den sosiokulturelle stedsanalysen, og som er trukket fram i kommuneplanen og i boligmeldingen, og som kom fram gjennom den omfattende spørreundersøkelsen om boligpreferanser som ble gjennomført i 2019.

Planen legger til rette for en positiv utvidelse av Konnerud som styrker bydelen, og som gir gode, varierte bomiljøer i grønne omgivelser. Et innovativt og offensivt mobilitetskonsept skal sørge for å begrense privatbilisme og styrke kollektivtrafikk, gange og sykling. Skalstadskogen skal kobles tett til tiliggende boligområder, Konnerud sentrum og til marka.

Innhold

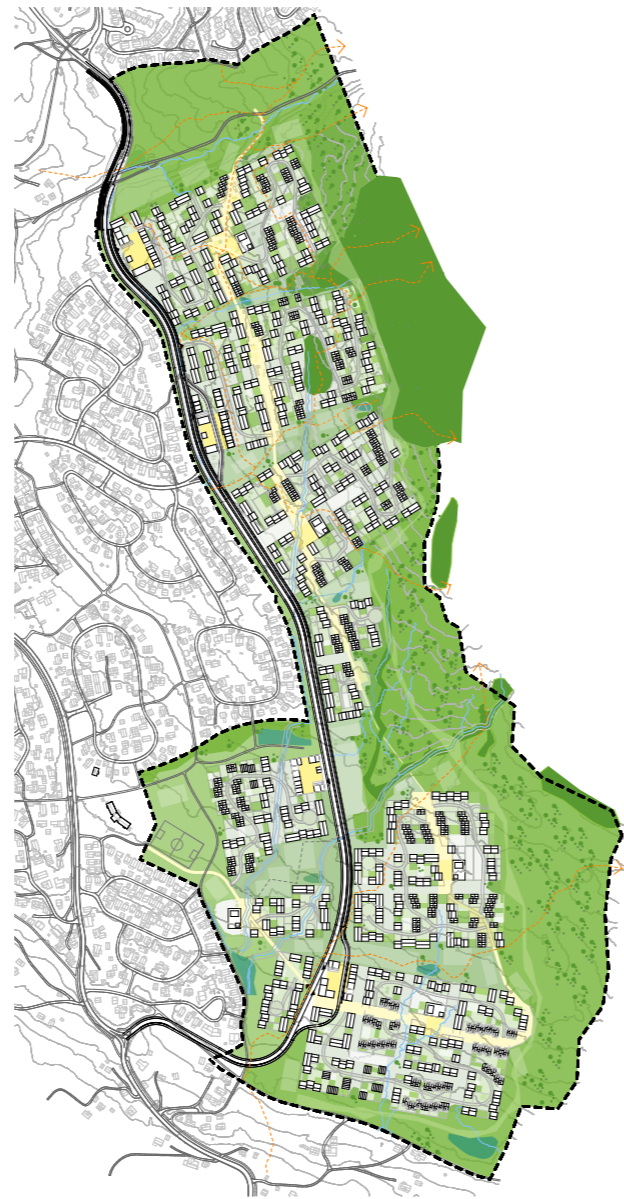
s. 2	intro
s. 4	eksisterende og framtidig byplangrep
s. 5	nøkkelopplysninger
s. 6	planstatus
s. 7	planprosess
s. 8	overordnede mål for Skalstadskogen
s. 10	tre hovedgrep
s. 12	illustrasjonsplan
s. 14	1. konnerudgata og mobilitetshuber
s. 16	2. natur og grøntdrag
s. 18	3. "hei-veien"
s. 20	å bo på Skalstadskogen
s. 22	nærhetsprinsipp
s. 24	i nabolaget
s. 26	Fellesskapet og tunet
s. 30	Inspirasjon tun og terreng
s. 32	øvrige prinsipper og forklaringer
s. 32	uteoppholdsaraler/lek, nabolag, møteplasser, gatenett
s. 34	utnyttelse og tetthet
s. 36	overvannshåndtering
s. 38	lysløypa
s. 40	funksjoner og utvikling i faser
s. 42	livet på mobilitetshuben
s. 44	hvor stor effekt har de bilrestriktive tiltakene?
s. 45	generert biltrafikk 3 scenarier
s. 46	variasjon boligtypologi
s. 48	inspirasjon typologier/boformer
s. 50	modellfoto

Eksisterende situasjon og framtidig plangrep:



Eksisterende situasjon

Skalstadsbogen ligger på den sør- og vestvendte ryggen av Hyllåsen, øst for Jordbrekkskogen i Konnerud bydel. Planområdet omfatter ubebygde områder, for det meste skog, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og grønnstruktur.



Framtidig plangrep

Vi foreslår bebyggelse organisert i nabolag skilt av grøntdrag opp til skogen i øst. Mye skog i den østlige delen foreslås bevart.

Nøkkelopplysninger masterplan og planprogram:

Forslagsstillere og planområdet:

- Forslagsstiller: Drammen kommune eiendomsutvikling og Selvaag bolig
- Fagkyndig: Alliance arkitekturstudio
- Planområdet er på ca. 974 dekar
- Planområdet omfatter gnr/bnr: 64/63, 64/503, 65/3, 65/282, 65/284, 65/17, 65/3, 63/4, 65/16, 65/15, 65/1 m.fl.
- Planform: Masterplan og planprogram

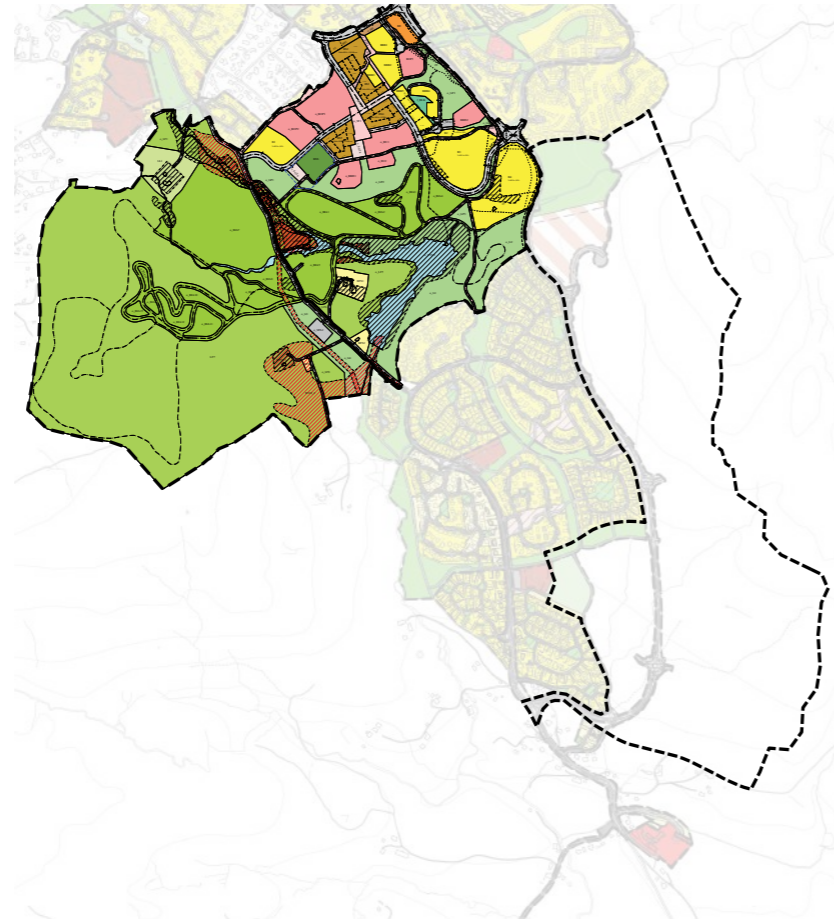
Formål:

- Planen skal legge til rette for hovedsakelig boligformål, grønnstruktur, vei, felles parkeringsanlegg, barnehager, forretning/tjenesteyting, eventuelt skole med flerbrukshall og andre offentlige funksjoner hvis behov.
- Foreløpig forslag inneholder ca. 2500 boliger (leilighetsbygg, rekkehus, to- og flermannsboliger), 4 sentraliserte parkeringsanlegg med ca. 200 bilparkeringsplasser i hver, 5 barnehager, barneskole for 450 elever med flerbrukshall

Oppstart, informasjonsmøte og vurdering av konsekvensutredning:

- Vi har informert om oppstart av arbeid med masterplan og planprogram i Drammens tidende nett og papir (1-3. september 2019), samt på forslagsstilleres nettsider og avholdt informasjonsmøte med beboere og interesseorganisasjoner på Konnerud (3. september 2019).
- Planadministrasjonen har vurdert at siden tiltaket er i tråd med overordnede planer, og tiltaket ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Planadministrasjonen mener likevel at det vil være nødvendig med et planprogram for området som skal si noe om nødvendige utredninger sett i sammenheng med trinnvis utvikling og nødvendige avhengigheter med hensyn på utredninger/dokumentasjonskrav og gjennomføring (herunder infrastrukturtiltak).

Planstatus:



Kommuneplanen:

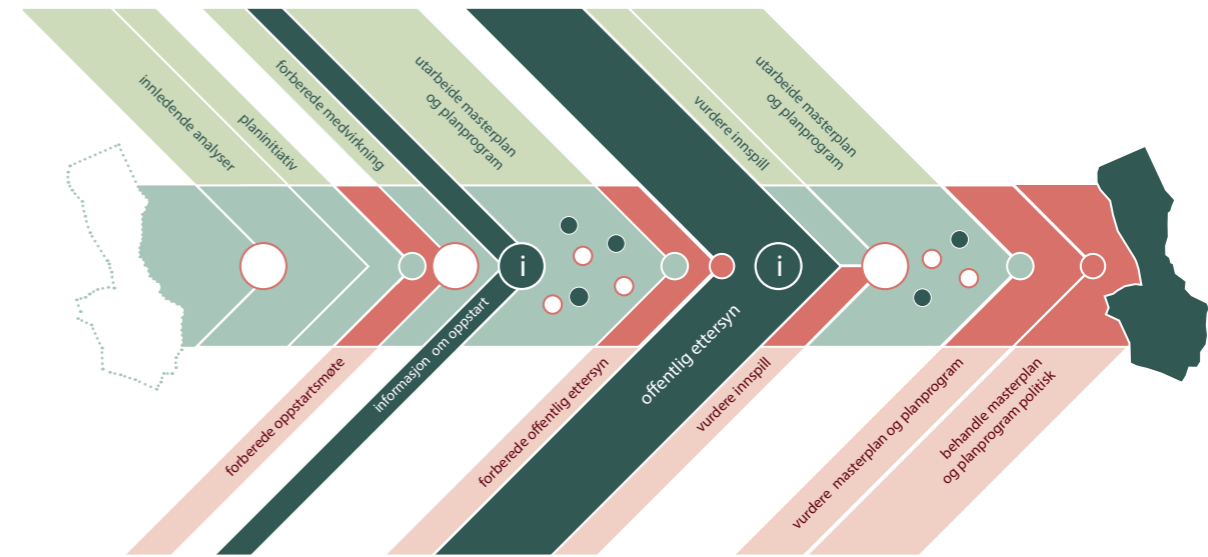
Planområdet er satt av til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og grønnstruktur. Den nordlige delen av området, N-området, er unntatt fra «Konnerudkvoten» som begrenser årlig boligbygging på Konnerud fram til tilstrekkelig veikapasitet er utbygd (tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud). Det er definert to felter for offentlig eller privat tjenesteyting (skoletomter), en i nord og en i sør. Langs dagens Konnerudgata og langs deler av framtidig forlengelse av Konnerudgata er det satt av et Grønnstruktur-belte. Det er også satt av grønnstruktur mot Marka, på tvers av planområdet. Framtidig hovedvei (forlengelse av Konnerudgata) er markert i kommuneplankartet.

Gjeldende regulering og foreslått områdeplan for Konnerud sentrum:

Skoletomt i nord og framtidig forlengelsen av Konnerudgata er detaljregulert i henholdsvis 2003 og 1996. I nord er det også regulert friområde og gang- og sykkelvei opp mot Djupdalen. Planområdet omfatter også regulert park, friområde og gangvei ved krysset Fjæretråkket/Jordbrekktråkket. Ellers er planområdet uregulert.

Forslag til områderegulering for Konnerud sentrum ligger til 2. gangs-behandling. Planforslaget innebærer fortetting og mer definerte byrom i sentrum, ny gatestruktur, nye gang- og sykkelforbindelser, en bystruktur hvor Svensedammen skole får en mer sentral plassering og med en tydeligere kobling til Konnerudhallen og idrettsområdet, opparbeiding av park- og idrettsarealer. I boligfeltet nærmest Skalstadskogen, er det definert to bestemmelsesområder for framtidige gang- og sykkelveitraseer, hvor den ene går langs Konnerudgata sørover til Svensedammen bru og den andre i øst-vestlig retning fra øvrige gang- og sykkelveier og til den samme brua. Den siste av disse er tenkt som en kobling til østre side av Konnerudgata og over til Skalstadskogen.

Planprosess:



Masterplan og planprogram:

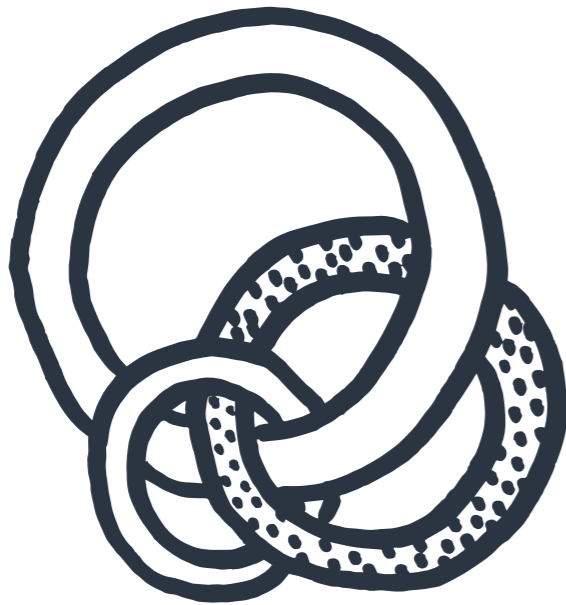
Proessen skissert over er avklart med arealplan i Drammen kommune. Vi har gjennomført fysisk og sosiokulturell stedsanalyse, informasjonsmøte, spørreundersøkelse om drammenseres boligpreferanser og flyttemotiver og dialogmøter med arealplan og andre relevante offentlige aktører. Etter politisk avklaring, vil vi gjennomføre videre medvirkning. Masterplan med planprogram skal så legges ut til offentlig ettersyn. Så vil vi vurdere innspillene og gjøre nødvendige justeringer før den skal sendes til endelig politisk behandling.



Prosess fram mot bygging:

Vi håper å ha en politisk forankret masterplan og fastsatt planprogram i 2021, og sette i gang detaljreguleringer for delområder innenfor masterplanen. Den nordlige delen av området vil sannsynligvis detaljreguleres først. Vi regner med at første detaljregulering tidligst kan være vedtatt i 2022 og at bygging tidligst kan starte i 2023. Utvikling av hele området vil kunne ta 50 år.

Overordnede mål for Skalstadsbogen:



Styrke og komplettere
Konnerud



Skape gode og varierte
bomiljøer



Prioritere miljøvennlig
mobilitet



Bygge naturtilpasset og
miljøvennlig

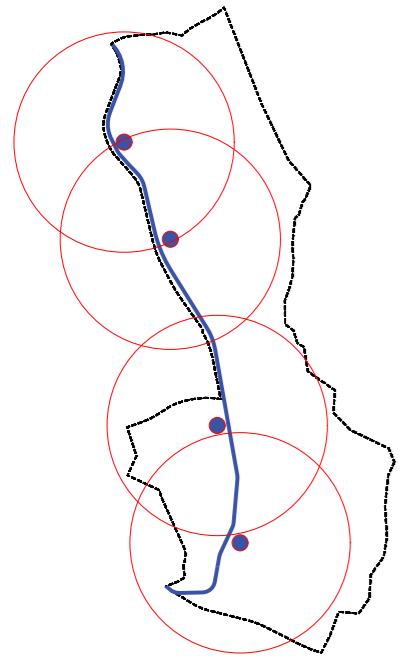


Utvikle rasjonelt og omsorgsfullt
over tid

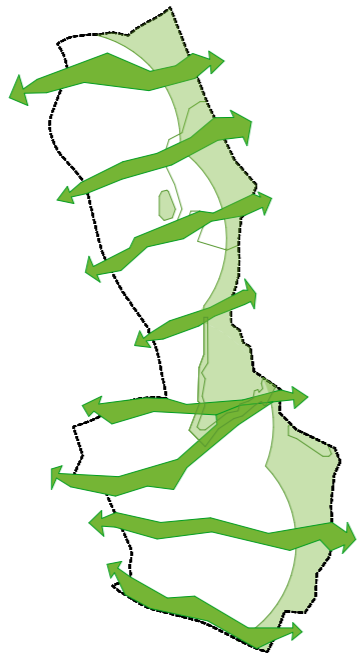


Sørge for kunnskapsbasert
og inkluderende planlegging

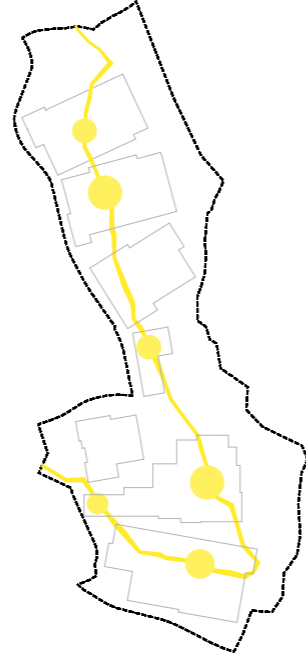
Tre hovedgrep



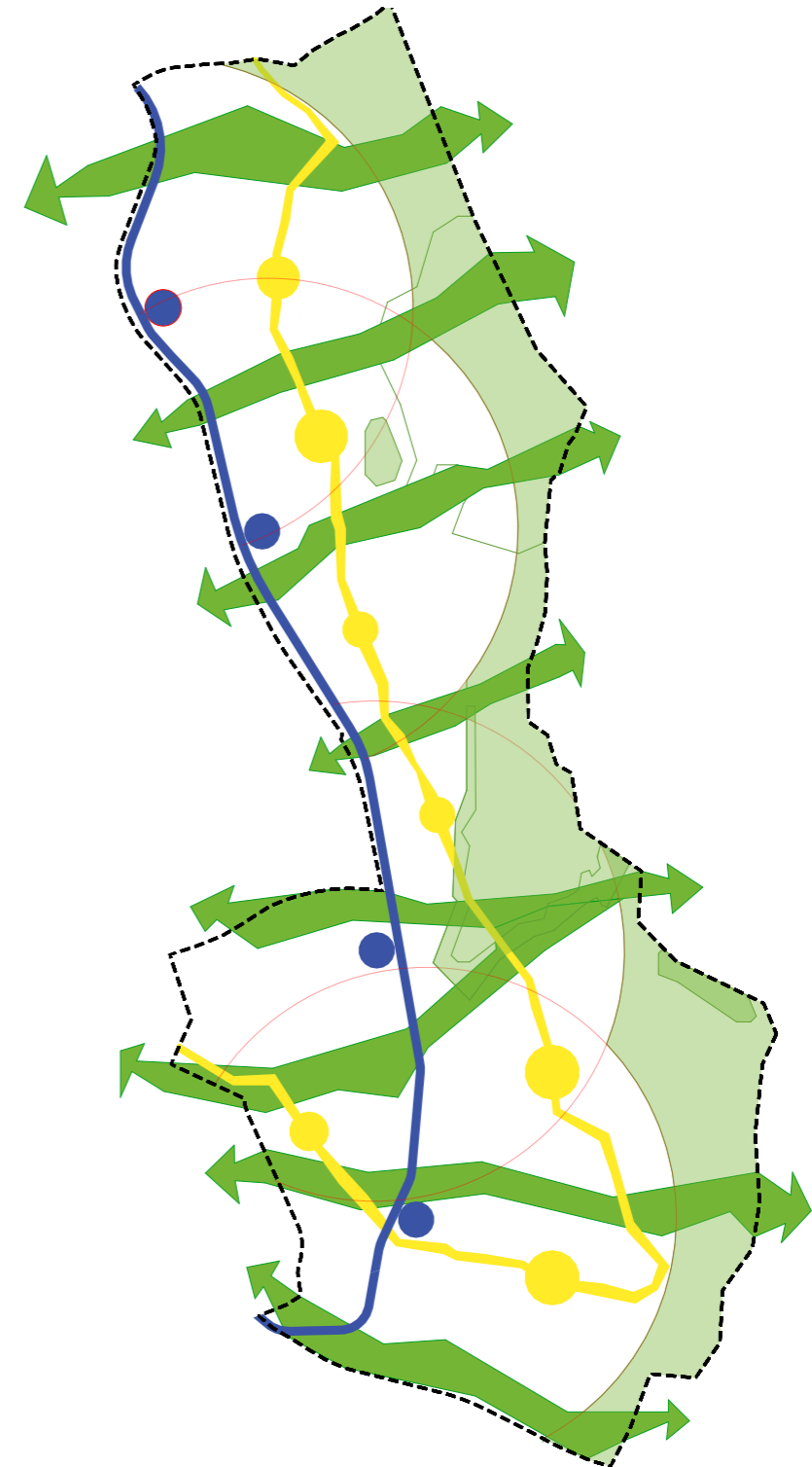
1. Konnerudgata og mobilitetshuber



2. Natur og grøntdrag



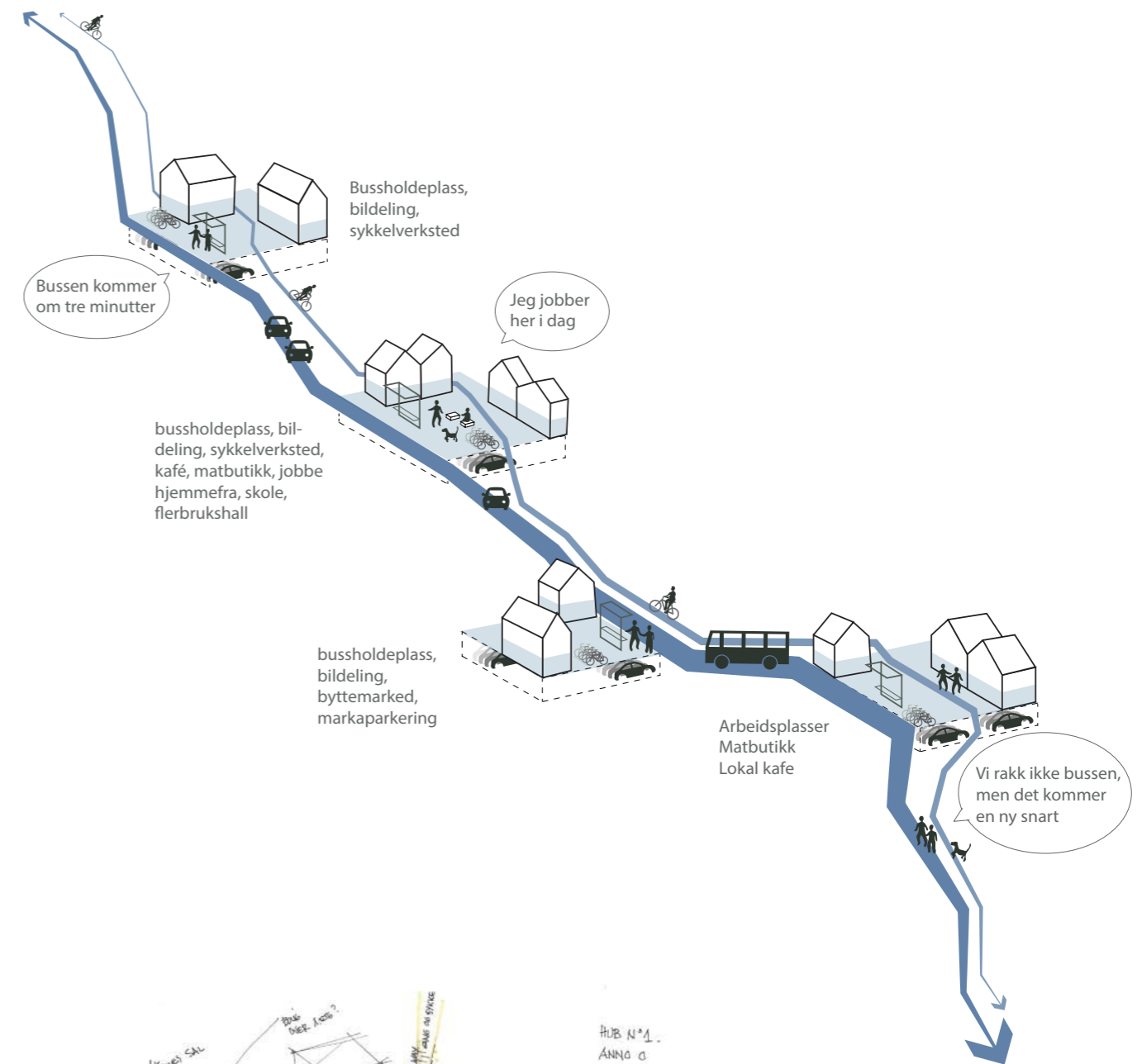
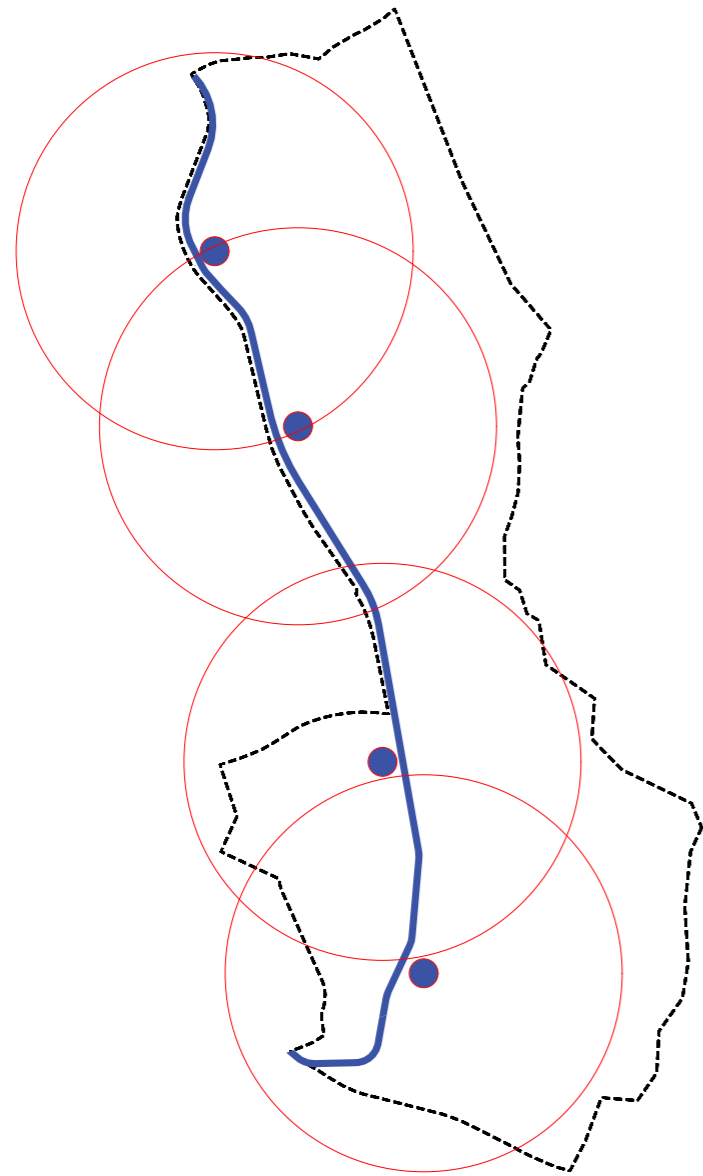
3. "Hei-veien"



Samlet hovedgrep

Skisse til illustrasjonsplan





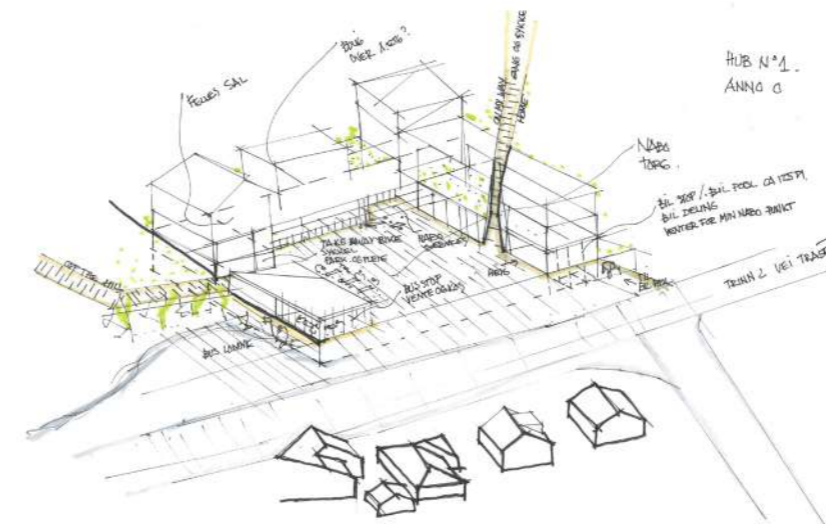
1. Konnerudgata og mobilitetshuber

En utbygging av hele Skalstadsbogen forutsetter at Konnerudgata forlenges gjennom planområdet, men første fase kan gjennomføres med dagens hovedinfrastruktur.

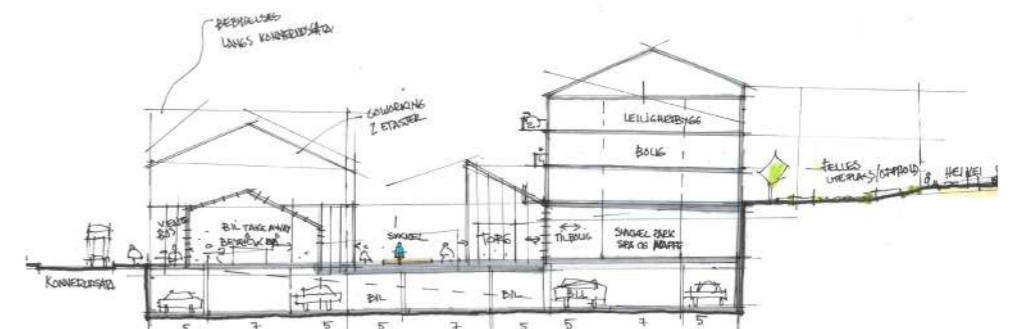
Langs eksisterende og ny Konnerudgate etablerer vi fire sentrale mobilitetshuber med bussholdeplasser og all bilparkering er samlet. På denne måten blir busstilbudet likestilt med bilkjøring. Det skal være felles parkering og bildelingsordning og færre parkeringsplasser enn boliger. Sentralisert bilparkering vil begrense bilkjøring inne i boligområdene.

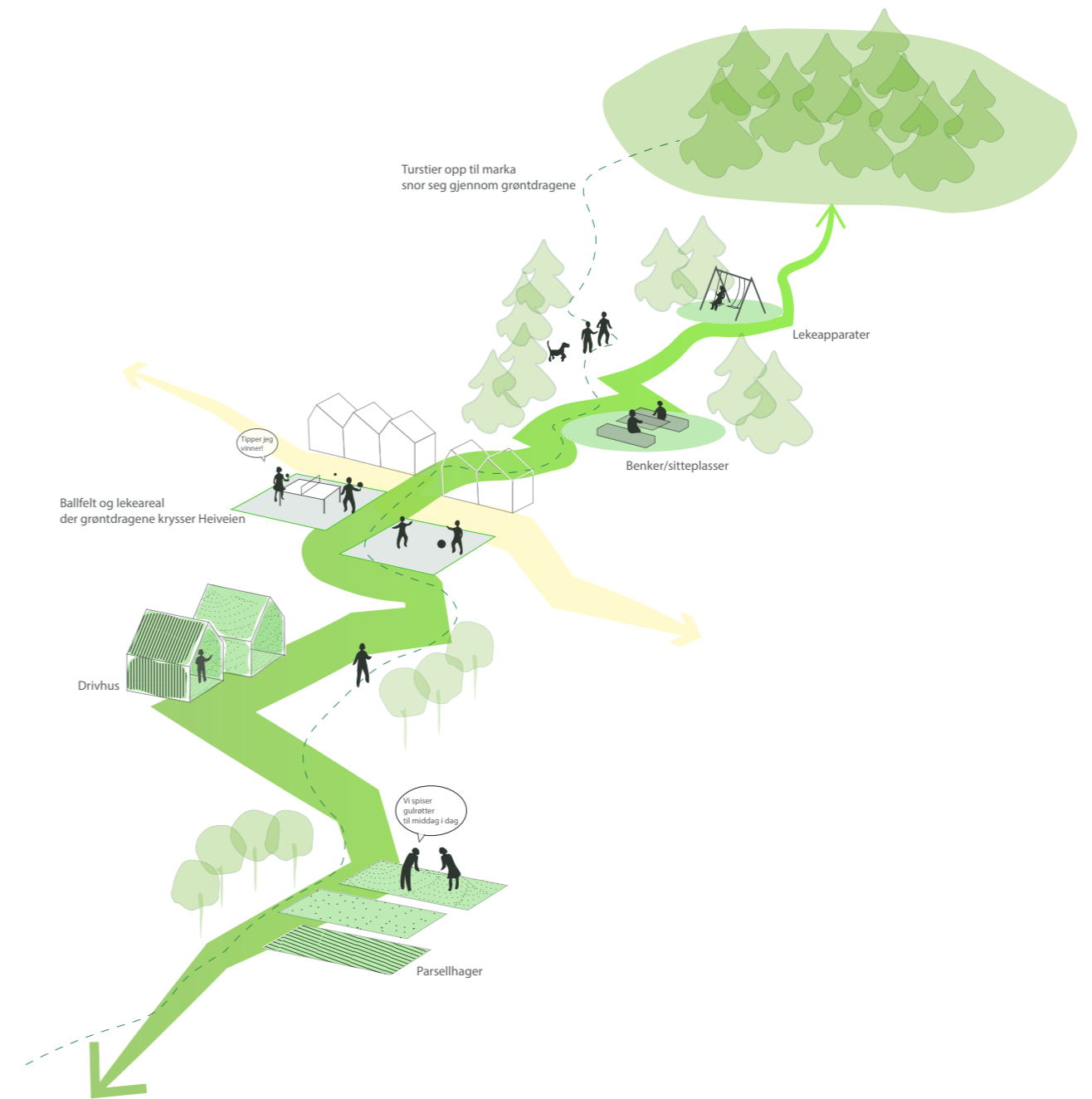
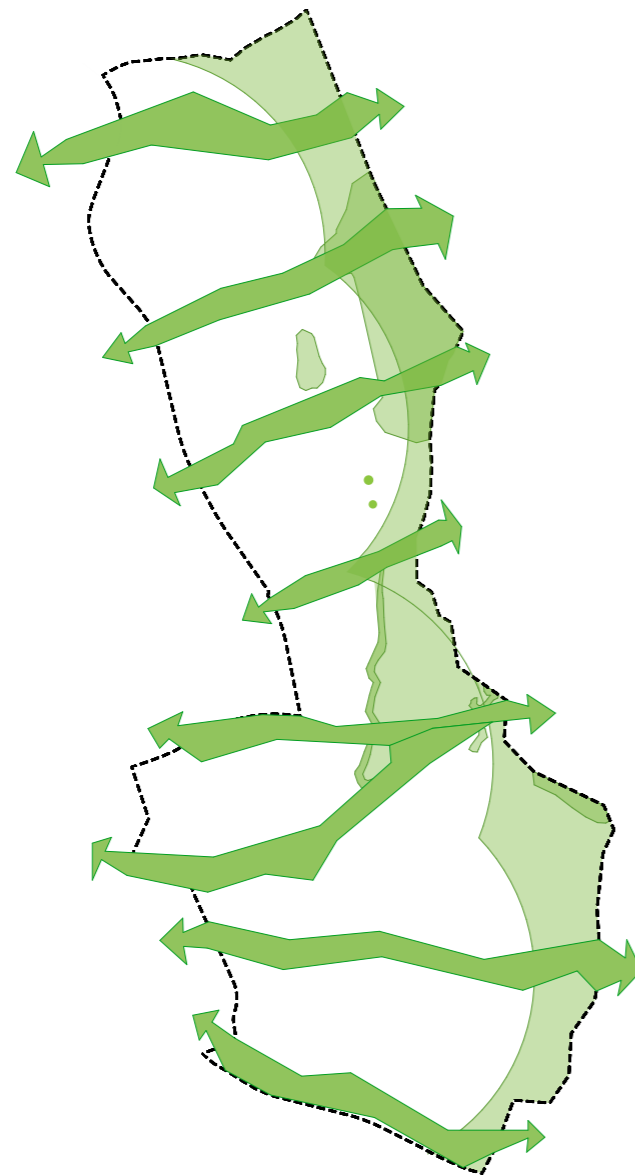
Også andre viktige funksjoner legges til hubene og disse skal utformes som torg og er tenkt som viktige sosiale møteplasser i området.

For god tilgjengelighet til buss og bilparkering er maks avstand til ytterkanten av hubene er satt til ca. 300 meter. Vi foreslår derfor å holde de mest perifere delene av planområdet fri for bebyggelse.



mobilitetshub i Hamburg





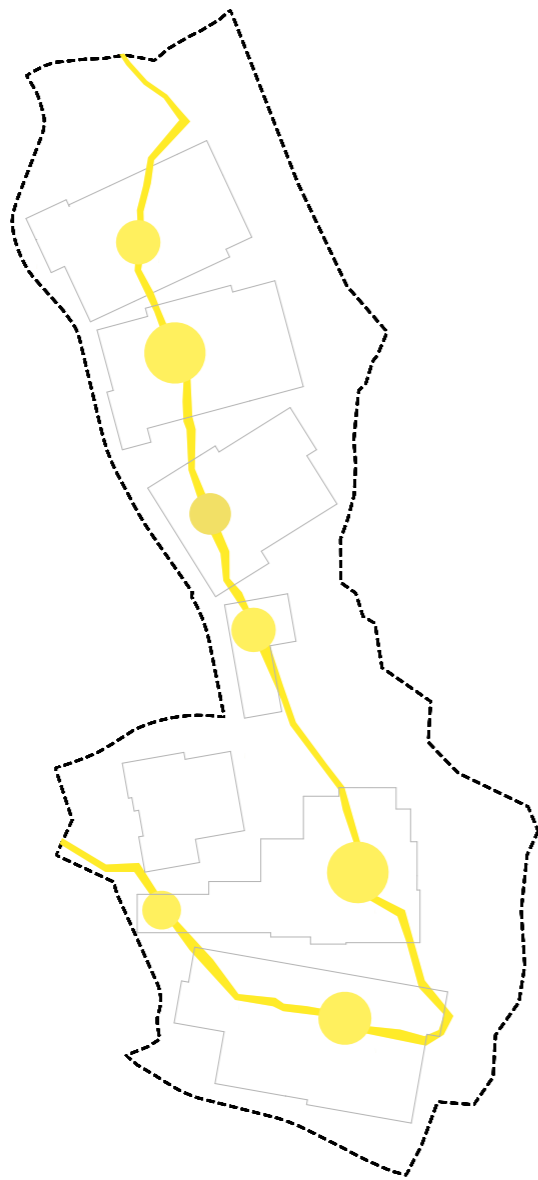
2. Natur og grønndrag

Bebyggelsen er trukket inn fra kommuneplanens "markagrense" blant annet av hensynet til viktige naturtyper, som den verdifulle delen av brannfeltet i nord og rik edelløvskog langs to bekkesig i midten av planområdet. Området med slåtteeeng/rikmyr integreres i byggeområdet.

Gjennomgående grønndrag på tvers av planområdet skal sørge for tilgjengelighet og kontakt med naturen og marka, både for beboerne i Skalstadskogen og for bydelen for øvrig. Grønndragene viderefører eksisterende grønndrag i Jordbrekkskogen og i ytterkanten av planområdet.

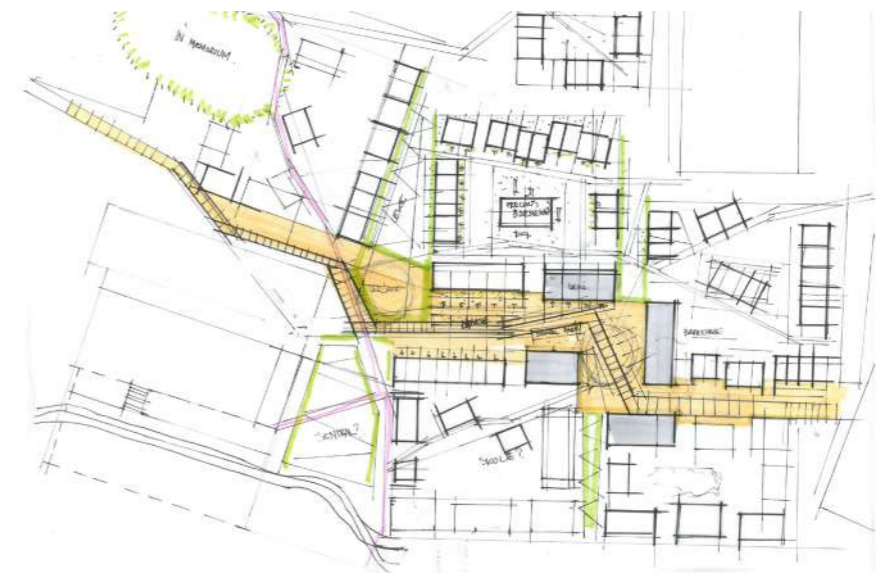
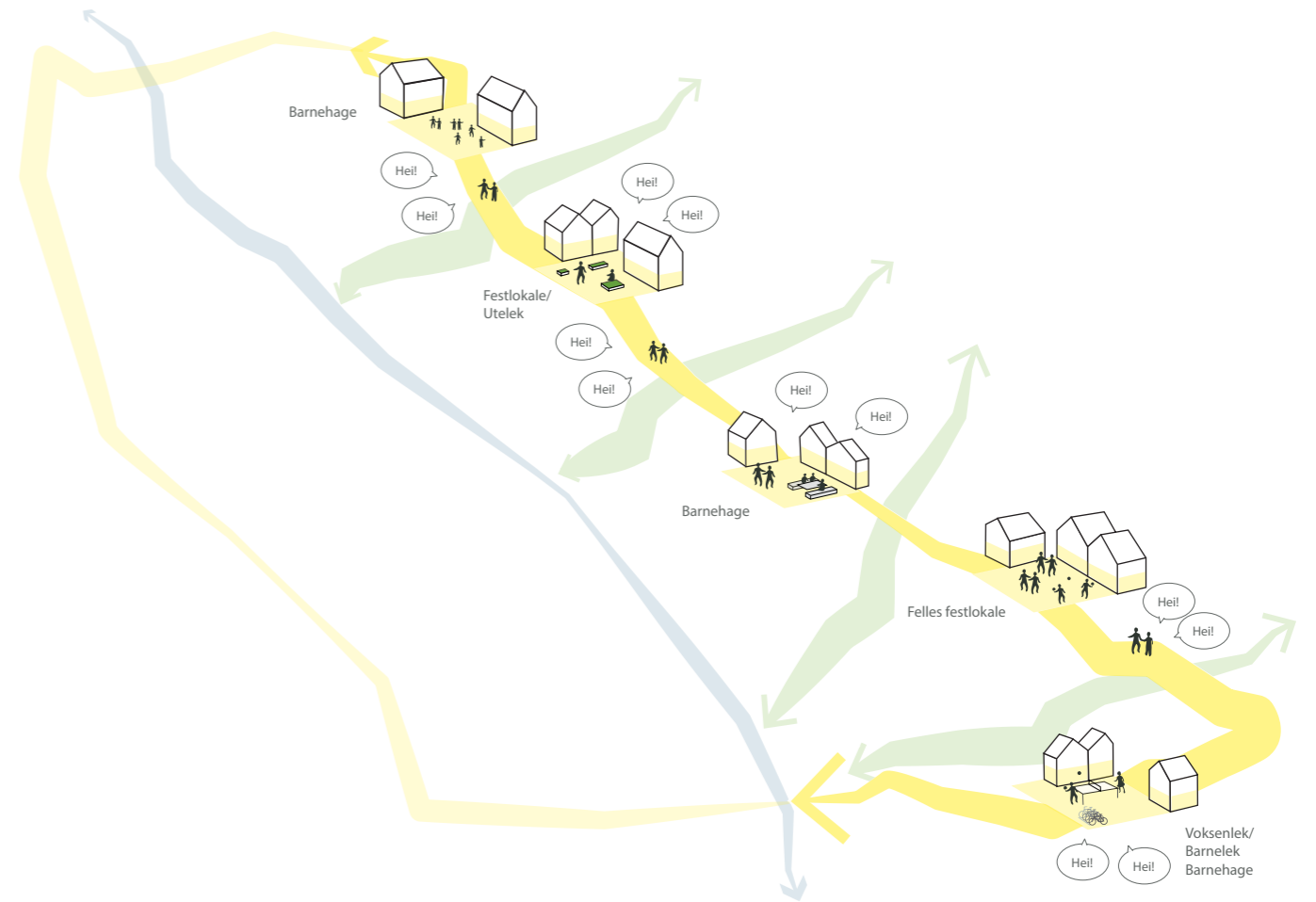


Inspirasjonsbilder, fra venstre øverst:
 1: Activity Landscape Kastруп, Masu Planning, 2: Hans Tavsens park, SLA, 3: BBC Gardeners' World Magazine, 4: Primary school and sports hall, Chartier Dalix, 5: Taohuayuan Mountain Park, CLD, 6: Activity Landscape Kastруп, Masu Planning



3. "Hei-veien"

Hei-veien skal være den sentrale, sosiale gata som binder boligområdene sammen. I tillegg til å være en viktig ferdselsåre, skal barnehager, fellesfunksjoner og møteplasser som arealer for ballspill og lek langs med Hei-veien sørge for at den blir aktivisert. Barnehager med åpne fasader og boliger med innganger mot Hei-veien skal forsterke gata som en sosial gate. Hei-veien vil få et variert forløp som blant annet vil veksle mellom åpne, grønne partier med utsikt der den krysser grøntdrag, og mer urbane situasjoner med gatepreg.

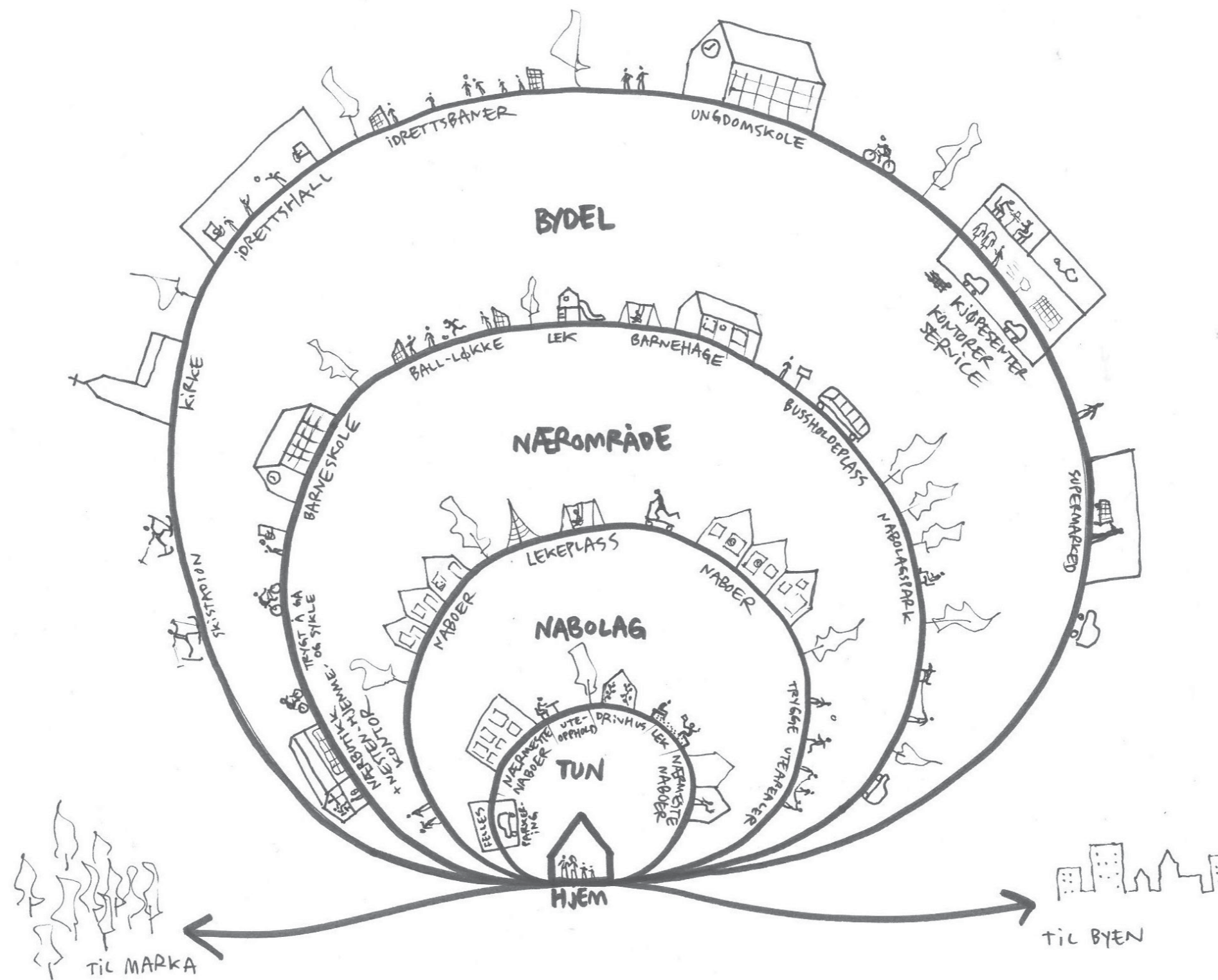


Inspirasjonsbilder, fra venstre: Sakkestad, Alliance Arkitekturstudio, Byhusene, Vandkunsten, Støberikvarteret, Effekt

Å bo på Skalstadskogen



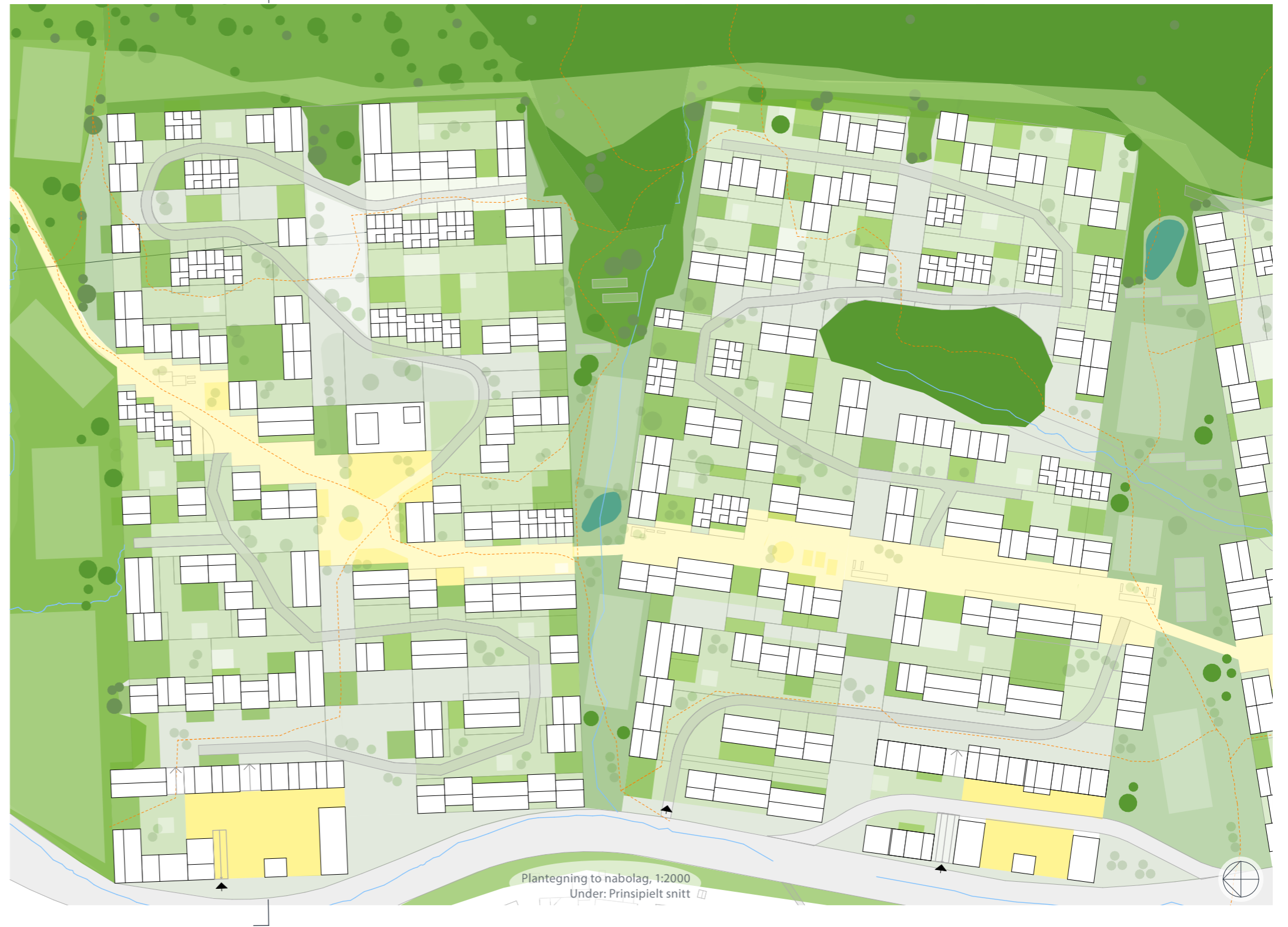
Nærhetsprinsipp



Tun - nabolag- nærområde

Å bo på Skilstadskogen innebærer gode uteområder der alle boliger henvender seg mot et tun med både privat og felles uteareal. Tunene er en del av et større nabolag, som deler fellesfunksjoner som kvartalslek, og barnehage og ballfelt/nærmiljøanlegg, som ligger langs Heiveien. Alle nabolag tilhører et nærområde med tilgang til en mobilitetshub, der ulike delingsfunksjoner befinner seg.

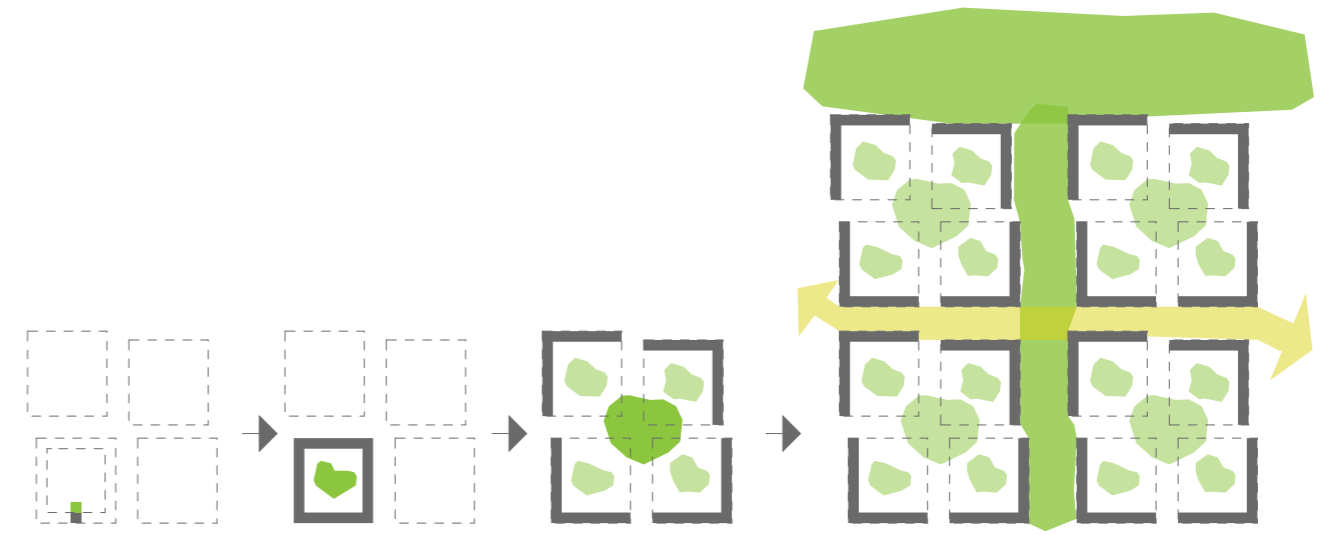
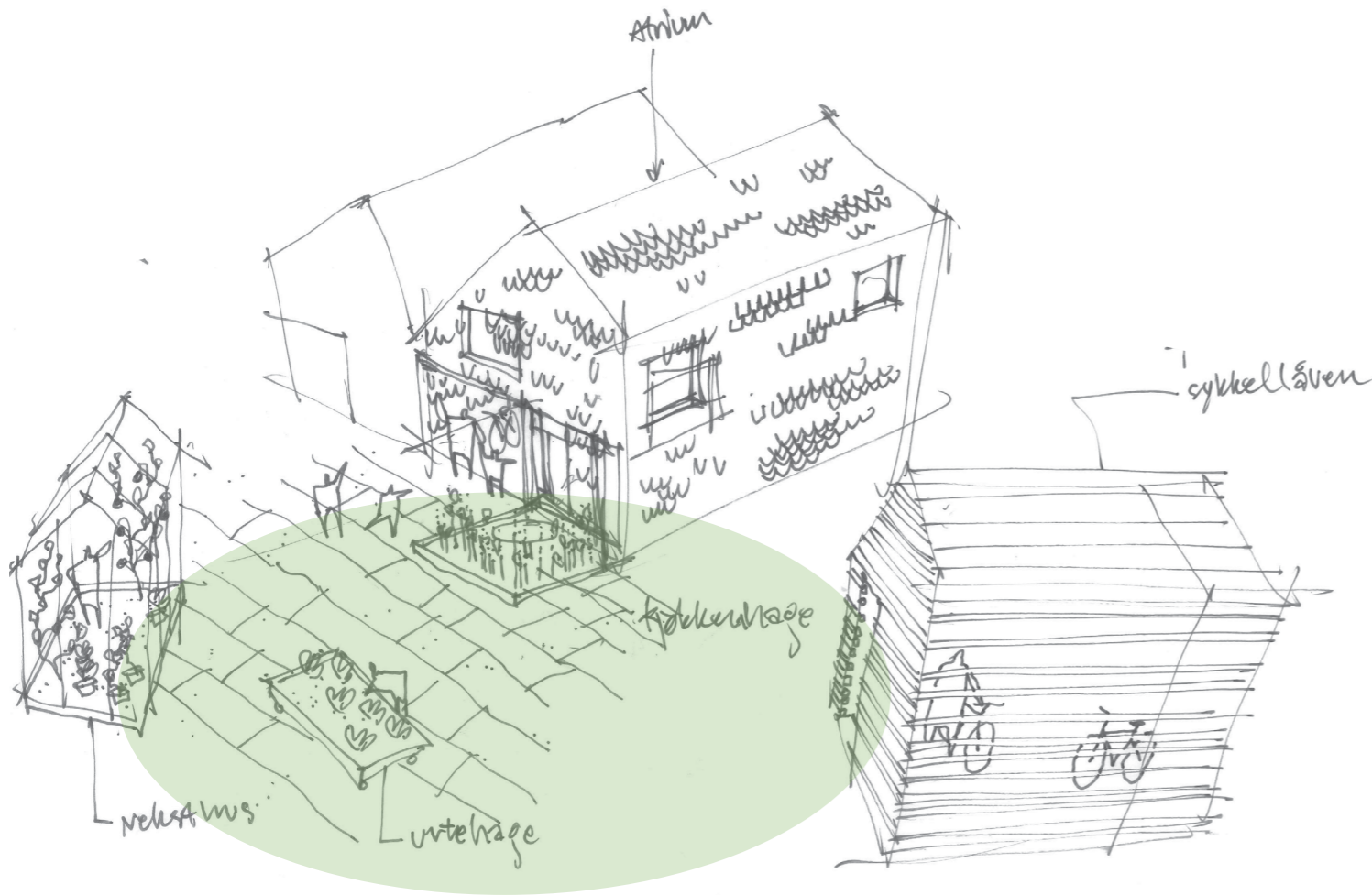
I nabolaget



Alle beboere på Skalstadsbogen har tilgang til gode, rause grøntarealer rett utenfor døren, i tillegg til skogen som ligger en liten tur opp langs stien. Mobilitetshubene tar seg av trafikken, og bidrar til at livet er roligere på Skalstadsbogen. Beboerne kan dyrke egne grønnsaker i parselhager og drivhus som ligger i grøntdragene, barna kan leke i grøntdragene og i lekefeltene ved Heiveien, mens nede ved huben har beboerne tilgang til dagligvarebutikk og delingsfunksjoner som co-working, lastesykler og bytteverksted.



Fellesskapet og tunet



Fellesskapet og hieraki i utearealene:
privat uteareal ut mot tun, felles uteareal i tunet, felles uteareal i nabolaget, felles uteareal i grøntdraget

Nabolagene er delt inn i tun, slik at alle boliger på Skalstadskogen henvender seg ut mot et tun, der både private og felles uteoppholdsarealer ligger, og hvor beboerne kan dele alt fra lekearealer til parsellhager. Med bebyggelsen plassert inn mot et tun får beboerne en lunt fellesskap i midten.



Inspirasjonsbilder parsellhage, drivhus og dyrking i tunet



På tunet kan beboerne for eksempel dele lekearealer, parsellhage, sykkelskur, utekjøkken, drivhus og grillfasiliteter.

Inspirasjon tun og terreng



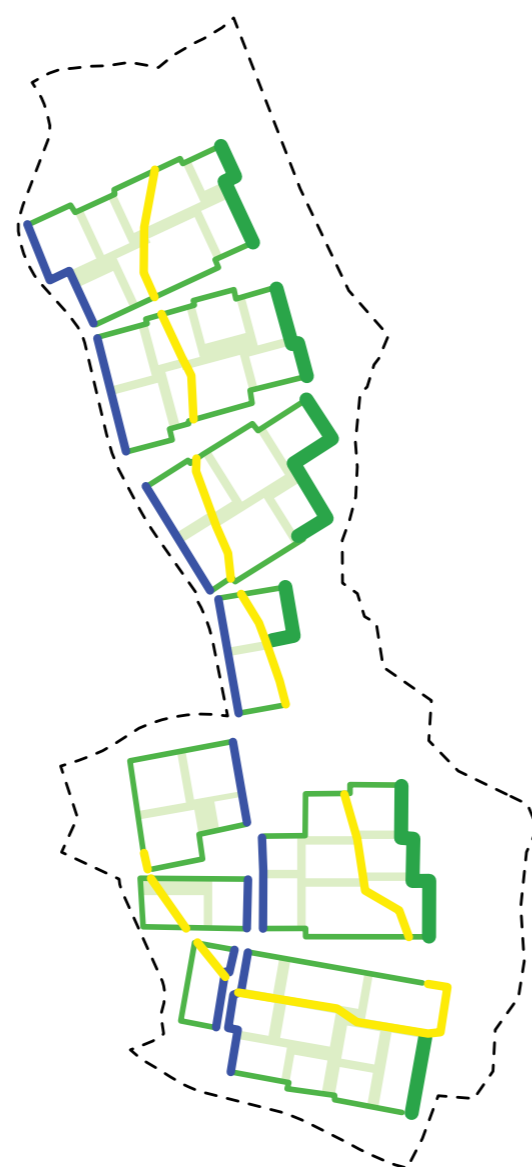
Inspirasjonsbilder:
Ulike prosjekter av Alliance Arkitekturstudio:
Ulset, Skådalsveien, skisse Nutens hage,
Elvehagen, Slyngveien, Stongafell

Øvrige prinsipper/forklaringer



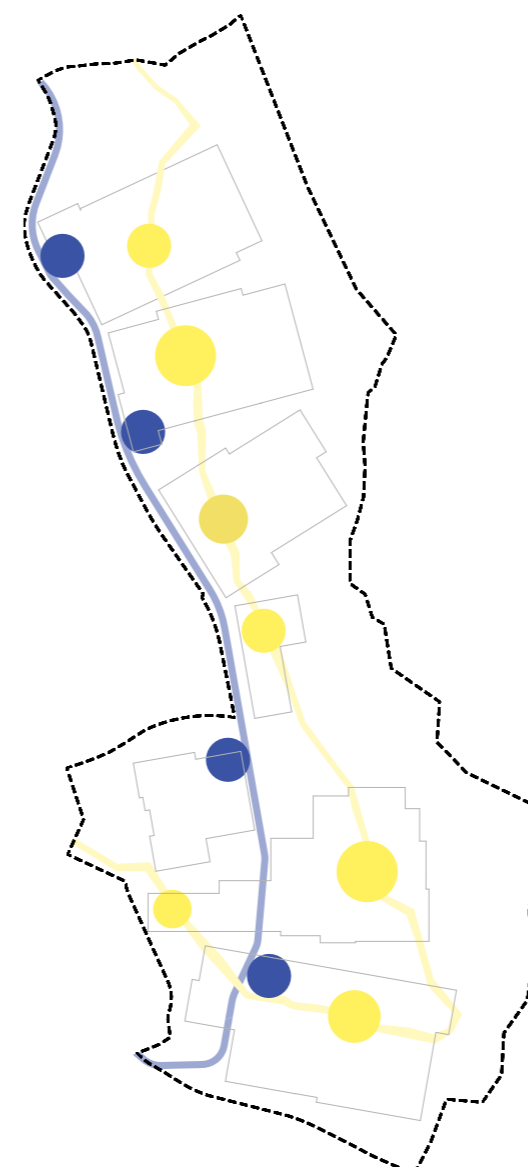
Uteoppholdsarealer og lek

Tunene inneholder private og felles uteoppholdsarealer og fellesanlegg som sandlek. Felles uteoppholdsareal og felles lekeareal som kvartalslekeplass ligger i hovedsak i mellomrommene. Langs Heiveien ligger ballfelt/treningsanlegg og leke- og oppholdsarealer for større barn. Store sentrale lekeanlegg er lagt til grøntdragene.



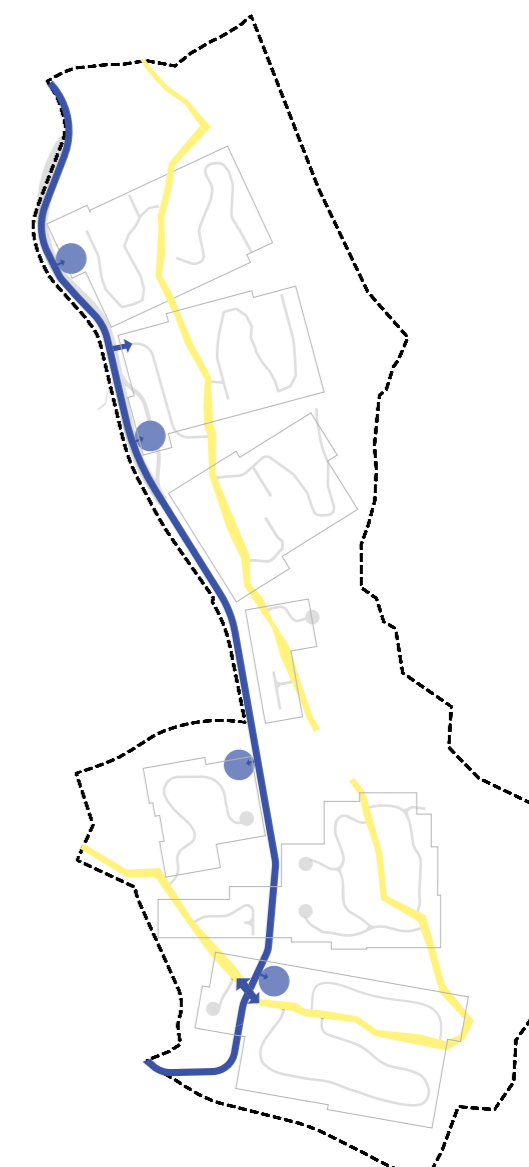
Nabolagets avgrensning

Alle nabolagene er definert av skogkanten, grøntdragene og Konnerudgata, og er bundet sammen av Hei-veien som skjærer gjennom alle nabolagene. Nabolagene er delt opp i mindre enheter med grøntarealer i mellom. Nabolagene skal inneholde eller ha nærhet til viktige funksjoner som mobilitetshub, barnehage og sosiale møteplasser osv.



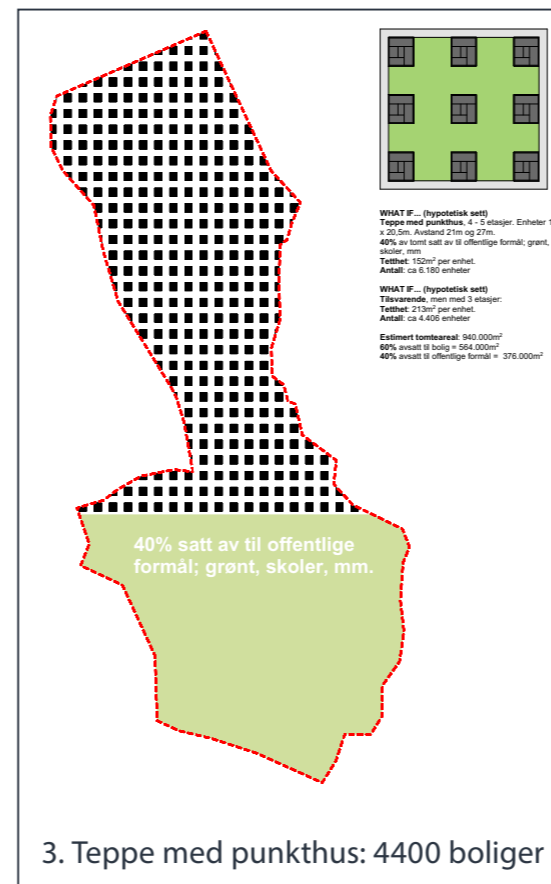
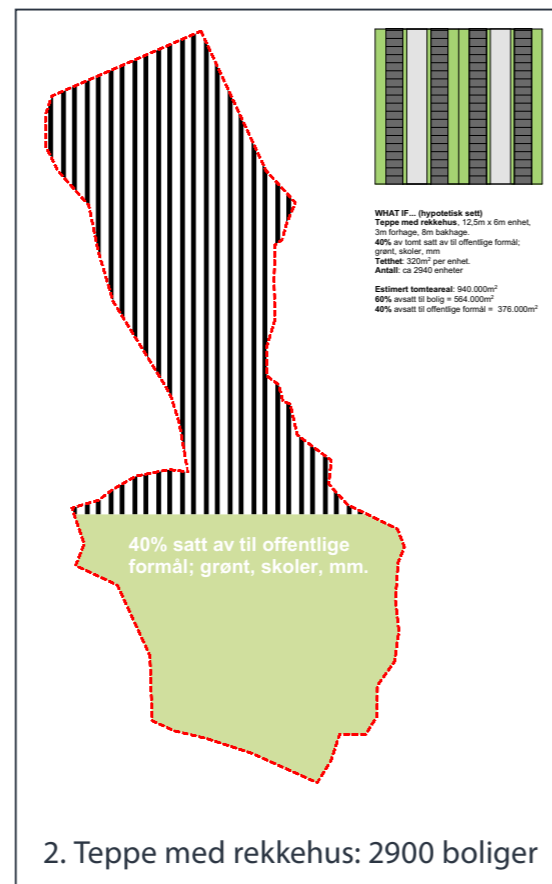
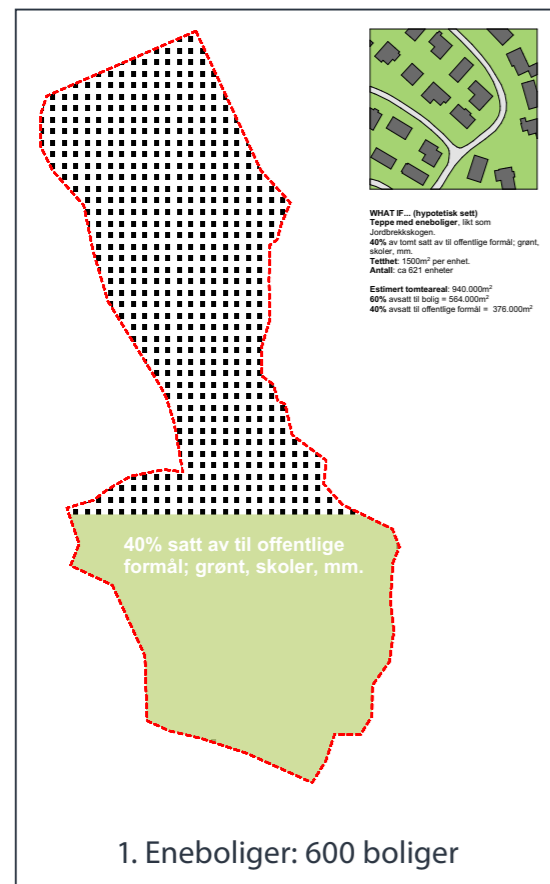
Torg- og møteplasser

Funksjoner som dagligvarebutikk, barnehage og bytteverksted ligger sentralt i nabolagene langs Hei-veien, og på mobilitetshubene langs Konnerudgata og danner dermed viktige møteplasser for beboere i alle aldre.



Gatenett og kjøresystem

Nødvendig kjøring inn i området skal skje fra to punkter langs Konnerudgata: Ett for den nordlige og ett for den sørvestlige og sørøstlige delen. Det skal ikke være mulig med gjennomkjøring inne i Skalstadsbogen mellom disse punktene. "Hei-veien" fungerer som samlevei internt i området og tilkomstgater er koblet på denne. Der det er hensiktsmessig danner tilkomstgatene sløyfer inne i nabolagene, men noen steder er det også blindveier med snuplasser. Alle gater skal være for gående/syklende, og kun de gatene som er nødvendige for kjøring er tilrettelagt for kjøretøy. Konnerudgata tilrettelegges for gående og syklende. I tillegg kommer et nettverk av snarveier/tråkk og stier.



Tidligere analyse av utnyttelse på tomten basert på ulike typologier.

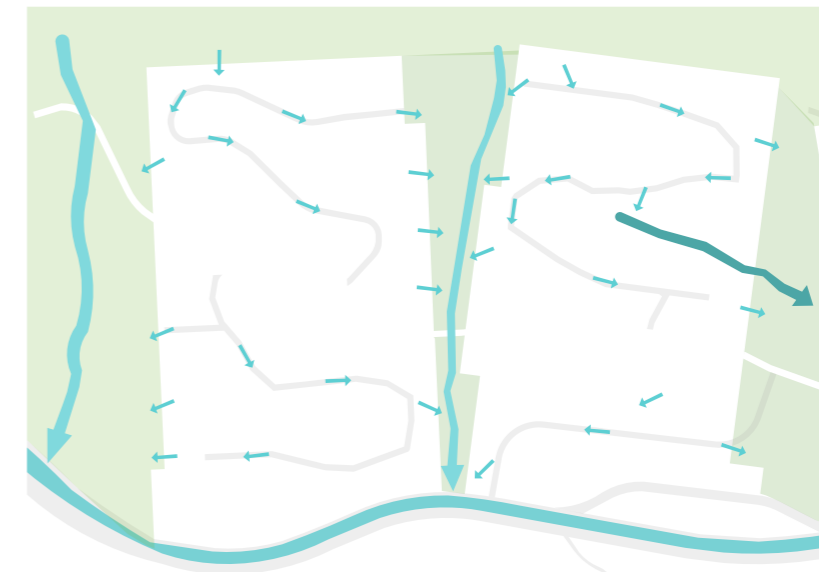
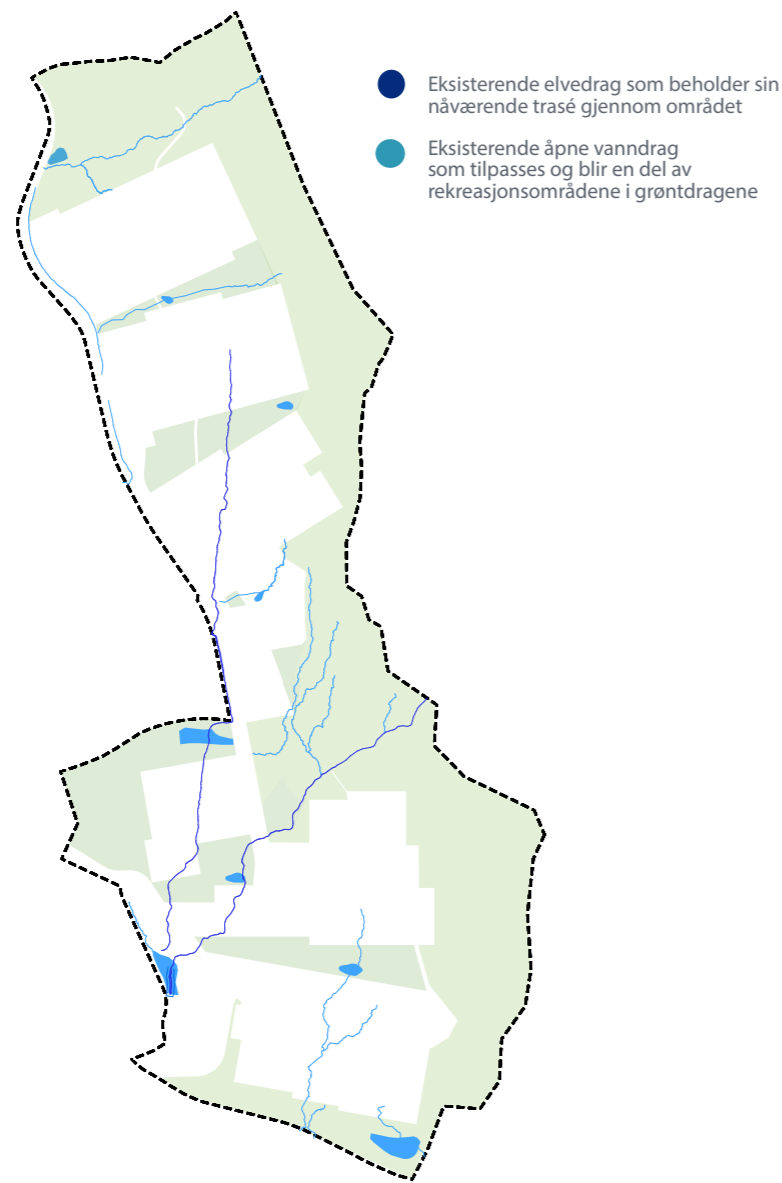
Utnyttelse/tetthet

I september gjorde vi en analyse av utnyttelsen av tomten basert på tre ulike typologier: Eneboliger som i Jordbrekkskogen, teppe av rekkehus eller teppe av punktthuss. Basert på at 40% av området ble satt av til offentlige formål, grønt og skoler, fant vi at rekkehustypologien ville gi mulighet for ca 2900 boliger, mens eneboliger som i Jordbrekkskogen kun ville gi rom for ca 600 boliger. Et teppe av punktthuss ville på sin side lagt opp til 4400 boliger. Basert på blandet typologi og en variasjon i tetthet, vil vårt forslag legge til rette for ca 2500 boliger.



Grader av tetthet

Det er høyest utnyttelse mellom Konnerudgata og "Hei-veien", der det er størst nærhet til mobilitetshubene med bussholdeplasser og bildeling og andre funksjoner. Langsmed "Hei-veien" er det litt lavere utnyttelse, og ytterst mot skogen er utnyttelsen lavest. Et totalt boligantall på ca. 2500 boliger kan være realistisk for området uten at det trenger å gå på bekostning av utearealer og bokvalitet.



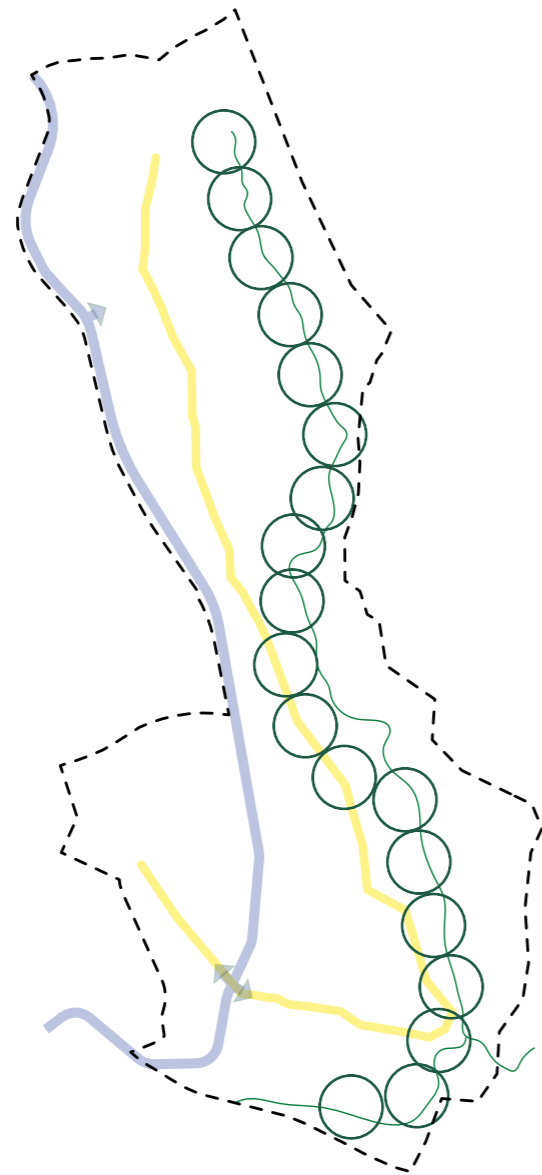
Prinsipp for drenering av regnvann fra byggeområdene: Internveiene bidrar til å lede vannet ut i grøntdragene, diagrammet viser vannføringens retning.

Overvannshåndtering

Den planlagte styringen av regnvann er hovedsakelig basert på bruk av eksisterende vassdrag. Overvannshåndteringen fokuserer på små fordrøyningsløsninger i bygde deler, som bruk av regnhager eller grønne tak. Disse løsningene vil både redusere forurensning fra regnvann og forsinke utstrømningen av regnvann til vassdrag. For å drenere vannet vekk fra byggene, foreslås det å bruke internveiene mellom tunene, der fortauene vil bidra til å lede vannet ut i grøntdragene. Vannutstrømningen i grøntdragene vil bli en viktig del av landskapsutforming, i form av åpne vassdrag med park og rekreasjonsfunksjon.

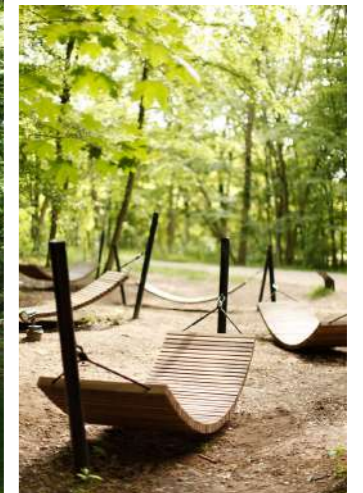


Inspirasjonsbilder, øverst fra venstre:
 1: Zinco, 2: Dr. Wendts Hage, Grindaker Landskapsarkitekter, 3: Nedre Foss Park, Norconsult, 4: Hassett park snape, Jane Irwin Landscape Architecture, 5: Stora Sjöfallet Stockholm, Urbio 6: Skt. Olai plads, Masu Planning, 7: Quartier Bel-Air in Montreuil, La Compagnie du Paysage, 8: Xuhui Runway Park, Sasaki



Lysløype kombinert med branngate

Der byggefeltene møter marka, er det behov for tilkomst for brannbil. Denne traséen og disse plassene kan utvides til å være en lysløype langs skogkanten, da dette danner en nær og lett tilgjengelig turtrasé. Stedene for tilkomst for brannbil kan utvides til å fylles med funksjoner for lek og samling, som rasteplasser, grillplasser og lekestativer. Plassene bindes sammen av lysløypa.

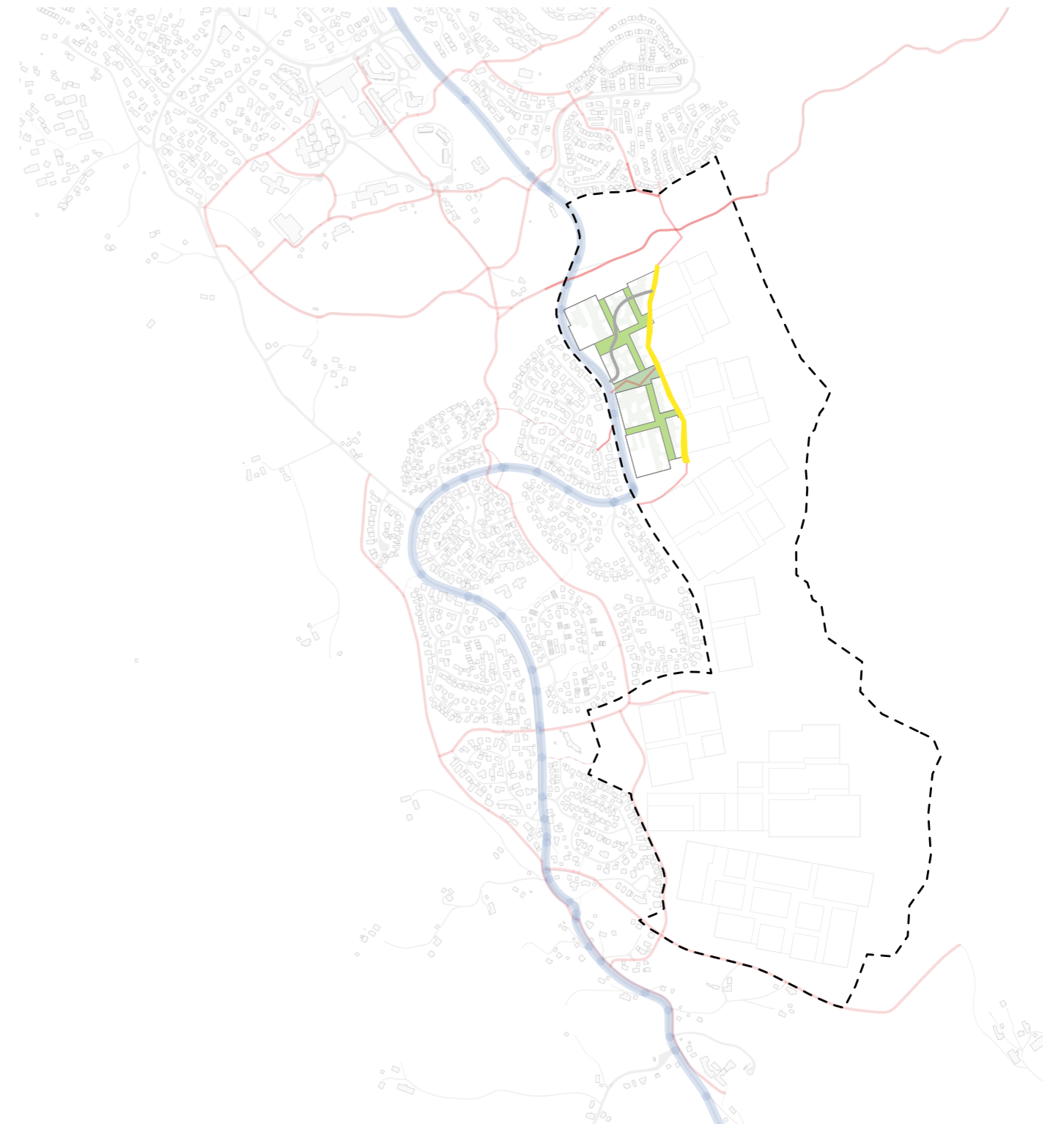


Inspirasjonsbilder:
Øverste rekke: Ilava Forest, Landscape Architecture Lab
Midten nederst: Skørping skole, Vega Landskab



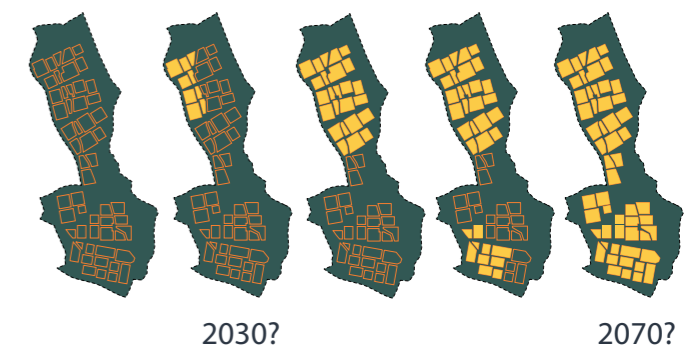
Funksjoner

Funksjoner med naturlig nedslagsfelt i hele "Konnerud sør", som skole, flerbrukshall og dagligvareforretning, legges langs Konnerudgata og nære eller på mobilitetshubene. Mer lokale tilbud tilknyttet boligene, som barnehager og fellesfunksjoner til boligene, legges langs Hei-veien.



Utvikling i faser

Skaldstadskogen vil utvikles over mange år. En naturlig første fase kan være å bygge boliger i båndet mellom Hei-veien og Konnerudgata. En slik utvikling vil ikke være avhengig av forlengelse av Konnerudgata, og kan fungere godt med gode koblinger til eksisterende bystruktur. Det er naturlig å bygge der kollektiv-dekningen er best. I en slik første fase vil Hei-veien kunne fungere som branngate.



Hvor stor effekt vil de bilrestriktive tiltakene ha?

Biltrafikk

Planens innovative mobilitetskonsept innebærer bildeling og at bilparkering legges til sentrale huber, hvor også bussholdeplassene er. Det skal ikke være bilparkering ved boligene, og det vil bli mye mindre bilparkering totalt sammenliknet med standard boligbygging. Det sparer området for mye parkeringsareal.

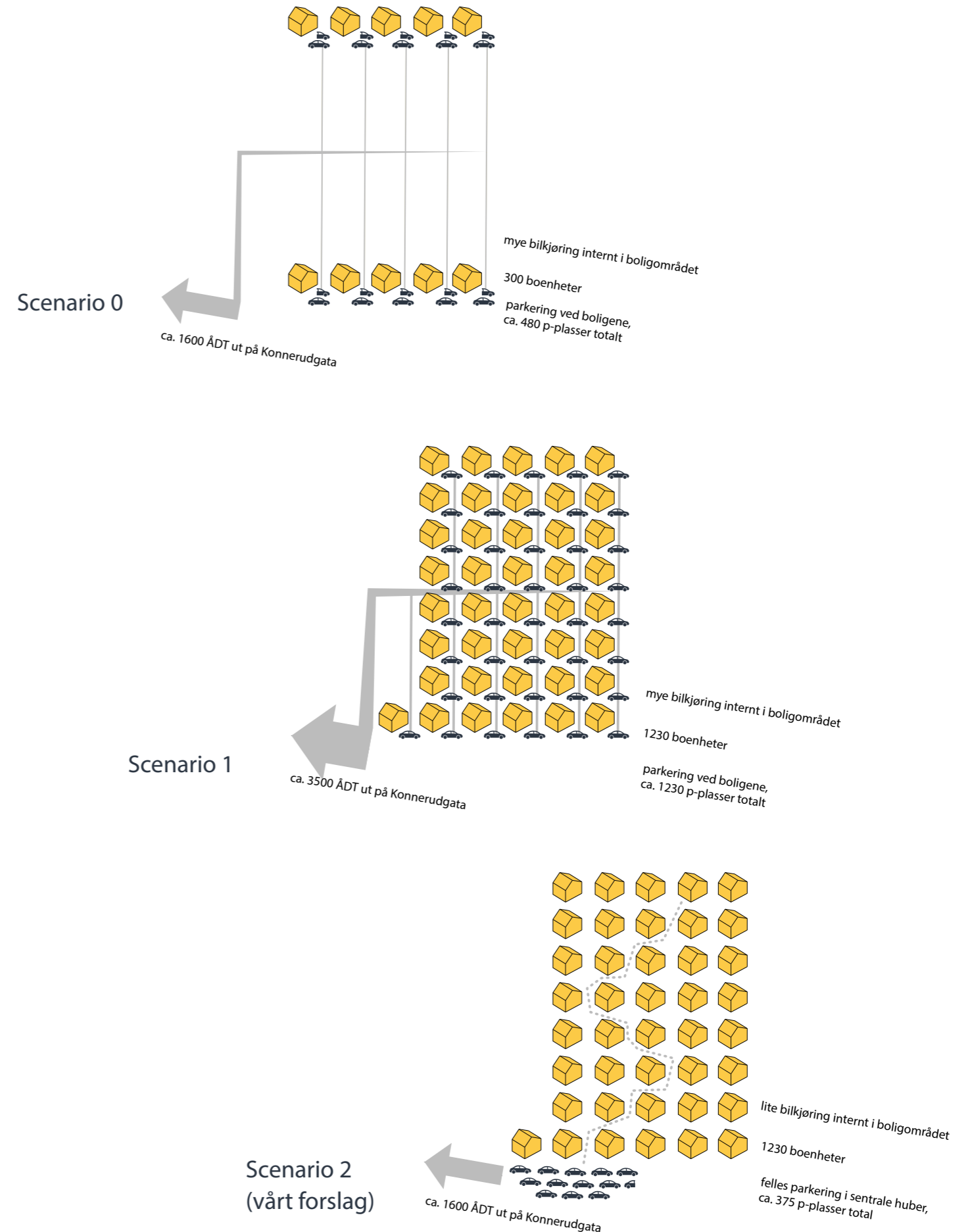
Dette gjør at bilen som framkomstmiddel blir tilnærmet likestilt med buss, og at det blir lite biltrafikk inne i boligområdene. Dette vil bidra til å gjøre boligområdene grønnere, tryggere og triveligere. Det vil også bidra til at det totalt sett vil genereres mye mindre biltrafikk ut av området enn ved tradisjonelle løsninger.

Vår trafikkskonsulent har beregnet effekten av dette tiltaket, og kommet til at 1200 boliger i den nordilge delen av planområdet med bildeling og sentraliserte huber (scenario 2) vil generere like mye biltrafikk som ved 300 boliger privatbilhold og tradisjonelle parkeringsløsninger ved boligene (scenario 0).

For sammenlikningens skyld har vi også sett på hvor mye de samme 1200 boligene vil generere av trafikk med tradisjonell bilparkering ihht. minimumsnorm (scenario 1). Biltrafikken vil da mer enn dobles sammenliknet med de to andre scenariene.

Effekten av de bilrestriktive tiltakene er med andre ord veldig god!

Sammenlikning: generert biltrafikk ulike scenarier



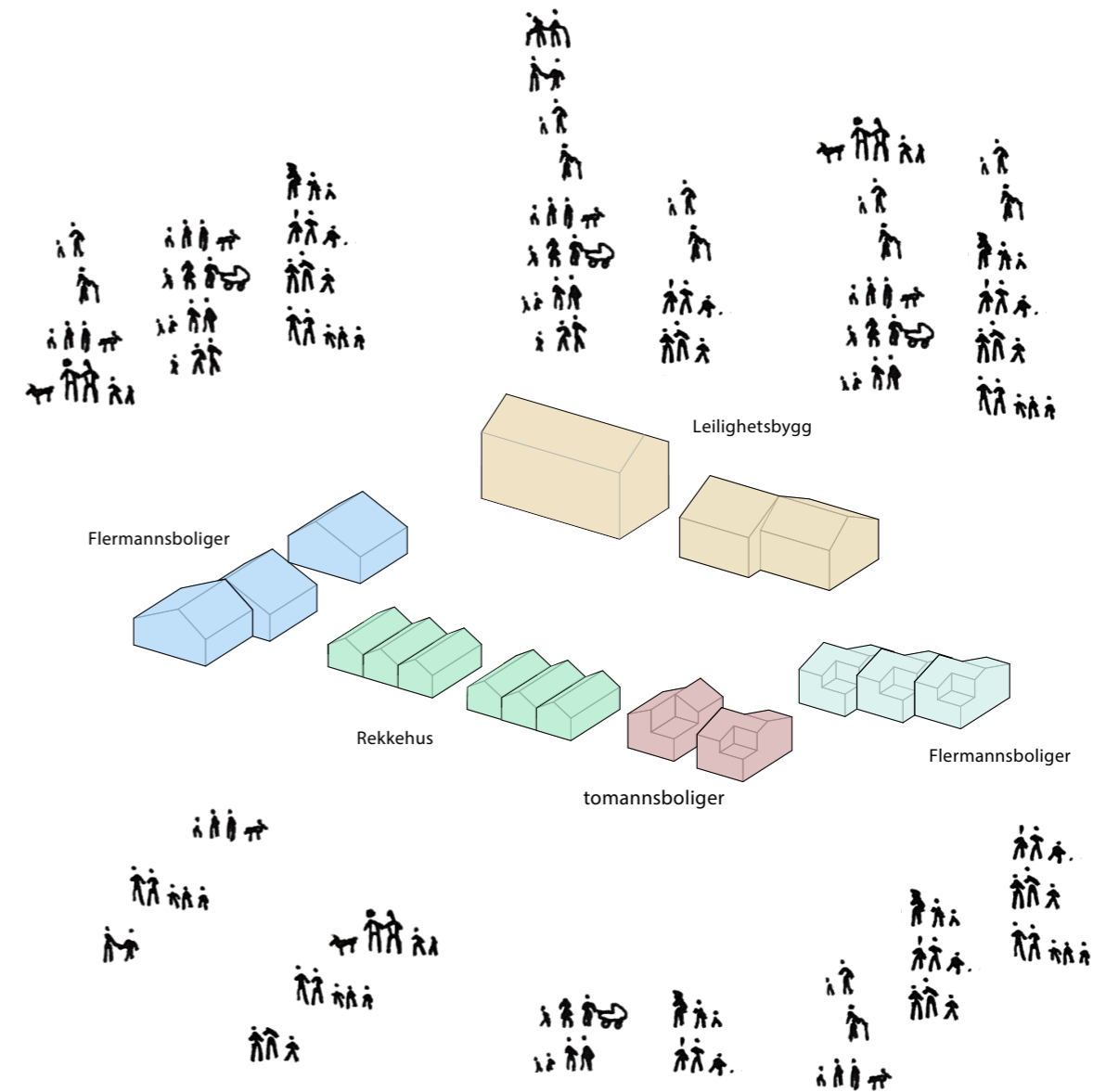
Variasjon i boligtypologi

Variasjon i boligtypologi innenfor planområdet, men også innenfor de enkelte nabolagene og tunene, vil både gi et variert boligtilbud totalt sett og varierte bomiljøer. Det vil kunne gi rom for folk i forskjellige livssituasjoner og med forskjellige økonomiske forutsetninger.

Det vil kunne gjøre det mulig å gjøre boligkarriere og oppskalere boligen innenfor området og også nedskalere hvis for eksempel alder gjør vedlikehold og hagestell vanskelig.

Forskjellige boformer kan samles innenfor et nabolag. Eldreboliger eller offentlige funksjoner kan fordeles jevnt over området og blir på den måten et positivt tilskudd til aktivitetene ved mobilitetshubene og barnehagene

Vi tenker at Skalstadskogen bør inneholde et spenn av boligtyper fra enebolig/rekkehus, tomannsboliger og flermannsboliger til leilighetsbygg. Selvbyggertomter kan være aktuelt i deler av området, for eksempel langsmed Hei-veien.



Inspirasjon typologier/boformer



Inspirasjonsbilder:
Elvehagen, Alliance Arkitekturstudio,
Overvik, Alliance Arkitekturstudio
Nutens Hage, Alliance Arkitekturstudio
Vindmøllebakken bofellesskap, Helen Hard
Sofieskolen, Jaja Arkitekter



Modellfoto

