



Sundland Verk

Strategi- og premissdokument for midlertidig transformasjon og gjenbruk





Innhold

1. Introduksjon
2. Strategier for bærekraftig transformasjon og gjenbruk
3. Premisser for transformasjon og gjenbruk



1

Introduksjon

Prosjektgruppe



Bane NOR Eiendom AS

Eier og utvikler

Bane NOR Eiendom AS er et norsk eiendomsselskap eid av Bane NOR SF. Kjernevirksomheten er eiendoms- og stasjonsutvikling samt å eie, forvalte, drifte og vedlikeholde eiendom. De har som mål «å skape bedre byrom der mennesker møtes».



NSW

Arkitekter

NSW er et uavhengig arkitektfirma med kontorer i Oslo, Lofoten og Hamar. NSWs tverrfaglige team består av 34 fagpersoner. Kontoret dekker alle faser og alle områder innen arkitektfaget.



Grindaker

Landskapsarkitekter

Grindaker er et av landets største landskapsarkitektkontorer. De skaper uterom som inspirerer og bidrar til en positiv samfunnsutvikling. Kontoret har bred erfaring med planlegging og utforming av alle typer by- og landskapsrom.



Natural State

Natural State

Stedsutvikler

Natural State jobber med verdiorientert stedsutvikling og bærekraftig stedsøkonomi. Selskapet utvikler og realiserer steder og møteplasser med en markedsorientert tilnærming, og vektlegger egenart, stedsidentitet, multifunksjon og formidling.

Grete Jarmund

Grete Jarmund

Bevaringsstrategi

Rådgivende arkitekt der antikvariske, arkitektoniske, kunstneriske og historiefortellende interesser møtes, ofte knyttet til transformasjon av bygninger med verneverdi. Erfaringen fra utarbeidelse av Riksantikvarens "Verneplan for tekniske og industrielle kulturminner".

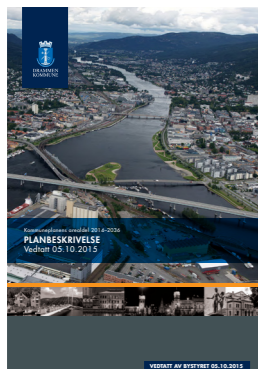
Dokumentliste

Dette dokument inngår i en serie dokumenter som er gjeldende for Sundland. Disse må leses i sammenheng.

Kommuneplan for Drammen

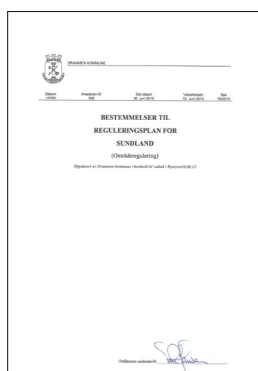
Kommuneplanens arealdel 2014 - 2036
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040

12. desember 2022 vedtok kommunestyret å legge forslaget til ny kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035 ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden var fra 19. januar - 15. mars 2023.



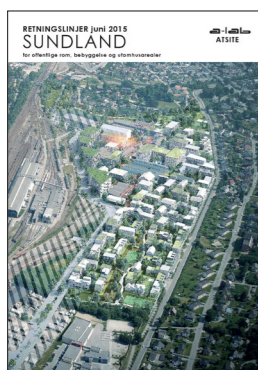
Reguleringsplan for Sundland (Områderegulering)

Vedtaksdato 16. juni 2015. Kart og bestemmelser.



Retningslinjer juni 2015, Sundland

Dokumentet gir retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer som juridisk er sikret i bestemmelser til reguleringsplan for Sundland.



I forbindelse med planen for transformasjon av Sundland er det utarbeidet

Stedsutvikling

Natural State 2023



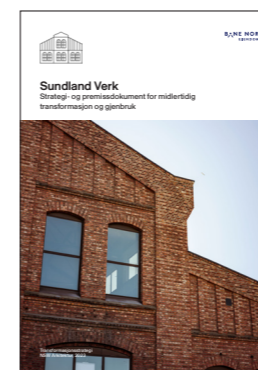
Utomhusplan og landskapsrapport

Grindaker Landskapsarkitekter 2023



Bevaringsstrategi

Grete Jarmund 2023



Historiske Sundland Jernbaneverksted

NSBs Sentralverksted for Vestbanenettet ble oppført i årene 1909-11 på gården Sundlands grunn. Verkstedet skulle vedlikeholde materiell som ble brukt på jernbanenettet vest for Oslo.

Sundland Jernbaneverksted var i mange år en av Drammens største og viktigste arbeidsplasser med opptil 400 ansatte. Anlegget er i dag et resultat av flere utvidelser over mange år. Teknologisk utvikling og strukturelle endringer har medført at opprinnelige aktiviteter er opphørt, endret eller kraftig nedskalert.

Samlet areal er på mer enn 58 000 kvadratmeter og består av rundt 13 små og store bygninger. Mange av de gamle byggene brukes i dag til ulike typer virksomhet innenfor lager, næring, kultur og undervisning. Flere av byggene har generøse og fleksible arealer, stor takhøyde og gode dagslysforhold – vel egnet for variert bruk.

Bane NOR har satt i gang en

omfattende utviklingsprosess for Sundland. De neste 20 årene skal området transformeres til en helhetlig og aktiv bydel, rik på funksjoner og tilbud for fremtidens næringslivsaktører, beboere og tilreisende. Sundland vil bli blant Europas største områder for bærekraftig transformasjon og stedsutvikling - helt i samsvar med næringsstrategien for Drammen kommune.

Flere av bygningene har kulturhistoriske verdi, og målet er å bevare de historiske byggene. Kulturmiljøet er som en surdeig som gjennomsyrrer hele området. Bane NOR planlegger for en trinnvis utvikling, med umiddelbar aktivitet og langsiktig horisont. Både lokalt næringsliv, offentlig sektor og Drammens befolkning er involvert i utviklingen. Målet er å skape en destinasjon som gir verdi til folk, samfunn og næringsliv, med en solid stedsidentitet og bærekraftig stedsøkonomi. Sundland skal bli et forbilde for bærekraftig stedsutvikling.



Sundland, bygg C - foto Knut Neerland

Nye Sundland Verk skal ivareta den unike historien gjennom renovering, programmering (hva som passer hvor), aktiviteter og formidling. Byggene skal fylles med nytt innhold knyttet til produksjon og opplevelser for et mangfoldig og fremtidsorientert marked. Her skal man skape, utvikle og oppleve – og skrive et nytt kapittel i Sundlands historie.

Bakgrunn

Sundland i Drammen er et stort transformasjonsprosjekt, der jernbanerelatert virksomhet blir erstattet av skoler og kunnskapsbedrifter, kultur- og idrettsaktører. Når hele bydelen er ferdigutviklet vil den i tillegg ha cirka 800 boenheter, mange nye arbeidsplasser, handelsvirksomhet og offentlige tilbud.

I 2015 utarbeidet Bane NOR, i samarbeid med Drammen kommune, en områdeplan for transformasjon av Sundland. Målet er å utnytte områdets potensial, og tilrettelegge for utvikling av en ny bydel som tar hensyn til og bevarer de historiske byggene.

Det er et langt tidsperspektiv frem til Sundland vil stå ferdig utviklet. I det ligger også muligheten for en midlertidighet som utnytter potensialet som ligger mellom dagens situasjon og en fremtidig full utbygging.

En fullt ut bærekraftig bydel er også

en sirkulær bydel. Bærekraftsmål 12 er å sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre. Det er dette som er ambisjonen for Sundland – en produktiv bydel. Men for å oppnå en bærekraftig bydel også på andre vis, må det flere strategier eller premisser til. Dette dokument forsøker å angi en serie strategier og premisser for en midlertidig eller temporær utvikling av Sundland. Det er en serie føringer i gjeldende regulering og i retningslinjer fra 2015. Samtidig legges det flere strategier og premisser for den temporære utviklingen av området. Dette dokument sammenfatter disse føringene.

De mest førende reguleringsbestemmelser medtas i dette dokument, samt relevante retningslinjer (Retningslinjer 2015). Bestemmelser, plankart og retningslinjer må likevel leses i sin helhet.

Strategiplanen for Sundland er en plan for midlertidig opparbeidelse og



Sundland, bygg C - foto Knut Neerland

transformasjon frem til en fremtidig utbygging igangsettes. Planen omfatter gjenbruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse, men ikke rivning eller nye bygninger.

Ved tiltak som krever søknad om tillatelse skal det redegjøres for hvordan Retningslinjer 2015 er ivaretatt.

For ny bebyggelse tilstøtende og/ eller innenfor hensynssone 570_1, og/ eller ved større endringer på/ rivning av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det utformes en bevaringsstrategi. Se reguleringsbestemmelser. Det skal også utarbeides utomhusplan

som beskrevet i bestemmelsene. Strategiplanen for Sundland September 2023, inneholder i tillegg til dette dokument, en utarbeidet bevaringsstrategi, samt første utkast til utomhusplan.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må utomhusplan videreutvikles for det aktuelle området. Søknad må videre ivareta dokumentasjonskrav gitt av Drammen kommune i retningslinjer - dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som vedrører kulturminner og kulturmiljøer.

Gjeldende områderegulering (2015)

§3-1. Plankrav

- b) For bestemmelsesgrenser innenfor felt C2 BG#7 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan tillates etter Plan og bygningsloven § 1-6.
- c) For øvrige deler av planen kan rammesøknad, utomhusplan og midlertidig utomhusplan godkjennes uten plankrav under forutsetning av at det dokumenteres hvordan retningslinjer fastsatt i formgivningsveilederen er hensyntatt. For felt C1a skal det redegjøres for hvordan prinsipper i overordnet utomhusplan er ivaretatt.
- e) Det skal foreligge godkjent overordnet utomhusplan for hele felt C1a (jfr. §3-3 Dokumentasjonskrav, punkt f) før første rammesøknad for felt C1a kan behandles. Overordnet utomhusplan kan kreves fremlagt for politisk behandling.

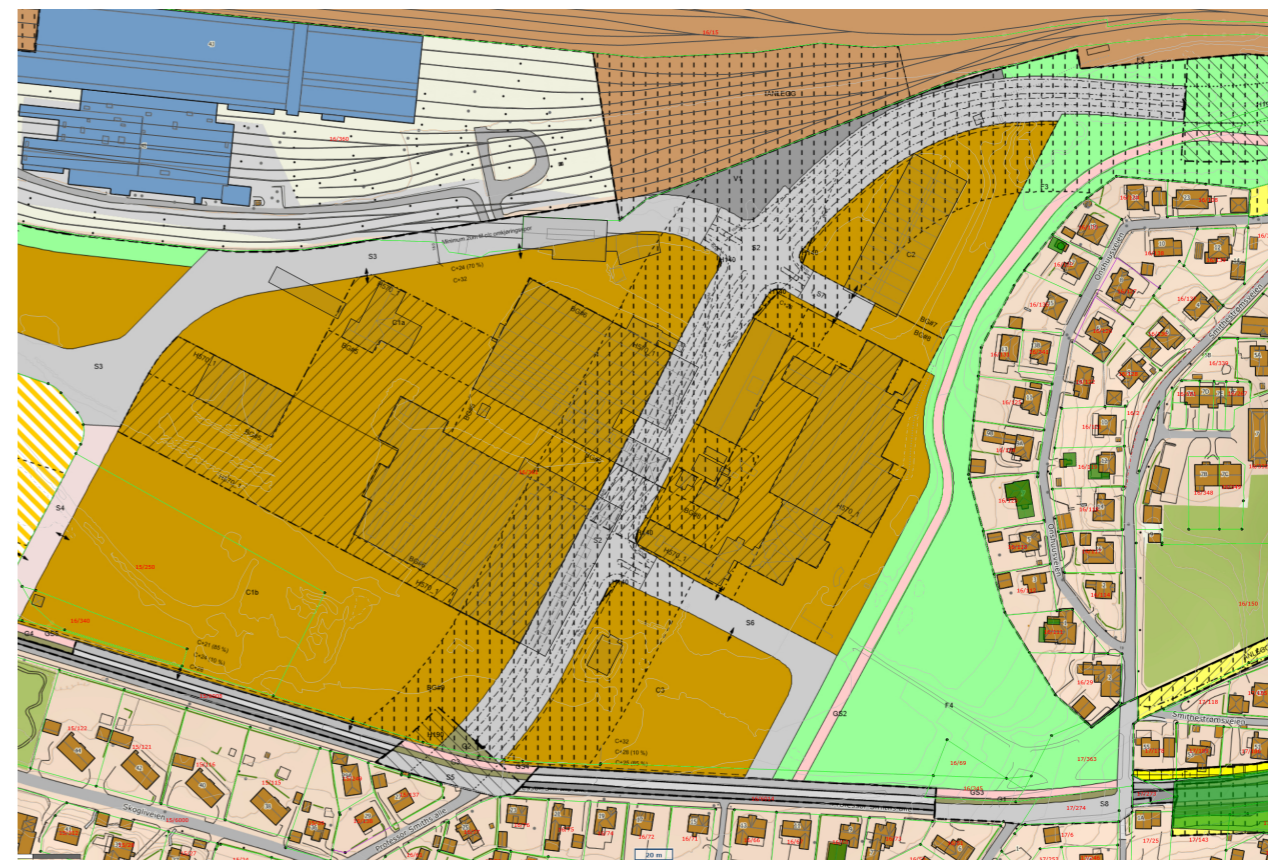
§3-2. Rekkfølgekrav

- a) Veganlegg
 - (...). Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 13 000m² BRA innenfor feltene A1-2, B1 og C1a-b, skal midlertidig trasé for Sundlandsgata være ferdigstilt fra Vintergata til dagens adkomst til Sundland.
- h) Hensynssone 570_1
 - Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse innenfor og/ eller tilstøtende hensynssone H570_1 skal det foreligge en godkjent bevaringsstrategi for eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen.

§3-3. Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes følgende:

- a) Redegjørelse for hvordan Retningslinjer datert 27. mai 2015 for Sundland er hensyntatt.
- c) Bevaringsstrategi
 - For ny bebyggelse tilstøtende og/ eller innenfor hensynssone 570_1 og/ eller ved større endringer på/ riving av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, skal



Reguleringskart

det utformes en bevaringsstrategi. Bruksendring som ikke medfører vesentlige endringer, eller forringer eksisterende bebyggelses verneverdi kan tillates.

- d) Utomhusplan i målestokk 1:200
- e) Utomhusplan for midlertidig opparbeidelse
- g) Overordnede planer i målestokk 1:500
 - Teknisk infrastruktur, inklusive trafikkale forhold og renovasjon
 - Grøntstruktur
 - Overordnet plan for håndtering av overvann.

§6-2. Felt A1, C1a, C1b, C2, C3 (sentrumsformål)

- 30 000m² av totalt tillatt bruksareal for feltet C1a bindes til bestemmelsesgrense #6 (BG#6). Dette inkluderer areal i eksisterende bebyggelse, beregnet uten tillegg for teoretiske plan. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/ eller tilbygg.
- 22 000m² av totalt tillatt bruksareal for felt C2 bindes til eksisterende bebyggelse innenfor feltet syd for felt S7. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/ eller tilbygg.

Retningslinjer

Programmering lek og uteoppholdsarealer:

Parkdrag mot øst (F3 og F4) skal forsterkes og opparbeides.

- Feltet skal tilrettelegges med ballfelt og varierte områder for opphold, rekreasjon og lek. Det skal tilbys et mangfold av opplevelser så friområdet blir et attraktivt tilbud for mange ulike brukere, til ulike tidspunkt og årstider.
- Utformingen av feltene skal legge vekt på å unngå store sammenhengende flater med ensartet utforming.
- Opparbeidelse og programmering av F3/4 skal ses i sammenheng og gis helhetlig utforming med tilstøtende utearealer i felt C2.
- Forbindelse fra Gate 2 i vest til Smithestrømsveien i øst skal være trinnfri og ha overflate som sikrer god fremkommelighet for rullestoler, barnevogner etc.
- Det skal etableres et nettverk av stier som gir tilgjengelighet til ulike soner av friområdene. Stinettverket skal kobles opp mot omliggende funksjoner og forbindelser, og understøtte sammenhengen mellom friområdene og tilstøtende områder.
- Ved adkomst til bygulvet (rød pil) skal F3 utformes som en forlengelse av bygulvet og kobles til gang- og sykkelvegen.

Kantsoner:

- Publikumsrettede funksjoner skal etableres med aktive kantsoner, tilrettelagt for å underbygge et rikt offentlig byliv.

Gate- og byromsstruktur:

For Felt C1 gjelder følgende:

- Det skal etableres gode forbindelser fra bygulvet mot periferien av feltet for å tydeliggjøre felt C1 som et urbant og reelt offentlig tilgjengelig område.
- Bygulvet skal tilby et raust byromsforløp med store og mindre plassdannelser.
- I feltet forøvrig skal gate- og byromsstrukturen tilby soner og plassdannelser av ulike skala og med ulike tilbud som vil utfylle og supplere bygulvets romlighet og programmering.

Byrom, lek og uteoppholdsareal:

- Felt C1 skal etableres med fokus på å skape stor variasjon i byrommenes skala, karakter og tilbud.
- For Felt C2 + C3 gjelder følgende:
- Utvikling av feltene skal fokusere på å etablere gode oppholdssteder for allmennheten og klare forbindelser til tilstøtende områder.
 - Ved eventuell riving/ transformasjon av eksisterende bebyggelse i C2 skal det legges vekt på å etablere en tydelig forbindelse fra bygulvet mot Gate 2 i sør, samt ny forbindelse(-r) øst-vest mellom bygulvet og F3/4.
 - Den nordre delen av C2 skal etableres med god kontakt mot bygulvet med mulige forbindelser og adkomstsituasjoner. Mot F3/4 bør feltet etableres som en utvidelse av friområdet så utviklingen av feltet forsterker de grønne kvalitetene i området og tilbyr utvidete oppholds- og lekeområder for allmennheten.
 - I forbindelse med adkomstsituasjonen fra S7 skal bygulvet opparbeides med snuplass og drop off for biler, taxi og nyttetraffikk.
 - I C3 skal det etableres en allment tilgjengelig forbindelse nord-syd som kobler seg til bygulvet i C2 og mot Professor Smiths allé i sør.

- I felt C2 og C3 skal bygulvet etableres med en variasjon av tilbud og aktiviteter som står i relasjon til skala og tilstøtende program.
- Grøntareal i nordre del av C2 samt utearealet for barnahage / skole i C2, skal etableres som direkte utvidelse av friområdene F3/ F4 med supplerende kvaliteter og program.
- C3 skal etableres med rause fellesarealer med varierende skala og program.
- Mot Professor Smiths allé kan feltet med fordel opparbeides med forsoner og mindre plassdannelser som gir en myk overgang til tiliggende boligområder mot sør.

Blågrønn struktur:

Retningslinjer blågrønn struktur – byrom

- Det skal etableres tydelig markerte og avgrensede soner for beplantning i det harde/ permeable dekket.
- Trær skal etableres i grupper og benyttes for å avgrense plassdannelser av ulik skala.
- Terrengebearbeiding skal benyttes aktivt for å define plasser og forsenkninger til aktivitet, samling og regnvannshåndtering.
- Beplantning med trær, busker og bunnvegetasjon skal benyttes bevisst for å definere ulike typer plassrom. Beplantningen skal være stedegen, variert og skal styrke kvaliteten av oppholdsrom og skape et bra mikroklima for mennesker og dyr.
- Regnvannshåndtering skal håndteres i åpne løsninger som regnbed, kanaler og forsenkninger.

Retningslinjer blågrønn struktur – friområder:

- Friområdene skal opparbeides med naturlig bearbeiding av eksisterende landskapsformer.
- Landskapsbearbeiding skal integrere systemer for overvannshåndtering med de ulike programmene og kvalitetene i området.

- Aktivitetsflater, lekeplasser og sports plasser skal utformes slik at de bidrar til fordrøyning.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt mulig og skal suppleres av ny stedegen vegetasjon som knytter friområdene opp til omkringliggende landskap og bidrar til å forsterke grønne korridorer og eksisterende biotoper.
- Det skal etableres beplantning som bidrar til å absorbere regnvann og tilrettelegger for økt biologisk mangfold.
- Det skal etableres variert bunnvegetasjon.
- I F3/F4 skal det etableres store trær for å gi friområdet en tydelig karakter og en særegen kvalitet.
- Eksisterende bekk i F1 bør opparbeides til å kunne øke kapasiteten ved store regnfall og samtidig tilby et estetisk og attraktivt tilskudd til nærområdet.

Gater:

Interne atkomstgater:

- Interne adkomstgater i byggefeltene skal etableres som byrom med prioritet for myke trafikkanter, vegetasjon og soner for opphold/ lek.
- Interne adkomstgater skal utformes som gatetun, der biler har adgang men hvor utformingen av gaten bidrar til at trafikkmengden og hastighet holdes lav.
- Gatebelegning skal tydeliggjøre at dette først og fremst er et byrom på de myke trafikkanters premisser.
- Gatene skal ha tydelige vegetative kvaliteter, trær kan benyttes som romdannende elementer ved å plasseres i klynger heller enn som allé.

Sundlandsgata:

- Sundlandgata mellom B1 og A1 skal opparbeides som en kvalitativ og aktiv bygate med oppholdskvaliteter for myke trafikkanter, tilrettelagt for syklist, gående, vegetasjon, kantparkering

og møblerings-/ oppholdssoner.

- Mellom C1a og jernbanen skal vegetasjon og tilrettelegging for sykkel gis prioritet.

Sykkel:

- Sundland skal utvikles som et byområde med fokus på å tilrettelegge for bærekraftige transportformer. Ved utforming av alle gater, byrom og friområder skal god tilrettelegging for syklist prioriteres.

Bevaringsstrategi:

- Som del av bevaringsstrategien for hensynssone H570_1 skal det gis retningslinjer for bevaring av eksisterende bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal gi rammer for transformasjon for å sikre at bevarte bygninger kan tilrettelegges for nye bruksområder. Rammene skal definere hvor og hvordan transformasjon kan tillates og anbefales.
- Bevaringsstrategien skal vise variasjon i byggehøyder, typologier, materialitet, arkitektonisk uttrykk, samt nytt og gammelt. Det skal være en god tilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal definere hvordan industrielle skala og karakter som eksisterer i dagens bebyggelse skal videreføres på en kvalitativ måte i ny bebyggelse.
- Bevaringsstrategien skal gi robuste føringer for hvordan Sundland kan utvikles med fokus på videreføring og nytolkning av kulturmiljøet som i eksisterende situasjon defineres av bebyggelse, uterom, skala, høyder, materialitet, typologi, overflater og industrielle spor.

Bygulv – midlertidig opparbeidelse:

- Bygulvet skal etableres med et helhetlig og samlet formalt uttrykk.
- Bygulvet skal tilrettelegges for aktivitet til ulike tider på døgnet og til alle årstider.

- Et helhetlig møbleringskonsept skal ligge til grunn og skal bidra til å skape en tydelig stedegen karakter. Dette kan være sitteplasser, møbler, spill, belysning eller beplantning som er unikt for Sundland. Elementer kan være flyttbare og multifunksjonelle og kan tilpasses ulike bruk og ulike programmer over tid. Elementene skal skape møtesteder og tilby aktiviteter og lek for barn og voksne i alle aldre.
- Den temporære opparbeidelsen av bygulvet bør være så robust og fleksibel at bruk og utforming kan endres. Programmer i tilstøtende bebyggelse bør gis mulighet til å befestes på bygulvet slik at det skapes sterke sammenhenger mellom inne og ute.

Bygulv – permanent etablering:

- Bygulvet skal ha et helhetlig og samlet uttrykk med interne variasjoner og soner.
- Bygulvet skal ha høy brukskvalitet. Det skal fokuseres på robusthet fremfor forfinet uttrykk.
- Bygulvet skal opparbeides med grønne arealer for variert bruk. Vegetasjon skal aktivt benyttes for å definere romlighet og for å understøtte bruken av arealene.
- Utformingen av bygulvet skal legge til rette for at funksjoner i tilstøtende bygninger kan etablere seg/ okkupere deler av gulvet slik at man får innendørs/utendørs aktiviteter som understøtter hverandre.
- Bygulvet skal etableres med stor variasjon i romligheter og aktiviteter, og skal tilrettelegges for et aktivt by- og rekreasjonsliv til ulike tider på døgnet og gjennom de ulike årstidene.

Bærekraftstrategi

Bane NOR skal utvikle tette og effektive knutepunkter, gjøre det lett og attraktivt å reise med tog, og skape byer og tettsteder som er gode å bo, leve, arbeide og forflytte seg i. Det kan bety å bygge nytt og bygge om, men også ta vare på det vi allerede har, og bruke det på nye måter.

Sundland handler nettopp om det siste. Den unike bygningsmassen og historien på Sundland gir et potensial for transformasjon og vern gjennom ny bruk.

I 2015 lanserte FN sine 17 bærekraftsmål, med til sammen 169 delmål. De utgjør verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Selv om alle målene avhenger av hverandre og bør ses i en helhetlig sammenheng, er det noen mål som er mer relevant enn andre å jobbe mot, for en aktør som Bane NOR Eiendom. Disse er:



Fremme varige, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle



Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon



Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige



Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre



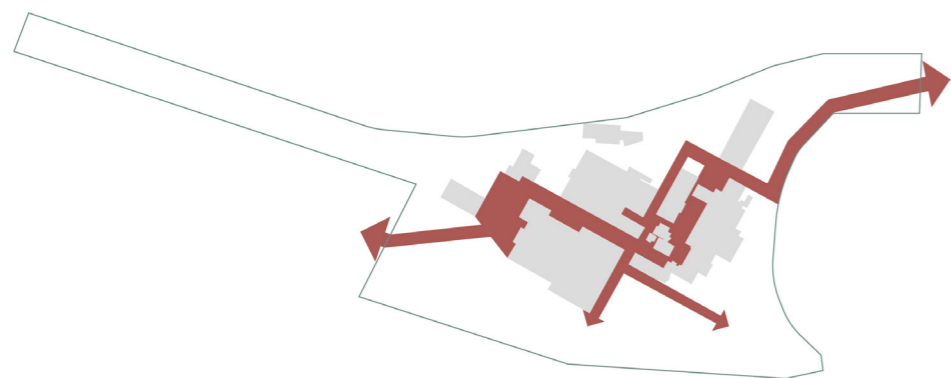
Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvenser av dem

2

Strategier for bærekraftig transformasjon og gjenbruk



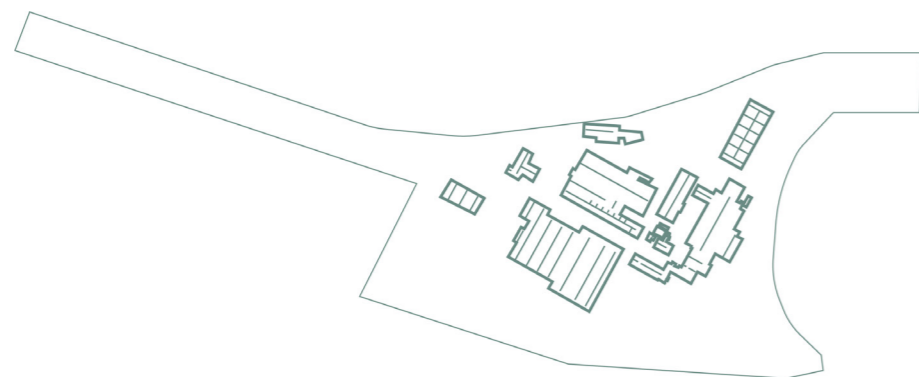
Strategier



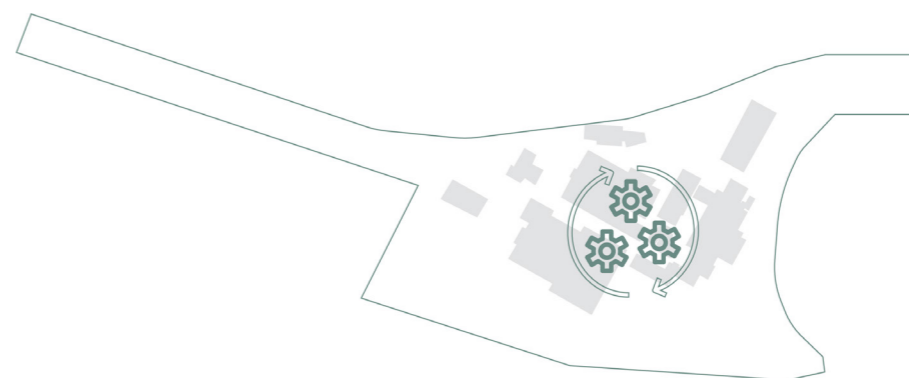
Forbinde



Forgrønne



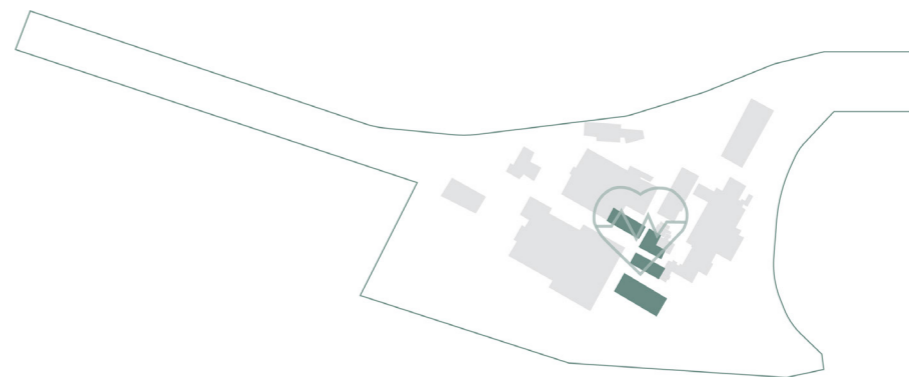
Transformere



Produsere



Aktivisere



Pulsere

Strategier

1. Forbinde:

Bedrede grønne forbindelser til omliggende områder og internt på Sundland, tilgjengeliggjør området for flere brukere og legger til rette for nye funksjoner.

Arealene mellom og rundt bygningene skal invitere til opphold og ny bruk.

Det tilrettelegges for smarte mobilitetsløsninger som bedrer tilgjengeligheten til Sundland.

2. Forgrønne:

Sundland skal utvikles med varierte og attraktive utearealer og byrom, og være et godt sted for beboere, arbeidstakere, besøkende og alle innbyggere i Drammen.

Bepanting benyttes for å gi området en mykere og grønn karakter. Trær og beplanting vil bidra til å redusere skala på uterom, definere og gi karakter til de enkelte områder.

3. Transformere:

Bevaring gjennom bruk. Nye Sundland Verk skal ivareta den unike historien gjennom renovering, programmering, aktiviteter og formidling. Byggene skal fylles med nytt innhold knyttet til produksjon og opplevelser for et mangfoldig og

fremtidsorientert marked. Her skal man skape, utvikle og oppleve – og skrive et nytt kapittel i Sundlands historie.

4. Produsere:

Sundlands historie som jernbaneverksted i Drammen vil alltid være en del av stedets identitet - både byggene og områdets størrelse vitner om noe historisk og stort, et sted for produksjon og arbeid.

5. Aktivisere:

Bærekraftig og helhetlig stedsutvikling er en prosess for å skape bygg, byrom og områder som er aktive og attraktive for mennesker, samfunn og næringsliv, på naturens premisser.

6. Pulsere:

Sundland skal utvikles med varierte og attraktive utearealer og byrom, og være et godt sted for beboere, arbeidstakere, besøkende og alle innbyggere i Drammen.

3

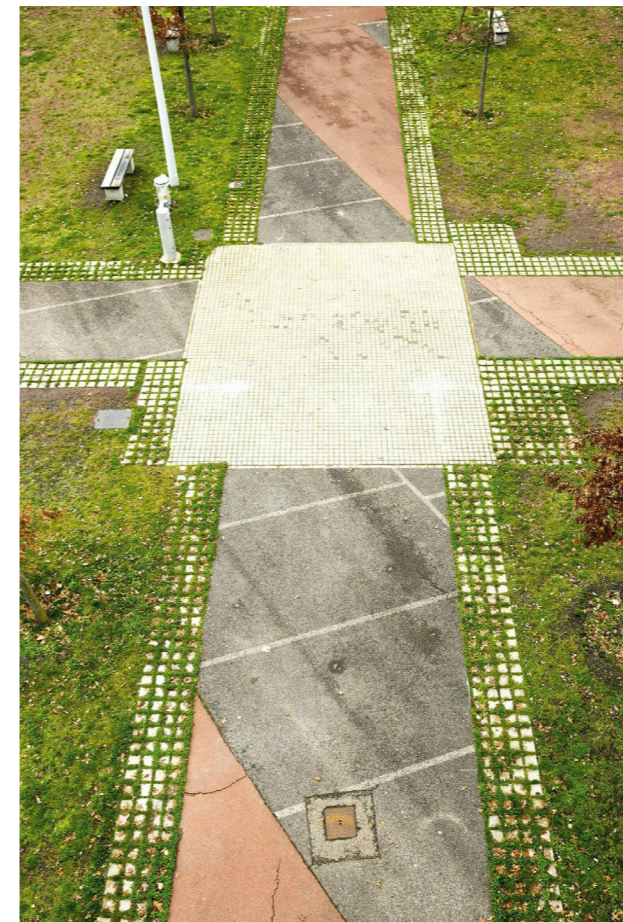
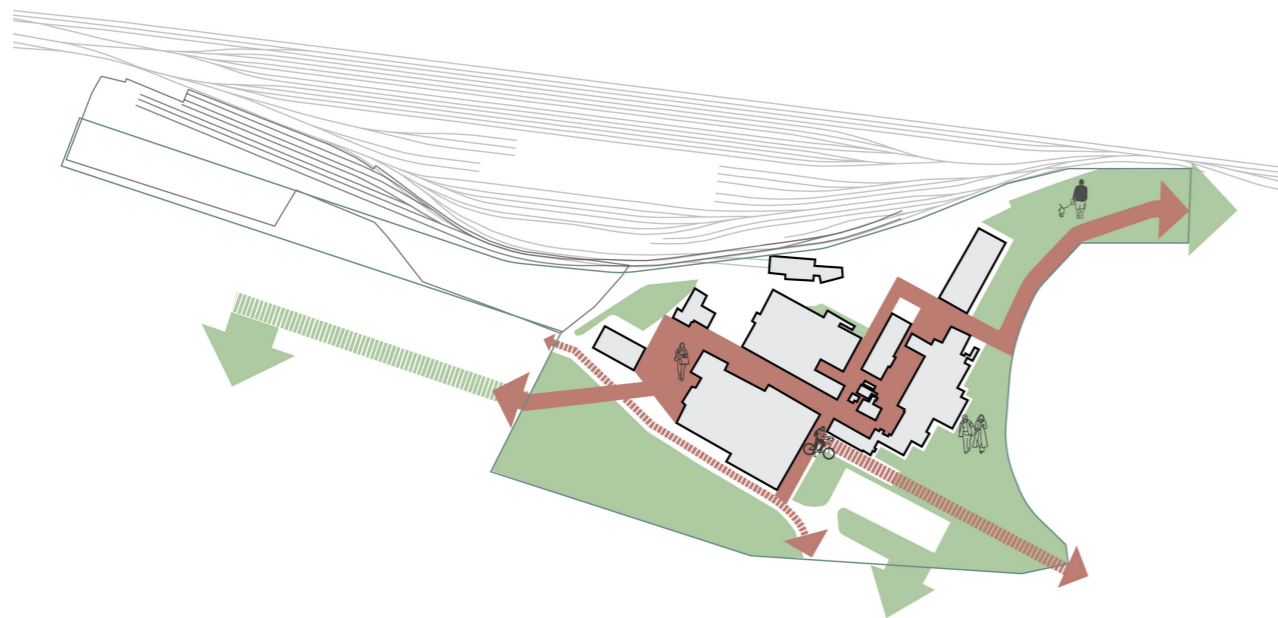
Premisser for transformasjon og gjenbruk



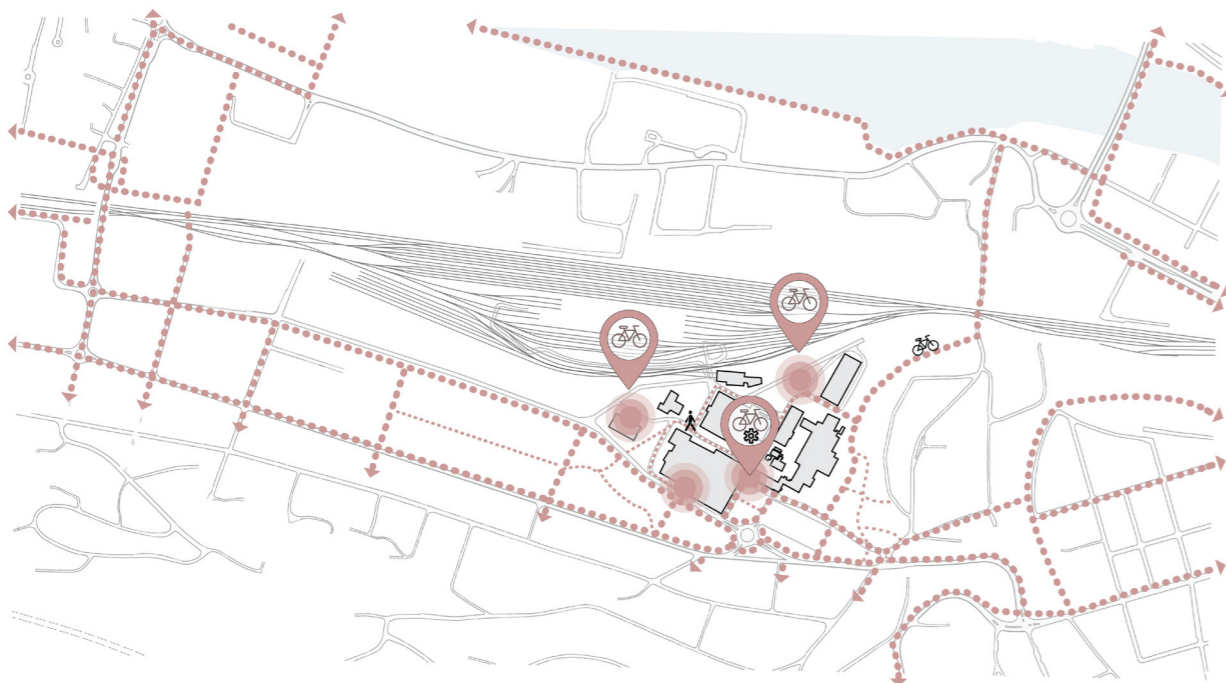
Forbinde

Forankret i bærekraftsmål 11 og 13, skapes et bedret nettverk av grønne forbindelser til omliggende områder og internt på Sundland. Dette tilgjengelig-gjør også området for flere brukere, og legger til rette for nye funksjoner.

Det utvikles smarte mobilitetsløsninger og deleløsninger.



Grønn mobilitet (gående og syklende)



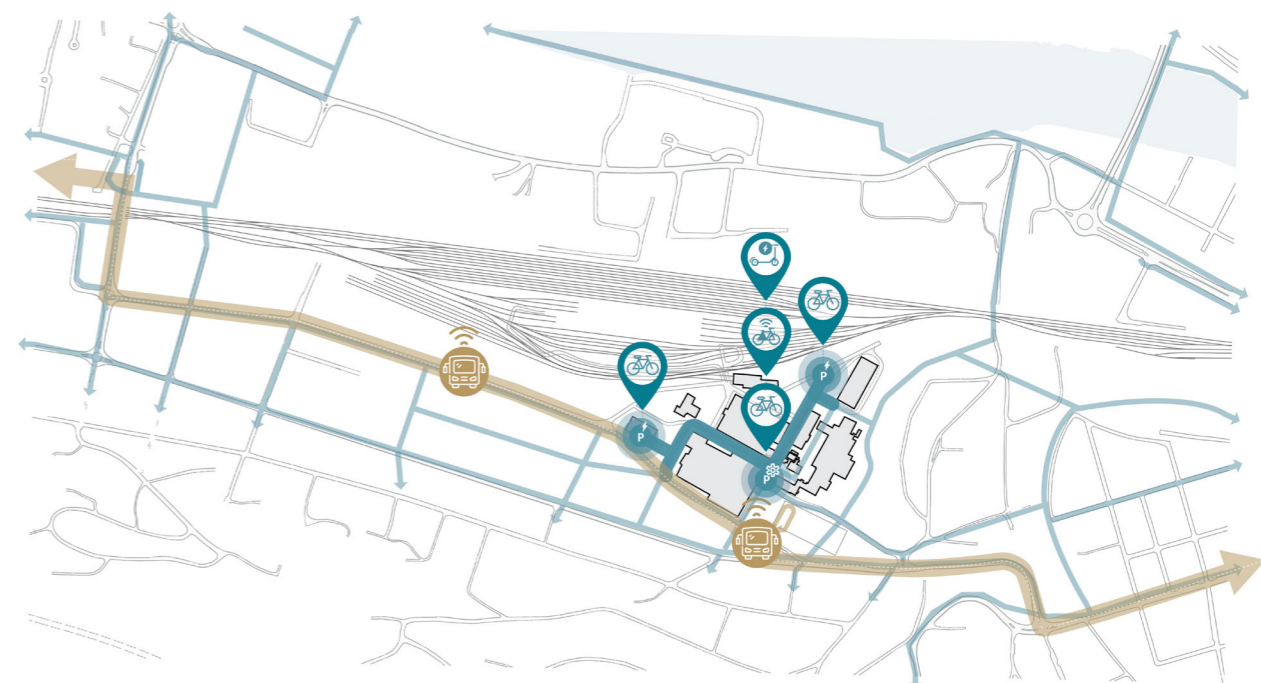
Etablere et finmasket nett av forbindelser for gående og syklende gjennom Sundland og til omliggende områder. Det etableres en sentral sykkelhub med sykkelgarasje, lading, miniverksted, sykkelvask, bysykkel og sparkesykkel. To minihubber etableres mot øst og vest.

Kollektivtransport



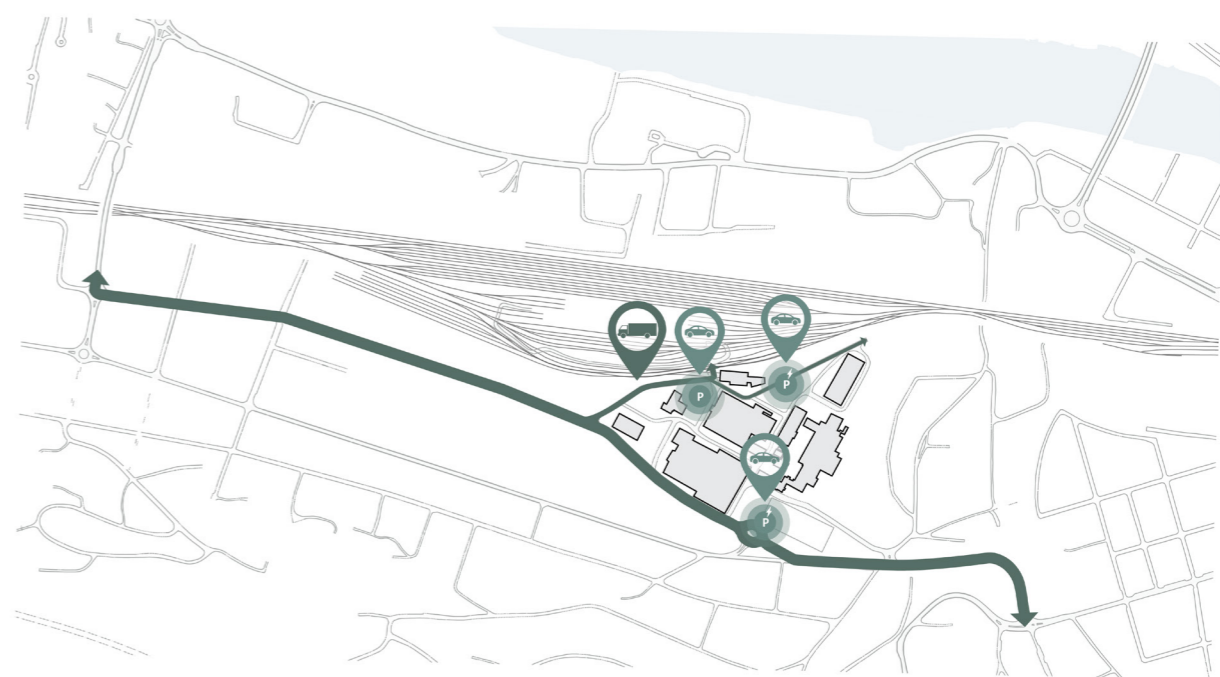
Sundland ligger mellom Drammen stasjon og Gullskogen stasjon. Det er direkte bussforbindelse til Drammen stasjon, men med begrenset frekvens.

Smart mobilitet



Sykelhub inneholder deleløsninger som bysykkel, lastesykkel og sparkesykkel. Billading legges i bakkant mot nord, og det bør etableres deleordning for bildeling. Det etableres minibuss-forbindelse til Drammen buss- og togstasjon.

Kjørevei

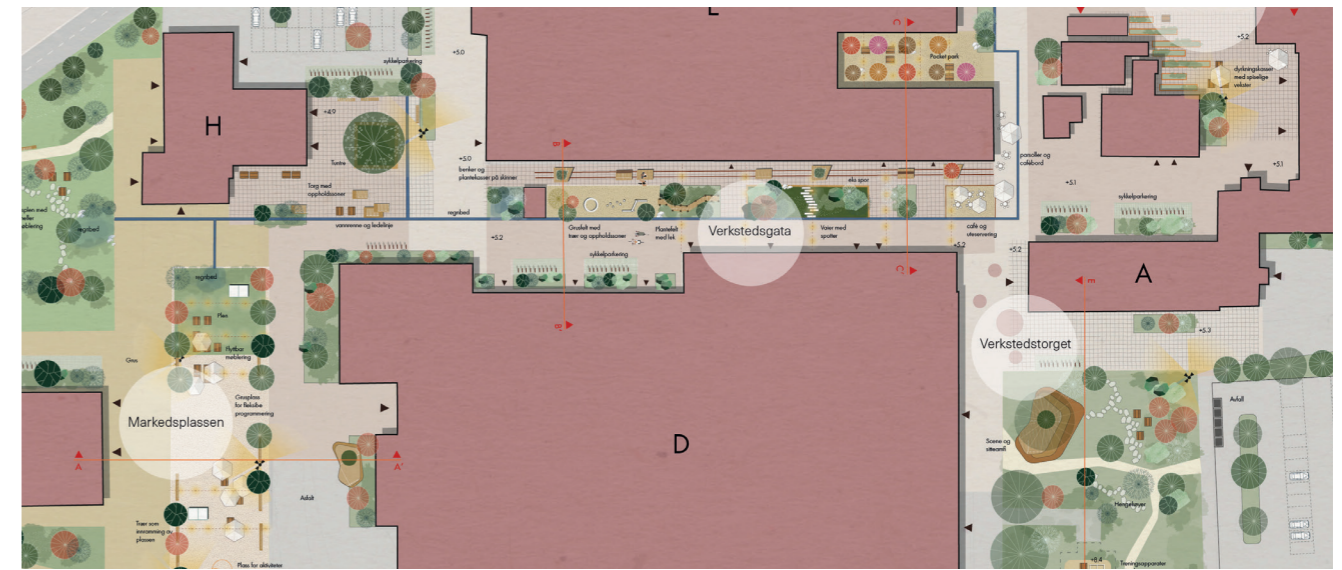
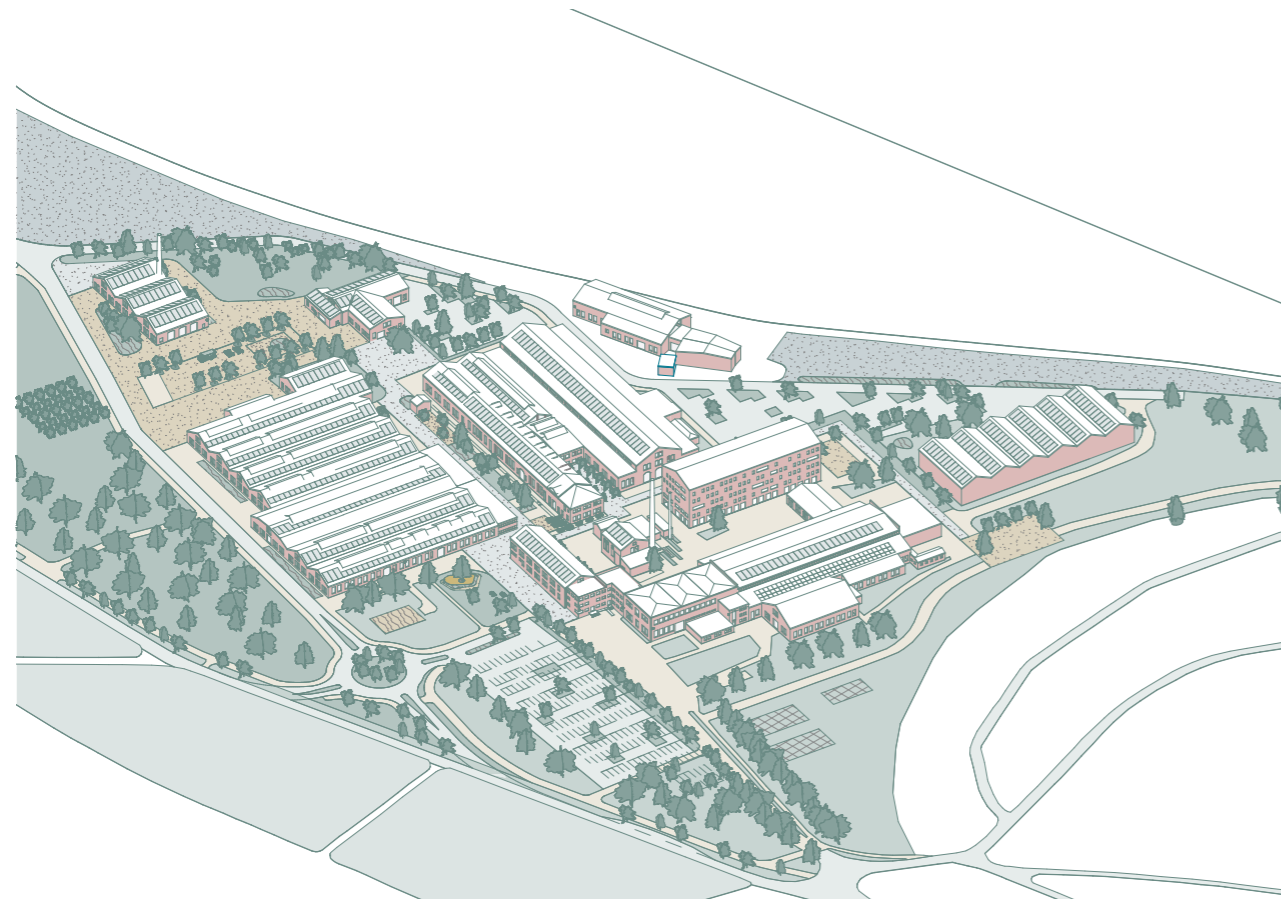


Kjørevei legges slik at det blir færrest mulig krysningspunkter med gående og syklende. Kjøring internt i området legges i bakkant mot jernbane slik at sentrale områder på Sundland prioriteres for gående og syklende.

Forgrønne

Beplantning benyttes for å gi området en mykere og grønn karakter. Trær og beplantning vil bidra til å redusere skala på uterom, definere og gi karakter til de enkelte områder.

Premisser for opparbeidelse av uterom er beskrevet i vedlegg *Landskapsrapport Sundland Drammen - Grindaker 2023*.



Plan og snitt av Verkstedgaten

Snitt av Verkstedplassen

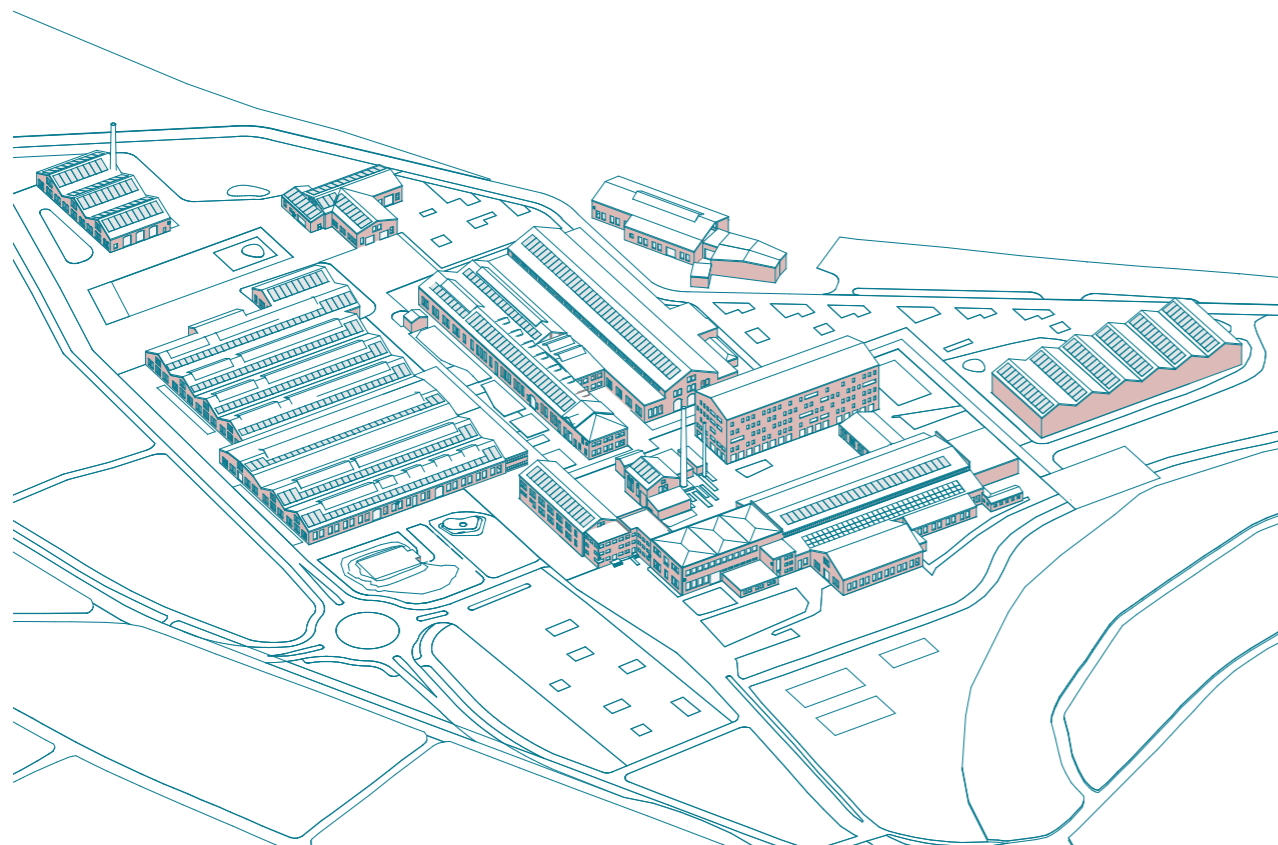




Transformere

Bevaring gjennom bruk. Nye Sundland Verk skal ivareta den unike historien gjennom renovering, programmering, aktiviteter og formidling. Byggene skal fylles med nytt innhold knyttet til produksjon

og opplevelser for et mangfoldig og fremtidsorientert marked. Her skal man skape, utvikle og oppleve – og skrive et nytt kapittel i Sundlands historie.



Sundland, bygg C - foto Knut Neerland

Utvendig transformasjon

Denne planen ser utelukkende på transformasjon i en midlertidig fase frem til en fremtidig utvikling skjer. Det planlegges ingen større inngrep i bygningsmassen, slik retningslinjene åpner for ved full utbygging av området. Det betyr at eksisterende bygninger gjenbrukes slik de fremstår i dag, uten omfattende tilbygg eller påbygg.

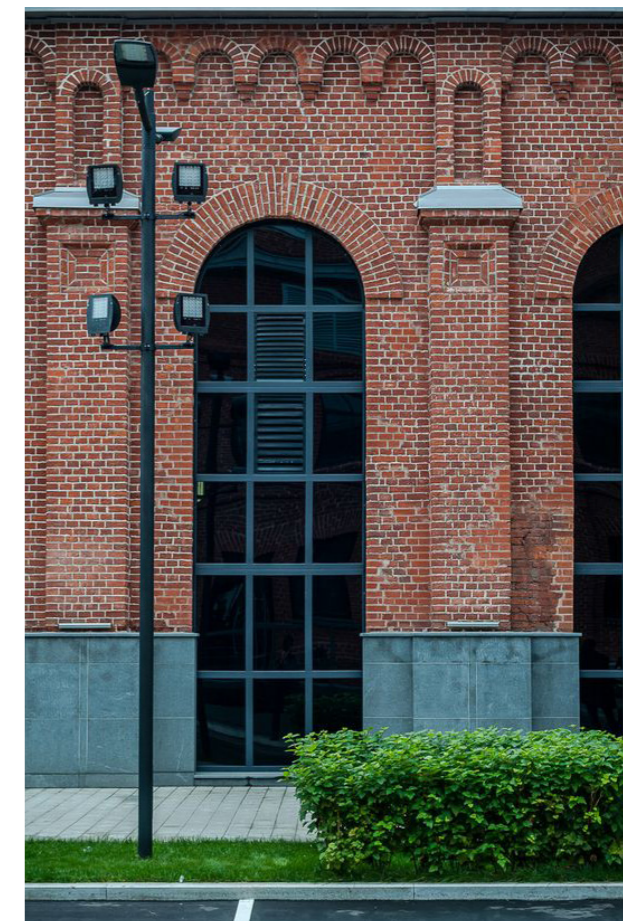
Utvendig transformasjon omfatter i hovedsak tilrettelegging for ny bruk. Dette innebærer universell tilgjengelighet til alle bygg, samt tilrettelegging for nye funksjoner med mindre inngrep i yttervegger.

Utvendig transformasjon behandles her som tilpasning av fasader til ny bruk, med nye inngangspartier, dører og vinduer for å tilfredsstille nye funksjonskrav, samt nødvendige utbedringer og vedlikehold.

Planen omfatter:

- Nye inngangsparti
- Nye åpninger i fasade
- Nye dører/ utskifting av dører
- Nye vinduer/ utskifting av vinduer
- Nye beslag/ utskifting av beslag

Dette dokument må leses i sammenheng med *Bevaringsstrategi for Sundland*.

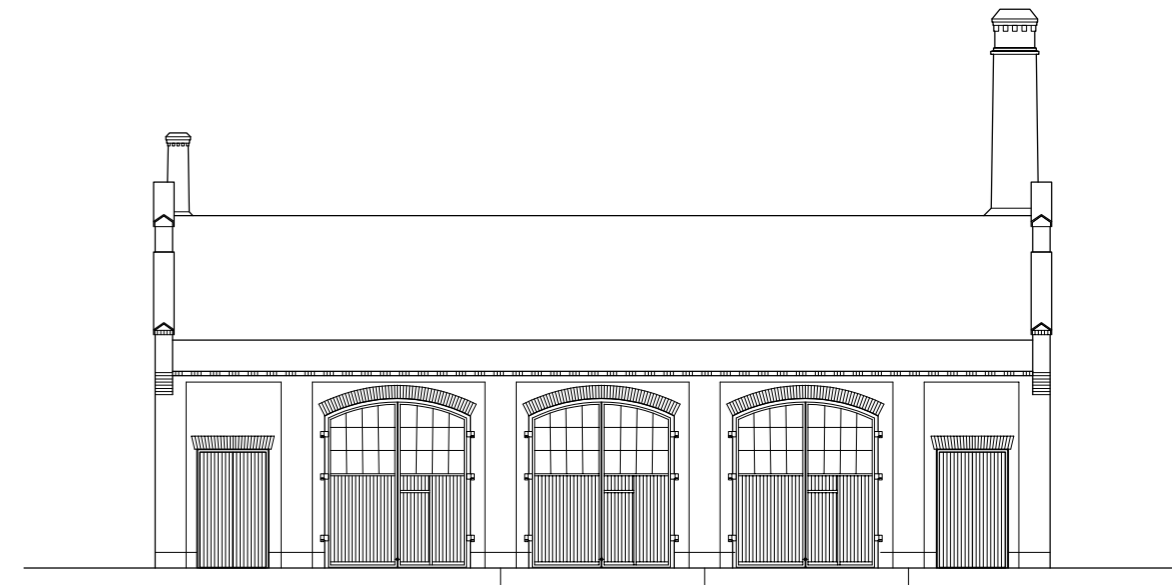


Bebyggelsen på Sundland er svært robust, og godt vedlikeholdt.

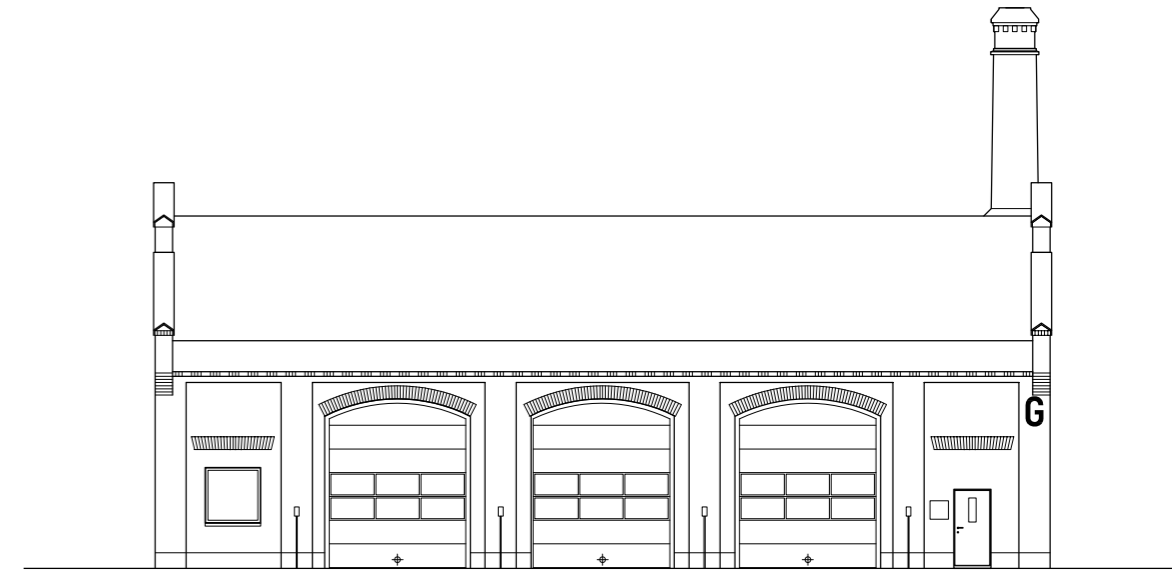
Gjennom årene er bebyggelsen endret på grunn av vedlikehold, oppgraderinger og tilrettelegging for endret bruk. Med unntak av enkelte uheldige ombygginger er Sundlands ensartede identitet opprettholdt.



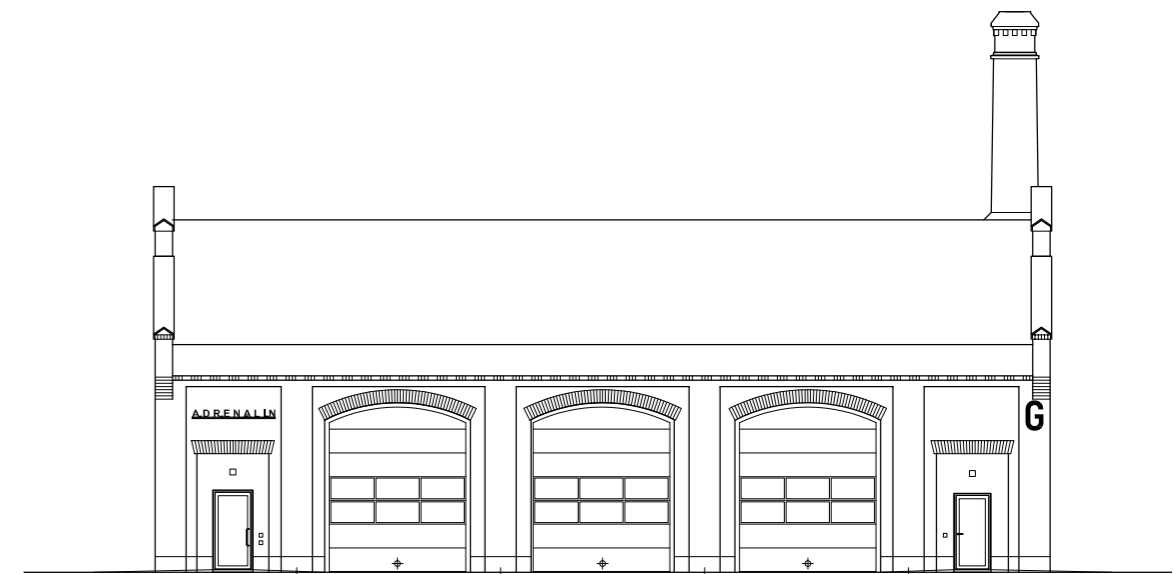
Sundland, bygg C - foto Knut Neerland



Bygg G - Opprinnelig historisk fasade



Bygg G - Dagens fasade

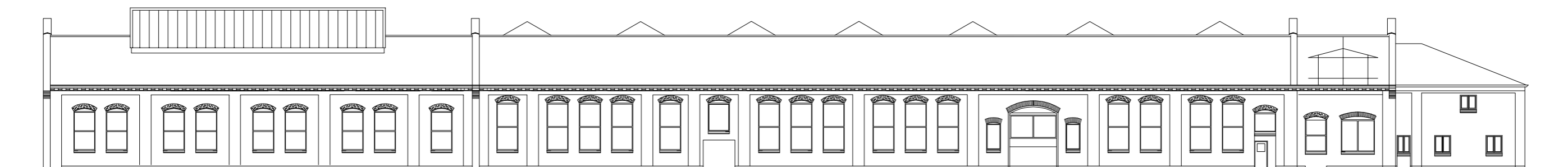


Bygg G - Midlertidig endring av fasade

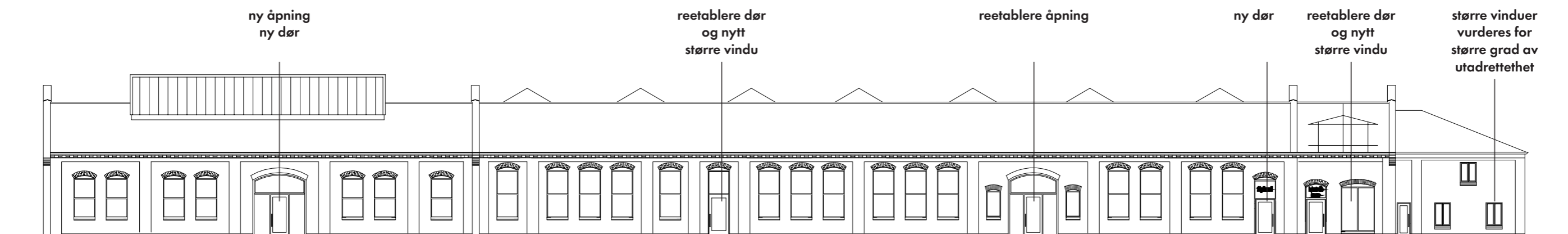
Åpninger

Åpninger og innganger tilpasses bruk.

- Tidligere innganger kan reetableres.
- Eksisterende åpninger tilpasses.
- Nye åpninger må vurderes opp mot funksjon og uterom.



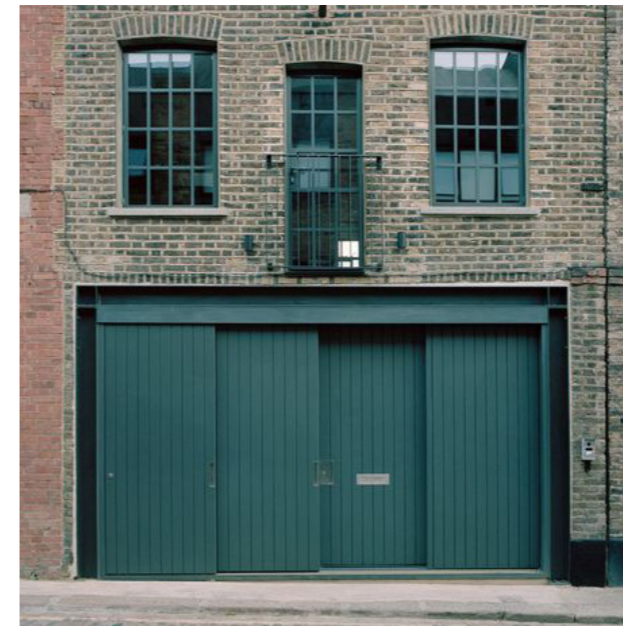
Eksisterende fasade



Eksempel på fremtidig fasade

Dører og porter

Nye dører og porter viderefører opprinnelig materialbruk som tre og stål (opprinnelig støpejern i vindusprosser). Dørmiljøer planlegges helhetlig, for best mulig integrasjon i et totalt dørmiljø med beslag, tekniske installasjon og skilt.

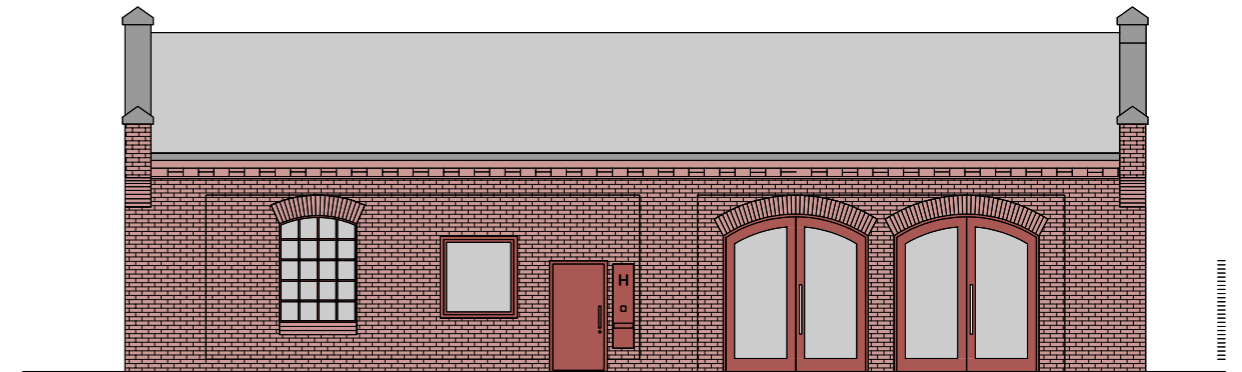


Renovasjon London - Tasou Associates



Eksempel på fremtidig fasade

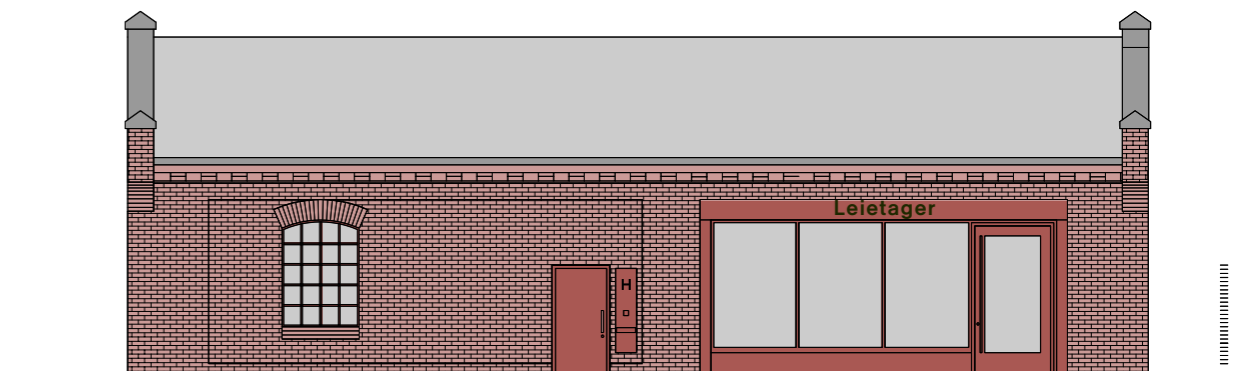
Eksempel på utforming av nye åpninger i bygg H for ulike funksjoner. Bygg H vender seg mot Verkstedplassen og bør gis en utadrettet karakter som bidrar til å aktivisere plassrommet. Utforming av åpninger kan inspireres av de historiske verkstedsporene, eller gis en «shop front» karakter, når bruk endres til publikumsfunksjoner.



Utadrettet fasade mot "Verkstedplassen" - innvendige tredører (alt. stål) med glass



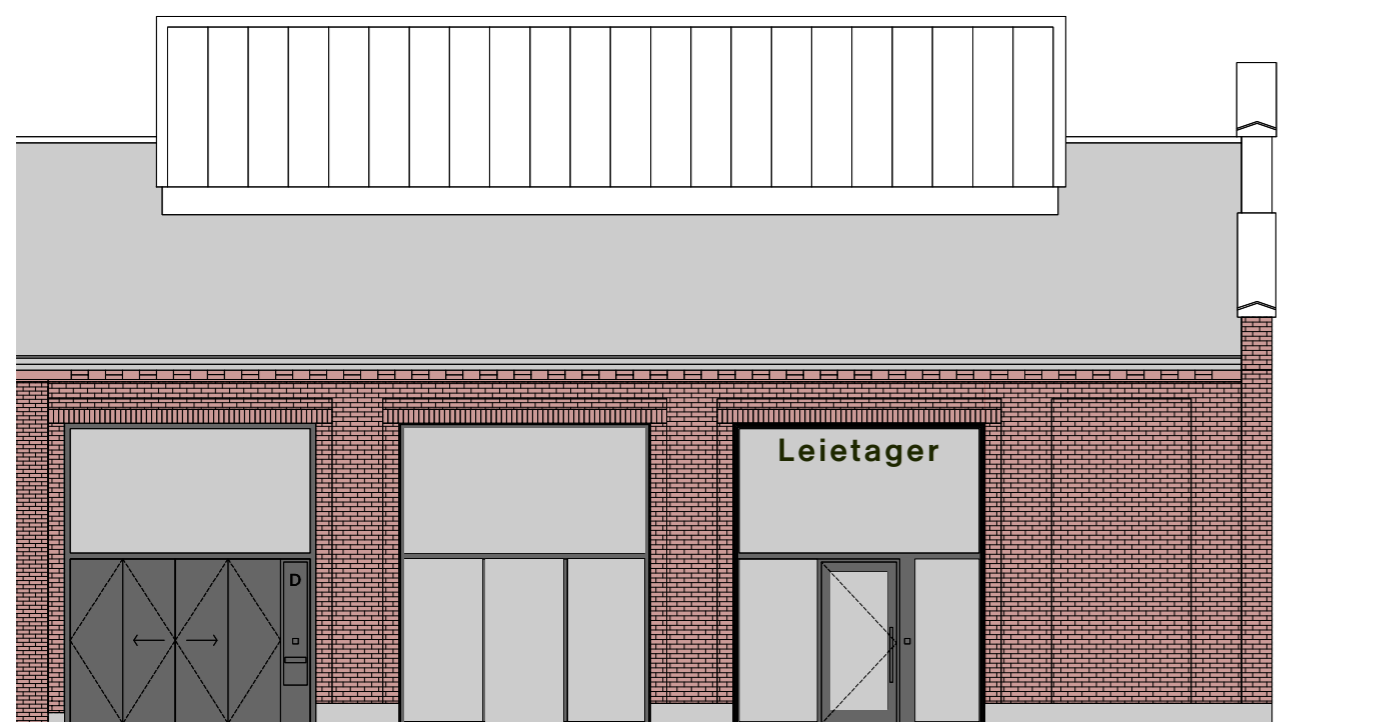
Utvendige porter kan signalisere om funksjon er åpen eller lukket



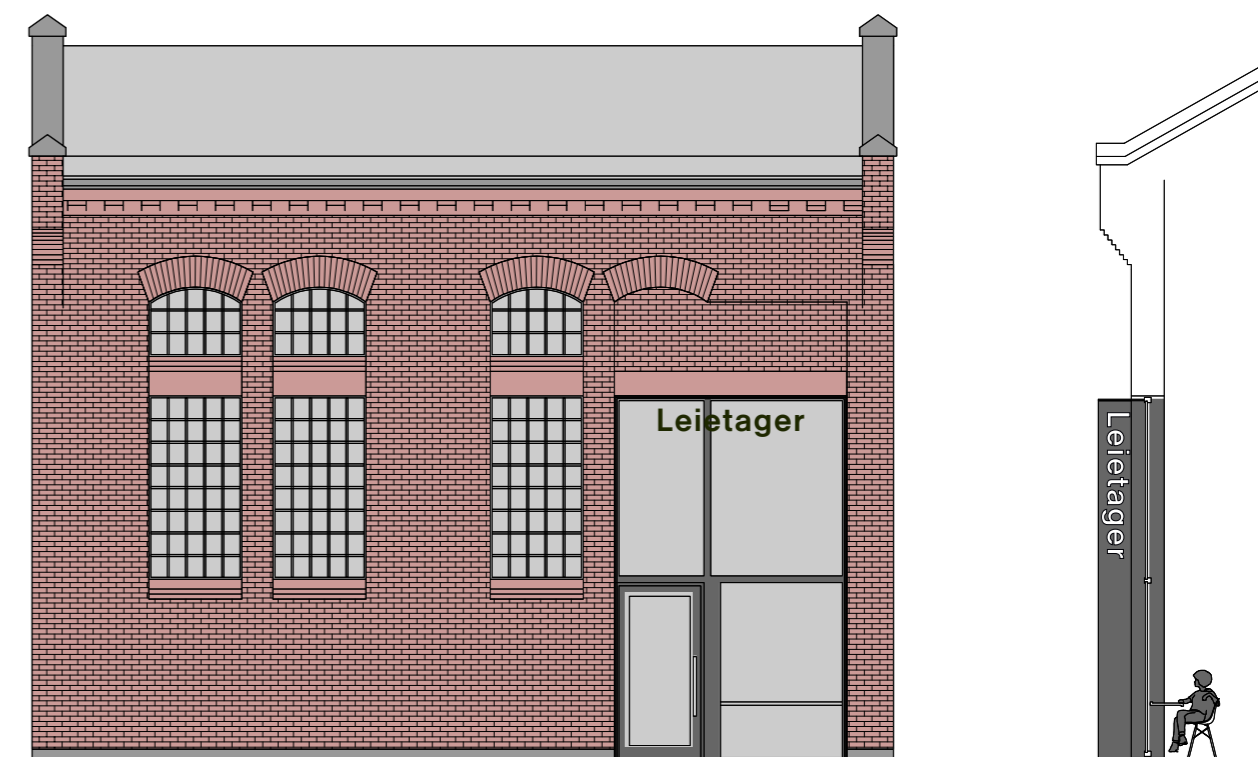
Utadrettet fasade mot "Verkstedplassen" - butikkvindu

Dimensjoner på bygninger oppført som verkstedsfunksjon er bestemt av jernbanemateriellsdimensjoner som varierer, og gir bygningene individuell skala. Dette gjelder også porter, dører og vinduer. Nye dører, porter og vinduer må baseres på en funksjonsanalyse

av nye funksjonskrav. De skal prosjekteres helhetlig og hensynta teknisk infrastruktur og installasjoner, føringsveier, døråpner, kontakttablå, skilting, belysning og andre elementer som følge av transformasjon til ny bruk.



Nye glassfelt, dører og porter i eksisterende åpninger

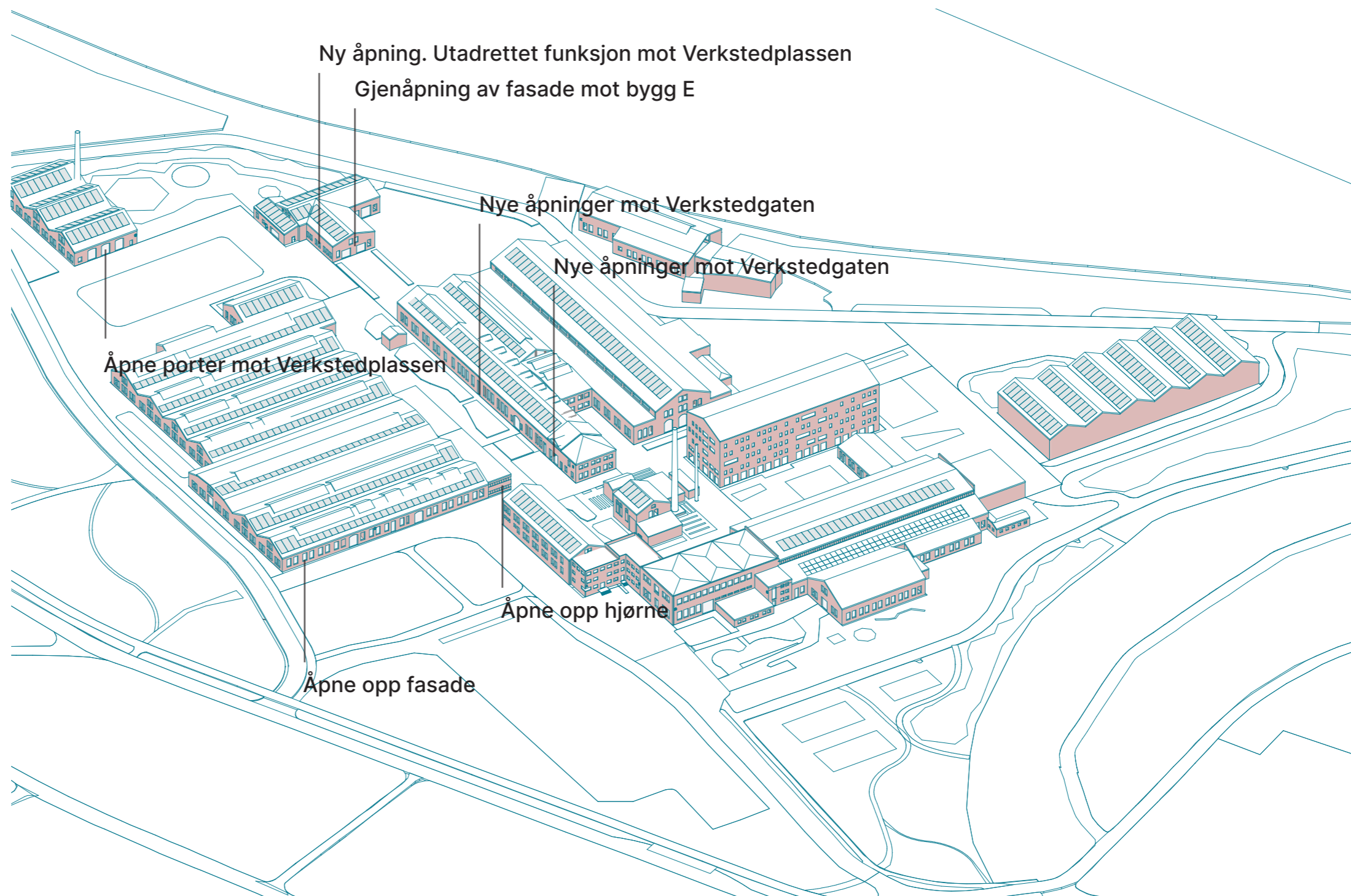


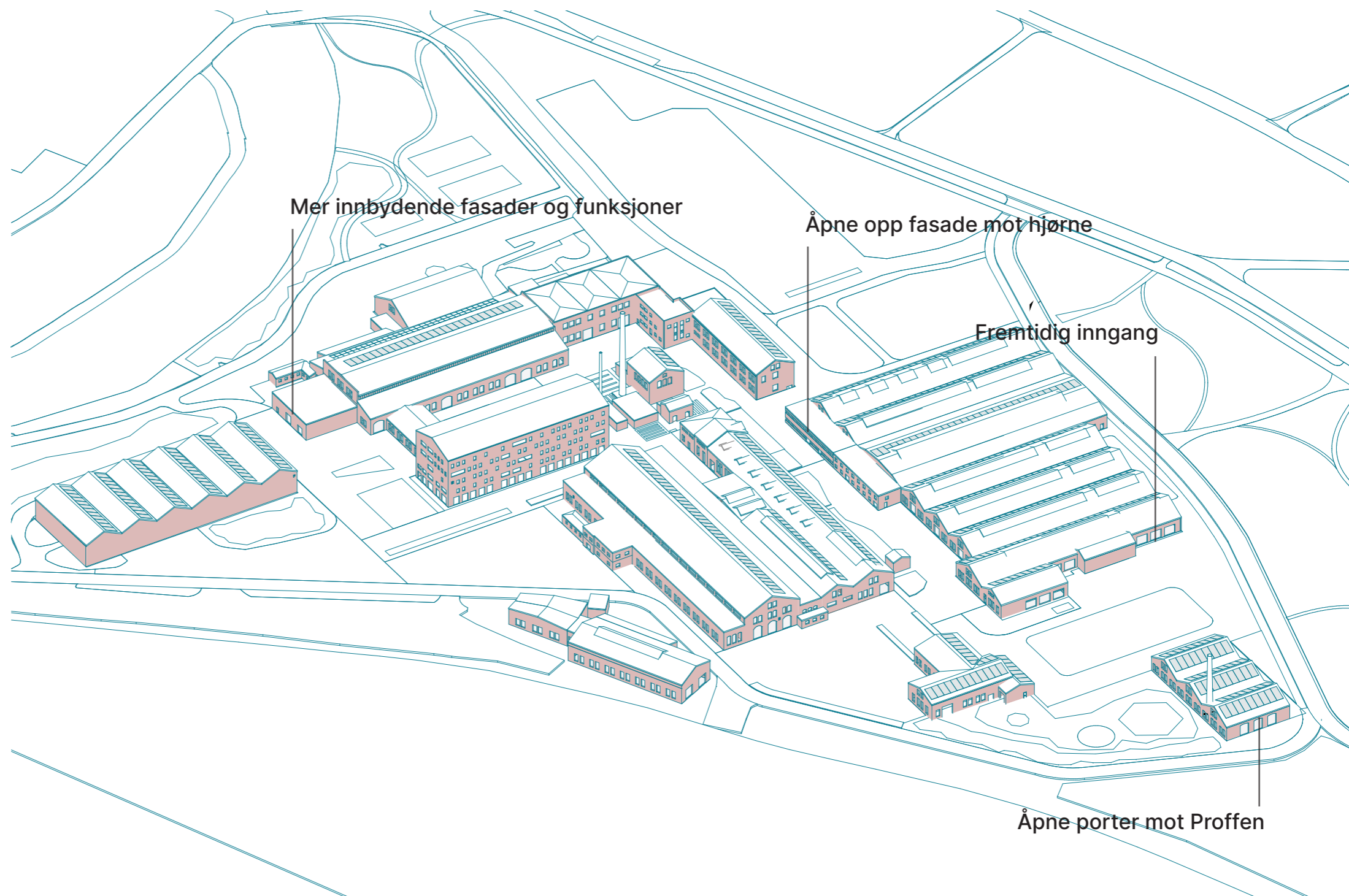
Nytt glassfelt med dør i eksisterende åpning. Utførelse stål.

Omramming med skilt

Nye åpninger i fasade

Åpninger og innganger tilpasses bruk. Tidligere innganger kan reetableres. Eksisterende åpninger tilpasses. Nye åpninger må vurderes opp mot funksjon og uterom.

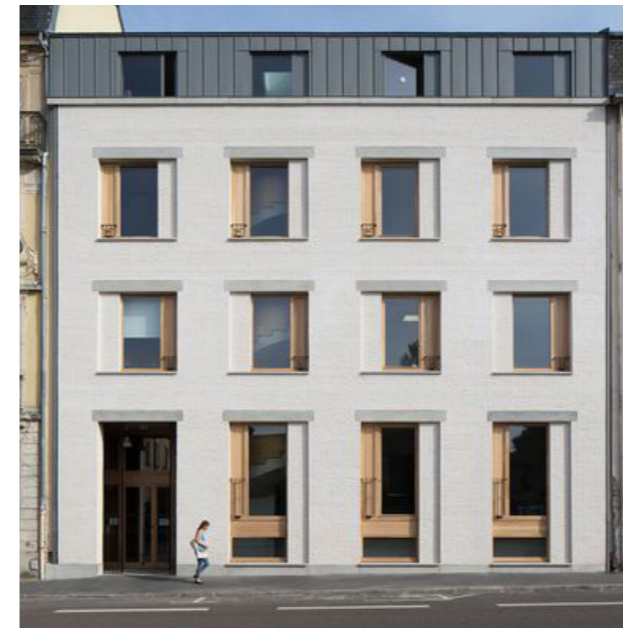




Aksonometri fra nord

Behandling av eksisterende tilbygg, bygg D

Byggets uttrykk beholdes, men gis et mer åpent uttrykk med større og høyere vinduer. Ved funksjonsendring til kontor må porter erstattes av dører. Tekniske installasjoner integreres i utsparring. Det gir en god og helhetlig utforming av dørmiljø.

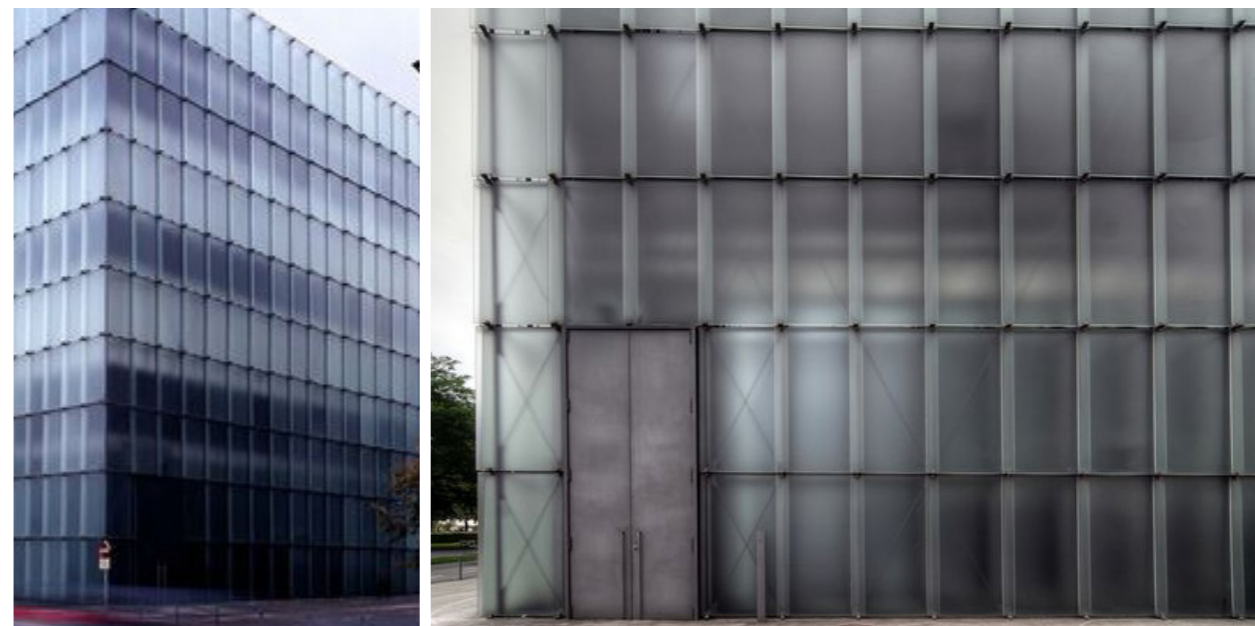


Rehabilitering av undervisningsbygg - Agence



Eksempel på fremtidig fasade

Første fase: lagerfunksjoner opprettholdes. Bygg kles med et materiale som gir formen en arkitektonisk kvalitet. Kledning og utførelse kan være kontemporær og ha en abstrakt karakter.



Kunsthhaus Bregenz - Peter Zumptor



Eksempel på fremtidig fasade

Andre fase: bygget har en svært sentral plassering langs Verkstedgaten i Sundlands "hjerne". Ved fremtidig transformasjon kan bygget gis et kontemporært arkitektonisk uttrykk i materialitet og/ eller form.



MVRDV Crystal Houses



Pub, London



Eksempel på fremtidig fasade

Materialer og overflater

De historiske bygningene på Sundland har en ensartet og gjennomført material- og fargepalett. Det er noe variasjon byggene imellom. I vedlikehold og transformasjon skal det tilstrebtes å videreføre hvert byggs farge- og materialpalett.

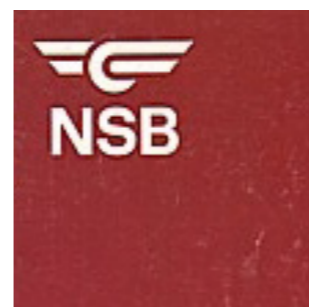
Historisk har de fleste dører og porter vært utført i tre, noen med sprosser i støpejern. De fleste

opprinnelige dørene er byttet ut med dører i stål og aluminium. De fleste portene er erstattet med nye porter i aluminium.

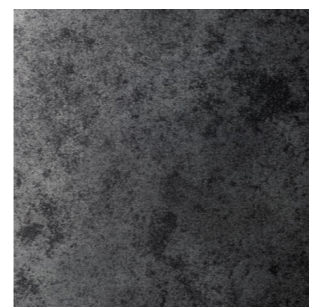
På påfølgende sider angis typiske materialer og farger for de enkelte bygg.



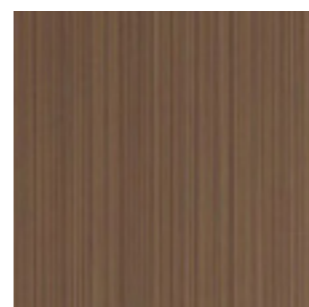
Yttervegger: Rød tegl - Norsk format. Korsbinding med vekslende løper og kopskift.



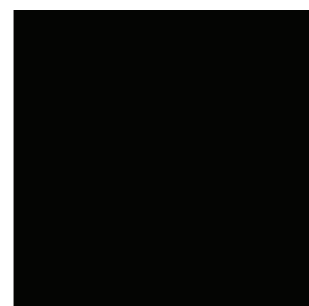
Vinduer og porter: malt rødbrun farge. NSB rød NCS 5050 Y80R



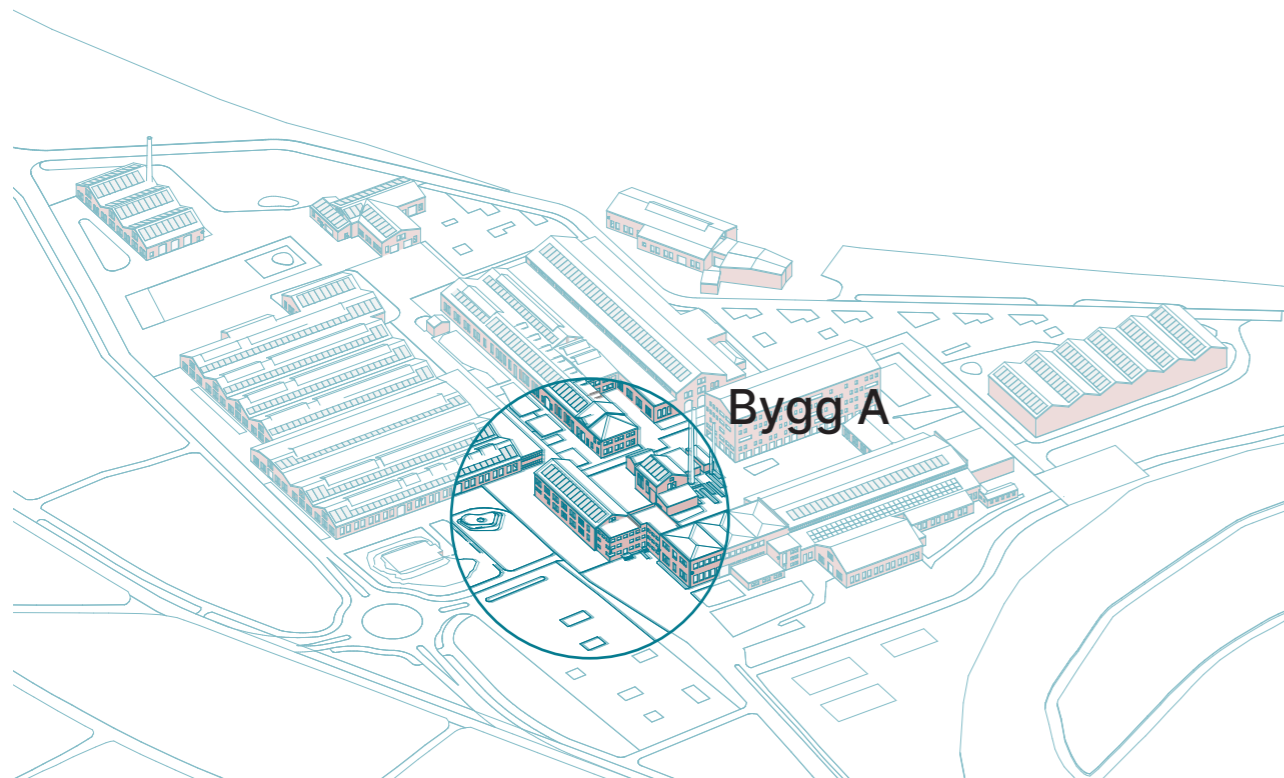
Vinduer: støpejern - sort



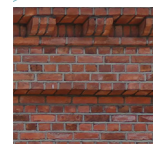
Vinduer: nyere vinduer eloksert aluminium
Farge: mørk bronze



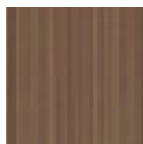
Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp.
Sortlakkert



Bygg A



Yttervegger: Rød tegl

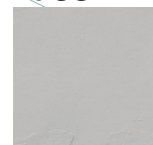


Vinduer og dører: eloksert alu. - mørk bronze.
Sålebank: puss, sandfarget

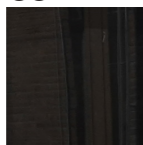


Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert

Bygg A - tilbygg fra 1943, Bygg B - mellombygg fra 1944



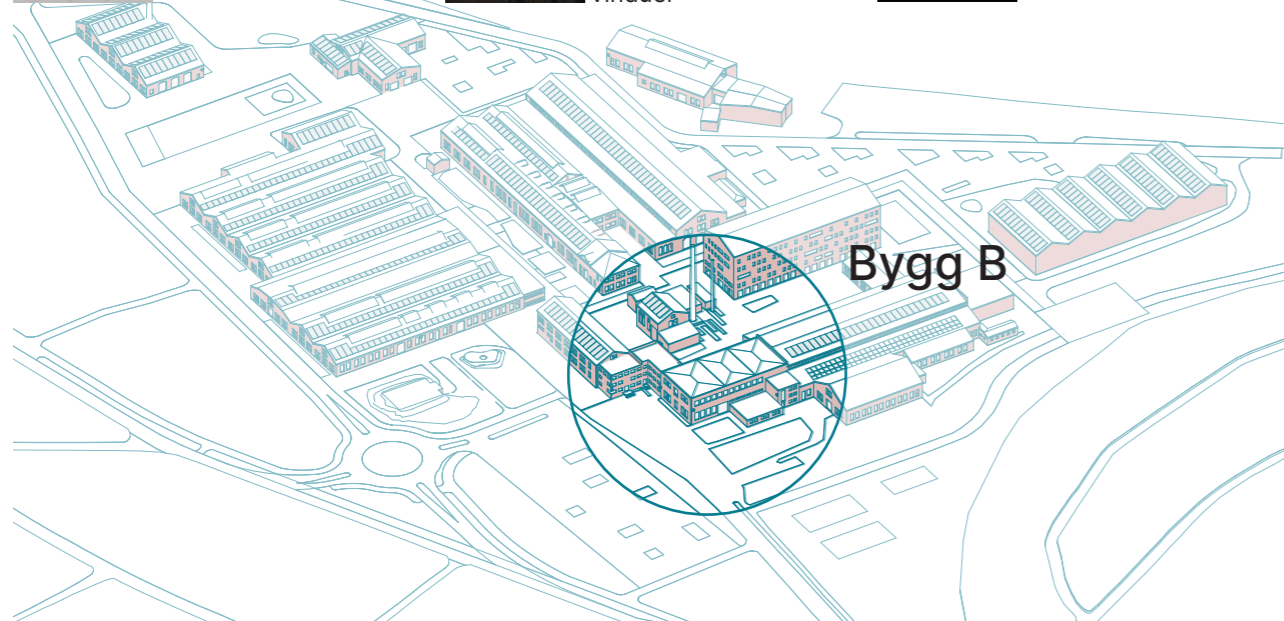
Yttervegger: puss farge: lys, kontrolleres på stedet



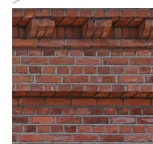
Vinduer og dører: alu. - mørk grå, kontrolleres på stedet.
Sålebank: alu. som vinduer



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



Bygg B



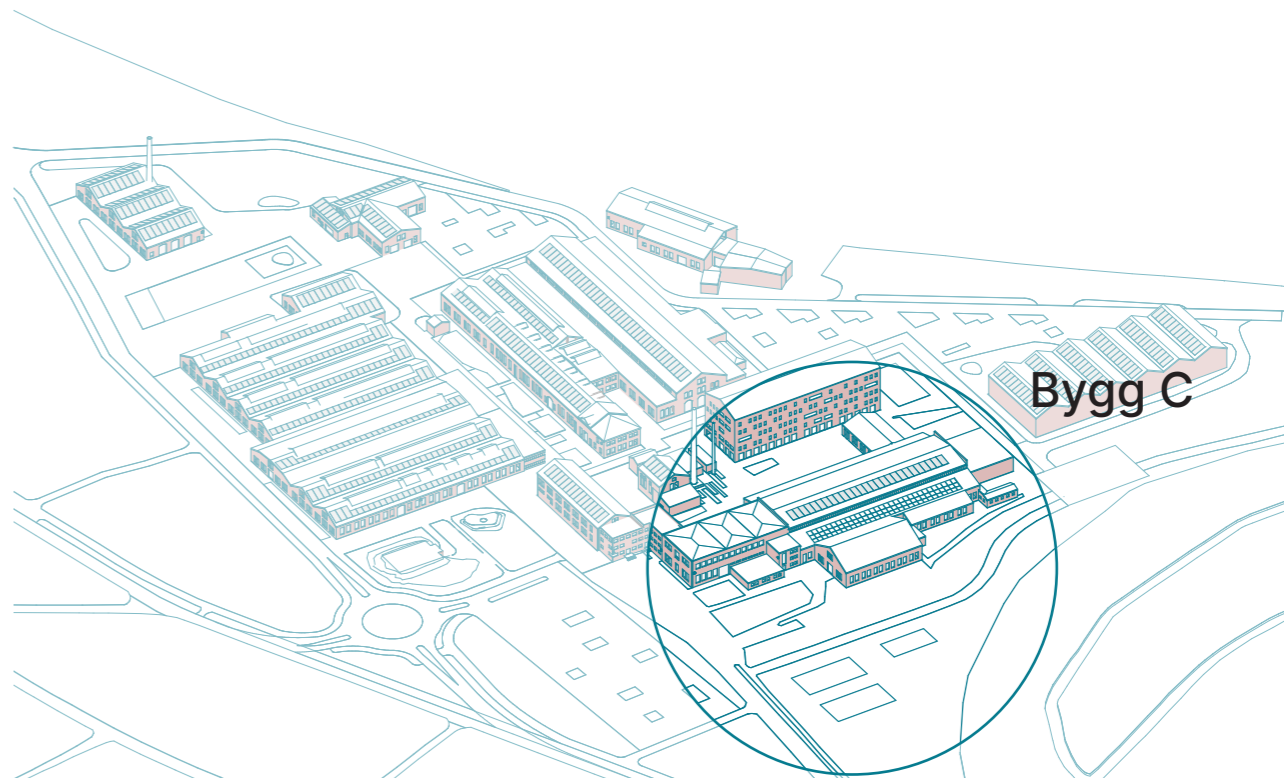
Yttervegger: Rød tegl



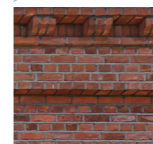
Vinduer og dører: eloksert alu. - mørk bronze.
Sålebank: puss, sandfarget



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



Bygg C



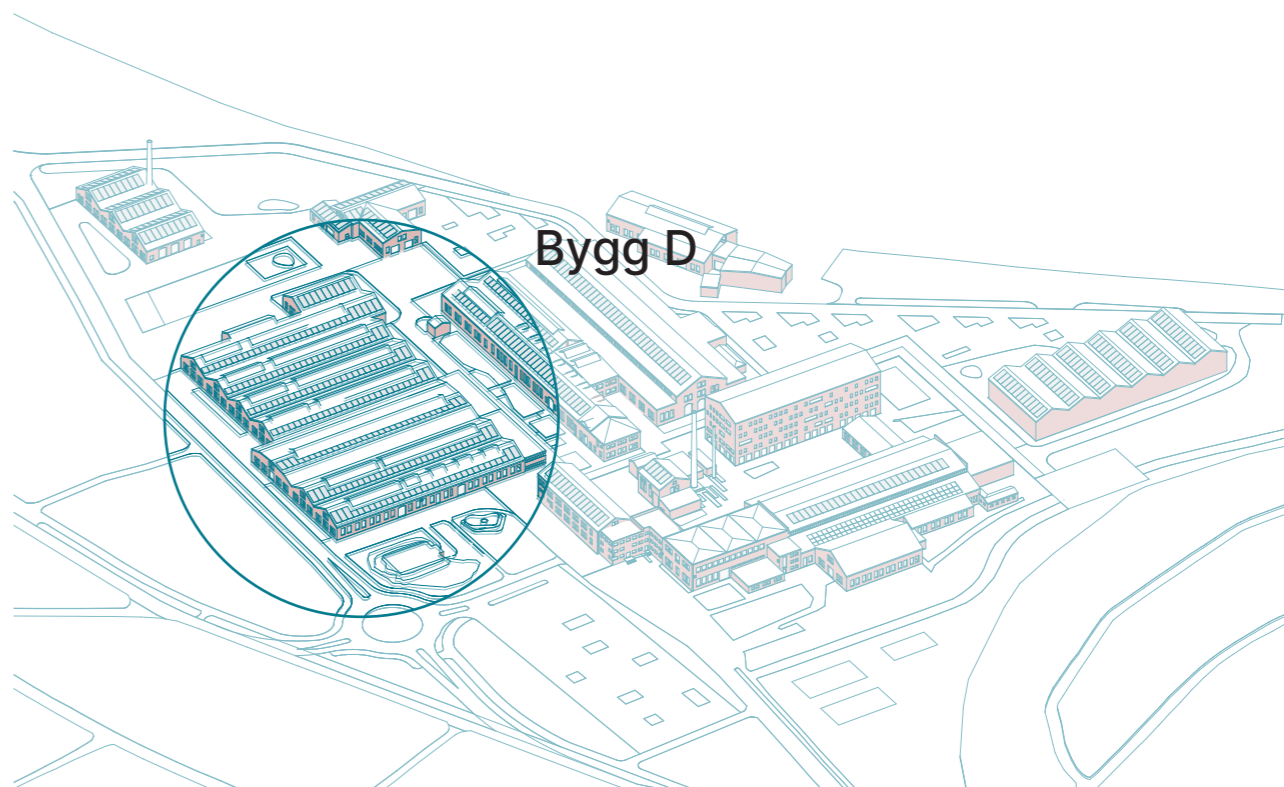
Yttervegger: Rød tegl



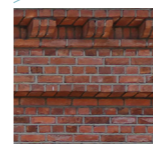
Dører og vinduer: eloksert alu. - mørk bronze; stål mørk grå
Sålebank: eloksert alu. - mørk bronze



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



Bygg D



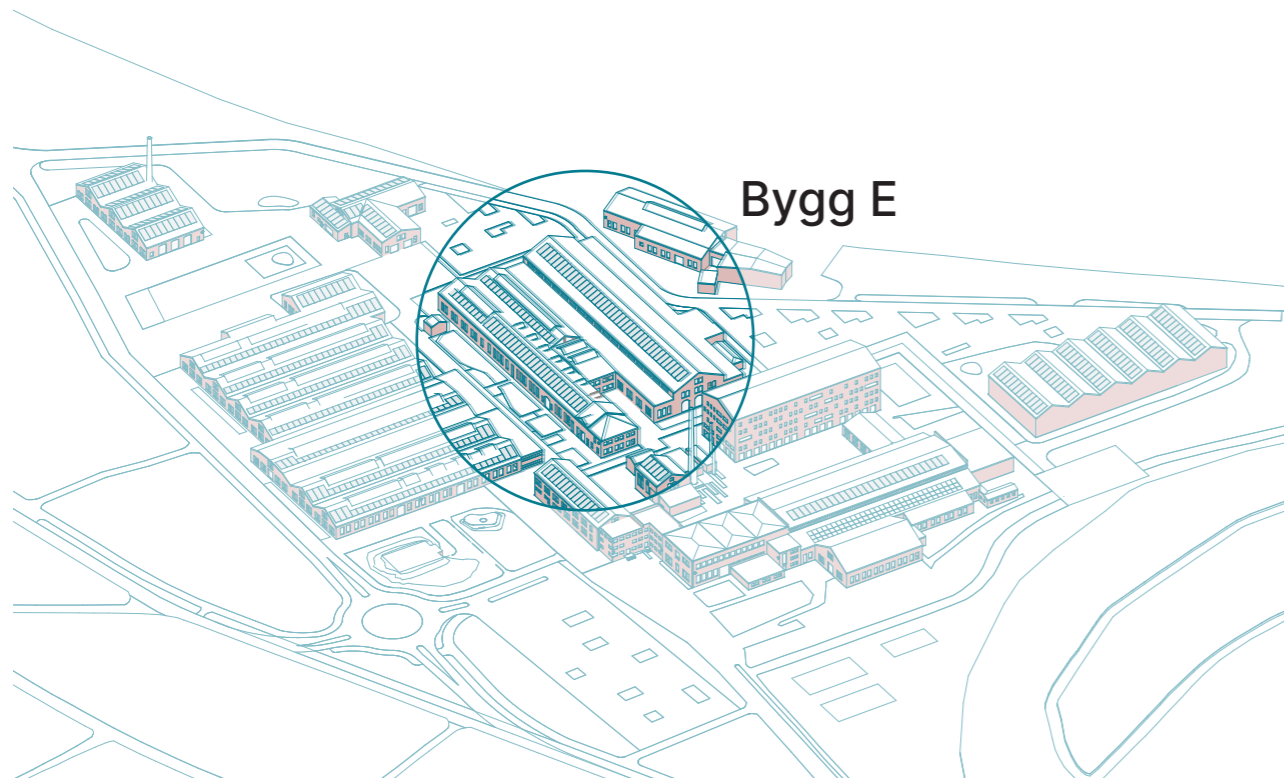
Yttervegger: Rød tegl



Vinduer: eloksert alu. - mørk bronze
Sålebank: eloksert alu. - mørk bronze



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



Bygg E



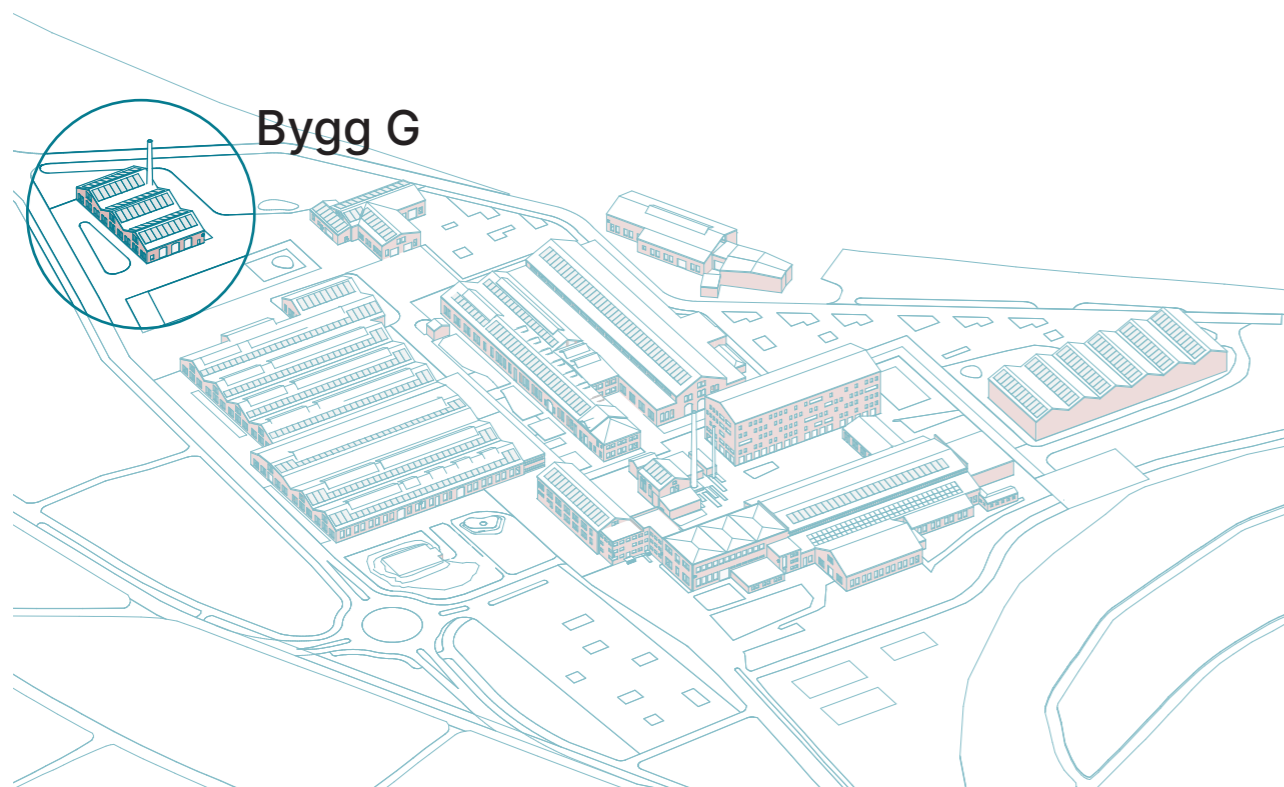
Yttervegger: rød tegl



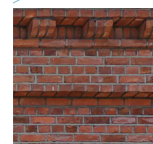
Vinduer: eloksert alu. - mørk bronze
Sålebenk: eloksert alu. - mørk bronze



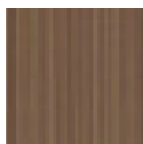
Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp - Sortlakkert



Bygg G



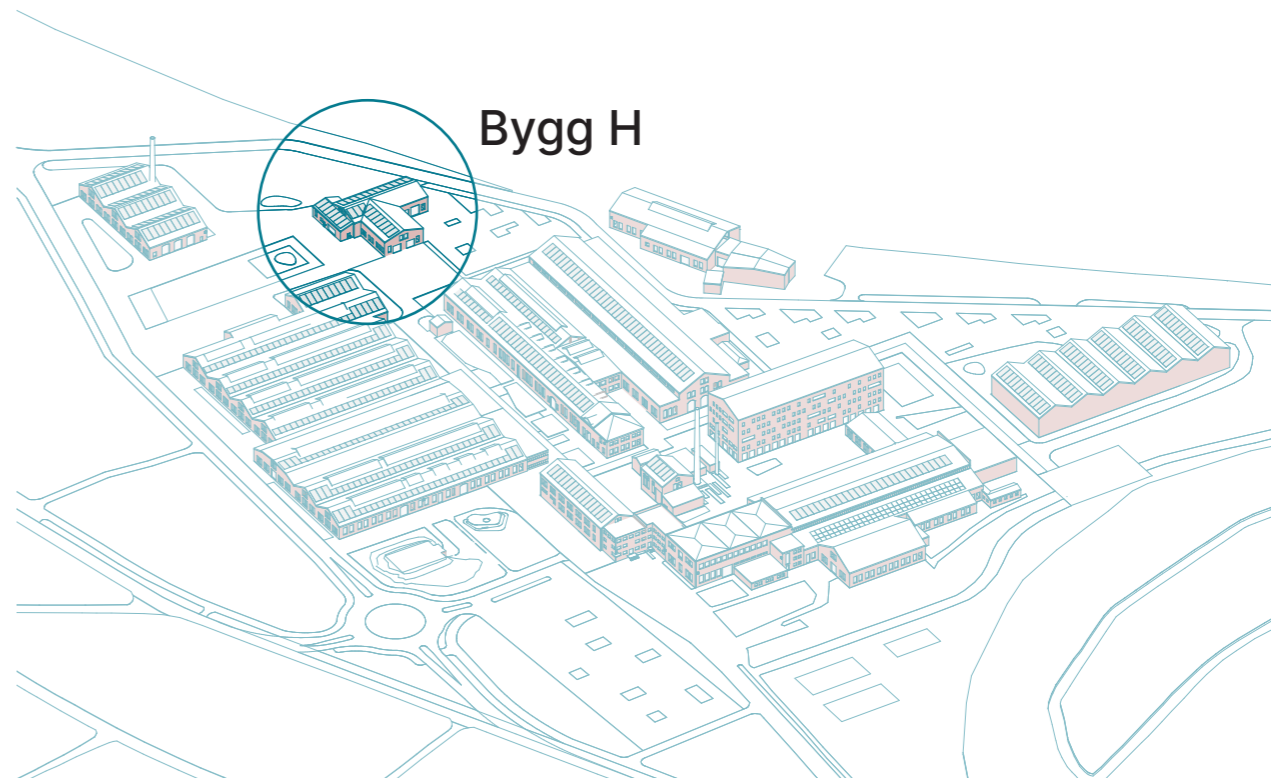
Yttervegger: rød tegl



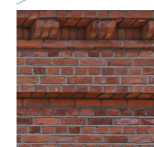
Vinduer: eloksert alu. - mørk bronze;
trevinduer - grønn
Sålebenk: eloksert alu. - mørk bronze



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp - Sortlakkert



Bygg H



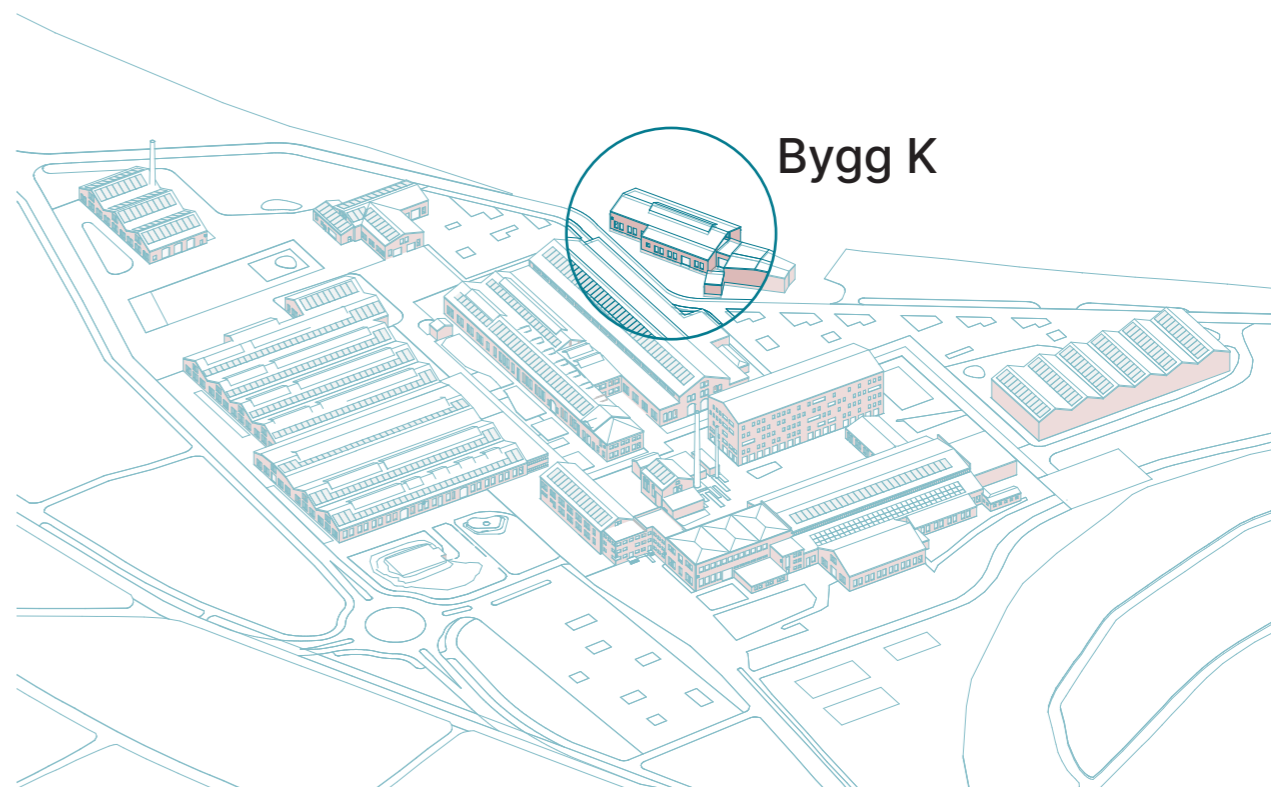
Yttervegger: Rød tegl



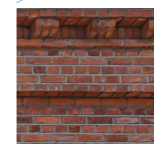
Vinduer: støpejern - rød
Port: tre - rød
Div. nye dører og vinduer.
Sålebenk: tegl m/ puss



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



Bygg K



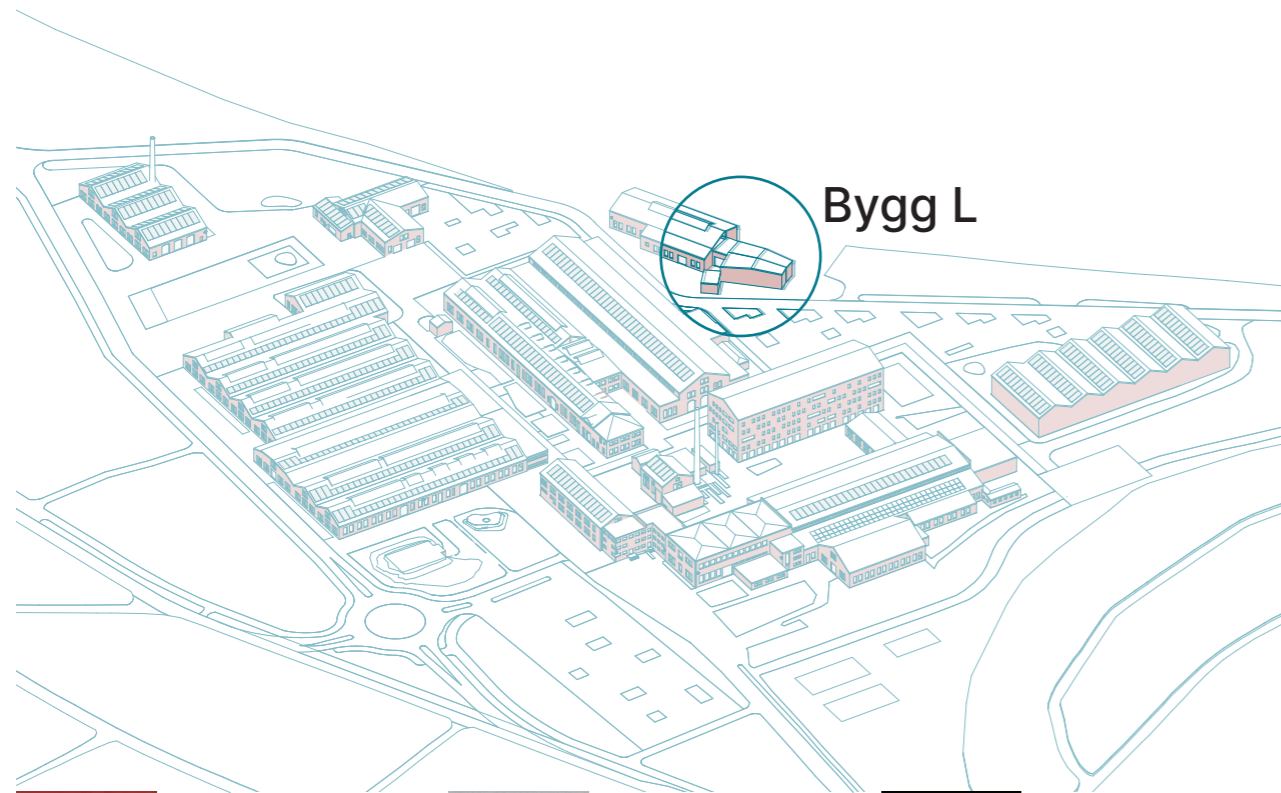
Yttervegger: Rød tegl



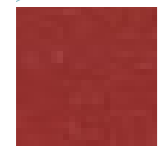
Vinduer: støpejern, farge: behandling mangler
Sålebenk: tegl m/puss



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert



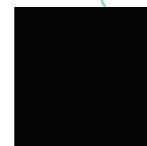
Bygg L



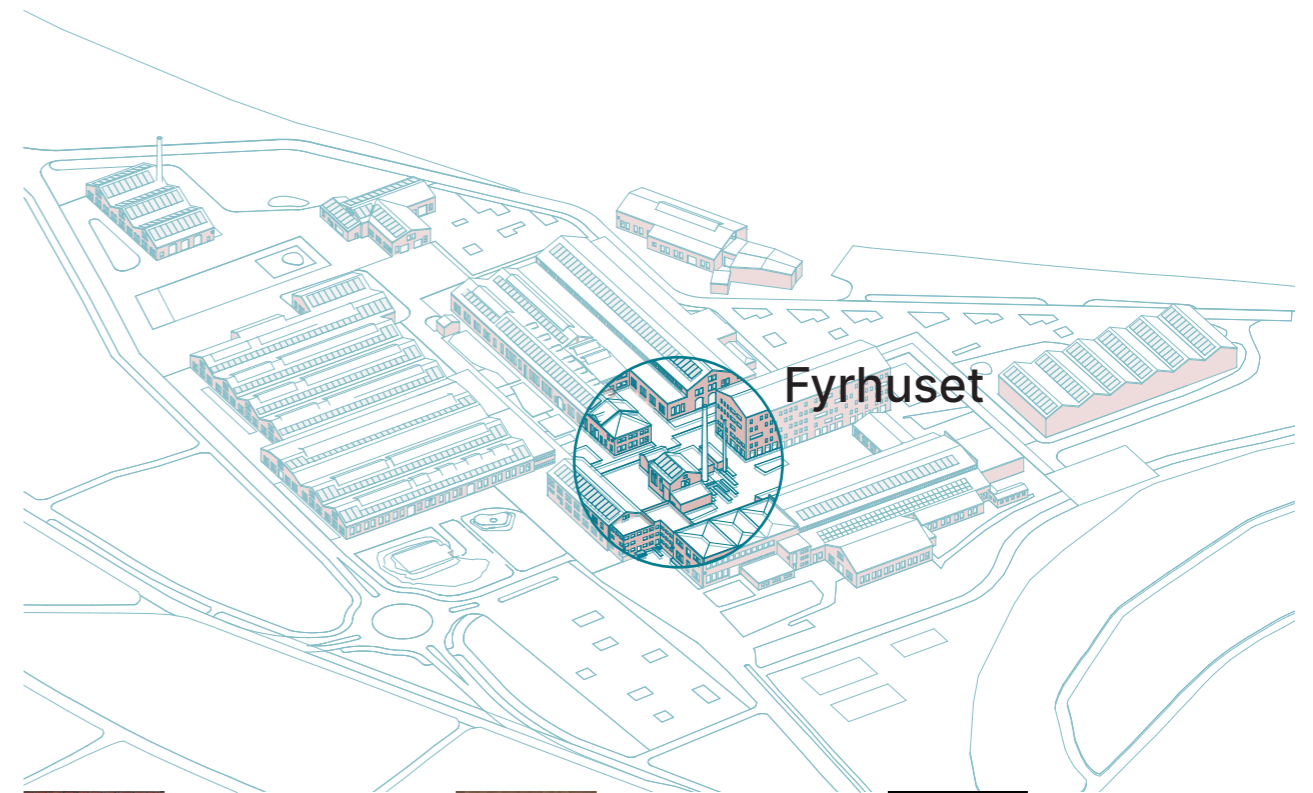
Yttervegger: korrugerte plater - rød



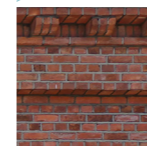
Vinduer: eloksert alu. - natur
Sålebenk: alu. - sort



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp - sortlakkert



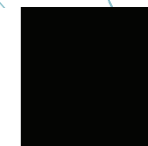
Fyrhuset



Yttervegger: Rød tegl



Vinduer: støpejern, farge: sort
Sålebenk: tegl m/puss



Beslag: gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert

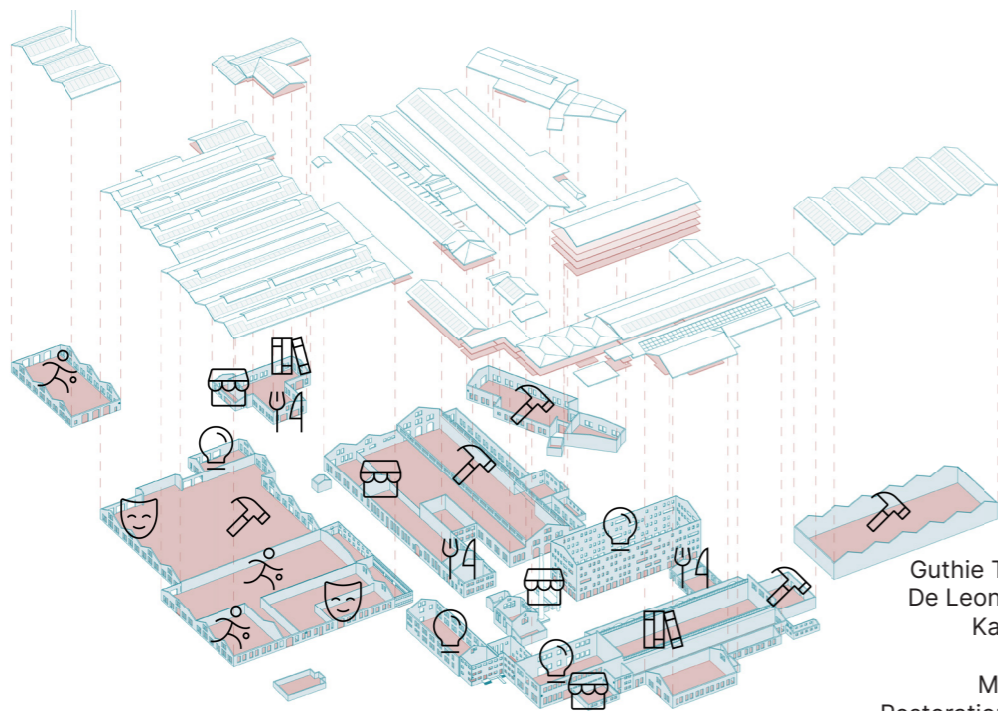
Innvendig transformasjon

Bebyggelsen på Sundland har en særegen historisk karakter. De fleste byggene har høy verneverdi.

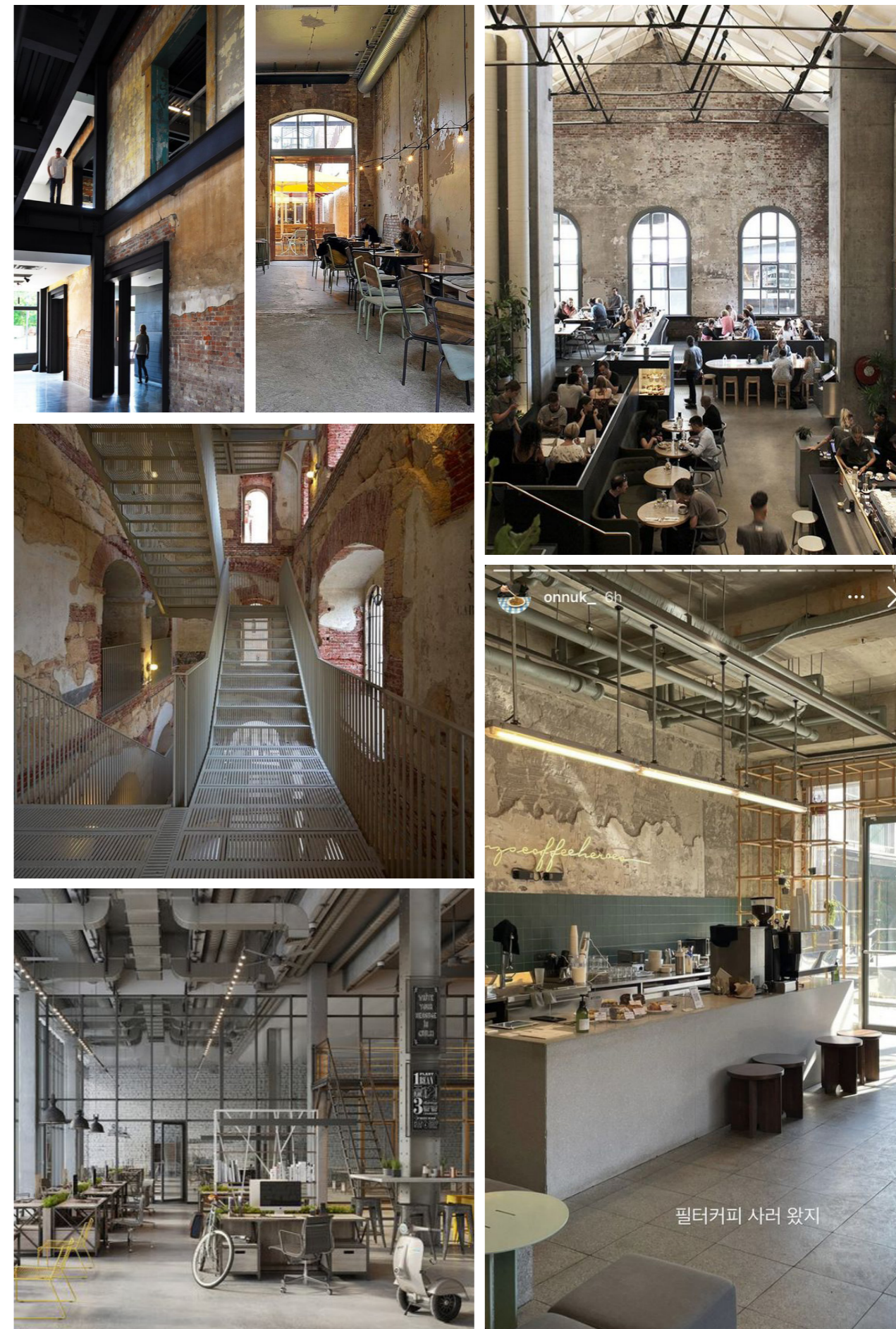
Bygningene er svært robuste og fleksible for fremtidig transformasjon. Interiører har ikke vernestatus. Ved transformasjon må det gjøres individuelle vurderinger av hvert enkelt bygg og funksjonsbehov.

Følgende skal hensyntas:

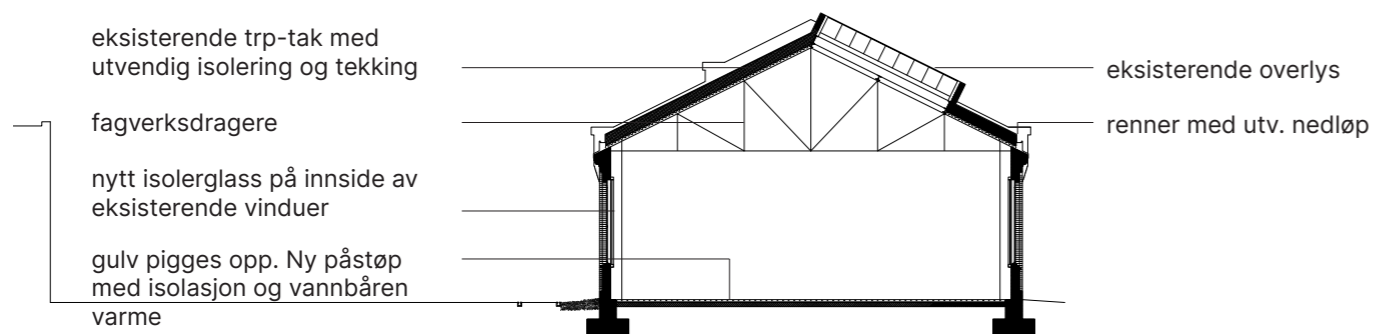
- Robuste materialer
- Reversible løsninger
- Universell Utforming
- Bygningsfysiske forhold
- Brannkrav
- Inneklima
- Arbeidsmiljø



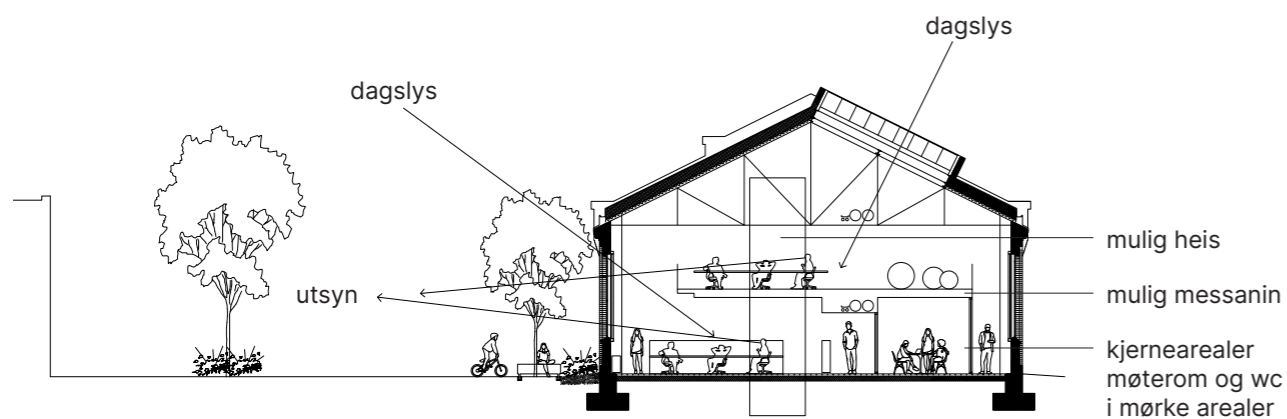
illustrasjoner fra topp venstre med klokken:
 Guthie Transportation Museum,
 De Leon & Primmer architecture
 Kafe magasinet, Gøteborg
 Fusillo, Melbourne
 Max Shpak - visualisering
 Restoration of bakery of Caserma,
 Carmassi Studio di Architettura
 Santa Marta into university facilities



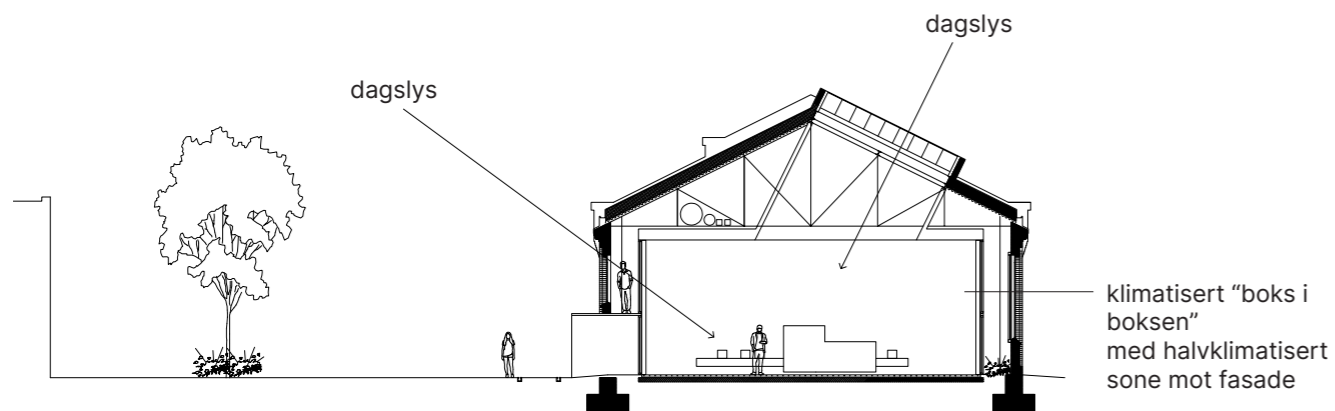
필터커피 사러 왔지



Typisk snitt - bygningsfysiske forhold

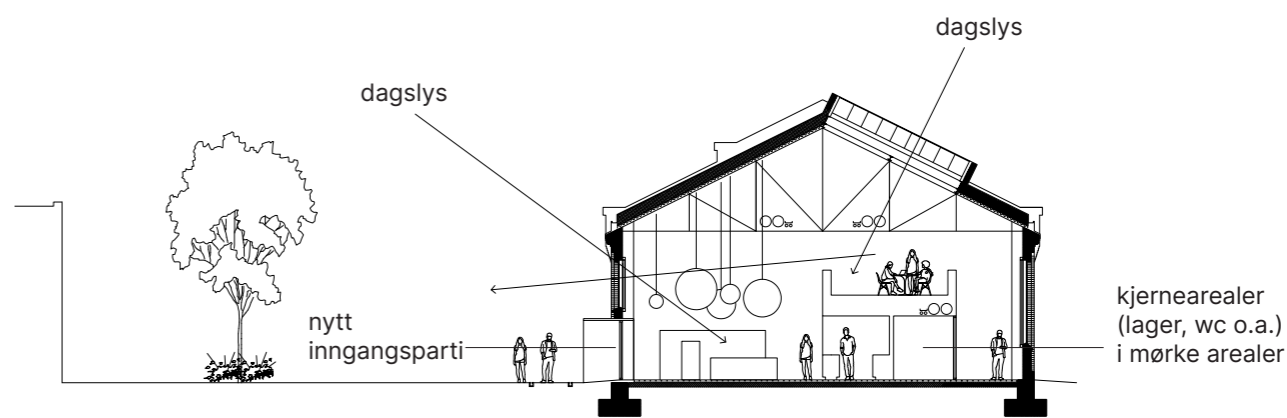


Typisk snitt - work/ co-work

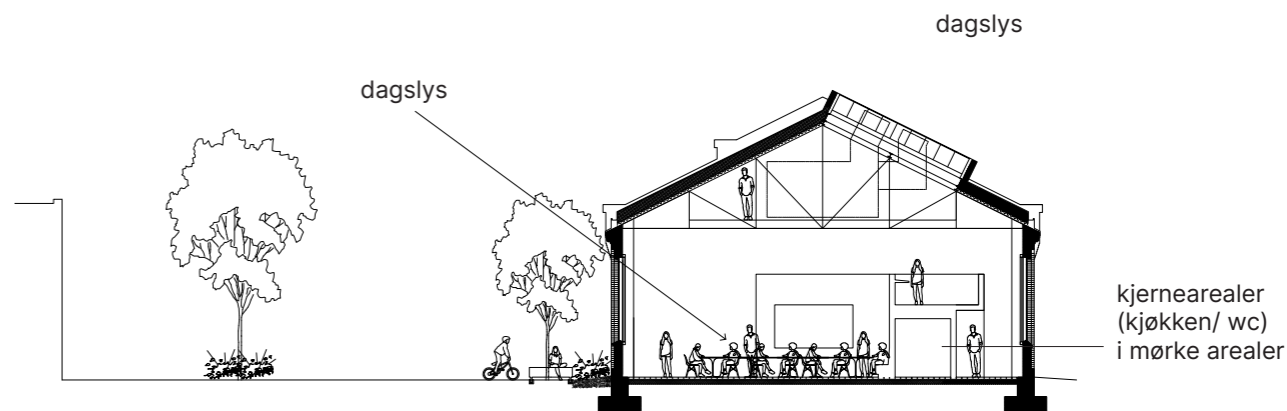


Typisk snitt - produksjon

Transformasjon av byggene kan skje uten betydelig inngripen i eksisterende konstruksjoner, men bygningsfysikk og inneklimate må ivaretas. Samtidig må alle krav til arbeidsmiljø tilfredstilles. Tilleggsarealer kan etableres som selvberende konstruksjoner innenfor eksisterende konstruksjoner. Tekniske installasjoner kan inkorporeres uten betydelige inngrep.



Typisk snitt - salg/ service



Typisk snitt - servering

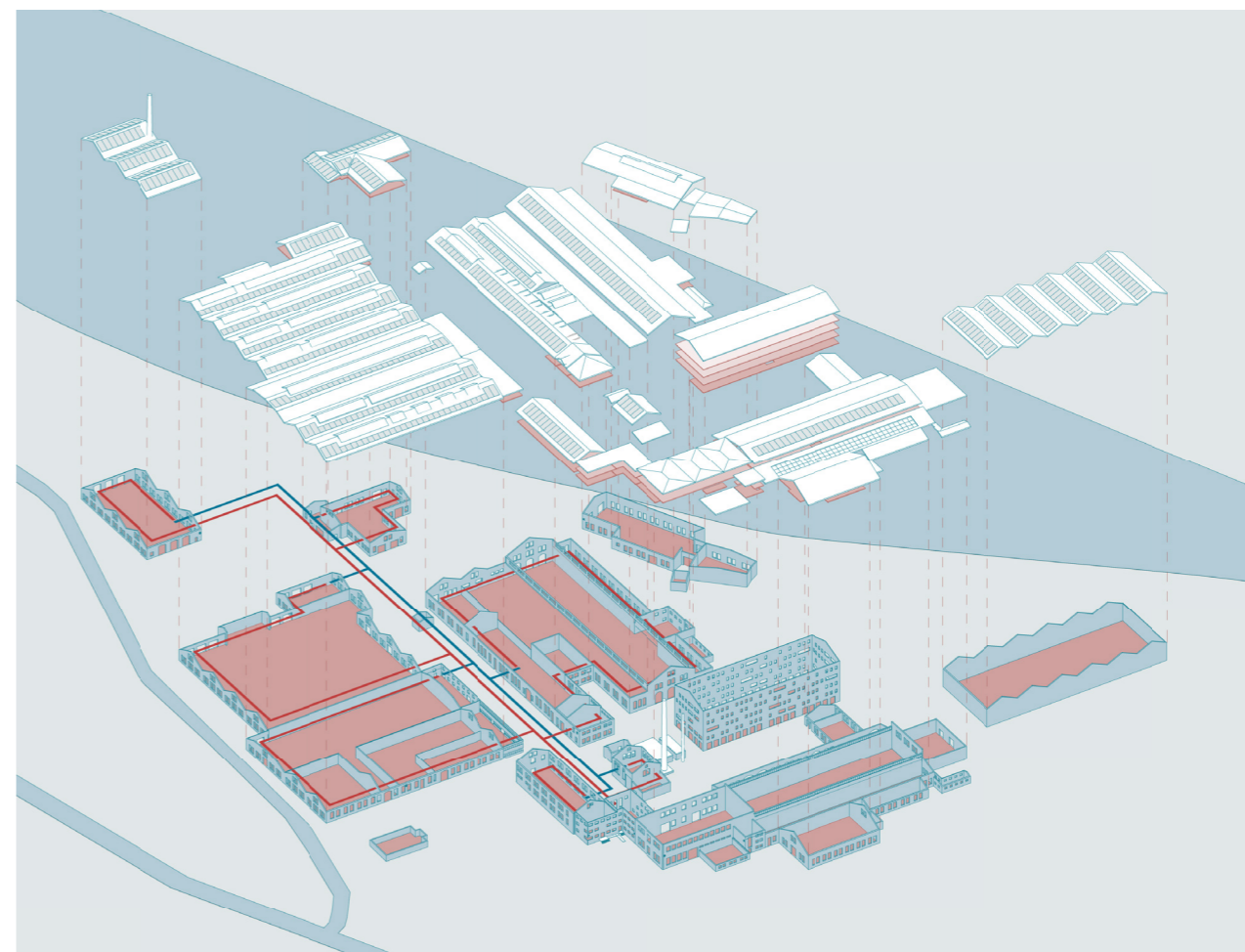
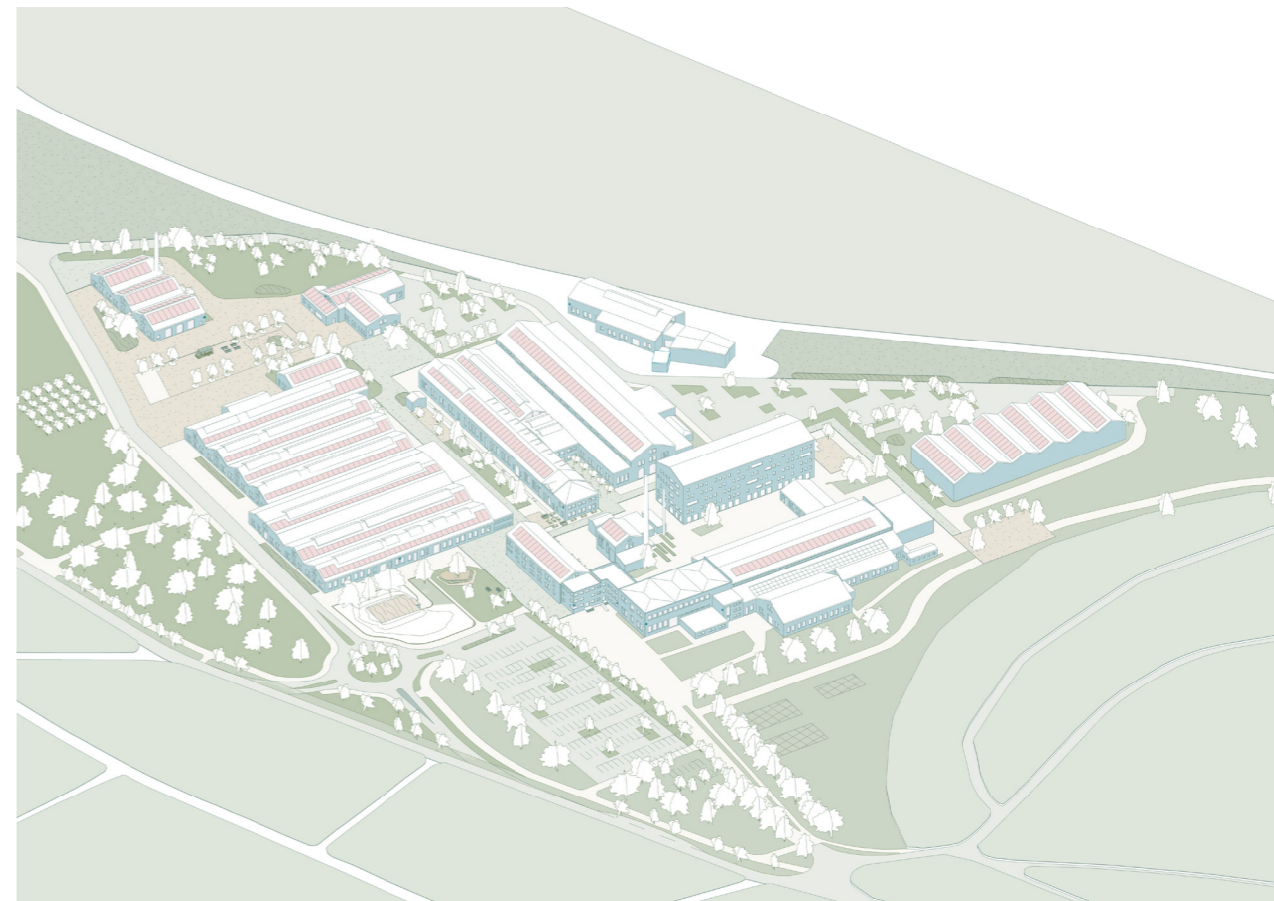
Energi og miljø

Energi og miljø må ses i sammenheng med bygningsvern. Ved vern gjennom bruk, må nødvendigvis byggene oppgraderes iht. gjeldende tekniske krav og krav til innemiljø.

I tillegg til økt energieffektivitet i bygningsvolumer og bygningsdeler, vil valg av energikilde være svært viktig.

- Energikilde med lavt klimagassavtrykk
- Utstrakt bruk av solcellepaneler på tak - både sørvendt og lavtliggende øst/vest

Det er utarbeidet en egen Bærekraftstrategi for Sundland. Se *bærekraftstrategi og miljøoppfølgingprogram (MOP)*.

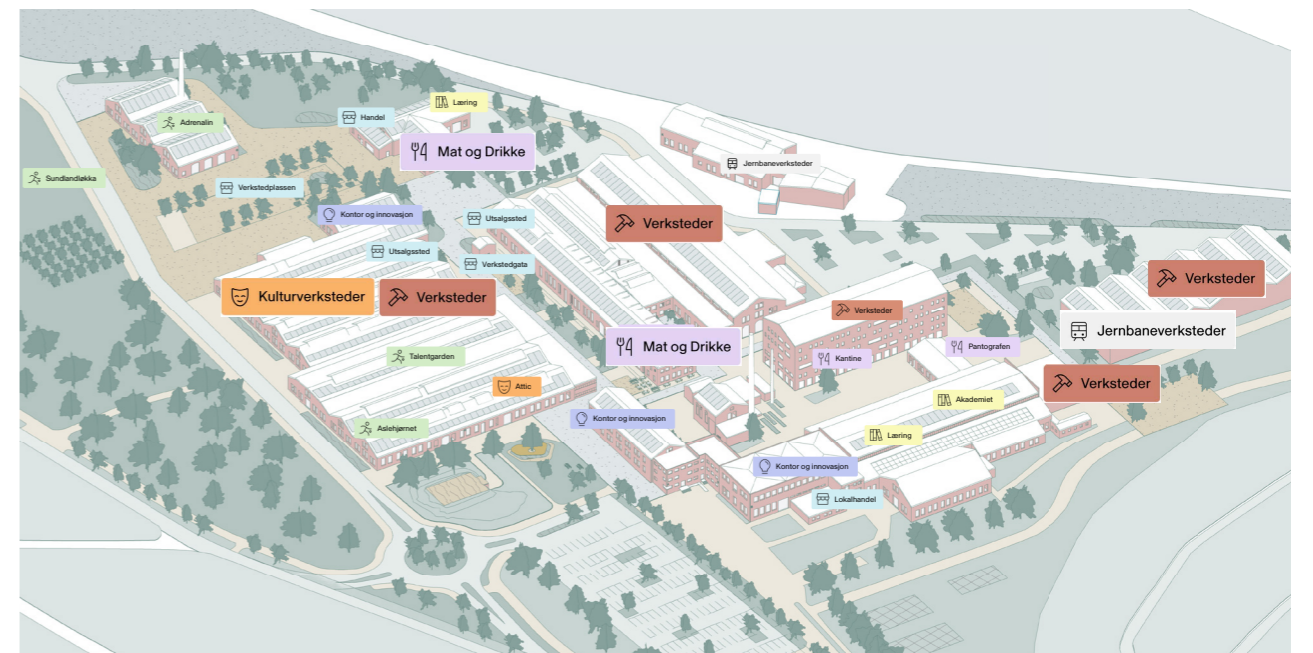


Produsere

Sundlands historie som jernbaneverksted i Drammen vil alltid være en del av stedets identitet. Både byggene og områdets størrelse vitner om noe historisk og stort, et sted for produksjon og arbeid. Samtidig var de ansatte på Sundland engasjerte med både korps og kulturarrangementer. Alt dette skal ivaretas nå som Sundland skal gjenoppstå som Sundland Verk. Sundland Verk skal fortsette å være et sted for produksjon og industri, men nå med fremtidens marked og

økonomi som grunnsten. Byggenes størrelse, romfølelse og karakter skal løftes frem. Vi introduserer nye verksteder, sport og trening, markedsplasser og kontorfasiliteter som hovedpilarer i det nye tilbudet. Når man besøker Sundland skal man få en opplevelse av å være blant produserende historiske bygninger.

Sundland som en produktiv bydel omhandles utfyllende i dokumentet "Stedsutviklingsstrategi".

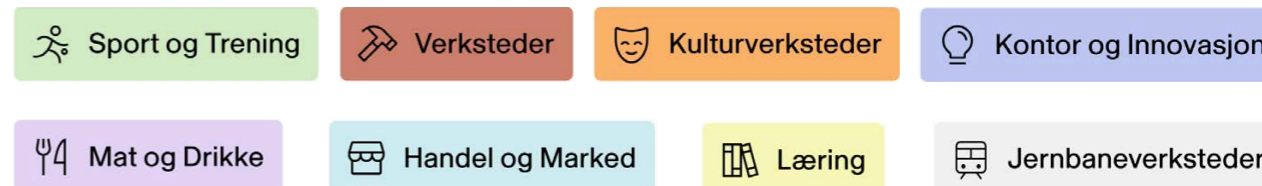


Aktivisere

Bærekraftig og helhetlig stedsutvikling er en prosess for å skape bygg, byrom og områder som er aktive og attraktive for mennesker, samfunn og næringsliv, på naturens premisser.

Innholdsprogrammet for nye Sundland er arealoptimaliserende og fleksibelt. Målet er å skape gode synergier mellom aktørene og legge tilrette for deling av funksjoner.

Sundland som en aktiv bydel omhandles utfyllende i dokumentet "Stedsutviklingsstrategi".



Pulsere

Programmet skal skape en helhetlig identitet, sørge for liv mellom byggene, virke tilgjengelig og inviterende fra alle kanter og sørge for best bruk av areal året rundt.

Sundland som en produktiv bydel omhandles utfyllende i dokumentet "Stedsutviklingsstrategi".

