



Sundland Verk

Drammens nye byområde





Velkommen til Sundland Verk

Drammens nye byområde

Bane NOR Eiendom har satt i gang en omfattende transformasjon av det som i 1911 var blant Drammens største og viktigste arbeidsplasser som NSBs sentralverksted. Når hele Sundland er ferdig utviklet vil det være rundt 800 boliger og et mangfoldig bylivstilbud her. Dette er flere tiår til, og Sundland består allerede av 13 historiske bygninger som utgjør totalt 43 000 kvadratmeter vel egnet for ny, variert bruk.

Med ønske om å skape et sted som gir noe til nærmiljøet i de kommende årene, startet vi derfor reisen med å midlertidig transformere den eksisterende bygningsmassen — fra Sundland jernbaneverksteder til Drammens nye byområde.

Temporær og bærekraftig transformasjon

Mye har skjedd på Sundland jernbaneverksteder siden jeg ble eiendomssjef i 2018. Store deler av bygningsmassen stod da ledig og bar preg av et enormt vedlikeholdsetterslep. I samarbeid med mine gode kolleger Asle og Anniken startet vi arbeidet med å fylle byggene med nye leietakere, rydde opp utendørs og sikre en bedre økonomi som ga oss rom til å gjennomføre omfattende reparasjonsarbeid på den historiske bygningsmassen under Asles kyndige driftsledelse. Gradvis har vi sett området oppgradert, og vi har gått fra mye lager og logistikk til et område med stadig mer liv i gangene. Dette er vi stolte av.

I 2022 tok vi et nytt steg ved å utvikle strategier for en langsiktig og trinnvis utvikling av området som nå får stedsnavnet **Sundland Verk**. Denne rapporten oppsummerer dette arbeidet.

Nå står vi foran en spennende prosess der Sundland Verk skal bli et mangfoldig byområde i Drammen. Dette skal skje i samarbeid med leietakere, lokalt næringsliv, Drammen kommune, nærutvalget og nærmiljøet. Vi er takknemlig for dere som allerede har engasjerte dere, og ser frem til å bli bedre kjent med lokalsamfunnet i året som kommer.

Vår ambisjon er å være et forbildeprosjekt for bærekraftig transformasjon og stedsutvikling. Vi skal ta vare på historien og bygningene gjennom ny bruk, nøysom oppgradering og formidling. Vi skal skape arbeidsplasser og møteplasser. Vi fyller byggene med nye funksjoner, tilbud og opplevelser for alle. Sundland Verk skal bidra til et godt bo-, jobbe- og levested i Drammen, samt styrke lokaløkonomien.

Allerede i dag finner du spennende aktører på Sundland Verk, som blant annet Adrenalin, Talentgården, Attic og Akademiet. I 2024 ser vi frem til å ønske velkommen til nye leietakere, invitere folk og næringsliv til arrangementer og gjennomføre planene vi har jobbet frem.

Det er med glede, stolthet og entusiasme jeg ønsker deg velkommen til Sundland Verk — og god lesning av strategien "fra historiske jernbaneverksteder til Drammens nye byområde."



Tone Mjølnerød
Eiendomssjef, Sundland Verk
Bane NOR Eiendom, Østlandet Sør



Innhold

1. Bakgrunn

Hvor er vi og hva er prosjektets mål og ambisjoner?

2. Bærekraftig stedsutvikling

Prosess og metode for utvikling

3. Fremtidens Sundland Verk

Fra gamle jernbaneverksteder til aktivt byområde

4. Bærekraftig transformasjon

Fokusområder for bærekraft på Sundland Verk

5. Bevaringsstrategi

Sundland Verk som kulturminne

6. Arkitektonisk transformasjon

Premiss og verktøy for transformasjon

7. Aktivitet og arrangement 2024

Slik skal vi skape et aktivt og attraktivt sted

8. Kommunikasjon og formidling

Fortellingen om Sundland Verk

9. Utviklingsstrategi

Suksesskriterier og utviklingstrinn

10. Ditt Sundland Verk

Informasjon og kontaktpunkter for deg som vil bli leietakere eller medvirke i utviklingen



1

Bakgrunn

Hvor er vi og hva er prosjektets mål og ambisjoner?

Historiske Sundland blir nytt, levende byområde

Bane NOR Eiendom har satt i gang en omfattende utvikling av historiske Sundland jernbaneverksteder. Det som i 1911 var blant Drammens største og viktigste arbeidsplasser som NSBs sentralverksted, utvikles nå til Sundland Verk — et aktivt og spennende byområde.

Allerede i dag kan du besøke spennende aktører Sundland Verk — og mer skal det bli! Her vil du finne unike haller og

uteområder for sport, trening og fritidsaktiviteter, verksteder og produksjonslokaler, kontorer, studiofelleskap og konferanseareal, handel og tjenester, mat- og drikketilbud, selskapslokaler og mye mer.

Dette dokumentet presenterer prosjektets strategi og plan for en trinnvis og temporær bærekraftig transformasjon for de neste 20 årene — frem mot det endelige bygget som er vedtatt.



Historisk bilde, ukjent fotograf
Norsk Jernbanemuseum



Skisse av hele Sundland ferdig utviklet
Bane NOR Eiendom

Sundland jernbaneverksteder

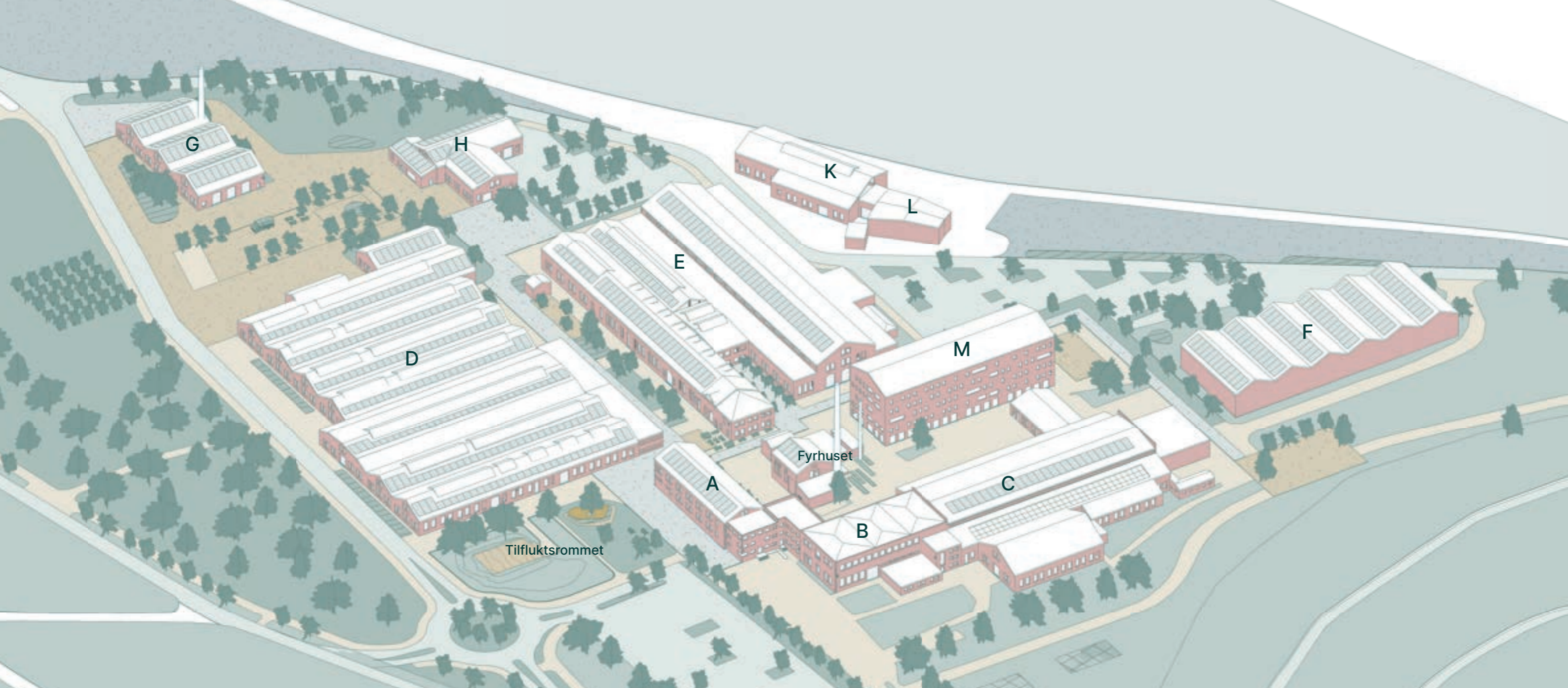
NSBs Sentralverksted for Vestbanenettet ble oppført i årene 1909-11 på gården Sundlands grunn. Verkstedet skulle vedlikeholde materiell som ble brukt på jernbanenettet vest for Oslo.

Sundland Jernbaneverksted var i mange år en av Drammens største og viktigste arbeidsplasser, med opp til 900 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.

Blant Europas største transformasjonsområder

Sundland Verks areal er på cirka 58 000 kvadratmeter og består av 13 små og store bygninger. Byggenes unike størrelse og karakter gjør dem vel egnet til variert, ny bruk.

Når hele Sundland er ferdig utviklet vil området ha cirka 800 boenheter, nye arbeidsplasser, handelsvirksomhet og offentlige tilbud fordelt på opp mot 288 000 kvadratmeter. Sundland Verk blir dermed blant Europas største områder for bærekraftig transformasjon, helt i tråd med Drammens næringsstrategi.



Sundland Verk 2023

Sundland Verk tilbyr unike arealer i ulik skala. Noen er fylt med leietakere som blir værende, mens flere bygg er i bevegelse — her er det muligheter for ny bruk og spennende løsninger.

Bygg med muligheter:

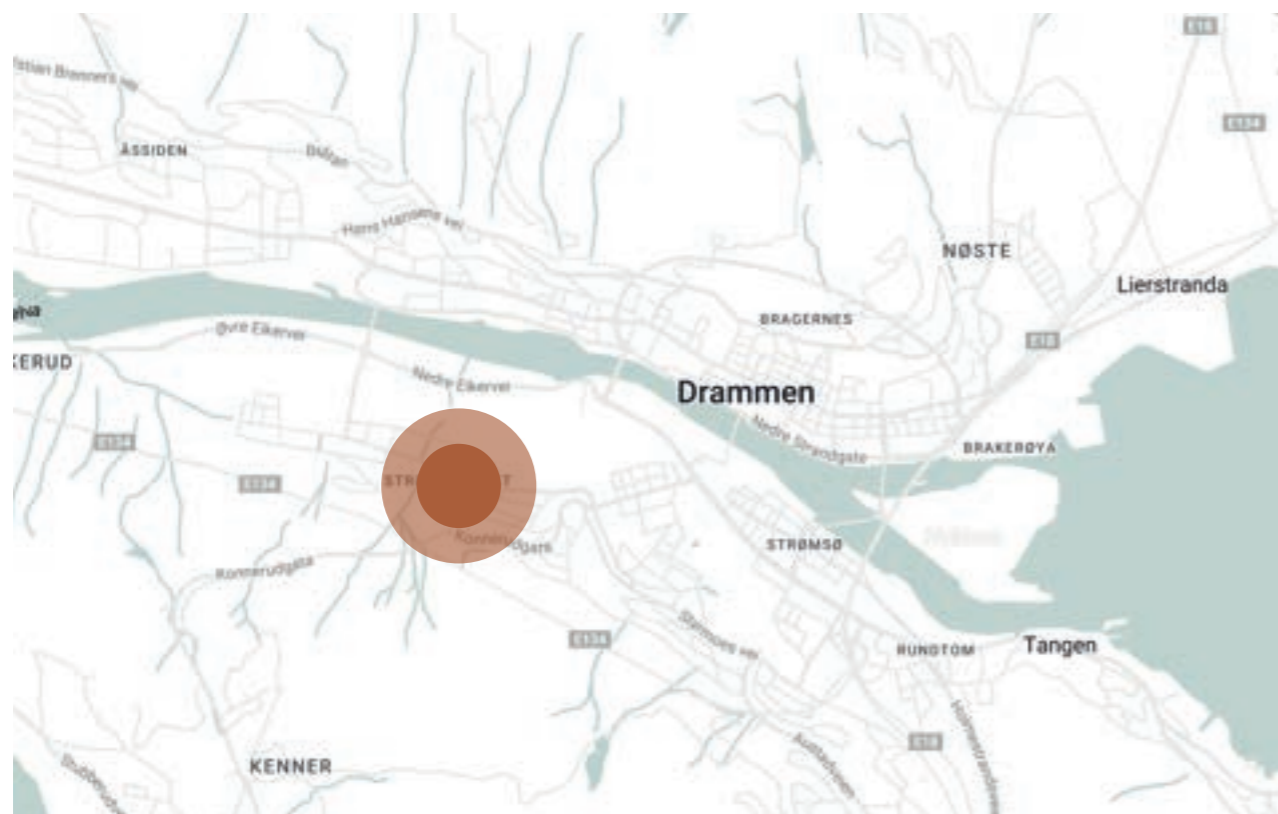
- H - kombinert areal
- D - kombinert areal
- A - kontorer
- B - kontorer og undervisning
- F - industrihall

Eksisterende leietakere

A	Bane NOR Eiendom	E	Select Service Partner AS
A	Bane NOR SF	E	Stadler Service Norge AS
A	Spordrift AS	E	Mantena AS
A	Nettpartner AS	E	Univask
A	Teknet AS	E	Jernbanens Musikkorps
A	Viken Bygg / Entreprenør AS	F	Sunwind Gylling AS
A	Select Service Partner AS	G	Adrenalin
A	Embriq Reilers	H	Drammen Eiendom FK
B	ISS Facility Service AS	K	Spordrift AS
B	Akademiet	L	Bane NOR Eiendom, transport
C	Akademiet	M	VY Kompetansesenter
C	Avonova Helse AS	Pantografen	
C	Norlights Montessoriskole		Selskapslokaler
C	Folkeuniversitetet		Møterom
D	Telentgården	Fyrhuset	
D	Attic		Drammen Fjernvarme
D	Drammen Eiendom KF	Tilfluktsrommet	
D	Bane NOR Eiendom		Drammenselvas Venner
D	Drammen Helsepark AS		
D	Sunwind Gylling AS		
D	Viken Entreprenører		

Sentralt og tilgjengelig i Drammen

Drammen er regionshovedstad vest for Oslo og et sentralt knutepunkt mellom Oslo, Kongsbergregionen og Vestfold-byene. Innenfor en reiseavstand på ti mil bor det rundt to millioner mennesker, og kommunen er en naturlig del av bo- og arbeidsmarkedet på det sentrale østlandsområdet.

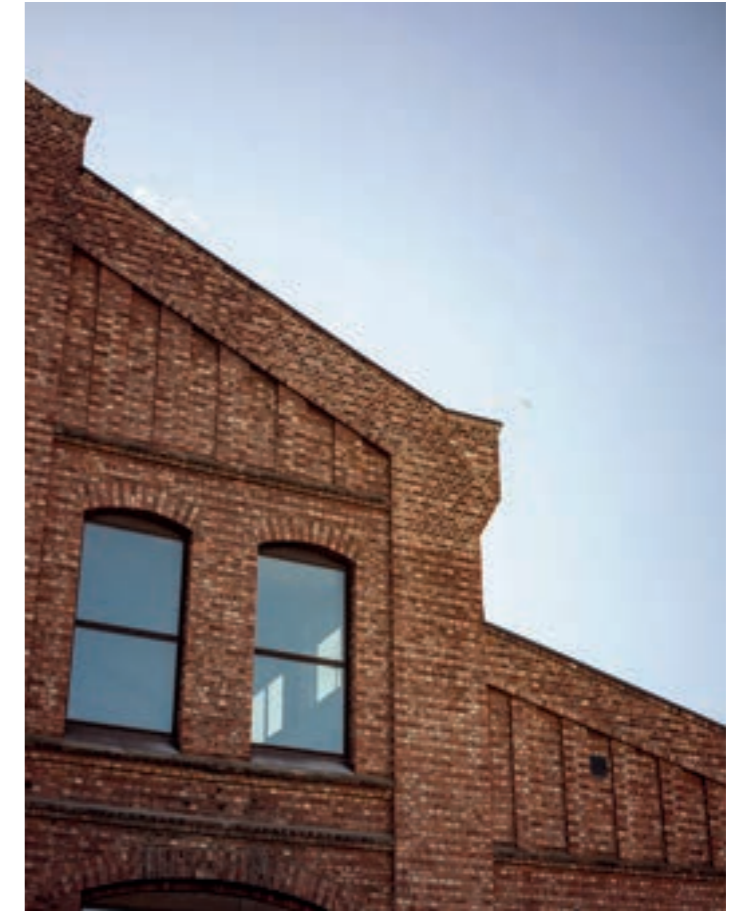


Drammens identitet er formet av en rik historie og moderne utvikling. Byen har gått gjennom betydelige transformasjoner fra sin industrielle fortid til sin nåværende status som et levende bysentrum med mye utvikling. Drammen fremmer bærekraftig byliv, blant annet med initiativ som Bragernes Torg, som er kåret til Norges beste uterom, og har fått internasjonal oppmerksomhet for sitt grønne industrilandskap.

Østlandets sirkulære hovedstad
Drammen har ambisjoner om å bli "Østlandets sirkulære hovedstad", og kommuneplanen ønsker et grønt, bærekraftig og innovativt

næringsliv. Sammen med kommunens visjon og innbyggernes innspill til Drammens kommuneplan, utgjør FNs bærekraftsmål grunnlaget for følgende seks likeverdige politiske satsingsområder for Drammen: God oppvekst og godt liv, klima- og miljøvennlig utvikling, omstillingsdyktig næringsliv, attraktive byer og tettsted, mangfold og inkludering, og deltakende innbyggere.

Sundland Verk ligger sentralt og tilgjengelig i Drammen, med umiddelbar nærhet til bydel Gulskogen. I tillegg til stor parkeringskapasitet, er det god kommunikasjon fra sentrum, Godsløkka og nabolagene rundt.



Utvikling som bevarer

I 2015 utarbeidet Bane NOR Eiendom sammen 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. I 2022 ble arbeidet tatt videre i samarbeid med NSW Arkitekter og Grete Jarmund, for å utarbeide en detaljert bevaringsstrategi for

byggene og området. Denne strategien vil sørge for en helhetlig utvikling som hensyntar historien og bygningsmassen, samt sørger for at eventuelle bygningsmessige endringer blir av varig kvalitet. Senere i dette dokumentet kan du lese og se utdrag fra bevaringsstrategien.



Les hele Sundland Verks
Bevaringsstrategi på sundlandverk.no

Sundland Verk stedsutvikling

En strategisk prosess

Men hvilket innhold passer denne unike bygningsmassen? Hvordan kan området historie og karakter ivaretas gjennom renovering, bruk og formidling? Hvilke funksjoner vil berike området og Drammen for øvrig? Hvordan skal vi lykkes med å transformere Sundland til et nytt og spennende bydelssentrum i Drammen?



Lær mer om vår strategi og prosess for stedsutvikling på sundlandverk.no

I 2022 startet Bane NOR Eiendom et samarbeid med Natural State, som jobber med bærekraftig stedsutvikling og stedsøkonomi. Sundland Verk skal utvikles strategisk og systematisk, og fylles med innhold tilpasset bygg, byrom, lokalmarked og lokalsamfunn. Identiteten skal bevares gjennom renovering og nytt innhold. Livet i og mellom byggene skal være godt sammensatt, med tilbud tilpasset døgn og sesonger.

Sundland Verk skal utvikles trinnvis, med umiddelbare tiltak og langsiktig horisont. Både lokalt næringsliv, offentlig sektor og Drammens befolkning involveres i utviklingen. Målet er å skape en destinasjon som gir verdi til folk, samfunn og næringsliv, med en tydelig stedsidentitet og bærekraftig stedsøkonomi.



Mål med stedsutviklingsprosjektet

1. Jobbe frem en helhetlig strategi for hvordan vi skal utvikle Sundland Verk som et forbildeprosjekt for bærekraftig transformasjon.
2. Sikre optimal verdiskapning for alle prosjektfasene gjennom hele utviklingsløpet — legge opp til trinnvis og god utvikling.
3. Komme frem til riktig innhold for areal, bygg og byrom, og slik skape en aktiv og attraktiv destinasjon.
4. Sikre et godt samarbeid mellom prosjektets nøkkelaktører: Eier, samarbeidspartnere, leietakere, fremtidige leietakere, offentlig sektor og nabolaget for øvrig.
5. Skape synlighet og positiv omdømme for Bane NOR Eiendom.
6. Utvikle Sundland Verk til en sterk og tydelig stedsidentitet i Drammen, og skape stolthet og tilhørighet.

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 45 fagpersoner. Deres mangfold av prosjekter, har gjort NSW til eksperter på området.



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 dokumentet er et utdrag fra flere dokumenter utarbeidet for Sundland. Disse bør 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.

Dokumenter utarbeidet for midlertidig transformasjon



Strategi- og premissdokument for transformasjon

NSW Arkitekter 2023



Stedsutviklingsstrategi

Natural State 2023



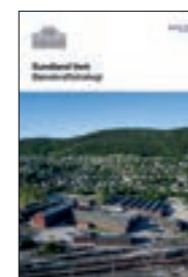
Bevaringsstrategi

Grete Jarmund 2023



Landskapsrapport med utomhusplan

Grindaker Landskapsarkitekter 2023



Bærekraftstrategi

Sundland Verk 2024



Les alle dokumentene i sin helhet på prosjektets nettsider sundlandverk.no

2

Bærekraftig stedsutvikling

Hvordan lykkes med stedsutviklingen?



Å skape en destinasjon

Vår tilnærming

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

Det handler om å utvikle bygg og områder som er funksjonelle og tiltalende, samt å skape en tydelig stedsidentitet via et rikt bylivsprogram og formidling, og en solid stedsøkonomi med nye arbeidsplasser, økt transaksjon og bærekraftige forretnings- og driftsmodeller for alt areal — hele døgnet, hele året.

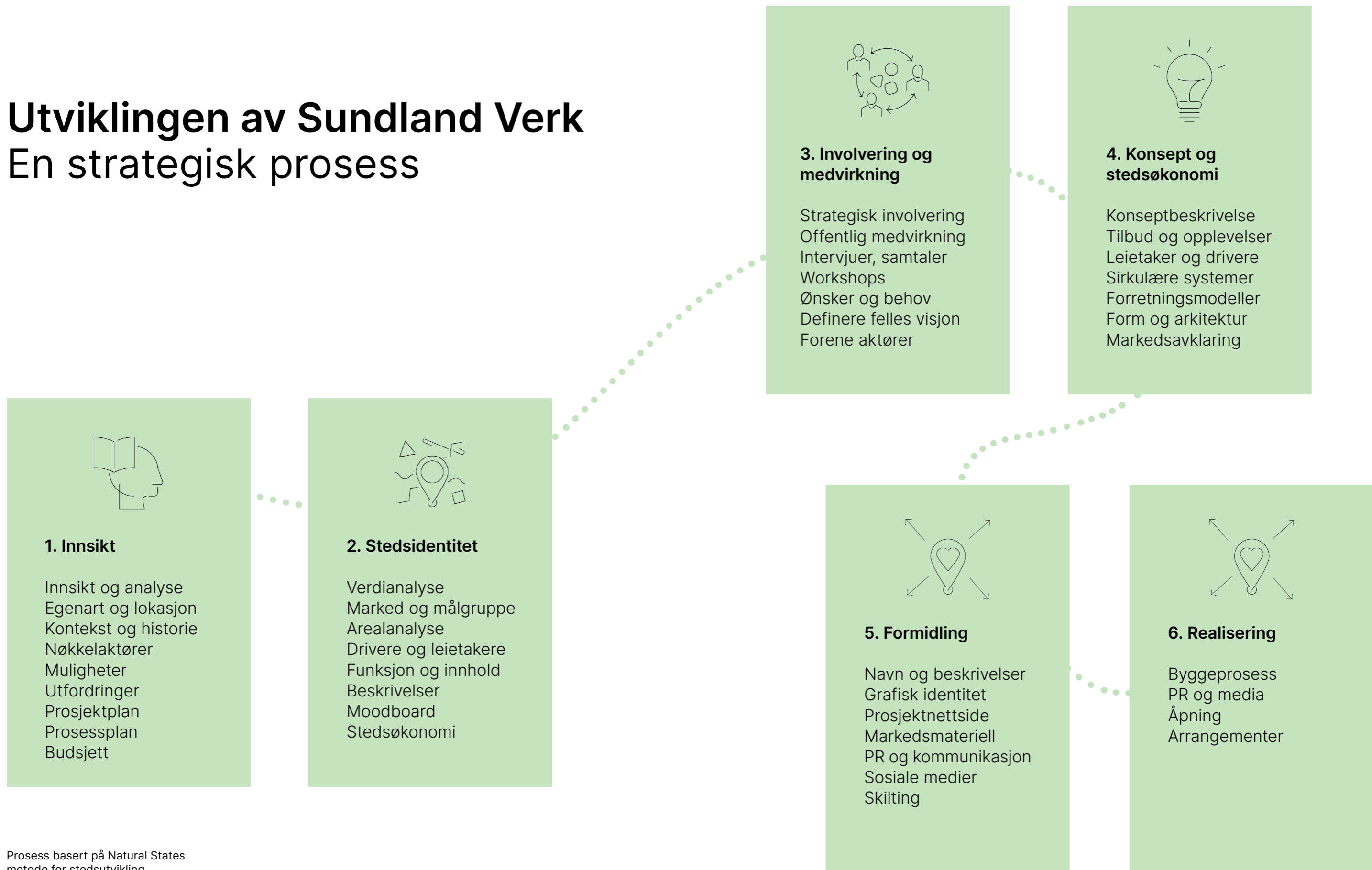


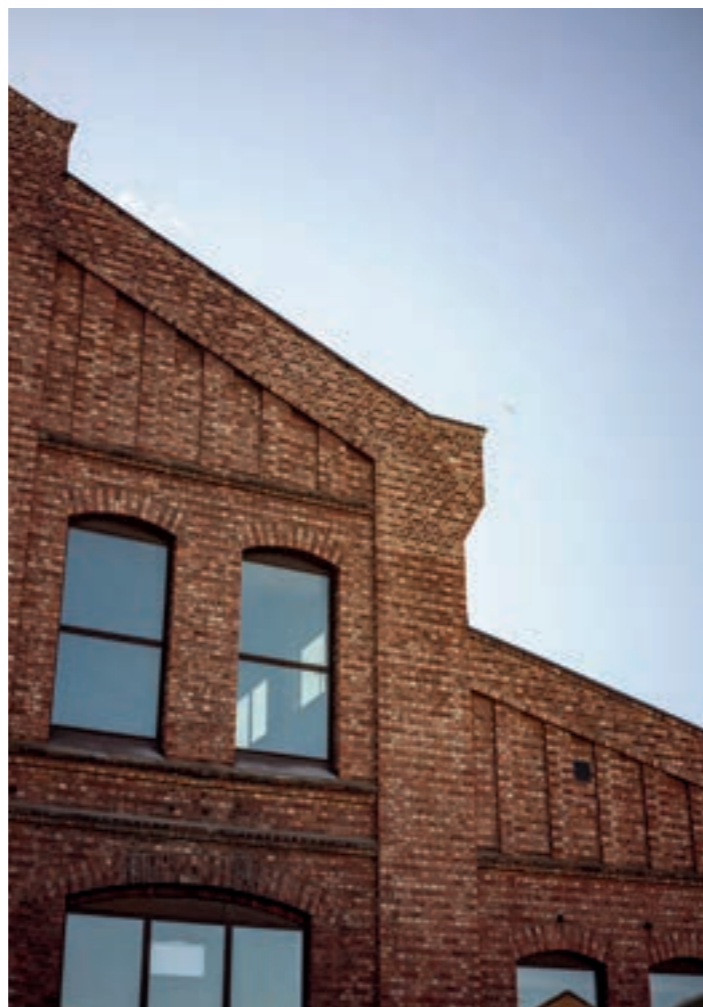
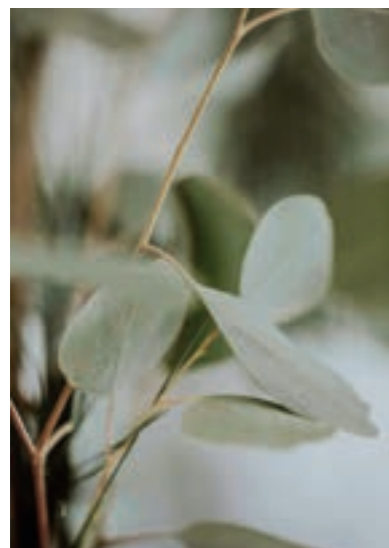
Robert Bye
Charles Deluvio
Fransesco Tommasini
Knut Neerland



Utviklingen av Sundland Verk

En strategisk prosess





Nine Koepfer
Knut Neerland
Martins Cardoso

Sundland Verk som verdiskaper Et godt sted for alle



- Foregangsprosjekt for bærekraftig transformasjon og stedsutvikling.
- Bevaring av arkitektur, bærekraftig bygg, materialer og bruk av areal.
- Økt fokus på lokal produksjon, rehandel og samarbeid.
- Sosial bærekraft, flere arbeidsplasser og møteplasser.
- Økte leieinntekter per kvadratmeter.
- Omdømmeverdi for Bane NOR.
- Omdømmeverdi for Drammen.
- Tilflytting og økt kvadratmeterpris for Proffen, A1 og omegn.
- Økt trygghet, tilhørighet og samhold.
- Aktivitet for barn og unge.
- Nye selskaper, innovasjon og utvikling.
- Kulturproduksjon og visningsarena for flere industrier.
- Bedre folkehelse, læring og kunnskapsdeling.

Helhetlig verdiskapning

Styrket stedsøkonomi

Ved riktig transformasjon kan Sundland Verk skape store verdier for mennesker, naturen, samfunnet og markedet — både for eier, leietakere, drivere, nærliggende prosjekter og Drammen for øvrig.

Et område med riktig aktivitet vil skape et attraktivt sted for folk og næringsliv — og legger grunnlaget for en styrket stedsøkonomi via blant annet økte leieinntekter, økt eiendomsverdi, økt salg- og driftsinntekter på stedet og nærområdet, samt økt verdi på nærliggende prosjekter.



Gabin Vallet
Vitolda Klein
Knut Neerland



Stedsøkonomi	Total identitetsverdi	Versjon 4		01.09.2023
Sundland Verk				
		<i>Over 20 år</i>	<i>Per år</i>	<i>Per måned</i>
Næringsareal (Optimal utvikling)	NOK 330 293 182	NOK 16 514 659	NOK 1 376 222	
Utenomhus areal (Aktiv utleie)	NOK 14 000 000	NOK 700 000	NOK 58 333	
Boligareal - Proffen (10% økning)	NOK 204 400 000	NOK 10 220 000	NOK 851 667	
Boligareal A1 (10% økning)	NOK 140 000 000	NOK 7 000 000	NOK 583 333	
Totaler	NOK 688 693 182	NOK 34 434 659	NOK 2 869 555	

Utdrag fra arbeidsdokument for stedsøkonomisk analyse. Versjon 6.2, under kontinuerlig utvikling.

Strategisk involvering

Samarbeid mot målet

Strategisk involvering av nøkkelaktører og offentlig medvirkning er viktig for stedsutvikling fordi det sikrer et godt lokalt samarbeid og gir bredere forståelse for områdets behov og muligheter. Det sørger for at vi utvikler basert på markedsbegrep, gir mulighet for å teste konsepter og å skape engasjement.

I prosessen for utviklingen av Sundland Verk er involveringen av leietakere, drivere, lokalt næringsliv, Drammen Kommune og nærutvalget særlig viktig. I forprosjektet ble disse involvert via en-til-en samtaler og felles innspillmøte.

Videre i prosjektet vil Sundland Verk rette seg mot folk og nabolag via blant annet nabolagsmøter, PR og andre offentlige arrangementer. Slik vil vi sikre at fremtidens besøkende, den viktigste gruppen, får delta i utviklingen og bidra med sine stemmer, og dermed knytte seg til området og det kommende innholdet før utviklingen er ferdigstilt. Dette er en viktig del av det vi kaller områdemodning.



Invitasjoner til innspillmøter



Første involveringsmøte
4. Mai 2023

Strategisk involvering

Uttak fra innspillsmøtet



Morten Kjeldås
Viken Entreprenør

Ønsker et sted de kan spise lunsj. Sundland kan bli en arena for håndverk og mer samarbeid mellom fag og fagskole hadde vært topp.



Kjetil Eide
Bit for Bit

Vil gjerne kjøre en matlinje som kan drive et serveringssted på Sundland. Vil være med på å skape en bedre helhet og leverer tjenester Drammen trenger innen opplæring.



Rune Harald Jahnsen
Drammenelvas Venner

Trenger et sted å ha arrangementer som konserter og St. Hansfest. Interessert i å bidra med aktiviteter. Har søndagskafé hver søndag de kan tenke seg å flytte til Sundland.



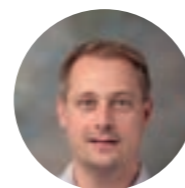
Ben Svanberg
Avonova

Ønsker å lage en helse-hub på Sundland. Trenger mer plass og bedre logistikk enn i dag.



Eivor Winther Sunesen
Montesorri

Sundland som kompetansested og nærmarked vil tilføre noe til Drammen sentrum og heve bokvaliteten til de i nærområdet.



Pål Andre Hansen
VY

Positiv til kantine og har behov for mellom 100 - 300 lunsjserveringer daglig. Legger opp til ettårskontrakt for driver i første omgang, og vil være involvert i prosessen.



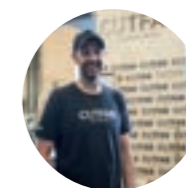
Ingvild Dyve
Strømsgodset

Det er viktig å trekke i samme retning. Hva skaper et attraktivt bomiljø, og hva skjer i overgangen fra 5.000 til 17.000 innbyggere?



Runi Tømmerås
Attic

Sundland som kulturpunkt med dans, Brageteateret og skatehall hadde vært veldig bra. Parkering er for dyrt.



Kristoffer Steen
CutFab

Vil lage og drifte et miljø for produksjon på Sundland. Ser for seg felles verksteder, undervisning og samproduksjon.



Jørgen Røgeberg
Talentgården

Ønsker mer areal til fotball og kan tenke seg å dele arealet på helger om sommeren til for eksempel multikulturelle arrangement og cricket.

Sitater fra møte med nabolagsrepresentanter

“Vi mangler et fellesverksted i Drammen, et skapende møtested for unge! Noe som heier frem amatørkulturen og et spennig tilbud som dekker hverdagsaktiviteter her.”

Tom Erik Thronsen
Lokal næringslivsaktør

“Når Gulskogen stenger må vi inn til sentrum for å finne møteplasser. Vi mangler et kveldstilbud, og spesielt noe for søndager.”

Malene Sighaug Bigseth
Nabo

“Vi må se stedet i en større sammenheng, som en del av hele byutviklingen. Slik tror vi området blir mye mer attraktivt på sikt!”

Jeanette Stenmark
Nærutvalget



Hva er dine ønsker for tilbud og opplevelser på Sundland Verk? Del via mail, telefon eller på medvirkningsarrangementer i 2024.



“Bestefaren min jobbet på Sundland, så jeg har mange minner herfra. Jeg har troen på byvandring, og at stedet må oppdages.”

Kjell Runar Moen
Nabo

“Dette er et historisk viktig område for hele byen. Jeg tror det blir viktig å knytte stedet til aktiviteter.”

Yngve Carlsson
Nabo

Behov og premiss for konseptutvikling



Behov for eier

Markedsorientert tilnærming, optimalisering av areal, systematisk og trinnvis realisering, bærekraftig stedsøkonomi.

Lokalt behov

Gode og inkluderende møteplasser. Opplevelser for barn, unge og eldre. Tilbud for egenorganisert trening. Næringslivskonsepter som leverer på bærekraft og sirkularitet.

Stedsidentitet og utviklingsstrategi

Ønske om tydelig stedsidentitet forankret i historie og egenart, med gode og sammensatte bylivsfunksjoner — og en god plan for å levere verdiene.

Transformasjon og bevaring

Historisk bygningsmasse, høy grad av vern, ønske om å bevare og fortelle historien gjennom bruk. Innhold som passer byggenes unike karakter.

Leietakers behov

Moderne møterom, gode fellesfunksjoner, fellesareal og møteplasser. Kurs- og konferansefasiliteter. Mat, kantine og serveringssted.

Et sted for folk og næringsliv

Sundland Verk ønsker å være en sentral plass for Drammen og tilreisende, og vil være en aktiv destinasjon med et mangfoldig innhold, med et spesielt fokus på trening, produserende næring, kultur og kunnskap.



3

Fremtidens Sundland Verk

Fra gamle jernbaneverksteder til aktivt og attraktivt byområde.

Velkommen til Sundland Verk

Stedsidentitet og egenart

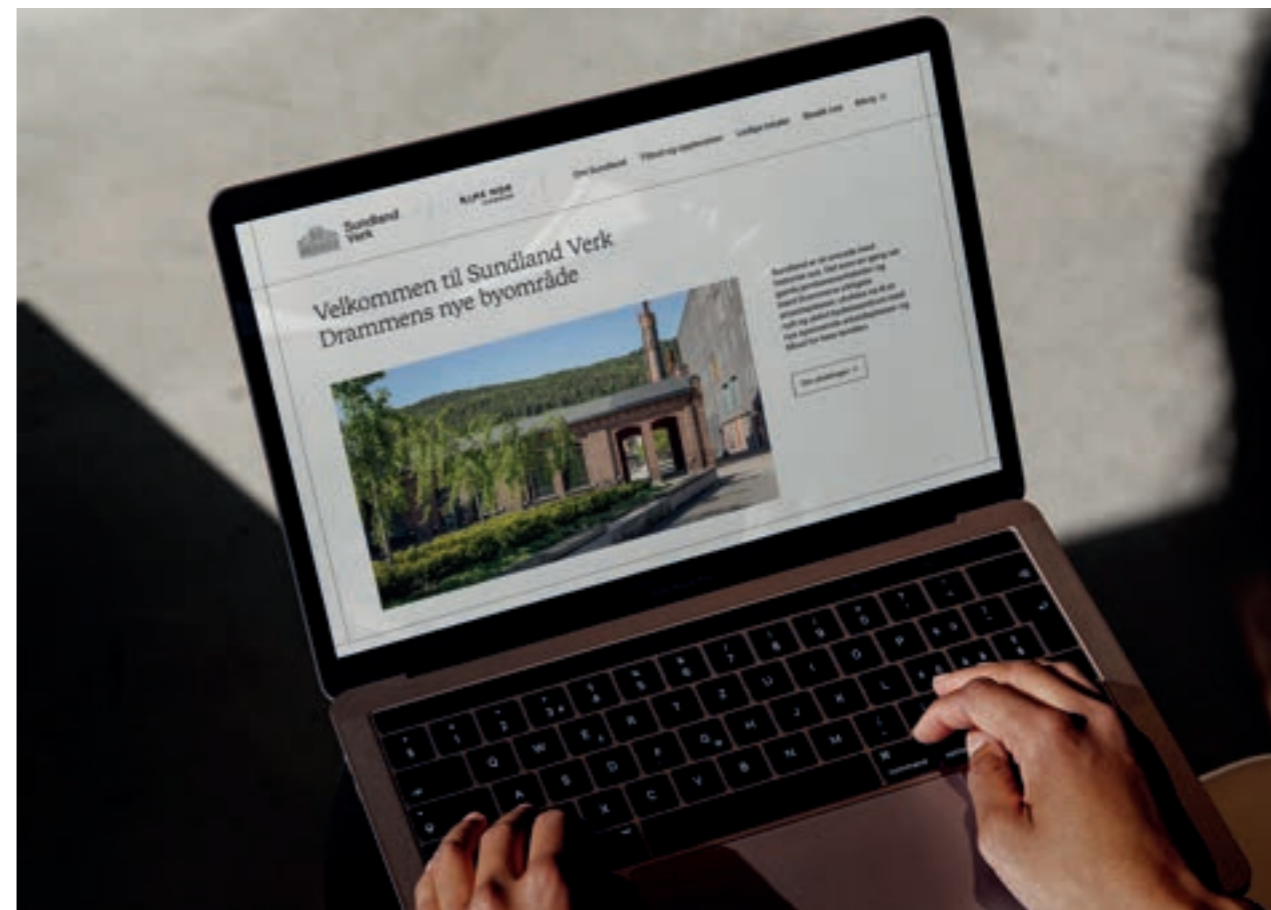
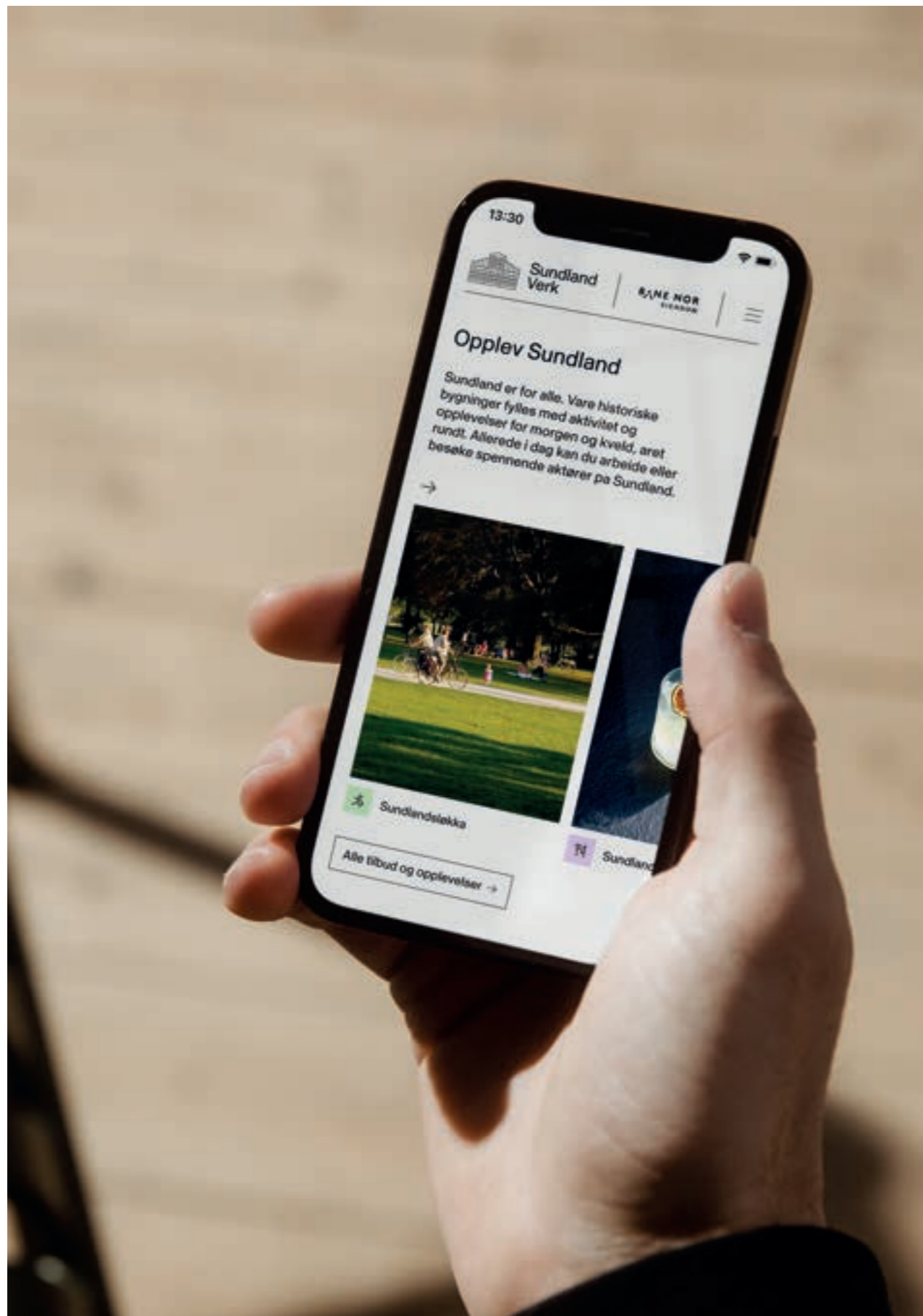


Fra Sundland jernbaneverksteder til Sundland Verk

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

Sundland Verk skal fortsette å være et sted for produksjon og industri — men nå med fremtidens marked og økonomi som grunnstein. Byggenes størrelse, romfølelse og karakter skal løftes frem. Vi introduserer nye typer verksteder, sport og trening, markedsplasser og kontorfasiliteter som hovedpilarer i det nye tilbudet.

Når man besøker Sundland Verk skal man få en opplevelse av å være blant historiske bygninger, produserende næringer og et aktivt sted som samler folk og samfunn.



→ Følg utviklingen av Sundland Verk på vår nettside sundlandverk.no


Dette kan du oppleve på Sundland Verk


Sundland Verk vil ha tilbud og opplevelser for alle. Våre unike lokaler legger til rette for et mangfoldig og spennende innhold, i små og stor skala. Målet er et optimal bruk av areal


og et godt samarbeid mellom aktører for deling av funksjoner, fellesarealer og resurser, og samarbeid for aktivitet — for å sikre bærekraftig bruk, og et rikt tilbud for besøkende året rundt.





 Sport og trening


 Verksteder og produksjon


 Kultur og arrangement

 Kontor og innovasjon

 Mat og drikke

 Handel og markeder

 Skole og utdanning

 Helse og livsstil

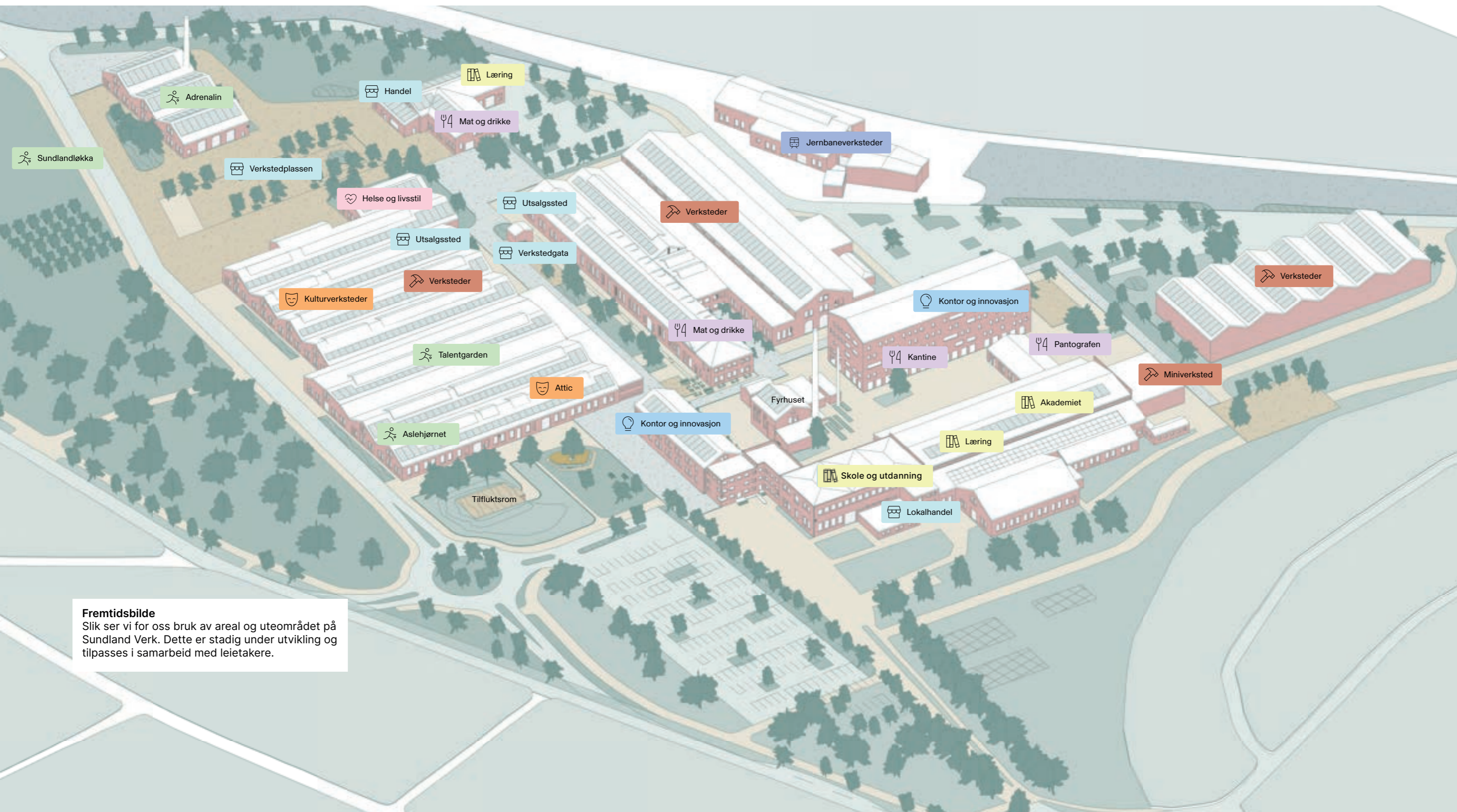
 Jernbaneverksteder



Illustrasjonsbilder via Unsplash



Sundland Verk



Fremtidsbilde

Slik ser vi for oss bruk av areal og uteområdet på Sundland Verk. Dette er stadig under utvikling og tilpasses i samarbeid med leietakere.



Ignacio Brosa
Angelo Patanzis
Rachel



Sport og trening

- Innendørsfotball
- Utendørsfotball
- Treningscenter
- Aktivitetssenter
- Treningspark
- Sandvolleyball
- Basketball
- Buldrehall
- Yoga
- Crossfit
- Kampsport
- Lekepark





Andrew Ruiz
Andrew Ponz



Verksted og produksjon

- Trevare
- Møbelsnekkeri
- Keramikk
- Glass og metall
- Sykkel og mobilitet
- Teknologi og robotikk
- Fellesverksted
- Barneverksted
- Gjenbruksstasjon
- Utstysreperasjon
- Sirkulær økonomi
- Kurs og opplæring
- Utsalg





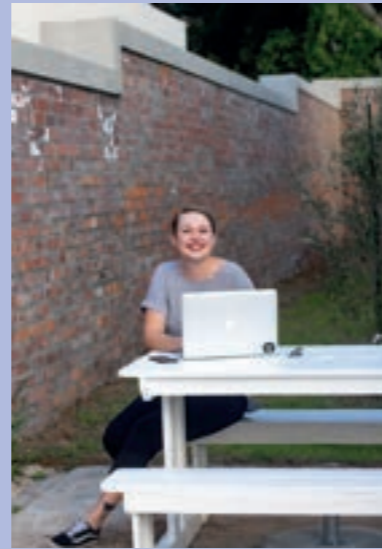
Kultur og arrangement

- Musikkole
- Danseskole
- Øvingslokaler
- Flerbruksscene
- Utendørscene
- Kunstatelier
- Lydstudio
- Podcast
- Foto/video
- Scenografi
- Konserter
- Teater
- Konferanse
- Festivaler





Sincerely Media
Lexcope



Kontor og innovasjon

- Kontorer
- Kontorfelleskap
- Kurs og konferanse
- Studiokontorer
- Visningscenter
- Innovasjonslab
- Tech-hub
- Start-up miljøer
- Inkubatorprogram
- Etablerte selskaper
- Alumni
- Studieveiledning





Nick Hiller
Mor Shani
Sveta Sha



Mat og drikke

- Kantine og spisested
- Kaffebar og bar
- Selskap og utleie
- Restaurant og catering
- Bakeri
- Småskalaproduksjon
- Matfestivaler
- Lokalmatmarked
- Arrangementer
- Urban gardening
- Kolonial
- Dagligvare





Micheile Henderson
Kate Trysh
Ellen Tanner



Handel og marked

- Innendørsmarked
- Utendørsmarked
- Butikker
- Utstyrsutleie
- Helse- og livsstil
- Hus og hjem
- Sport og fritid
- Urban gardening
- Kolonial
- Dagligvare
- Arrangementer:
 - Julemarked
 - Lokalmatmarked
 - Gjenbruksmarked





Kelly Sikkema



Skole og utdanning

- Barnehage
- Barneskole
- Skole
- Kurs
- Konferanser
- Opplæring
- Bibliotek
- Visningscenter
- Lese/studierom
- Studiebar
- Barneverksted





Helse og livsstil

- Legekantor
- Tannlege
- Fysioterapi
- Kiropraktor
- Avovona
- Helsetjenester
- Psykisk helse
- Frisør
- Velvære





Julian Råbu, Bane NOR



Jernbaneverksteder

Bane NOR fortsetter med virksomhet for jernbaneverksteder i bygg K og L. Dette er vi glade for! Dette er både en viktig arbeidsplass og en sentral del av historien til Sundland Verk.



Oppgaver på verksted, Sundland Verk 1957
Foto av Arbeiderbladet / Arbark



4

Bærekraftig transformasjon av Bane NOR Eiendom

Fokusområder for bærekraft på
Sundland Verk



Sundland Verk — et konkret eksempel på bærekraft

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 Verk 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 sammenheng, er det noen mål som er mer relevant enn andre å jobbe mot, for en aktør som Bane NOR Eiendom. Disse er bærekraftsmål 8, 9, 11, 12 og 13.

Sundland Verk utvikles med mål om å være et forbildeprosjekt for bærekraftig transformasjon og byliv. For å lykkes med dette må vi fortsette med det gode arbeidet rundt bevaring og bruk av byggene, samt legge gode strategier og planer for ny bruk — både når det gjelder byggens fasade, utomhus og innendørs bruk, samt sosial bærekraft.

Sundland Verks fokusområder for bærekraft er forankret i Bane NOR Eiendoms bærekraftsstrategi og Drammen Kommunes ambisjon om å legge til rette for bærekraftig næringsliv og bli Østlandets sirkulære hovedstad.

Fokusområder for bærekraft på Sundland Verk:

1. Bærekraftig bruk
2. Bærekraftig transformasjon
3. Bærekraftig stedsutvikling
4. Bærekraftig byliv
5. Bærekraftig økonomi



Sundland Verks egen bærekraftstrategi ferdigstilles i 2024. Denne vil du finne på vår nettside sundlandverk.no



På Sundland Verk betyr dette å skape arbeidsplasser gjennom revitalisering av stedet og fremme et miljø som oppmuntrer til entreprenørskap og bærekraftig forretningspraksis.



Transformasjonen av Sundland Verk muliggjør dette målet ved å gjenbruke eksisterende strukturer for ny bruk, integrere innovative teknologier for bærekraft og utvikle robust infrastruktur som støtter et bærekraftig samfunn.



Sundland Verks visjon er i tråd med bærekraftsmål 11 gjennom sitt engasjement for å skape møteplasser for alle og et sted som forbedrer livskvaliteten, fremmer samfunnsengasjement og sikrer miljømessig bærekraft.



På Sundland Verk gjenspeiles dette i strategier for energieffektivisering, avfallsreduksjon og bærekraftig ressursbruk, slik at utbyggingens fotavtrykk blir så lett som mulig.



Sundland Verk bidrar til dette målet gjennom tiltak innen energieffektivitet, ressurs håndtering og integrering av grønne områder som forbedrer biologisk mangfold.



Sundland Verks utomhusplan og naturrestaureringsprosesser skal gjenoppbygge og forbedre livet på land, og bidra til lokalt biologisk mangfold og økologisk balanse.

Bærekraft som verdi — Globalt, nasjonalt og lokalt

Bærekraft har nå utviklet seg til å bli en betydelig verdi i globale markeder og samfunn. Over flere år har det vokst frem en økt forståelse for viktigheten av bærekraftig verdiskaping og forvaltning på verdensbasis. Dette skyldes vår observasjon av klima- og miljøforringelse som et resultat av menneskelig aktivitet. Denne bevisstheten transformerer oppfatningen av bærekraft, som nå anses som et prinsipp som bør danne grunnlaget for all aktivitet og verdiskaping.

Arbeidet med bærekraft på Sundland Verk vil utvikle seg videre gjennom konkrete tiltak og utarbeidelsen av områdets egen bærekraftstrategi. Målene og ambisjonene for bærekraft på Sundland Verk vil bli konkretisert gjennom målbare grep og beskrivelser, slik at alle kan følge den positive påvirkningen dette prosjektet har på miljømessig, samfunnsmessig og økonomisk bærekraft.

I utviklingen av Sundland Verks helhetlige strategi for stedsutvikling har bærekraft blitt integrert som et sentralt prinsipp i alle strategiske beslutninger. Sundland Verk er et konkret eksempel på bærekraft, der både FNs globale bærekraftsmål og EUs taxonomi etterlevs. Nasjonale strategier og lokale visjoner for et bærekraftig samfunn og næringsliv blir også nøye ivaretatt. Ikke minst skal Sundland Verk tjene som et levende eksempel på Bane NOR Eiendoms egen bærekraftstrategi.



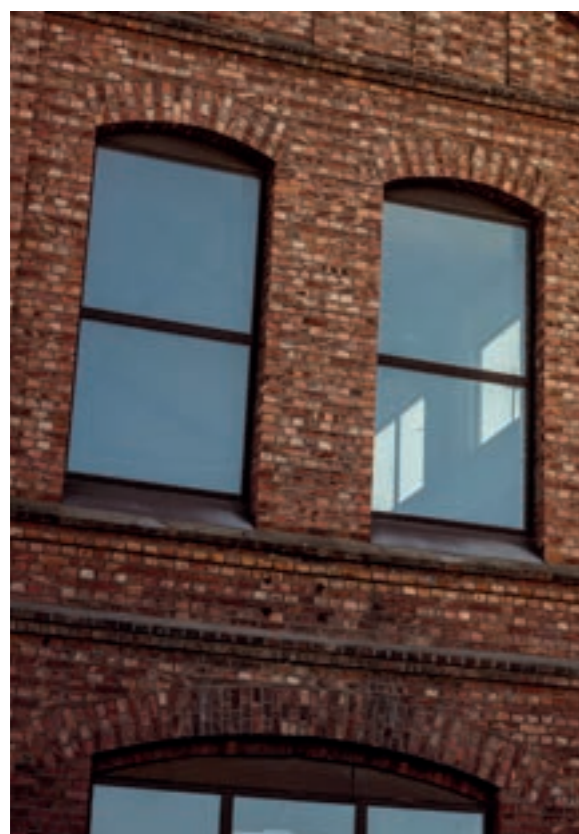
The EU Taxonomy encompasses a standard set of definitions for sustainable activities centered around six environmental objectives:



Fokusområder for tiltak for bærekraft på Sundland Verk

1. Bærekraftig bruk

- FDVU
- Opplæring driftspersonell
- Parkering og mobilitet
- Energi og elektrisitet
- SRO
- Vann og sanitæranlegg
- Søppel og gjenvinning
- Fasade og teglstein



2. Bærekraftig transformasjon

Bærekraftig transformasjon av arkitektur og bygningsmasse. Bevaringsstrategi. Landskap, utomhus og naturvern. Mobilitet og infrastruktur. Stedsutvikling, arealoptimalisering, flerfunksjon, fleksibilitet, deleløsninger og sirkulære løsninger. Faginstanser for Smart City-funksjoner, energi og ingeniørfag, ressurs og materialer.



Foto: Peulle

3. Bærekraftig stedsutvikling

Strategisk prosess og metode for å skape et aktivt og attraktivt sted. Helhetlig plan for areal, leietakere og aktiviteten på stedet, med synergi til Drammen og nærliggende prosjekter. Strategisk involvering av offentlig sektor, leietakere, næringsforening og andre nøkkelaktører fra tidlig fase for å forenes om felles mål og visjon. Sikre at bruken er riktig, for å sikre at utviklingen blir riktig.



4. Bærekraftig byliv

Et fremtidig mål vi jobber oss strategisk mot. Møteplasser, arbeidsplasser, handel og tjenester, arrangementer og opplevelser, verksteder og lokal produksjon, barnehage, kunnskap og læring, mat og drikke, markeder, kultur, trening og fritid.

Sundland Verk skal gjennom de neste 20 årene modnes gjennom bruk, aktiv forvaltning og inntekt.

5. Bærekraftig økonomi

Markedsorientert utvikling. Optimal verdiskapning og aktivitet på stedet gjennom alle utviklingstrinn. Arealoptimalisering, flerbruk, fleksibilitet, deling og infrastruktur. Rasjonell leietakertilpasning. Økt aktivitet og attraktivitet for økte leieinntekter, økt eiendomsverdi og økt verdi på nærliggende prosjekter, som blant annet Proffen og A1. Styrket lokaløkonomi for Gulsbogen og Drammen forøvrig.

Særskilte tiltak

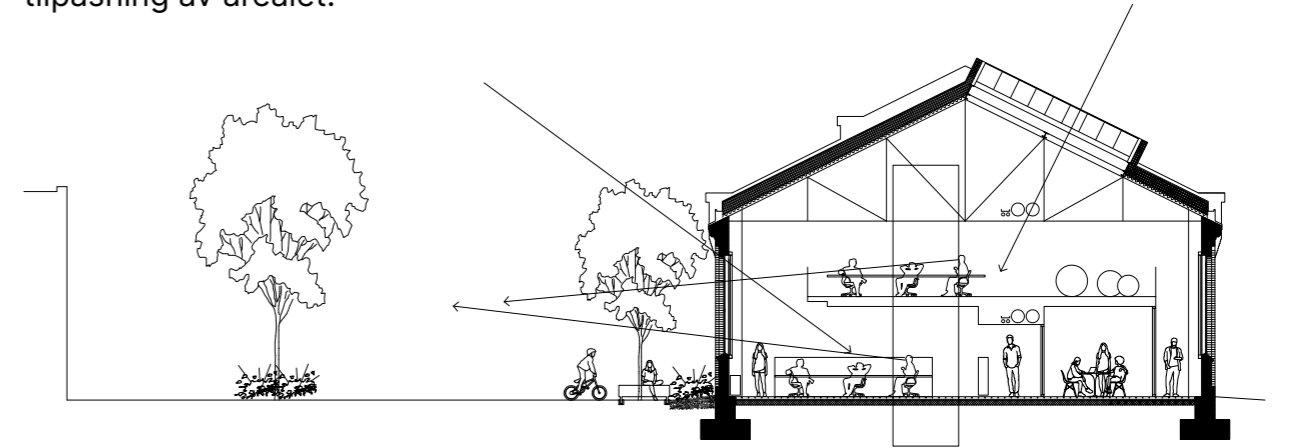


Smart, kollektiv og grøn mobilitet

For en bærekraftig tilkomst og samferdsel som prioriterer myke trafikkanter og sikkerhet.

Arealoptimalisering, fleksibilitet og flerbruk

For en bærekraftig bruk og langsiktig tilpasning av arealet.



Utomhusplan og biodiversitet

For en bærekraftig bruk av utearealet med tiltak som fremmer biodiversitet og naturrestaurering.



Les mer om alle tiltakene i kapittelet om arkitektonisk transformasjon.

Historisk bygningsmasse driftes for fremtiden

Asle Tangerud, Drifts- og vedlikeholdssjef ved Sundland Verk og Bane NOR Eiendom, har gjort betydelige fremskritt i oppgraderingen og vedlikeholdet av området siden han startet i rollen i 2017. -Drift og vedlikehold av historiske bygninger krever en spesialisert omsorg og oppmerksomhet, forteller Tangerud.

Med en bakgrunn i 20 år som prosjektleder innen elektrobransjen, fant Tangerud interesse for innkjøp, drift og vedlikehold etter å ha utforsket ulike aspekter av elkraft, telematikk, sikkerhet og styring/regulering/overvåkning av byggetekniske anlegg.

Bane NOR Eiendom ble et naturlig valg for Tangerud da han var klar for ny jobb i 2017. Han ble en av de første ansatte innen drift og vedlikehold i Bane NOR Eiendom og fikk ansvar for Drammen-området, spesielt Sundland. Ved hans ankomst møtte han en historisk bygningsmasse med stort behov for modernisering og reparasjon både utendørs, på fasader og i bygningsstrukturen.

Driftslederen tok tak i problemene, først og fremst ved å sikre at bygningene var tette for å hindre vanninntrengning. Deretter ble fokus satt på fasader, retting av feil og oppgradering av tekniske anlegg. Dette markerer starten på transformasjonen av Sundland Verk.

Vi tok en prat med Asle om hans arbeid på Sundland Verk, og hans tilnærming til bærekraftig drift og vedlikehold av historisk bygningsmasse.



Kan du fortelle oss om ditt første møte med Sundland Verk. Hvordan var oppstarten?

Jeg møtte et område som var preget av behovet for både teknisk modernisering og bygningsmessig oppgradering. Dette inkluderte utfordringer som lekkasjer, setningsskader, og feil vedlikehold. En nødvendig start var å tette bygningene for å hindre vanninntrengning. Deretter ble fokuset rettet mot fasadeløsninger



og tekniske anlegg. Oppstarten av transformasjonen involverte grundig kartlegging og utarbeidelse av kortsiktige og langsiktige planer. Eiendomsforvalter Anniken kjente allerede godt til området og leietakerne, som gjorde at jeg kom inn i arbeidet tidlig. Tone ble eiendomssjef i 2018. Hun gjorde en god jobb med å fylle ledige arealer og øke inntektene. Dette ga oss rom til å sette i gang større nødvendige og en mer langsiktige transformasjon av området.

Nå som du kjenner området godt. Hva er det viktigste du vil trekke frem som særegent ved bygningsmassen på Sundland Verk?

Det mest fremtredende er dens historiske karakter og kvaliteten i materialene. Bygningene, opprinnelig konstruert for over 100 år siden, utmerker seg ved riktig bruk av tegl og granitt som grunnmateriale. Dette viser nøye gjennomtenkte valg, som for eksempel kapillæroppslag fra vann, som er tilpasset terrengforholdene. Historisk sett har Sundland Verk vært en av Drammens største arbeidsplasser, med over 1000 mennesker daglig inn

og ut gjennom porten. Bevaring av de opprinnelige fasadene, med vekt på å opprettholde det historiske uttrykket, er en sentral prioritet.

Det som skiller Sundland Verk fra andre steder er bevaringen av den originale bygningsmassen, noe som har stor verdi for prosjektet. Mens mange steder gjennomgår omfattende modernisering, har Sundland Verk bevart store deler av strukturen som den opprinnelig ble bygget. Tegl og pøsefug, brukt på de fleste fasader, har både dekorativ og funksjonell betydning. Ved videreføring og reparasjon av bygningene er det lagt vekt på å bevare den autentiske pøsefugen, og samme teknikk brukes der vann renner langs fasadene. Dette bidrar til å opprettholde den karakteristiske estetikken og funksjonaliteten som kjennetegner Sundland Verk.

“Det er viktig at Sundland Verk skaper verdi for nærmiljøet.”

Dere reparerer fasadene med gjenbrukt teglsten fra samme tidsperiode som de originale. Kan du fortelle om hvordan dere fikk til dette?

Det var et lagerbygg i området som måtte vike plass for et togparkering. Gjennom rivekontrakter ble teglen transportert til Sundland, hvor den ble nøye bevart, rensert og lagret. Nå kan vi bytte skadet fasade med tegl fra samme teglverk som de originale.

Selv om det hadde vært rimeligere å importere tilnærmet lik tysk tegl, ble det valgt å bevare og bruke den opprinnelige teglen for å opprettholde enhetlighet og autentisitet. Denne investeringen forventes å gi glede i de kommende 100 årene, og understreker betydningen av å bevare og gjenbruke materialer for å bidra til en bærekraftig drift og for å opprettholde historisk autentisitet.



Hvilke andre tiltak har blitt satt i gang for å sikre mer bærekraftig drift og vedlikehold på Sundland Verk?

For å oppgradere det området har det blitt gjennomført flere tiltak:

- 1. Endret innkjøpsprosessen:** Vi har gått fra offentlige anbud med tre priser, der billigste tidligere ofte vant, til nå å vurdere life cycle cost for å sikre bedre kvalitet og kostnadseffektivitet over tid.
- 2. Trafikksikkerhet:** Implementert tiltak for trafikksikkerhet, inkludert regulering av trafikkstrømmer og skilting for å skille myke og harde trafikanter. Rettet også tungtrafikken ut av området for bedre mobilitet og sikkerhet.
- 3. Etablert parkeringssystem:** Implementert et effektivt parkeringssystem med administrasjon via app. Slik kan leietakere selv administrere parkeringen, noe som gir enklere og mer kostnadseffektiv administrasjon. Det er også avsatt egne områder for sykkel og MC-parkering.
- 4. Investert i energioptimalisering:** Gjennomført større investeringer for å optimalisere energiforbruket, inkludert styring av inn klima og mer behovsregulert styring av varme- og ventilasjonsanlegg. Ved modernisering av tak og ny



taktekking blir aktuelle områder forberedt for solcellepaneler.

- 5. Byttet til LED-belysning:** Utført omfattende bytte av lysarmaturer fra gamle gasslamper til LED-belysning, med dokumentert besparelse på rundt 60-70% på energiforbruket for belysning.
- 6. Forbedret intern sikkerhet:** Byttet ut adgangssystem med sikrere berøringsfri adgangskontroll og implementert skallsikring på bygget.
- 7. Modernisert sanitæranlegg:** Oppgradert sanitæranlegg med berøringsfrie armaturer, to-knapps toaletter for lavere vannforbruk, og bevegelsesdetektorer for lys i rommene.
- 8. Forbedret avfallssortering:** Byttet ut avfallsstasjoner for leietakere for bedre rapportering og sortering av plast, papir, matavfall og restavfall.
- 9. Bevisstgjøring om energibruk:** Implementert tiltak for å bevisstgjøre leietakere om energibruk, inkludert individuelle målere i leielokalene for å skape positiv bevissthet og rettferdig fordeling av kostnader.
- 10. Oppgradert opprinnelige historisk tilkomst-trasè.** Bjørkealleen har fått Aborist-pleie. Alleen er videreført. Nye allergivennlige bjørketrær plantet og døende byttet. Gammel trasé benyttes nå i skoleformål som løpebane.

Disse tiltakene har ikke bare bidratt til oppgraderingen av området, men har også skapt en mer bærekraftig og effektiv drift.

Driftspersoner fra ISS står for den daglige driften på Sundland Verk gjennom en rammeavtale. Du er særlig opptatt av god opplæring av driftspersonell. Hvorfor er dette viktig?

Driftspersonell er de som har mest kontakt med leietakerne, og bidrar til at det blir et godt leieforhold. En viktig del av jobben er leietakertilpasninger i arealet, noe som kan påvirke både inn klima og sikkerhet. Driftspersonellet må forstå kompleksiteten i å vedlikeholde gamle bygg, slik at de kan ta hensyn ved små tilpasninger og daglig bruk. Vi er opptatt av at alle har god teknisk og bygningsmessig forståelse. Opplæringen dekker også viktige aspekter som brannsikkerhet og evakuering, med erkjennelsen av at drift av et bygg er komplekst.

“For å bevare historien må vi bruke byggene.”

Å involvere driftspersonellet i historie, ombyggingsprosjekter og leietakerforhold skaper eierskap og engasjement. Denne involveringen undervurderes ofte, men den økte kompetansen og eierskapet til oppgavene har stor betydning for både trivsel og for å optimalisere driften.

Sundland Verk skal gjennom stor utvikling i årene fremover. Hva er viktig for deg i denne prosessen?

Det er viktig å få inn leietakere som gir verdi til nærområdet. Det bygges mye i området og når hele Sundland er ferdig utviklet vil det være mange boliger i nærmiljøet her, med alle slags folk, barnefamilier og generasjoner. Vi har allerede etablert utearealer med volleyballbaner, bordtennis, treningsapparater og sosiale soner. Videre ser vi for oss en historisk kulturpark med «app-visualisering» som viser jernbanehistorie. Vi må fortsette dette arbeidet og sørge for at Sundland Verk blir et verdifullt sted for alle i nærmiljøet.

Hvordan ser du for deg Sundland Verk i fremtiden?

Når jeg forestiller meg Sundland Verk fullt av liv, ser jeg et område som brukes av nærmiljøet for rekreasjon, kunst, kultur, kaféliv og som et levende område

som tjener lokalsamfunnet. Jeg ser for meg idrettsaktiviteter, helse- og kulturopplevelser, kanskje til og med teater, som engasjerer hele bydelen og beriker nærområdene.

Det er avgjørende at den historiske bygningsmassen ikke bare blir museer, men brukes aktivt. Det er viktig at vi fortsetter å gjøre investeringer og får støtte fra Plan- og bygningsetaten til tiltak for videre modernisering og oppgradere for universell utforming.

Bærekraft er kjernen i vårt arbeid, med fokus på langsiktig planlegging og oppnåelse av bærekraftsmål. Som et statseid konsern har vi et ansvar for å bidra positivt til nærmiljøet og bydelen, og vi ønsker at Sundland Verk skal være et levende bydelshjerte. Dette er den beste måten å ta vare på historien til Sundland og sikre områdets miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraft.



Helhetlig plan for en bærekraftig transformasjon

Sundland Verk har satt seg som mål å bli et forbildeprosjekt for bærekraftig transformasjon og utvikling. For å sikre at prosjektet oppfyller bærekraftsmålsettingene, er det utviklet en plan for tiltak og et miljøoppfølgingsprogram (MOP) for videre arbeid. En mer omfattende bærekraftstrategi ferdigstilles i 2024.

For Sundland Verk ser vi helhetlig på alle deler av bærekraft — utstrakt medvirkning og lokal involvering er viktige premisser for den sosiale siden av en bærekraftig utvikling; sambruk og flerbruk bidrar til bedret økonomi; en helhetlig strategi for klima og miljø omfatter en plan for naturrestaurering gjennom en egen plateskole på Sundland Verk; betydelig bedring av tilretteleggingen for grønn mobilitet; utstrakt gjenbruk av materialer; og bevaring gjennom ny bruk for å nevne noen.

Bærekraftig tiltak for videre utvikling

1. Sosial bærekraft

Medvirkningsprosess: Utstrakt samarbeid med befolkningen for å sikre at innholdet er tilpasset lokale verdier, ønsker og behov.

Bylivsprogram (funksjoner): Utvikling av en bærekraftig funksjonssammensetning med fokus på flerbruk og sambruk.

2. Bærekraftig økonomi

Implementering av bærekraftige økonomiske prinsipper. Skape grunnlag for god drift for leietakere og Bane NOR Eiendom.

3. Arealbruk og økologi

Gjenbruk av tidligere utbygget areal: Fokus på å revitalisere eksisterende områder for å unngå urørt natur.



Økologisk hensyn: Tiltak for å bevare og forbedre tomtenes økologiske verdi. Samarbeid med naturrestaurering, utforske planteskole.

4. Overvannshåndtering og tiltak mot ekstremvær

Implementering av en tretrinns overvannshåndtering i samsvar med kommunale krav og dokumentasjon ved rammesøknad.

5. Kulturminner og kulturmiljø

Bevaring: Implementering av en bevaringsstrategi for å ivareta kulturminner og kulturmiljø i bærekraftsperspektiv.

6. Transport og mobilitet

Mobilitetsplan som fasiliteterer og prioriterer grønn mobilitet og tilrettelegger for deleløsninger og elektrifisering.

7. Innovasjon: Identifisering og implementering av innovative løsninger for grønn mobilitet, sykkelparkering, bildeling, og andre bærekraftige transportalternativer.

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

1. Utslipp i byggefase, byggeledelse

Miljøoppfølging: Krav til miljøvennlig byggeledelse og byggeplassdrift, inkludert krav til uteområder.

2. Helse og innemiljø

Materialvalg: Krav til materialer med lavt kjemisk innhold, minimal bruk av farlige stoffer, og lav emisjon for å sikre helse og innemiljø.

3. Energikilder og -forbruk

Energi: Krav til energiklassifisering, bruk av fornybare energikilder, og etablering av infrastruktur for elbillading.

4. Materialer – LCA og ombrukskartlegging

Livssyklusanalyse: Krav til klimagassutslipp, resirkuleringsgrad, gjenbruksgrad, miljødeklarasjoner (EPD) og bærekraftig trebruk.

5. Avfallsproduksjon

Avfallshåndtering: Strategi for kildesortering, gjenvinning, og kompostering for å redusere avfallsmengden.

6. Forurensning

Forurensningskontroll: Krav til håndtering av forurensning i grunnen og utslipp av kjemikalier.





Foto av Arbeiderbladet / Arbak
Arbeidsoppgaver på verksted, Sundland Verk 1957

5

Bevaringsstrategi

Sundland Verk som kulturminne —
utdrag fra Grete Jarmund.

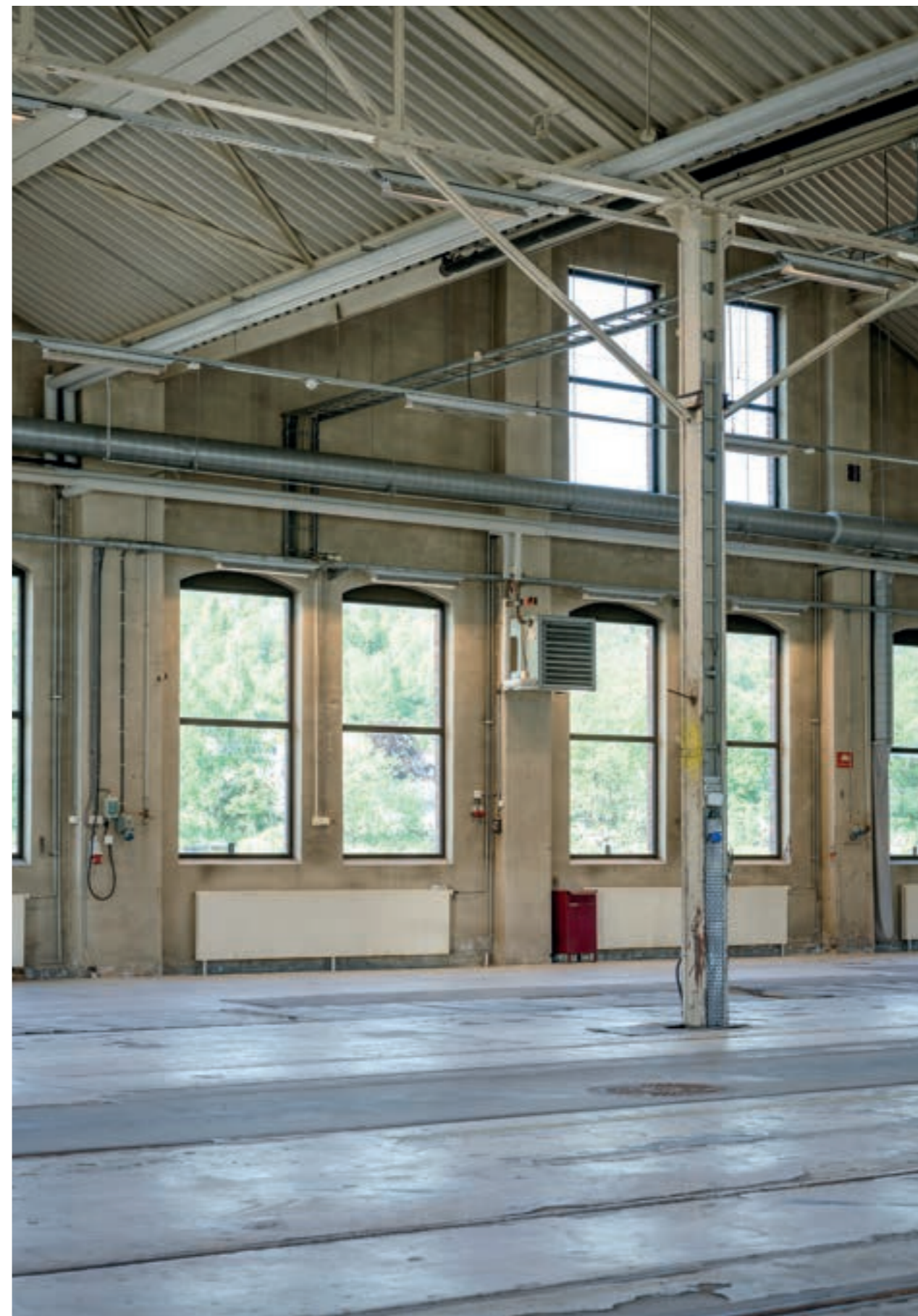
Beveringsstrategiens defenisjon og formål

Begrepet «bevaringsstrategi» har ingen formell eller juridisk forankret definisjon, i motsetning til reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, eller fredning etter kulturminneloven.

I lys av at Sundland er et område for utvikling, tolkes bevaringsstrategi i denne sammenheng som planlegging av konkrete tiltak for å opprettholde verdi – i vid forstand - av eksisterende bygde strukturer.

I lys av at Sundland er et kulturmiljø med bygninger vurdert som kulturminner skal dokumentasjon legges til grunn for kunnskapsbasert planlegging av tiltak. Foreliggende kunnskapsgrunnlag er lagt til grunn og struktureres etter aktuelt formål. I tillegg anbefales det at dagens rutiner for periodevist vedlikehold kvalitetssikres.

Tiltak og rutiner er samlet i en **verktøykasse** som kan benyttes - både for den løpende drift og vedlikehold – og for framtidig transformasjon. Verktøykassen inneholder konkrete formingsretningslinjer – samt illustrerte prinsipløsninger og kvalitetskrav - for aktuelle tiltak. Det omfatter eksempelvis rutinemessig vedlikehold, bygningsmessige endringer av eksteriør og interiør, port-, dør- og vindusinnsetninger, material- og fargebruk, samt løsninger knyttet til belysning, skilt, solavskjerming m.m. Eksempler og referanser inngår i verktøykassen.



Kulturminner og kulturmiljø

Sundland er presentert i Drammen kommunes «Kulturminner og kulturmiljøer i Strømsgodset fra Langum til Strøm» fra 2014.

Teksten er basert på arbeid utarbeidet av rådgiver i bygningsvern, Jo Sælleg.

Sentralverksted for NSB

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

Jernbaneverkstedet på Sundland ble raskt bydelens - og byens - største arbeidsplass, og de ansatte bidro til bydelens vekst ved å bygge og bosette seg i åsen over den flate dalbunnen.

Jernbaneverkstedet på Sundland var Strømsgodsets største arbeidsplass, og en viktig grunn til den raske urbaniseringen i denne del av Strømsgodset. Verkstedet på Sundland ble vedtatt av Stortinget i 1908, og kort tid etter kjøpte NSB 155 mål av den beste innmarka på Sundland gård.

Jernbanen bygde ut området med lokomotivstall og et komplett verksted med mulighet for fullrevisjon av lokomotiver og vognmateriell. Det første byggetrinnet omfattet lokomotivverksted, vognverksted, smie, administrasjonsbygning og en rekke mindre bygninger. Hele anlegget sto ferdig til bruk ved nyttårstider i 1912. Arkitekt var Peter Thane.

Ti år senere førte et vedtak om spesialisering mellom NSBs større verksteder til at Sundland fikk ansvaret for hovedrevisjon av lokomotivkjeler og bygging av nye kjeler. Et nytt kjeleverksted ble reist i årene 1922-24. Utbyggingen før krigen ble avsluttet i 1937 med nedmonteringsverksted og et verksted for forbrenningsmotorer.”



Lær mer om Sundland Verks unike historie i dokumentet Bevaringsstrategi. Finn det på vår nettside sundlandverk.no



Sundland Jernbaneverksted – 2022



Situasjonsplan stemplet Norges Statsbaner, signert Paul Hoff, datert 1909



Bygninger

Jernbaneverkstedet er bygd ut i mange etapper. Bebyggelsen er reist i flere omganger – 1909-11, 1922-27, 1937-38, 1949-51 og senere. Bygningene som er reist før krigen har en enhetlig form og representerer det beste i norsk industriarkitektur fra denne perioden. Bygningene fra før krigen er oppført i upusset teglstein og har et ensartet og jugendinspirert uttrykk som bidrar til å gi helhet til anlegget. Noen få bygninger er oppført etter krigen og er gode representanter for funksjonalismen.

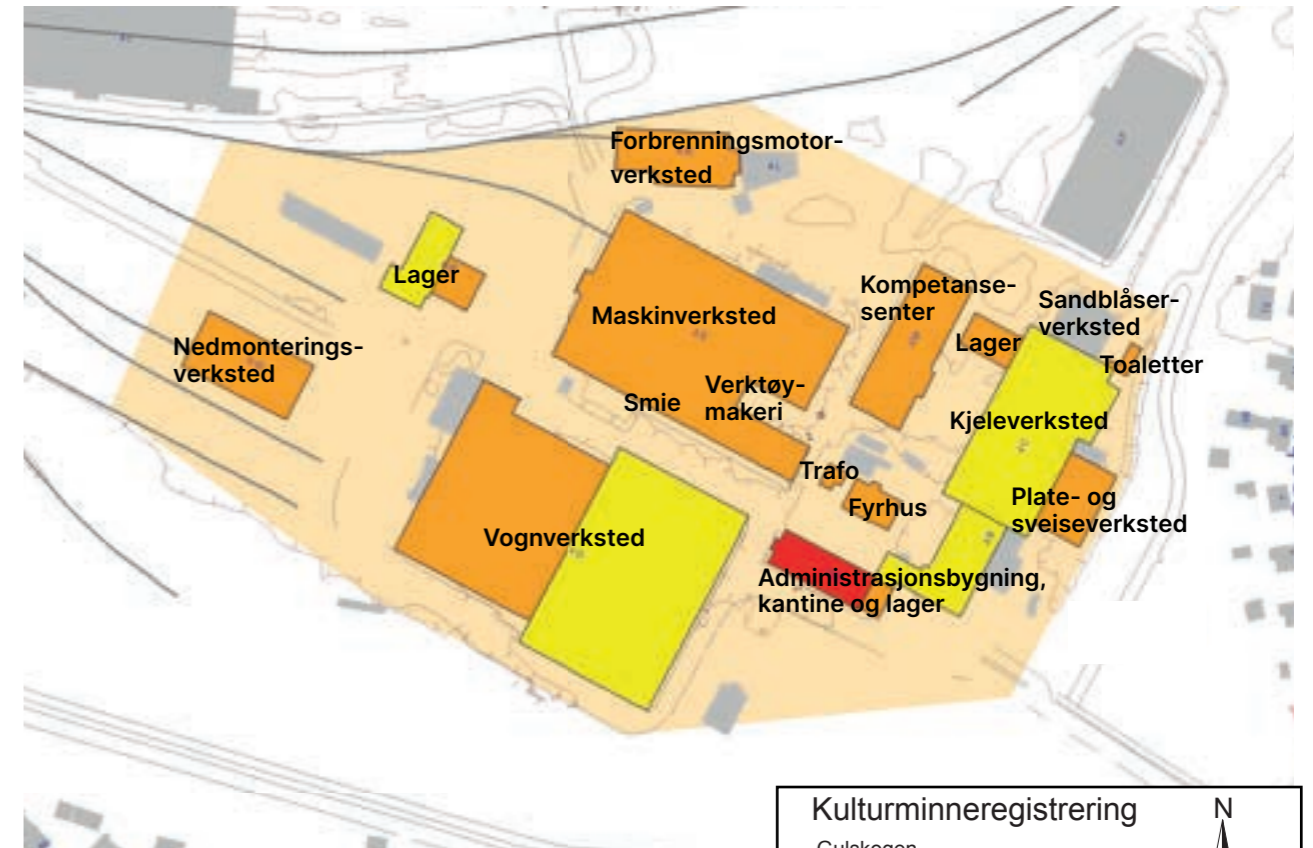
Verdi som kulturmiljø og kulturminne

Anlegget er i dag et resultat av flere utvidelser over mange år. Det opprinnelige anlegget er etter hvert avløst av et nytt anlegg rett på sørsiden av Randsfjordbanen, mens det gamle anlegget er omdisponert for utleie til næringsvirksomhet

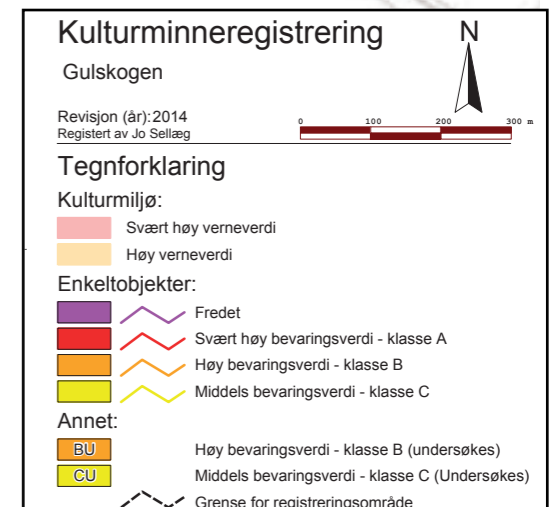
(Campus Sundland). Denne del av anlegget har verdi som kulturminne. Hele verkstedet med anlegget er verneverdig, selv om vinduer og andre bygningselementer er skiftet ut i årenes løp. Likevel har anlegget beholdt preget som et førkrigs industrianlegg.

Bevaring

De aller fleste av Jernbaneverkstedets bygninger er bevart. Til tross for at det ved senere modernisering er tatt lite hensyn til estetiske verdier, er grunnform og det vesentlige av teglfasader bevart. Derfor fremstår Jernbaneverkstedet som et helhetlig anlegg med stor kulturhistorisk og bygningshistorisk betydning.



Drammen kommunes registreringer av kulturminner og kulturmiljø på Sundland 2014



Følgende bygninger med verneverdi: *

Administrasjonsbygning (1911)

Kontortilbygg (1944, kantine og lager 1951)

Fyrhus (1911)

Transformator (1909)

Kjeleverksted (1923)

Plate og sveiseverksted (1923), Toaletter (1938)

Lager ved kjeleverksted (1923), Smie (1911)

Verktøymakeri (1922)

Maskinverksted (1911)

Vognverksted (1911)

Forbrenningsmotorverksted (1937)

Lager vest for maskinverksted (1912/1927) og Nedmonteringsverksted (1937)

* Bevaringsstrategien er basert på BaneNORs betegnelse

Høydepunkt fra bygningsmessig analyse



Sundland har en overordnet bebyggelsesstruktur som både er lett lesbar og som er uttrykk for tidstypisk arkitektonisk kvalitet.



Bebyggelsen har en ensartet og særegen historisk karakter, og bygningene har en felles identitet til tross for at de er oppført over et tidsspenn på rundt 100 år.



Bygningene er robuste. Flere har generelle og fleksible arealer med stor innvendig takhøyde – og er derfor godt egnet til transformasjon til ny bruk. Enkelte av de verneverdige bygningene har potensial for tilleggsarealer.



For teglbygningene som skal bevares er åpninger i fasadene – dører, porter og vinduer — viktige elementer som bidrar til å opprettholde Sundland som et ensartet kulturmiljø, og samtidig muliggjør at Sundland kan utvikles til en åpen, inkluderende og levende destinasjon. Åpninger og koblinger er derfor en svært viktig del av både bevaringsstrategien og utviklingsstrategien for Sundland.



Premisser

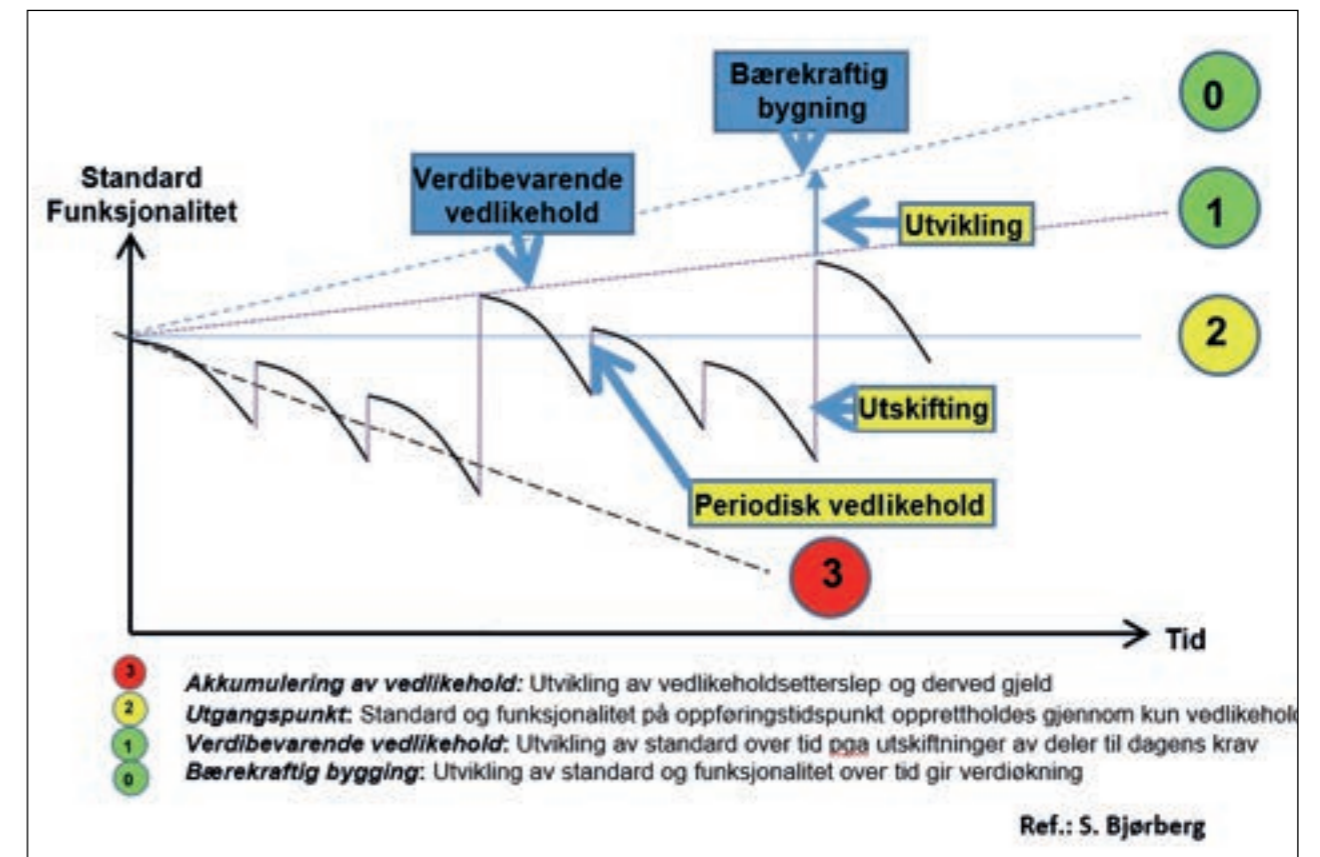
Analyse av eksisterende bygningsmasse – sett i sammenheng med tiltak for ny bruk av bygningene til et mangfold av funksjoner rettet mot et bredt spekter brukere – gir premisser som legges til grunn for transformasjon – og for løpende forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger med verneverdi:

Med utgangspunkt i gjeldende reguleringsbestemmelser og retningslinjer for Sundland, vedtatt i 2015 er følgende premisser relevant for denne bevaringsstrategien:

- Gode og gjennomprøvede rutiner for FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) skal følges, også for verneverdige bygninger som skal transformeres.
- Transformasjon av bygninger med verneverdi skal videreføre NSBs mangeårige tradisjon for arkitektonisk kvalitet. Tiltak skal bevare og forsterke bygninger som er registrert som kulturminner og historiske spor i uterom / utomhusarealer.
- Tiltak kan inspireres av «NSB-standard», definert som «funksjonell tradisjon» for jernbanearkitektur og verkstedsvirksomhet videreføres — eller tilbakeføres dersom dokumentasjon foreligger.
- Løsninger for tiltak utledet av ny bruk legges til grunn for etablering av en gjennomgående «Sundland Verk-standard».
- Endring fra ensartet verkstedsfunksjon innenfor hele Sundland til flere mindre funksjoner rettet mot et bredt publikum, forutsetter markering av enkeltfunksjoner. Visuelle og fysiske markeringer må bygge oppunder Sundland Verks identitet og være stedstilpasset.
- Transformerte bygninger må henvende seg til aktive uterom — gateløp og plassdannelser — og det må tas mikroklimatiske hensyn, som blant annet lokalisering av uteservering og andre uteaktiviteter. Dette er nødvendig for å skape et godt miljø for besøkende og legge til rette for mangfold av funksjoner.
- Utarbeidede formingsretningslinjer, inkludert for materialbruk, for bygninger som skal transformeres til ny bruk — legges til grunn for programmering, prosjektering og gjennomføring av tiltak med gjennomtenkt arkitektonisk kvalitet, i samsvar med NSBs tradisjon.

Bærekraftig sammenheng

Tiltak utløst av transformasjon av verneverdige bygninger skal sees i bærekraftige sammenhenger – miljømessig, sosialt og økonomisk. Det vil opprettholde verdien av bygningsmassen i et livsløpsperspektiv.



Modell som illustrerer sammenhengen mellom vedlikehold og verdiøkning, utarbeidet av sivilingeniør Svein Bjørberg, Multiconsult / professor II ved NTNU.

6

Arkitektonisk transformasjon

Utdrag fra strategi- og premissdokument for midlertidig transformasjon og gjenbruk ved NSW Arkitekter.



Strategi for transformasjon — utdrag

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 bevarer de historiske byggene.

Langt perspektiv

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 til.

For Sundland er det utarbeidet en serie strategier for en midlertidig eller temporær utviklingen. Det er en serie føringer i gjeldende regulering og i retningslinjene fra 2015. Samtidig legges det en serie strategier og premisser for den temporære utviklingen av området.

Strategiplanen for Sundland er en plan for midlertidig opparbeidelse og transformasjon frem til en fremtidig utbygging igangsettes. Planen omfatter gjenbruk og transformasjon av eksisterende bebyggelse, men ikke rivning eller nye bygninger.



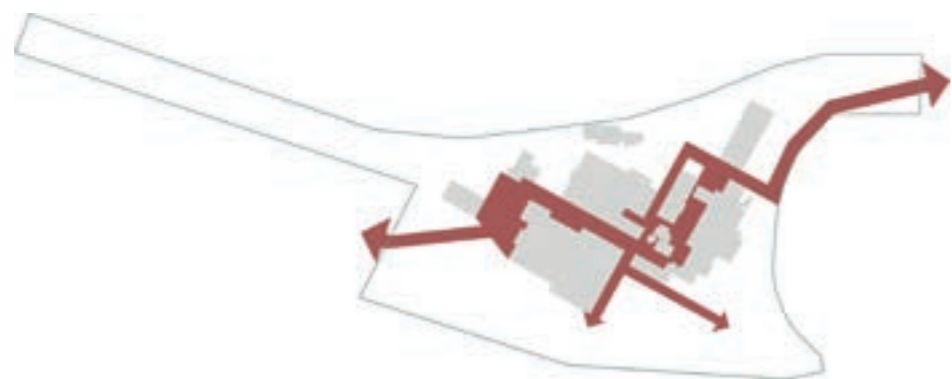
Bygg C - foto Knut Neerland

Ved tiltak som krever søknad om tillatelse skal det redegjøres for hvordan Retningslinjer datert 27. mai 2015 er ivaretatt.

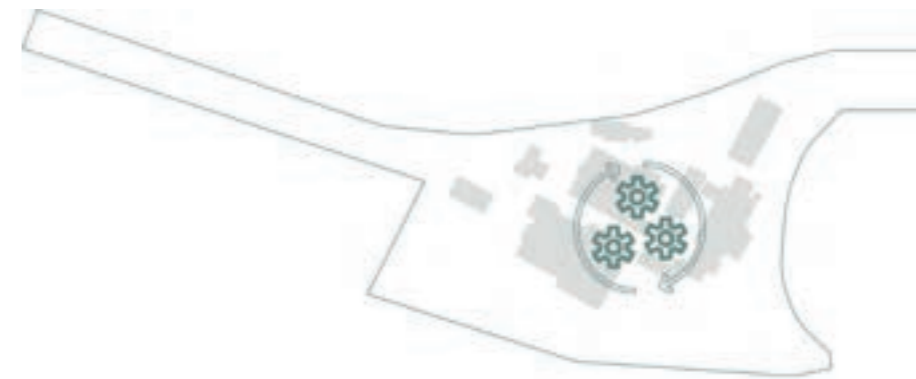
For ny bebyggelse tilstøtende og/ eller innenfor hensynssone 570_1 og/ eller ved større endringer på/ rivning av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det utformes en bevaringsstrategi. Se reguleringsbestemmelser. Det skal også utarbeides utomhusplan som beskrevet i bestemmelser.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må utomhusplan videre opparbeides 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.

Strategier for transformasjon



Forbinde



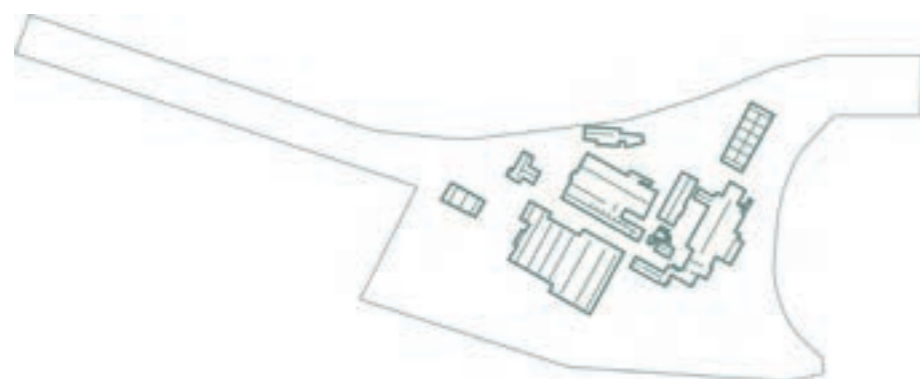
Produsere



Forgrønne



Aktivisere



Transformere



Pulsere

Strategier for transformasjon



1. Forbinde:

Bedre de 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 legges til rette for opphold og ny bruk. Det legges til rette 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.

Beplanting benyttes for å gi området en mykere og grønn karakter. Trær og beplantning benyttes for 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 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.



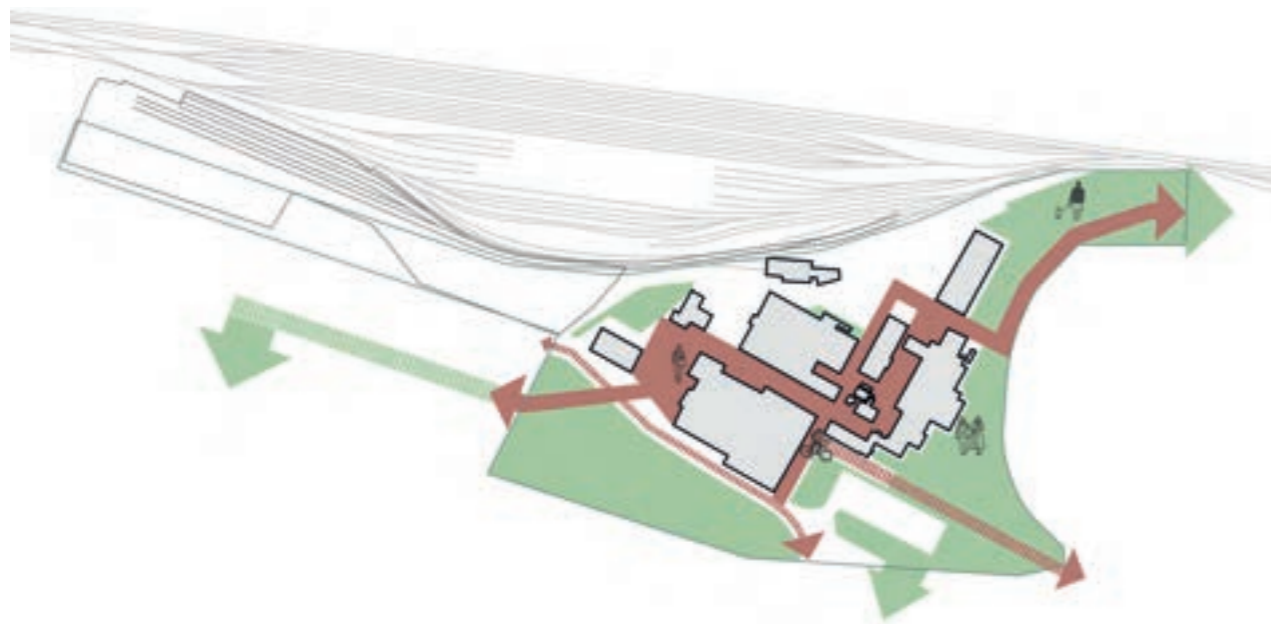
6. Pulsere:

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

Forbinde

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

Det utvikles smarte mobilitetsløsninger og deleløsninger.



Grønn mobilitet (gående og syklende)



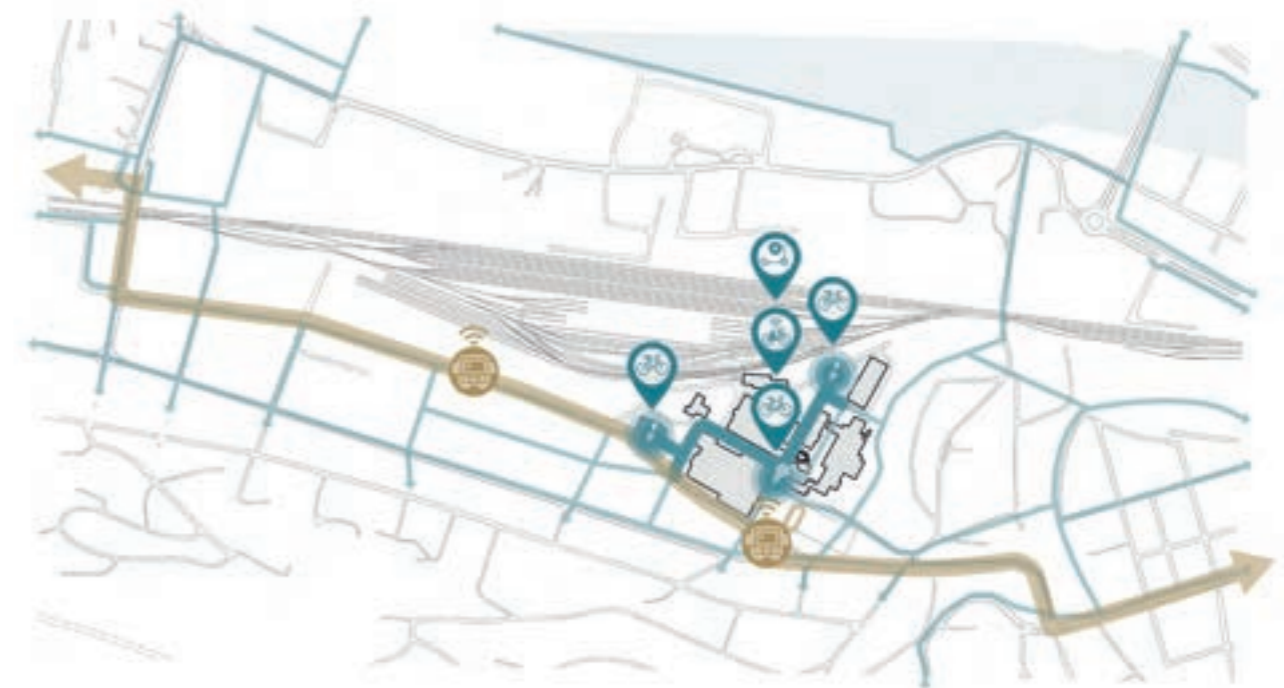
Etablere et finmasket nett av forbindelser for gående og syklende gjennom Sundland og til omliggende områder. Det etableres en sentral sykkelhub med sykkelgarasje, lading, miniverksted, sykkelvask, bysykkel og sparkesykkel. To minihubber etableres mot øst og vest.

Kollektivtransport



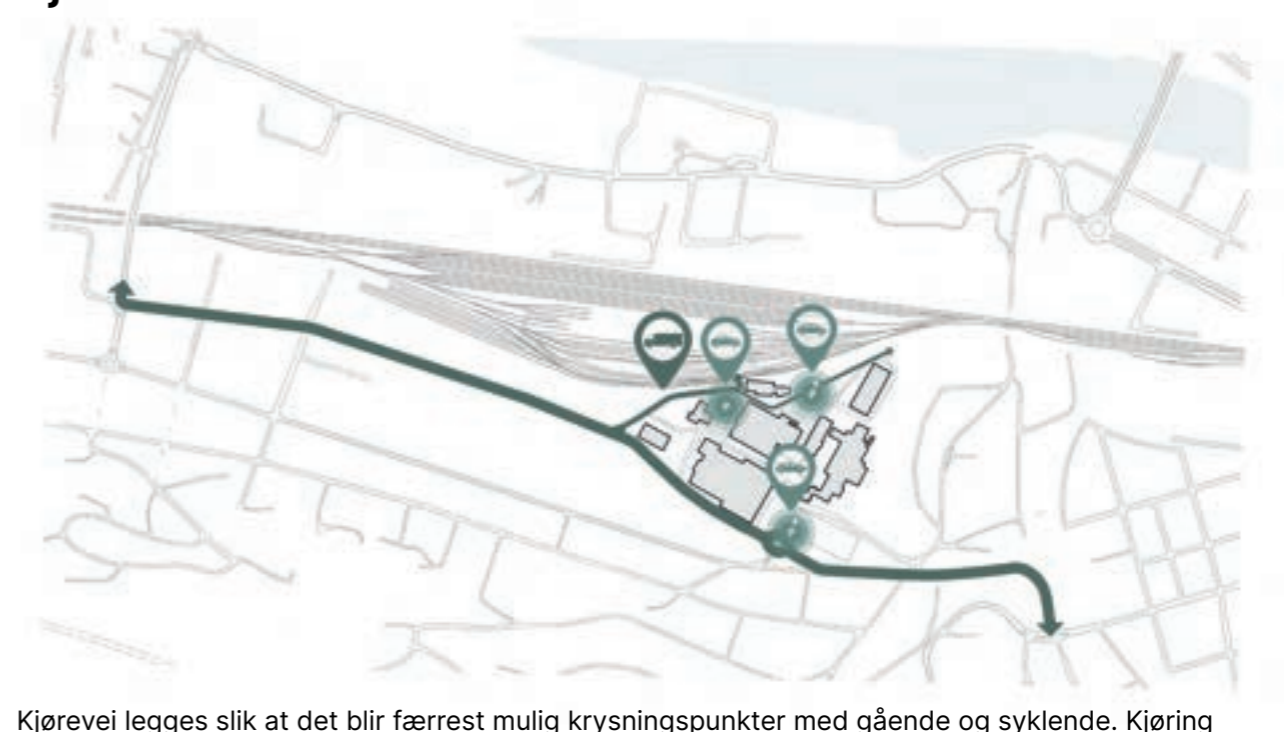
Sundland ligger mellom Drammen stasjon og Gullskogen stasjon. Det er direkte bussforbindelse til Drammen stasjon, men begrenset frekvens.

Smart mobilitet



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

Kjørevei

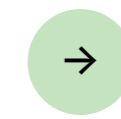
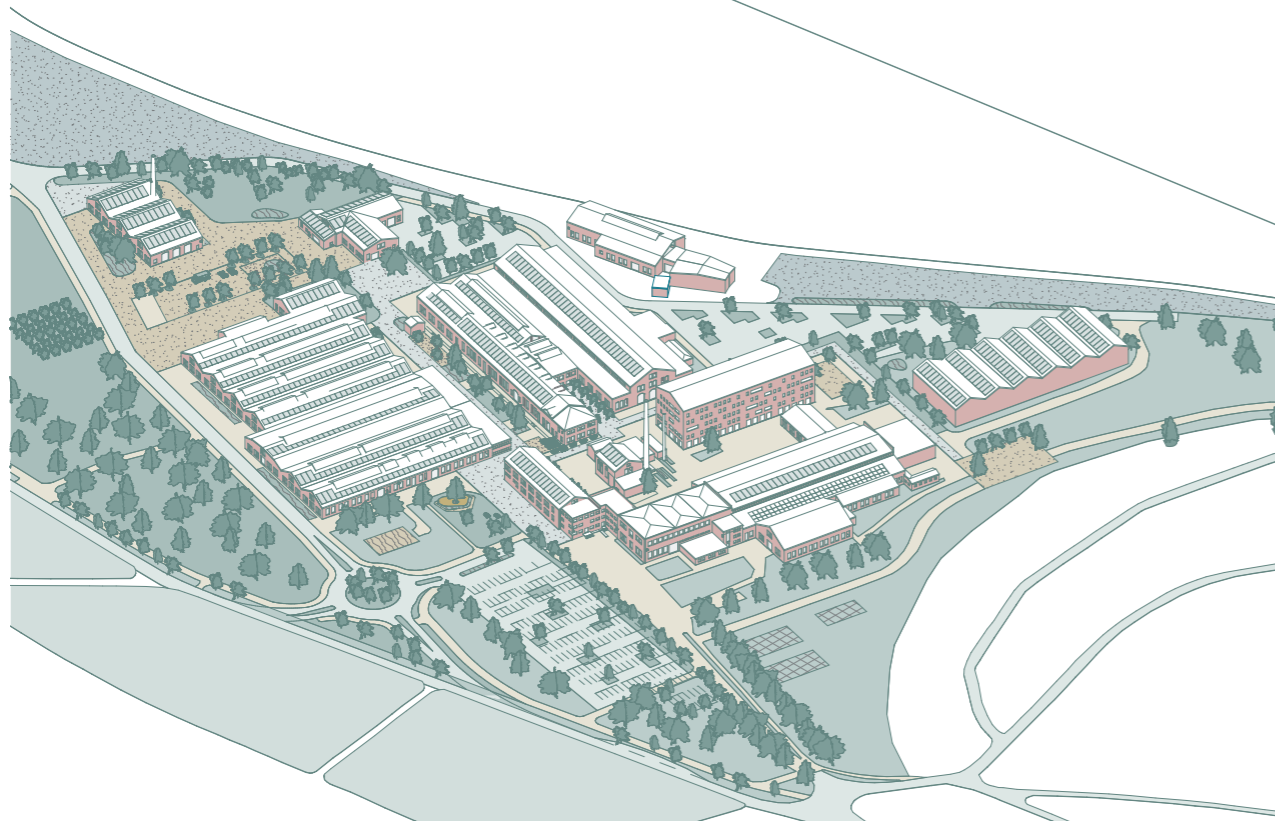


Kjørevei legges slik at det blir færrest mulig krysningpunkter med gående og syklende. Kjøring internt i området legges i bakkant mot jernbane slik at sentrale områder på Sundland prioriteres for gående og syklende.

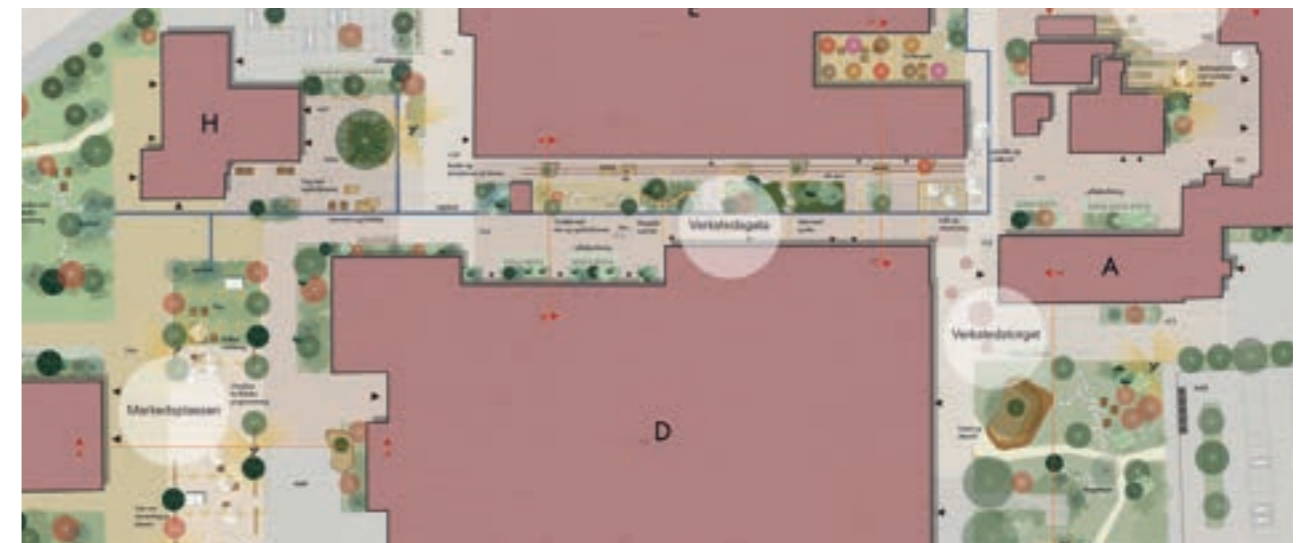
Forgrønne

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

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



Les Grindakers Landskapsrapport for mer informasjon om Sundland Verks utomhusplan. Finn den på sundlandverk.no



Plan og snitt av Verkstedgaten

Snitt av Verkstedplassen



Utenomhusplan 2023

Grindaker Landskapsarkitekter



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. Denne planen omfatter derfor ikke den type tiltak.

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

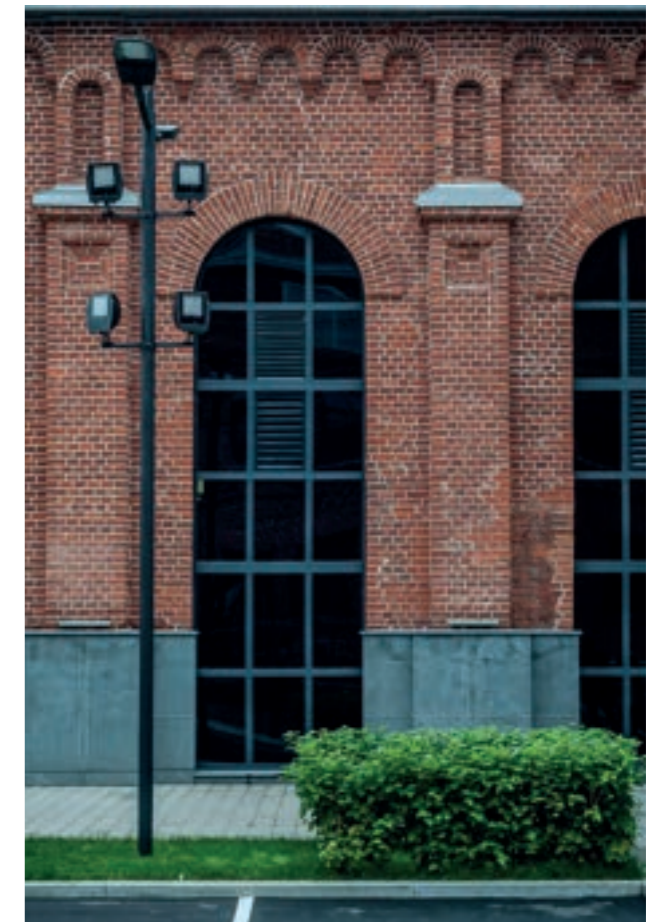
i dette dokument som tilpasning av fasader til ny bruk med nye inngangspartier, dører og vinduer for å tilfredsstille nye funksjonskrav, samt nødvendige utbedringer og vedlikehold.

Denne planen omfatter:

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



Les mer om vår strategi for arkitektonisk transformasjon i premissdokumentet. Finn det på sundlandverk.no



Bebyggelsen på Sundland Verk er svært robust, og godt vedlikeholdt.

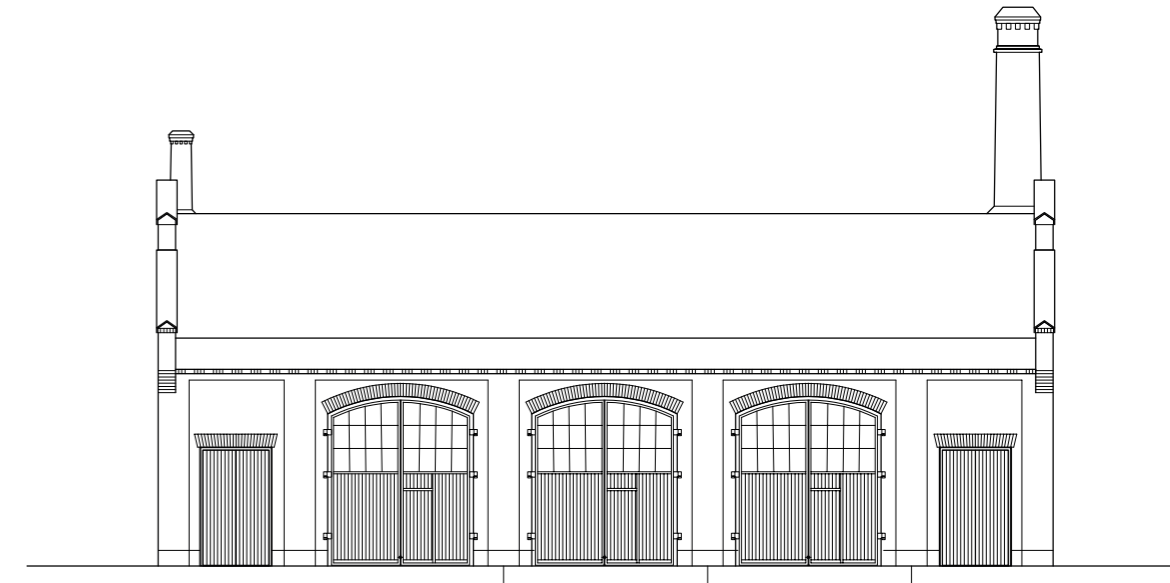
Gjennom årene er bebyggelsen endret på grunn av vedlikehold, oppgraderinger og tilrettelegging for endret bruk. Med unntak av enkelte uheldige endringer, er Sundlands ensartede identitet opprettholdt.

Byggenes funksjon har betydning for deres utforming, og deres utforming har stor betydning for stedets karakter og den resulterende byutvikling. Utforming av åpninger er vesentlig for stedets utvikling.

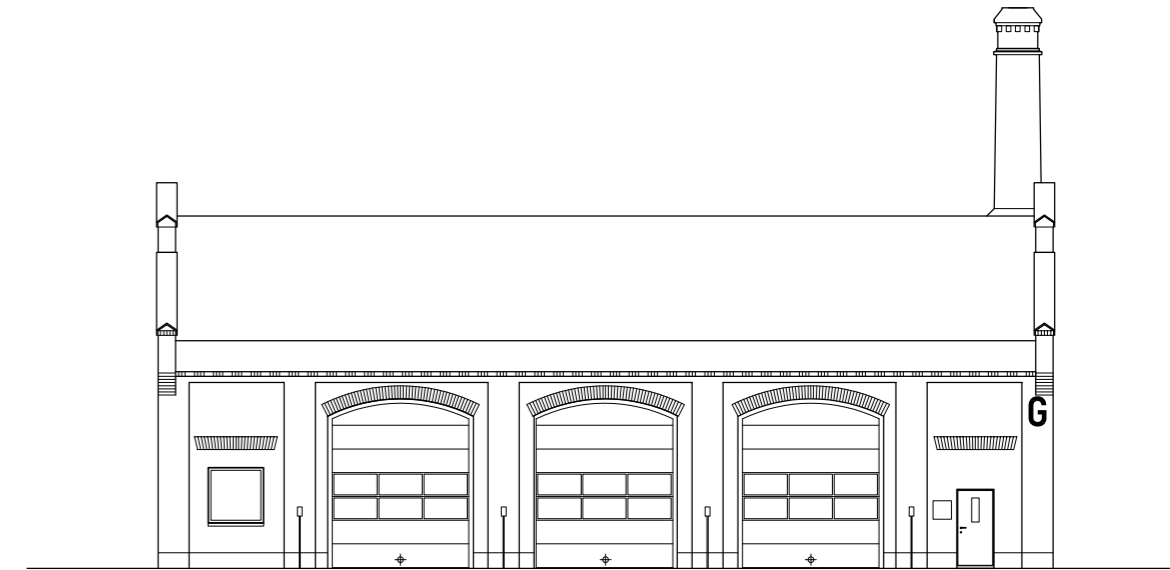
Bygg C. Foto: Knut Neerland



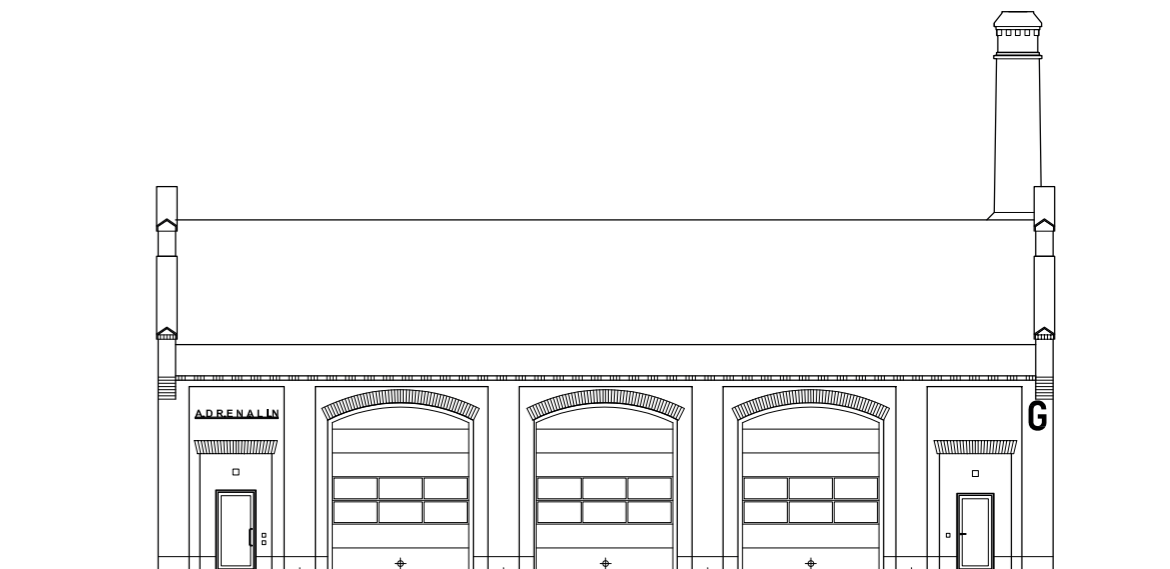
Eksempler på historisk og nåtidig utforming av åpninger i bygg G.



Bygg G - Opprinnelig historisk fasade



Bygg G - Dagens fasade



Bygg G - Midlertidig endring av fasade

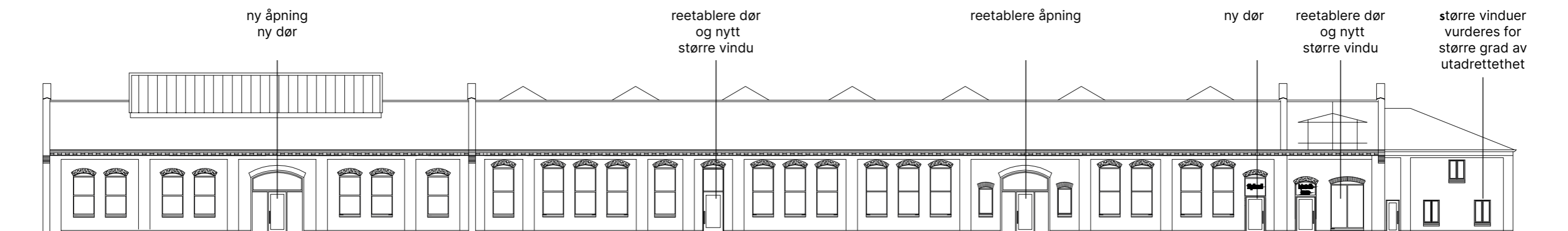
Åpninger

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

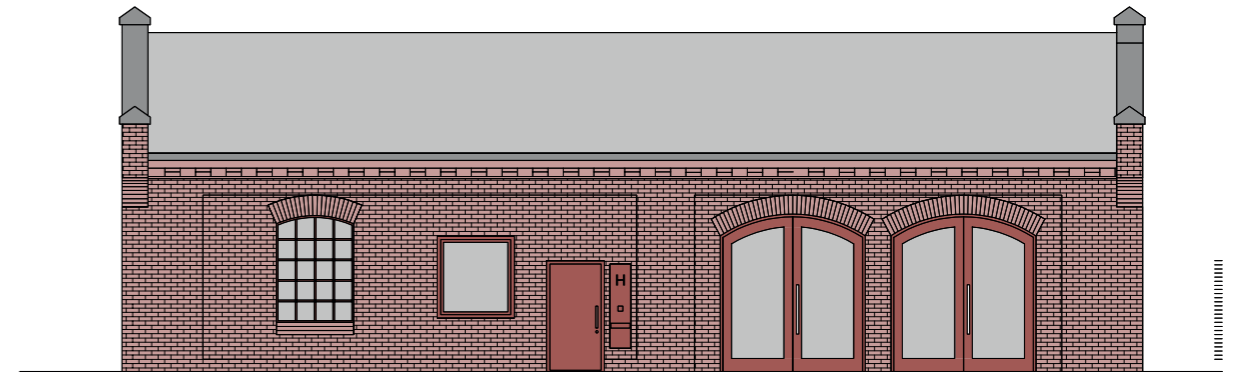
Nye dører og porter viderefører opprinnelig materialbruk som tre og stål (oprinnelig støpejern i vindusprosser). Dørmiljøer planlegges helhetlig for best mulig integrasjon i et totalt dørmiljø med beslag, tekniske installasjon og skilt.

Eksempel på utforming av nye åpninger i bygg H for ulike

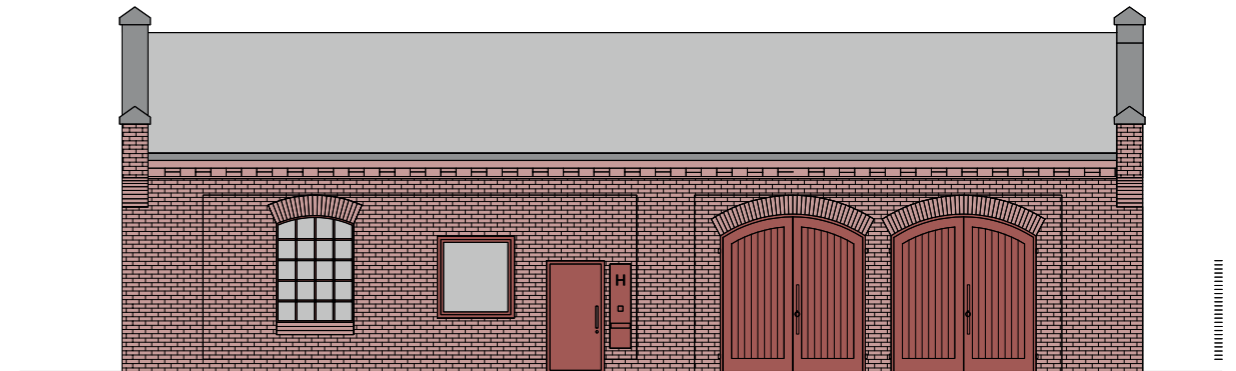
funksjoner. Bygg H vender seg mot Verkstedsplassen og bør gis en utadrettet karakter som bidrar til å aktivisere plassrommet. Utforming av åpninger kan inspireres av de historiske verkstedsportene, eller gis en «shop front» karakter, når bruk endres til publikumsfunksjoner.



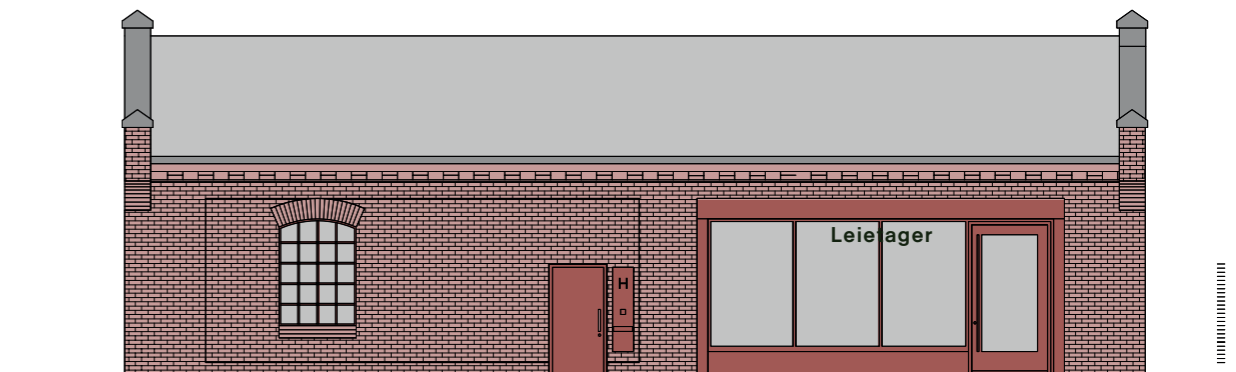
Renovasjon London - Tasou Associates



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



Utvendige porter kan signalisere om funksjon er åpen eller lukket



Utadrettet fasade mot "Verkstedsplassen" - butikkvindu

Dører og porter

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 være basert på

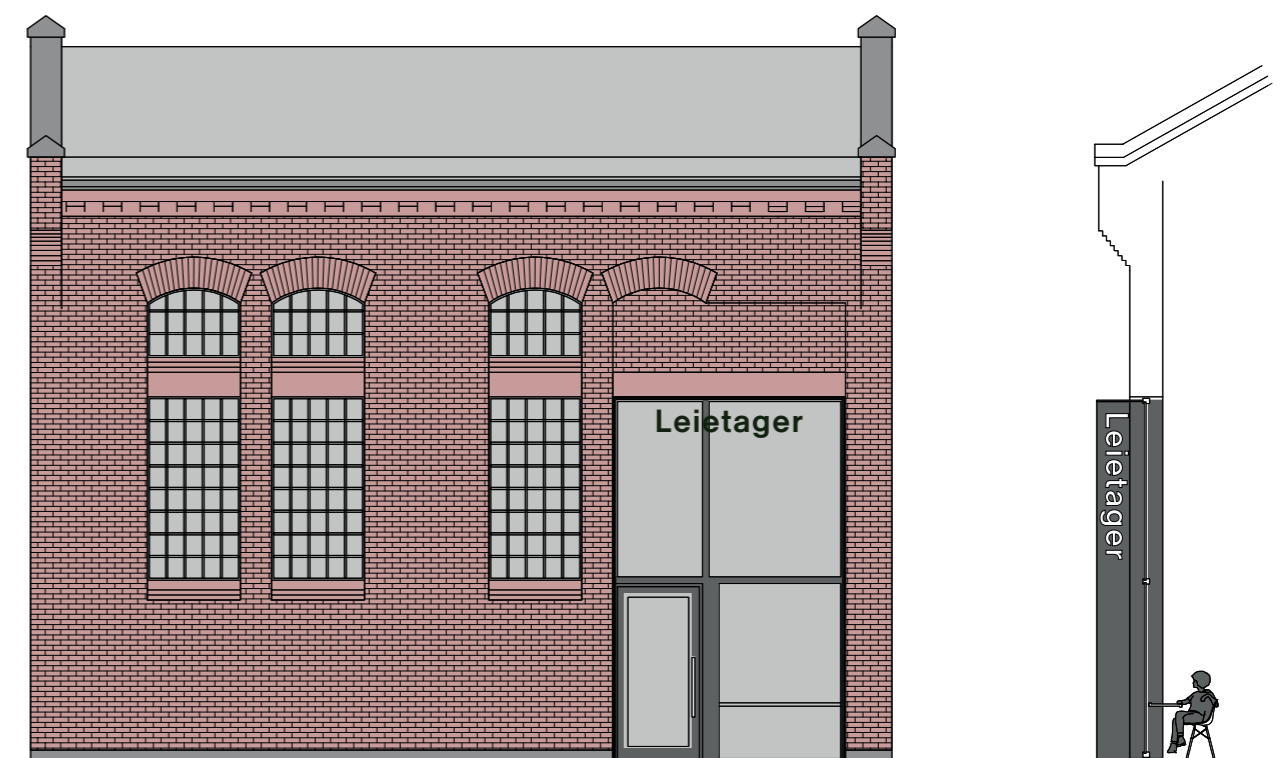
en funksjonsanalyse av nye funksjonskrav. Nye dører, porter og vinduer skal prosjekteres helhetlig og hensynta teknisk infrastruktur og installasjoner, føringsveier, døråpner, kontakttblå, skilting, belysning og andre elementer som følge av transformasjon til ny bruk.

Nye glassfelt, dører og porter i eksisterende åpninger



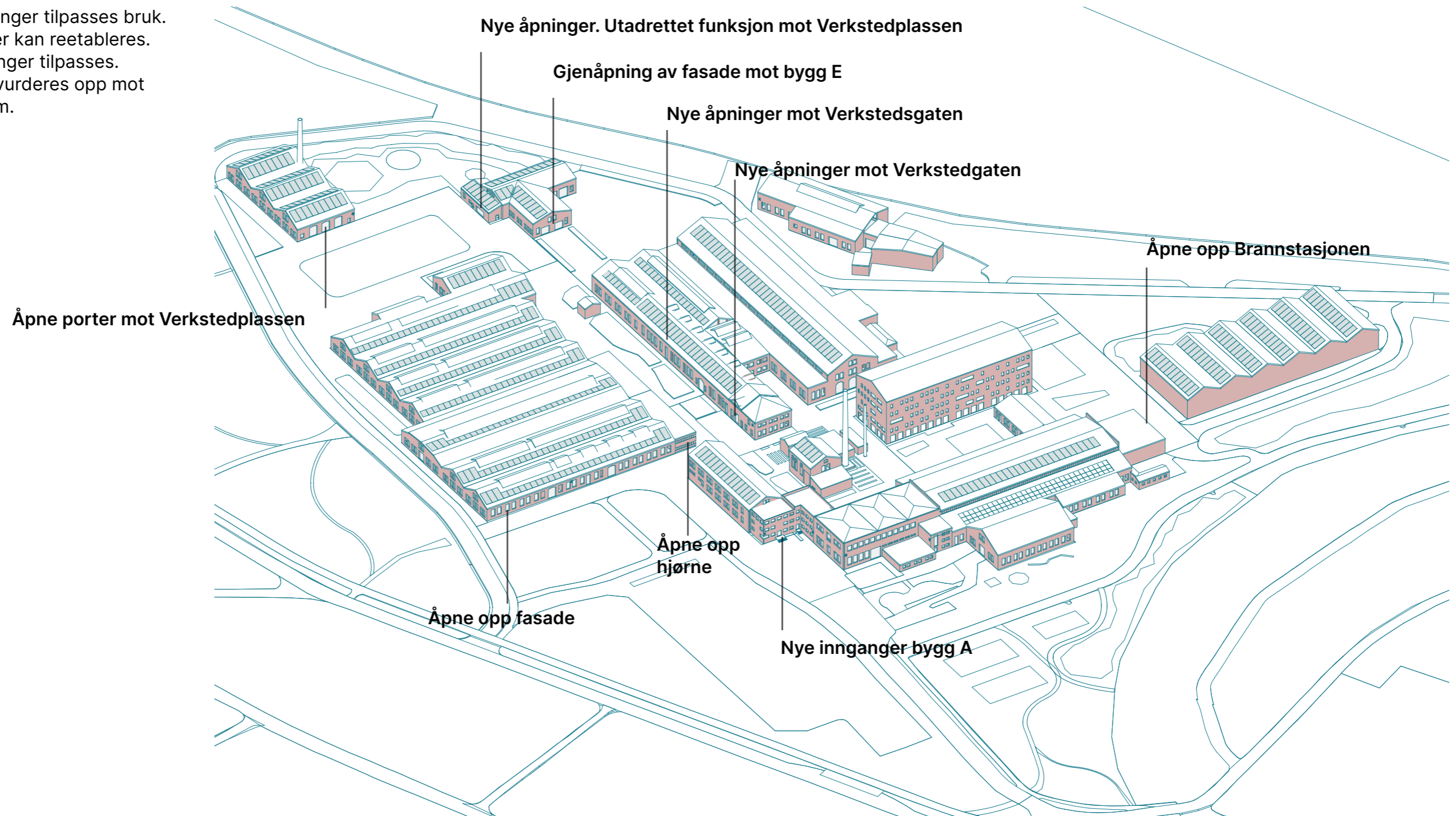
Nytt glassfelt med dør i eksisterende åpning. Publikumsfunksjon har mindre utstyr ved siden av dør. Utførelse stål.

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.



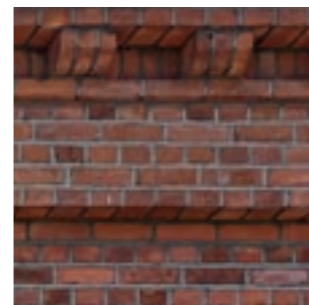
Materialer og overflater

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 tilstrebes og videreføre hvert byggs farge- og materialpalett.

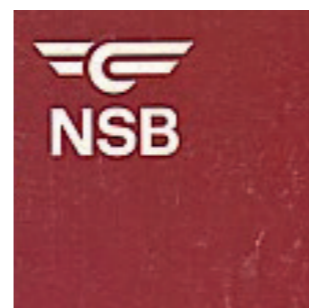
Historisk har de fleste dører og porter vært utført i tre, noen med sprosser i støpejern. De fleste opprinnelige dører er byttet ut

med dører i stål og aluminium. De fleste porter er erstattet med nye porter i aluminium.

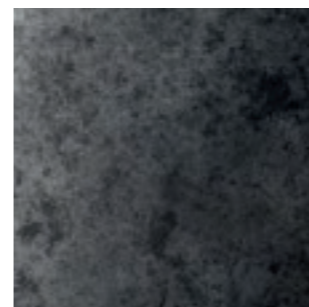
Se NSWs strategidokument for et dypdykk i farge- og materialpalett for hele byggkatalogen.



Yttervegger
Rød tegl, norsk format.
Korsbinding med vekslende løper og koppskift.



Vinduer og porter
Malt rødbrun farge.
NSB rød NCS 5050 Y80R



Vinduer
Støpejern, sort.



Nyere vinduer
Eloksert aluminium
Farge: Mørk bronze



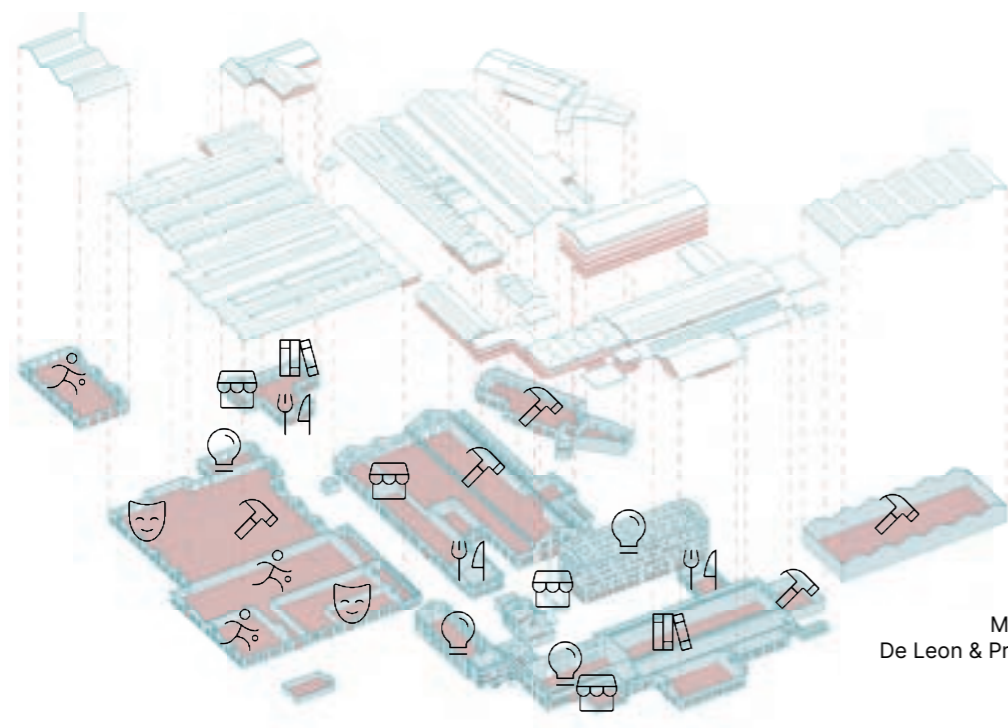
Beslag
Gesimsbeslag, takrenner og nedløp. Sortlakkert.

Innvendig transformasjon

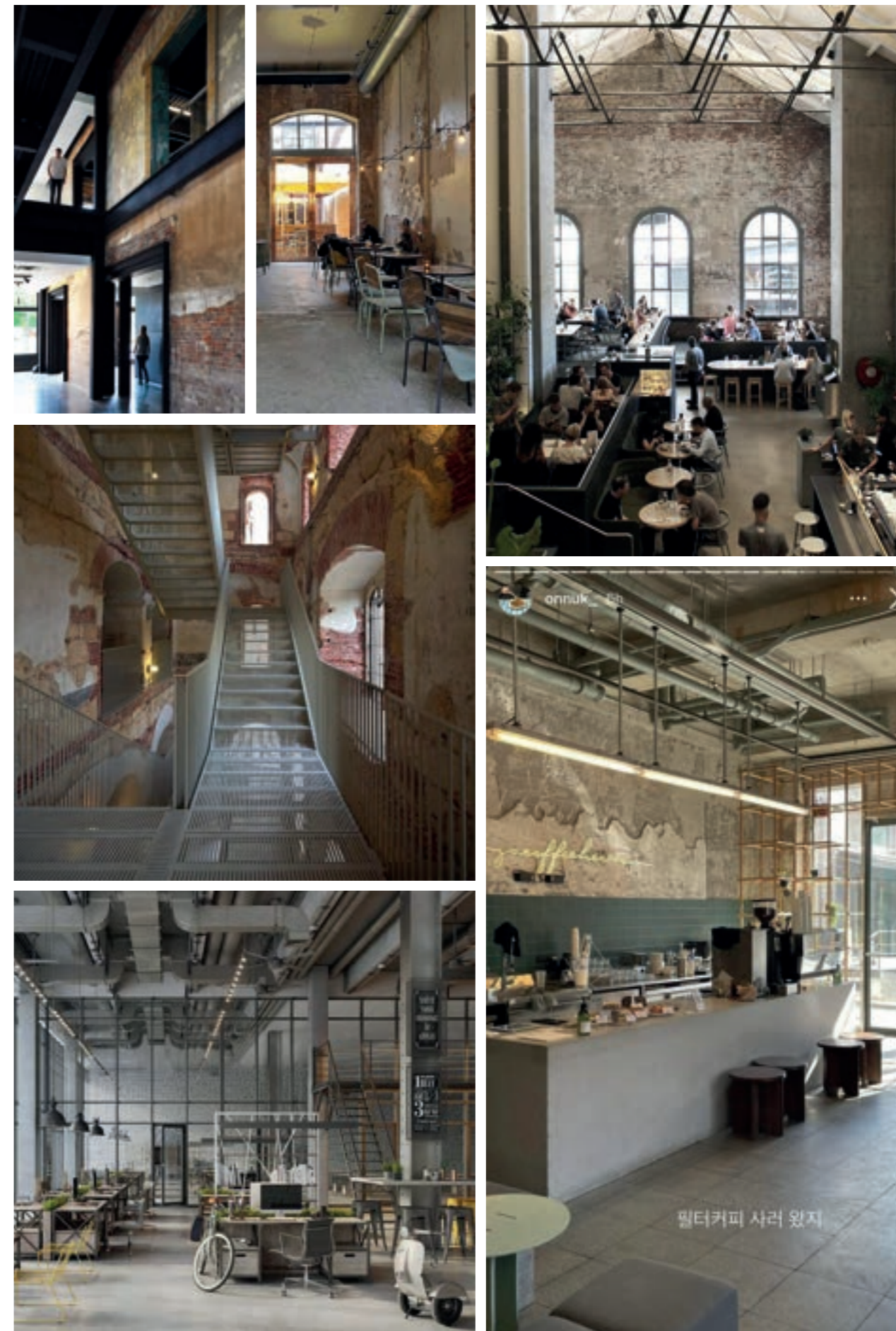
Bebyggelsen på Sundland har en særegen historisk karakter. De fleste byggene har høy verneverdi. Bygningene er svært robuste og fleksible for fremtidig transformasjon. Interiører har ikke vernestatus. Ved transformasjon må det gjøres individuelle vurderinger av hvert enkelt bygg og funksjonsbehov.

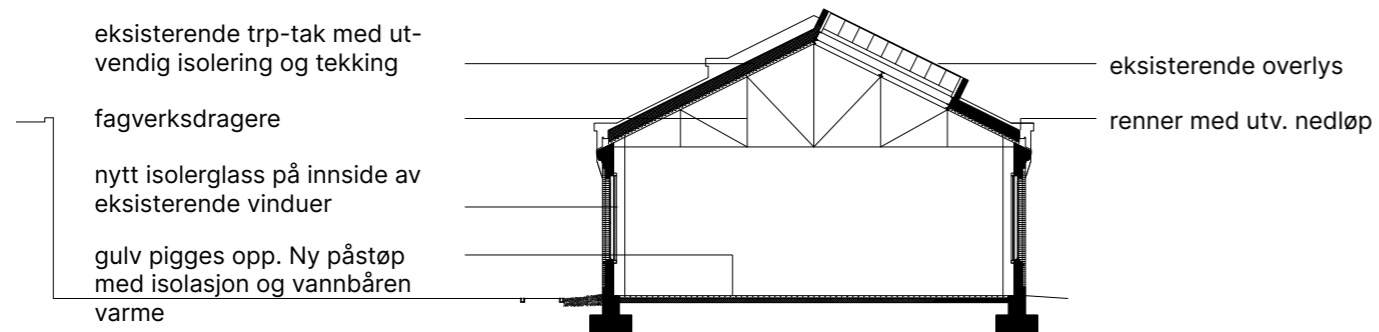
Følgende skal hensyntas:

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

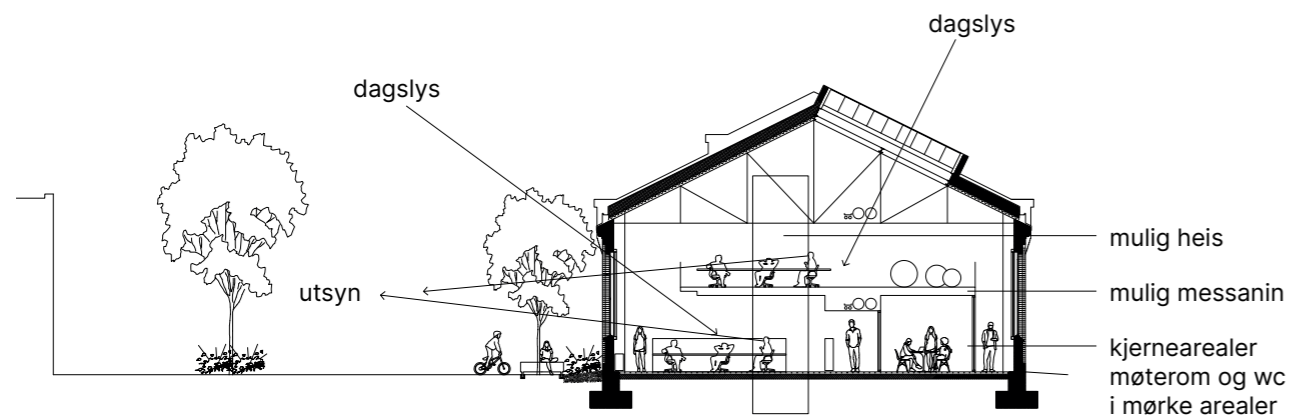


Illustrasjonsbilder
 Med klokken fra top venstre:
 De Leon & Primmer architecture, Guthie
 Transportation Museum
 Kafe magasinet, Gøteborg
 Fusillo, Melbourne
 Ukjent Max Shpak, visualisering
 Carmassi Studio di Architectura -
 Restoration of bakery of Caserma Santa
 Marta into university facilities

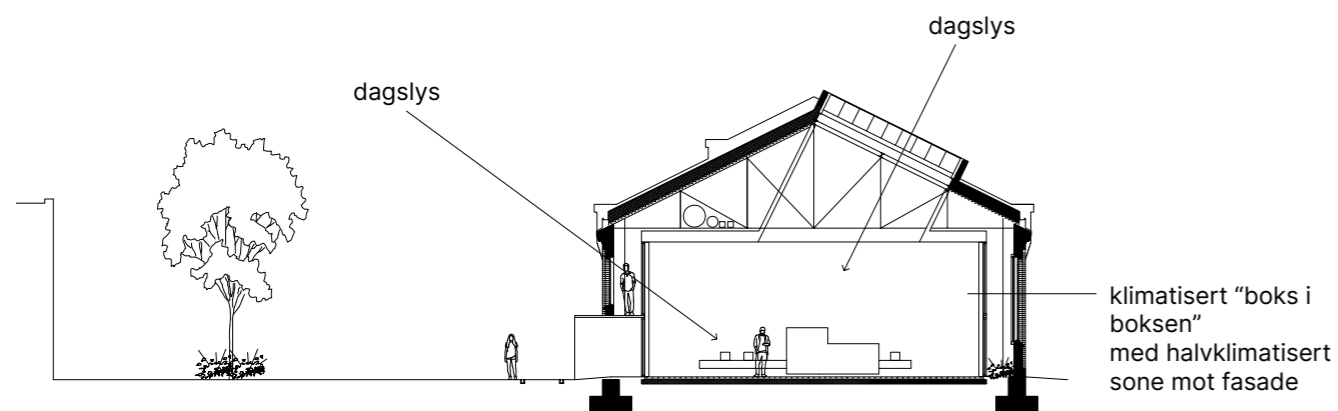




Typisk snitt - bygningsfysiske forhold

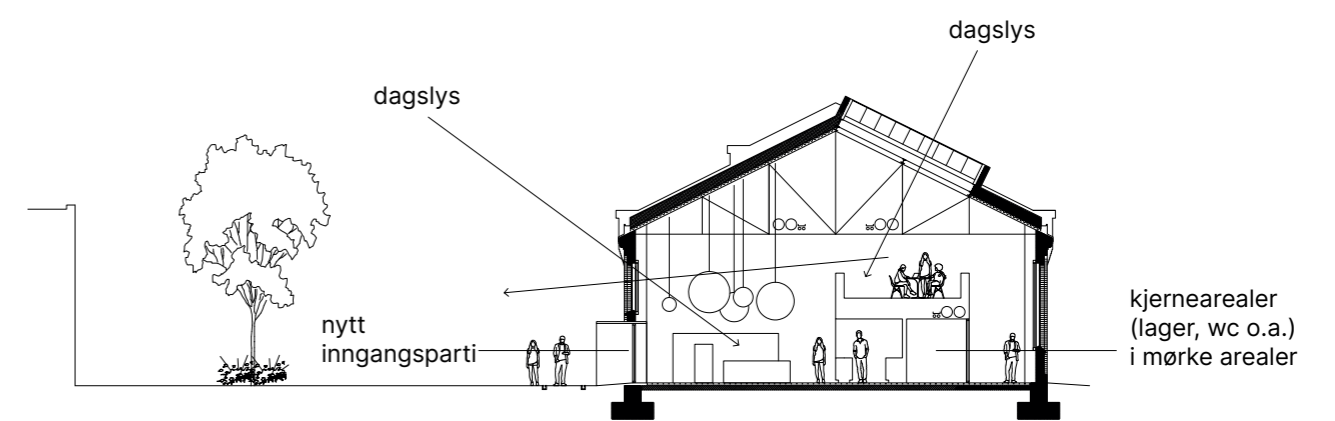


Typisk snitt - work/ co-work

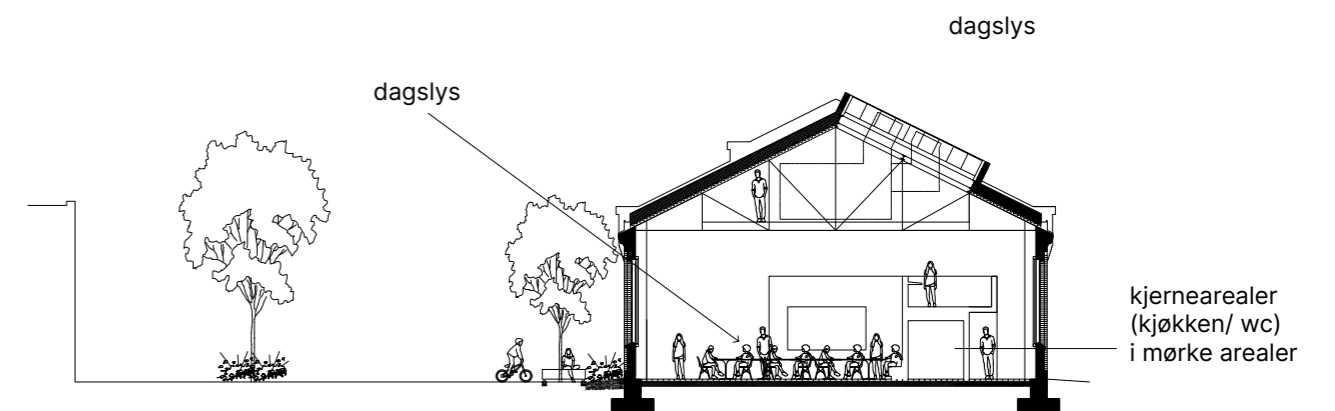


Typisk snitt - produksjon

Transformasjon av byggene kan skje uten betydelig inngripen i eksisterende konstruksjoner, men bygningsfysikk og inneklime 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

7

Aktivitet og arrangement 2024

Strategi, plan og eksempler for å skape
et aktivt og attraktivt sted.



Aktivitet fører til attraktivitet, og skaper stedsidentitet

Vi jobber med å gjøre Sundland Verk til et attraktivt byområde og inviterer til spennende arrangementer fremover. Aktivitet er kjernen i vår utviklingsstrategi for å skape tilhørighet og trivsel. Vi tror på sterke samfunn gjennom nytenkende samarbeid og mangfoldig deltakelse. Målet er å knytte leietakere og nærmiljø nærmere, gjøre området attraktivt for Drammens innbyggere og styrke båndene gjennom ulike arrangementer. Nøkkelaktører, nabolag og innbyggere vil bli invitert til å delta og teste Sundland Verk som et nytt byområde, med fokus på offentlig medvirkning.

Noen arrangementer fungerer som testarenaer der vi utforsker ideer med lokalt næringsliv og kommunen, identifiserer attraktive fasiliteter og fremmer innovasjon. Vårt aktivitetsfokus drives av ønsket

om områdemodning, vekst og økt aktivitet. Vi tror på å skape møteplasser, gi minneverdige opplevelser og styrke nabolagsfølelsen.

Ved å utnytte bygg og uterom utenfor kontortid forbedrer vi bærekraft og tilgjengelighet for lokalsamfunnet. Vår tilnærming er basert på sosial bærekraft, der vi investerer i sterke samfunnsbånd og trivsel. Sundland Verk representerer ikke bare et sted, men en visjon om et dynamisk og inkluderende samfunn. Velkommen til et sted der samarbeid, nabolagsfølelse og en pulserende atmosfære er grunnlaget for alt vi gjør.



Kategorier for aktivitet på Sundland Verk

Sundland Verk organiserer og inviterer alle til kommende offentlige arrangementer. Målet er å tiltrekke leietakere og lokalsamfunnet, presentere fasiliteter og tilbud, samt generere verdi for nærmiljøet. Arrangementene vil bidra til synlighet og styrket omdømme for Sundland Verk, Bane NOR Eiendom og leietakere.

Vi ønsker å skape et samarbeidsvennlig miljø der nabolaget er en integrert del av opplevelsen. Gjennom arrangementer streber vi etter å bygge broer og styrke båndene til lokalsamfunnet.

Antallet og omfanget av våre egne arrangementer vil utvikle seg gradvis i tråd med økte ressurser og kapasitet. I 2024 planlegger vi fire store kvartalsarrangementer:

1. **Vinter 2024**
Sundland Verk - Åpen Dag
Lansering av stedets nye navn, strategi og omvisning.
2. **Vår 2024**
Idrettsdag på Sundland Verk
Aktivitet utendørs og innendørs i samarbeid med idrettsaktørene.
3. **Høst 2024**
Høstmarked på Sundland Verk
Historievandring, rebus og matboder, vintage- og antikkmarked, muligens i samarbeid med Drammen historielag.
4. **Jul 2024**
Jul på Sundland Verk
Julemarked, etterfulgt av juletreutsalg hele desember

Det planlegges for fire ulike typer arrangement i utviklingsfasen, hvor alle vil være et viktig bidrag for å lykkes med stedsutviklingen.



Sundland Verks egne arrangementer
Sundland Verks egeninitierte arrangementer vil foregå kvartalsvis for å aktivisere og samle nærmiljøet som et fundament for å skape nytt liv.



Innbyggermedvirkning
Drammens nærutvalg og deres prosess for medvirkning på Gulskogen blir en naturlig del av utviklingsstrategien.



Leietakerarrangementer
Sundland Verk vil bistå med å fasilitere samarbeid mellom leietakere og aktører for å skape verdifulle synergier som bidrar til at de drar nytte av hverandre.



Aktivitet i Drammen
Fra konserter til matmarkeder — Drammen er en by med mye aktivitet. Noen av aktivitetene er det viktig for Sundland Verk å delta på — og kanskje i fremtiden tilby å stille opp som fasilitator for.

Offentlig arrangement 1, Vinter 2024

Lansering av Sundland Verk

I første kvartal av 2024 inviteres lokalsamfunnet til å delta på åpningsdagen for Sundland Verk.

Lokalbefolkningen får en unik mulighet til å bli kjent med prosjektet gjennom omvisninger, utforskning og informasjon om de nye planene for ulike fasiliteter på stedet. I tillegg vil det være oppgaver for medvirkning, slik at vi kan bli bedre kjent med ønsker og behov i nærmiljøet.

Jernbanens Musikkorps vil bidra med musikalske innslag. Dagens formål er å legge til rette for offentlig deltakelse, og vi vil aktivt oppfordre til innspill fra lokalsamfunnet.



Offentlig arrangement 2, Vår 2024

Sundland Verk Idrettsdager

Sundland Verk består av flere sterke aktører innen sport og trening. I samarbeid med disse planlegges det for en unik Idrettsdag for å feire lokalsamfunnet gjennom sport, aktivitet og fellesskap!

Idrettsdagen på Sundland Verk vil finne sted tidlig sommeren 2024 og blir et høydepunkt i utviklingen. Dagen vil arrangeres i samarbeid med etablerte leietakere i området, med åpenhet for deltakelse fra eksterne bidragsyttere.

Målet er å inkludere alle aldersgrupper, styrke båndene mellom generasjonene og fremme samarbeid. Vi planlegger varierte aktiviteter både innendørs og utendørs, fra sportskonkurranser til folkehelsefremmende aktivitet.

Idrettsdagen på Sundland Verk 2024 blir en feiring av fellesskap, samarbeid og folkehelse, med håp om å skape minnerike øyeblikk for lokalsamfunnet, samt tiltrekke kunder til området leietakere.



Offentlig arrangement 3, Høst 2024

Høstmarked med historisk vri

Høsten 2024 inviterer vi til høstmarked med fokus på historievandring og markeder for vintage klær og møbler, og matboder. Vi presenterer prosjektet for Stolpejakt, hvor Sundland Verk blir et vandrende museum.

Målet er å forene lokalsamfunnet gjennom en familievennlig dag, hvor deltakerne lærer om stedets historie og skaper nye minner. I tillegg etablerer vi fokus på gjenbruk og bærekraftig handel.

Vi håper på samarbeid med det lokale historielaget for en autentisk opplevelse, mens rebusløpet gir en interaktiv tilnærming til historiefortelling.

Stolpejakten blir et høydepunkt som formidler Sundland Verks rike historie — og legger frem en ny måte å bevare arkitektur og historie gjennom interaktiv byvandring.



Oppgaver på verksted, Sundland Verk 1957
Foto av Arbeiderbladet / Arbark



Offentlig arrangement 4, Jul 2024

Jul på Sundland Verk

Desember blir markert på Sundland Verk med et julemarked og juletreutsalg på området helt frem til jul.

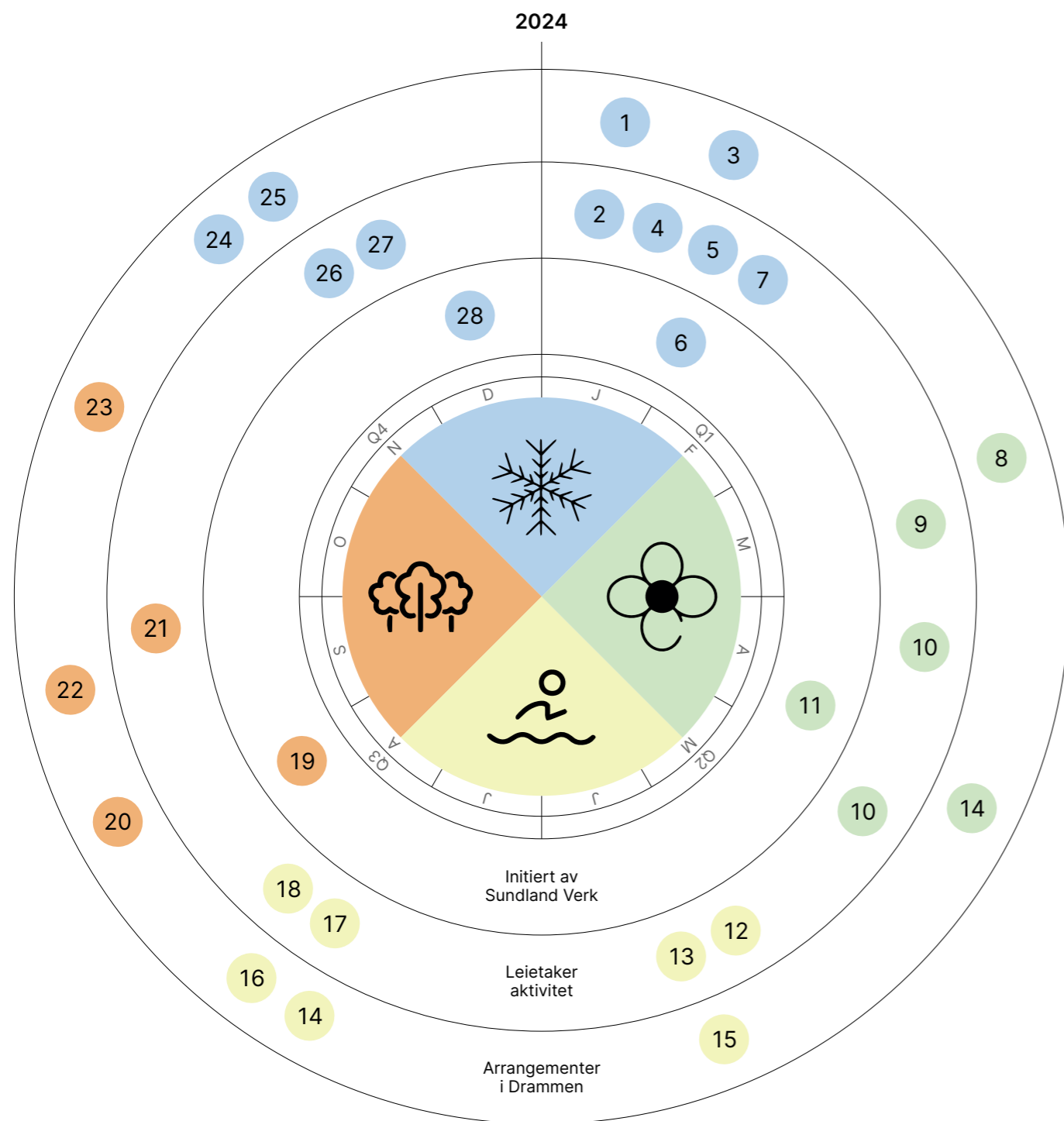
Vi ser for oss et julemarked som kombinerer korpsmusikk, julegrantenning, julemarked med lokale håndverkere og lokalmat, samt juleverksted for både barn og voksne. Målet er å skape en varm og inkluderende julestemning for nabolaget, leietakerne på Sundland Verk og alle Drammen forøvrig.

Jul på Sundland Verk markerer også avslutningen på det første året med medvirkning og en rekke aktiviteter. Gjennom erfaringene fra året som har gått, legger vi så grunnlaget for det neste årshjulet. Dette arrangementet blir en feiring av samhold, fellesskap og de gode stundene vi har delt gjennom året. Vi håper det skaper inspirasjon og engasjement til hva fremtiden har å tilby her på Sundland Verk.



Eksempel: Aktivitetshjul - 2024

Årshjulet er under utvikling, og illustrerer et eksempel på et år av aktiviteter på Sundland Verk



Fargene og ikonene i midten av aktivitetshjulet er fra Nærutvalgets årshjul for medvirkningsprosesser i Drammen.

1. Klimafestivalen §112
2. Forestillinger på Attic Scene
3. Nærutvalgsmøte 1
4. Vinterskole Talentgården
5. Andre leietaleraktiviteter
6. **Sundland Verk, Lansering**
7. Unioun Vinfestival
8. Nærutvalgsmøte 2
9. Forestillinger på Attic Scene
10. Andre leietaleraktiviteter
11. **Idrettsdag på Sundland verk**
12. Attic Sommercamp
13. Sommerskole 1 Talentgården
14. Idependent Living Festivalen
15. Working Class Hiro festivalen
16. Elvefestivalen
17. Sommerskole 2 Talentgården
18. Andre leietaleraktiviteter
19. **Sundland Verk Høstmarked**
20. Nærutvalgsmøte 3
21. Høstskole Talentgården
22. Bondens Marked
23. Internasjonal Figurteaterfestival
24. Nærutvalgsmøte 4
25. Eiendomsdagen
26. Forestillinger på Attic Scene
27. Andre leietaleraktiviteter
28. **Jul på Sundland Verk**

Vi har utviklet et aktivitetshjul som gir overblikk over et mangfold av arrangementer som når et bredt spekter av innbyggere og tar hensyn til et større perspektiv på arrangementsmulighetene i Drammen by – til inspirasjon for fremtidige planer.

Årshjulet viser både eksempler på aktiviteter initiert av Sundland Verk, leietakeraktivitet og aktiviteter som er planlagt i Drammen by i tiden fremover – inkludert nærutvalgets medvirkningsarbeid, som vil bety mye for utviklingen. Hensikten med å forholde oss til et mangfold av eksterne arrangementer parallelt med Sundland Verks egeninitierte aktiviteter, er å sikre at vi beriker byens tilbud og legger til rette for at Sundland Verk kan supplere et spennende og relevant utvalg som har verdi i en større kontekst. Vi har et varmt ønske om å styrke Sundland Verk som en destinasjon – attraktiv for hele byen.

Vi planlegger et utgangspunkt og håper dette kan bidra til inspirasjon og initiativer fra de som har ideer til aktiviteter. Vi ønsker spesielt å fremme leietakernes egne arrangementer, og fasilitere for et godt samarbeid på tvers av virksomheter. Sammen skal vi skape liv i et nytt byområde, og vi gleder oss veldig til!



Følg med på vår nettside sundlandverk.no for arrangementer i 2024.

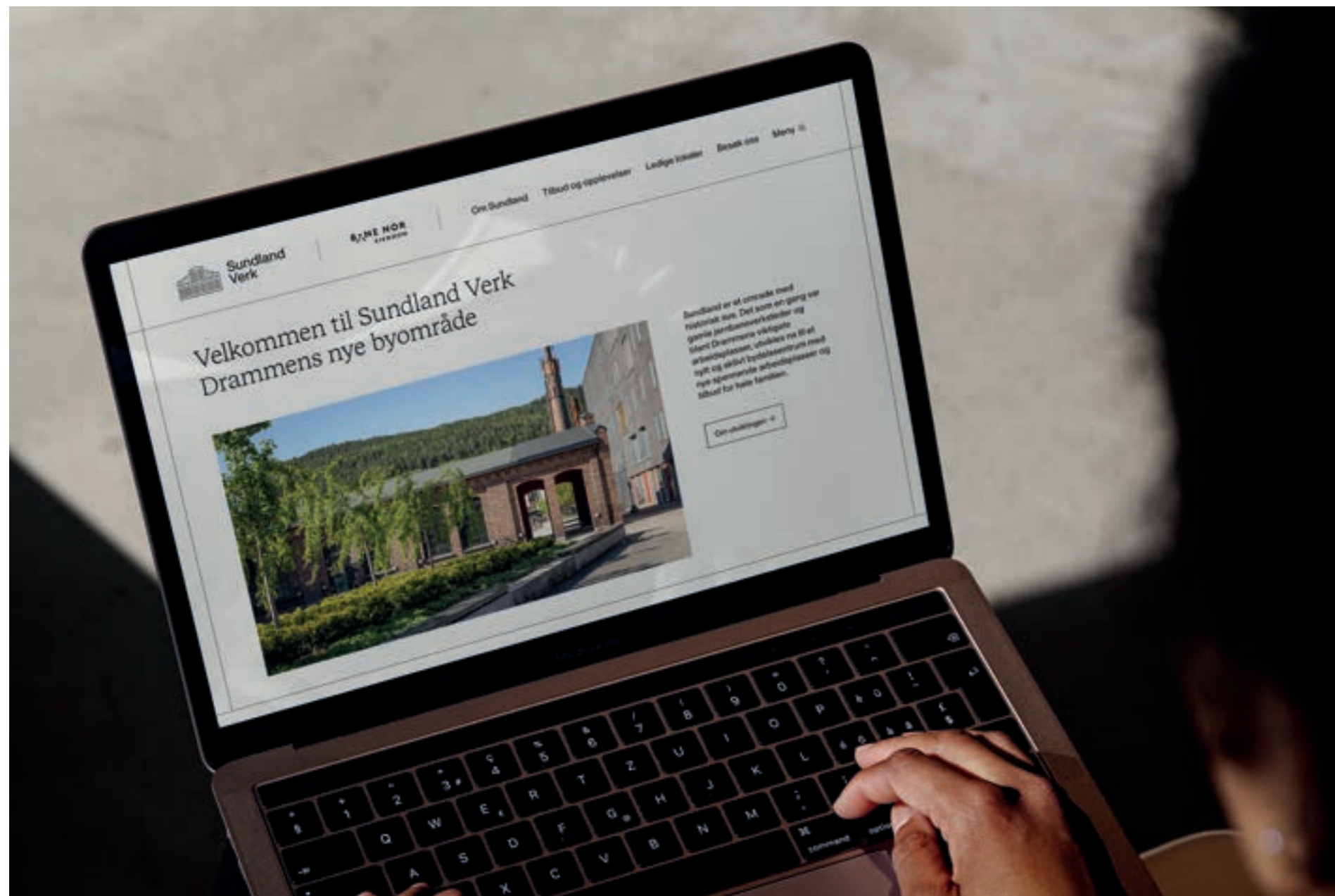
8

Merkevare og kommunikasjon

Fortellingen om Sundland Verk.



Fortellingen om Sundland Verk



Et verktøy for god stedsutvikling

Effektiv kommunikasjon er avgjørende i alle faser av stedsutvikling. Målet er å etablere stedsidentitet, dele visjoner og informasjon om utviklingen med nøkkelaktører som ansatte, leietakere, nabolag, besøkende, offentlig sektor, saksbehandlere og presse.

En vellykket kommunikasjonsstrategi letter arbeidet med marked og rekruttering av leietakere og drivere, samt behandlingsprosesser. Den bidrar også til å skape et positivt omdømme for stedet og dets eiere, samtidig som den skaper forventninger blant besøkende. Målet er at både folk og næringsliv ser frem til å bli en del av stedet, både før og etter åpning. Effektiv kommunikasjon er derfor essensielt for å lykkes med stedsutvikling.



Felles visjon og historie

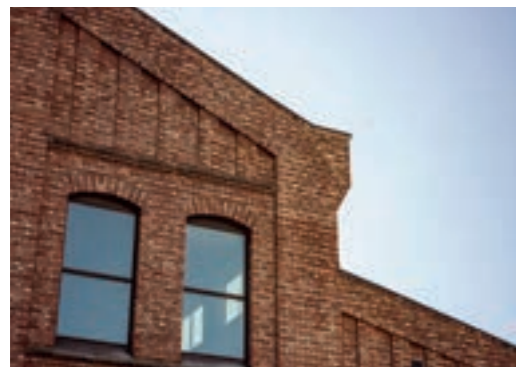
Sundland Verk er en destinasjon i utvikling som allerede har mange nøkkelaktører og interessenter. Stedet og bygningene besitter mye historie, Sundland er allerede en arbeidsplass for mange, og stedet er i gang med å utvikle funksjoner som vil være viktig for lokalsamfunn og næringslivet.

For å lykkes med stedsutviklingen ønsker vi å forene alle nøkkelaktører om en felles visjon og en felles historie om Sundland Verk. Kommunikasjonsstrategien er et viktig verktøy i dette arbeidet.

God kommunikasjon bidrar til

- Bane NOR Eiendom har tillit som utvikler — og samfunnsbygger.
- Ansatte og prosjektaktører arbeider strategisk sammen mot et felles mål.
- Næringslivsaktører og leietakere forstår markedspotensialet på Sundland Verk.
- Leietakere og lokale aktører samarbeider om aktivitet og kommunikasjon.
- Effektive behandlingsprosesser og samarbeid med offentlig sektor.
- Naboer og lokalsamfunnet engasjerer seg positivt i utviklingen.
- Sundland Verk er en destinasjon man vil oppleve og være en del av.

Målgrupper



Næringslivet (B2B)

- Leietakere
- Drivere
- Arrangører
- Lokalt næringsliv



Besøkende (B2C)

- Naboer
- Nærmiljøet
- Drammens befolkning
- Tilreisende
- Boligkjøpere



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

Offentlig sektor (B2G)

- Drammen kommune
- Plan og bygningsetaten
- Byantikvaren
- Samfunnsaktører

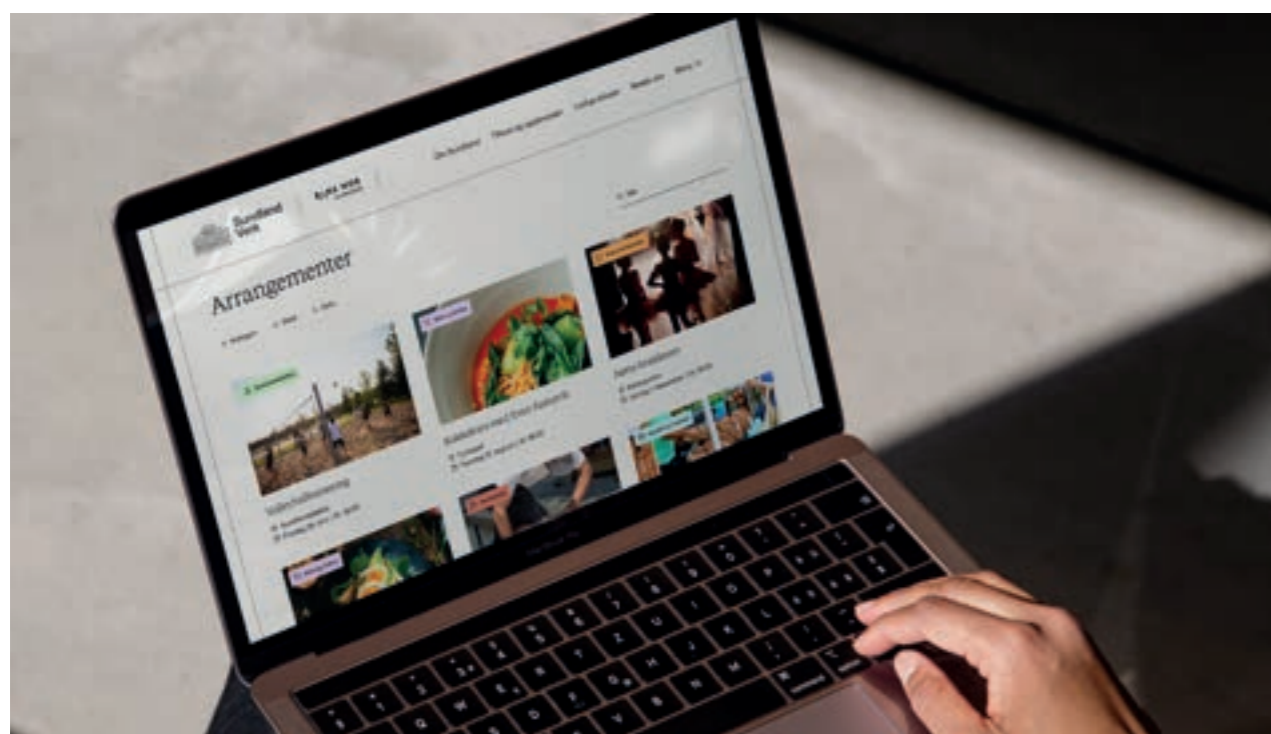


Internt

- Leietakere
- Ansatte ved Sundland Verk
- Ansatte ved Bane NOR Eiendom
- Utviklingsgruppen
- Samarbeidspartnere
- Leverandører

Trinnvis kommunikasjon for trinnvis utvikling

Sundland Verk utvikles trinnvis og det vil være ulike kommunikasjonsbehov gjennom prosessen — fra tidlig fase, til utviklingsfase, til realisering. Konseptet og kommunikasjonsgrepene vil justeres gjennom utviklingsløpet basert på nye nøkkelinnsikter og markedsbehov.



Primærbehov for kommunikasjon

1

Tidlig fase: Etablere stedsidentitet, formidle konsept og dagens tilbud, forene aktører og saksbehandling

2

Utviklingsfase: Aktivitet, medvirkning, rekruttering, markedsavklaring og omdømme

3

Realisering: Aktivitet, rekruttering, tilbud og opplevelser, og omdømme

Kommunikasjonsmål

Tidlig fase



Kommunikasjonen skal etablere Sundland Verk som en tydelig identitet og et bydelssentrum naboer, næringslivet og offentlig sektor ønsker å være en del av.



Kommunikasjonen skal bidra til at Sundland Verk tilbyr opplevelser tilpasset det lokale samfunnet og markedet. Vi inviterer til medvirkning og skaffer oss informasjon gjennom dialog og samarbeid med folk, næringsliv og offentlig sektor.



Kommunikasjonen skal være markedsrettet og skape interesse hos nåværende og nye leietakere, drivere og besøkende.



Kommunikasjonen skal styrke Bane NOR Eiendoms omdømme som utvikler og samfunnsbygger. Vi skaper møteplasser, arbeidsplasser og utvikler med hensyn til natur og kulturvern.



Kommunikasjonen skal bidra til et godt lokalt samarbeid mellom leietakere og andre samfunnsaktører. Sammen skal vi de skape de gode opplevelsene på Sundland Verk.



Kommunikasjonen skal bidra til et godt samarbeid mellom nøkkelaktører og en god dialog med PBE, BYA og offentlig sektor.



Kommunikasjonen skal skape et godt og bærekraftig byliv på Sundland Verk ved å invitere til aktivitet og opplevelser for alle.

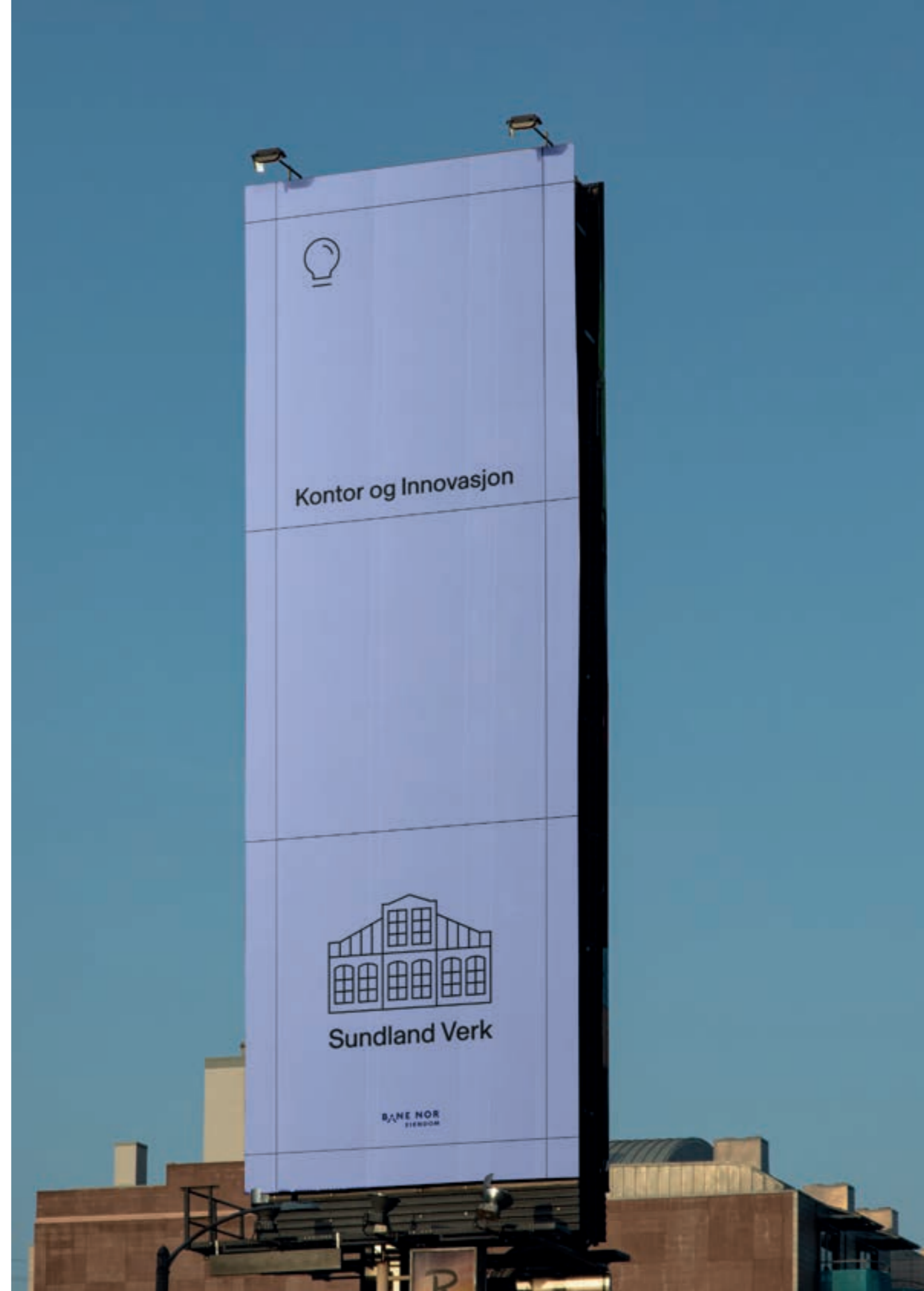


Kommunikasjonen skal bidra til styrket omdømme og skape merverdi for nærliggende prosjekter.

Slik når vi målene

Strategiske grep

- 1 Etablere stedsnavnet Sundland Verk som en ny og bærekraftig destinasjon i Drammen, og formidle konseptet med tydelighet i alle kanaler.
- 2 Forene nøkkelaktører om felles visjon og historie via møter og digital kommunikasjon.
- 3 Motivere til medvirkning via arrangementer, samtaler og digitale undersøkelser.
- 4 Invitere til gode opplevelser i samarbeid med leietakere og lokale aktører.
- 5 Gi målgruppene tilpasset informasjon og innhold i rett kanal.
- 6 Formidle helhetlig, tydelig og profesjonelt med vår visuelle kommunikasjon.
- 7 Bane NOR Eiendom formidles som en aktiv eier, forvalter og samfunnsbygger.





Innhold og kanaler

Tidlig fase

Historiefortellingen

- **Livet på Sundland**
Folk, aktivitet og opplevelser
- **Besøk Sundland**
Leietakere, tilbud og tjenester
- **Sundland i utvikling**
Informasjon, prosess, logg, folkene
- **Ditt Sundland**
Ledig kontorplass, stillinger, kurs, arrangement

Kommunikasjonskanaler

- Arrangementer
- Prosjektnettside
- Underside Bane NOR Eiendom
- Facebook og Instagram
- Prosjektgruppens kanaler
- Presse og media

Visuell kommunikasjon

Sundland Verk får ny grafisk profil. Denne er utviklet i samarbeid med Postpost studio. Profilen vil brukes digitalt og fysisk via printet materiale og skilting. Profilen vil berikes etter behov, men til nå er det utviklet en profil med følgende elementer:

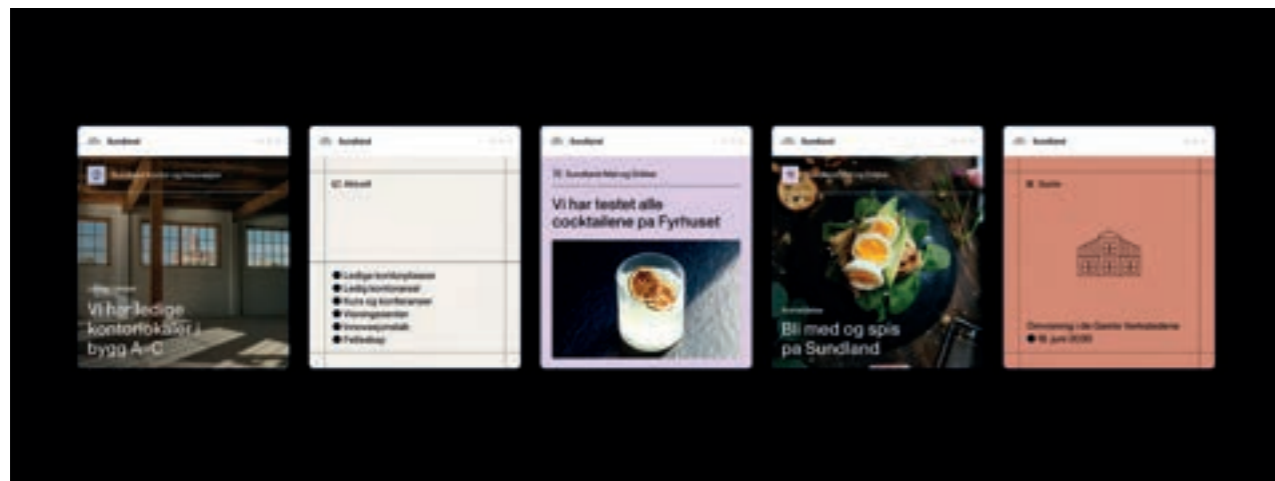
- Font - Store Norske Skandia
- Logoikon
- Farger
- Ikoner for innhold
- Eksempler på uttak
- Prosjektnettside



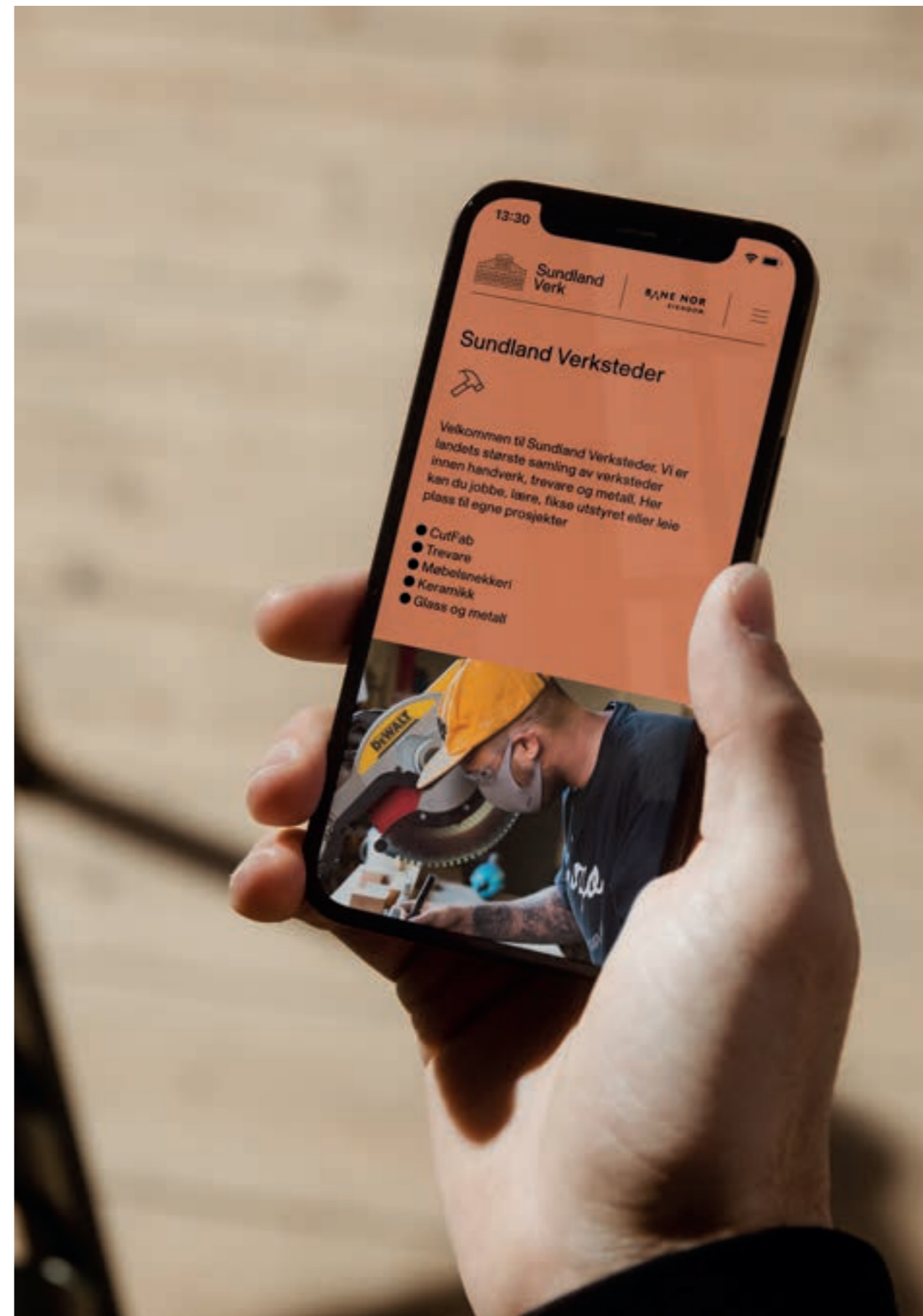
Sundland Verk



<p>Verktøid og produksjon</p>  <p>HEX #D9D75 RGB 215, 141, 17 CMYK 5, 45, 45, 5 PMS 2438 C/U</p>	<p>Jernbanestasjon</p>  <p>HEX #A0BFB3 RGB 173, 190, 251 CMYK 35, 34, 0, 0 PMS 210 C/U</p>	<p>Kunster og innovasjon</p>  <p>HEX #B0D9F8 RGB 82, 217, 251 CMYK 35, 10, 0, 0 PMS 2708 C/U</p>	<p>Håndel og marked</p>  <p>HEX #D0F4F4 RGB 210, 244, 244 CMYK 22, 0, 10, 0 PMS 2457 C/U</p>	<p>Sport og trening</p>  <p>HEX #D0E0C8 RGB 210, 226, 198 CMYK 16, 0, 31, 0 PMS 2234 C/U</p>
<p>Kultur og arrangement</p>  <p>HEX #F8D06A RGB 251, 179, 106 CMYK 0, 40, 70, 0 PMS 1255 C/U</p>	<p>Skole og utdanning</p>  <p>HEX #F0F0E8 RGB 245, 245, 194 CMYK 0, 0, 40, 0 PMS 600 C/U</p>	<p>Helser og Sosial</p>  <p>HEX #FC0E2 RGB 252, 213, 226 CMYK 0, 20, 3, 0 PMS 698 C/U</p>	<p>Mat og drikke</p>  <p>HEX #E0D4F7 RGB 228, 210, 247 CMYK 8, 11, 0, 0 PMS 2085 C/U</p>	<p>Grå bakgrunn</p> <p>HEX #F4F3F1 RGB 244, 243, 246 CMYK 10, 10, 10, 0 PMS Warm Gray 1 C/U</p>



→ Sundland Verk får egen nettside og sosiale medier for direkte kommunikasjon. Finn oss på sundlandverk.no





9

Utviklingsstrategi

Suksesskriterier og utviklingstrinn.

Sundland Verks utvikling

Suksesskriterier



Stedsidentitet

Fokus på egenart, historie og multifunksjon. Ivareta Sundland Verks unike karakter, bevare gjennom oppgradering, innhold og bruk.

Trinnvis utvikling

Igangsette aktivitet, utforske, teste lavthengende frukter, la utviklingen være en prosess. Bruke dette aktivt i formidling, invitere til samarbeid og dialog. Etablere stedet, identiteten, funksjonen, leietakerne, samtidig som man utforsker best mulig løsning for det bygningsmessige langsiktig.

Markedsorientert

Fokus på diversitet, multifunksjoner og fleksibilitet i innholdet og areal-løsninger for å skape høy grad av aktivitet, transaksjon og bærekraftige modeller for mulige drivere og leietakere, nå og i fremtiden.

Bærekraft og sirkulær økonomi

Bærekraftig transformasjon, bevare bygg og materialer, fleksible arealer, effektiv energi og infrastruktur, sirkulære materialer, sirkulære systemer og lokalt samarbeid for ressurs håndtering og deling.

Involvering og medvirkning

Høy grad av strategisk involvering av nøkkelaktører og offentlig medvirkning fra tidlig fase for å aktivere og etablere stedet, teste konsepter, skape engasjement, øke synligheten og redusere risiko. Stedsutvikling er et samarbeid.

Formidling

God formidling fra tidlig fase for å dele informasjon, markedsposisjonering, dele visjon med drivere og som attraktivt markedsmateriell / rekruttering av leietakere, samt omdømmeverdi for Bane NOR Eiendom.

Trinnvis midlertidig transformasjon

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.

I dette mulighetsrommet vil Sundland Verk kunne utvikles med en kombinasjon av temporære tiltak med kort og langsiktig varighet, samtidig som enkelte tiltak og funksjoner vil kunne legge grunnlaget for en fremtidig bydel etter full utbygging.

Umiddelbar 2023

- Plan for transformasjon av historisk bygningsmasse
- Stedsutviklingsstrategi
- Bevaringsstrategi
- Bærekraftsstrategi
- Utomhusplan
- Arealoptimalisering
- Tegningsgrunnlag
- Stedsidenitet
- Konseptutvikling
- Kommunikasjon
- Markedsføring
- Fremdriftsplan og prosess

Temporær kortsiktig 2024 - 2030

- Organisering av aktivitet
- Teste og evaluere konsepter
- Markedsavklaring
- Utleie og nye forretningsmodeller
- Temporære strategier

Temporær langsiktig 2024 - 2040

- Realisering av utviklingsstrategi
- Temporære og langsiktige aktiviteter og tiltak
- Byggeri
- Leietakerdialog
- Evaluering og tilpasning

Permanent kortsiktig 2024 - 2050

- Realisering av strategier for permanent tiltak
- Avklare hva som vil stå seg over tid og igangsetting av større tiltak

Permanent langsiktig 2030 - 2060

- Utbygging næringsareal
- Realisering av tiltak som blir varig tilstand

Varig 2060

- Ferdigstilling
- Utbygging av boliger

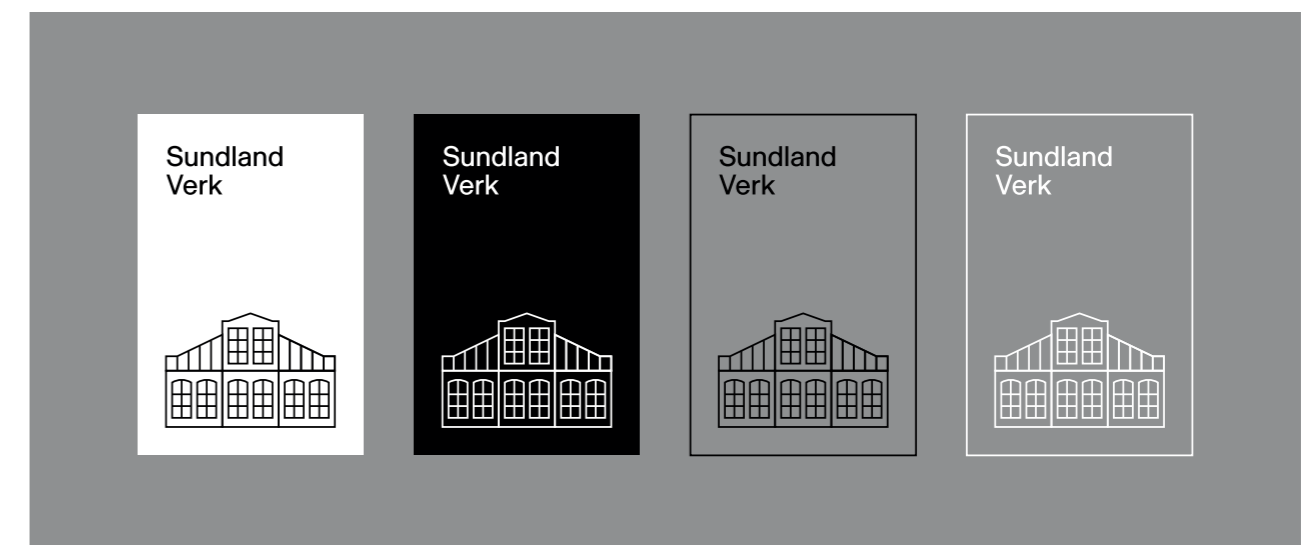


Stedsutvikling

Trinn 1

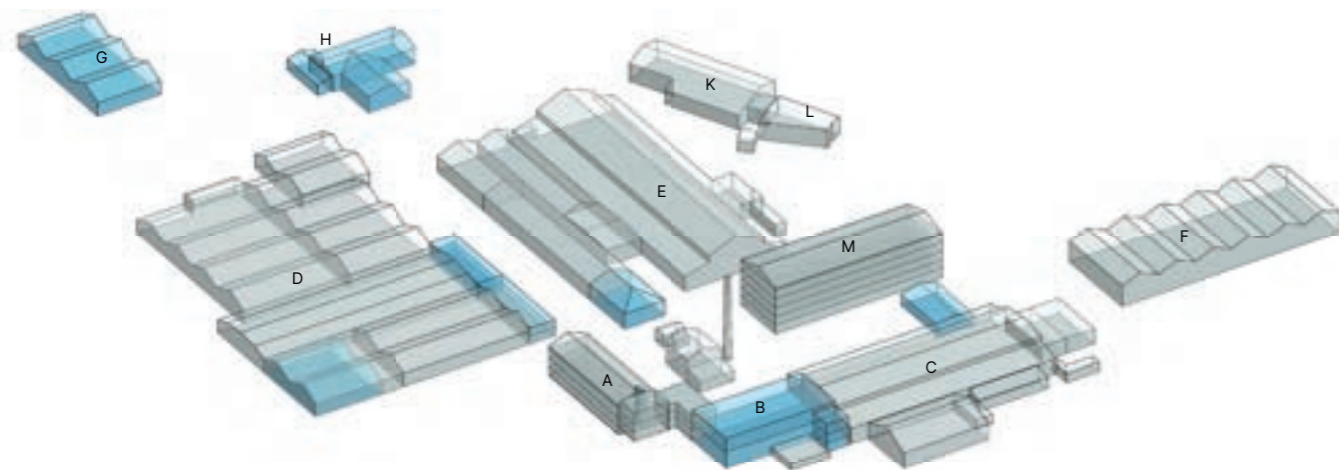
- Etablere stedsnavn og underkonsepter for de viktigste identitetsarealene: Sundland Verk, Verkstedgata, Verkstedplassen, Sundlandløkka, Sundland Mat og Drikke, blant annet via skilting og digitale flater.
- Åpne opp og styrke koblinger og aksesspunkter der hvor det er mulig.
- Fylle ledige arealer med nytt innhold, midlertidig eller varig.
- Etablere aktivitetspark og andre treningsfunksjoner på Sundlandløkka.
- Teste Sundland Mat og Drikke for kantine og utleie i Pantografen.

- Etablere dialog og samarbeid mellom leietakere for eksempel via deling av funksjoner, fellesareal og arrangementer. Oppfordre til å skape publikumsrettet aktivitet sammen.
- Plan og gjennomføring av arrangementer i regi av Sundland Verk, som for eksempel Sundland Verk Idrettsdager og julemarked.
- Kommunikasjon og formidling via nettsider, sosiale medier, PR og arrangementer.
- Videre startegisk involvering av nøkkelaktører, samt starte offentlig medvirkning.
- Trinnvis plan og gjennomføring av oppgradering av de ulike bygningene og utenomhus etter behov og ny bruk — forankert i bevaringsstrategien, utenomhusstrategien og premissdokumentet for midlertidig transformasjon og gjenbruk.

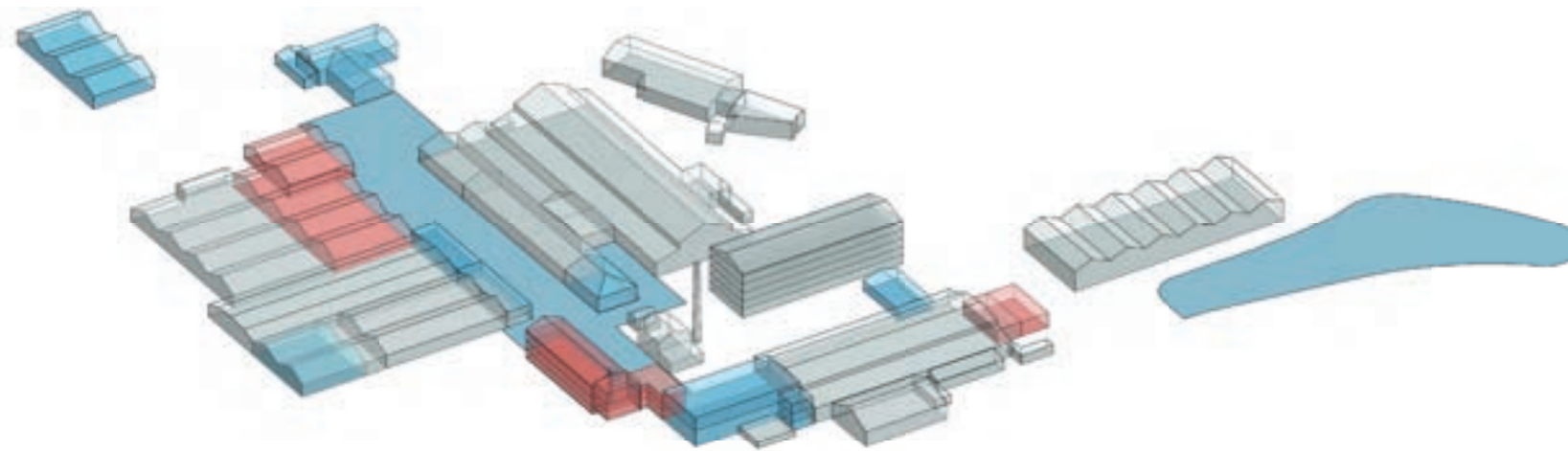


Utviklingstrinn år 1 - 3

Areal og innhold



Utviklingsfase 1



Utviklingsfase 2

Bygg og nye funksjoner

- G: Sportshall for Adrenalin.
- B: Etablere nye undervisningsformål i bygg B
- Sundland Mat og Drikke etableres i deler av E, med tilhørende arrangementslokaler i pantografen og deler av H.
- Pantografen tilgjengeliggjøres som arrangement/kurs/festlokaler for hele Drammen. Servering fra Sundland Verk Mat og Drikke.
- Deler av H: Selskapslokaler for Sundland Mat og Drikke, samt lokaler for handel rettet mot Verkstedplassen.
- Hjørnet av D: Nytt innhold, mest sannsynlig treningstilbud, som passer arealet.
- Drammen Eiendom AS flyttes og kontorhjørnet av D knyttes til verkstedene.
- Tilbygg til D: Nye fasader og kontor.
- A: Kontorer og kontorfellesskap.
- Kjeller i A: Fellesareal med garderobe, dusj og muligens sykkelhotell.
- Deler av D: Verksteder med åpen del mot Verkstedgata for utsalgsdel.
- Hjørnet av C: Miniverksted.

Utviklingstrinn år 1 - 3

Utomhus



Funksjoner utomhus

- Etablere Verkstedgata, fyller gata med aktivitet fra nærliggende mer åpne bygninger, samt visse arrangementer som feks "Sundlanddagene", markeder, uteservering fra Mat og Drikke.
- Etablere Verkstedplassen, infrastruktur og funksjoner for arrangement og markeder.
- Etablere flere områder utendørs egnet for organisert og egen-organisert trening, i tett samarbeid med Talentgården og Adrenalin.
- Etablere en god bakgård mellom M og C med blanding av mat og drikke, lek og benker for naturlig møteplass og byliv.
- Etablere og styrke koblinger og åpninger mellom bygg og til områdene rundt Sundland Verk.

10

Ditt Sundland Verk

Ønsker du å ta del i utviklingen?





Ser du etter et unikt sted for din virksomhet?

Arealer utenom det vanlige

På Sundland Verk kan du leie kontorer i alle størrelser med moderne fasiliteter og fleksible løsninger. Du kan etablere verksted eller produserende virksomhet i våre unike verkstedshaller. Du kan etablere handelsvirksomhet, tilby tjenester, eller leie små eller store kontorer. Eller kanskje du er aktøren som vil starte et sammensatt serveringstilbud her?

Bli en del av noe større

Som leietaker på Sundland Verk blir du en del av et bærekraftig område med mye aktivitet. Vi legger opp til et

godt lokalt samarbeid mellom alle leietakerne, både i form av deling av areal og funksjoner, og arrangementer gjennom året. Sammen vil vi skape et spennende og inkluderende sted — med aktivitet og opplevelser for alle, året rundt.



For deg som leietakere

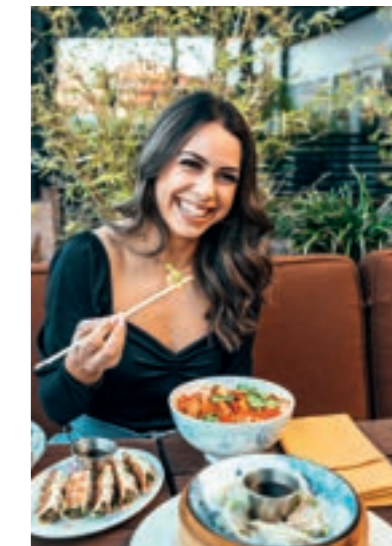
- Kontorer
- Studiofellesskap
- Kultursaler
- Verkstedsareal
- Produksjonsareal
- Møteplasser
- Møterom
- Konferanserom
- Arrangementlokaler
- Aktivitetspark
- Løpebane
- Sandvolleyball
- Bordtennis
- Parkeringsplass
- Sykkelparkering
- Garderobe og dusj
- Kantine og spisested
- Kaffebar
- Sykkelhotell
- Markeds plasser



Illustrasjonsbilde via Unsplash
Sveta Sha



Sandvolleyballbanen på Sundland Verk i vårsola



Illustrasjonsbilde via Unsplash
Nate Johnston



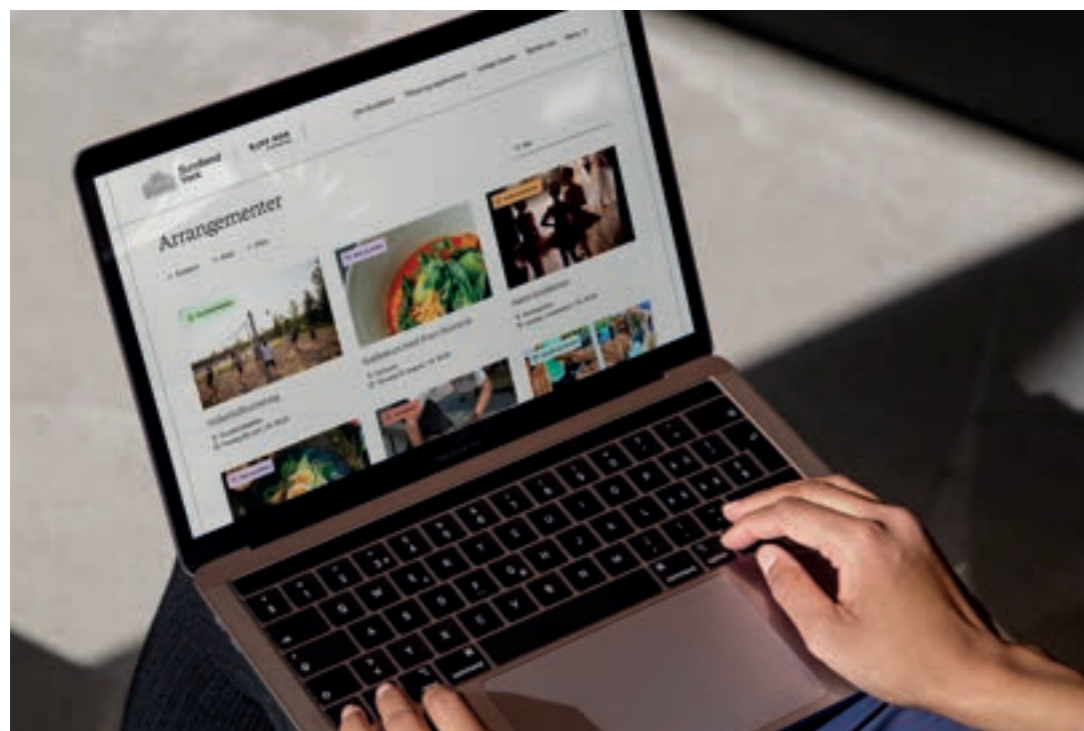
Talentgårdens
innendørs fotballbane

- Eksisterer
- Under utvikling

Følg med i utviklingen av Sundland Verk

Er du nysgjerrig på utviklingen? Ønsker du å dele egne ønsker for nytt innhold på Sundland Verk? Sitter du på en gründeridé som kan passe våre verkstedshalle, eller ønsker du kanskje å starte spisested på Sundland Verk?

På sundlandverk.no kan du lære mer. Her finner du informasjon om prosessen, medvirkningsmuligheter, kommende arrangementer, dokumenter og informasjon om tilbudene som eksisterer og kommer til gjennom utviklingen.



Dokumenter utarbeidet for midlertidig transformasjon



Strategi- og premissdokument for transformasjon

NSW Arkitekter 2023



Stedsutviklingsstrategi

Natural State 2023



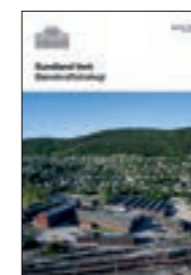
Bevaringsstrategi

Grete Jarmund 2023



Landskapsrapport med utomhusplan

Grindaker Landskapsarkitekter 2023



Bærekraftstrategi

Sundland Verk 2024



Les alle dokumentene i sin helhet på prosjektets nettsider sundlandverk.no

Kontakt oss

BANE NOR
EIENDOM



Tone Mjølnerød

Eiendomssjef
Bane NOR Eiendom, Østlandet Sør
Sundland Verk

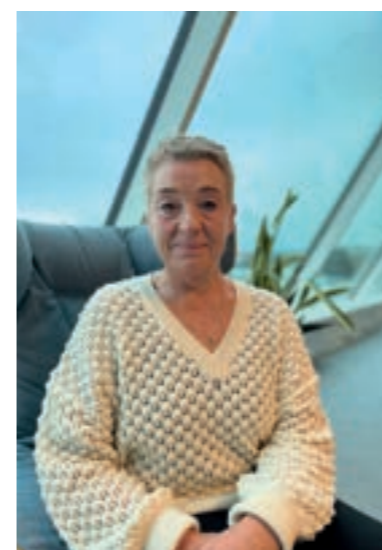
Telefon: +47 906 23 834
E-post: tone.kristine.mjolnerod@banenor.no



Asle Tangerud

Drifts- og vedlikeholdssjef
Bane NOR Eiendom, Østlandet Sør
Sundland Verk

Telefon: +47 922 32 760
E-post: asle.tangerud@banenor.no



Anniken Thormodsrud

Eiendomsforvalter
Bane NOR Eiendom, Østlandet Sør
Sundland Verk

Telefon: +47 916 53 796
E-post: anniken.thormodsrud@banenor.no

banoreiendom.no/vare-eiendommer/sundland-verk
sundlandverk.no





Velkommen til **Sundland Verk**
Drammens nye byområde