

ppw



about
Varhaug

19.09.2019

mad.no

Innhold

Bakgrunn

Overordnete føringer (Internasjonalt, nasjonalt, regionalt, kommunalt)
Regionale Rapporter
Varhaug i tall & Identitet/Visjon & Stedsbilder

Analyse - Uteområder

Landskap
Klima
Grønne & harde flater
Mobilitet
Byrom

Analyse - Bebyggelse

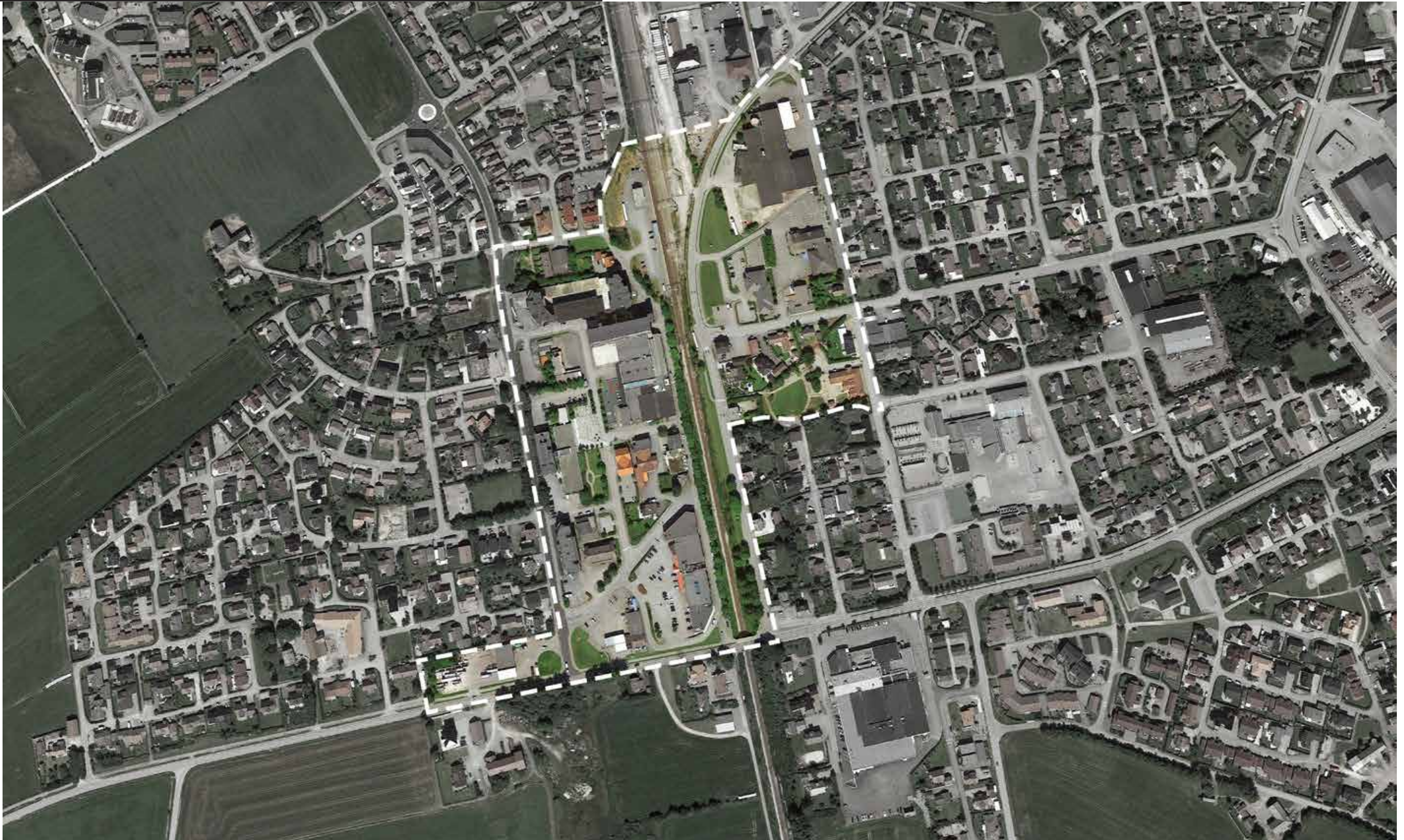
Høyder
Funksjoner
Homogene / Heterogene områder
Soner & Transformasjonsområder
Lesbarheten
Aktivitet & Struktur

Anbefalinger

Illustrasjonsplan
Delområder, Forbindelser & Funksjoner
Trafikkflyt
Sol, Skygge & Klima
Bruttoareal & Høyder
Sone 1 - 5

Bakgrunn

Varhaug Sentrum



Overordnede føringer - Kommuneplan

Hå kommune henviser til en kommuneplan som tar for seg en periode med historisk høy vekst. Det blir sett på som avgjørende at fortetningsdelen blir prioritert, for å nå målet om å konsentrere boligbyggingen i stasjonsbyene.

Kommuneplan for Hå kommune 2014 - 2028

Visjon:

- Me løfter i lag

Mål:

- Legge til rette for vekst i stasjonsbyene og Stokka landsmarka, samtidig som det blir tatt hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap.

Strategier:

- Detaljering av langsiktig grense mellom tettstadsutvikling og landbruk.
- Konsentrere boligbygging i stasjonsbyene og Stokkalandsmarka.
- Ta hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskapet.

Det forventes en vekst på 7.025 innbyggere frem til 2028 (fra 17.635 til 24.660) i Hå kommune

Det forventes en vekst på 1.150 innbyggere frem til 2028 (fra 4.162 til 5.312) på Varhaug

Varhaug sitt boligpotensial (restareal+fortetting) er på 290 daa

20% av all ny boligbygging på Varhaug kan skje gjennom fortetting

Arealutnytting:

500 meter fra jernbanestasjon:

70 - 160% BRA

Min. 4,5 boenheter per dekar bruttoareal

- Legge til rette næringsareal for arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet i tettstedene i nord, og mer plasskrevende industri lenger sør i kommunen.
- Innenfor en grense på 500 meter fra stasjonene skal det være særlig høy utnytting av areal og særlig fokus for å få inn arbeidsintensive og kunderettede næringer.
- Fram til 2028 skal det bygges ca. 290 nye boliger i Varhaug-området.



Regionale rapporter

Regionalplan for næringsutvikling henviser til styrker Rogaland har og spesifiserer 6 satsings-områder. Rogaland fylkeskommune har vedtatt del 1 - Den strategiske delen av den reviderte Regionalplanen for Jæren. Arbeidet med del 2 er under utvikling og det er blitt utført flere rapporter som danner grunnlag for revisjonen.

Helsesjekk senterstruktur (2015)

Helsesjekk for sentrene på Jæren registrerer data om tetthet, funksjoner, aktive fasader og kategorisering av offentlige rom.

Funksjonell del av senterområder - Subjektive opplevelsen:

Utnyttelse:

13.307 m2 BRA, 8.825 m2 BRA bolig, 4.482 m2 BRA annet.

Områdeutnyttelse 27,5%

(Stavanger: 118,8%, Bryne: 85,2%, Nærbø: 58,4%)

Bolig:

65 boliger, **1,3 boliger per daa, 1,84 personer per daa**

(Stavanger: 1,8 boliger/ daa, Bryne: 2,0, Nærbø: 2,0)

Næring:

13 næringsbygg, **0,27 næringsbygg per daa, 5,81**

arbeidsplasser per daa.

(Stavanger: 0,77 næringsbygg og 19,86 arbeidsplasser/ daa, Bryne: 0,56 og 10,21, Nærbø: 0,36 og 2,14)

Kultur og fritid:

1 kulturbygg, **0,02 kulturbygg per daa**

(Stavanger: 0,19 bygg/ daa, Bryne: 0,04, Nærbø: 0,07)

Offentlige tjenester:

0 bygg, **0,00 offentlige bygg per daa**

(Stavanger: 0,04 offentlige bygg/ daa, Bryne: 0,00, Nærbø: 0,07)

Juridisk avgrensning av senterområder:

Utnyttelse:

22.769 m2 BRA, 18.045 m2 BRA bolig, 4.724 m2 BRA annet,

Områdeutnyttelse 33,8%

(Stavanger: 120,8%, Bryne: 29,1%, Nærbø: 11,2)

Bolig:

101 boliger, **1,5 boliger per daa, 0,8 personer per daa**

(Stavanger: 2,8 boliger/ daa, Bryne: 1,2, Nærbø: 0,5)

Næring:

14 næringsbygg, **0,21 næringsbygg per daa, 4,76**

arbeidsplasser per daa.

(Stavanger: 0,56 næringsbygg og 15,89 arbeidsplasser/ daa, Bryne: 0,11 og 3,52, Nærbø: 0,15 og 2,95)

Kultur og fritid:

1 kulturbygg, **0,01 kulturbygg per daa**

(Stavanger: 0,14 bygg/ daa, Bryne: 0,03, Nærbø: 0,04)

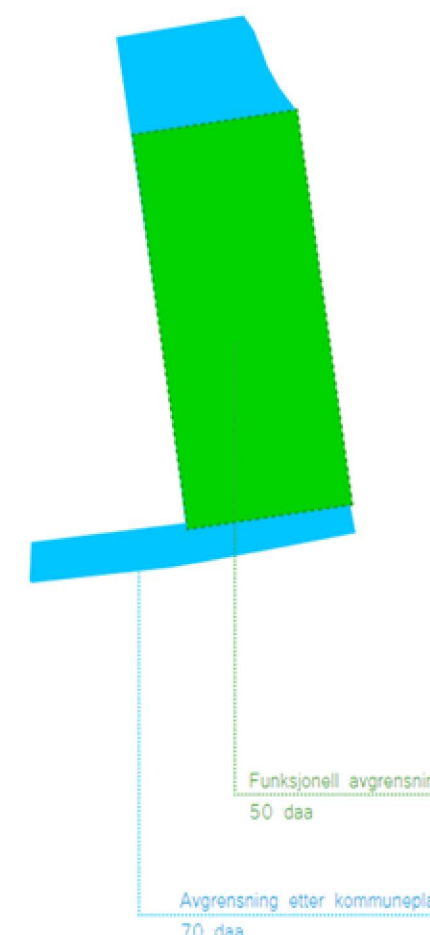
Offentlige tjenester:

0 bygg, **0,00 offentlige bygg per daa**

(Stavanger: 0,03 offentlige bygg/ daa, Bryne: 0,03, Nærbø: 0,03)



Sammenligning av data i Helsesjekk og føringene i Regionalplanen viser at tettheten i Varhaug sentrum er lav. Boligandelen ligger på 1,3 og 1,5 sammenlignet med en anbefaling på 4-10 boliger per daa. Næringsutnyttelsen virker også lav sammenlignet med alle andre bysentrene.



Byrom - en idéhåndbok (2017)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utgitt en veileder om hvordan det skal utvikles et byrom og et byromsnettverk i byer. Veilederen skal kunne benyttes som planverktøy. Dokumentet har både fokus på planlegging for alle samt utfordringer som lite folkeliv eller flomskader.

Mål:

- Byrom og byromsnettverkets betydning i byer og tettsteder
- Prinsipper for hvordan utvikle en byromstrategi i kommunen
- Gode ideer og eksempler på prosjekter og planverktøy skal gi inspirasjon i arbeidet. Gjelder for offentlige og private by- og stedsutviklere som jobber med byrom. Dokumentet har også fokus på hensyn til barn og unge, inkludering, folkehelsearbeid og eiendomsutvikling
- Utfordringer: Ansvar, trafikk/parkering/tomme lokaler, barrierer i bystruktur, lite folkeliv, flom- og vannskader
- Sammenheng mellom store, viktige og sentrale byrom, mellomstore, lokale byrom og målpunkter, nettverk av forbindelser for gående og syklende samt forbindelser ut i landskapet

5 kriterier:

- 1. Brukbarhet:** Handler om hvilke funksjoner byrom og forbindelser må ivaretas for at byromsnettverket skal bli attraktivt å bruke.
 - Møteplasser der man kan føle seg forbundet med andre, venner, jobb, nabolag, men også føle tilhørighet
 - Være aktiv: Gå, sykle, svømme ute, ha tilgang til ulike aktiviteter
 - Oppleve: Bli oppmerksom, mindfulness, men også ha tilgang til gode omgivelser gjennom alle årstider
 - Mulighet for å lære noe nytt
 - Bruke vår evne til å strekke oss og delta i andres liv

2. Nærhet: Handler om avstander til byrom, og tilgang til forskjellige typer byrom i nettverket.

- Avstander påvirker bruk; 10 minutters byen; påvirkes av kjedelige omgivelser (forskjell mellom reel og følt avstand)
- Tilgang på forskjellige byrom (unge 1000m, voksne 400m, eldre 300m, småbarn 50m)
- Retningslinje: For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA, blir det lagt vekt på at det i reguleringsplanen bør sikres minst ett torg/ én møteplass som oppfyller de nevnte kravene med et anvendbart areal på minst fem prosent av tiltakets BRA. Videre bør torg/møteplassen lokaliseres på steder med god utsikt og gode solforhold, og bør utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen

3. Sammenkobling: Handler om forbindelser i byromsnettverk. Det skal være attraktivt å gå for alle (bredt fortau, varierte fasader, benker, tilrettelegging for barn, bruk av gaterom skal være tydelig, UU, strategisk plassering av bussholdeplasser og belysning)

4. Kvalitet: Handler om stedskvaliteter, utforming av omgivelser og fysisk kvalitet i byrom

- Arkitektur som skaper omgivelsene; Nye prosjekter skal gi en merverdi til byrom, estetikk, gode visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og UU, god byggeskikk

- Kunst i byrom og kulturarv som ressurs

5. Bynatur: Handler om blågrønne kvaliteter urbant friluftsliv

- Blågrønne byrom med trær, urban dyrkning
- Klimatilpasninger: regnvann, åpne bekker, regnbed, flomsikring

Prinsipper: Visjoner og mål, forankring, kommunens organisering, høy kvalitet, kunnskap, medvirkning, fleksibilitet, utvikling trinn for trinn, tiltak med en gang



Bakgrunn

Varhaug i tall

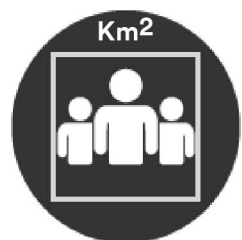


Folketall

[per 4. kvartal 2018]

3 241 innbyggere

(SSB.no - Sola: 21 021, Bryne: 12 084, Nærbø: 7 217)



Folk / Km²

[per 4. kvartal 2018]

2 132 innbyggere

(SSB.no - Sola: 1 847, Bryne: 2 267, Nærbø: 2 267)



Befolkningsvekst

[per Hå kommuneplan 2014-2028]

28 % innen 2028

(SSB - Forventet vekst 2040 - Minst 15 % - Høyest 31 % [per 2. kvartal 2018])



Nye boenheter

[per Hå kommuneplan 2014-2028]

368 innen 2028

(ssb.no prognose - Minst 15 % - Høyest 31 % vekst)

Identitet og visjon



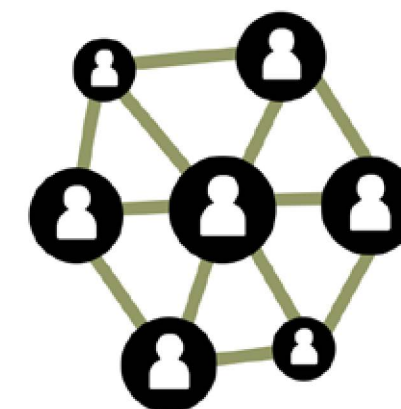
Landskapet

Mye av identiteten til Varhaug er knyttet til geografien. Tettstedet ligger i et landskap med en sentral tilknytning til karakteristisk natur, topografi og klima.



Landbruk & Industri

Varhaug er omringet av nasjonalt viktig matjord. Det tradisjonelle næringslivet knyttet til landbruk og industri står fremdeles sterkt, samtidig som det legger grunnlaget for innovasjon og ny teknologi i fremtiden.



Lokalsamfunnet

Varhaug har et lokalsamfunn der alle kjenner alle. Tradisjonene står sterkt og innfatter et mangfoldig kulturliv hvor det offentlige har et godt samarbeid med frivillige organisasjoner og innbyggerne.

“Varhaug sentrum - Ein møteplass for alle”

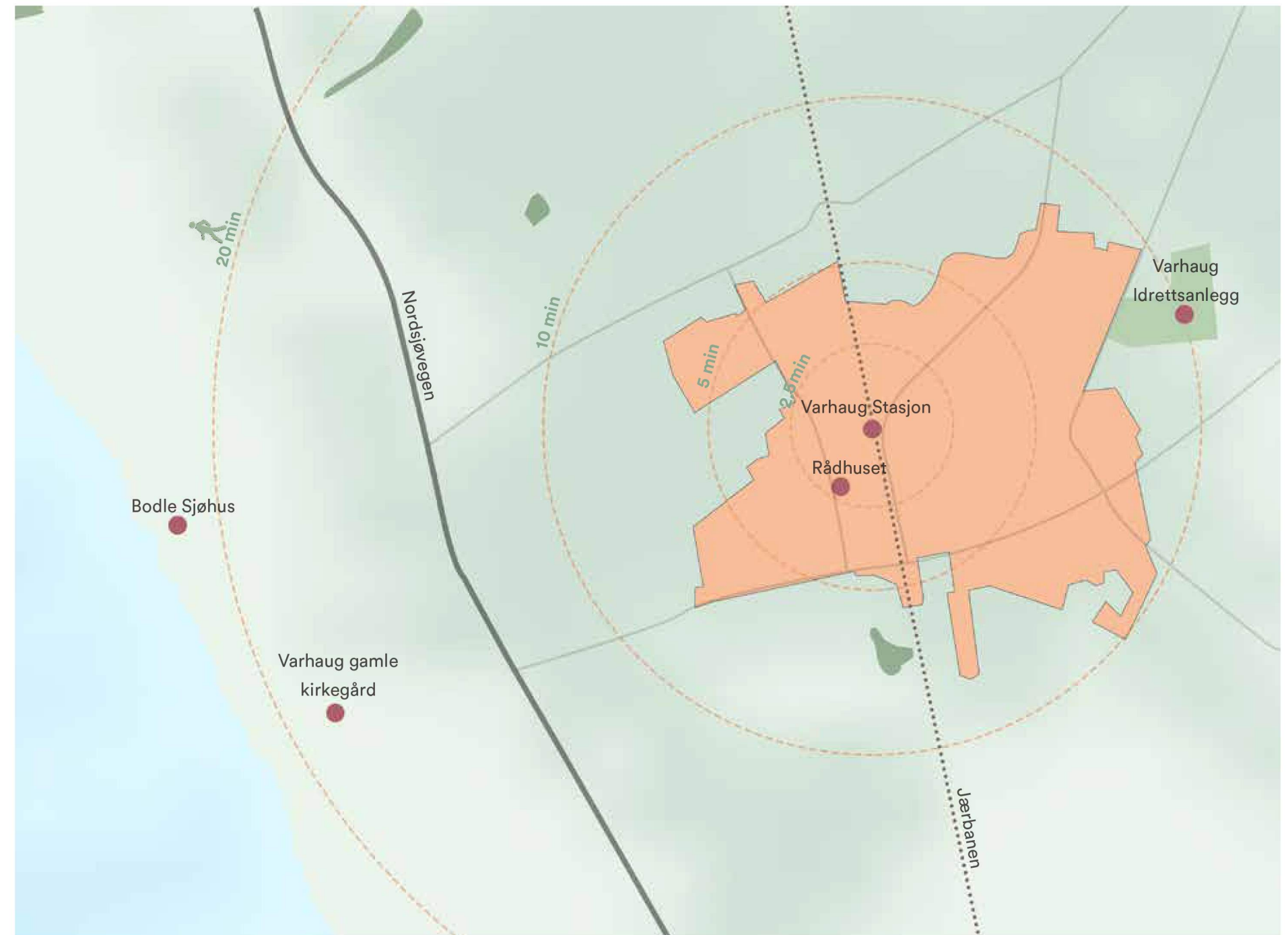
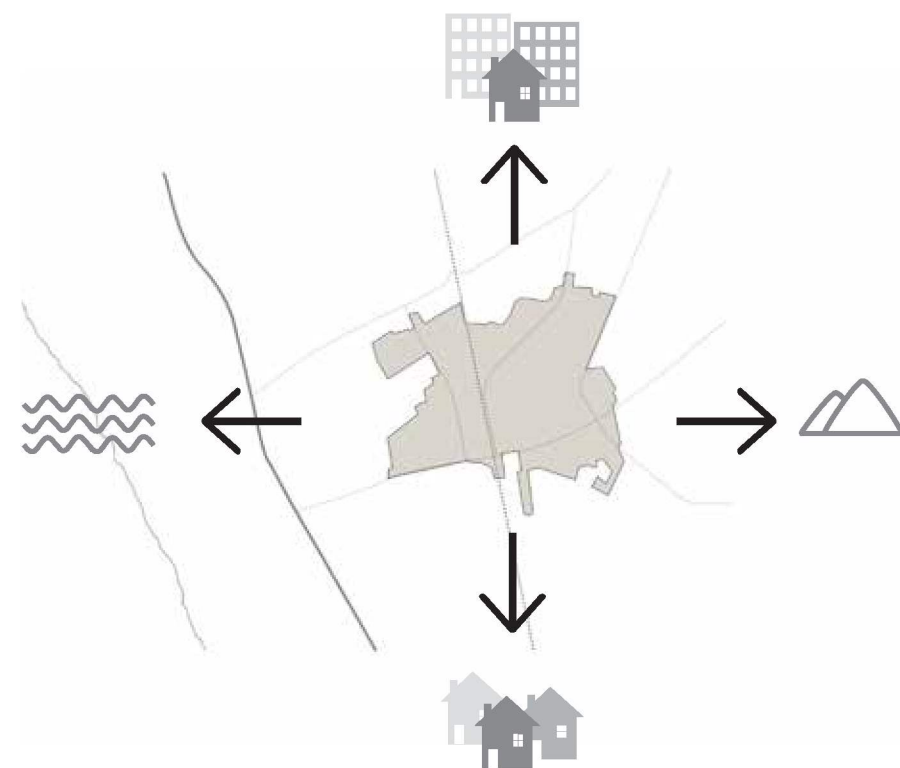
Analyse Uteområder

Uteområder

Landskap

Varhaug er et tettsted, stasjonsby og administrasjonssenteret i Hå kommune. Det ligger i et spesielt kulturlandskap hvor man er omringet av ulik natur. Sjøen ligger i vest og bidrar til en frisk bris innover tettstedet. I øst finner man bølgete ås-landskap med unike friluftsområder. Tettstedet ligger på et relativt flatt landskap som er meget godt egnet for jordbruk. Det tradisjonelle næringslivet står sterkt, men det er en åpenhet rundt temaer som innovasjon og ny teknologi.

Jærbanen er grunnlaget for stasjonsbyen og skjærer seg tvers gjennom landskapet. Den er en sentral sammenkobling for handel og arbeidsplasser til de større tettstedene i nord og mindre tettsteder i sør.

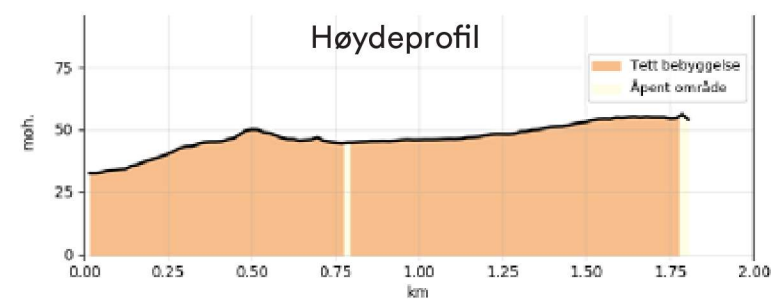


Uteområder

Landskap

Varhaug sentrum har en stigning på ca. 10 m fra vest til øst. Jærbanen ligger på samme nivå som terrenget og oppleves som en barriere. Krysningen skjer enten gjennom undergang eller via bro.

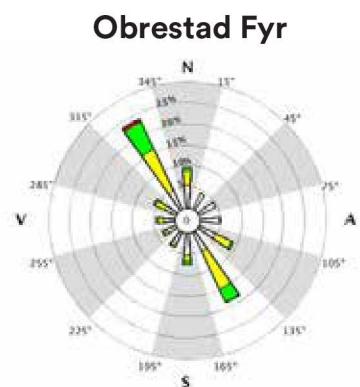
Dette skaper utfordringer for en naturlig forbindelse mellom øst og vest, og gjør at undergangen mellom øst og vest er det laveste punktet i området.



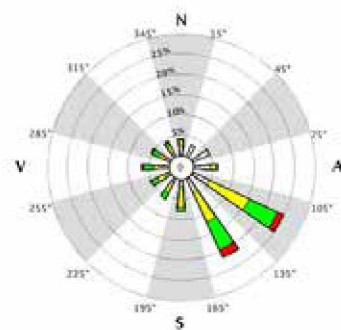
Uteområder

Klima

Vindretningen er hovedsakelig sørøst store deler av året og nordvest på sommerhalvåret. Dette gjør åpne byrom slik som Varhaug Stasjon utsatt for vind, mens Rådhusplassen er beskyttet grunnet sin omkransning av bygninger. Denne omkransningen påvirker lite på solforholdene i de sentrale timene, grunnet plasseringen av de høye blokkene i enten i nord eller sør.



Vindrose - Sommerhalvår



Vindrose - Vinterhalvår



Uteområder

Eksisterende grønnstruktur

Varhaug er omgitt av jordbrukslandskap, men i kjernen finnør man eneboligområder med hager som dominerer, samt små glimt av idrettsarealer og lekeplasser. I selve sentrum finnes det få grønne områder som bidrar til en sammenhengende grønnstruktur, foruten om parken utenfor Rådhuset.



Uteområder

Harde flater

Det er en stor andel asfalterte, harde flater i sentrumskjernen. Dette er delvis på grunn av industri og næringsbygg, som man ser i nord, men også fordi sentrum er bilbasert med høy parkeringsdekning som er spredt utover sentrum. Dette gir en negativ effekt på opplevelsen og tryggheten for fotgjengeren.

-  Togstasjon
-  Bussholdeplass
-  Parkering
-  Harde flater
-  Vei



Uteområder

Veinettet - Kjørende

Det er en god permeabilitet i Varhaug der veinettet dekker de fleste funksjoner. Det er 3 hovedruter som tar for seg det største volumet av trafikken som passerer Varhaug. Videre er Varhaug dominert av veier som fører til boligområder, mens i sentrumskjernen fører veiene til næringsvirksomhet og industri.

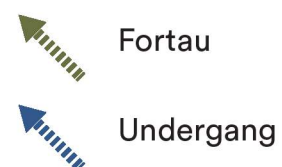
- Nabolagsvei
- Sentrumsvei
- Hovedvei



Uteområder

Veinettet - Gående

Det er delvis god dekning for gående i Varhaug. Det er dedikerte fortau for gående langs de viktigste og mest sentrale rutene. Det er ikke egne gågater der fotgjengerne blir prioritert. Alle gater er i dag bilbaserte, men det ligger et stort potensial i at sentrumskjernen kan erstatte dagens situasjon med gå- og sykkelgate. Undergangen som forbinder øst og vest er liten og smal.



Uteområder

Barnetråkk

Oppsummering av innspill som kom inn gjennom barnetråkk-registreringen innenfor sentrumsavgrensningen.

Denne kartlegger hvor barn og unge oppholder seg i fritiden, og hva de syntes om de forskjellige områdene. Resultatet viser at det er behov for en endring i sentrum. Da spesielt i området utenfor Mix-Kiosken, hvor det er et stort flertall negative opplevelser.

Registreringen fremhever også de positive opplevelsene og aktivitetene som har en nærliggende tilknytting til sentrum.

Registeringsiconer

Positive	Aktiviteter		Negative		
 Fin bygning	 Fin park	 Aking	 Ballspill	 Misliker	 Mørkt
 Fin skog	 Fint sted	 Lekeplass	 Møteplass	 Sint hund	 Skumle folk
 Fin utsikt	 Liker	 Shopping	 Skateboard	 Støy	 Søppel
		 Ski	 Skøyter	 Trafikk	 Vil endre
		 Svømming	 Sykling		



Uteområder

Byrom

Eksisterende urbane byrom i Varhaug Sentrum er hovedsakelig Rådhusplassen og området utenfor Bøen (kiosken). I tillegg har man Varhaug Stasjon, som er et byrom med en spesiell funksjon. Av grønne byrom finner man en liten park utenfor Rådhuset, idrettsarealer i vest og øst, Varhaug Friareal i nordøst og Varhaug Skole som har et kombinert byrom for barn og unge.

Alle byrommene ligger innenfor en radius på 500 m med tilgjengelige ruter for gående.

-  Fortau
-  Undergang
-  Grønt byrom
-  Urbant byrom
-  Kombinert byrom



Analyse Bebyggelse

Bebyggelse

Høyder

Varhaug har en forholdsvis homogen høyde, hovedsakelig mellom 1 og 3 etg. I sentrum er noen nyere boligprosjekter som er høyere. I tillegg er det noen næringslokaler på utkanten av Varhaug som skiller seg ut i høyden.



Bebyggelse

Funksjoner

Funksjonsbildet i Varhaug viser tydelig en situasjon hvor boligområder dominerer. Videre ser man at sentrum består hovedsakelig av næring hvor Jærbanen skjærer gjennom nord- og sørdelen. Det er noen offentlige tjenester som barnehager, skoler, eldrehjem og idrettsanlegg. På utsiden av Varhaug, i en sirkelformet grense, finner man jordbruksanlegg og arealer. Hoveddelen av av funksjonene ligger på østsiden av banelegemet, mens den oppfattede sentrumskjernen ligger på vestsiden.



Bebyggelse

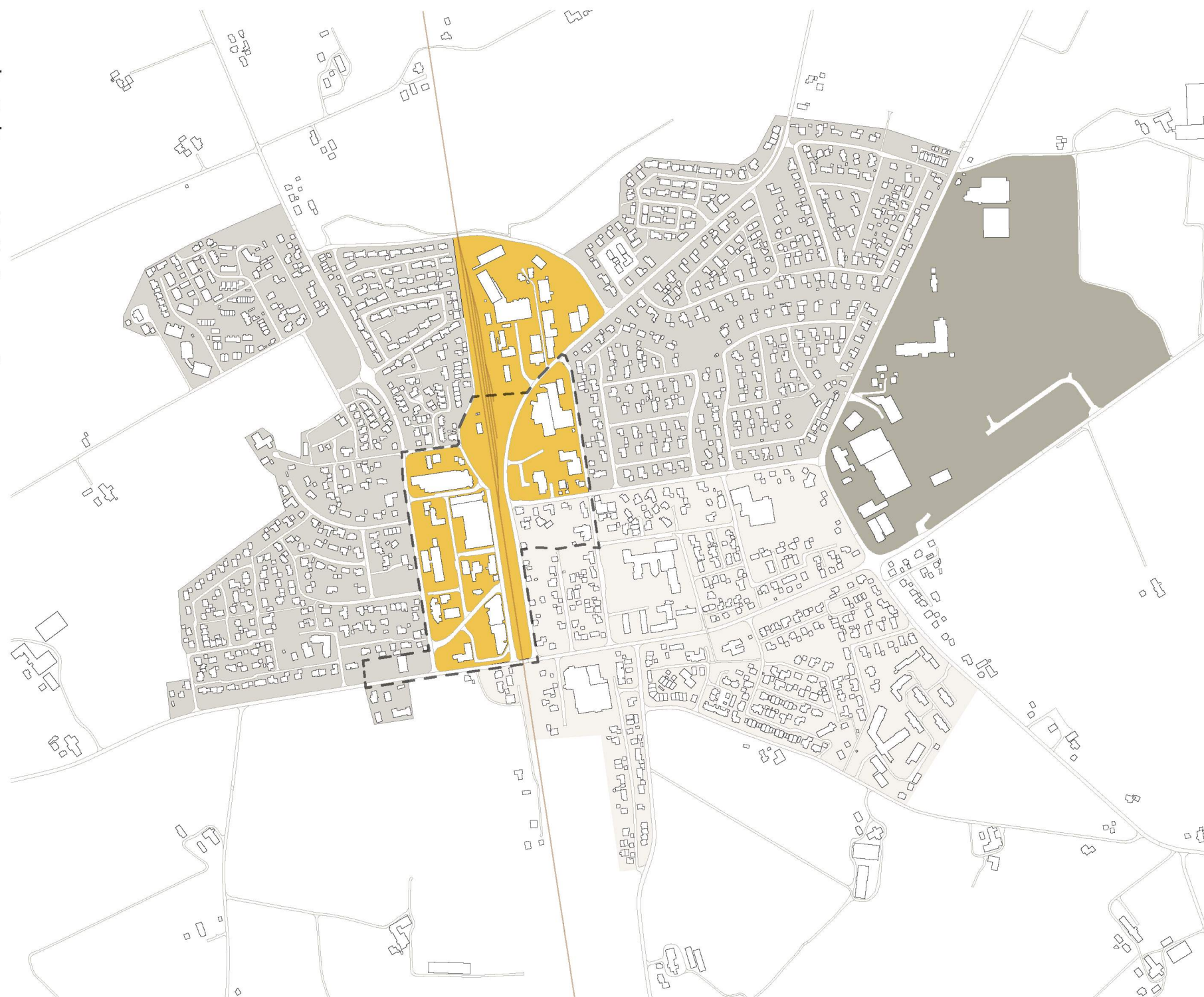
Homogen/Heterogen

Sentrum er et heterogent område med ulike høyder, funksjoner og typologier. Man ser en variasjon i det bebygde miljøet som gir potensialet til et variert og rikt sentrum med aktiviteter gjennom hele døgnet.

Det er to forskjellige områder som grenser til sentrum. Det største området er et homogent område i småhusskala. I sørøst for sentrum finner man et annet heterogen område bestående av småhusskala eller av lager-, industri- og offentlige bygg.

Nord for sentrumsavgrensningen ligger en næringsklynge med større bygg.

-  Sentrumsavgrensning
-  Heterogene områder - Næring, Bolig & Sentrum
-  Homogene områder - Boligområde
-  Heterogene områder - Bolig & Næring
-  Heterogene områder - Industri & Idrett



Bebyggelse

Soner

De definerte sonene i forslag til ny sentrumsplan sier noe om tetthet, skala, funksjoner og typologi. Sonene viser et tydelig skille mellom kvartalsstrukturen som finnes i sone 1, 2 og 3, mens den nordlige delen av sone 4 har en større utbredelse avgrenset av vei.

Jernbanen tar mye areal og oppleves som en tydelig barriere.

-  Sone 1 - Sentrum
-  Sone 2 - Bustad & forretning
-  Sone 3 - Bustad, forretning & kontor
-  Sone 4 - Bustad
-  Sone 5 - Bustad, industri, kontor & park
-  Jernbane



Bebyggelse

Transformasjonsområder

Området i nord-øst er transformasjonsområder som kan romme en stor utvikling. I sentrumskjernen er potensialet basert delvis på transformasjon, men også fortetting i det eksisterende bebygde miljøet.

Arealet rundt togstasjonen består av åpne harde flater, som også i høyere grad kan utnyttes i mobilitetssammenheng.



-  Transformasjonsområder
-  Potensiale til fortetting / transformering

Bebyggelse

Lesbarheten

Denne analysen er et verktøy laget av Kevin Lynch for å få en forståelse av byen gjennom forskjellige funksjoner:

Distrikter, landemerker, møteplasser, ruter og barrierer.

- Sentrum - Handel, service, bolig, pub, historisk bygg, offentlig sektor og park
- Sosiale tilbud - Skole, barnehage, lekeplass, møteplass og ungdomsklubb
- Næringsområde - Handel, service, industri og lager i større skala
- Sentrum S - Handel, service, bolig og store åpne flater
- Grønt område - Bolig, idrett, rekreasjon og handel
- Togstasjon - Møteplass, harde flater og åpent
- Landemerker
- Møteplasser
- Barrierer
- Gåruter

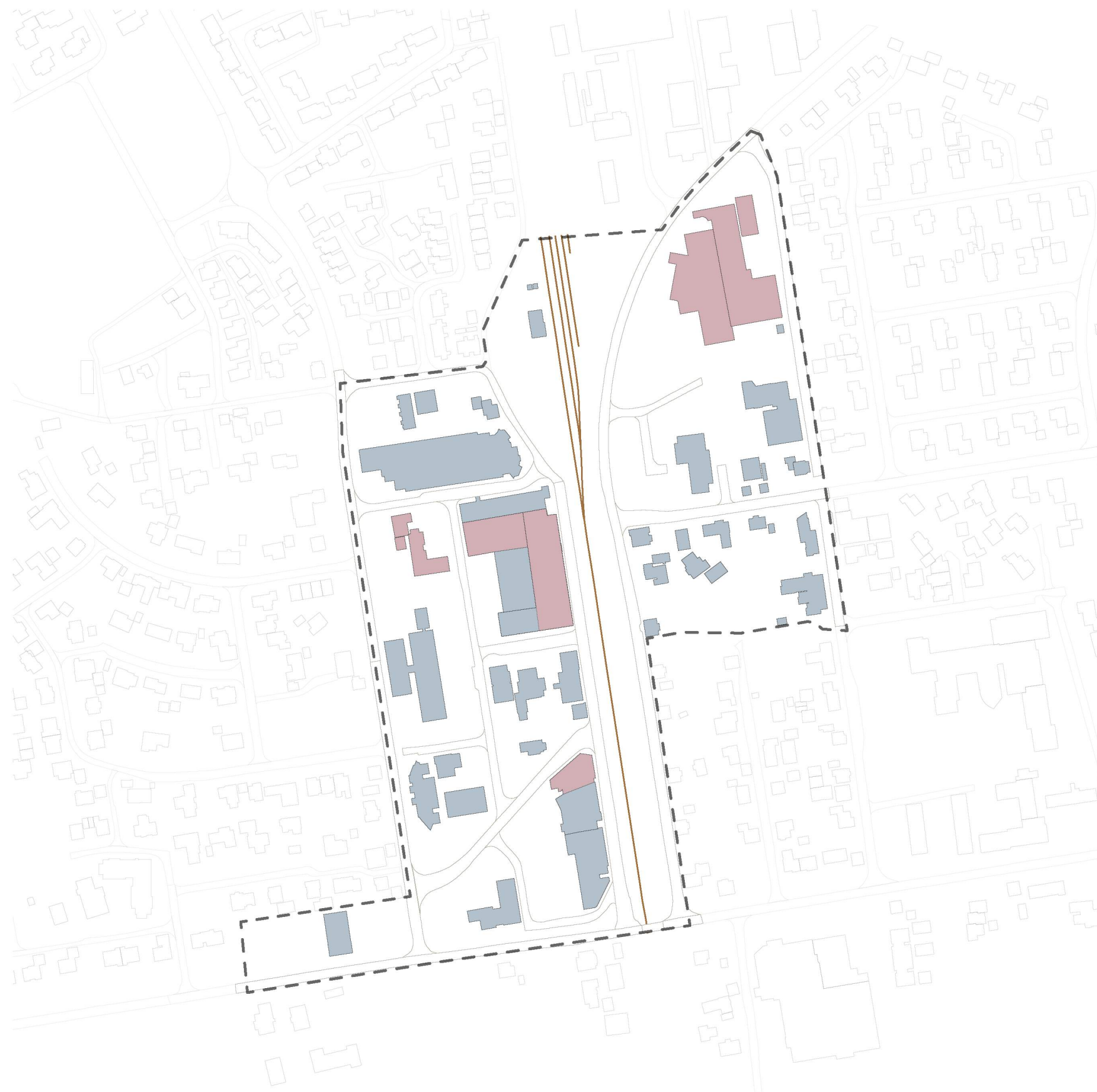


Bebyggelse

I bruk/Ikke i bruk

De eksisterende næringsfunksjonene i sentrum er en sentral faktor for livet i bymiljøet. Når lokalene dermed står tomme påfører dette en negativ effekt på opplevelsen, og interessen for opphold rundt disse områdene blir fraværende.

Innenfor sentrum er sentrale områder ikke lenger i bruk og innehar dermed et stort potensiale.



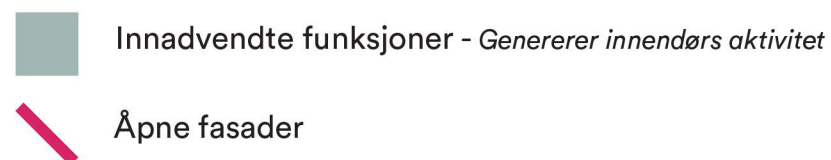
Bebyggelse

Åpne fasader

Gågate-potensialet er hovedsakelig avhengig av funksjoner koblet mot gateplan og dermed aktive/åpne fasader. Varhaug sentrum har i dag en god funksjonsmiks, men som primært genererer innendørs aktivitet.

Felles uteoppholdsarealer trenger å ha en tilknytning til funksjoner for å skape et levende byliv.

Dette er eksempler på kriterier som må tas videre i sentrumsutviklingen for å sikre gode byrom og gode bomiljøer i sentrum.



Bebyggelse

Kvartalstruktur

Det er tydelig at Varhaug har en definert kvartalsstruktur med gode siktlinjer på sentrale områder. Bygningsvolumene følger ikke strukturen og strukturen blir dermed svekket av dette.

Det ligger et stort potensial i å ha gode siktlinjer, siden dette styrker tankene om hvordan individer oppfatter og leser sentrumbildet. Videreutvikling av kvartalsstrukturen vil være et godt grunnlag for å opprettholde identiteten til Varhaug og for å skape et mer spennende og aktivt bymiljø i sentrum.



 Definert kvartalstruktur

Anbefalinger

Anbefalinger

Illustrasjonsplan

Analysene resulterer i et illustrasjonsplan som viser en konklusjon av anbefalinger gjeldende byrom og bebyggelse. Illustrasjonsplanen viser en helhetlig utvikling, som viser et tenkt framtidsscenario som også revitaliserer deler av den nåværende bebyggelsen.

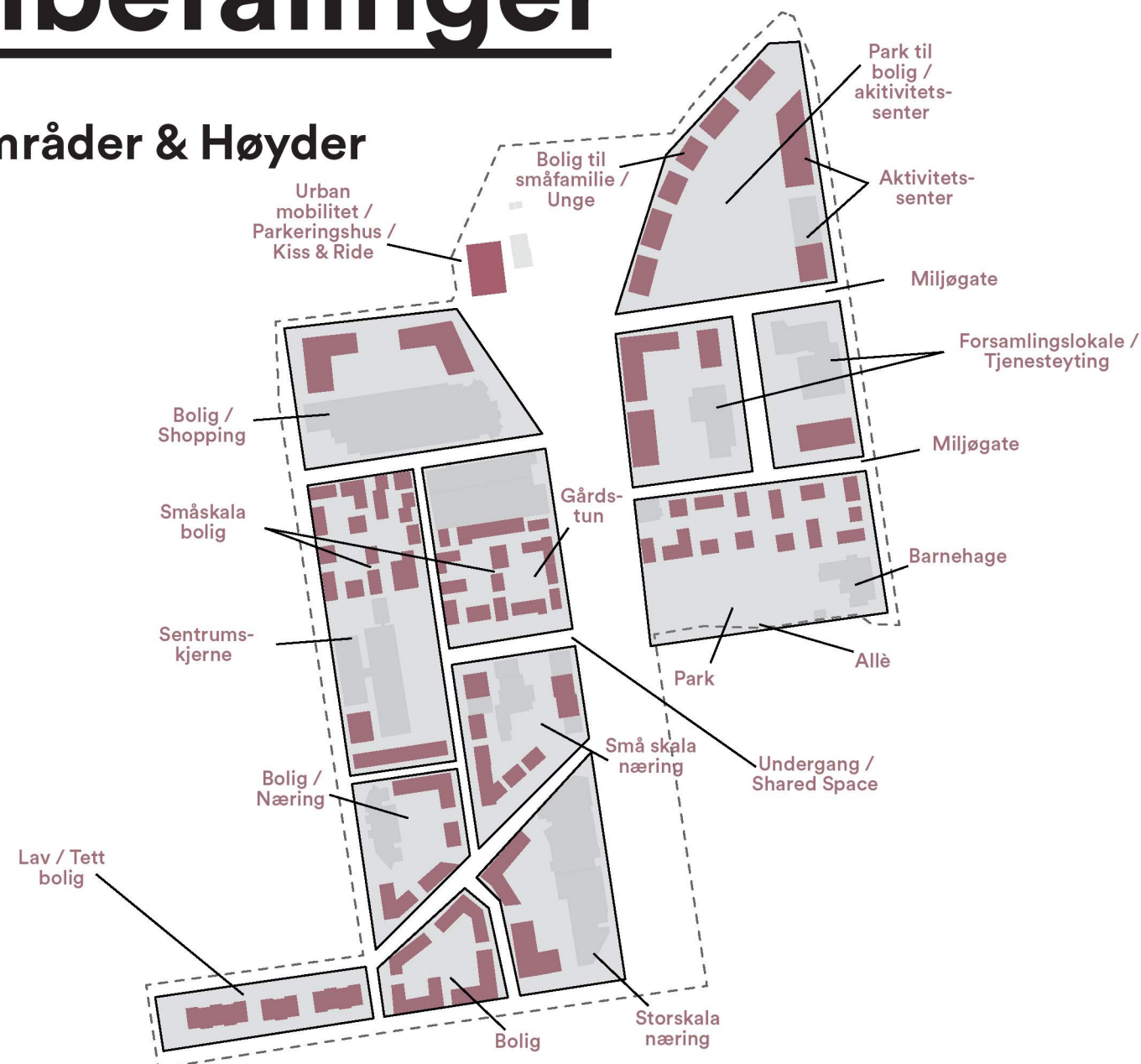
Illustrasjonsplanen fremhever viktigheten av undergangen som en sentral forbindelse mellom vest og øst. Den nye grønnstrukturen vil ha en påvirkning på miljøet, men den vil i tillegg bidra som en ledelinje og til lek innenfor de ulike kvartalene.

Sentrum vil være et sted hvor lokalbefolkningen kan besøke og få nye opplevelser knyttet til forskjellige funksjoner og aktiviteter. Dette vil være med å skape et bedre bymiljø.



Anbefalinger

Delområder & Høyder



Delområder

De ulike delområdene har fått anbefalinger for byrom, funksjon og bebyggelse, som viser en helhetlig utvikling over tid.

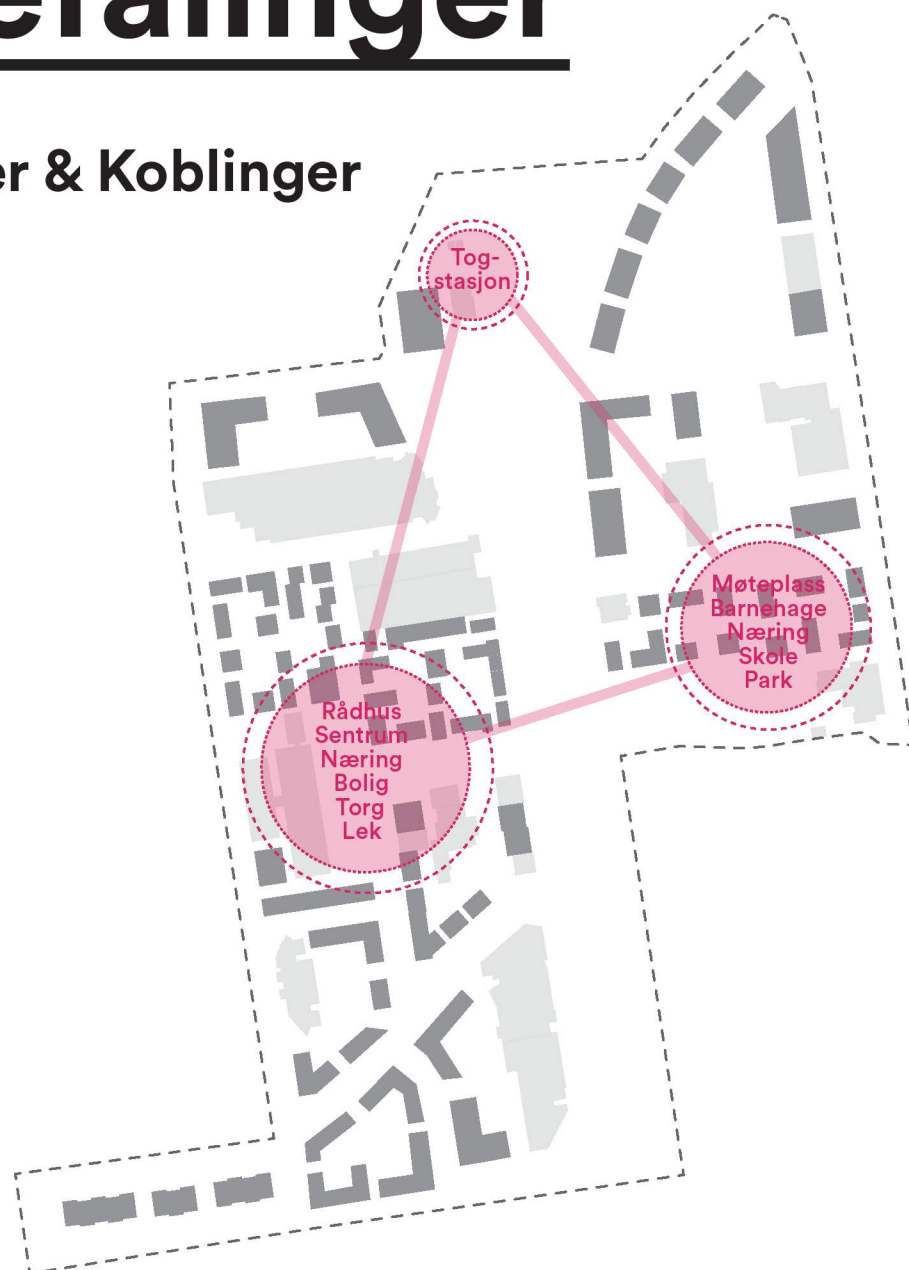


Høyder

Innenfor de ulike kvartalene er det vist en anbefaling av høyder som ivaretar sol/skyggeforhold i byrom og gateforløp. De aller fleste volumene ligger mellom 2-4 etg, mens det enkelte steder kan være forsvarlig å gå opp til 5 etg.

Anbefalinger

Forbindelser & Koblinger



Forbindelser

Da Varhaug sentrum er delt i to, med viktige funksjoner både i vest og øst for jernbanen, er det viktig å skape en klar forbindelse som er trygg for gående, syklende, barn og voksne. Togstasjonen er livslinjen inn til Varhaug og har derfor en sentral rolle i byen. Nye koblinger bør derfor ivareta disse tre sentrale punktene i byen.

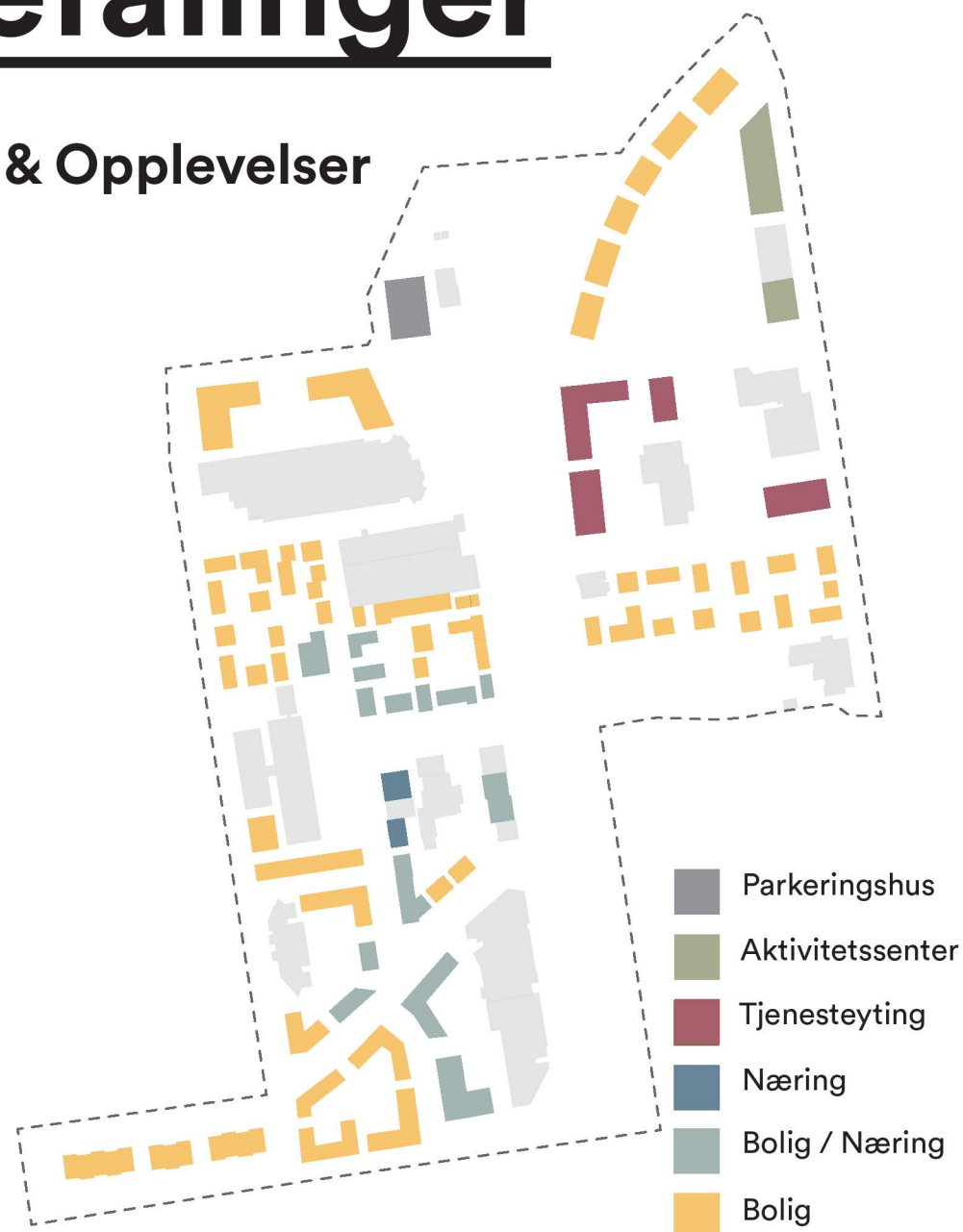


Koblinger

Anbefalingen viser et grønt byromsnettverk som spenner seg fra vest til øst. Som vist i illustrasjonsplanen er byens hjerte ved rådhuset, hvor det strekker seg et byrom mot østsiden med forbindelser til miljøgater mot nord. Ved å dyrke det grønne som ledelinje, kan man skape klare koblinger, især mot togstasjonen og mellom boligområdene.

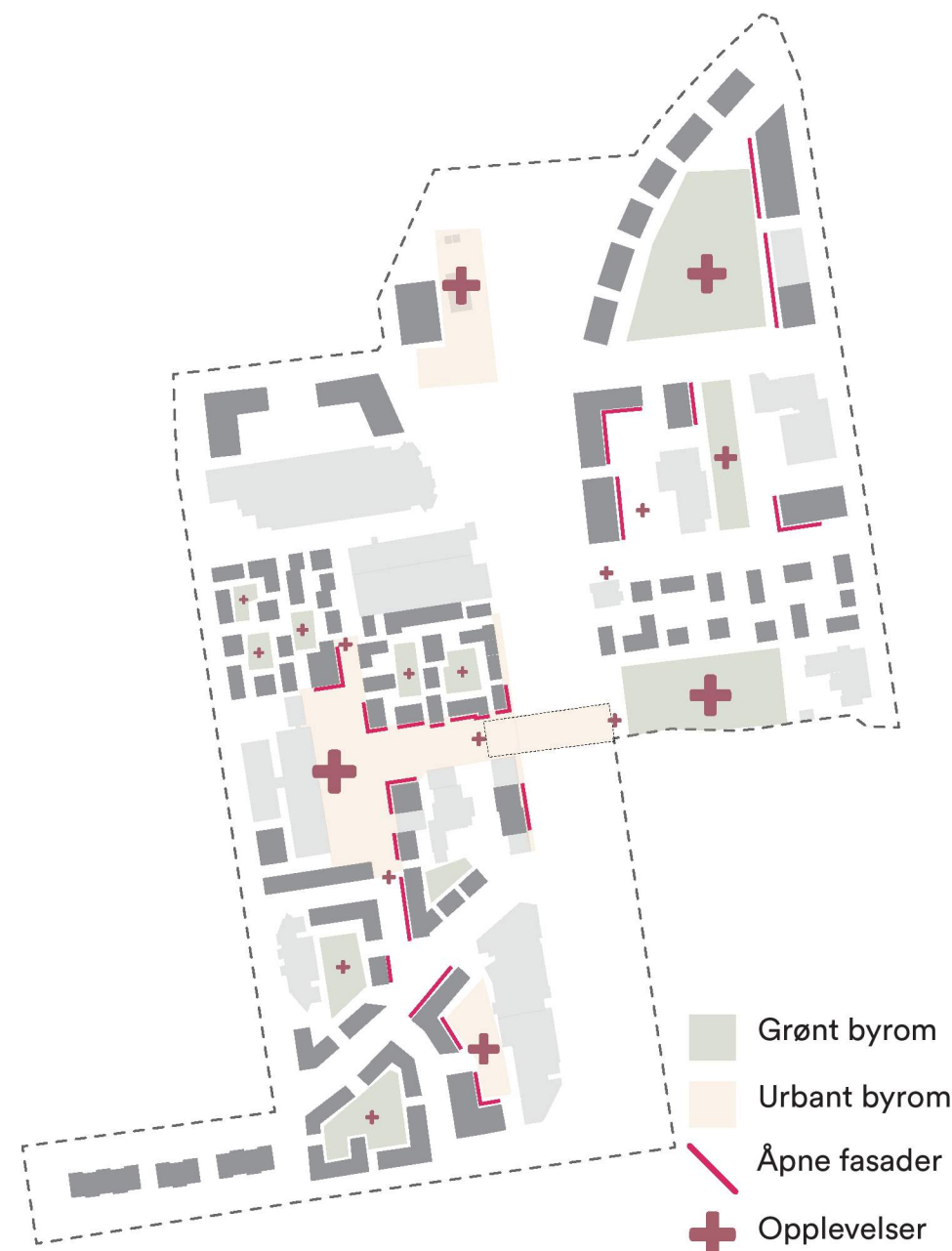
Anbefalinger

Funksjoner & Opplevelser



Funksjoner

For å skape mer byliv innenfor sentrumskjernen, er det viktig å få inn flere mennesker. Det er derfor primært vist boliger, men med næring i første etasjene mot viktige byrom og koblinger. På østsiden av jernbanen styrkes dagens tjenesteyting, slik at man på sikt kan få flere ulike soner innenfor byen.



Opplevelser

Ved å styrke eksisterende byrom, men også tilføye byrom som skiller seg ut fra det sentrale byrommet, vil en få ulike opplevelser. Rådhusplassen skal fremstå som et sentralt urbant byrom, med åpne fasader og utadvendte funksjoner. På østsiden legges det til rette for grønne lungesom kan brukes til rekreasjon og aktiviteter for barnehage og tjenesteyting.

Anbefalinger

Trafikkflyt



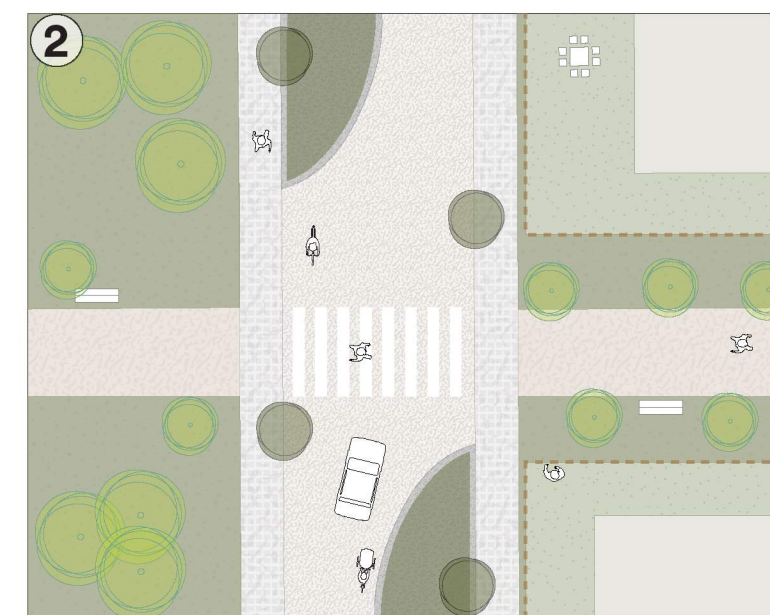
Trafikkflyt

Ved å innføre et "Shared Space" i Rådhusgata vil trafikkflyten bli annerledes gjennom sentrum. Dette grepet vil frigjør plass til sykkel og fotgjengere. Eksisterende parkering beholdes i sammenheng med korttidsparkering og Kiss & Ride. Dublandsvegen og gaten oppforbi vil endre karakter og bli miljøgater, hvor den grønne strukturen blir fremhevet.

Shared Space



Miljøgate



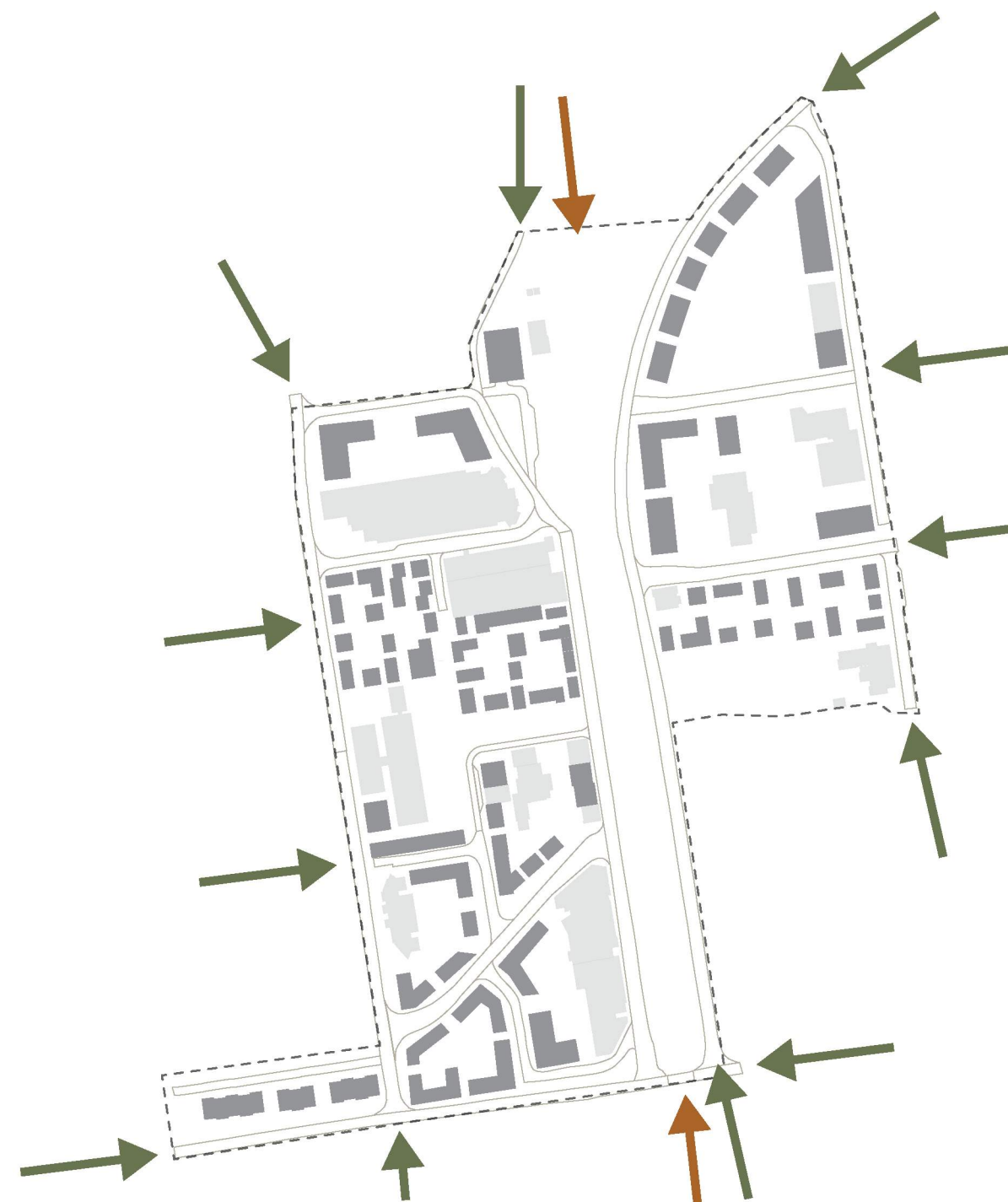
Anbefalinger

Byromsnettverk & Inngang



Byromsnettverk

Koblingene mellom de forskjellige byrommene kan planlegges som en sammenhengende grønnstruktur med forskjellig typer beplantning og permeable flater gjennom sentrum. Dette vil være med på å tydeliggjøre nettverket samtidig som det kan bidra til trygging av gangveier og forbedre lokalklimaet i Varhaug sentrum.



Inngang

For å skape en god gjennomtrengelighet vil det være viktig å styrke tilgjengeligheten til sentrum. Dette gjør det enkelt å innta sentrum fra flere punkter, og tiltrekke seg flere folk for å skape et bedre byliv i sentrum.

Anbefalinger

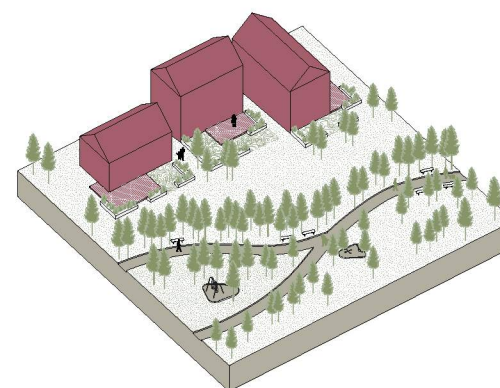
Grønnstruktur



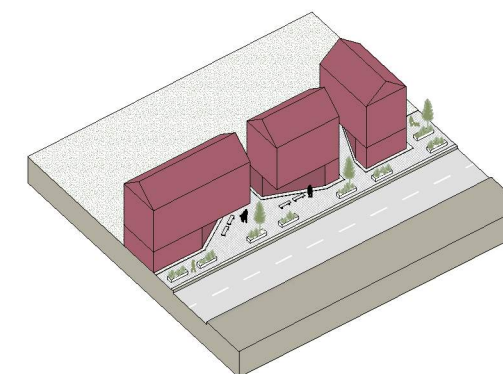
Grønnstruktur

Plan viser utforming av forskjellig grønnstruktur. Beplantningen vil være med på å tydeliggjøre det sosiale nettverket lokalt, men også i nærliggende områder.

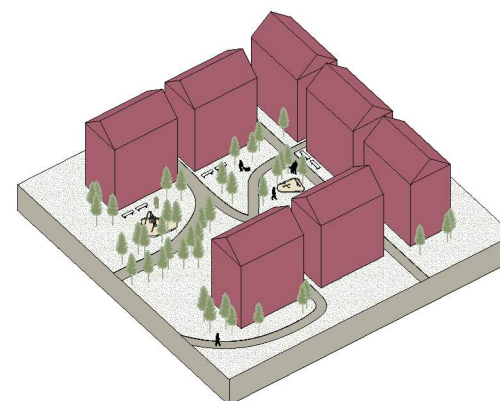
Diagrammene er eksempler på ulike grønnstruktur som opererer ved forskjellig type bebyggelse og situasjoner.



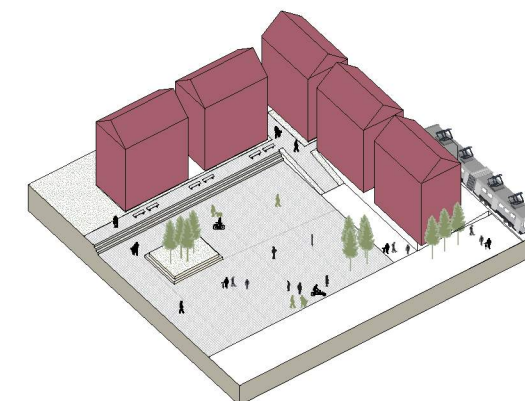
1. Bolig nær turområde



2. Fortau / Gate



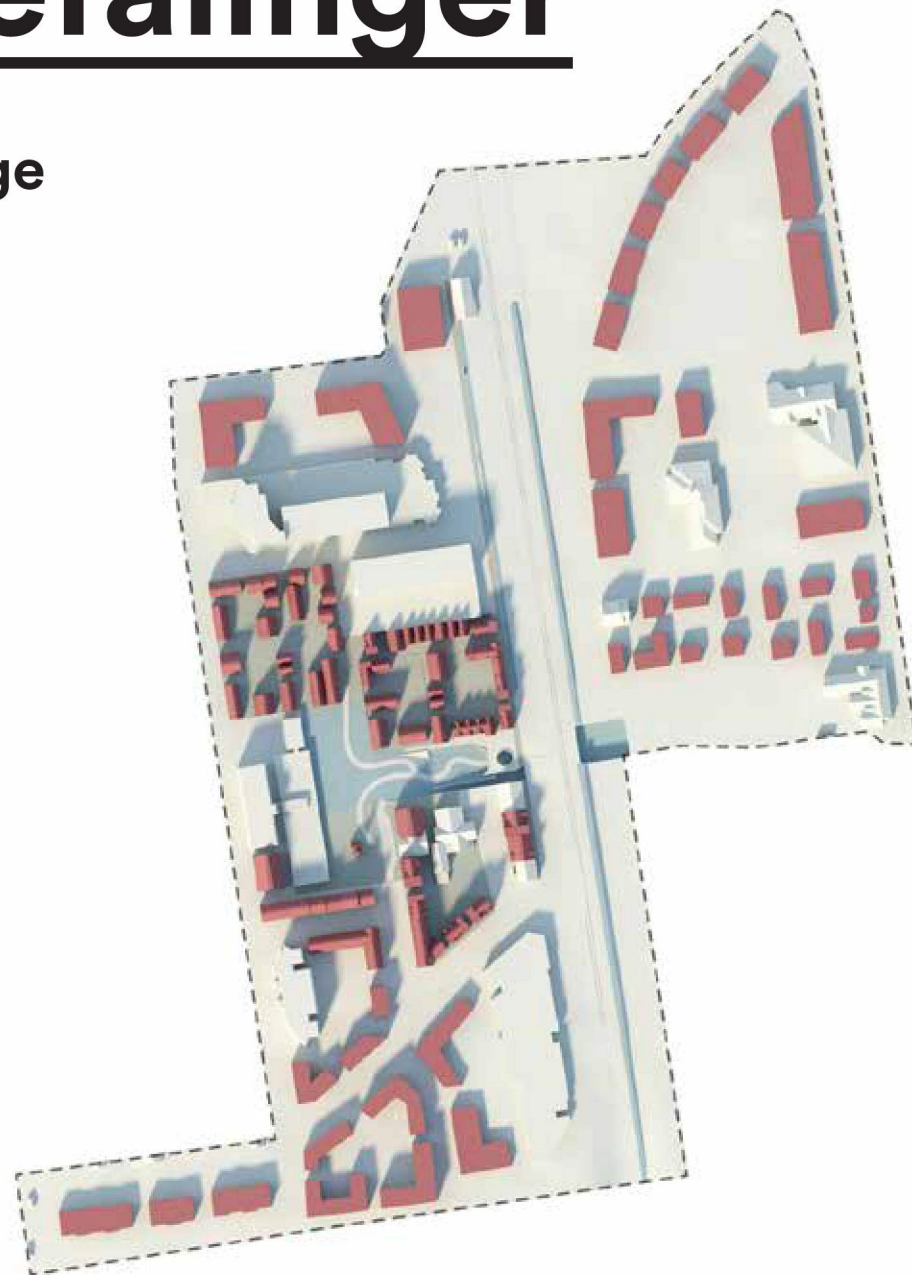
3. Gårdsrom / Fellesfunksjoner



4. Torg / Byrom

Anbefalinger

Sol & Skygge



21 Mars 15:00

Forholdet mellom bygningshøyde og bredde på gate/byrom endrer seg ift. funksjoner og aktiviteter for å opprettholde kommunens krav til solforhold.

De nye bygningene er vist i rødt, mens de eksisterende er i hvitt. Diagrammet er uten vegetasjon og trær slik at bare virkningen fra bygningene blir vist.

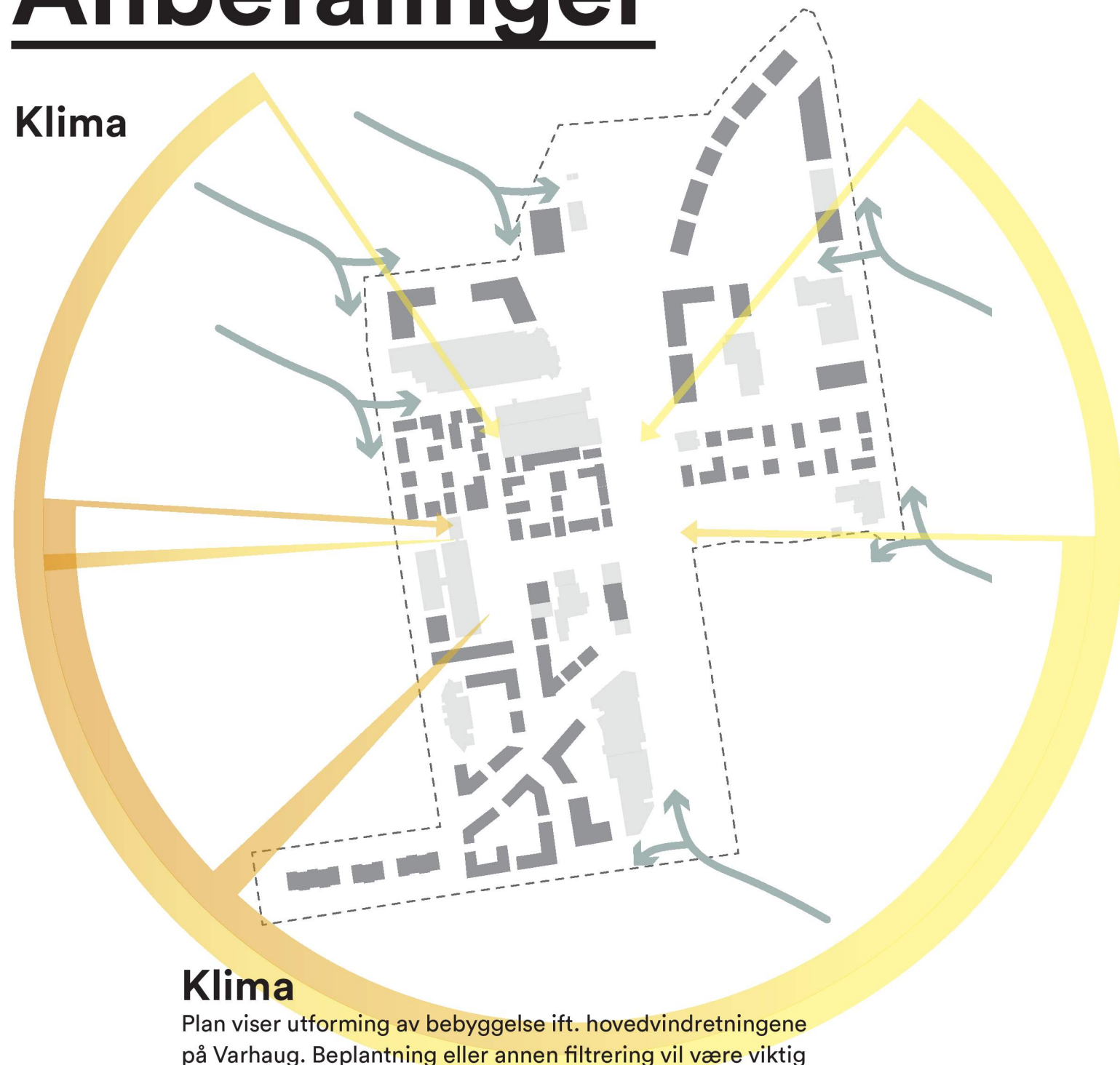


21 Juni 18:00

Overordnet volum med solstudier

Anbefalinger

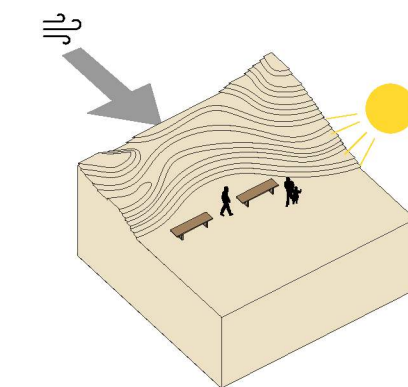
Klima



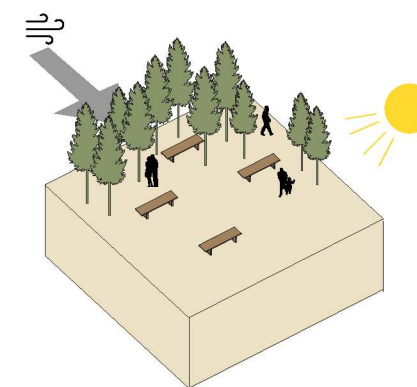
Klima

Plan viser utforming av bebyggelse ift. hovedvindretningene på Varhaug. Beplantning eller annen filtrering vil være viktig for å redusere effekten av turbulens ved hjørner og åpninger i bebyggelsen.

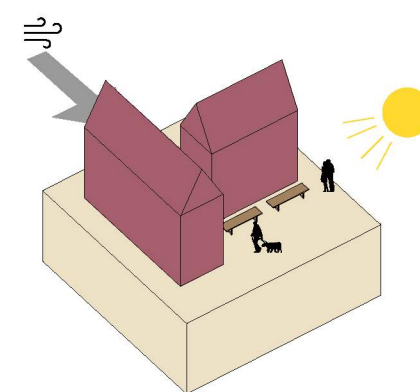
Diagrammene viser eksempler på situasjoner som kan være med å løse ulike klimatiske forhold.



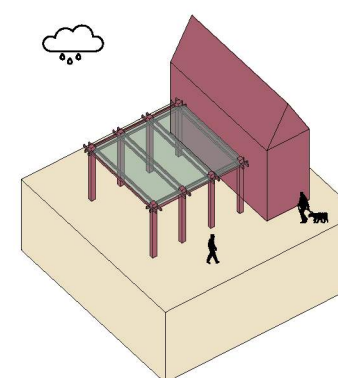
Landskap



Vegetasjon



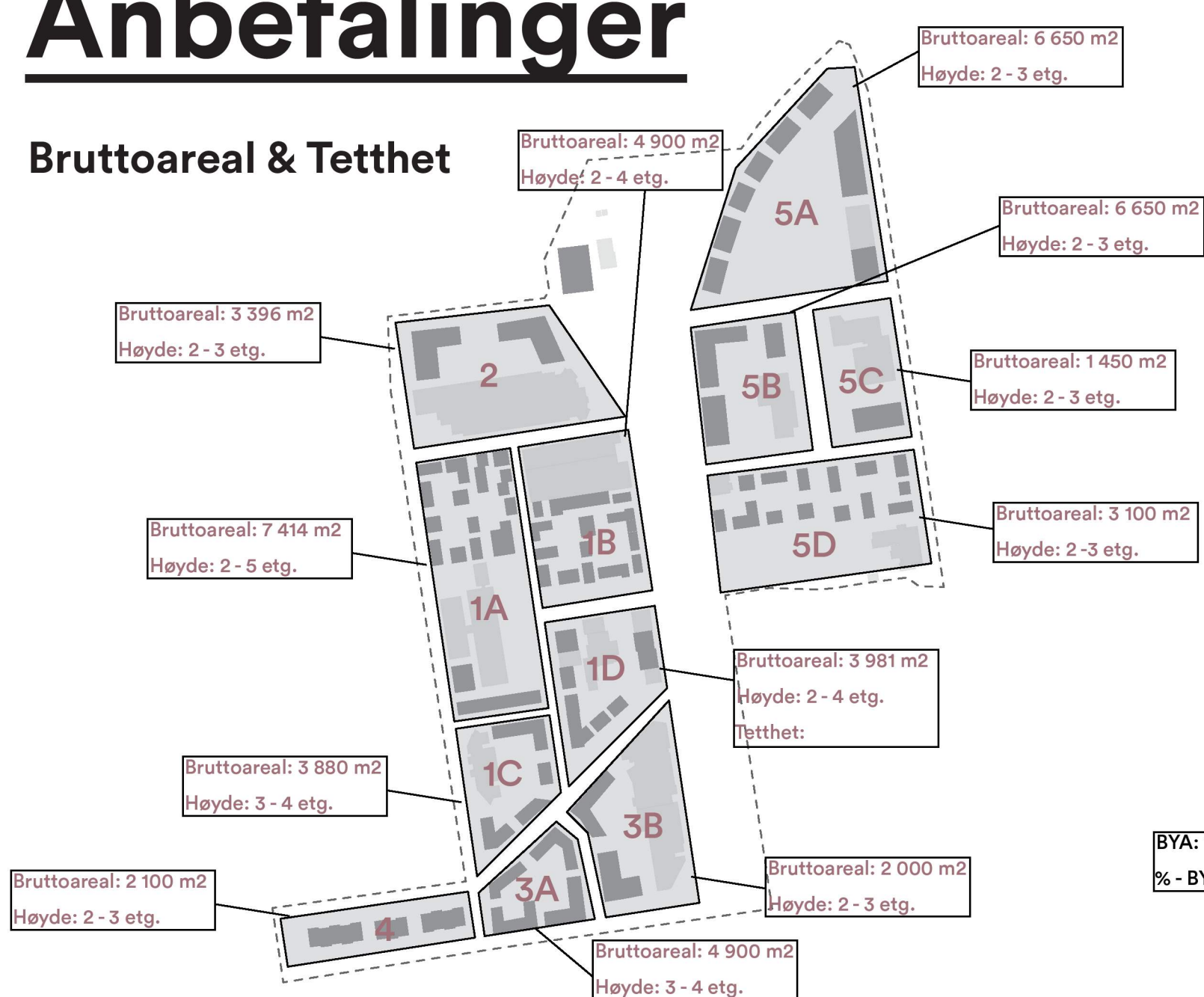
Bebyggelse



Overdekke

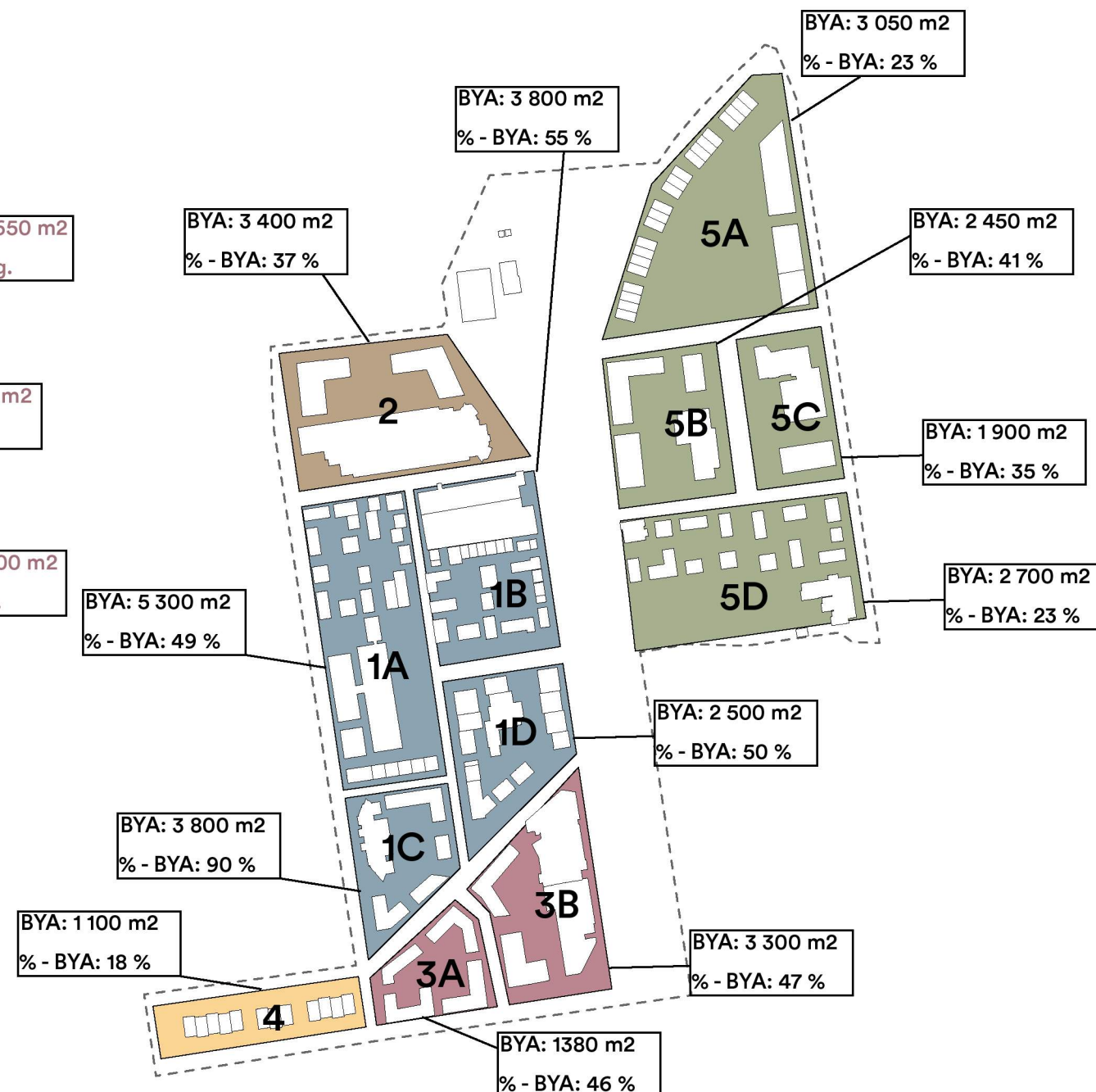
Anbefalinger

Bruttoareal & Tetthet



Bruttoareal & Høyder (Nybygg)

Hele arealet til nybyggene, inkludert yttervegger. Høydene er bestemt og det totale bruttoarealet

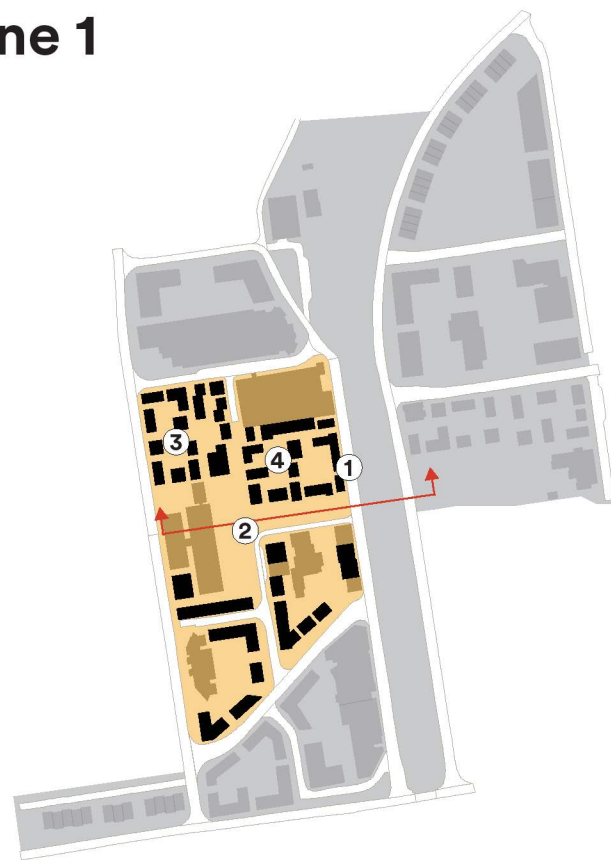


Tetthet-BYA (Nybygg + Eksisterende)

Bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal (fotavtrykket) og tomtarealet (sonearealet).

Anbefalinger

Sone 1

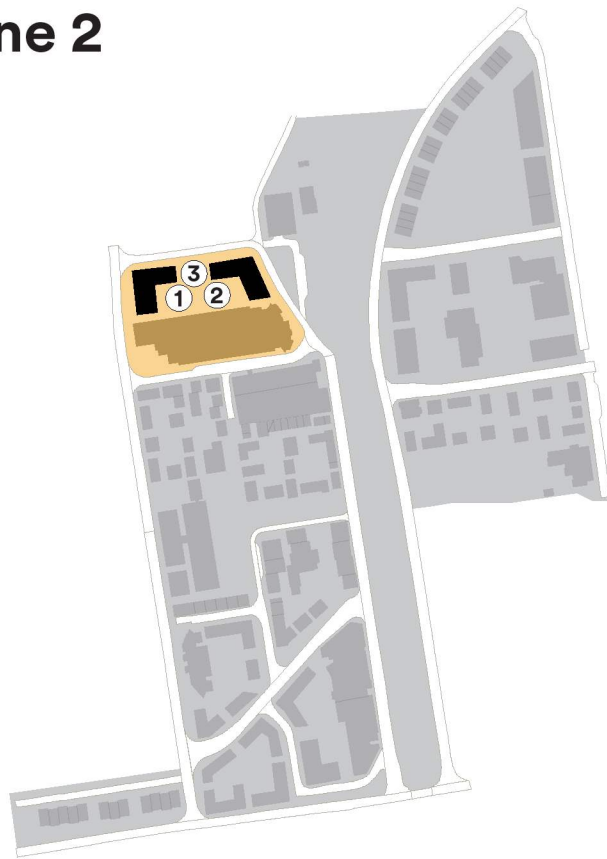


- Fortetting av sentrumskjernen.
- Fra storskala til småskala.
- Etablere gater som er prioritert for fotgjengere, og fremheve ledelinjer.
- Øke mengden aktive fasader.
- Tilgjengelig for alle - Universell utforming
- Ivareta identiteten "Alle kjenner alle" - Dele gårdstun.
- Skape gode uterom og koblinger til sentrale funksjoner.
- Legge til rette for aktivitet i hele "sentrumsstrækningen" og på den måte redusere opplevd avstand og oppfordre til gå/ bruk av sykkel.
- Bevisstgjøring av det eksisterende bygde miljøet ved å legge til nye volumer.



Anbefalinger

Sone 2



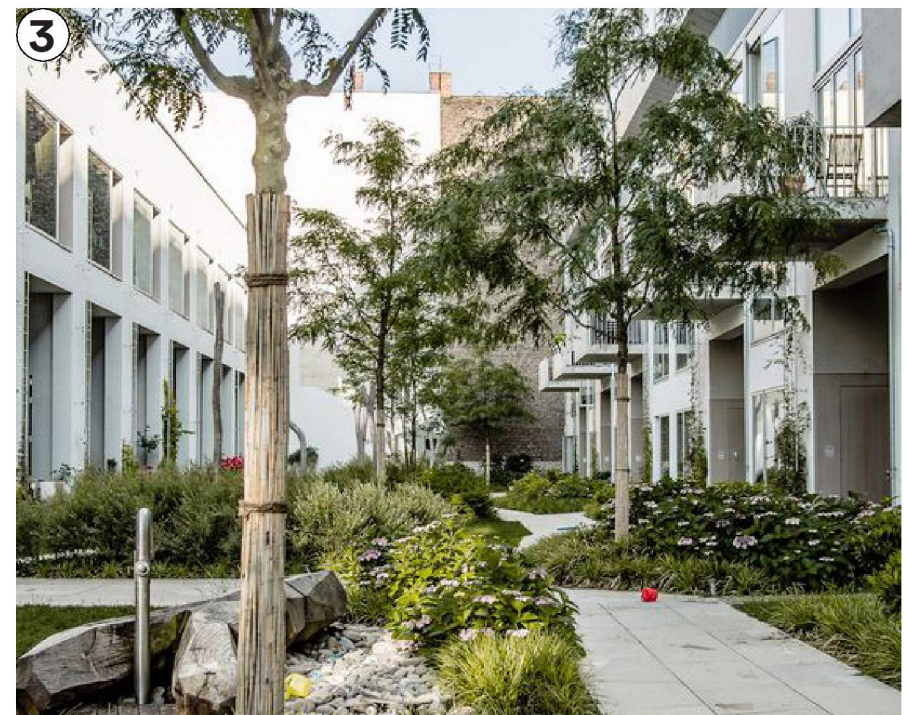
- Bygge videre på eksisterende volumer slik at disse danner et indre grøntrom.
- Stramme opp gateløp og bebyggelse.
- Etablere felles uteområder til beboere.
- Bevisstgjøring av det eksisterende bygde miljøet ved å legge til nye volumer.
- Ved etablering av nye boliger bør en vurdere å åpne en passasje igjennom eksisterende næringsareal til nytt gårdsrom



Illu. 5 - Aktivitet i bakgård



Illu. 6 - Sitteplass bakgård



Illu. 7 - Bakgård

Anbefalinger

Sone 3



- Etablere nye volumer som forsterker kvartalsstrukturen
- Ivareta eksisterende bebyggelse og næring.
- Optimere uteområder og mellomrom.
- Forsikre gode solforhold
- Knytte området til sentrum ved hjelp av åpne fasader.
- Utvikle attraktive boliger



Illu. 8 - Hjørnebygning



Illu. 9 - Karrestruktur



Illu. 10 - Gode uteområder



Illu. 11 - Gode solforhold

Anbefalinger

Sone 4



- Videreføre typologien til nærliggende bebyggelse.
- Optimere uteområder og mellomrom.
- Sikre gode fasader og utvikle attraktive rekkehus.



Illu. 12 - Gode mellomrom



Illu. 13 - Forskjellige fasader



Illu. 14 - Rekkehus

Anbefalinger

Sone 5



Da Uldal fabrikken, opprinnelig Stueland trevarefabrikk, (3-6) er blitt lagt ned og flyttet til Birkeland har denne potensiale til å bli transformert til andre formål. I andre byer har gamle fabrikker vist seg å ha stort potensiale, der deler av volumet kan gjenbrukes som midlertidig aktivitetssenter. I den forbindelse kan en også legge til rette for boliger for unge, med adkomst fra park.

I kvartal 2 er det i dag tjenesteyting med tannlege, lege, forsamlingshus. Det foreslås å styrke eksisterende funksjoner her og tilrettelegge for et "helsekvartal".

I kvartalet (1) rundt kiosken ligger det et stort potensiale i å fortette ytterligere med boliger. Med tilgang til "helsekvartalet" og grønne rekreative arealer kan dette legges tilrette for seniorboliger.



Illu. 15 - Uterom mellom boliger



Illu. 16 - Felles uterom



Illu. 17 - Boliger for unge



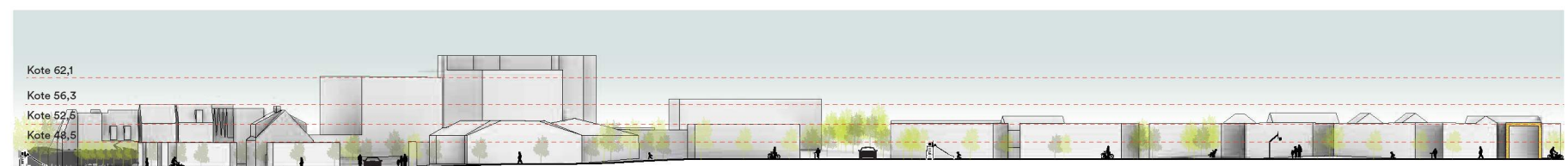
Illu. 18 - Potensial til transformasjon



Illu. 19 - Aktivitetssenter

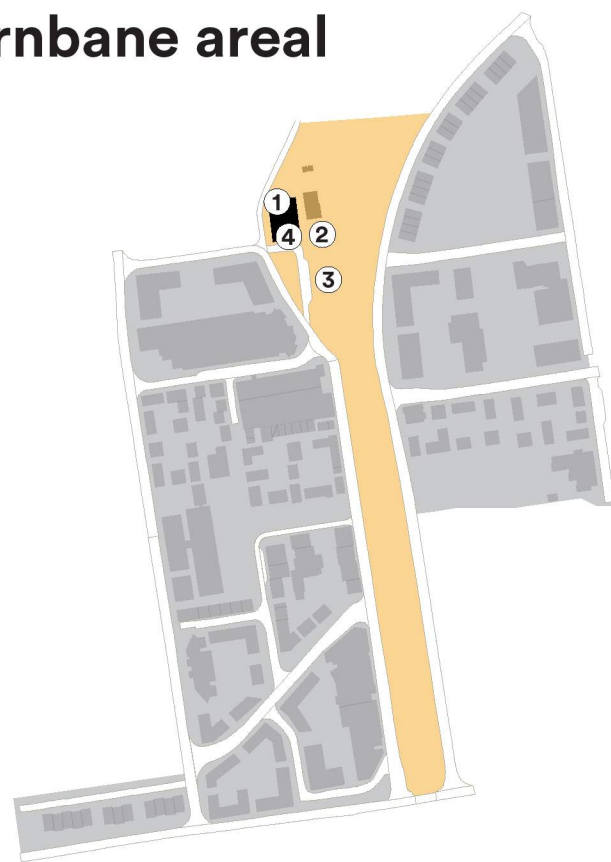


Illu. 20 - Tilbud for unge

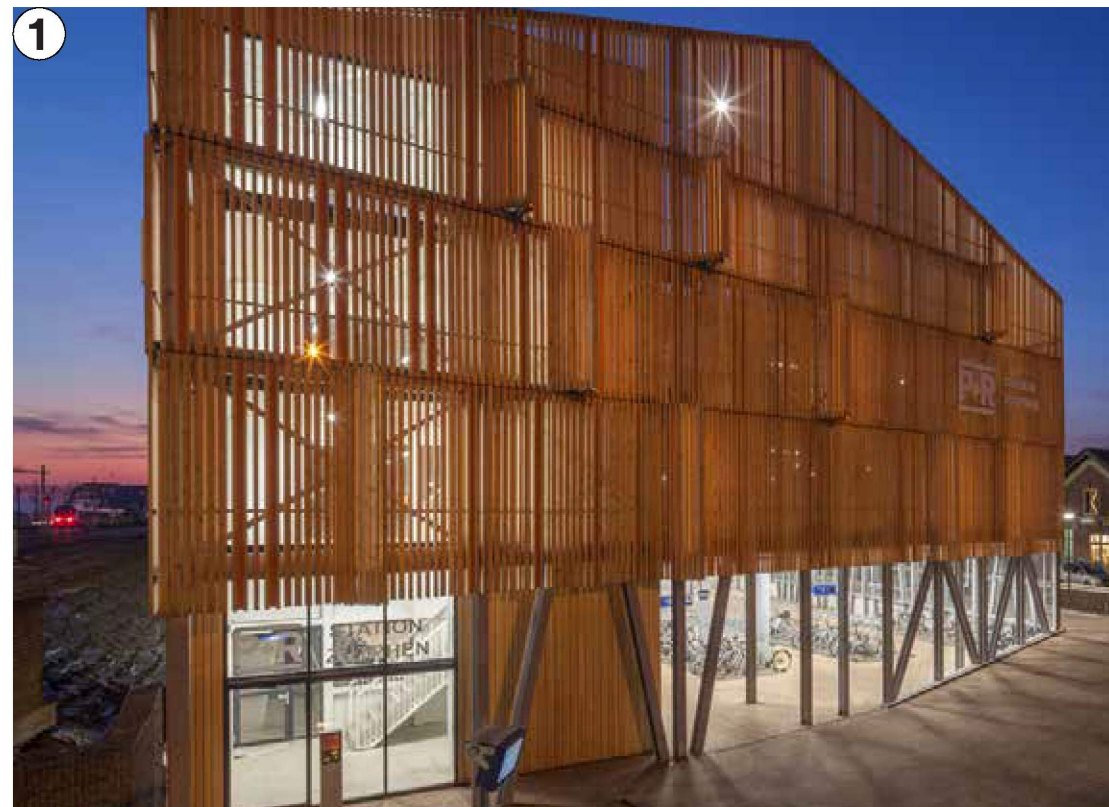


Anbefalinger

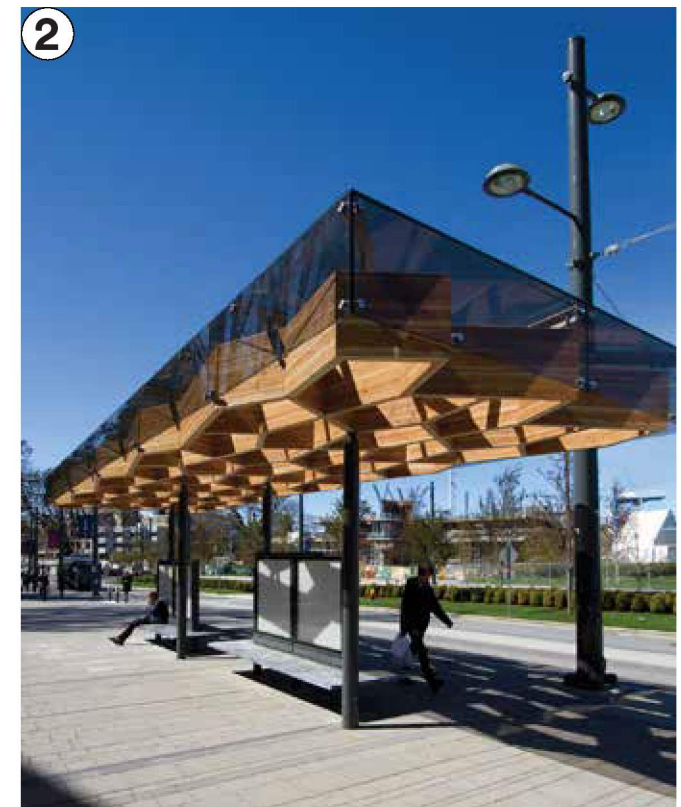
Jernbane areal



- Etablere et mobilitetspunkt ved jernbanestasjonen med parkering for sykkel og bil, med lademuligheter for el-bil og el-sykkel.
- Etablere en større overdekning som skjærer for vind og vær.
- Etablere en kiss'n'ride funksjon tilrettelagt for drop-on/off.
- Fortsette grøntstruktur som ledelinje fra Stasjonsveien til togstasjonen.



Illu. 21 - Parkeringshus



Illu. 22 - Overdekke



Illu. 23 - Veileder fra togstasjon



Illu. 24 - Fasade til parkeringshus

Anbefalinger

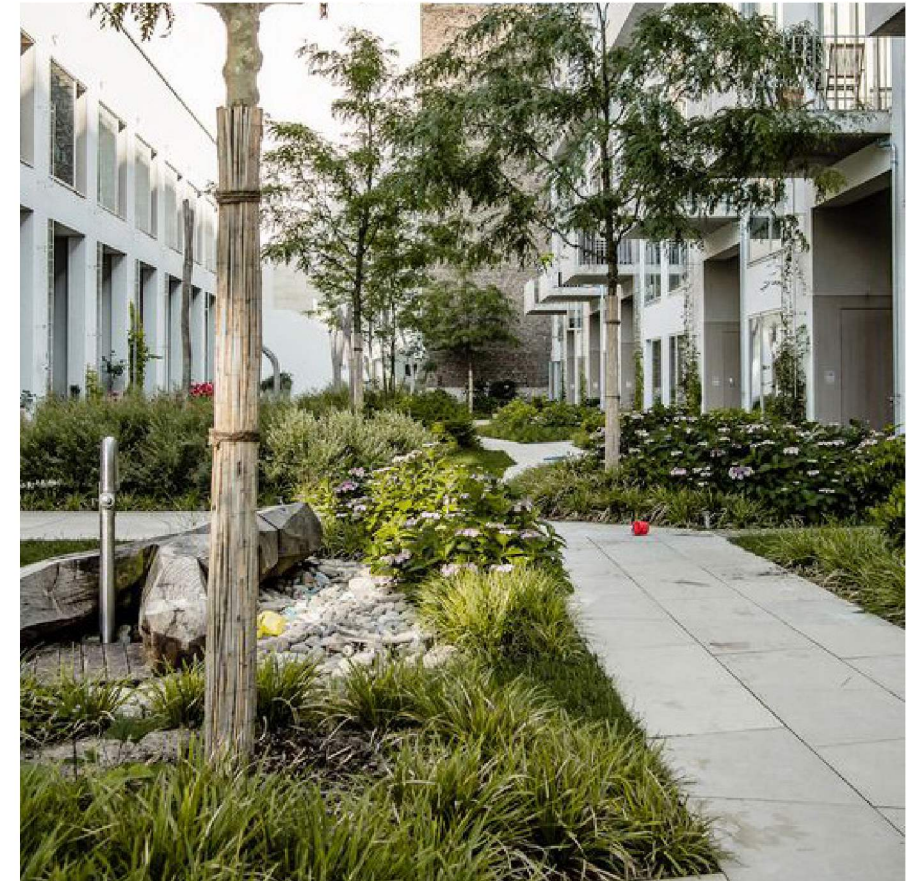
Form, uttrykk, materialitet

Det bør brukes materialer av høy kvalitet som også refererer til eksisterende og historisk bebyggelse. Samtidig kan kontraster i materialitet, uttrykk og fasadeliv være med på å framheve den historiske bebyggelsens karakter.

Uterom og gateløp bør planlegges med høy andel permeable flater og grønne/blå elementer. Materialitet og utforming på gateløp og uterom bør fremheve bevegelsene til fotgjengere og syklister og bidra til reduksjon av biltrafikk og hastighet i sentrumskjernen.



Illu. 25 - Materialer i høy kvalitet



Illu. 26 - Sikre gode uterom



Illu. 27 - "Fill-in"



Illu. 28 - Åpne fasader

Kildeliste

Referanseprosjekter

Illu. 1 - Stasjonsveien - Mad Arkitekter

Illu. 2 - Rådhusgata - Mad Arkitekter

Illu. 3 - Gårdstun - Støberikvarteret, EFFEKT Architects

Illu. 4 - Fellesareal - Nærheden, Arkitema

Illu. 5 - Aktivitet i bakgård - Tumblr

Illu. 6 - Sitteplass i bakgård - Scandinavian mood, Archdaily

Illu. 7 - Bakgård - Archdaily

Illu. 8 - Hjørnebygning - Thurøhus, EFFEKT Architects

Illu. 9 - Karrestruktur - Childrens culture house, Dorte Mandrup Arkitekter

Illu. 10 - Gode uteområder - Fornebu, Arkitema

Illu. 11 - Gode solforhold - Maierhof, Feld72

Illu. 12 - Gode mellomrom - Viken, Vandkunsten

Illu. 13 - Forskjellige fasader - Jessheim, Solon Eiendom

Illu. 14 - Rekkehus - Multikomfort, Sjo Fasting Arkitekter

Illu. 15 - Uterom mellom boliger - Brynegården, Mad Arkitekter

Illu. 16 - Felles uterom - Drømmehagen, SLA

Illu. 17 - Boliger for unge - Housing for Youth, Haugen/Zohar Architects

Illu. 18 - Potensial til transformasjon - GSV, EFFEKT Architects

Illu. 19 - Aktivitetssenter - Game Streetmekka, JAJA

Illu. 20 - Tilbud for unge - GSV, EFFEKT Architects

Illu. 21 - Parkingshus - Lijmerij 27, MoederscheimMoonen Architects

Illu. 22 - Overdekke - University Boulevard, PUBLIC Architecture

Illu. 23 - Veileder fra togstasjonen - Archdaily

Illu. 24 - Fasade til parkeringshus - Lijmerij 27, MoederscheimMoonen Architects

Illu. 25 - Materialer i høy kvalitet - NØS, EFFEKT Architects

Illu. 26 - Sikre gode uterom - Tumblr

Illu. 27 - "Fill-in" - Tumblr

Illu. 28 - Åpne fasader - Mad Arkitekter









Project contact

Olav Hodneland

+47 922 50 563

oh@mad.no

Project group

Adi Dukic

Erik Aasberg Oma

Espen Vik

Rune Arleth

mad.no