

ESTETISK RETTLEIAR TIL KOMMUNEDELPLAN FOR VARHAUG SENTRUM



Innhold

1. Innleiing	3
2. Byggehøgder, bumiljø og uteopphaldsareal	4
2.1. Byggehøgder	4
2.2. Breidde- og høgdeforhold	5
2.2. Kopling mot grøntstruktur	6
3. Tiltak for skjerming av vår og vind	7
4. Samferdsel og parkering	8
4.1. Utforming gateløp	8
4.2. Bilparkering	9
5. Møteplassar og grøntstruktur	10
5.1. Materialbruk	11
5.2. Shared space/sambruksareal	12
5.3. Understreka gate- og uterom	14
5.4 Uformelle møteplassar	14
5.5. Grøne gangsamband	15
6. Kulturvern	17
6.1. Forhold mot verneverdige bygg	17
7. Estetikk og utforming	18
7.1. Utforming i samsvar med funksjon	18
7.2. Fasadesprang	18
7.3. Hjørnebygningar	18
7.4. Privat parkering og andre privatiserande funksjonar	19
7.5. Fasadar på parkeringsanlegg	19
8. Aktive fasadar	20
8.1. Innanfor sentrumskjernen og utanfor sentrumskjernen	20
8.2. Trappetårn og svalgangar i aktive/opne fasadar	21
8.3. Trappetårn og svalgangar ellers	21
9. Belysning	22
10. Blågrøn faktor og overvatn	23

1. Innleiing

Hå kommune har utarbeidd denne estetiske rettleiaren i samband med kommunedelplanen for Varhaug sentrum. Utviklinga av Varhaug sentrum vil skje over lengre tid og utførast av forskjellige utbyggarar. Det er derfor viktig at alle har ei felles forståing av kommunedelplanen for Varhaug sentrum, og at kravspesifikasjonar som gjeld heile sentrum vert følgde. Saman med planen skal rettleiaren sikra kvalitet og heilskapleg sentrumsutvikling.

Rettleiaren er basert på dei vedtekne «Midlertidige retningslinjer for Varhaug sentrum» og arbeidsnotat som er lagt fram for kommuneplanutvalet. Rettleiaren er meint å supplera plantemaa i føresegna, og gje ei meir utfyllande forklaring til desse.

Planen legg blant anna opp til at det skal opprettast fleire sosiale møteplassar i sentrum. Eit viktig poeng er at innsatsen skal konsentrerast i eit meir avgrensa sentrum der det skal leggjast vekt på synergjar mellom andre føremål som kultur, service og tenesteyting for å stimulera til eit levande sentrum. Det er òg viktig at nye bygg tilfører omgjevnadane ein meirverdi, med spesielt fokus på grøntstruktur og møteplassar.

Estetisk rettleiar for bygningar og uterom har følgande hensikt:

- Sikra at sentrum framstår som meir oversiktleg og strukturert, samtidig som det skal leggjast til rette for eit levande og attraktivt sentrum gjennom å stimulera til aktivitet og skapa gode møteplassar for alle målgrupper.

- Definera hovudprinsipp for eit nytt sentrum med avstemming mot nabobygg, kvalitetskriteria og materialbruk.

- Sikra at nye utbyggingsprosjekt tek omsyn til og gjev meirverdi, til omgjevnadane.

Det er viktig at nye utbyggingsprosjekt bidreg meir til omgjevnadane enn det som har vore praksis tidlegare. I staden for eit einseitig fokus på pris og effektivitet, er det ønskeleg at prosjekta skal sjåast i ein større samanheng som sikrar heilskaplege løysingar.

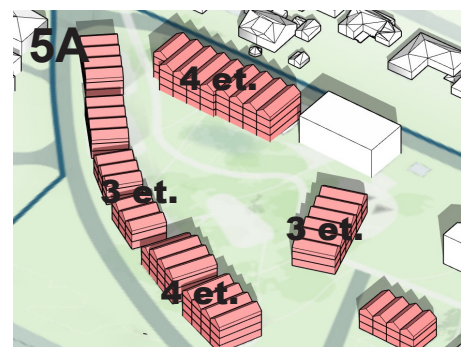
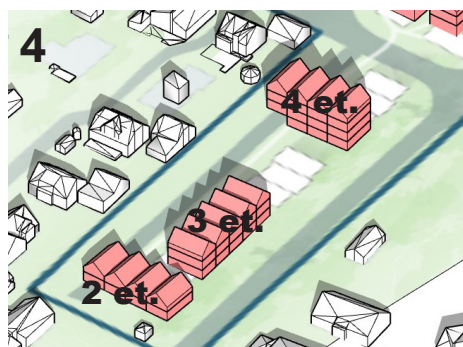
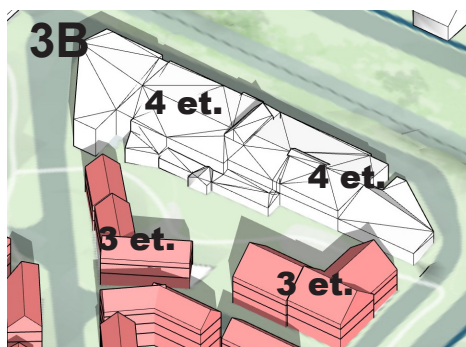
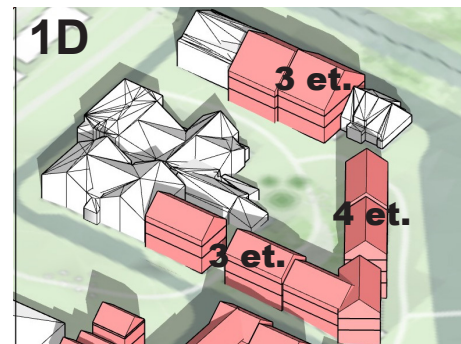
Det er avgjerande at rettleiaren vidarefører dei midlertidige retningslinjene sitt krav om at tiltakshavar skal utarbeida eit skriv om kva kvalitetar utbyggingsprosjektet vil tilføra omgjevnadane av estetiske, arkitektoniske og bruksmessige kvalitetar. Utkast med innleiande tankar skal takast med til oppstartsmøte/førehandskonferanse, og ferdig skriv skal leverast som vedlegg til den politiske handsaminga.

Intensjonen er å setta fleire krav for å sikra utbyggingsprosjekt med god kvalitet, og å bevisstgjera utbyggarar på det å tilføra omgjevnadane kvalitetar med sine prosjekt.

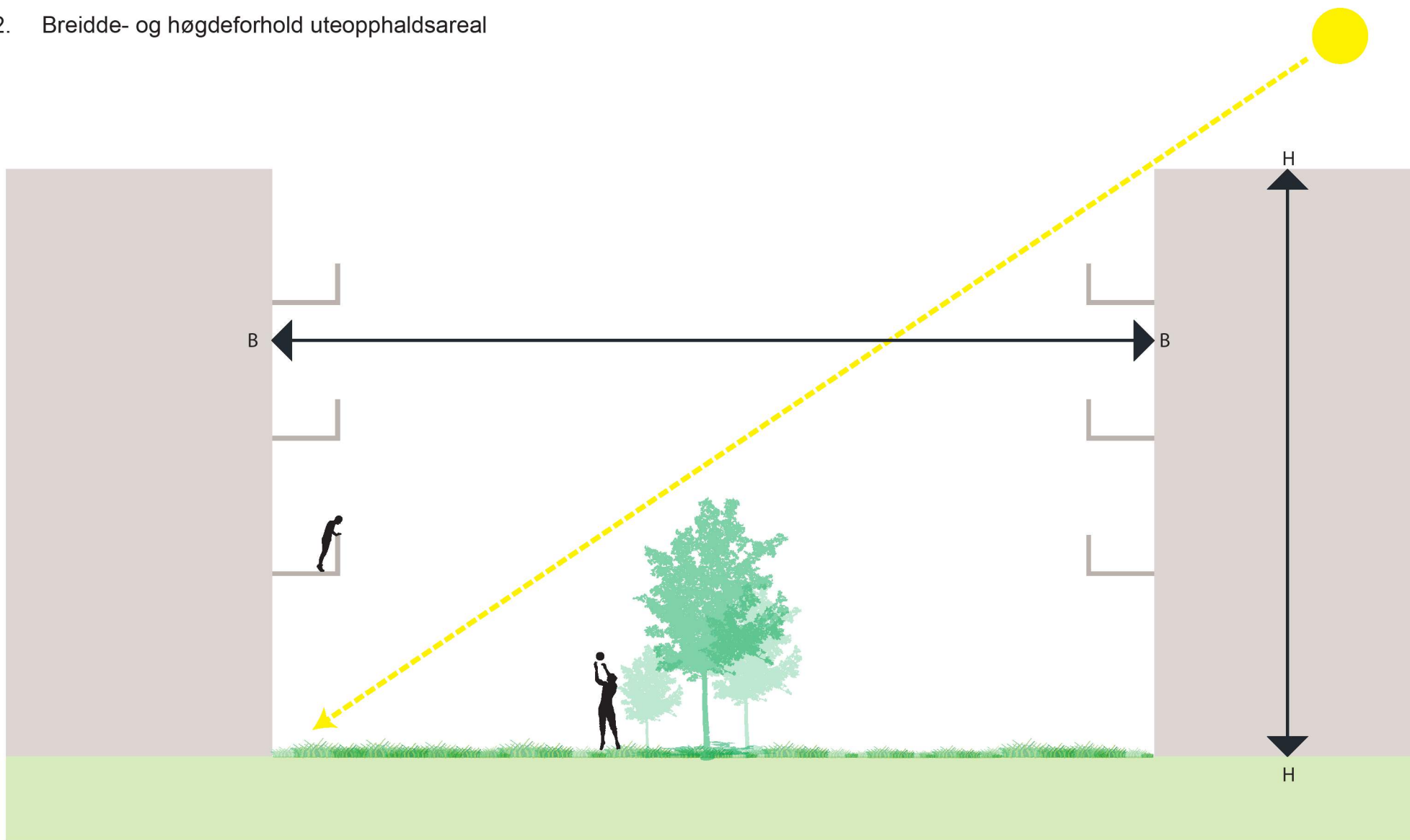
2. Byggehøgder, bumiljø og uteoppfallsareal

2.1. Byggehøgder

For å ta i vare krav til bumiljø, uteoppfallsareal og omkringliggende busetnad føreset dei maksimale tilletne byggehøgdene for kvar av delsonane 1A, 1B, 1D, 3B, 4 og 5A, plassering av byggehøgder i tråd med prinsippa i illustrasjonane under.



2.2. Breidde- og høgdeforhold uteopphaldsareal



$$B = 1,5 \times H$$

Her er prinsippet at avstanden frå fasade til fasade skal vera lik eller meir enn 1,5 gonger gesimshøgden for å få inn mest mogleg sol mellom bygg, og dermed gode uteopphaldsareal. I prosjekt som følger eksisterande bygningsstruktur, kan likevel nybygg tilpassast denne, slik at for eksempel eit infill-prosjekt i ein karréstruktur skal flukta med eksisterande fasadeliv mot gate og gardsrom. Eksisterande bystruktur kan derfor opna opp for nybygg sjølv om denne norma ikkje vert innfridd fullt ut.

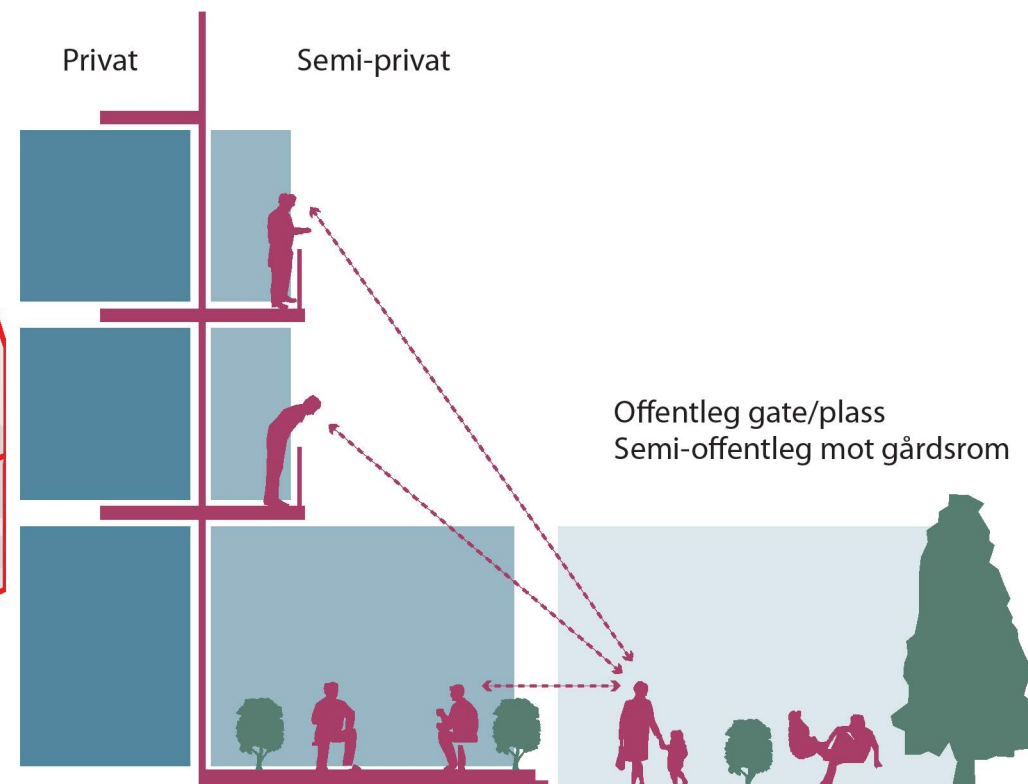
2.3. Kopling mellom privat uteareal og grøntstruktur



Hierarki møteplassar - Gradering mellom privat og offentlig

- A Offentleg - Gate for bilar, syklande og gåande.
- B Semi-offentlig - Møteplass for folk som går forbi og bur i nærleiken.
- C Semi-privat - Møteplass for dei som bur i omgjevnaden. Ungar leikar her, det er trygt då bebuarane har utsikt frå sine private areal og det er tilgjengeleg frå offentlig areal.
- D Privat - Privat område for bebuarar. Her kan ein dekorera slik ein vil, observera fellesareal, og ha valget om ein vil vera sosial.

Her er vist eit prinsippdiagram over korleis ein kan kopla eit felles uteopphaldsareal mot offentlig område for å gje mindre strenge skiljer mellom offentlig og privat. På denne måten vil det gjennomgåande offentlege arealet forgreina seg inn i meir private uteopphaldsareal og bidra til meir tilgjengelegheit og aktivitet.

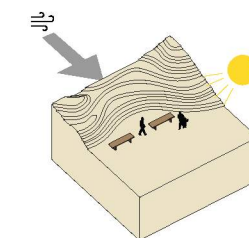


Halvprivate uterom og balkongar er attraktivt for bustaden, og bidreg òg til aktivitet mot omgjevnadane, og meir kontakt mellom folk som oppheld seg der.

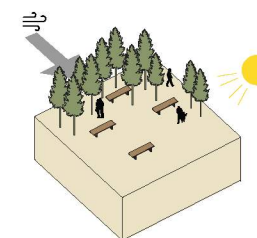
3. Tiltak for skjerming av vær og vind



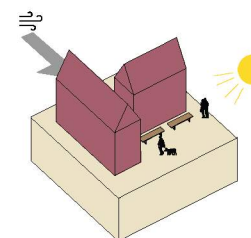
Planen viser døme på utforming og plassering av bygningar tilpassa hovudvindretningane på Varhaug. Planting eller anna filtrering vil vera viktig for å redusera effekten av turbulens ved hjørner og åpningar mellom bygningar.



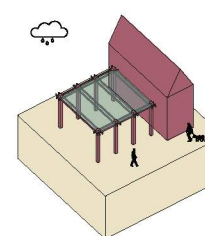
Landskap



Vegetasjon

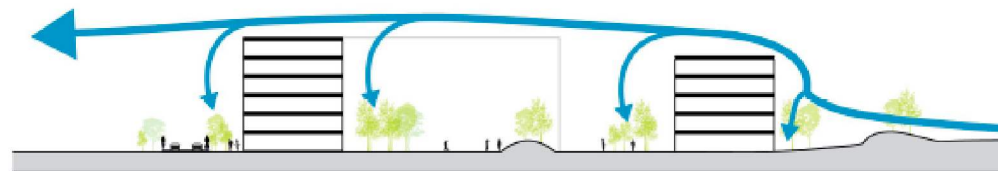


Bygningar



Overdekke

Her er vist ulike måtar å skjerma for vær og vind, både ved bruk av møblering, planting, terrengformasjonar og plassering av bygg.



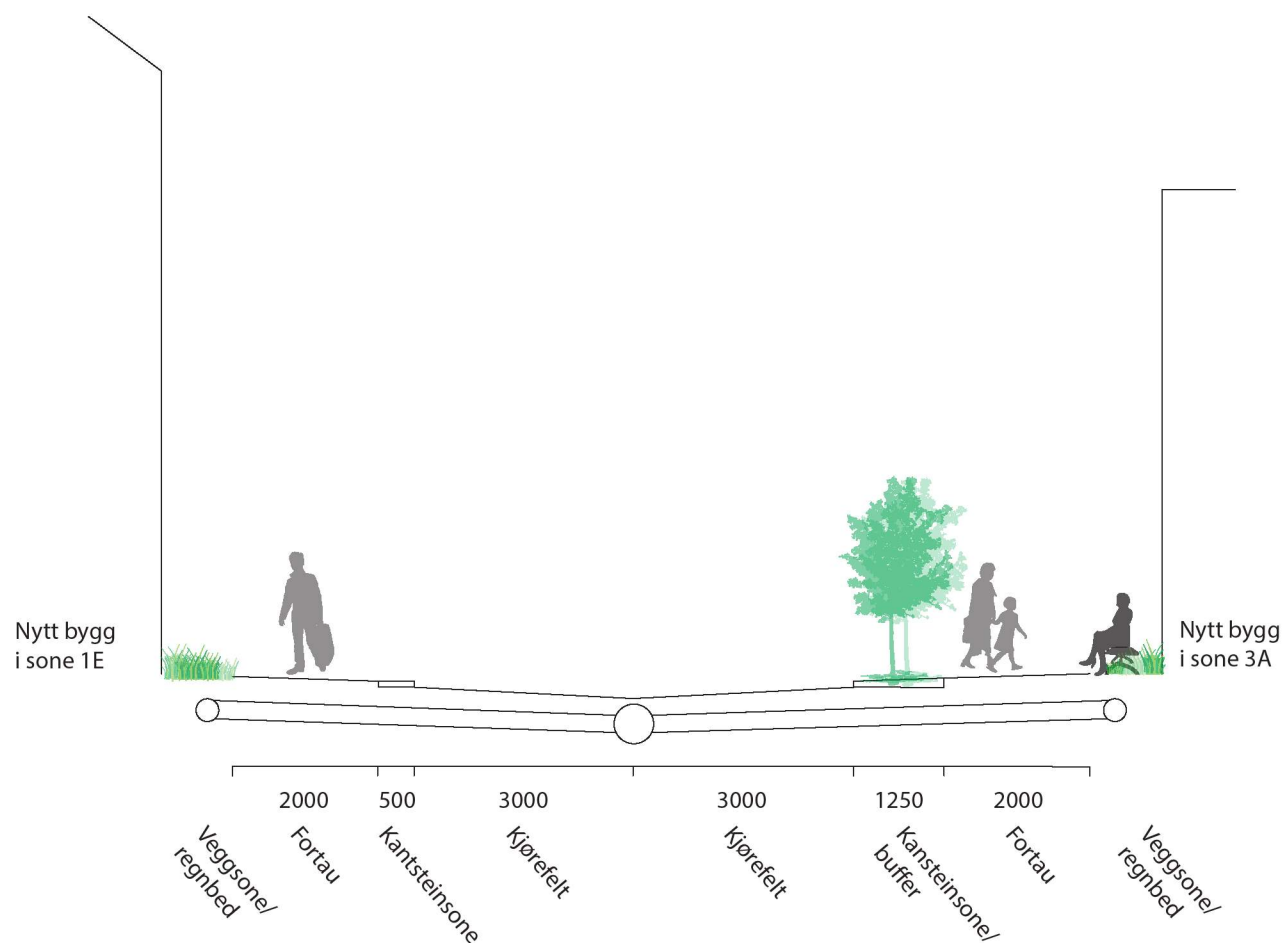
Snittet viser korleis lokale høgder i terrenget og opptrapping av byggehøgder kan vera med på å føra vinden over bygningane. Planting langs bygningane kan motvirka turbulens.

4. Samferdsel og parkering

4.1. Materialitet og utforming gateløp

Anbefalingar : Form, uttrykk og materialitet

Det bør nyttast materiale av høg kvalitet som og refererer til eksisterande og historiske bygningar. Samtidig kan kontrastar i materialitet, uttrykk og fasadeliv vera med på å framheva dei historiske bygningane sin karakter. Uterom og gateløp bør planleggast med høg andel permeable flater og blågrøne element. Materialitet og utforming på gateløp og uterom bør framheva bevegelsane til fotgjengarar og syklistar, og bidra til reduksjon av biltrafikk og fart i sentrumskjernen.



Snittet viser døme på gateutforming i Skrågata med regnbed mot bygga som tek unna overvatn saman med nedløp i vegen. Det kan med fordel plantast i regnbed og buffer-soner for å gje gata eit attraktivt og triveleg preg.

4.2. Bilparkering skal ikkje vera til hinder for uteopphaldsareal

Ved å konsentrera parkeringsareal, kan ein oppnå høgare kvalitet og attraktivitet på delar av sentrum som i dag vert nytta til parkering. Gater og plassar må vera tilgjengelege for sykklistar og fotgjengarar.



Trongt og til dels uoversiktleg for fotgjengarar gjer at området framstår som lite inviterande.



God integrering av passasje til parkeringsanlegg, god siktlinjeføring og harmoniserande materialbruk.



Parkering skal ikkje vera til hinder for gode uteopphaldsareal.

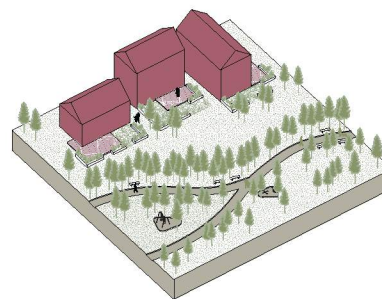


På dei uformelle møteplassane må det tilretteleggast for eit triveleg opphald med variasjon i opplevingar og måtar å bruka plassane på.

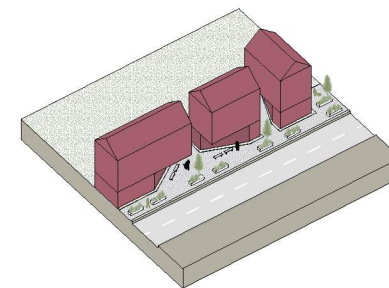
5. Møteplassar og grøntstruktur



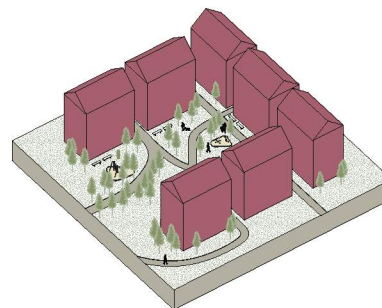
Planen syner ulike døme på utforming av grøntstruktur. Plantinga knyt saman dei semi-private uteromma med dei offentlege møteplassane og den overordna grøntstrukturen.



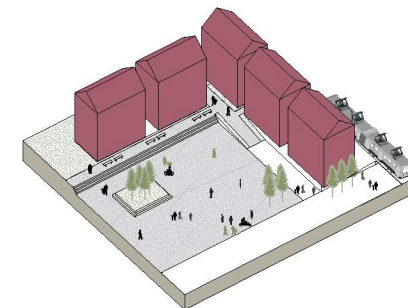
1. Bustad nær turområde



2. Fortau/gate



3. Gardsrom/felles uteopphaldsareal



4. Torg/byrom

5.1. Materialbruk



Døme på gode val av materiale, og hensiktsmessig bruk av vegetasjon for å bidra til visuelle kvalitetar.



Harmonisk materialbruk mot omgjevnadane



5.2. Shared space/sambruksareal

Shared space/sambruksareal opphevar bilen sin prioritet i ei gate eller på ein plass, og mjukar opp strenge skilje og soner. Prinsippet bygger på at motoriserte køyretøy og fotgjengarar kan bevega seg forholdsvis fritt ved at alle tek omsyn til kvarandre. Fotgjengarar vert prioriterte og ein skapar plassar som er eigna til både bevegelse og opphald. Eit sentralt poeng er at trafikantane skal forhandla gjennom augekontakt og i samspel med kvarandre.

Ved etablering av shared space/sambruk er følgande prinsipp viktige:

- Det bør informerast om at eit område er shared space, til dømes med skilt for “sambruksareal” eller liknande.
- Heilskaplege og gode løysingar for mjuke trafikantar skal ikkje vika for parkering.
- Vikeplikt for trafikk frå høgare mellom køyretøy er gjeldande, vikeplikt for fotgjengarar gjeld om føremålet i området er gatetun.
- Redusera bruk av element og system (f.eks. leiegjerde, overgangsfelt, kantstein) som tydeleg skil og definerer avsette areal kor ein skal gå, sykla, køyra, osv.
- Køyrefelt kan gjerne vera fysisk markerte for å skapa tryggleik og oversikt; ein veit kor den motoriserte trafikken beveger seg. For å unngå høg fart og “fortrinnsrett” bør køyrefelt kombinerast med kurver, innsnevringar eller andre tiltak.
- Spesielt gatedekke som ikkje er lik gatedekket i andre gater.
- Opphøgd felt for trafikken inn i området som både signaliserer at ein kjem til eit spesielt område, og som gjer at motorkøyretøy reduserer farta.
- Trafikken bør helst føregå på same plan, eventuelt med ein liten nivåskilnad mellom areal for køyrande og areal for gåande
- Det bør vera rimeleg jamn fordeling mellom ulike trafikantgrupper, i alle fall mellom fotgjengerar og bilar.
- Farta bør vera låg, maks 25 km/t.
- Tiltrekka menneskeleg aktivitet gjennom funksjonar i 1. etasje og på bygolv. Prosjektera designmessige grep, f.eks. innføring av kunst, sitje-element og liknande som inviterer til opphald og aktivitet.



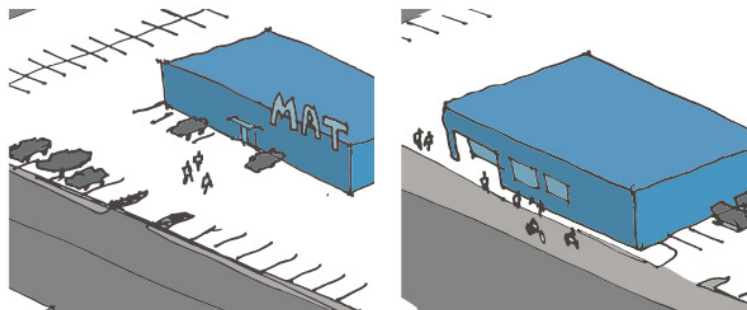
Shared space/sambruksområde i Rådhusgata og i krysset Stasjonsvegen - Uelandsgata vil betra framkomsten for fotgjengarar og syklistar, og frigjera plass til leik og opphald i sentrumskjernen. Dublandsvegen utformast som miljøgate.



5.3. Understreka gate- og plassrom



Døme på fråver av samspel mellom ute og inne, og utflytande uformelt møteareal utan funksjon.



Venstre: Fotgjengarar må forsera parkeringsplassar for å koma til butikkar og anna service.

Høgre: Plassering av butikken inntil hovudåra, og parkeringsplassar på sida av næringsarealet gjev kortare avstandar for gåande og syklande. Plasseringa inntil fortauet gjer at gate-rommet får ei definert og god form.

5.4 Uformelle møteplassar i form av benkar/funksjonar i tilliggande bygg som gjenspeglast utanfor



Det er òg viktig at nye prosjekt tilfører det tilliggande offentlege rommet (gata), enten visuelle, arkitektoniske eller bruksmessige kvalitetar. Som biletet til venstre med beplantning og benkar, eller til høgre der kaféen har sitjeplassar utanfor.



Uformelle møteplassar kan til dømes vera eit torg, eller der folk møtast utanfor eit inngangsparti. Estetiske kvalitetar i materialbruk og vegetasjon, arkitektoniske kvalitetar i bygg og bruksmessige kvalitetar med kaféfunksjon som forlenges ut på plassen.

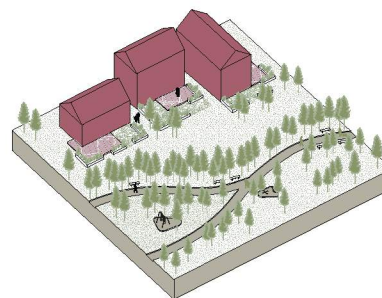
5.5. Grøne gangsamband mellom møteplassar, parkpreg



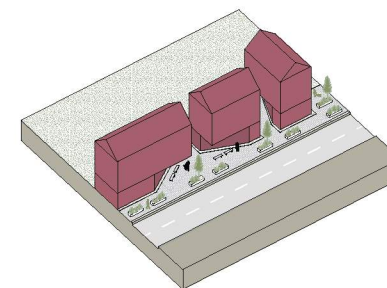
Grønnstruktur

Planen syner utforming av forskjellig grøntstruktur. Plantinga vil vera med på å tydeleggjera det sosiale nettverket lokalt, men òg i nærliggande område.

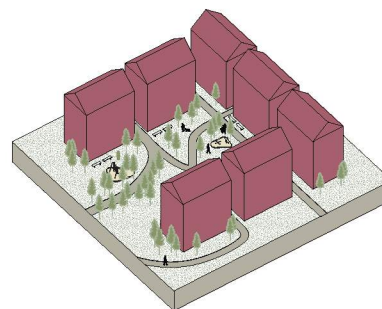
Diagramma er eksempel på ulik grøntstruktur som opererer ved ulike typar bygningar og situasjonar.



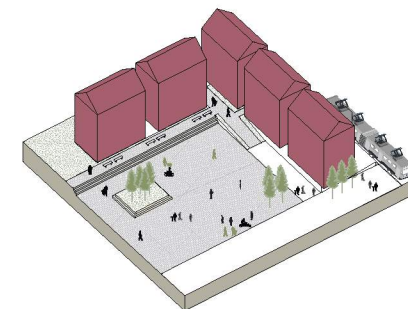
1. Bustad nær turområde



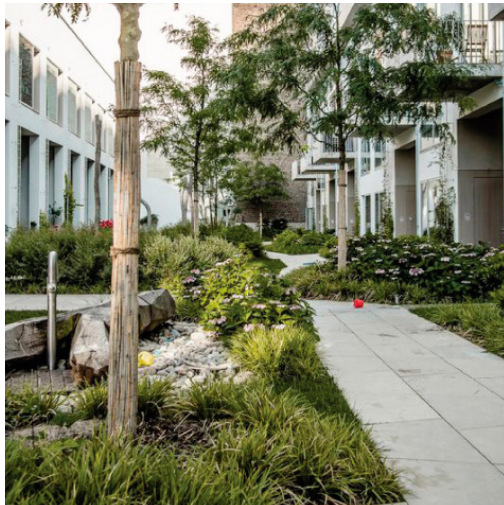
2. Fortau / Gate



3. Gardsrom / Fellesfunksjonar



4. Torg / Byrom



Bileta viser døme på varierte og enkle kvalitetar som vasspegl, plantar, sitjeplassar, god lyssetting og uformelle møteplassar.

6. Kulturvern

6.1. Forhold mot verneverdige bygg



Utforming av nybygg som grensar til verneverdige bygg skal understøtte det historiske uttrykket og strukturen. Moderne tolkingar kan akseptæast, men det skal vera arkitektoniske og estetiske kvalitetar som tek omsyn til historiske bygg, som til dømes takform, materialbruk, skala og liknande.

7. Estetikk og utforming

7.1. Estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon



Funksjonen som inngangsparti er her i Lillehammers kunstmuseum markert med ei form med sterke visuelle kvalitetar.

7.2. Minst eitt fasadesprang kvar 15. meter



Om det er stilmessige eller estetiske argument for å ha ein flat og lang fasade, skal dette vurderast.

7.3. Hjørnebygningar skal ha ei utforming som gjev heilskaplege fasadar i begge retningar



7.4. Det skal ikkje vera privat parkering, lager eller liknande privatiserande funksjonar inntil offentleg areal.

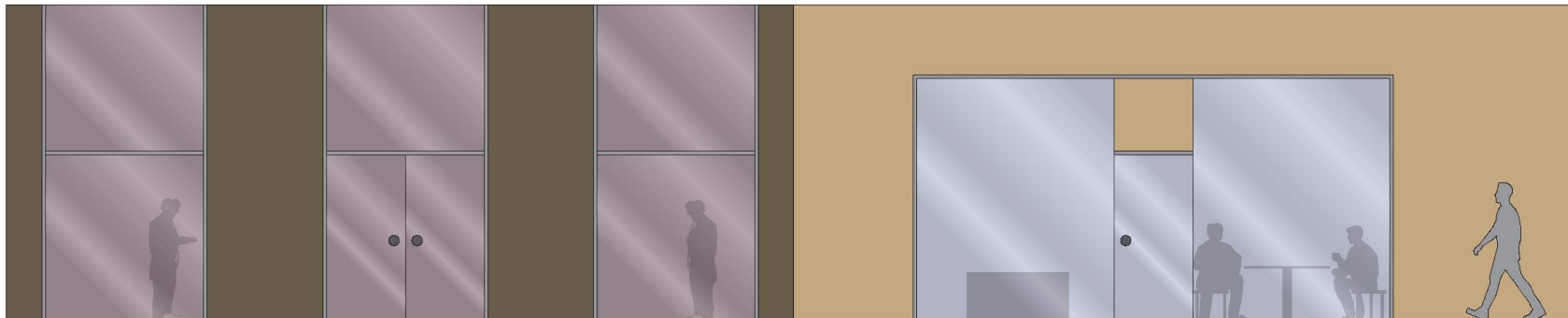
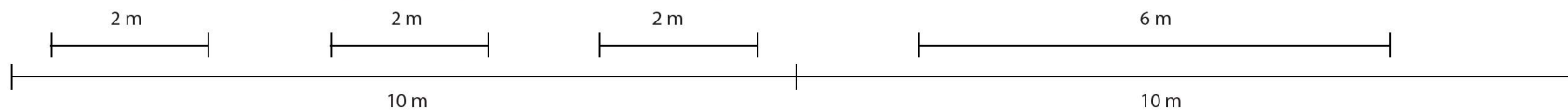


7.5. Parkeringsanlegg er ikkje tillatne eksponerte i fasade mot hovudgater og møteplassar. Tette fasadar er ikkje tillatne.

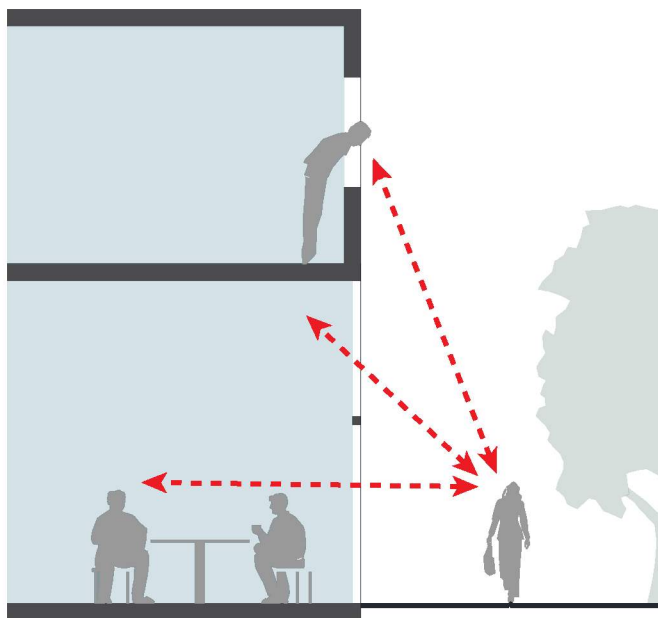


8. Aktive fasadar

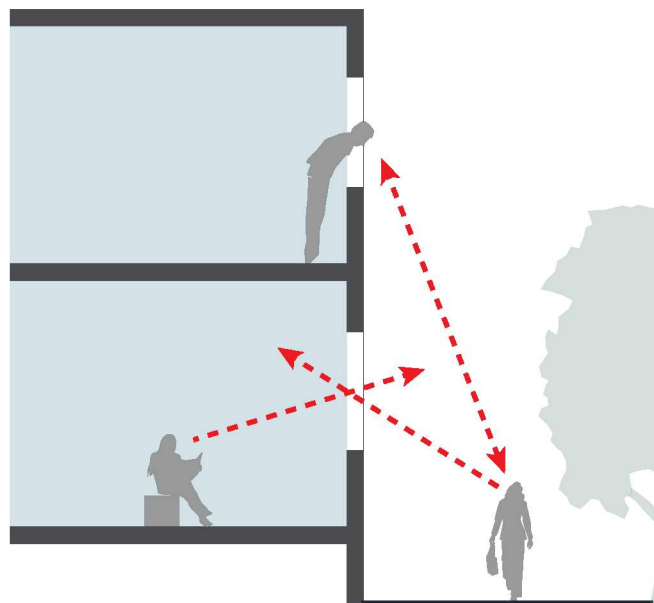
8.1. Innanfor sentrumskjernen og utanfor sentrumskjernen



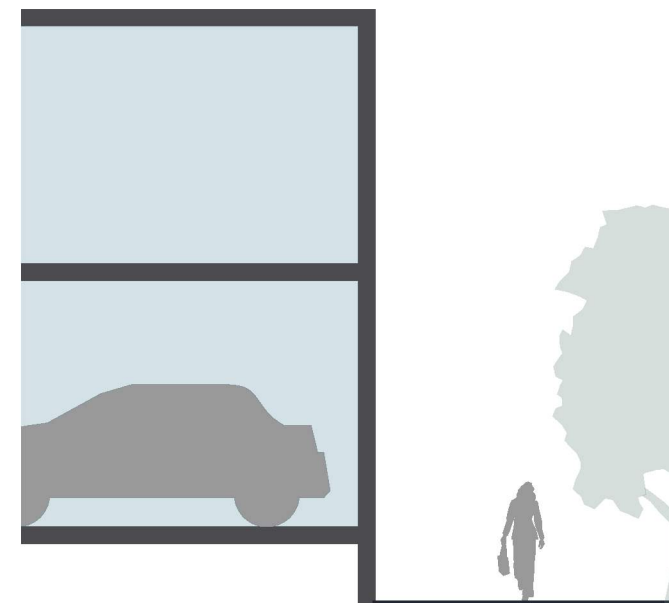
Ein fasade der ein kan sjå inn, og kanskje stikka innom, kan gjera det meir triveleg å gå og opphalda seg i gatene utanfor. Lange og lukka fasadar med manglande brukskvalitetar gjev motsett effekt.



Eksempel på aktiv fasade i sentrumskjernen



Eksempel på aktiv fasade utanfor sentrumskjernen



Eksempel på tett fasade som ikkje er tillaten

- 8.2. Funksjonar som trappetårn og svalgangar, skal ikkje stikka ut frå fasaden, og er ikkje tillatne mot byrom med aktive og opne fasadar.
- 8.3. Der det ikkje er krav om aktive eller opne fasadar skal funksjonar som trappetårn og svalgang underordna seg bygget og vera maksimalt 25% av fasaden si lengd.



9. Lyssetting

Bruk av ulike typar lyssetting i gater og på møteplassar er viktig for å bidra til tryggleik, framheva estetiske kvalitetar og skapa naturlege leielinjer for mjuke trafikantar. Det anbefalast maks 20 meter avstand mellom lyspunkt i gater og rom som skal vera tilpassa fotgjengarar, denne avstanden bidreg òg til ei samanhengande opplevelse.

Lys ovanfrå som skuggelegg ansikt og blending skal unngåast. Å sjå ansikt i mørket frå avstand aukar tryggleikskjensla. Lyskjelder i rett høgde som til dømes ein LED-pullert, vil bidra til dette.



10. Blågrøn faktor og overvatn

"Blågrønn faktor - Veileder byggesak" er ein rapport av Dronninga landskap, Cowi og CF Møller laga på bestilling frå Bærum og Oslo kommune. Blågrøn faktor er eit verktøy som skal bidra til å gje grøntområde og uterom høgare status i planprosessar.

Blågrøn faktor skal òg bidra til å sikra føreseielege retningslinjer for utbyggjarar med omsyn til krav til uterom når det gjeld vasshandtering, vegetasjon og biodiversitet i byggesaksprosjekt.

Grøntområde, som ikkje omhandler lekeplass, universell utforming og søppelhandtering vert lett nedprioritert. Blågrønn faktor skal bidra med å sikra at areal for den blågrønne strukturen blir tekne i vare i byggesaksprosjekt.

Blågrønn faktor kan blant anna bidra til å:

Dempa skadar frå kraftigare og meir nedbør.

Berekraftig overvasshandtering.

Fremja økologiske og estetiske kvalitetar.

Utvikla jordsmonnet.

Forbetra mikroklima, vass- og luftkvalitet.

Legga til rette for betre uterom.

Modellen for «grønnflatefaktor» vart opprinneleg utvikla i Berlin. I mange land er den tyske Biotopflächenfaktor vidareutvikla og tilpassa lokale forhold, blant anna i Sverige. Den norske varianten har teke med det blå elementet (vatn) og årstidsvariasjonar i reknestykket.

“BLÅGRØNN FAKTOR - Veileder byggesak” kan med fordel lastast ned som rettleiing.