

Kvalitetsprogram for detaljregulering for næringsareal på Smålonane Gnr 35, Bnr 498 M.FL. Straume

Innleiing

Planframlegget legg til rette for etablering av butikkar ein ikkje ynskjer lokalisert i sjølve Straume sentrum på grunn av storleiken på butikkane. Handelsområdet vil soleis være et supplement til Straume sentrum og ikkje i konkurranse. Meir handel i Straume-området vil bidra til å styrke Straume som regionsenter, leggja til rette for fleire arbeidsplassar, og soleis leggje til rette for ytterlegare vekst i kommunen.

Området og plassering av bygga

Utforminga til området er styrt av forutsetnadane som ligg i reguleringsplanen. Der er det avgjerande å ta omsyn til den gjennomgåande høgspentlina og kravet om sikringssoner som gjer at totalt sett 40 meter breidde gjennom hele tomten ikkje kan nyttast til bygningar. Alle bygningane er difor plasserte i ytterkantane av tomte på kvar sin side av korridoren høgspentlina utgjær.

Ein har i utforminga av bygga vurdert skala for området rundt. Mellom anna sikrar ein då at høgde på nybygg ikkje overstig høgde på bygga mot aust på andre sida av Idrettsvegen, sjå vedlagte snitt B.

Området er tenkt utbygd med bygningskroppar fordelt langs den austlege og vestlege delen av tomte, med eit rom/akse i nord - sørgåande retning internt til parkering. Parkeringsarealet er plassert under høgspenmastene. På denne måten vert det skapa eit naturleg kundeareal i midten av området, til parkering og inngangsparti til butikkane. Noko av høgdeforskjellane på tomten blir tatt opp ved å bygge parkeringskjellar under gateplan. Dei oppdelte bygningskroppane gir god visuell kontakt og siktelinjer frå det interne kundeområdet og ut til landskapet omkring, samt gode siktelinjer frå det omkringliggjande landskapet og inn til kundeområdet. Dette grepet er med å knyte det nye næringsarealet til det eksisterande landskapet.

Utfordringa med store butikkar er at dei krev større varemottak enn til dømes butikkar i sentrale bystrok. Normalt vert varemottaka plasserte på baksida av bygga. Det har blitt gjort grep for å skjule varemottaka så godt som råd, for å ta vare på dei urbane kvalitetane i området, samt omsyn til naboombada. Mottaka er difor lagt til gavlsida på bygga, bak skjermveggar, og under parkeringsdekket.

Arkitektur, estetikk og fasade

Eit premiss for utforming av bygga er at dei i all hovudsak skal innehalde varesortiment som krevjar stor grunnflate. Dette gjer at bygga utgjær store volum med dertil høyrande store fasadar.

For å skapa ein velkomen fasade og gje identitet til handelsområdet er fasadane brotne opp og delt i felt med ulike materiale/element (jamfør illustrasjonar). Dei perforerte «fasade-boksane» med fargar og lyssetting er konstruert for å gje bygga eit venleg og imøtekomande uttrykk. For å skapa eit variert uttrykk og spel i fasaden vil fasadar over 30 meter ha brot i fasaden så langt det er mogleg av omsyn til den leietakaren som skal nytta bygningen.

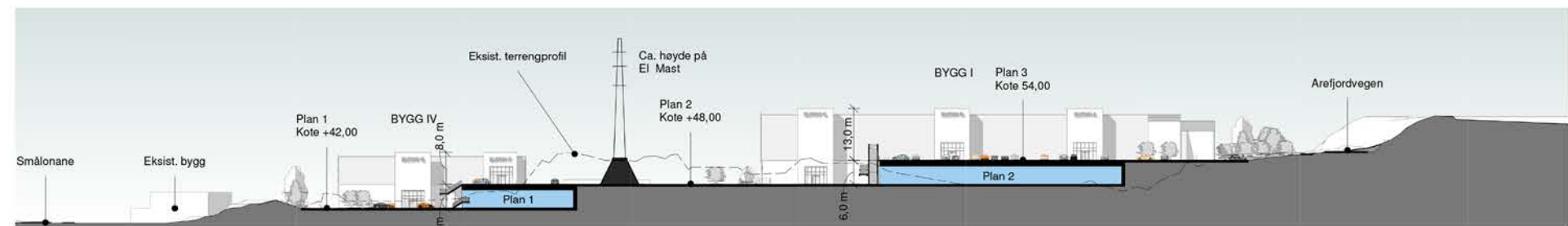
Inngangen til Straume sentrum

Aarefjordvegen vil i framtida, når det nye Sotrasambandet er på plass, verte ein viktig innfallspurt til Straume sentrum. Det handelsområdet som nå utviklast skal passa med dagens situasjon, men også til ein framtidig utviding og utvikling av Straume sentrum.

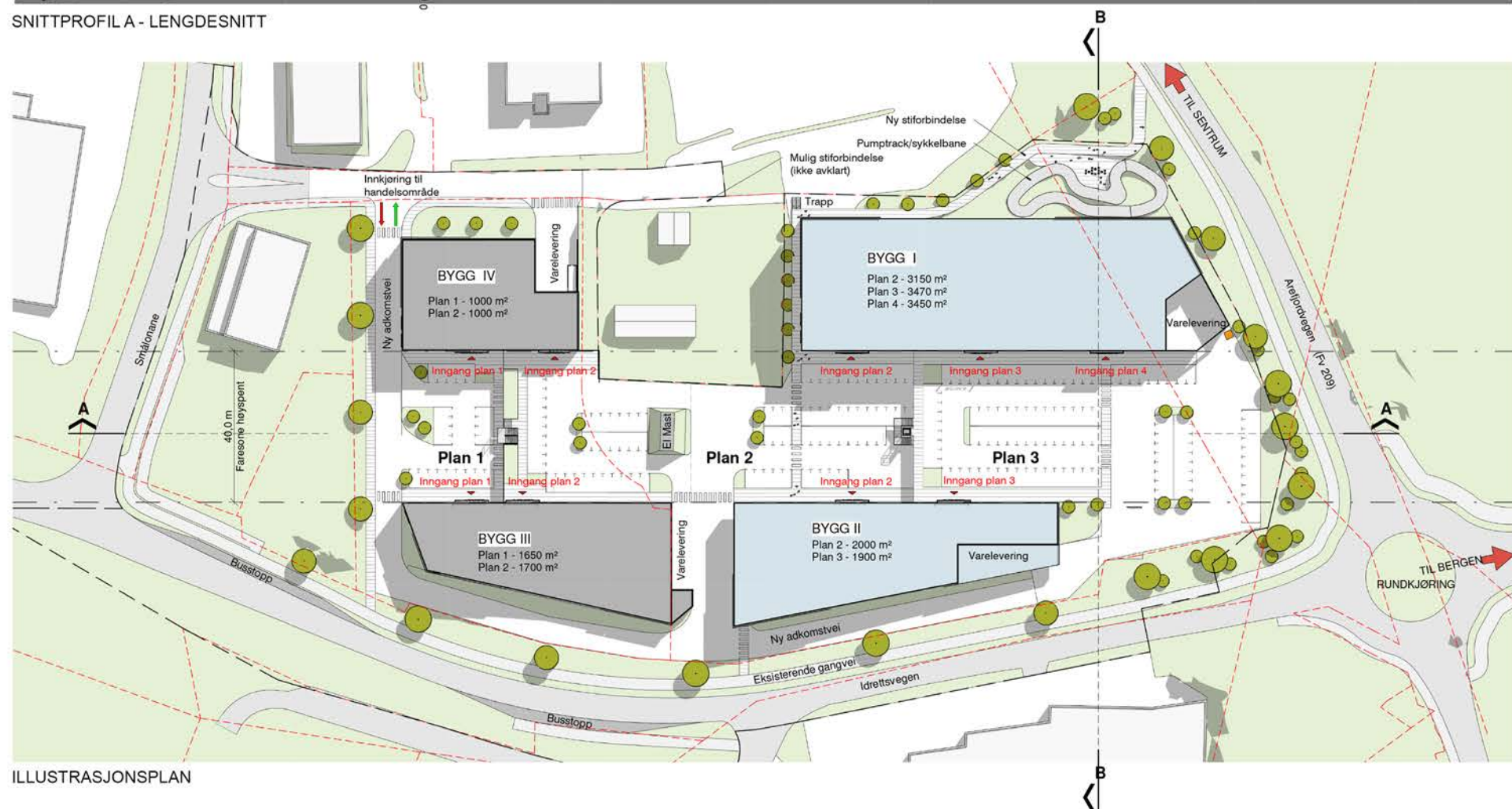
Det vil difor verte naudsynt å lage ei god avgrensing og innrøming av handelsområdet. Det skal plantast rekker av trær som trivast på staden med bladverk med til dømes haustfargar. Dette grepet vil avgrense og dempe uttrykket frå næringsområdet mot omgivnaden. Vidare så vil man gjere grep på fasade for å få dei stor bygga til å fungere i ein heilskapleg utvikling på Straume samtidig som man naturleg vil kunne sjå kva funksjon og innhald bygga har.



PERSPEKTIV FRA SØRØST



SNITTPROFIL A - LENGDESNITT



ILLUSTRASJONSPLAN

Tilgjenge for alle

Området vil bli utbygd med god tilgjengelegheit for alle. Materialbruken vil ha gode kontraster, ledelinjer og rett stigningsforhold utan snublekantar. Vegetasjonsbruken vil være med å gjere det tydeleg kvar og korleis ein bevege seg trygt og effektivt mellom transport og handel, eller til og frå i nærmiljøet.

Ein har i vedlagte diagram for trafikkflyt vist korleis ein oppnår ein oversiktleg og god situasjon for både køyretøy og mjuke trafikantar.

Korleis få store bygningsvolum til å fungera

Det er viktig at konsept med bygningsvolum på denne storleiken fungera utan store vindaugareal. Å nytta vindaug som bærande element vil i verste fall fungera mot si hensikt. Sidan konseptet skal legge til rette for butikkar som stort sett sel varar som er plassert i store reolar. Store opne vindaug vil da i mange tilfelle berre visa baksida av reolane. På dagtid vil da store vindaug framstå som tomme flater. Det vil vere naudsynt å skape aktive fasadar på andre måtar utan store opne vindaug. Variasjon kan til dømes vere fasade slik vist i snittprofil B.

Bygga er plassert på ein betongsokkel som «klatrar» ned over skråninga. Sokkelen er tenkt dekorert med eigna klatreplanter, og vertikale glasopningar. Opningane vert plassert vertikalt for å bryte fasaden opp i mindre skala langs gangstien rundt den ytre sone av området. Som overordna materiale, utover desse to elementa, er det tenkt at fasaden blir utført i materiale som gir en matt verknad. Desse matte felta kan bli brote opp av vertikale opningar med vindaug, eller opplyste relieff i fasaden. Dei som ferdast rundt bygga vil i augehøgd oppleve bygningar med varierte materiale med opningar i fasaden og grønne felt rundt bygga. Over dette skapar fasaden ein variasjon i ein skala som også skapar identitet for området på lengre avstand. Ein vil med desse grepa gje bygga god både nær- og fjernverknad. Inn mot kundeara med parkering og gangstiar vil butikkane sine konsept og inngangsparti skape liv og variasjon mot den nøytrale fasaden. Lyssetting og plassering av skilt vil bli ein viktig del av uttrykket til bygga.

Det er intensjon om å skape eit attraktivt område utan «baksider», der det er teke omsyn både til omgjevnadar og brukarar.

Variasjonen i fasaden og materialbruk

Ved å bryte opp fasaden i varierende lengder utviklar man en vertikal oppdeling som gir både rytme og variasjon. Den skaper energi og liv i en fasade som ellers kan bli opplevd som monoton. Cirka 30 meter er valt da ein meiner dette vil gje bygga ein gjenkjenneleg rytme og eigenart når ein bevegar seg rundt området.

Sandwich Fasade-element skal brukas for å skape et rent og moderne uttrykk. Disse elementa kan brukas i forskjellige fargetonar / paletter som gjenspegle omgivnadene på en positiv måte. F.eks. vedlagt illustrasjonar viser et alternativ med grøn og lys grå fasade som gir en relativ klassisk og et tidlaust uttrykk.

Ulike materialar skal brukas over sandwich elementa for å skape den nemnte rytme og spill i fasaden til dømes perforerte stålplater, tre og glas. Det vil vere svært viktig å nytta material av varig utsjåande. Kledning av fasadar med disse materiala gir fasaden en eksklusivt og varig utsjåande. Materialval vil variere med kva bygningstype, konsept og uttrykk ein ynskjer å fremma. Bruk av få og gode materialar er ofte å føretrekke framfor mange ulike materialar.

Frosta glas og tre kledning kan bli brukt i ulike områder for å framheve uttrykket. Omfanget her vil avhenga av kva for leietakarar som skal inn i dei ulike bygga og vil avklarast i byggjesaka.

Brot skal skapas ved bruke av ulike materiale i ulike kombinasjonar samt vertikale vindaugsparti med ulik belysning for å skape spill i fasaden. Variasjon av materiale kan vere metalloverflate med forskjellige strukturer og perforerte stålplater saman med ulik lyssetting som ledlys.

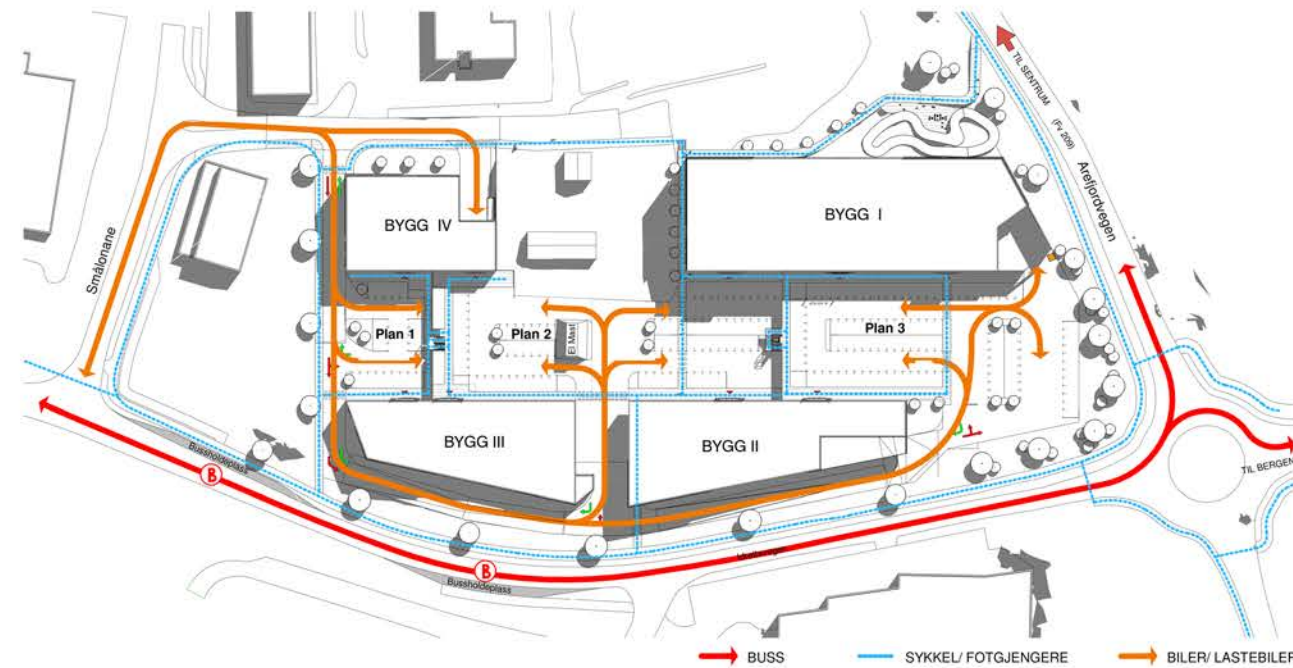
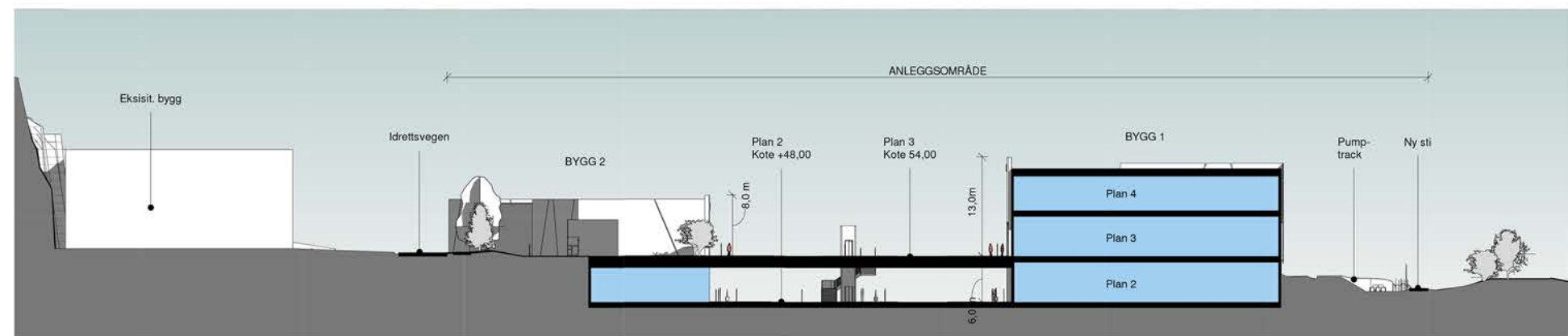


DIAGRAM TRAFIKK



SNITTPROFIL B - TVERSNITT



SNITTPROFIL A - LENGDESNIITT

Område for Pumptrack

Området mot nord vest vert prioritert ved at pumptrack blir plassert her. Området vil dermed få ein parkliknande funksjon. Pumptracken har fått den mest solrike plasseringa, og har god visuell kontakt til Arefjordvegen og sentrum. Her vil ein kunne treffast, drive med aktivitet i omgjevnader med høgare materialkvalitet enn parkeringsplassen. Utforminga vil gjenspegle denne funksjonen med tilpassa lyssetting og møblering. Plassen vil bidra til å styrke identiteten på staden.

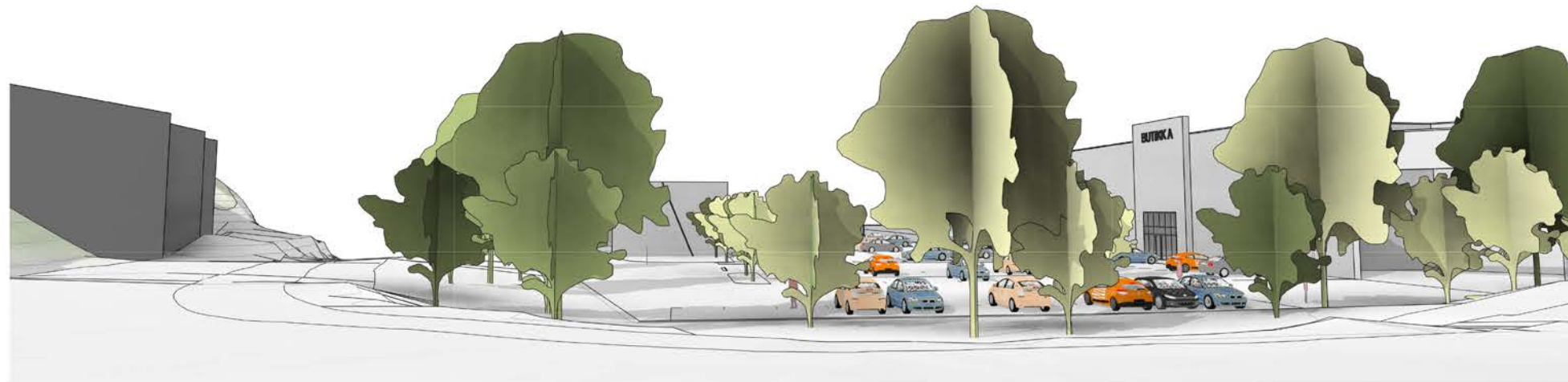
For næringsområdet på Smålonane vil det verte viktig å få fram dei riktige skalaene. Fasadane vil signalisere konsept med store bygningsvolum og store fasadar. For nordvest fasaden i bygg 1 som grensar mot pumptracken skal det leggest inn minst eit vindaugeparti med ein totalt storleik på ca. 20m². Ved å nytta dette grepet får ein en open fasade i delen av bygget som hendvender seg ut mot pumptracken og mot Straume. Plassering av vindaugeparti vil være avhengig av leigetakaren behov.

Det vil ikkje vere formålstenleg å leggja til rette for ein sekundær inngang frå området ved pumptracken fordi dette ikkje er i tråd med konseptet for storhandel kor leigetakaren krevjar kun ein inngang mot hovedparkeringsområdet. Dette er hovudsakeleg på grunn av ønsket kundeflyt, butikk layout og sikkerheit. Høgdeforskjellen mellom gulvnivå og terreng ved punktracken (ca. 2,6m) gir utfordringar i forbindelse med UU tilgang. Ein rampeløsning vil til dømes ta mykje areal som elles brukas til pumptracken.

Ubygde areal og plantesetting

Ubygde område som grensar mot Aarefjordvegen, Idrettsvegen og området mot vest skal utførast på ein god estetisk måte. Uteareala skal verta knyta saman med tilstøytane gang- og sykkelvegar. Jamfør vedlagt illustrasjonsplan (situasjonsplan) og snittprofil A.

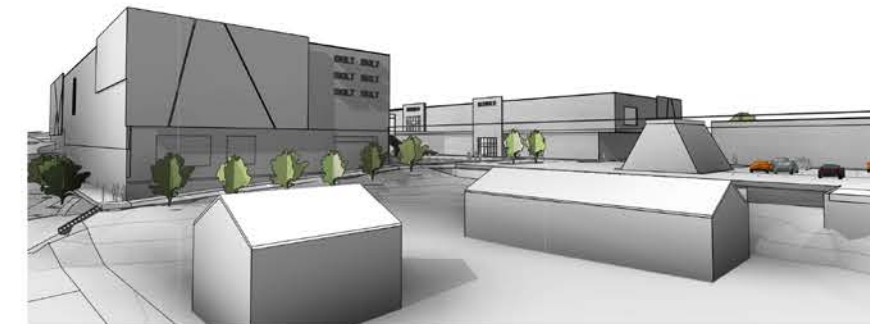
I grøntområda langs Idrettsvegen, Aarefjordvegen og området mot vest kan ein nytta stadtilpassa tre med gode kvalitetar med bladverk i ulike farger, til dømes haustfargar. Dette vil mjuke opp området og danne rom med menneskeleg skala som er gode å være i, og som dannar ein kontrast til parkeringsareala og næringsbygga. Dette vil være med å avgrense området mot omgjevnadane ved å vise at «her er det nye», gjere området tiltalende og inviterande, og skape ein tydeleg og god overgang til det eksisterande landskapet der trekker ikkje er vanleg.



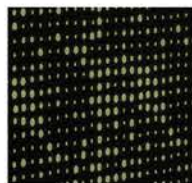
FRA RUNDKJØRINGEN



FRA INNKJØRING MOT SØR



OMRÅDET FRA VEST



PERFORERTE STÅLPLATER



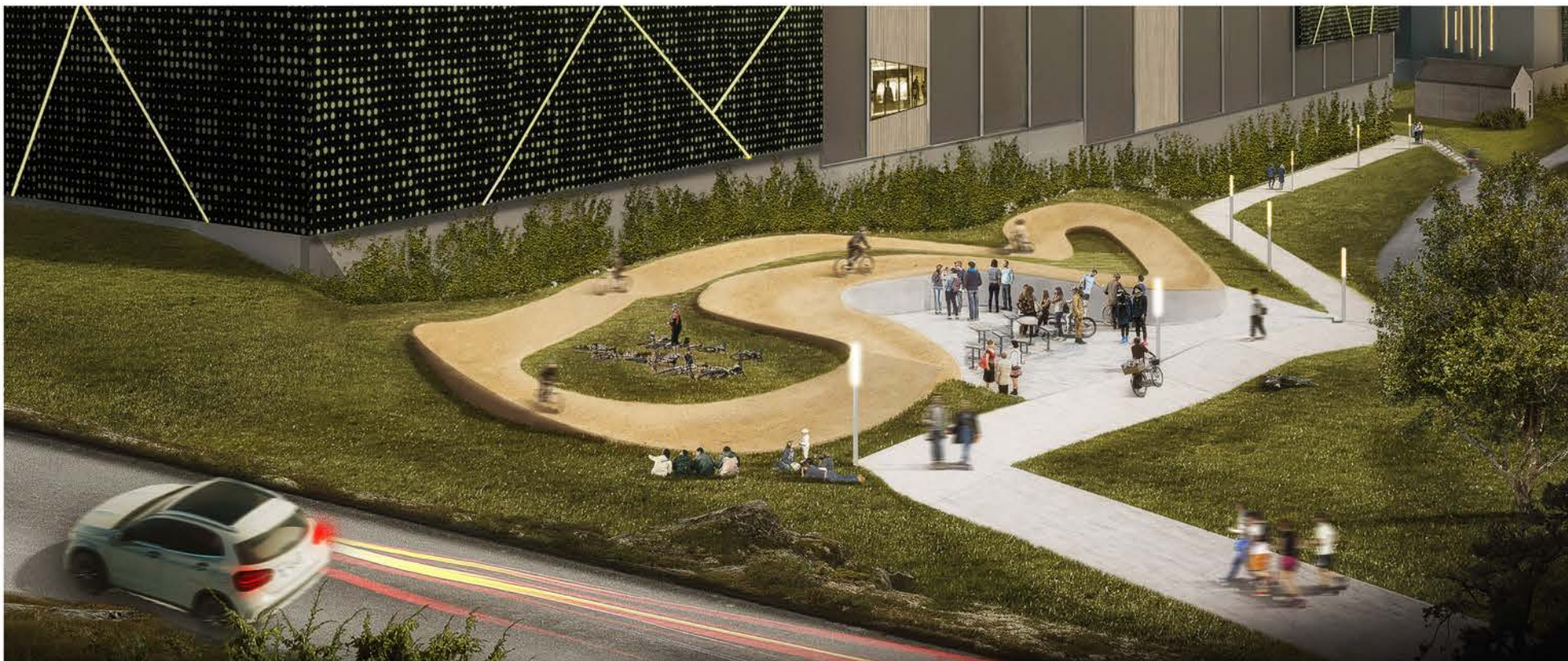
SANDWICH FASADE ELEMENTER



TRE KLEDNING

Teikningsvedlegg

1. Illustrasjonsplan (situasjonsplan)
2. Snittprofil A, 3D oversiktsbilde – foreløpig vedlagt
3. Snittprofil B, oversiktsbilde, fasadeskisse – foreløpig vedlagt
4. Diagram trafikkflyt, fotgjengere
5. Sol- og skyggediagram



PUNKTRACK FRA AREFJØRDVEGEN