



Byutviklingsstrategi Elnesvågen

Innhold

Innledning	5
Kvaliteter og utfordringer idag	6
Mål for arbeidet	8
Fortetting i Elnesvågen	10
Byutviklingsstrategier	12
Sentrumsreparasjon i Elnesvågen	15
Leiligheter og byboliger	18
Tette boligområder med småhus	21
Kvalitetsprogram	27
Innsatsområde: Byliv	28
Innsatsområde: Volumer og arkitektur	30
Innsatsområde: Farger	31
Innsatsområde: Boligområdenes utearealer	33
Innsatsområde: Skilteveileder	34
Innsatsområde: Fasader mot offentlige rom	35
Innsatsområde: Materialbruk	36
Innsatsområde: Energi	37



Byutviklingsstrategi

Innledning

Dette dokumentet utreder mulighetene en ny gatebruksplan og områderegulering gir og hvordan byutvikling kan bidra til å oppfylle de langsiktige målene Hustadvika Kommune har for Elnesvågen.

Hustadvika kommune har langsiktige planer for hvordan Elnesvågen kan utvikles til et bærekraftig, levende og attraktivt sentrum i den nye Hustadvika kommune. Planene er utarbeidet både gjennom et parallelloppdrag i 2016 og gjennom videreutvikling av strategier fra parallelloppdraget. Relevant for dette dokumentet er rådet om å bygge bymessig og variert i sentrum med aktive førsteetasjer og Hustadvika kommune sitt ønske om å supplere områdereguleringsarbeidet med en kvalitetsplan som all ny utbygging skal svare ut i byggesaker.

Dette dokumentet handler derfor om hva utbyggere, private eller offentlige skal forholde seg til når bygninger planlegges: henvendelse mot gaten, størrelser på volum, arkitektur, kvaliteten på uteområder og strategier for å oppnå demografisk blanding i sentrum.

Byutviklingsstrategiene skal gi retninger for videreutviklingen av Elnesvågen til en lesbar og mangfoldig distriktsby, med et stor bredde lokaler for handel, næring og tjenester og mange boligtyper tilgjengelig. Det skal også utrede alternativer til eneboliger på

boligfelt, ved å vise modeller for småhusområder i sentrum. For å få et levende sentrum må det finnes en stor bredde ulike boligtyper. All erfaring tilsier at dette ikke er noe man bare kan overlate til utbyggere å finne ut av på egen hånd. Derfor foreslår vi både byleiligheter og bilfrie småhusområder nær sentrum.

Kvalitetsprogrammet går mer detaljert til verks og viser ulike innsatsområder med forslag til fysiske tiltak og tilpasninger.

Innholdet i dokumentet skal anses som foreløpig, og er del av grunnlagsarbeidet for revidering av dagens sentrumsplan. For korrekt planavgrensning se oppstartsvarsel.

- Plangrense for områdereguleringen
- Gjeldende område for utvikling og fortetting

Kvaliteter og utfordringer i dag

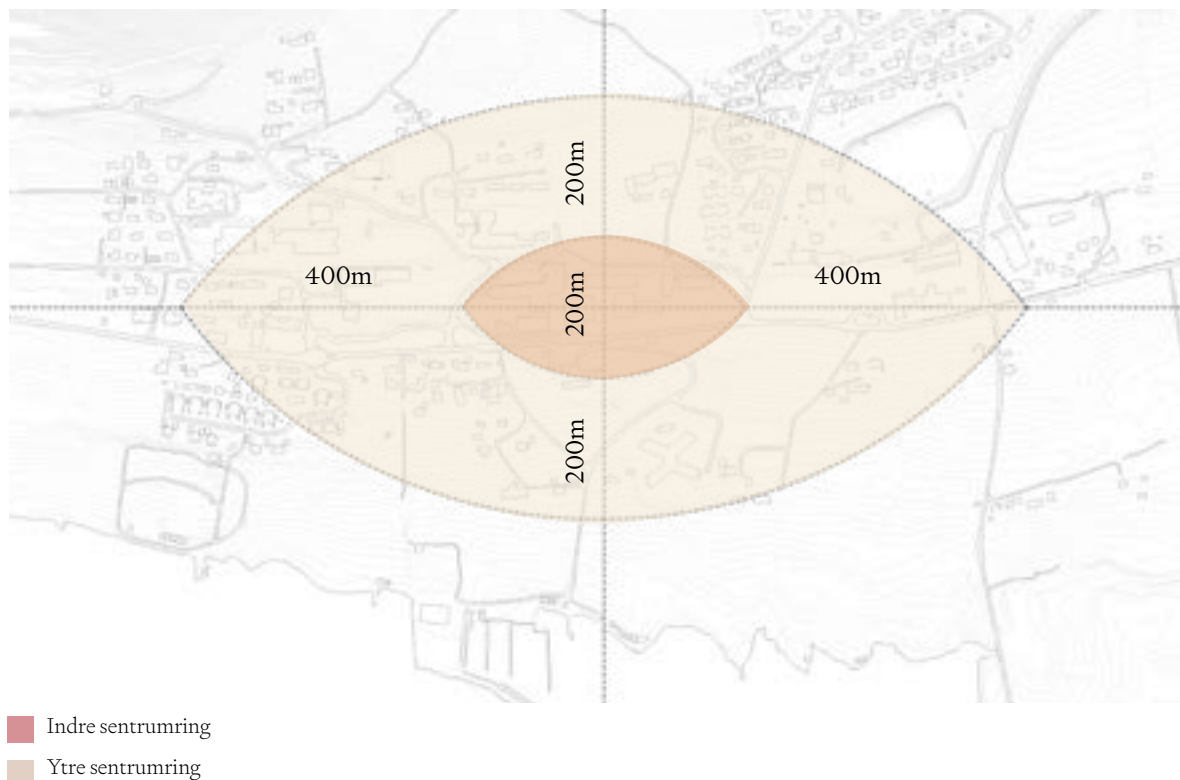
Fra et spredt og trafikkert sentrum.....
til et mangfoldig og konsentrert byliv?

På neste side oppsummeres noen av innspillene som har blitt mottatt igjennom ulike medvirkningsprosesser, parallelloppdraget og tettstedsprogrammet.

Dagens sentrum er preget av en utflytende sentrumsstruktur med store områder for parkering, uoversiktlige trafikale forhold og manglende hierarki mellom gående, syklende og kjøretøy. Dette medfører blant annet få attraktive byrom og oppholdssteder.

Den eksisterende bebyggelsen i sentrum har lite tydelig identitet, og mangler lesbarhet og kvaliteter som får forbipasserende og turister til å beøke stedet. De fleste førsteetasje opplevs som lukkede fasader, og kombinert med få opparbeidete oppholdssteder og lite natur (trær, beplantning) i sentrum, medfører dette et lite aktivt sentrumsmiljø.

Det er få boliger i sentrum og stor spredning mellom de ulike byggene og boligfeltene. Dårlig tilrettelegging av gang- og sykkelstier gjør bevegelse gjennom sentrum vanskelig, og fører til at mange som kunne beveget seg igjennom sentrum og på den måten skapt folkeliv og småhandel i kiosker og bakeri, istedet kjører til og fra planlagte aktiviteter og behov.





Parkeringsareal dominerer uteområdene i sentrum. Hentet fra "Elnesvågen trafikkanalyse og støyvurdering", av SWECO, 19.06.2019



Utflytende sentrum med få aktive fasader og med fylkesveien og andre veier som barrierer.



Få boliger i sentrum



Lukkede eller folierte fasader mot byens plasser og torg



Elnesvågen har naturen og kulturlandskap tett på



Et sted i stor grad planlagt på bilens premisser

Mål for arbeidet

Målet for byutviklingsvedlegget og kvalitetsprogrammet er å gi kommune og utbyggere tydelige retningslinjer for hvordan skape et Elnesvågen som svarer på innbyggerne sine ønsker for utviklingen av stedet. Medvirkningen som har vært gjennomført, peket på tydelige ønsker som bare kan løses ved en helhetlig plan for utbygging. Det gjelder arkitektonisk uttrykk, fargebruk, gatebruk, en grundig opprydding og avklaring av hvor bilen sin plass skal være og hvor det skal være trygt for folk.

Det overordnede målet for arbeidet er å gjøre Elnesvågen et bedre sted å bo og et mer attraktivt sted for besøkende å oppholde seg. Området skal få en positiv identitet og blir et positivt tilskudd til utviklingen i Hustadvika kommune.

Om dette dokumentet skal oppleves som nyttig må vi også sørge for at mye av dette må svares ut av utbyggere i reguleringssaker og bygggesak.

Over tid vil Elnesvågen stadig mer fremstå som et konsentrert småbysentrum

Neste side skisserer de strategiske grepene for opprydding og fortetting i Elnesvågen sentrum, mens de ulike grepene presenteres mer grundig i resten av dokumentet.

Gode møteplasser

Etablere et bymiljø som fremstår vakkert og med gode og solide materialer og løsninger. Innbydende, felles møteplasser hvor det er trivelig å oppholde seg med god kvalitet som bidrar til mindre vedlikehold, mindre slitasje og hærverk, som igjen betyr at området står seg bedre over tid.

Variert byliv

Strategisk og langsiktig planlegging for å oppnå et variert og levende byliv med en helhetlig sentrumsstruktur og definerte byrom, hvor folk både bor og utfører dagligdagse gjøremål.

Utadvendte førsteetasjer

Elnesvågen sentrum skal oppleves som en tett og variert bystruktur, med utadvendte førsteetasjer, gode gater og møteplasser hvor gående og syklende prioriteres, og det er god kontakt med naturen.



Mangfold av boligtyper

Tilrettelegge for eneboliger og rekkehus i sentrum som kan fremstå som attraktive alternativer til eneboliger i byggefelt. Flere gode boliger i sentrum medfører mer aktivitet og sikrer en videre utbygging av området.



Folk i ulike faser av livet

Tilrettelegge for boliger til mennesker i forskjellige faser av livet. Da trenger vi aldersvennlige uterom, trygg skolevei og gode koblinger mellom boligområder og turveinettet. En størst mulig demografisk bredde vil gi et rikere og mer ressurssterkt boligområde.



Gode uteområder

Høy kvalitet i uteområder, med gode materialer, møbler og utstyr. Det bør tilrettelegges for flere typer opphold og aktiviteter.



Attraktivt for næringsliv

God sambruk i sentrum med en stor bredde attraktive tilbud, tilrettelagt for at folk kan passere på vei til og fra sykkelhotell, busstasjon eller parkering skaper handel i en by. Når dette kombineres med offentlige tjenester kan selv små steder oppleves bymessig.



Bilen på rett plass

En viktig ambisjon for arbeidet med gatebruksplanen, som byutviklingsvedlegget vil vise konsekvensene og mulighetene av, er å rydde opp parkeringsareal, skape trygge ferdselslinjer for gående og benytte restarealet vi da får.



Prisvinnende sentrumsreparasjon med strategisk plasserte bygg i Fredrikstad. Foto: Kyrre Sundal

Fortetting i Elnesvågen sentrum

Fortettingsstudien peker på ulike retninger for videreutvikling av Elnesvågen. Vi ønsker å se på mulighetene for å styrke Elnesvågen som en småby ved å drive byreparasjon og fortetting i sentrum, men også utvikle det vi har kalt en "ytre sentrumsring" med småbus i gater.

Vi tar utgangspunkt i arbeidet med gatebruksplanen som skaper strukturen for bygningsutvikling, samt støybegrensingen veien medfører. Forutsetningene for god fortetting i Elnesvågen er beskrevet i diagrammene til høyre og kan oppsummeres:

- Torget transformeres til et kompakt og sentralt byrom, med utadvendte aktiviteter, som gir liv til byrommet hele dagen og om kvelden.
- Fylkesveien som hovedgate gjennom Elnesvågen
- Strategisk parkering i utkanten av sentrum. Det vil aldri være mer enn 200m til nærmeste parkeringsplass. Dette innebærer 2 minutters gange.
- Det skal etableres tydelige bilfrie koblinger mellom boligområder, sentrum, fjorden og fjellet som å gjøre det attraktivt for eldre og barnefamilier å bo i sentrum.
- Videreutvikle nye målpunkter i sentrum
- Rød støysone utgjør en begrensning for boligutvikling langs fylkesveien. Når fylkesveien blir en gate, vil støysonen bli mindre og den senkede farten gjøre områdene mer attraktiv for bruk.

Arealet som fristilles når det ryddes opp i parkering, og fylkesveien nedgraderes til gate, skaper et utviklingspotensial som kan bidra til sentrumsreparasjon og at Elnesvågen fremstår i større grad som en småby.



1. Torgplassen som kompakt og sentralt byrom.



2. Fylkevesveien som hovedgate for mobilitet, handel og byliv gjennom sentrum



3. Strategisk plassert parkering i utkant av ssentrum.



4. Klare koblinger mellom boligområder, sentrum, fjorden, fjellet og andre viktige målpunkter.



5. Videreutvikle og etablere nye målpunkter i sentrum.

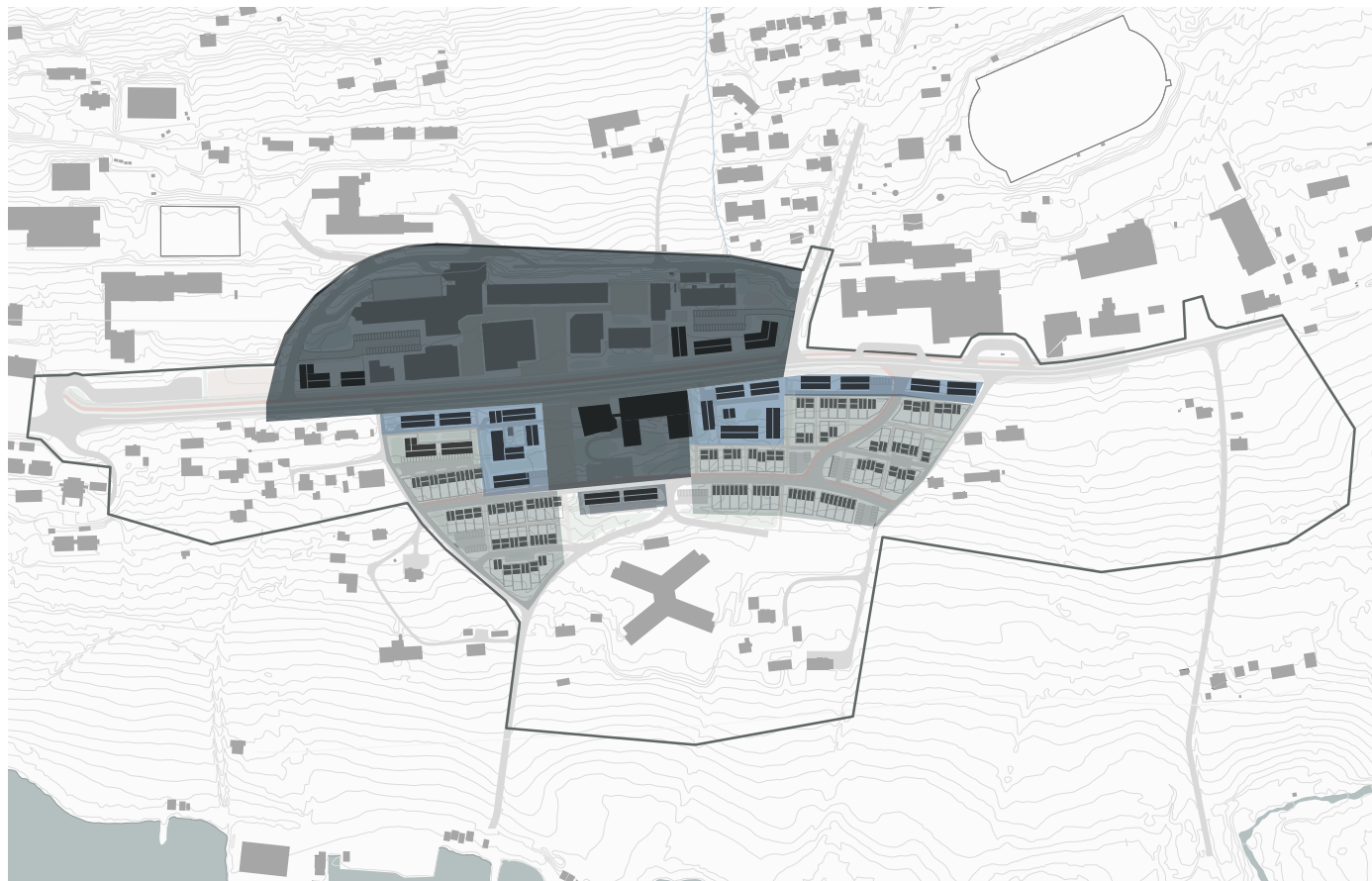


6. Bygge utenfor rød støysone

Støysone hentet fra "Elnesvågen trafikkkanalyse og støyyurdering" av SWECO.



7. Utviklingspotensial for ny bebyggelse og møteplasser.



Byutviklingsstrategier

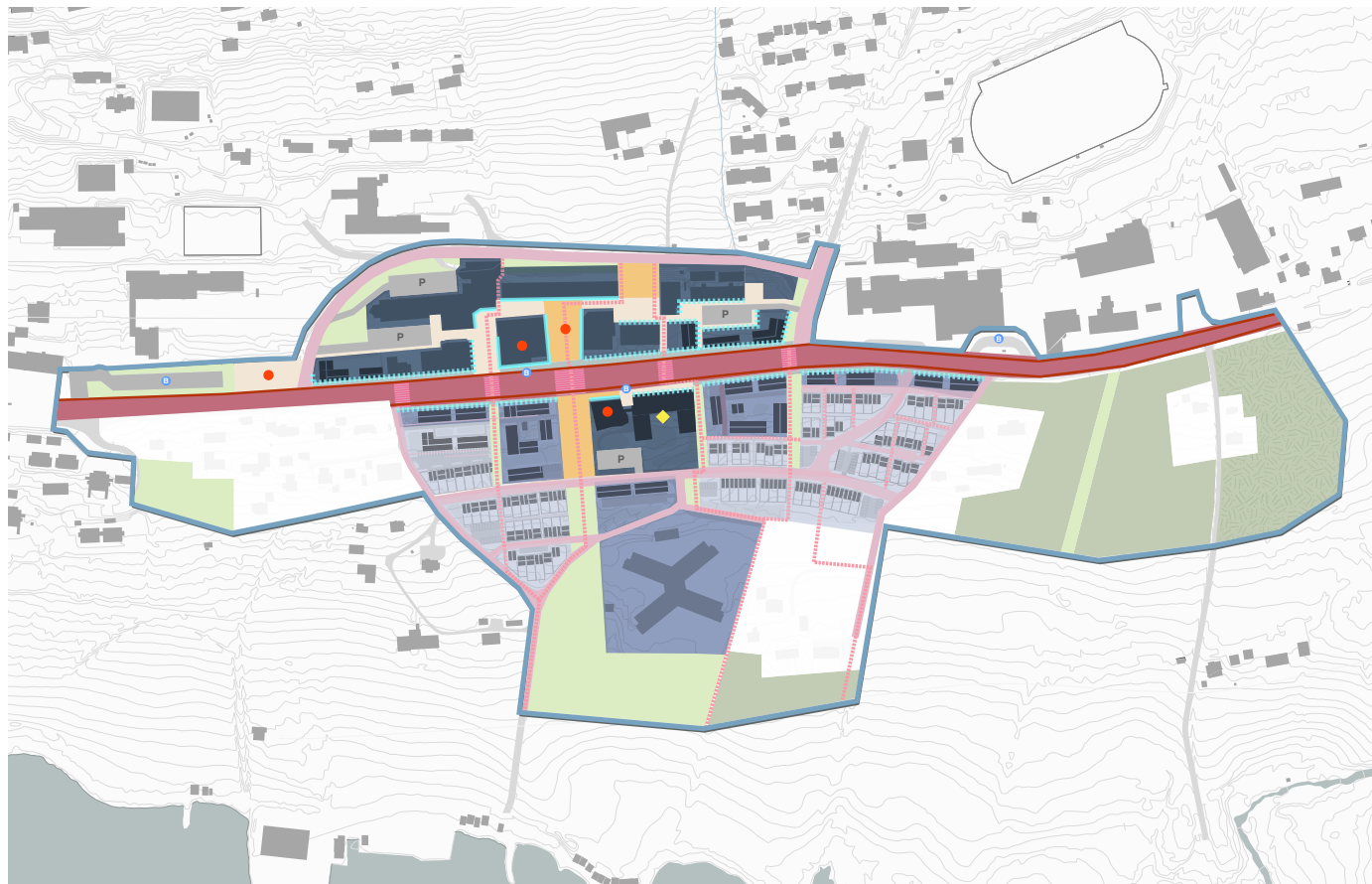
Hvis vi klarer å lage et attraktivt sentrum, med gode plasser, gater og et ryddig forhold mellom gående og biler, vil bylivet og nye næringer følge etter.

- Delområde 1 - Sentrumsreparasjon og -fortetting
- Delområde 2 - Leiligheter og byboliger
- Delområde 3 - Tette gater med småhus
- Områdeavgrensning

Vi introduserer to begreper i dette arbeidet. Det første er sentrumsreparasjon. Med det mener vi strategisk videreutvikling av spredt sentrumsbebyggelse som skaper hierarki mellom vei, plass og parkering ved å plassere nye bygg som rammer inn og definerer områder. Vi bruker også begrepet småbyen for å sette ord på hva Elnesvågen kan videreutvikles til. Mange store byer i Europa i dag har bydeler som oppleves bymessig, men som kan kalles en småby. Med småbyen mener vi her:

- Bygg i størrelser som er tilpasset landskap og topografi. Når man står på torget i Elnesvågen, skal en kunne se fjellene? i Elnesvågen sentrum tilsier dette bygninger på rundt 2-3 etasjer.
- En småby fokuserer på å gi liv tilbake til møteplasser og byrom.
- En småby kan ha en formingsveileder, som er utviklet gjennom medvirkning og som alle nye bygg skal tilpasses til.
- En småby skal samle og konsentrere aktiviteter, tilbud og boliger i sentrum, og skape et levende og inviterende byliv.
- En småby tilbyr et mangfold av bygningstyper (industri, handel, kontor, offentlige tjenester, bibliotek) og for ulike innbyggere (småbarnsfamilier, eldre, enslige).
- Tilrettelegge for at kultur og andre hendelser som bidrar til bylivet kan oppstå.

På den neste siden viser vi et situasjonsplan som er et fremtidsbilde for Elnesvågen sentrum og som vi i resten av studien vil gå gjennom punktvis.



Gater, torg og forbindelser

- Hovedgate for handel og byliv
- Viktige fotgjengerkoblinger
- Lokalgate
- Sti/gangvei
- Fortau/sykkelvei
- Hovedtorg
- Sekundære møteplasser

Parker og naturområder

- Grøntområder
- LNF-område

Parker og naturområder

- Aktive fasader i dag
- Viktige fasader å videreutvikle
- Utviklingsområde - Fase 1
- Utviklingsområde - Fase 2
- Utviklingsområde - Fase 3

Målpunkter og destinasjoner

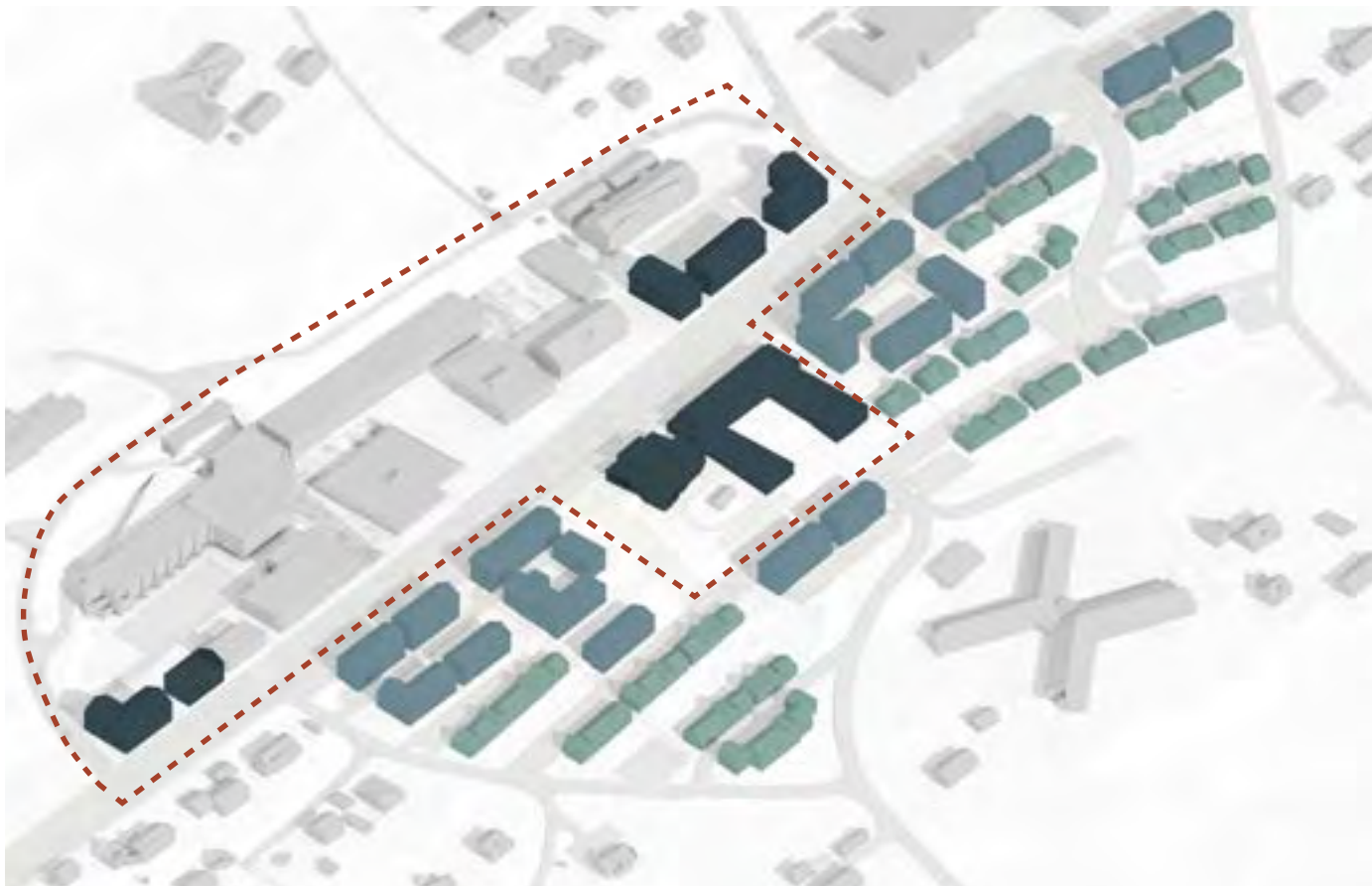
- Viktige målpunkter
- Busstasjon
- Parkering
- Barnehage



Ny plan

- Eksisterende bygg
- Allerede planlagte bygg
- Nye sentrumsbygg
- Leiligheter
- Boliger





- Delområde 1
- Eksisterende bygg
- Nye bygg

1. Sentrumsreparasjon i Elnesvågen

Et utflytende sentrum strammes opp av nye strategisk plasserte bygg som danner tydelige former og rom.



Sentrumsoppdydding og fortetting

Den viktigste utviklingen for Elnesvågen er forbedring og fortetting av sentrum. Fortettingen anbefales utført etter følgende prinsipper:

- Samle parkering i utkant, men i kort gåavstand
- Oppussing av eksisterende fasader med fokus på førsteetasjer.
- Sentrumsreparasjon: Nye bygg som fyller ut sentrumsstrukturen og forsterker opplevelsen, med innganger mot gater og møteplasser og aktive førsteetasjer.
- 2-3 etasjer med loft.
- Gå- og sykkelbaserte gater
- Aktive og utadvendte førsteetasjer
- Nettverk av torg og møteplasser med ulike kvaliteter og karakter. Noe for alle aldersgrupper
- Et flerfunksjonelt sentrum, med en blanding av programmer som holder området aktivt hele døgnet.
- Gjør sentrumsopplevelsen unik ved å tilrettelegge for lokale produsenter.
- Beplantning.



- Sentrumsområde
- Eksisterende bygg
- Nye bygg
- Reguleringsavgrensning
- Snittstrek

Sentrumsreparasjon i Elnesvågen vil skje i ulike faser. Under skisserer vi punktvis hvordan dette kan se ut.

Fase 1

- Utvikle torget.
- Endre gatesnitt og hastighet for fylkesveien.
- Opprydding og oppgradering av uteområder og gangveier i sentrumsområdet.

- Samle parkering
- Beplantningsplan

Fase 2

- Oppgradering av eksisterende sentrumsstruktur.
- Aktive fasader og program, oppussing av sentrumsfasader.
- Belysning og opphold både med og uten takoverbygg.
- Kulturskole og kultursal

Fase 3

- Fortetting i sentrum med nye bygg

Bebyggelse som definerer offentlig rom

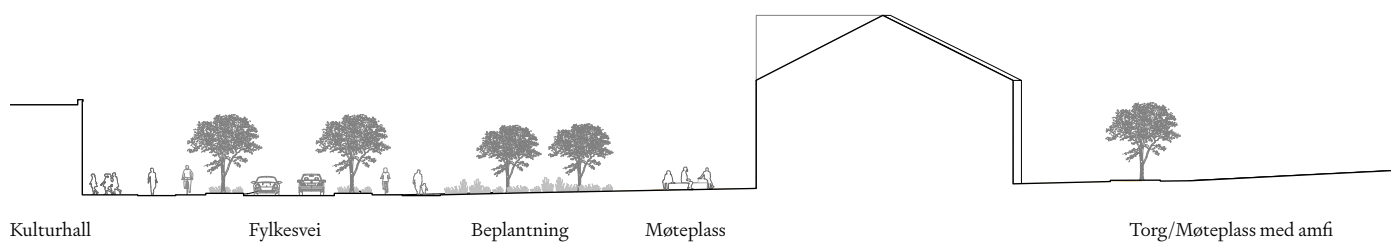
Bygninger plasseres opp mot grensen til privat og offentlig rom. Definerer torg og møteplasser, og tilrettelegger for tette gater med innganger mot gatene og inviterende fasader.



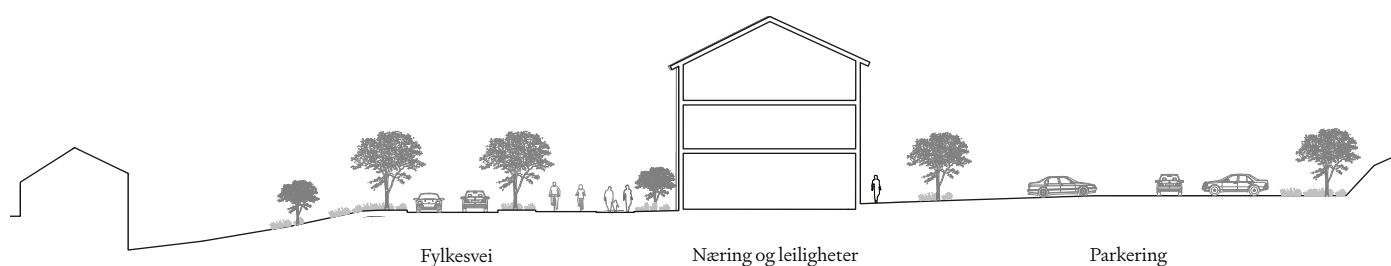
Foto: Brunnberg & Forshed



Snitt A



Snitt B



Snitt C

Blandet bruk

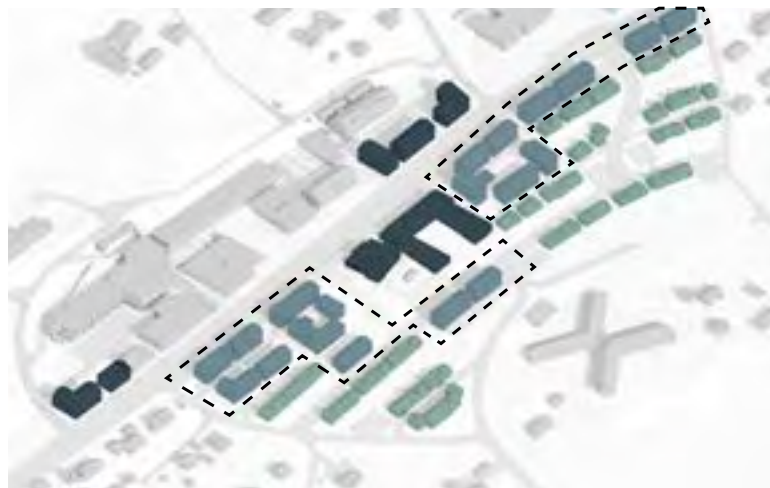
Aktive førsteetasjer. Belysning og opphold både med og uten takoverbygg. Tydelig overgang fra første til andre etasje (endring i program)



Bilde: Okidoki
Arkitekter

2. Leiligheter og byboliger

- ■ Delområde 2
- Eksisterende bygg
- Nye bygg
- < Perspektiv



Langs fylkesveien er det naturlig at bygninger fremstår som urbane og bymessige. I dette dokumentet har vi definert dette som 3 etasjer med saltak, gjerne et loft, som takopploft kan gjøre beboelig. Noen av byggene danner også kvartaler slik at sentrumssonen rommer noen flere større leilighetsbygg enn bare byggene langs veien. Delområdet omfatter områder i overgangen mellom sentrale sentrumsområder, og mindre trafikerte boliggate. Området har en høyere tetthet av boliger, men det er avgjørende at første etasje utformes med mulighet for næring eller fellesfunksjoner. Området bør utformes etter følgende premisser med påfølgende forslag til faser:

- Samle parkering i utkant men i kort gåavstand, hovedsakelig i kjeller under bygg i terreng.
- Nye bygg som fyller ut sentrumsstrukturen og forsterker opplevelsen, med innganger mot gater og møteplasser og aktive førsteetasjer.
- 2-3 etasjer med loft.
- Gå- og sykkelbaserte gater
- Aktive og utadvendte førsteetasjer ut mot fylkesvei og gatetun
- Tilgjengelige gatetun i kvartaler.

- Skal bidra til et flerfunksjonelt sentrum, med en blanding av programmer som holder området aktivt hele døgnet.
- Bidra til å gjøre sentrumsopplevelsen unik ved å tilrettelegge for lokale produsenter.

Fase 1

- Endre fylkesveien, sentrumsreparasjon, samle parkering og opprydning i eksisterende sentrum
- Bygg langs veien nærmest torget

Fase 2

- Bygg langs fylkesveien og kvartaler med gårdsrom
- Koblinger til omkringliggende boligområder



Boliger langs bygate. Illustrasjon: MAD

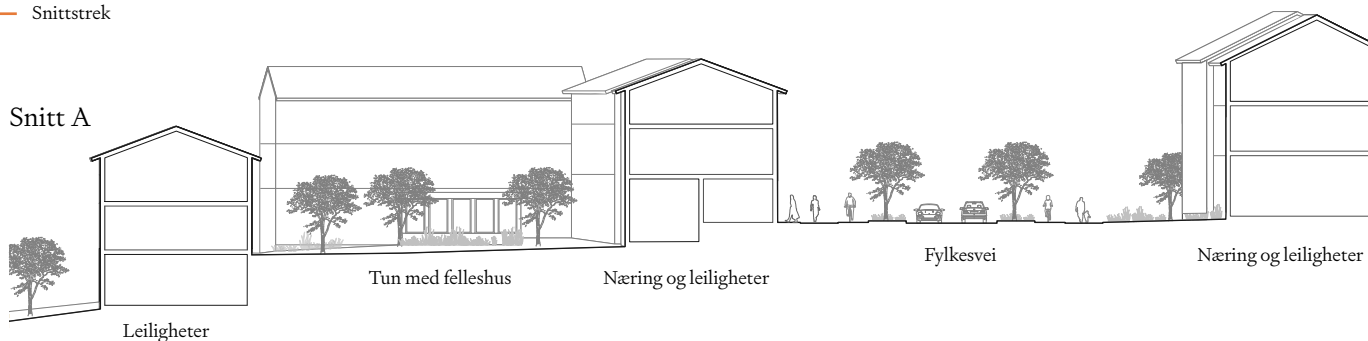


Grønne gårdsrom i lave bygårder med saltak . Foto: Ghent kommune, Belgia.



- Sentrumsområde
- Eksisterende bygg
- Nye bygg
- Reguleringsavgrensning
- Snittstrek

Snitt A



Bågårder med 3 etg + saltak og takopploft.



Bågårder med 3 etg + saltak skaper varierte gårdsrom, passasjer og gater. Foto: PLH Arkitekter





3. Tette boligområder med småhus i gater

Vi foreslår en ytre sentrumsring med småhus i gater og parkering i garasjer eller parkeringsbus i utkanten av områdene.

Delområde 3 er et bymessig og tett boligområde med småhus i gater. Vi ønsker her å utrede hvilke forutsetninger som må ligge til grunn for at unge familier vil ønske å bygge eller kjøpe småhus i ytre sentrumsring i Elnesvågen. Det bymessige vil i hovedsak handle om at husene orienterer seg mot en boliggate, at parkering samles like i utkanten av boligområdet, at det tilrettelegges for bakhager med fellesfunksjoner for beboere og fellesfunksjoner i enkle bygg mot gate. Området bør utformes etter følgende prinsipper:

- 1-2 etasjer med loft.
- Gå- og sykkelbaserte gater.
- Etablert sentralisert parkering i utkanten med delingsmodell.
- En tomtestruktur med rør og infrastruktur anlagt i bakken, ferdig regulerte tomter med få begrensninger, men tydelig definert forhold til gate. Få begrensninger på hva som kan bygges på tomtene utover høyde og forhold til gate.
- Inngang mot gatetun som tilrettelegger for tilfeldige møter.
- Frodige uteområder og møteplasser, med lek, trening og dyrking.
- Vei og uteområder ferdigstilles når husene er bygget.



- Delområde 3
- Eksisterende bygg
- Nye bygg
- < Perspektiv

- Boliger med inngang fra gatene. Halvprivat kantsone foran alle hus på rundt 2m med plass til beplantning, midlertidig oppbevaring av sykler og barnevogner eller mindre oppholdsarealer.
- Fleksibilitetssone som muliggjør for tilbygg i forkant mot veien, eller mer uteareal foran boligen
- Ulike tomtestørrelser
- Gjennomgående estetiske krav, for å sørge for et helhetlig uttrykk, men typologiene kan variere - her er de rom både for hus bygget selv, arkitekttegnete hus og ferdighus tilpasset til planen.
- Snitt A og B viser hvordan bygninger forholder seg til hager på henholdsvis sør og nordsiden.



Brosteinbelagt
gatetun med
grønne soner inntil
hus.

Et mangfold av
gater og kantsoner .

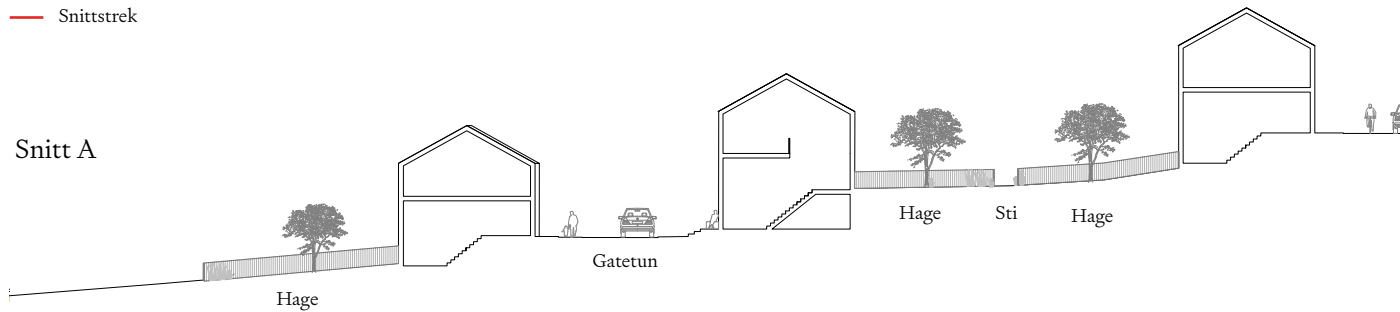


Historisk bebyg-
gelse i Tønsberg
sentrum.

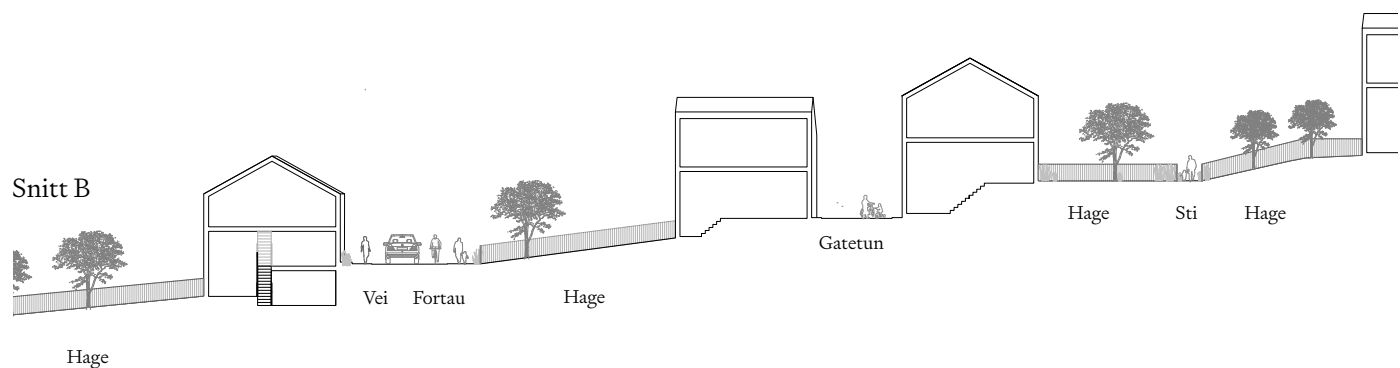


- Sentrumsområde
- Eksisterende bygg
- Nye bygg
- Reguleringsavgrensning
- Snittstrek

Snitt A



Snitt B





Gjennomførings- strategier

Utviklingen av småhusområdet er avhengig av hvem som skal utvikle tomtene. Vi foreslår tre modeller for en innovativ kommune som ønsker å prøve nye metoder for å oppnå demografisk blanding, med antatt innovasjonsgrad angitt i parentes.

For alle alternativene må det vurderes enten at kommunen kjøper tomter for å ha areal til å utvikle boligfelt i egen regi, eller at kommunen krever bidrag til dekning av fellesarealer som en rekkefølgebestemmelse - ett offentlig/privat samarbeid.

Alternativ 1 - høy innovasjonsgrad

Kommunen regulerer småhusområder med høye ambisjoner for bilfrie gater, sentralisert parkering utenfor boligområdet og arealer for dyrkning og lek. Området reguleres til små og rimelige tomter, med plass til én bolig per tomt og hvor husene orienterer seg mot en felles gate eller gatetun. Reguleringen åpner for mange ulike hus: ferdighus, selvbygde hus. Felles for dem er at de må forholde seg til en byggelinje mot gate og en estetisk veileder. Det kan godt også reguleres for søknadsfrie tilbygg, takopp-

løft eller andre tilpasninger. Kommunen sørger for infrastruktur i bakken (avløp, fiber, strøm) men selger tomter til fastpris eksklusivt til enkeltfamilier og ikke til utviklere. Når et bestemt antall boliger er ferdigstilt vil anleggsgartnere ferdigstille gater, beplantning og åpen overvannshåndtering. Visse områder vil overlates til beboere å ferdigstille selv.

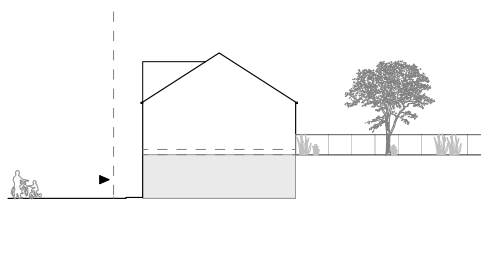
Alternativ 2 - middels innovasjonsgrad

Kommunen regulerer småhusområder med høye ambisjoner for bilfrie gater, sentralisert parkering utenfor boligområdet og arealer for dyrkning og lek. Kommunen arrangerer innovative salgsmodeller for å få utviklere med annerledes eller høyere ambisjoner. Dette kan være eksempelvis en konsepttomtesalgskonkurranse hvor innovative boligmodeller og sosial bærekraft vektlegges.

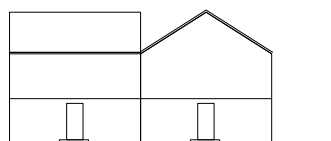
Alternativ 3 - lav innovasjonsgrad

Kommunen regulerer småhusområder med høye ambisjoner for bilfrie gater, sentralisert parkering utenfor boligområdet og arealer for dyrkning og lek.

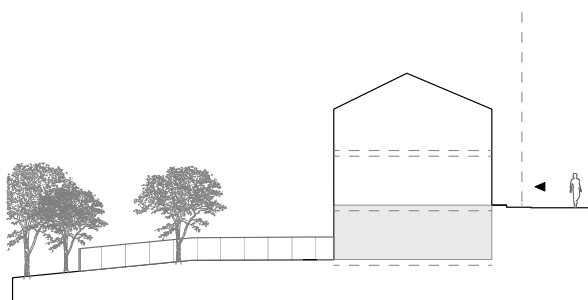
Bolig i terreng
Inngang fra gate, hage mot nord
(7,2 m * 8,4 m)*2 = 120 m²



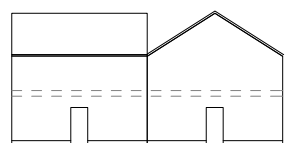
Fasder mot gate



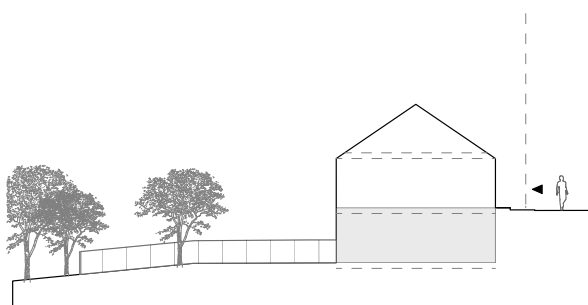
Bolig i terreng
Inngang fra gate, hage mot sør
(7,2 m * 8,4 m)*3 = 180 m²



Fasder mot gate



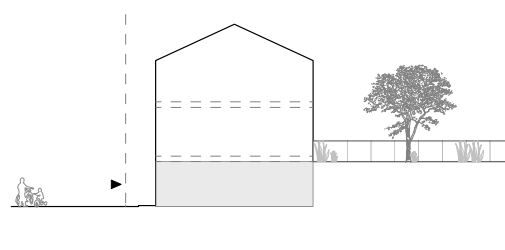
Bolig i terreng
Inngang fra gate, hage mot nord
(7,2 m * 8,4 m)*2 = 120 m²



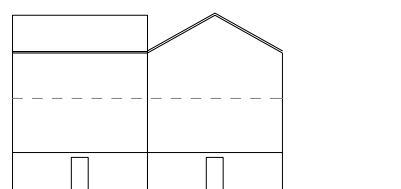
Fasder mot gate



Bolig i terreng
Inngang fra gate, hage mot nord
(7,2 m * 8,4 m)*3 = 180 m²



Fasder mot gate







Kvalitetsprogram for en mangfoldig småby

Hva kan Hustadvika kommune gjøre for på lang sikt å skape en attraktiv, mangfoldig og bærekraftig småby med både byliv og vakker arkitektur?

Kvalitetsprogrammet er en felles veileder og et verktøy for kommunen, private utbyggere og andre aktører, for å sikre at fremtidig utvikling i Elnesvågen gjennomføres med en høy miljø- og kvalitetsprofil. Hustadvika kommune har et ønske om en helhetlig og langsiktig plan for utvikling av sentrumsområdet i Elnesvågen, og at utviklingen skal være fremtidsrettet og stimulerende for sentrumsmiljøet, nye boligområder og næringsvirksomhet.

Kvalitetsprogrammet skal:

- Ligge til grunn for videre planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.
- Sikre at fremtidig utvikling bidrar til å gjøre Elnesvågen til et mer attraktivt sted å bo, oppholde og etablere seg.
- Sikre at fremtidig utvikling forholder seg til en helhetlig visjon for områdets ønskede kvaliteter.
- Gjøre det tiltrekkende for utviklere, næringsvirksomhet og beboere å etablere seg i Elnesvågen.

Strategiene for fortetting og byutvikling skaper rammene for en intim og inviterende småby med torg, møteplasser og snarveier. Kvalitetsprogrammet foreslått på de neste sidene bør forankres bredt og justeres slik at folk i Elnesvågen kjenner seg igjen i arbeidet. Det må kunne anbefales for all kommende utvikling, så kommunen kan skape et nytt Elnesvågen sentrum som oppleves lokalt, intimt, aktivt og variert.

Innsatsområde: Byliv

Hva er byliv på et lite sted? Vi mener det er et mangfold av både bolig, tjenestetilbud og handel som gjør at flest mulig føler tilhørighet og stolthet over sitt nærmiljø. Som gjør at folk ønsker å bruke lokale tilbud, kanskje ønsker å gå til fots for å bruke dem, og på veien treffer en nabo for en prat eller kanskje oppdager noe annet som skjer. Ikke minst ønsker vi at alle nyetableringer skal skje i en radius på 400 meter fra Elnesvågen sentrum. Når folk besøker biblioteket er det mange andre tilbud de også vil bruke, en kiosk, en dagligvareforretning, brød fra bakeriet på torget.

Mål

- Økt besøk i Elnesvågen og økt lengde på besøk
- Flere nyetableringer av handel og næringsliv
- Større variasjon i aldersgrupper som besøker
- Bruk av Elnesvågen sentrum utenfor butikkens åpningstid, for eksempel om kvelden.

Tiltak

- Bruke offentlig tilbud som bibliotek, turistinformasjon og servicetorg strategisk og flytte det til bakkeplan i sentrum med vinduer ut mot torg og gater.
- Fler sitteplasser i sentrum
- Strategisk næringsutvikling (lokalmat etc.)
- Uteservering, både permanent eller midlertidig
- Bynatur og estetisk oppgradering

Indikatorer

- Antall nyetableringer
- Økt handel



Bibliotek med meråpent er i dag en av de viktigste bylivsskaperne både på små og store steder. Det er viktig at biblioteket har inngang fra gaten og at vinduene inn går ned til bakken og viser det som skjer på innsiden. Foto av Deichmanske på Tøyen Torg: Jan Tomas Espedal



Samarbeid og sambruk i sentrum. Foto: Nygårdskvartalet Fredrikstad



Illustrasjon av endret fylkesvei inn i Elnesvågen. Fotomontasje med paviljongbygget i midten.



Gatetun må kunne romme lek og spill og inkludere steder for opphold.

Bygningseiere kan bidra til byliv ved å tilrettelegge for opphold utenfor byggene langs gaten.

Innsatsområde: Volumer og arkitektur

Hva er det som er Elnesvågen sitt arkitektoniske uttrykk? Er det enkle firkantete bygg langs fylkesveien eller kanskje småhus langs boligveier i åssidene rundt? Den norske småbyen kjenner vi fra både byer som Tønsberg på østlandet til tydelig definerte urbane områder på vestkysten av Norge som eksempelvis Sykkylven og deler av Florø. Mange steder ønsker å vokse mer enn det er grunnlag for, og mange velger å utvikle stedene hovedsakelig i tråd med hvilke boliger og arkitektur som er foretrukket til enhver tid. Vi tror et sted som Elnesvågen kan tjene på å ta tydelig stilling til hvilken arkitektur som ønskes og hvordan sentrumsområdet skal defineres.

Utviklingen av Elnesvågen sentrum skal ivareta estetisk utforming, og bruke muligheten ved nyetablering av bygg til å forsterke og etablere en tydelig identitet med et fokus på arkitektur og kvalitet. Vi foreslår å forankre Elnesvågens identitet med utgangspunkt i en tidløs arkitektur, med referanser i tidligere bygg og lokal bygningskultur (ref. Bud).

Mål

- Arkitekturen i Elnesvågen skal oppleves enhetlig, men variert.
- Bygninger skal gi tilstrekkelig lys og utsikt for beboere og besøkende
- Bygninger langs fylkesveien skal ikke stenge for utsikten til landskap.

Tiltak

- Bygninger skal langs fylkesveien plasseres langs byggelinjer med utadvendte funksjoner på bakkeplan.
- Oppbryting av volum i høyder og sprang
- Fasader ut mot sentrumsgater og sentrale byrom skal ha åpne første etasjer og publikumsrettede funksjoner. Nye fasader planlegges med vindu fra gulv til tak, mens fasader som i dag er lukket med foliering eller annet, åpnes.
- Bygninger skal ha 2-3 etasjer med mulighet for saltak med takoppløft over.

Indikatorer

- Større opplevd sammenheng men med variasjon i Elnesvågen
- Medvirkning synliggjør endrete stedsbilder (beboere og andre sin oppfatning av Elnesvågen)
- Høydebegrensninger vedtas i reguleringsplaner og håndheves av kommunen.



Butikkvinduer mot gate skaper lesbare fasader som tydelig kommuniserer hvor det er butikk og hvor det er bolig. For en som kjører forbi Elnesvågen er dette enklere å oppfatte enn sammenhengende glassystem.



Volumer som varierer i uttrykk og høyde

Innsatsområde: Farger og overflater

For å styrke helheten i arkitekturen i Elnesvågen ønsker vi bevisst materialbruk og økt fargebruk. En god farge- og materialpalett bør imidlertid utvikles sammen med innbyggerne og ikke av konsulenter alene. Se fler eksempler neste side.

Mål

- Fargebruk i Elnesvågen som oppleves helhetlig og med lokal forankring.
- Økt opplevd attraktivitet for boeboere og besøkende

Tiltak

- Medvirkning med beboere i Elnesvågen og fylkets kulturminnekonsulenter og arkitekter for å etablere en fargepalett som er Elnesvågen sin egen. Dette kan også handle om materialbruk og eksempelvis type og farge på takstein.

Indikatorer

- Antall nybygg som benytter seg av anbefalt fargepalett og materialbruk
- Opplevd variasjon mellom hus i gateløp.



Malt trepanel med miljøvennlig og diffusjonsåpen maling som linoljemaling



Murpuss eventuelt med silikatmaling



Ubehandlet trekledning med bruk av treverk med høyt malminnhold



Blanding av farger og materialer i henhold til material- og fargepalett for Elnesvågen. Det er viktig at føringene i kvalitetsprogrammet oppleves som romslige nok til at folk kan utfolde sin egen smak.



Takoppløft på saltak som skaper brukbare oppholdsrom.



Trebygg i 2-3 etasjer med loft, og aktive førsteetasjer. Bygg i sentrum må utformes så de samlet skaper et kvalitativt og estetisk sentrumsmiljø.

Dette gjelder både ny arkitektur og eventuell oppussing av eksisterende fasader i sentrum. Saltak, nær plassering (variasjon mellom åpne plasser og tette gater og smau)



Oppgradering av eksisterende sentrumsstruktur. Trekledning og variasjon av farger.

Fargepalett for Askim



En helhetlig fargepalett som varieres i gatene.

Innsatsområde: Boligområdenes utearealer

Det er en vanlig feiloppfatning på steder med vakre omgivelser, at boligområdene ikke trenger like stort naturmangfold eller opplevelserikdom. Om Elnesvågen sentrum derimot skal oppleves som et attraktivt sted å bo også for småbarnfamilier er derimot utoppholdsarealene av stor viktighet.

I nye boligområder og sentrum av Elnesvågen må det etableres lekeplasser, næridrett, arealer for dyrking sammen med naboen (ja, også i jordbrukskommuner) og naturopplevelser i veikant og mellom hus. Det bør sikres tilgang til grøntområder og områder for lek i både boligområder og som gjennomgående akser, fra sentrum til kyst.

Lek trenger ikke alltid være mer enn at man lar vær å hogge nettopp det perfekte klatretreet, monterer noen trestammer for balanse. Det bør etableres stier og turveier, samt oppholdssteder og mindre målpunkter som grillplass, badstue, utkikkspunkt og lignende. De overordnede grøntdragene bør etableres med det samme, mens stier og områder tilknyttet boligområdene bør utvikles i takt med den trinnvise utbyggingen.

Mål

- Levende og trygge gatemiljøer for gående og syklende
- Utearealer skal stimulere til lek, rekreasjon og sosialt liv for alle generasjoner. Områdene



Nabolagstorg med frukttrær- Trudelund bofellesskap, Tegnstuen Vandrakstuen.

skal utformes og møbleres slik at de har høy bruksverdi gjennom alle årstidene. Beboere skal selv medvirke til valg av løsninger.

- Det skal etableres grønne byrom og en variasjon av romlige forløp
- Uteoppholdsarealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Tiltak

- Bilparkering i kjeller og samlokalisert i utkanten av boligområder.
- Sikker og lett sykkelparkering, f.eks sykkelhotell som plasseres nær så mange innganger som mulig tilpasset uteområder ellers.
- En norm for maksavstand til park og lek.
- Det skal ikke brukes plastproukter i uterom eller på lekeplasser. Det er lekeapparatene skal skal tilpasses fallforhold ikke bakken.
- Det skal tilrettelegges for dyrking i boligområder sine utearealer og dette skal kunne regnes som uteoppholdsareal.

Indikatorer

- Antall p-plasser for sykkel
- Trivsel blant barn
- Tilflytting av småbarnfamilier i sentrum



Boligområdenes utearealer ska preges av flerbruk, overflater som kan absorbere vann, og stor biodiversitet i form av trær og variert beplantning.

Det skal etableres snarveier og tilgang mellom hus og igjennom gårdsrom i boligområdene.

Innsatsområde: Skiltveileder

For å skape et innbydende og estetisk sentrum anbefaler vi at det innenfor sentrumsområdet blir definert en standard for skilting av butikker og næring. Type skilting og strategi kan variere, fra butikker rundt torget til gaten langs fylkesveien, avgengig av antall og type butikker og næringer. Under har vi oppført noen veiledende punkter for helhetlig strategi for skilt over innganger til butikker og lignende.

- Skilt kan ha egenkarakter, men bør holde seg innen for de følgende retningslinjer:

- Skilt skal ikke være i form av folie på vinduer eller store plater.
- Skilting på vegg skal utføres som i form av frittstående bokstaver (ikke plater)
- Alle skilt plasseres/males over vinduer, på baldakin eller på kanten i skillet mellom første og andre etasje
- Skilt må lyses opp på kveldstid så de er synlige i alle sesonger. Belysningen kan med fordel utformes som en del av hver enkelt bokstav. Eventuelt bør belysning bygges inn i lister/kanter i over og underkant, for å fremstå minst mulig dominerende.



Helhetlig skilting over innganger. Logo kan eventuelt henges som fritthengende bokstaver i vinduspartiene, men må ikke skjerme for innsyn.

Klassisk skrifttype, med skilt av frittstående bokstaver i neon, som lyser på kvelds- og vintertid.



Logo malt på vegg over inngangsparti. Gjennomgående fargebruk, med varierende skrifttype.

Innsatsområde: Fasader mot offentlige rom

Elnesvågen sentrum preges av lukkede fasader ut mot offentlige rom og manglende belbet i materialbruk. På lang sikt kan kommunen påvirke rehabilitering og nye tiltak ved å ha et mål for belbeten og at fasader enten i løpet av kort tid eller lang tid skal endres i tråd med ambisjonene i dette kvalitetsprogrammet. Noen av busene kan få ny fasade, noen kan males, mens på andre bygg kan folie fra vinduer fjernes og innredning flyttes bort slik at man kan passere på innsiden.



Torgpaviljongen med skissert ny bruk på torget i Elnesvågen.

Mål

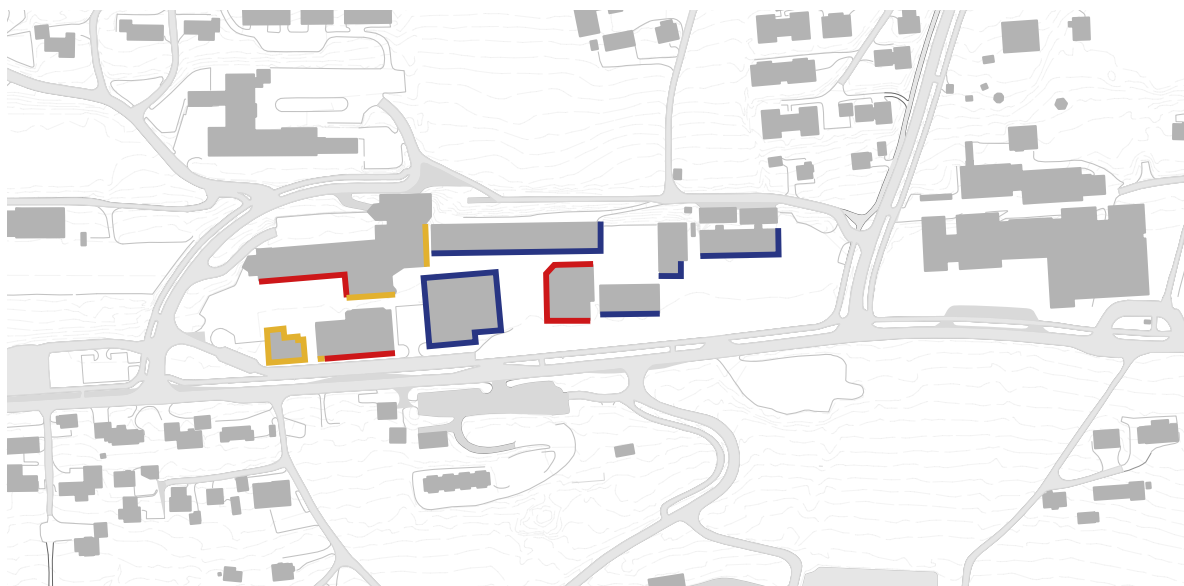
- Aktivitet i bygningene på bakkeplan i Elnesvågen sentrum skal hovedsakelig være synlig fra gaten utenfor.
- Bygningene i Elnesvågen sentrum skal være av høy kvalitet og gjenspeile farge- og materialpalett.
- Innhold med potensiale for bruk av publikum (bibliotek, spisesteder, tjenestetilbud) plasseres på gateplan



Heller ikke dagligvareforretninger eller Romsdalsbanken skal ha folie som dekker vinduene.

Tiltak

- All rehabilitering skal dokumentere hvordan kvalitetsprogrammet tas i bruk.
- Butikkeiere oppfordres til å fjerne all foliering fra vinduer. I butikker med stort behov for hyller oppfordres det til at areal mot åpen fasade benyttes til sirkulasjon.



Bygg og aktuelle tiltak på kort eller lang sikt.

- Fasader som kan få ny kledning
- Fasader som kan males
- Pusse opp / Fjerne foliering på vinduer

Innsatsområde: materialbruk

Et grønt skifte

Både nybygg og restaureringer i nye Elnesvågen sentrum skal ha høye miljø- og klimaambisjoner. Alle materialene skal kunne vare og brukes i lang tid fremover. I så stor grad som mulig bør materialene være kortreiste, dvs, fra et lokalt sagbruk eller et annet sted det lages bygningsmaterialer. I Elnesvågen kunne de jo bety at marmor blir benyttet i større gra også som detaljer på bygg. Det er jo en hjørnesteinsbedrift, som godt kunne vært mer synlig i bybildet.

Mål

- Materialene skal ha lang levetid og være tilpasset sitt formål
- Det skal unngås bruk av materialer som benytter helse- eller miljøskadelige stoffer (jfr. Miljødirektoratet)
- Bygningsmaterialer skal kunne gjenbrukes ved utskifting og sammensatte materialer (ferdige veggprodukter som ikke kan separeres, leca med integrert isolasjon etc.) skal unngås
- Det skal ikke benyttes materialer som kommer fra sårbare bestander av skog.

Tiltak

- Alle byggematerialer bør ha lavest mulig klimagassutslipp i livsløpsanalyse

- kreve miljødokumentasjon ved prosjektering/innkjøp av materialer
- insentiver for sortering og gjenbruk av bygningsmaterialer
- Benytte miljøsertifisering eller egenutviklede miljøplaner for utbygging og rehabilitering

Indikatorer

- Klimagassregnskap eller lignende for nybygg
- Gjenvinningsandel byggeavfall
- Andel materialer i byggeprosjekter som ikke er sammensatte (leca med isoporisolasjon integrert o.l.) trenger overflatebehandling



Mur og pusset mur med et tydelig skille mellom utadvendt fasade på gateplan og leilighets- eller kontoretasjer.

Fasade med ubehandlet tre av malmfuru, sedertre eller annet treverk som både gråner naturlig og holder seg i vær og vind.

Innsatsområde: Energi

Det er et nasjonalt mål at Norge skal være klimanøytralt innen 2030. For å nå dette målet kreves det at energi blir brukt på riktig og effektiv måte i byggeprosjekter. Når tomtene i planområdet skal utbygges skal det velges energifleksible og fornybare energiløsninger. Utbygging på feltene skal være miljøvennlige og fremtidsrettede bygg, med så lavt energiforbruk og minst mulig utslipp av klimagasser, som mulig. Det skal benyttes fornybare energikilder, og de skal tilstrebes nullvisjon med balanse mellom stasjonært energiforbruk (oppvarming, lys og elektriske artikler) og lokal energitilgang (geobrønner, solceller). Dette skal også tilstrebes oppnådd ved reduksjon i forbruk.

Mål

- Reduksjon i bruk av kwt per beboer.
- Det skal etableres løsninger som håndterer energibehovet ved hjelp av miljøvennlig energi
- Det skal oppfordres til og tilrettelegges for nabolagsbaserte energiløsninger, gjerne eid av nabolaget i fellesskap.
- Det skal etableres godt samspill mellom eiendomsutvikling, energiforsyning, kollektivtransport og transport.

Tiltak

- Krav til energifleksible varmesystem i ny bygningsmasse med vannbårne systemer til oppvarming og tappevann. Må kunne enkelt tilpasses fjernvarme eller andre påkoblede systemer.
- Planløsninger og vindusareal

Indikatorer

- Energimerking- og -regnskap for delområder
- Andel fornybar energiforsyning
- Andel bygg med lavere energiforbruk enn gjeldende standard
- CO2 Utslipp per m2 BRA bygning (CO2 ekvivalenter)



Fasade med malt treverk.

Kan lokale bygningsmaterialer i større grad benyttes i uteområder og på bygninger i Elnesvågen?