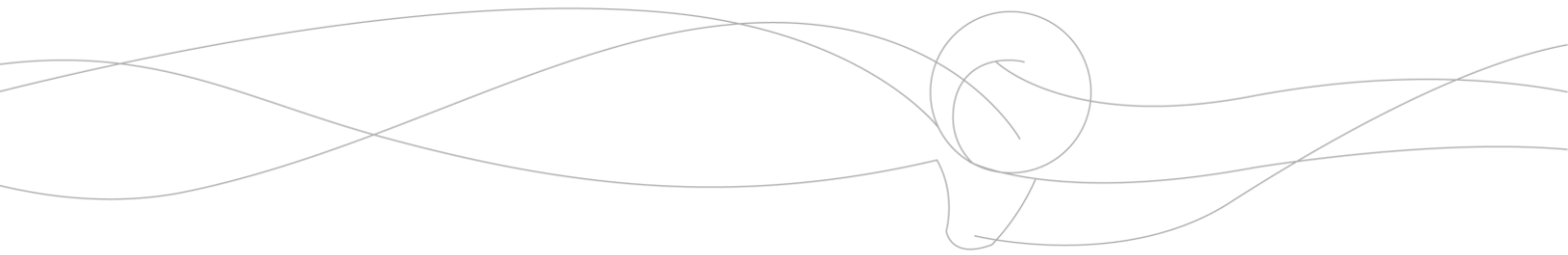




# KVALITETSPROGRAM

Ålgård Sentrum (plannr. 201206)

Byggeområdene S4 og S5, B1, B2 og B/T1

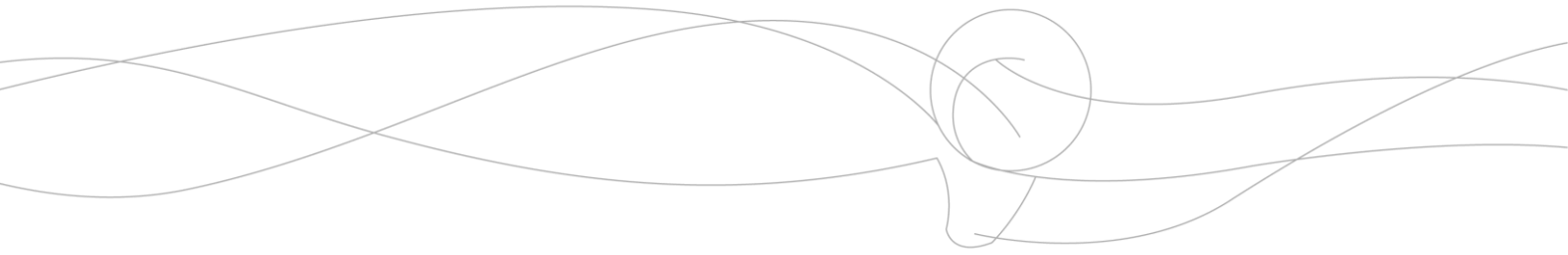


## KOLOFON

Kvalitetsprogrammet er utarbeidet av:  
C.F. Møller Norge AS  
og Gjesdal kommune

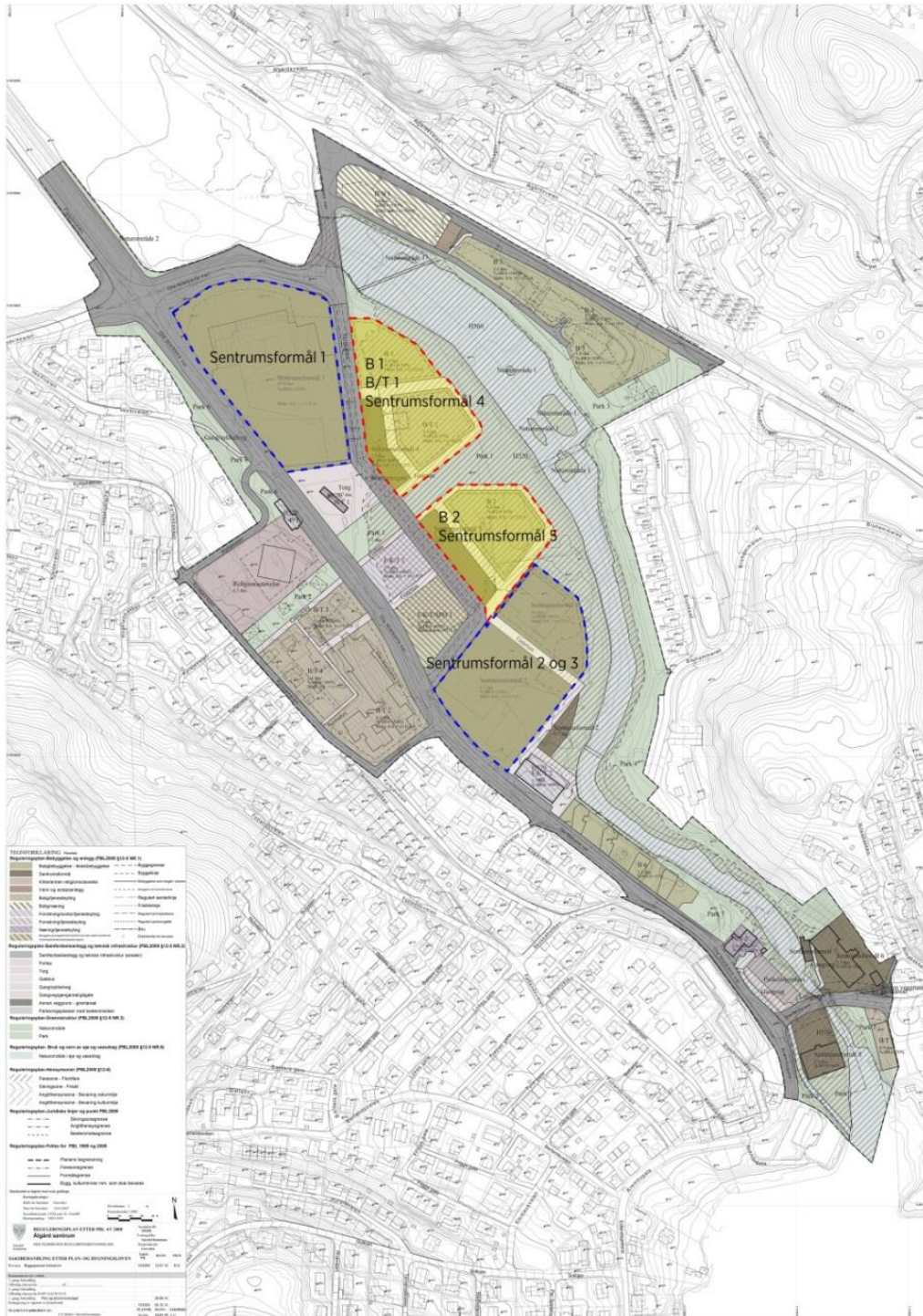
Foto og illustrasjoner:  
C.F. Møller Norge AS,  
Dronninga landskap AS  
og Gjesdal kommune,  
hvis ikke annet er angitt

Januar 2016



## INNHOLDSFORTEGNELSE

KVALITETSPROGRAM	SIDE
1. Bakgrunn og formål	5
2. Historisk situasjon	7
3. Rollefordeling	11
4. Hva er kvalitet	13
5. Kvalitetsmål	14
5.1 Volumoppbygging og høyder	
5.2 Bebyggelsesstruktur	
5.3 Materialvalg og fargebruk	
5.4 Overgangs- og kantsoner	
5.5 Funksjonsblanding	
5.6 Parkering sykkel og bil	
5.7 Lokalklima og uteområder	
5.8 Vegetasjon og vann	
5.9 Kunst	



Feltene B1, B2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og 5 markert med gult og rød stipling. Influensområde Sentrumsformål 1, 2 og 3 med blå stipling.



## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Områdereguleringsplan for Ålgård sentrum, plan nr. 201206, ble vedtatt 23. mars 2015. Reguleringsbestemmelsenes § 5 Plankrav krever at det i forkant av detaljreguleringen skal utarbeides et kvalitetsprogram for feltene B1, B2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5, med tilliggende gatetun. Kvalitetsprogrammet skal omhandle volumer og høyder, struktur og rytme, fjernvirkning («byfasade»), uterom, lokalklima, lysforhold, materialvalg og farger. Programmet skal godkjennes av Gjesdal kommune.

Kvalitetsprogrammet skal sikre realisering av Gjesdal kommunes visjoner for Ålgård sentrum. Formålet er å sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av sentrum, og god kvalitet på arkitektur, uteområder og byrom. Kvalitetsprogrammet skal bidra til et variert og rikt sentrumsliv og god bokvalitet, og tilrettelegge for utvikling av en egen Ålgård-identitet og en karakteristisk Ålgård-arkitektur. Det skal være et godt og brukbart verktøy ved detaljregulering, prosjektering og byggesaksbehandling, og skal brukes i samarbeidsprosesser mellom Gjesdal kommune, eier/utbygger og prosjekterende.

Kvalitetsprogrammet definerer overordnede kvalitetsmål for områdene B1, B2, B/T 1 og sentrumsformål S4 og S5, inkludert fasadene mot Torgveien og Ålgårds byfasade mot «Elveparken» og Figgjoelva. Detaljreguleringsplanen skal redegjøre for at kvalitetskravene oppfylles. Kvalitetsprogrammet krever deretter videre oppfølging i byggesaks- og utbyggingfasen.



Ålgård er delt inn i tre kjerneområder for kulturminner: Fabrikken, Fotlandshagen (indre og ytre sone) og Ålgård stasjon.



## 2 HISTORISK SITUASJON

Ålgård ligger i overgangen mellom Jæren og Ryfylkeheiene. Sentrum strekker seg fra Edlandsvatnet i syd til flaten langs Figgjoelva i nord. Ålgårds tidlige historie handler først om fangst av ål, senere om tekstilindustri basert på vannkraften fra Figgjoelva. Store deler av stedets industri- og kulturhistorie kan leses langs elveløpet. I 1870 ble Aalgaards Uldvarefabrikker grunnlagt av Ole Nielsen. I 1916 ble fem andre fabrikker kjøpt opp, og navnet ble endret til De Forenede Uldvarefabrikker AS (DFU).

Fabrikken ga grunnlag for fremveksten av et tettsted. I starten var Rettedalen, Krabugata og DFU-krossen sentrum. Senere har tyngdepunktet flyttet seg til den nå nedlagte jernbanestasjonen og Ålgård kirke. Kjøpesenteret Amfi Ålgård (tidligere Stasjonen) har etablert seg vis-à-vis den gamle jernbanestasjonen på flaten ved Figgjoelva. Her er også det nye Ålgård sentrum under utvikling, med lokstallen som blikkfang på Ålgård torg.

Ålgårds sentrumsbebyggelse kan (forenklet) inndeles i fire kategorier:

1. DFUs industriarkitektur med blant annet Veveriet, DFU-kraftverket og Udlahuset, samt Storhuset ved Edlandsvatnet.
2. Eldre bebyggelse ved Ålgård stasjon med stasjonsbygningen, lokstallen og kirken.
3. Nyere institusjons- og boligbebyggelse bestående av boligblokker, leilighetsbygg, tett-lav leilighetsbebyggelse og småhus.
4. Kjøpesentrene Amfi Ålgård (tidligere Stasjonen) og Norwegian Outlet (tidligere Magneten), delvis med leilighetsbygg oppå.

Industriarkitekturen er i hovedsak teglsteinsbygninger. Lokstallen er også teglstein, mens jernbanestasjonen og kirken har kledning av tre. Nyere leilighetsbygg har ulik fasadekledning, noen med treverk og andre med ulike typer platekledning. Detaljering er i hovedsak av tre, metall og/eller glass. ÅBOAS her fasader av malt/pusset betong.

Eksisterende bebyggelse i sentrum har fra 2-3 og opp til 9 etasjer. Boligbebyggelsen langs Figgjoelva nord for DFU-kraftverket er på 4-6 etasjer. Amfi Ålgård (Stasjonen) og Norwegian Outlet (Magneten) er på 1-2 høye etasjer. Med utbygging av leiligheter på taket til Amfi Ålgård blir totalhøyden ca. 6 etasjer.

I skråningene rundt Ålgård sentrum har det utviklet seg boligområder med hovedsakelig småhusbebyggelse. Fotlandshagen sydvest for sentrum er definert som ett av tre kjerneområder for kulturminner, sammen med Fabrikken og Ålgård stasjon. Sammenlignet med de nyere boligområdene utmerker den eldre boligbebyggelsen i Ålgård seg ved variert fargebruk.



Amfi Ålaård sett fra øst. Toræet og lokstallen til venstre



Veveriet



Storahuset



Lokstallen



Udlauset

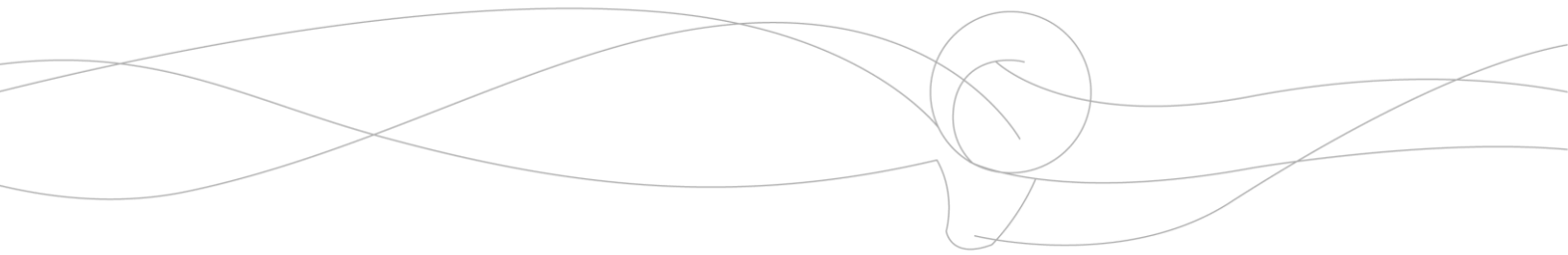


Lokstallen



Ålgård stasjon





*Ålgård kirke*



*Amfi Ålgård inngang mot torget*



*Boligbebyggelse Ole Nielsens vei 15*



*Institusjon ÅBOAS Ole Nielsens vei 20*



*Boligbebyggelse Ole Nielsens vei 3-7*



*Boligbebyggelse Brunaset*



*Amfi Ålgård sett fra sydøst.*



*Norwegian Outlets fasade mot Ålgårds nye sentrumsgate Torgveien. Illustrasjon: Plank Arkitekter.*



### 3 ROLLEFORDELING

Målgruppen for kvalitetsprogrammet er i hovedsak eier/utbygger, prosjekterende konsulenter, saksbehandlere for reguleringsplan/ byggesak i Gjesdal kommune og saksbehandlere i andre etater som berøres av tiltaket. Alle i målgruppen skal sette seg inn i dokumentets innhold og ta hensyn til de krav og retningslinjer som gis.

Gjesdal kommune opparbeider store deler av den overordnede infrastrukturen som inngår i områdereguleringsplanen. Det vil si:

1. Flomsikring – ferdigstilles i 2015
2. Opparbeidelse av ny sentrumsgate, Torgveien – ferdigstilles i 2016
3. Kanalpark og Elvepark – ferdigstilles i 2016/2017
4. Torg – ferdigstilles i 2017
5. Kunstnerisk utsmykking integreres i offentlige rom som torg- og parkområder

I henhold til reguleringsplanens krav til rekkefølge skal flomsikringen, Torgveien, parkarealene, samt ny bro over Figgjoelva være opparbeidet før kommunen kan gi tillatelse til oppføring av ny bebyggelse. Utbyggere kan kjøpe seg ut av rekkefølgekravet ved å bidra til infrastrukturen og inngå en utbyggingsavtale med kommunen der det betales per utbygd kvadratmeter bruksareal (BRA).

Kommunen tar sikte på å opparbeide infrastruktur som vei, vann og avløp (VVA) utenfor selve byggeområdet. Utbygger utfører alle tiltak i henhold til godkjent detaljplan innenfor byggeområdet. Dersom detaljplanen for boligområdene medfører behov for tilgang til offentlige parkarealer må utbygger betale for denne tilgangen. Størrelsen på beløpet inntas i så fall i utbyggingsavtalen.



Situasjonsplanen fra parallelloppdraget i 2013 viser lineær bebyggelse langs Torgveien og punkthus i «Elveparken».

## 4 HVA ER KVALITET?

Kvalitetsprogrammet angir kvalitetsmål for prosjektene. Kvalitetsmålene består av funksjons- og prosesskrav, samt konkrete løsningskrav. Eier/utbygger må redegjøre for oppfyllelse av kravene i detaljreguleringsplanen. Redegjørelsen inngår i kvalitetsprogrammet og som en del av planbeskrivelsen. Gjesdal kommune vil vurdere om kvalitetsmålene er oppnådd, i dialog med forslagsstillere.

Høy kvalitet betyr ikke nødvendigvis de dyreste løsningene. Målestokken for kvalitet er først og fremst brukernes opplevelse. Gjesdal kommune har derfor lagt stor vekt på medvirkning fra innbyggerne i arbeidet med områdeplanen. Høsten 2012 gjennomførte vi flere idéverksteder hvor det kom fram mange spennende synspunkter. Kort oppsummert ønsker innbyggerne seg et sentrum med egenart og identitet knyttet til Figgjoelva og industrihistorien, og som i tillegg er intimt, trygt og koselig – samt grønt, blått og vakkert. Det er viktig for Gjesdal kommune at byggeprosjektene bygger opp om disse kvalitetene. En mer utfyllende oppsummering fra verkstedene finnes i planbeskrivelse.

Kapittel 5 inneholder eksempelfoto av flere bygninger i tegl og tre. Gjesdal kommune synes disse – på ulike måter - kan være interessante som inspirasjon. Det arkitektoniske uttrykket skal referere til Ålgårds fortid, men samtidig rette seg mot framtiden.

Gjesdal kommune har ellers landets yngste befolkning og det er derfor en viktig målsetting å legge til rette for en god oppvekst. Det skal være mange møteplasser i sentrum og barn, unge og familier skal trives der. Dette er således et viktig perspektiv i alle prosjekter som skal utvikles.



*Medvirkningsmøte om reguleringsplanen for Ålgård sentrum i november 2013.*

## 5 KVALITETSMÅL OG KVALITETSKRAV

I forbindelse med detaljreguleringsplanen skal forslagsstiller utarbeide en illustrasjonsplan og et skisseforslag. I tillegg til planer, snitt og fasader, skal det visualiseres hvordan prosjektet passer inn i sentrumsmiljøet for øvrig. Det samlede materialet skal på en overbevisende måte dokumentere prosjektets kvaliteter og koblingen til Ålgård sentrum. Skisseprosjektet skal suppleres av en redegjørelse for oppfyllelse av kvalitetsmålene under.

### 5.1 VOLUMOPPBYGGING OG HØYDER

- Gjesdal kommune har målsetting om en variert sentrumsopplevelse, inspirert av Ålgårds historiske industri- og trearkitektur.
- Volumoppbygging og høyder langs Torgveien skal vise godt proporsjonerte gatesnitt og bidra til opplevelsesrikdom, spesielt på gateplan.
- Det skal utvikles en helhetlig og karakteristisk byfasade eller «skyline» for Ålgård mot Figgjoelva i nordøst. Dette omfatter først og fremst feltene B1, B2 og B/T 1 henvendt mot Figgjoelva. Byfasaden skal sees i sammen med feltene Sentrumsformål 1 og 3.
- Det skal legges vekt på et vellykket samspill mellom de ulike bygningene, både nye og eksisterende, fremfor ikonpregede enkeltbygg.

5.1 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Fasader Sammenhengende fasadeoppriss Snitt Volumstudier Illustrasjoner			

### 5.2 BEBYGGELSESTRUKTUR

- Det skal vises en lineær struktur langs Torgveien for feltene Sentrumsformål 4 og 5. Bebyggelsen skal følge formåls grensen mot gaten og henvende seg mot gaterommet.
- På feltene B1, B2 og B/T 1 skal strukturen være frittstående punkthus i grøntdraget langs Figgjoelva, med åpne uteoppholdsarealer mellom bygningene.

5.2 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Plankart Situasjonsplan Sammenhengende fasadeoppriss			

### 5.3 MATERIALVALG OG FARGEBRUK

- Ålgård sentrum skal ha høy kvalitet, også i valg av materialer og farger. Materialvalg til fasader, takflater, uteoppholdsareal og belegning medvirker i høy grad til bebyggelsens uttrykk, sammen med fargebruk og lyssetting.
- Feltene B1, B2 og B/T 1 skal ha treverk som hovedmateriale på fasader, fortrinnsvis med en naturlig, transparent og miljøriktig behandling. Som alternativ til en transparent behandling kan en noe mørkere fargetone også vurderes.  
Aktuelle treslag for ytterkledning er tettvokst gran og kjerneved furu, eventuelt annen kledning med tilsvarende egenskaper. Valg av type treverk og utforming skal ta utgangspunkt i Ålgårds klima.
- Sentrumsformål 4 og 5 skal ha tegl som hovedmateriale på fasader, inspirert av Ålgårds industriarkitektur. Valg av type tegl skal sees i sammenheng med materialbruk på fortausbelegning og uteoppholdsarealer, samt fargeholdning i Ålgård sentrum.  
*Ønsket type tegl: D91 Petersen Tegl, D96 Petersen Tegl, D99 Petersen Tegl, Kolumba, Terca Bemmels Blauw, Black Beauty eller tilsvarende.*
- Det oppfordres til spennende og kreativ bruk av hovedmaterialer, som for eksempel mønster, utradisjonelle kombinasjoner osv. (se bilder på side 18 og 19).
- Mindre bygningsdeler som dører, inngangspartier, vinduer, rekkverk, balkonger, terrasser, pergola og lignende kan være av treverk, metall og/eller glass. Mindre bygningsdeler kan være fargesterke, se fargepalett for mindre bygningsdeler.

5.3 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Redegjørelse Material- og fargepalett Fasader Illustrasjoner			

Materialvalg: tegl



*Terca Bemmels Blauw Wienerberger*



*Black Beauty Egersund Tegl*



*D91 Petersen Tegl*



*D96 Petersen Tegl*

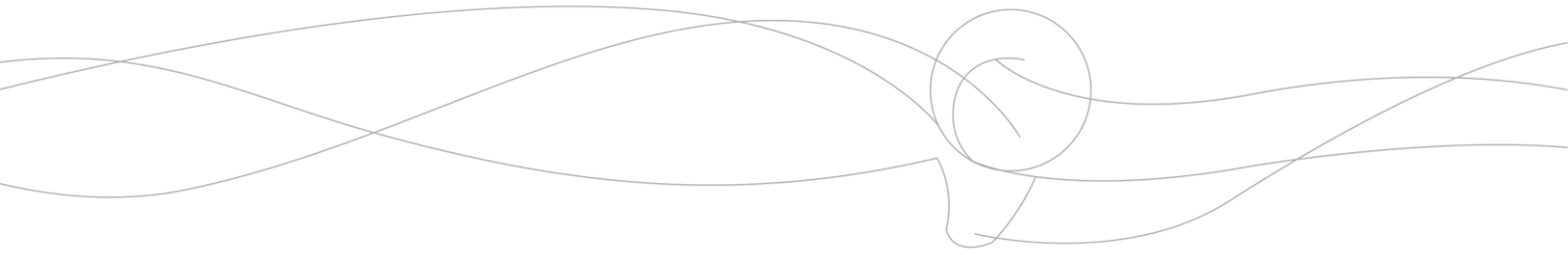


*D99 Petersen Tegl*



*Kolumba Petersen Tegl*





## Fargebruk

S 3050-B90G	S 2565-R80B	S 1070-Y70R	S 1070-Y
S 2060-G70Y	S 2040-R90B	S 1020-Y30R	S 1010-Y10R

Fargepallet for mindre bygningsdeler, med NCS-koder for Ålgård sentrum.

## Spennende og kreativ bruk av hovedmaterialer



ZAC Boucicaut, Paris. Arkitekt: Michel Guthmann. Foto: Michel Denancé. Kilde: [www.ArchDaily.com](http://www.ArchDaily.com).



St. Mary of Eton, London. Arkitekt: Matthew Lloyd. Foto: Benedict Luxmoore



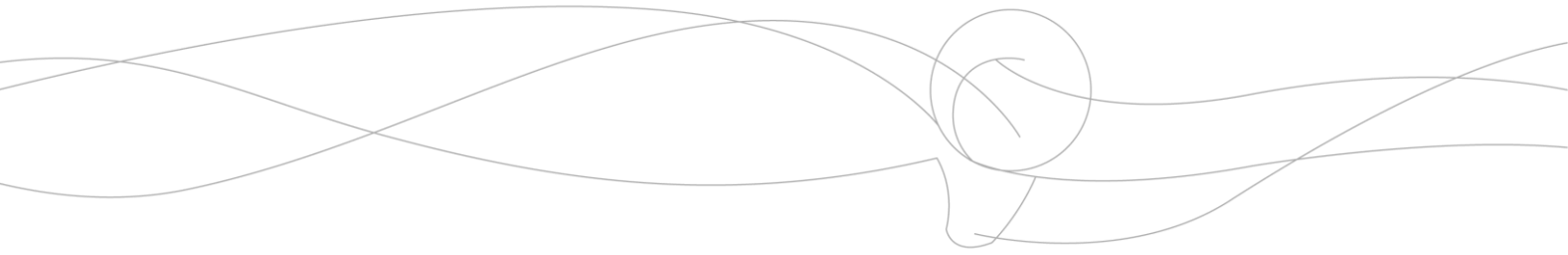
Split-level house. Arkitekt: Qb Design. Philadelphia, USA. Foto: Todd Mason/Barry Halkin Photography. Kilde: [www.ArchDaily.com](http://www.ArchDaily.com).



Beyond the screen. Arkitekt: OBBA. foto: Kyungsub Shin. Kilde: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)



Østerbrogate 105, København. Arkitekt: C.F. Møller



The Cube, London. Arkitekt: Hawkins\Brown, foto: Jack Hobhouse  
kilde: www.archdaily.com



Social Housing. Arkitekt: Vous etes ici. Foto: 11H45. Kilde: www.archdaily.com



Rijkswaterstaat Assen. Arkitekt: 24H Architecture.  
foto: Christian Richters. kilde: www.archdaily.com



Apartments Switzerland. Arkitekt: Group8asia. Foto: Régis Golay.  
kilde: www.dezeen.com

## 5.4 OVERGANGS- OG KANTSONER

- Det er ofte i overgangs- eller kantsonene mellom ute og inne, eller mellom det private og det offentlige, at livet utspiller seg. Riktig utforming av overgangssonene skal gi attraktive steder for opphold, sosiale møter, inngangspartier og forhagesituasjoner med rik vegetasjon.
- Førsteetasjene i Sentrumsformål 4 og 5 skal ha offentlig tilgjengelige funksjoner og god visuell kontakt mellom ute og inne. Tilstrekkelig antall og riktig utforming av inngangspartiene skal bidra til opplevelseshøgelse og variasjon i gateløpet. Overkant gulv førsteetasje skal flukte med fortauet utenfor.
- I feltene B1, B2 og B/T 1 skal boligene i førsteetasje ha frodige forhager mot omkringliggende parker og gatetun. Forhagene skal fungere som uteoppholdsareal for beboerne, men også gi god kontakt med og tilgang til det offentlige arealet. Ved nivåforskjell mellom boligenes førsteetasje og omkringliggende gatetun skal kantsonen avtrappes for minimal barrierevirkning.



Boliger med forhager i Pilestredet park i Oslo.  
Landskapsarkitekt og foto: Bjørnbekk & Lindheim



Forhage i Seildukgata i Oslo.  
Landskapsarkitekt Dronninga landskap

5.4 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Situasjonsplan Planer Fasader Snitt Illustrasjoner			

## 5.5 FUNKSJONSBLANDING

- Det skal oppnås høy grad av mangfold og opplevelseshøgelse i Ålgård sentrum. Valg og fordeling av funksjoner skal bidra til variert byliv.
- Det skal tilstrebes ulike boligtyper, tilpasset forskjellige befolkningsgrupper. Det kan gå på boligstørrelse, eierform og utforming av den enkelte boenhet. Fellesfunksjoner, som for eksempel ekstra gjesterom, skal også vurderes.

- Sentrumsformål 4 og 5 skal ha funksjonsblanding med mulighet for både bolig, forretning, kontor og ulike typer tjenesteyting.
- I felt B/T 1 kan det tilrettelegges for tjenesteyting, fortrinnsvis bevertning med mulighet for uteservering, i førsteetasje i overgangssonen mot gatetunet og «Kanalparken».

5.5 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Plankart Planbestemmelser Redegjørelse Planer			

## 5.6 PARKERING SYKKEL OG BIL

- Parkeringskjellere skal innpasses på en arkitektonisk god måte i bygningsmassen og omgivelsene. Parkeringsarealene skal være trygge og mest mulig attraktive å ferdes i for både bilister, syklistene og fotgjengere.
- *I feltene B1, B2 og B/T 1 tillates høyde overkant dekke over kjeller maksimum 0,5 meter over omkringliggende parker og gatetun.*
- Det skal skapes best mulig forhold for syklistene, med sykkelparkering plassert tettest mulig på boligene og arbeidsplassene.
- Ramper og innkjøringer til parkeringskjellere skal integreres i bebyggelsen, og utformes slik at de ikke skjemmer tiliggende byrom.

5.6 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Planbestemmelser Situasjonsplan Planer Snitt			

## 5.7 LOKALKLIMA OG UTEOMRÅDER

- Boliger og uteområder, både private, felles og offentlige, skal utformes med tanke på best mulig lokalklimatiske forhold. Det gjelder både sol, vind, regn, støy, dagslys og utsikt.
- Felt B1, B2 og B/T 1 skal ha offentlig tilgjengelige felles utearealer av god kvalitet på bakkeplan. De felles utearealene skal inngå naturlig som en utvidet del av «Elveparken» langs Figgjoelva.
- Felles takterrasser skal ha god tilgjengelighet og være attraktive å oppholde seg på, med mulighet for beplantning og anleggelse av takhager på deler av arealet.

5.7 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Redegjørelse Solstudier Situasjonsplan Illustrasjoner			

## 5.8 VANN OG VEGETASJON

- Ålgård skal bli «vannbyen» langs Figgjoelva. Vannet skal være et viktig element i sentrumskjernen. Overvann skal håndteres slik at det gir ekstra kvalitet til uteområdene.
- Det skal tilrettelegges for frodig vegetasjon og biologisk mangfold. Flest mulig boenheter i Ålgård sentrum skal ha «blågrønn utsikt», det vil si utsikt til vann og vegetasjon.

5.8 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Situasjonsplan Vegetasjonspalett Vannplan Blågrønn faktor Redegjørelse			

## 5.9 KUNST

- Det oppfordres til bruk av kunstnerisk utsmykking i offentlige deler av byggeområdene, i tråd med Gjesdal kommunes strategi for kunstnerisk utsmykning i Ålgård sentrum. Dette kan for eksempel omfatte fasader, inngangspartier og felles uteområder. All utsmykking planlegges og gjennomføres i samarbeid med kommunen og kunstutvalget. Gjesdal kommune kan også gi råd og bistå med å søke tilskudd fra KORO (Kunst i Offentlige Rom). Kommunen ønsker videre at eventuelle utsmykkingsprosjekter fungerer som en utvidelse eller forlengelse av eksisterende utsmykking i offentlig regi (jfr. helhetlig kunstplan og utsmykking på torg etc.)

5.9 – Krav til dokumentasjon	Oppfølging av kvalitetsmål og -krav i detaljplanen (utfylles av forslagsstiller)	Oppfylt i planen	Oppfylles byggesak
Redegjørelse			