

Mulighetsstudie for bydelshus for Kvernevik og Sunde

Oppgaven

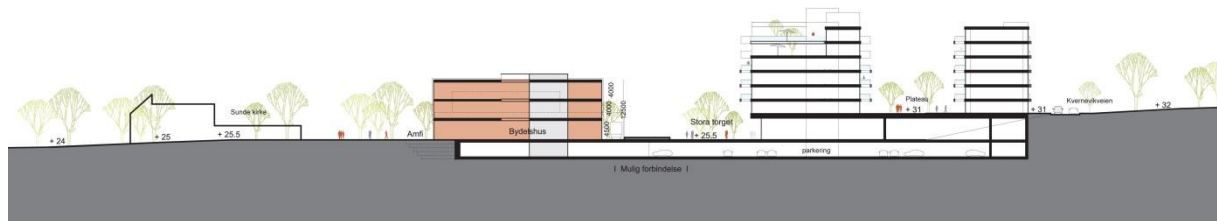
Formålet med øvelsen var å finne ut om det er mulig å legge et helsesenter inn i bydelshuset uten å utvide tomten. Dette medfører en økning av BRA fra 1700 m² til 2700 m². Med en slik økning følger utfordringer med henblikk på fotavtrykk og høyder, samt intern logistikk og fordeling av romprogrammet. Økningen vil kunne ha konsekvenser for forholdet til de omkringliggende bygg og arealer, samt for helheten i planen.

Mulighetsstudiet har tatt for seg to scenarier hvor det ene forslaget viser et bygg i to etasjer, og det andre forslaget viser et bygg i tre etasjer.

Vurdering

Byplan mener at et bygg i to etasjer vil okkupere store deler av tomten og beslaglegge mye areal som i områdeplanen er regulert til grønt. Bygningen vil legge seg tett opp mot kirken. Bygget vil virke overdrevet stort for omgivelsene, og vil minske den visuelle kontakten mellom den nye delen av planen og kirken. I den ene av etasjene vil helsesenteret måtte dele lokaler med bydelshuset. Dette kan blant annet by på logistiske problemer.

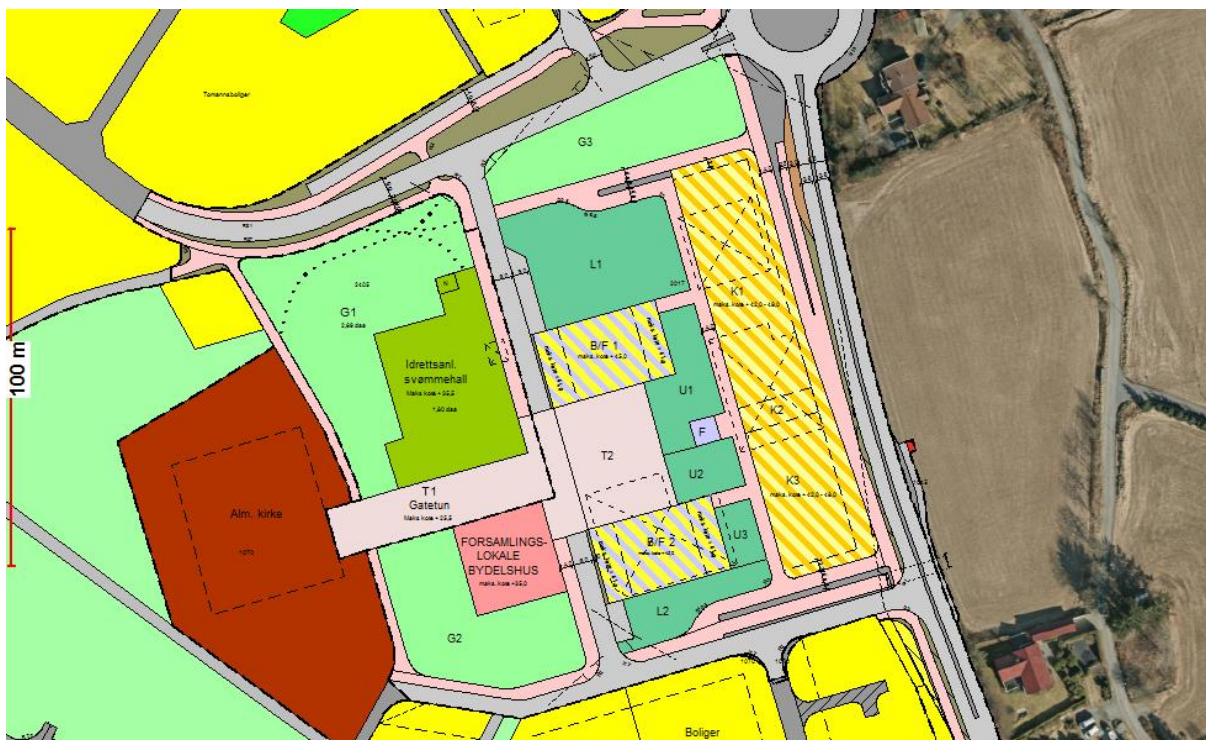
Dersom man velger å gå opp i høyden og bygge i tre etasjer, vil fotavtrykket være tilnærmet det som er beskrevet i områdeplanen. Dette vil gi tilstrekkelig luft og grøntarealer rundt bygget, og kirken vil ikke fremstå klemmt inne eller ekskludert fra resten av planen, i enden av aksen fra lokalsenteret.



Figur 1. Snitt gjennom bydelshuset (og foreløpig skisse til bydelssenter). Sett fra sør mot nord.

Områdeplanen viser at det tillates å bygge opp til k+35,5 på svømmehalltomten og k+35 på bydelshustomten. Svømmehallen er under bygging og blir 10 m høy (k+35,5). Mulighetsstudien viser at et bydelshus i tre etasjer vil bli 12,5 m høyt (k+38), altså 3 m høyere enn maks kotehøyde i områdeplanen og 2,5 m høyere enn den prosjekterte svømmehallen.

Et bygg på tre etasjer vil naturlig nok medføre større skyggevirkinger enn et bygg på to etasjer. Gatetun T1 nord for bydelshuset, samt svømmehallens sørfasade, vil bli delvis skyggelagt når solen står i sør. Det samme vil deler av det offentlige torget (T2) når solen står i sørvest.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende regulering (områdeplan)

Byplan mener allikevel at torget T2, på grunn av sin størrelse og bredde som skissert i områdeplanen, vil oppnå gode solforhold samlet sett. Arealene opp mot lokalsenterets vestfasader, vil ikke i vesentlig grad bli påvirket av et høyere bygg. Å sikre gode solforhold på utendørs oppholdsarealer, er en viktig parameter for å få liv på torget og må ivaretas i planleggingen av lokalsenteret.

Helsesenterets program fyller ca. 1/3 av det totale arealet. Senteret vil kunne legges på sin egen etasje og dermed separeres fra byggets øvrige program.

Konklusjon

Ut ifra ovenfor stående vurdering, mener byplan det er mulig å øke antall m² BRA fra 1700 m² til 2700 m², såfremt at huset bygges i tre etasjer og at fotavtrykket forblir som vist i områdeplanen. Gode solforhold på torget T2 må sikres i planleggingen av lokalsenteret.

Datert 31.03.2014