HJERTET I VÅGEN

/ TETTSTEDSANALYSE LANGEVÅG / 17 03 2016 /
AGRAFF AS med SOSIOLOGISK POLIKLINIKK og COWI AS
revidert 28 04 2016







OPPDRAGET

Utlysningstekst for oppdraget, februar 2015

"Gjennom tettstadsanalyse og påfølgjande arbeid er det ei målsetting å leggje til rette for vidare vekst og utvikling av Langevåg sentrum. Styrkje Langevåg sentrum sin attraktivitet som handelsstad, bustadområde og kulturtettstad.

Analysen skal bidra til:
- Skape eit meir attraktivt sentrum for alle
- Få betre samanheng mellom dei ulike delane av sentrum
- Legge rammene for vidare planleggingsarbeid for ein sentrumsplan."

Tettstedsanalyse for Langevåg sentrum, Sula
Agraff AS / 17 03 2016
rev 28 04 2016
i samarbeid med Sosiologisk Poliklinikk og Cowi AS

Oppdragsgiver: Sula kommune

Der ikke annet er oppgitt
er alle illustrasjoner og foto av Agraff AS.

TETTSTEDSANALYSE

Med en tettstedsanalyse er målet to-delt: For det første å skaffe seg et forståelig og instrumentelt bilde av hvordan et tettsted fungerer i dag, hvilke faktorer som er formende, og hvor utfordringene ligger. For det andre, på denne bakgrunn, å kunne trekke fram hvilke tilstedeværende element og muligheter som peker seg fram som gode utgangspunkt å bygge videre utvikling på. Det ligger i oppgavens natur at man tenker dette som et ledd i en lengre prosess som munner ut i konkret planarbeid og - må man håpe - målretta tiltak som iverksetter viktige deler av planen.

En tettstedsanalyse tilbyr dermed ikke i seg sjøl et forslag til ett framtidsbilde eller ett ferdig sammensatt løsningsforslag, det ville begrensa brukbarheten til å bare være én av utallige mulige illustrasjoner. Analysens formål er derimot å legge til grunn en forståelse av situasjonen for framtidig reguleringsarbeid, og i tillegg identifisere og avgrense et sett med verktøy til å forme reguleringsplanen nettopp for Langevågs behov.

Analysen for Langevåg består av disse delene:

DELOPPGAVE	/ KAPITTEL	SIDE:
Om analysen, observasjoner, utfordringer	/ Innledning	3
Formulere målsettinger • Intensjoner for hvilken utvikling virkemidlene skal styres inn mot.	/Intensjoner	5
Forstå utgangspunktet • Faktorer som har formet og strukturert Langevåg, slik stedet står fram i dag. • Bilde av dagens situasjon	/ Realistisk stedsanalyse	7
Kartlegge sterke og svake sider	/ SWOT-analyse	19
Formulering av hovedprinsipp	/ Hjertet i Vågen	32
Velge prinsipp for framtidig utvikling • Anbefale virkemidler • Vise effektive modeller for ulike alternative løsninger og og trinnvis utvikling	/ Virkemidler	37
Oppsummerende kart og betraktninger	/ Sammenfatning	56
Anbefalinger for prosess	/ Vegen videre	60

OBSERVASJONER







Tettstedet Langevåg er kommunesenter i Sula kommune, det ligger i et karakteristisk og vakkert landskap mellom fjell og hav, og vokste fram nesten utelukkende rundt én sterk bedrift. Industrihistorien har, sammen med terrenget, forma tettstedet, men dette er bare delvis lesbart i dag.

Devold har lagt ned produksjonen i Norge, og Langevåg framstår i dag mye som et stort fabrikkutsalg omgitt av ulikartet og utydelig strukturert bebyggelse. Det er mye harde flater med parkering mellom, som lokalsenter for beboerne har ikke Langevåg tydelig identitet eller kvaliteter som innbyr til opphold og aktivitet. Devold står fortsatt sterkt i Langevåg, men nå som kjøpesenter som tiltrekker seg reisende fra både nær og fjern. Den øvrige sentrumsvirksomheten oppleves imidlertid ikke å kunne trekke så store veksler på dette som man kunne forvente. Handelen i det gamle Langevåg sentrum har havna litt på sidelinja, og dette området framstår glissent, med mangelfulle funksjoner og en del tomme lokaler etter utflytta virksomhet.

Langevåg står sterkt som bosted, med attraktiv beliggenhet, men boligutvalget er likeartet, og det er relativt lite boliger nært sentrum. Området har tradisjon for sterk gründerånd, men investorer opplever i dag at mangel på klare planer og initiativ fra kommunen er en betydelig bremsekloss. Sula har sterke musikktradisjoner, men begrensa arenaer for kulturliv i dag.

Det er få naturlige møtesteder utenom Devold. Avstander og uterom er utflytende og uklart avgrensa. For myke trafikanter er det usammenhengende gang-/sykkelvegnett, og påfallende kronglete og til dels usikkert å komme seg til det flotte idrettsanlegget og turområdene.

Området langs sjøen er bare delvis tilgjengelig, og flere steder er det baksider, parkering eller andre "stygge" og lite imøtekommende funksjoner som er lokalisert langs sjøen. Det oppleves å være manglende tilbud på kultur, samt aktivitet for barn og unge.

UTFORDRINGER

Hvor er tyngdepunktet både for aktivitet, virkesomheter og identitet? Hva er hjertet i Langevåg?

Hvordan skal ny bebyggelse og nye virksomheter rettes inn slik at de både støtter opp om et mer levende lokalsentrum og samtidig gir attraktive rammer for den som skal investere i dem?

Hvordan sørge for at sentrum ikke preges av biler og harde flater, men er attraktivt å gå og oppholde seg i for gående, både fastboende og besøkende, samtidig som det er tilstrekkelig og fleksibel parkering?

Hvordan skape arenaer for en stor bredde av aktivitet for ulike målgrupper - ungdom, eldre, kulturliv?

Hvordan utnytte historie og landskap til å styrke attraktivitet og identitet? Kan og bør man gjøre Langevåg til en sterkere "merkevare"? I så fall hvordan og for hvem? Fastboende, resten av kommunen, turister?

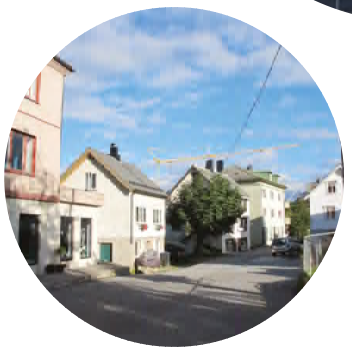
INTENSJONER

Overordna målsetting er at Langevåg skal være et stadig bedre sted å leve – å bo, jobbe, drive virksomhet, vokse opp i og besøke.

På bakgrunn av analysen, en forståelse av stedet, muligheter og utfordringer, foreslår vi et sett målsettinger – intensjoner – som grunnlag for hvordan tettstedet formes. Vi har delt intensjonene i en "urban" og en "landskaplig" synsvinkel, hvor begge er like viktige.

Ordet "urban" i Langevågs sammenheng handler om å lage en større tetthet i aktivitet, møteplasser, opplevelsen av tettstedet som fellesarena for alle innbyggere og besøkende. Dét er kanskje noe av det viktigste med det bymessige, det urbane: I den urbane sammenhengen møtes menneskene slik at man opplever å være del av samme samfunn. Langevåg bør bygge på sitt eget særpreg, ikke prøve å herme etter andre steder, og Langevåg har mer enn nok kvaliteter til å utvikle en sterk småbykarakter.







URBAN INTENSJON

- Konsentrere Langevåg sentrum og binde det sammen med Devold-anlegget i en sammenhengende sekvens av byrom. I dette området legges til rette for høy tetthet av aktiviteter og gode møteplasser.
- Øke potensialet for aktivitet med rom for flere og mer mangfoldige boliger.

LANDSKAPLIG INTENSJON

- La sjøen være et viktig element i Langevåg, både visuelt og ved å legge aktive soner langs sjøen.
- Knytte sentrum til landskapet med friområder og sjøkant med attraktive forbindelser.

PASSIARE SONER







En hovedutfordring ved sentrumsutvikling på Langevåg, som så mange andre steder, er å skape et sosialt bymiljø som oppleves stimulerende, skaper tilhørighet og føles "urbant". Dette innebærer i stor grad å skape fungerende møteplasser - muligheter for planlagte og ikke minst tilfeldige møter, i en bymessig sammenheng. Det betyr for det første at man må skape nærhet mellom menneskene ved å sørge for at mange beveger seg i samme linjer, samme områder. Folk må "dultes" inn i et fåtall **passiare soner** blant annet ved å legge til rette for at man kan sette seg ned, "henge litt", i nærhet til de viktige ganglinjene, butikker og andre aktive områder. Dette gir rom for tilfeldige møter. Rikelig med benker og andre sittemuligheter er viktig, dessuten lett synlige og tilgjengelige lekeapparater og/eller treningsapparater, kan være aktuelle for at både små og store fristes inn i disse sonene.

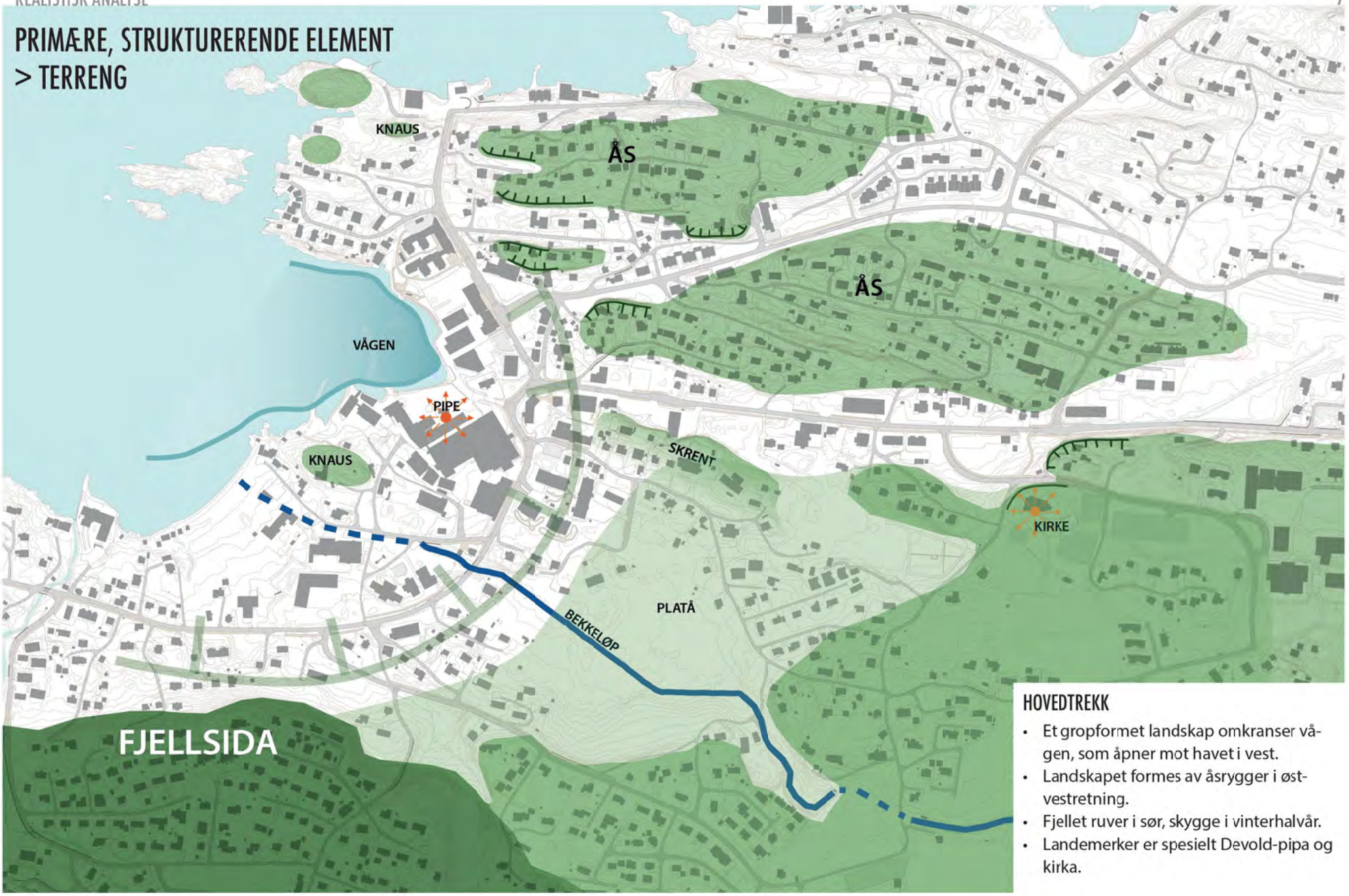
Passiare soner (p-soner) er områder, hvor folk oppholder seg i kortere eller lengre tidsrom, og som gir grunnlag for tilfeldige møter og gjenkjennende hilsener. Passiare soner med høy grad av interaksjonspåskudd (Henriksen & Tjora, 2014) , det vil si som har elementer som legitimerer kommunikasjon er spesielt interessante. Derfor blir ordet passiar viktig, et litt gammelmodig ord som handler om tilfeldige korte møter. En prat i forbifarten. Passiare soner bruker vi om områder hvor folk samles tett nok sammen til at tilfeldige møter oppstår.

Passiare linjer (p-linjer) har vi i langs gang- og sykkellinjer, hvor særlig interaksjon mellom møtende (det vil se dem som går eller sykler - og særlig går) kan oppstå. Motgående folkestrømmer i en gågate legger grunnlag for et betydelig antall konfrontasjoner, et gjenkjennende nikk, et "hei" eller en liten prat.

Konvergerende soner (k-soner) er passiare soner som konvergerer mot en type aktivitet, brukere eller marked. På en liten plass som Langevåg før man forsøke å utvikle "semikonvergente møteplasser" (Grønning, Henriksen, & Tjora, 2015), det vil si plasser som (1) konvergerer mot en type næring eller kulturell aktivitet, men som (2) ikke er så nisjepreget at det skaper eksklusjon. Det vil si kulturaktiviteter som ikke utdefinerer noen kulturelle utrykk: Både musikk, dans, teater og litteratur kan for eksempel dele områder i tettstedet.

Disse prinsippene ligger til grunn for måten utforming av byrom og forbindelser er foreslått brukt på Langevåg. Sentrale passiare soner er den foreslåtte **Langevåg-allmenningen, sjøfronten, ny leikepark, nytt kulturkvartal** og møteplasser i en **konsentrert sentrumsgate**.

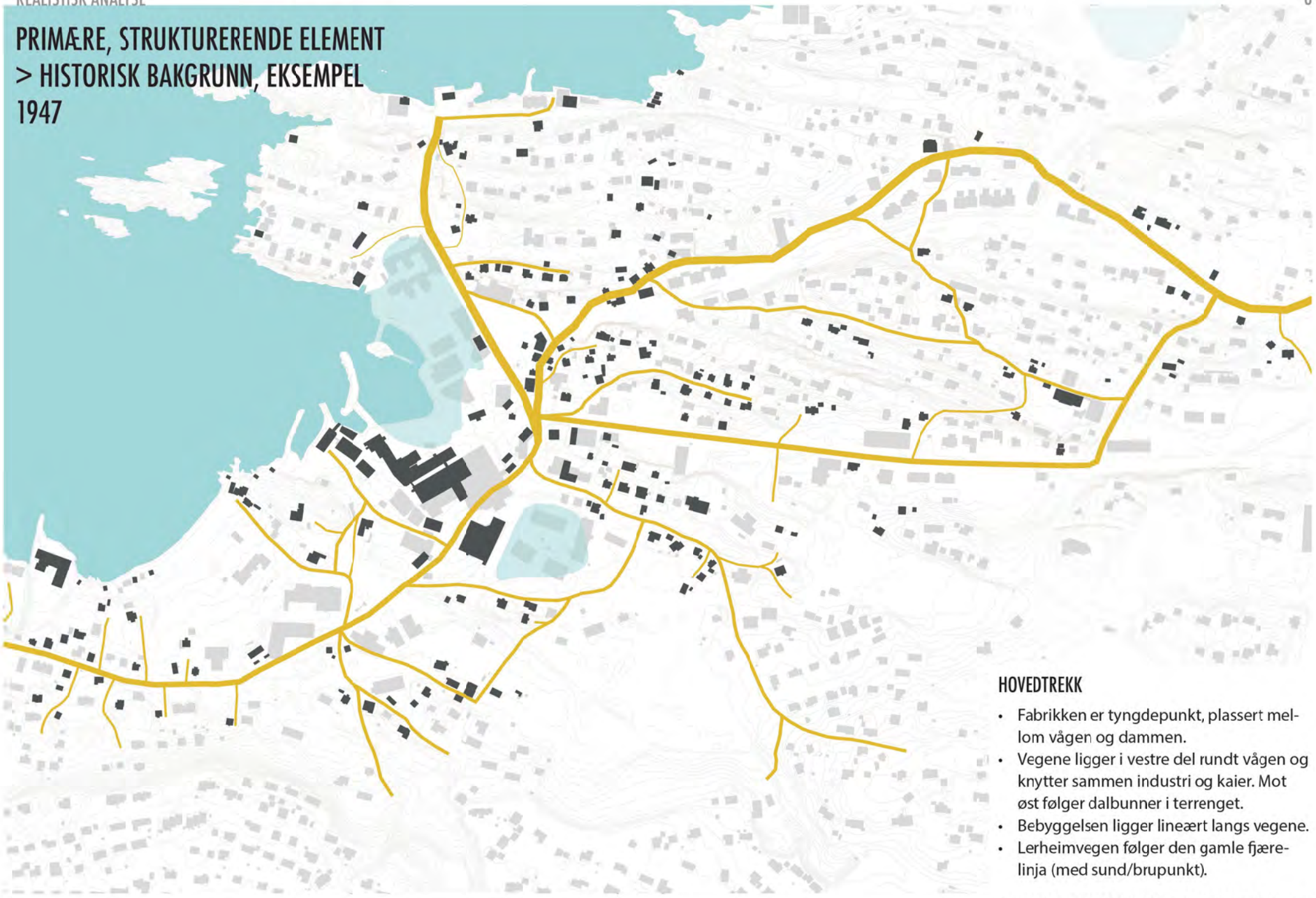
PRIMÆRE, STRUKTURERENDE ELEMENT
> TERRENG



HOVEDTREKK

- Et gropformet landskap omkranser vågen, som åpner mot havet i vest.
- Landskapet formes av åsrygger i øst-vestretning.
- Fjellet ruver i sør, skygge i vinterhalvår.
- Landemerker er spesielt Devold-pipa og kirka.

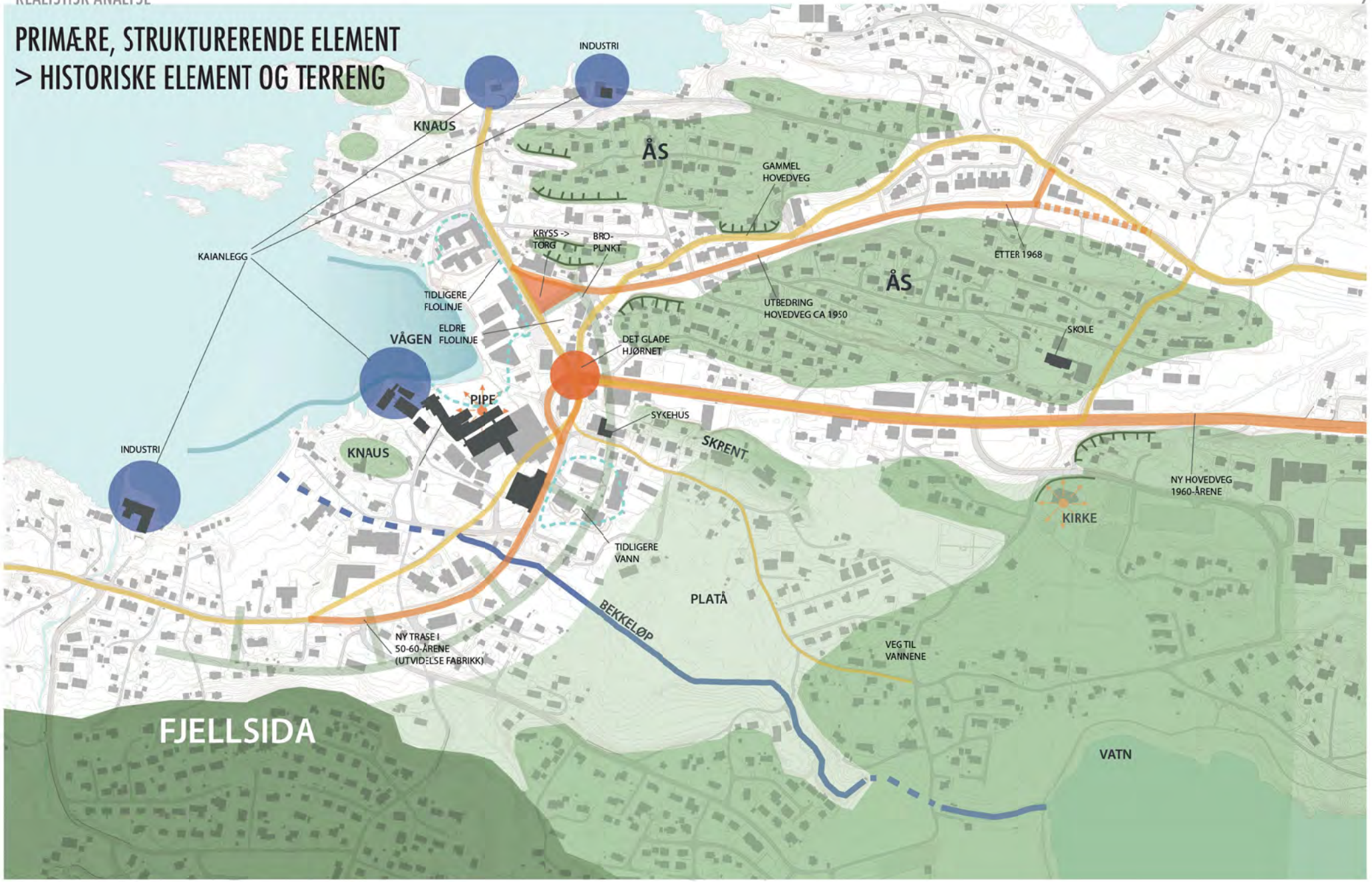
PRIMÆRE, STRUKTURERENDE ELEMENT
> HISTORISK BAKGRUNN, EKSEMPEL
1947



HOVEDTREKK

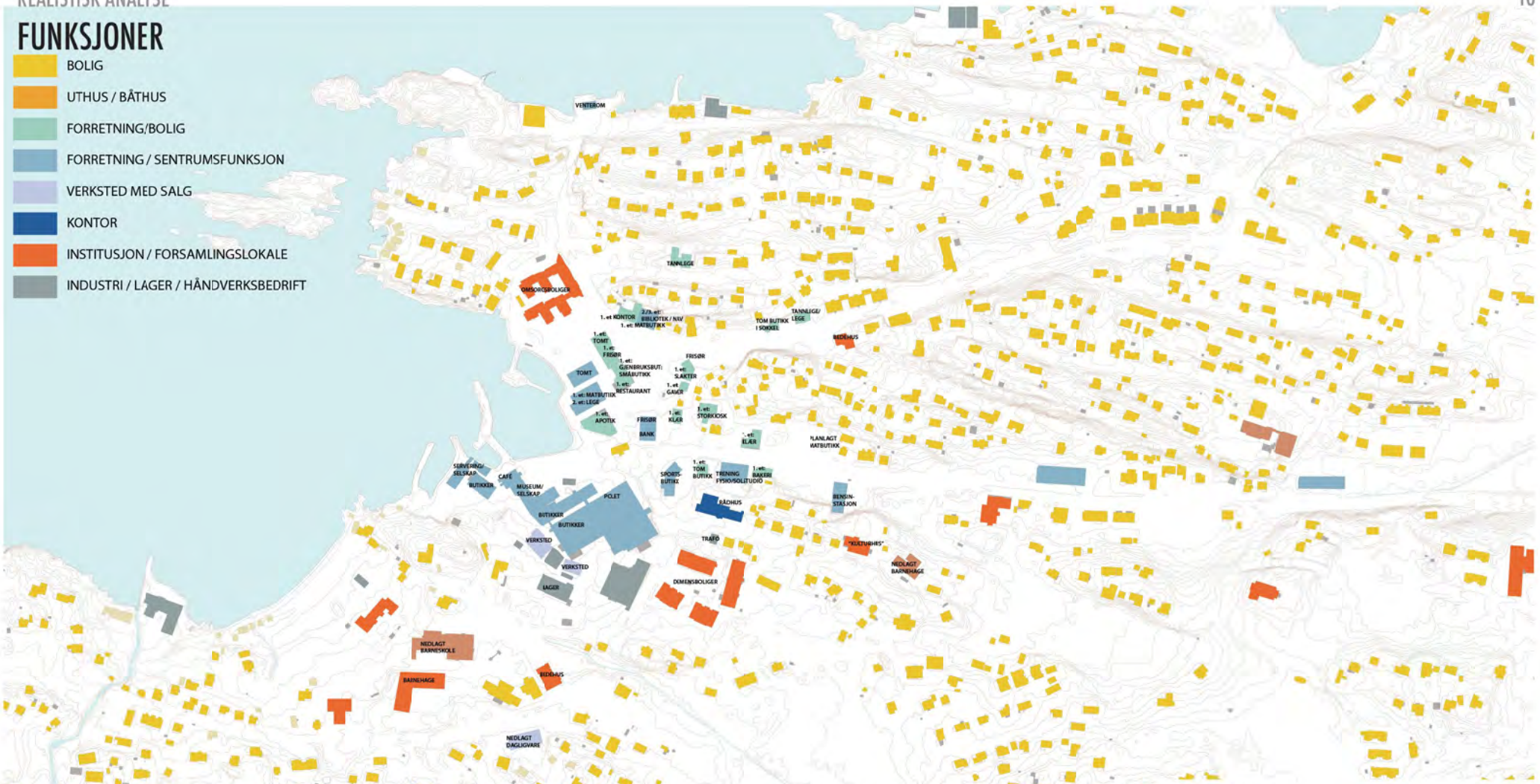
- Fabrikken er tyngdepunkt, plassert mellom vågen og dammen.
- Vegene ligger i vestre del rundt vågen og knytter sammen industri og kaier. Mot øst følger dalbunner i terrenget.
- Bebyggelsen ligger lineært langs vegene.
- Lerheimvegen følger den gamle fjærelinja (med sund/brupunkt).

PRIMÆRE, STRUKTURERENDE ELEMENT
> HISTORISKE ELEMENT OG TERRENG



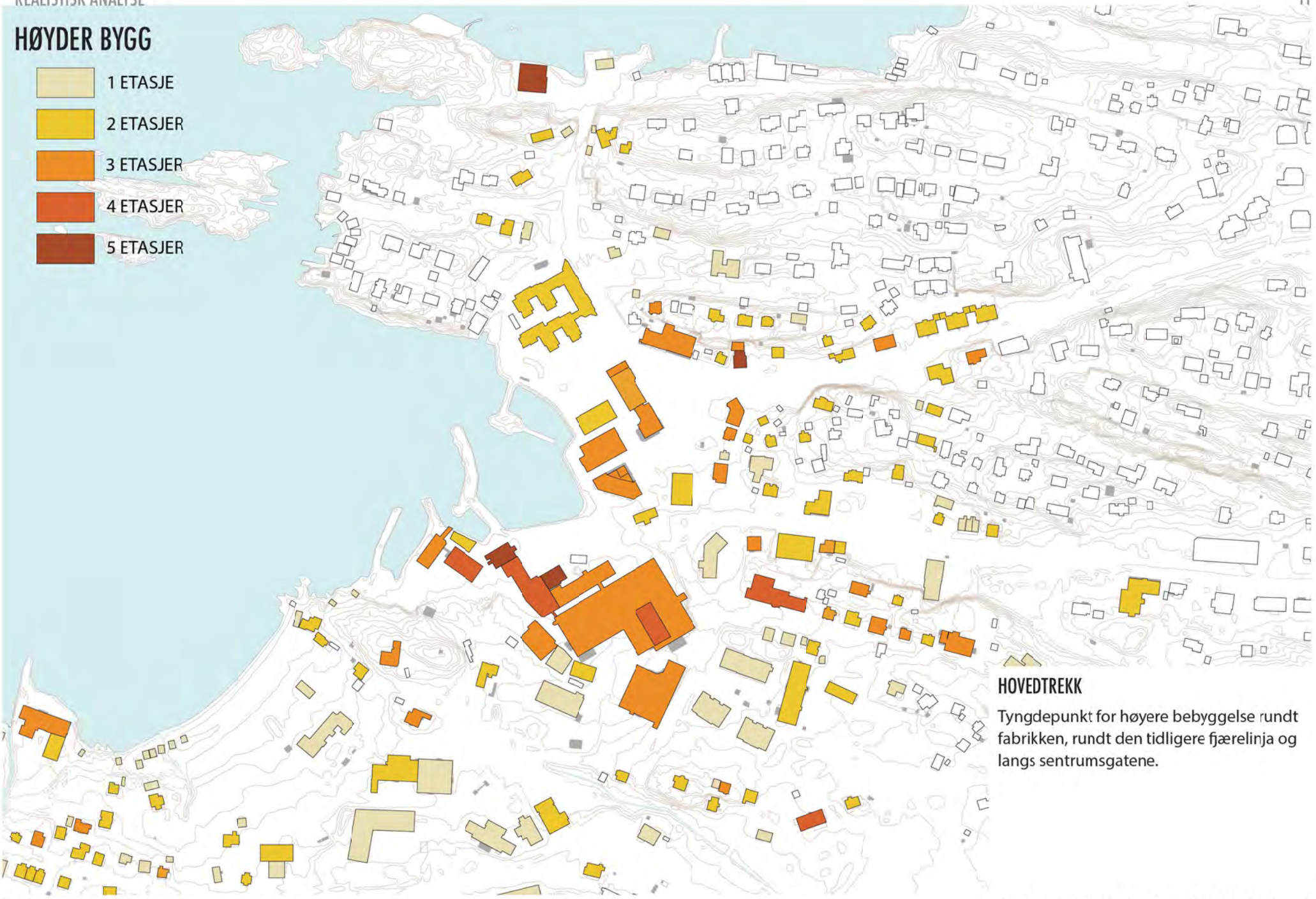
FUNKSJONER

- BOLIG
- UTHUS / BÅTHUS
- FORRETNING/BOLIG
- FORRETNING / SENTRUMSFUNKSJON
- VERKSTED MED SALG
- KONTOR
- INSTITUSJON / FORSAMLINGSLOKALE
- INDUSTRI / LAGER / HÅNDVERKSBEDRIFT



HOVEDTREKK

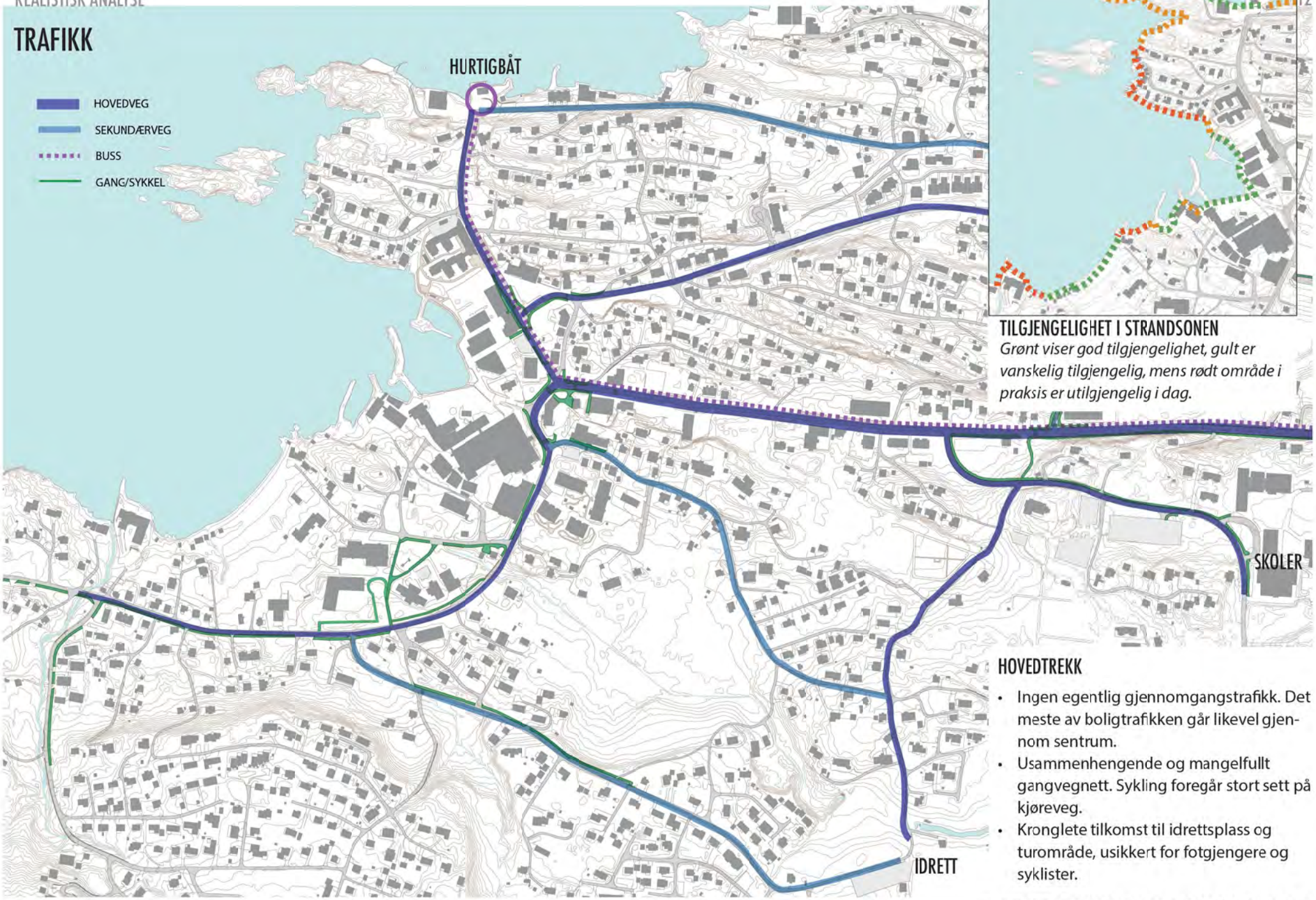
- Næringsvirksomhet i en klynge rundt fabrikken, vågen og vegkrysset ("det glade hjørnet").
- Institusjonene ligger i en løs krets rundt næringen.
- Boliger som et teppe av småhus.



HOVEDTREKK

Tyngdepunkt for høyere bebyggelse rundt fabrikken, rundt den tidligere fjærelinja og langs sentrumsgatene.

TRAFIKK





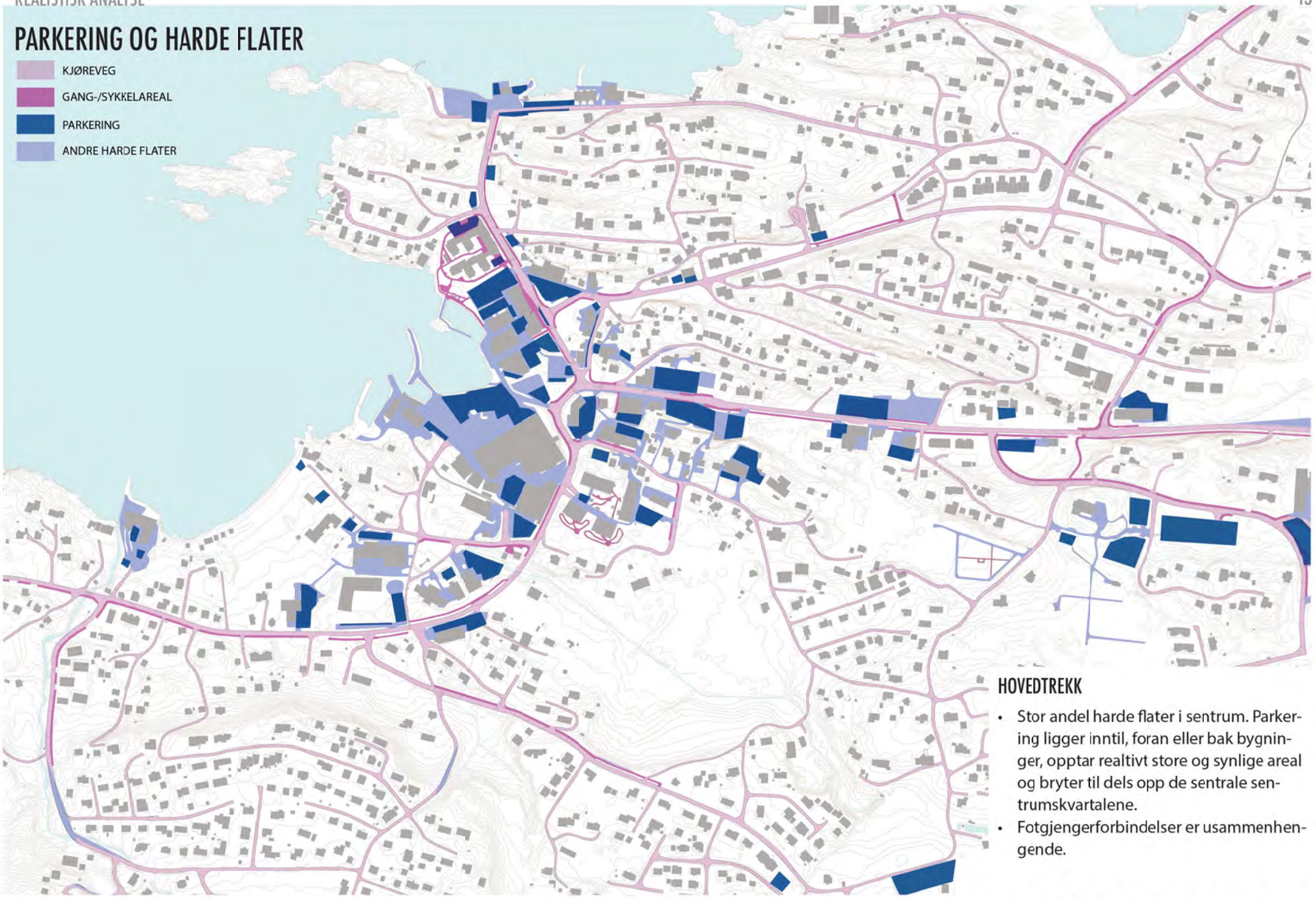
TILGJENGELIGHET I STRANDSONEN

Grønt viser god tilgjengelighet, gult er vanskelig tilgjengelig, mens rødt område i praksis er utilgjengelig i dag.

HOVEDTREKK

- Ingen egentlig gjennomgangstrafikk. Det meste av boligtrafikken går likevel gjennom sentrum.
- Usammenhengende og mangelfullt gangvegnett. Sykling foregår stort sett på kjøreveg.
- Kronglete tilkomst til idrettsplass og turområde, usikkert for fotgjengere og syklister.

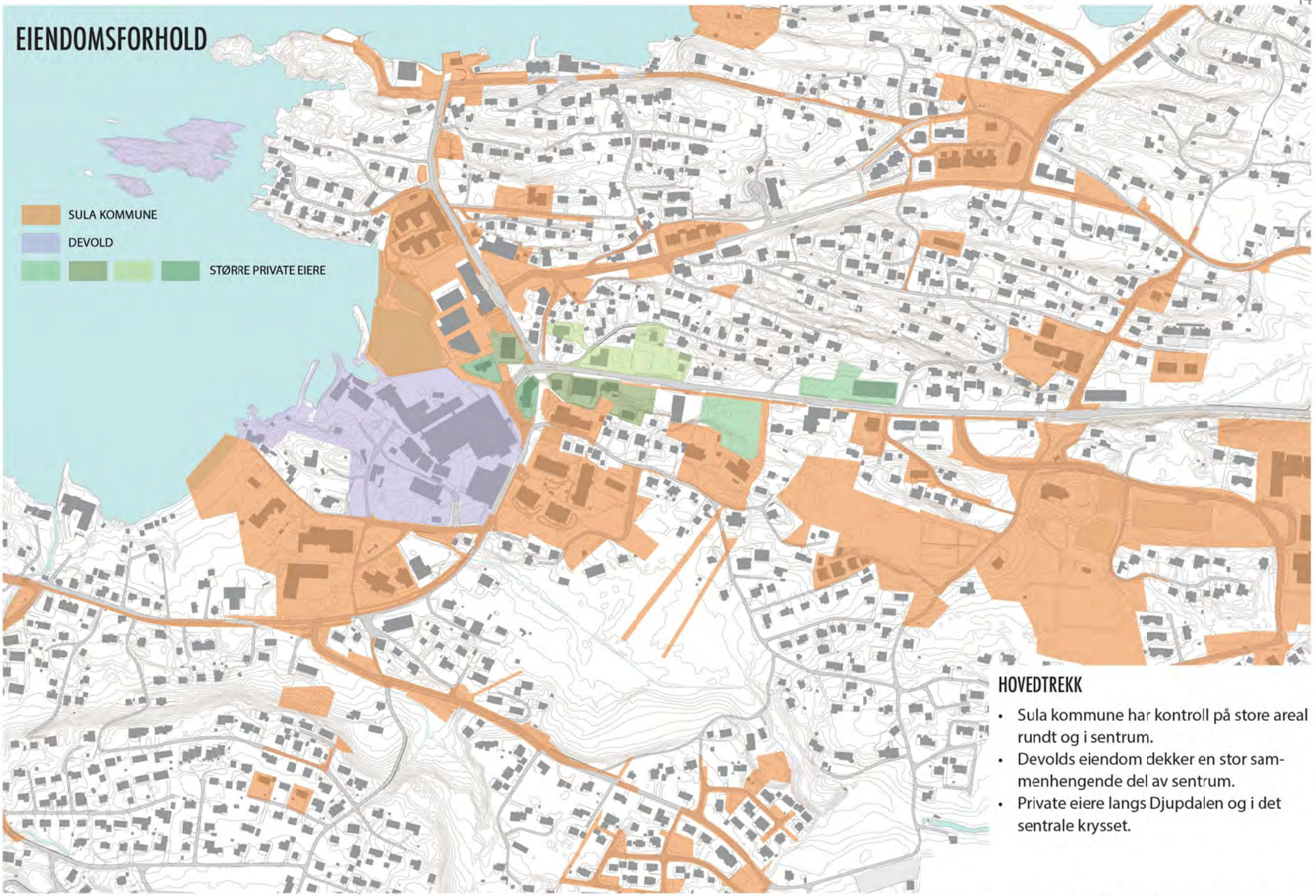
PARKERING OG HARDE FLATER



HOVEDTREKK

- Stor andel harde flater i sentrum. Parkering ligger inntil, foran eller bak bygninger, opptar realtivt store og synlige areal og bryter til dels opp de sentrale sentrumskvartalene.
- Fotgjengerforbindelser er usammenhengende.

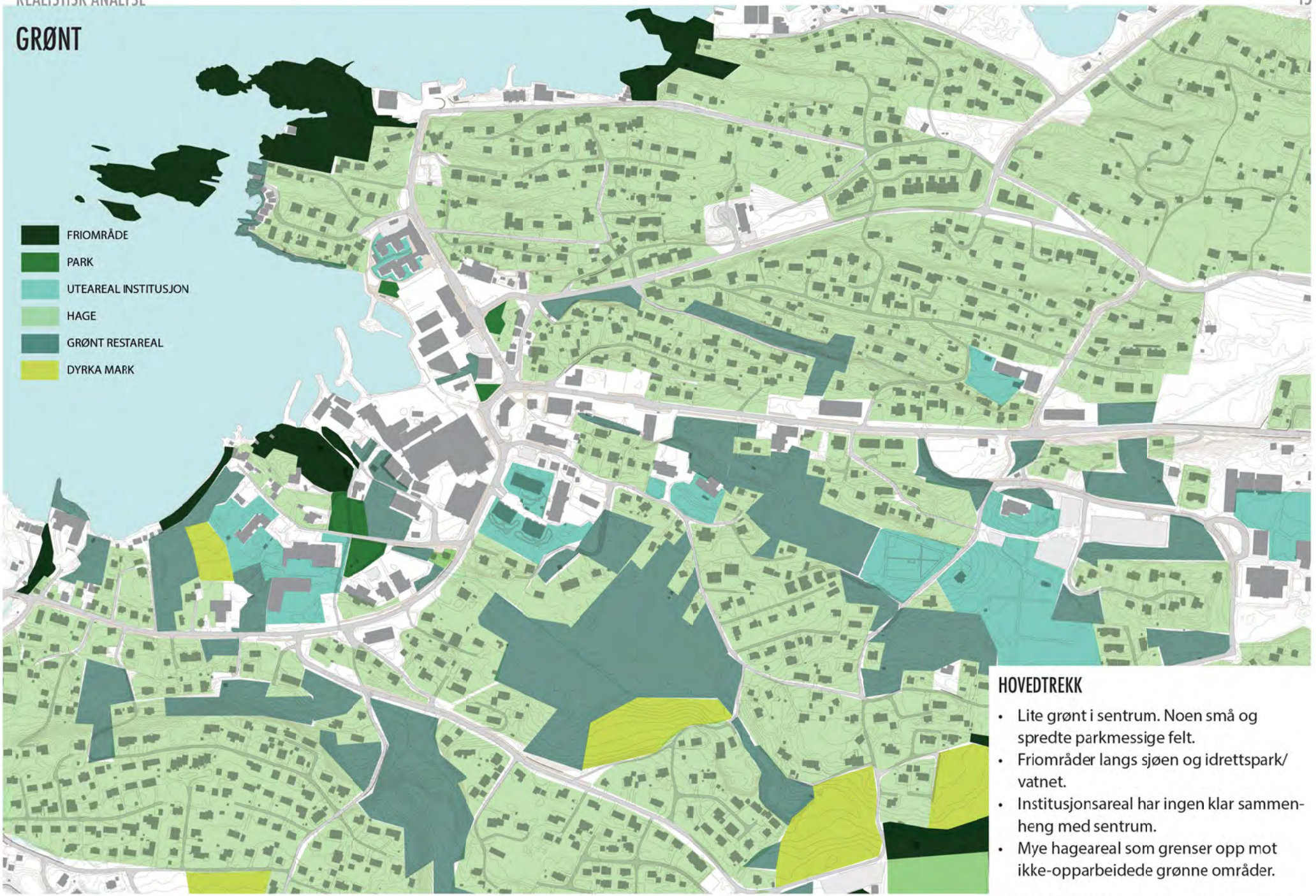
EIENDOMSFORHOLD



HOVEDTREKK

- Sula kommune har kontroll på store areal rundt og i sentrum.
- Devolds eiendom dekker en stor sammenhengende del av sentrum.
- Private eiere langs Djupdalen og i det sentrale krysset.

GRØNT



HOVEDTREKK

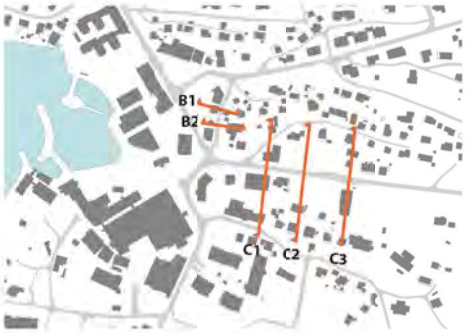
- Lite grønt i sentrum. Noen små og spredte parkmessige felt.
- Friområder langs sjøen og idrettspark/ vatnet.
- Institusjonsareal har ingen klar sammenheng med sentrum.
- Mye hageareal som grenser opp mot ikke-opparbeidede grønne områder.

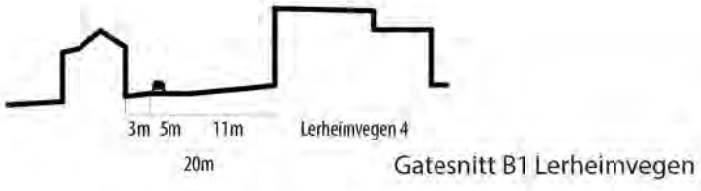
GATESNITT
> dagens situasjon



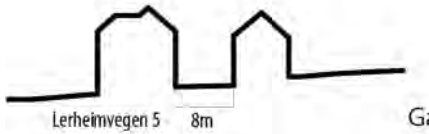


GATESNITT
> dagens situasjon

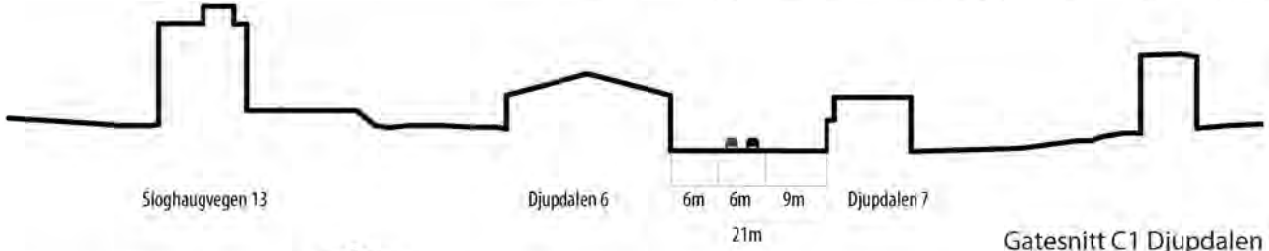




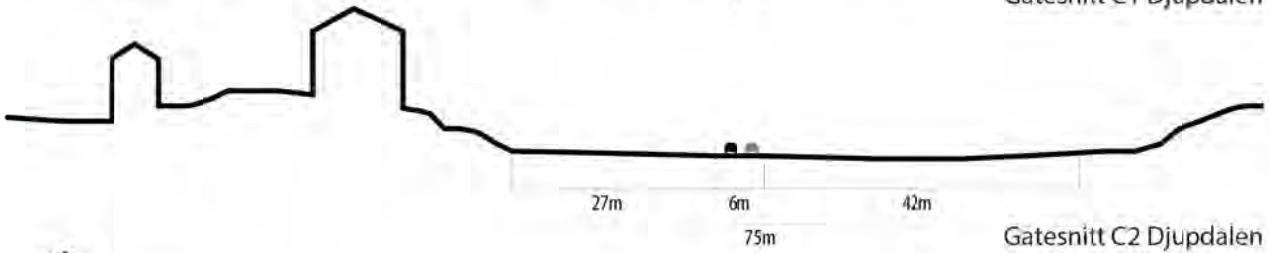
Gatesnitt B1 Lerheimvegen



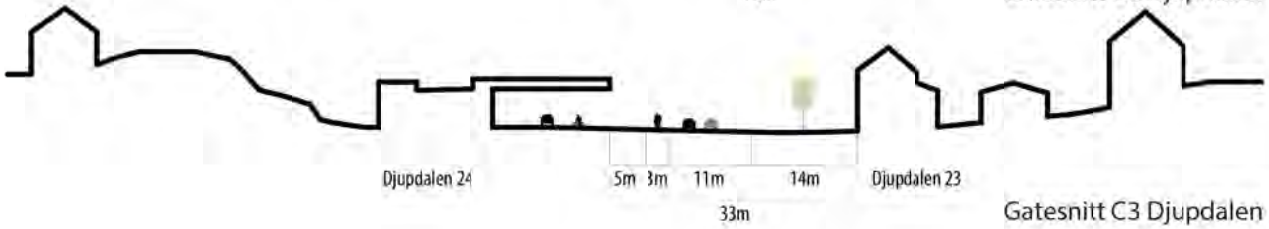
Gatesnitt B2 Lerheimvegen



Gatesnitt C1 Djupdalen



Gatesnitt C2 Djupdalen



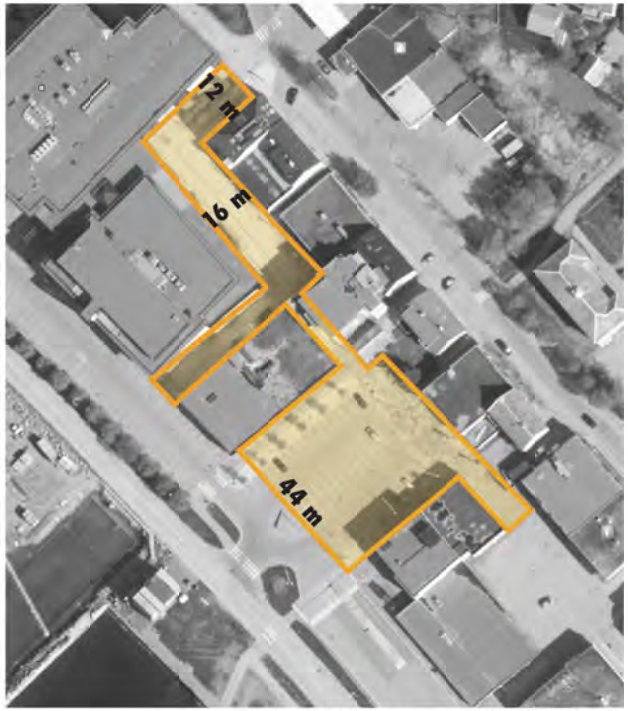
Gatesnitt C3 Djupdalen

SKALA PÅ BYROM

> sammenligning med andre byrom, vist i samme måle-stokk



Kiperviktorget og Storgata i Ålesund



Torget og bussterminal i Ulsteinvik



Torg og byrom i Langevåg

HOVEDTREKK

Svært store dimensjoner på byrommene, som i tillegg henger sammen i enda større, flytende arealsoner.

SWOT-ANALYSE

SWOT-MATRISE	Turistattraksjon/reiseliv	Bosted	Lokalsenter (for kommunen)	Næringssted		Historisk arv/kyststed	Trafikknutepunkt
S styrke	- beliggenhet i flott natur, kort til fjell og fjord: Miljø (veldig vakker utsikt ut fra havna), nærhet til varierte turopplevelser - Devoldanlegget: godt bevart historisk arv, attraktiv handel m/ kafe, museum, opplevelse - mye parkering tilgjengelig - kort til Ålesund - et etablert næringsliv med en viss bredde i funksjonene - konsentrert sentrum - gründermentaliteten	- etablert bosted med forholdsvis mange innbyggere - nærhet til Ålesund, med arbeidsmarked og handel/kultur. - etablert kollektivtrafikk, buss og båt - etablert handel med ulike butikker - korte avstander til service - offentlige funksjoner er etablert, god eldreomsorg i sentrum - ingen gjennomgangstrafikk - nært turområder - nært sjøen - godt og variert idrettsanlegg - store, ledige sentrale tomter (og bygg) - Devold er attraktivt møtested - nye skoler - små forhold, sterk tilknytning	- sterk identitet gjennom fabrikkhistoria til Devold - etablert med rådhus og mange offentlige funksjoner - utbygging av eldreomsorg i Langevåg - lite og konsentrert sentrum	- etablert handlessted med relativt stor bredde (bl.a. klær, baker, slakter) - investeringsvillighet og gründermentalitet i lokalbefolkning - Devold trekker mange kunder utenfra - offentlig service og helsefunksjoner trekker lokalinnbyggerne til Langevåg		- lesbar historie: flere godt bevart industrianlegg som forteller historien om framveksten. Devold i særstilling, men øvrige industrianlegg underbygger tildels forståelsen. - naturlig havn, godt plassert i kystlinja - flott kombinasjon av høyt fjell og sjø - båtforbindelse til Ålesund styrker kystidentiteten - storslagen sjøutsikt i sentrum	- Møte mellom båt, buss og bil - Relativt enkle logistikklinjer pga manglende gjennomfartstrafikk - brede gatetverrsnitt gir god plass for bil
W svakhet	- båtatkomst ligger utenfor sentrum m/ lang og lite attraktiv gangveg - utydelig struktur i sentrum, uklart hva som er hovedgate/ knutepunkt, butikker henvender seg tilsynelatende ulogisk - mange tomme butikklokaler - mangler utviklede attraksjoner i tillegg til Devold - tildels vanskelig å finne riktig kjøreveg/ parkering til Devold - utflytende, mindre trivelige uteareal, lite møblert/bearbeidet - mye bilareal, tildels uoversiktlig trafikkmønster, "all" biltrafikk passerer sentrum, lite fotgjengervennlig - sjøkanten er i stor grad utilgjengelig - vanskelig å finne vegen til fjellet	- få båtavganger til Ålesund gjør mange avhengige av bil - ensartet boligmarked, lite bredde i leilighetstypene - relativt lite boliger nærmest sentrum - dårlige sykkelveger og en del utrygge fortgjengerforhold - butikkutvalget er redusert - begrensa fritidstilbud for unge - mangler tydelig og attraktiv byrom - mangler offentlige møtesteder utenom Devold - mangler kulturtilbud	- lite aktivitet på kveldstid - manglende bredde i aktivitet, spesielt kultur og ungdomsaktivitet - tomme lokaler gir større avstand mellom aktivitet og mindre sosial intensitet ("vanskeligere" å møte noen) - få gode møteplasser - mye trafikk- og parkeringsareal gir mindre trivelig/lystbetont sentrumsopphold	- ingen gjennomgangstrafikk (må trekke alle kunder hit av egen kraft) - ulik henvendelse av butikker gjør at man ikke har gode bevegelseslinjer for handel - nedlagte butikker i sentrum gir et negativt inntrykk - sentrum flyter ut, dagligvarehandler etablerer seg utenfor sentrumskjernen - brede gatetverrsnitt og store parkeringsareal tett inntil innganger reduserer fotgjengertilpasning og trivsel - relativt dyre eiendommer i sentrum		- mange faser med utfyllinger og nye vegføringer gjør sentrum vanskelig historisk lesbart - nye sentrumsbygninger er utydelig/ustrukturert plassert og har små estetiske kvaliteter - gamle industrilokaler står tildels tomme - kystlinja er lite tilgjengelig - hurtigbåtterminalen er ikke i nærhet til (historisk) sentrum - værutsatt	- gammelt (sjølgrodd) vegmønster, "all" biltrafikk passerer sentrum - uoversiktlig adkomst for besøkende (særlig fra båt) - tildels utrygge fotgjengerpasseringer - ikke gjort forskjell på hva som er sentrum og ikke i veggprofil - ingen god gang-sykkel-kobling opp til skole- og idrettsareal - hurtigbåten er dårlig plassert med trange manøvreringsforhol
O mulighet	- sjøkanten kan bli veldig attraktiv - mange ledige sentrumslokaler (også store, både i og utafor Devold) kan utnyttes til nye funksjoner - Devold kan utnytte beliggenhet til båttransport m.m. - turmuligheter kan utnyttes - sjøen kan utnyttes til opplevelser (rafting, fiske etc) - med flere funksjoner og overnatting kan man åpne for lengre opphold bedre forbindelse ut i naturen - sentrum kan utvikles til koselig rusleområde med historie, variert handel og kultur/kunst. - utnytte gründermiljø til nye verksted / kultur m.m. retta mot besøkende.	- rom for stor boligutbygging nær sentrum, større bredde i boligtyper kan etableres - sentrum kan styrkes med passiare soner, møtesteder, mer kultur, hovedvekt på rekreasjon - utvikling av kulturliv kan styrke fritidstilbudet for både barn, unge og eldre - mulig å etablere møtepunkt der ulike aldersgrupper møtes - den historiske strukturen i sentrum kan bygges videre på og gi lokal identitet karakter og sjarm	- utvikling av sentrum kan ta utgangspunkt i å styrke gaterom og lage gode møteplasser, det vil gi både større mulighet for sosial interaksjon og stolthet/identitet - romslig arealbruk gir mulighet for rydde opp i trafikk og parkering	- konsentrere og samordne plassering av butikklokaler gir synergi - rydde opp i hvor handelslokalene henvender seg kan øke trivsel og styrke handlegatene - ruste opp uteareal/torg/park slik at flere oppholder seg i sentrum øker kundemassen. - kulturfunksjoner i sentrum trekker flere - kommunen kan støtte gründervirksomhet f.eks. ved å legge til rette for billig leie av lokaler - Langevåg kan utvikles til et sterkere alternativ til kjøpesenter på Moa - utvikle samvirket mellom Devold og næring ellers i sentrum		- ny virksomhet i tomme industrilokaler kan ta vare på identiteten (gjerne verksted, håndverk) - utvikling av sentrum som møtested og lokalknutepunkt vil kunne trekke veksler på å utnytte den historiske arven. Dette styrker identitet, aktivitet og tilhørighet. - utvikle kyststi - utnytte kyst- /havaktiviteter	- mulig å markere sentrum tydelig i gatesnitt/-møblering og dermed tilpasse kjøremønsteret - nye tverrforbindelser kan avlaste sentrum - vegen kan legges om ved "Det Glade Hjørne" for en mer lesbar og effektiv trafikkløsning - nye gang/sykkelveger spesielt til idrettsanlegget kan gi trygg sykkeltrafikk uten konflikt med bilene
T trussel	- fare ved lav handlingsvilje hos kommunen, man tror det ordner seg selv - rivalisering mellom Indre og Ytre kan hindre utvikling - dårlige konjunkturer - Devolds dominans kan gjøre resten av sentrum sårbart - en negativ stemning ved nedlegging av butikker kan spre seg. - mulig konflikt mellom hensyn til turisme og fastboende (bl.a. hva slags næringsliv som trengs) - kan miste parkeringsareal ved fortetting og nye byrom	- butikker flytter ut av sentrum og knytter handel til vegen/biltrafikk, mulig uheldig tendens - hurtigbåtdrifta er marginal og kan bli foreslått nedlagt	- Ålesund og Moa er kraftige konkurrenter, særlig for de som bor på Indre Sula. - dersom mye aktivitet (fritid, skole, jobb og handel) skjer utafor kommunen reduseres tilknytninga.	- Devold er så sterke at de kan utkonkurrere øvrig handel i sentrum - pris, vanskelige parkeringsforhold eller for trange arealrammer kan presse næring ut av sentrumskjernen - en negativ stemning ved nedlegging av butikker kan spre seg. - fare ved lav handlingsvilje hos kommunen, man tror det ordner seg selv - kultur (evt med offentlig støtte) kan konkurrere med handel om areal - dårlige konjunkturer stanser investering - Ålesund og Moa er kraftige konkurrenter - vegomlegging kan redusere ferdsel og handel i sentrum		- Mye nybygging reduserer nærhet til naturen, spesielt utfyllinger og større vegføringer. - manglende satsingsvilje kan føre til forfall - aggressiv utbygging kan føre til fjerning av historiske spor.	- hurtigbåtdrifta er marginal og kan bli foreslått nedlagt

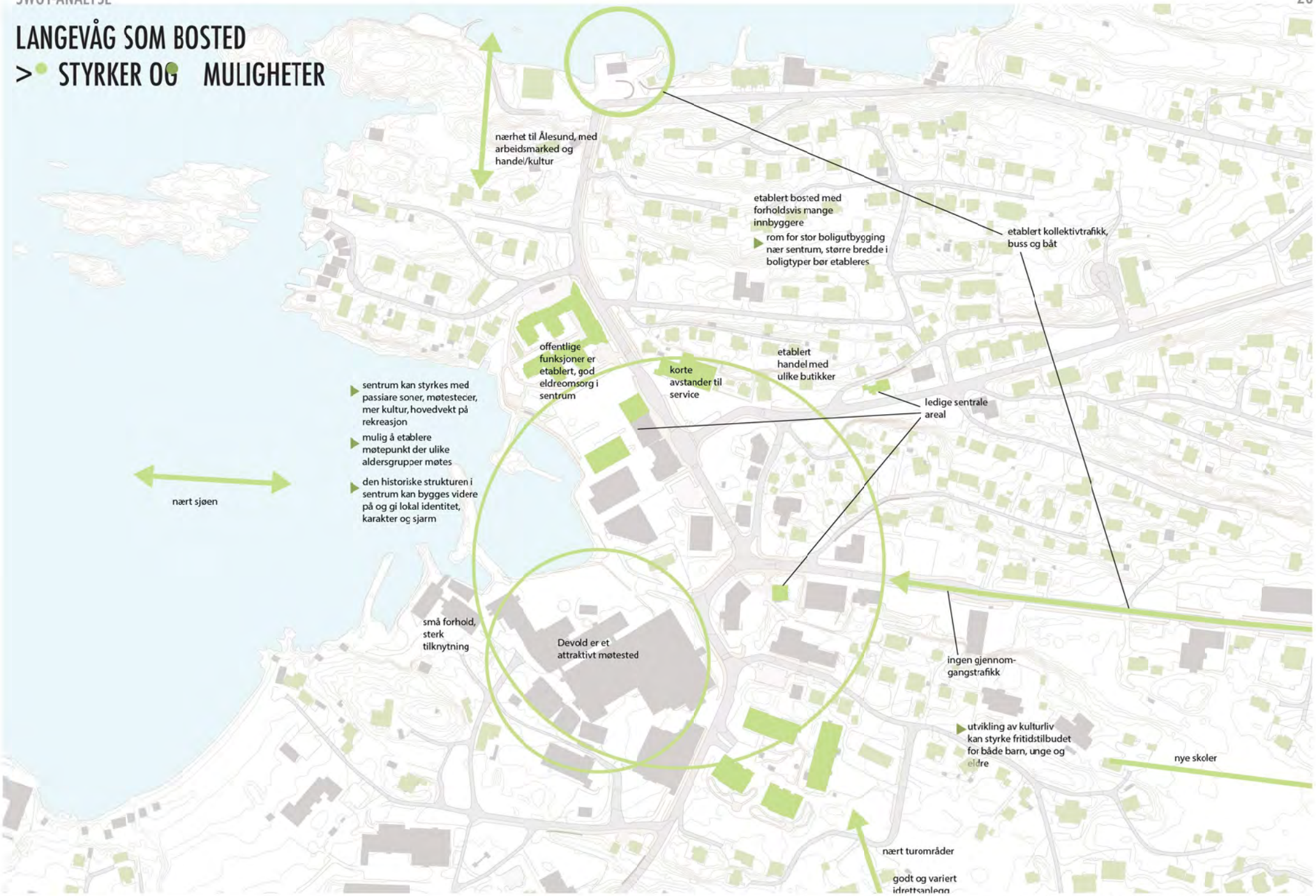
Et verktøy for å se et større bilde av hvordan ulike krefter påvirker stedet, og vurdere balansen mellom styrker og svakheter.

Vi har sett på Langevåg ut fra ulike perspektiv: Som bosted, som næringssenter, som tursitmål, som lokalsenter, som historisk arv (nasjonal verdi) og med fokus på trafikksystemene.

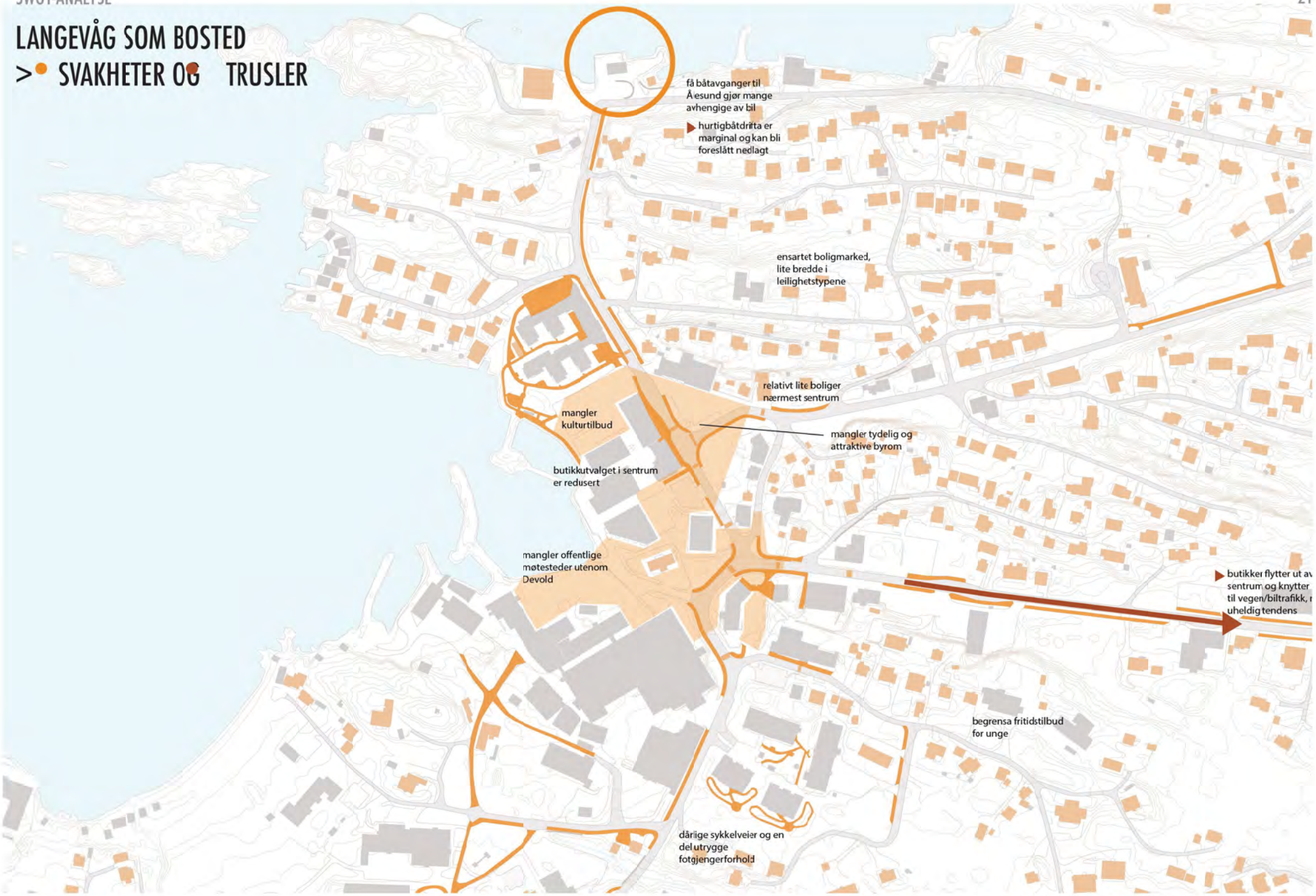
S = STRENGTH - STYRKE
W = WEAKNESS - SVAKHET
O = OPPORTUNITY - MULIGHET
T = THREATH - TRUSSEL

Et mer detaljert oppsett av SWOT-analysen følger som vedlegg.

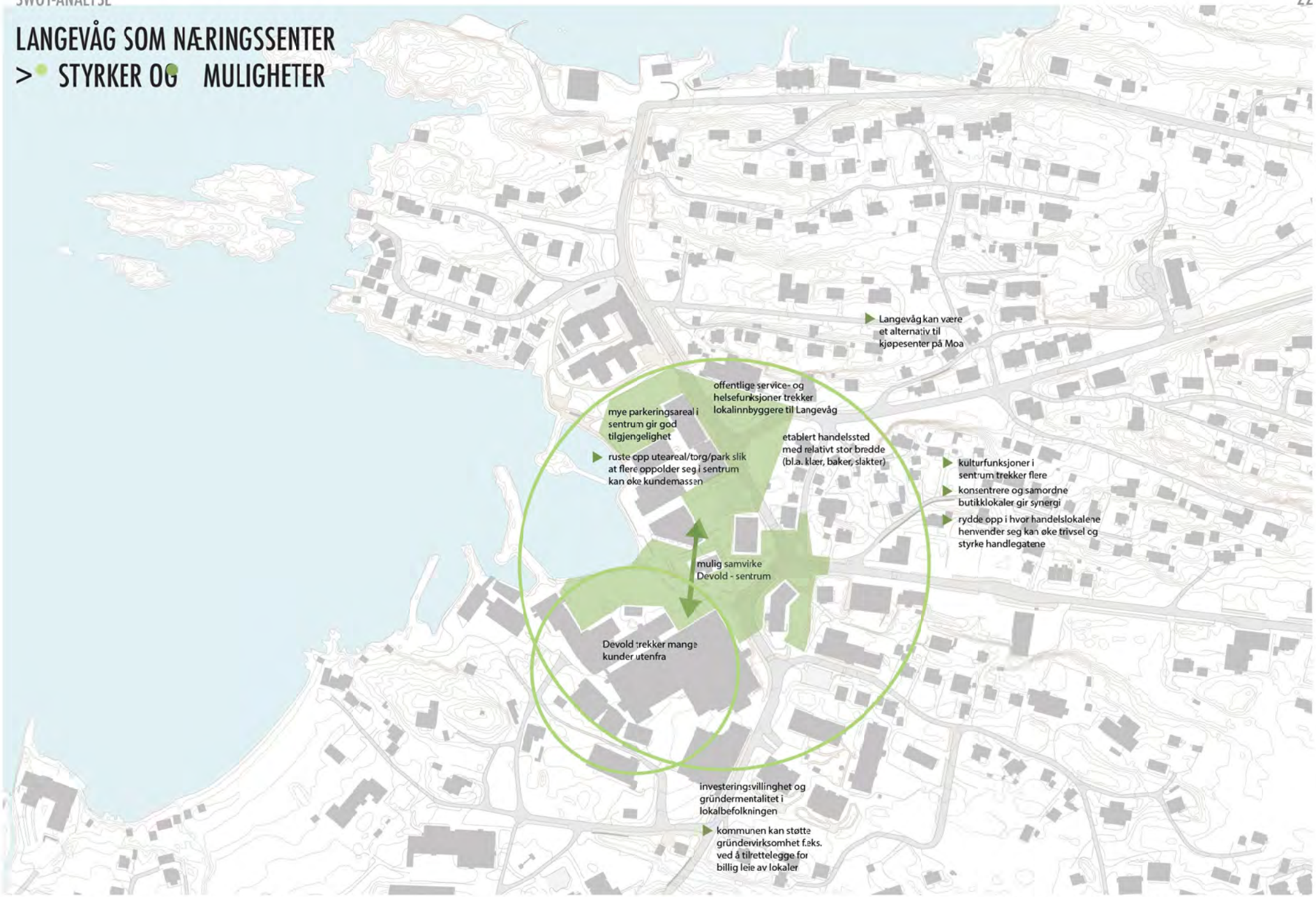
LANGEVÅG SOM BOSTED
> STYRKER OG MULIGHETER



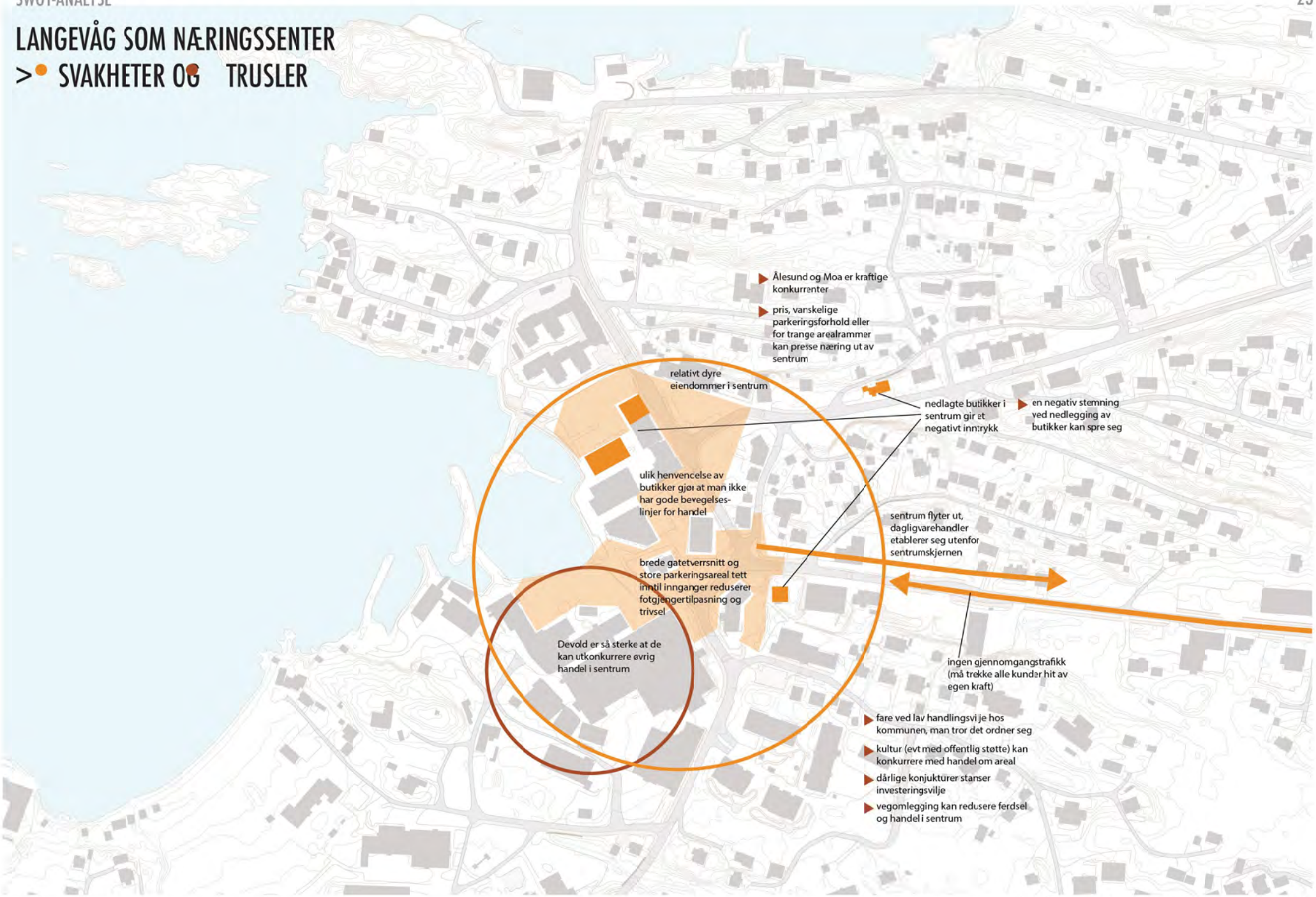
LANGEVÅG SOM BOSTED
> SVAKHETER OG TRUSLER



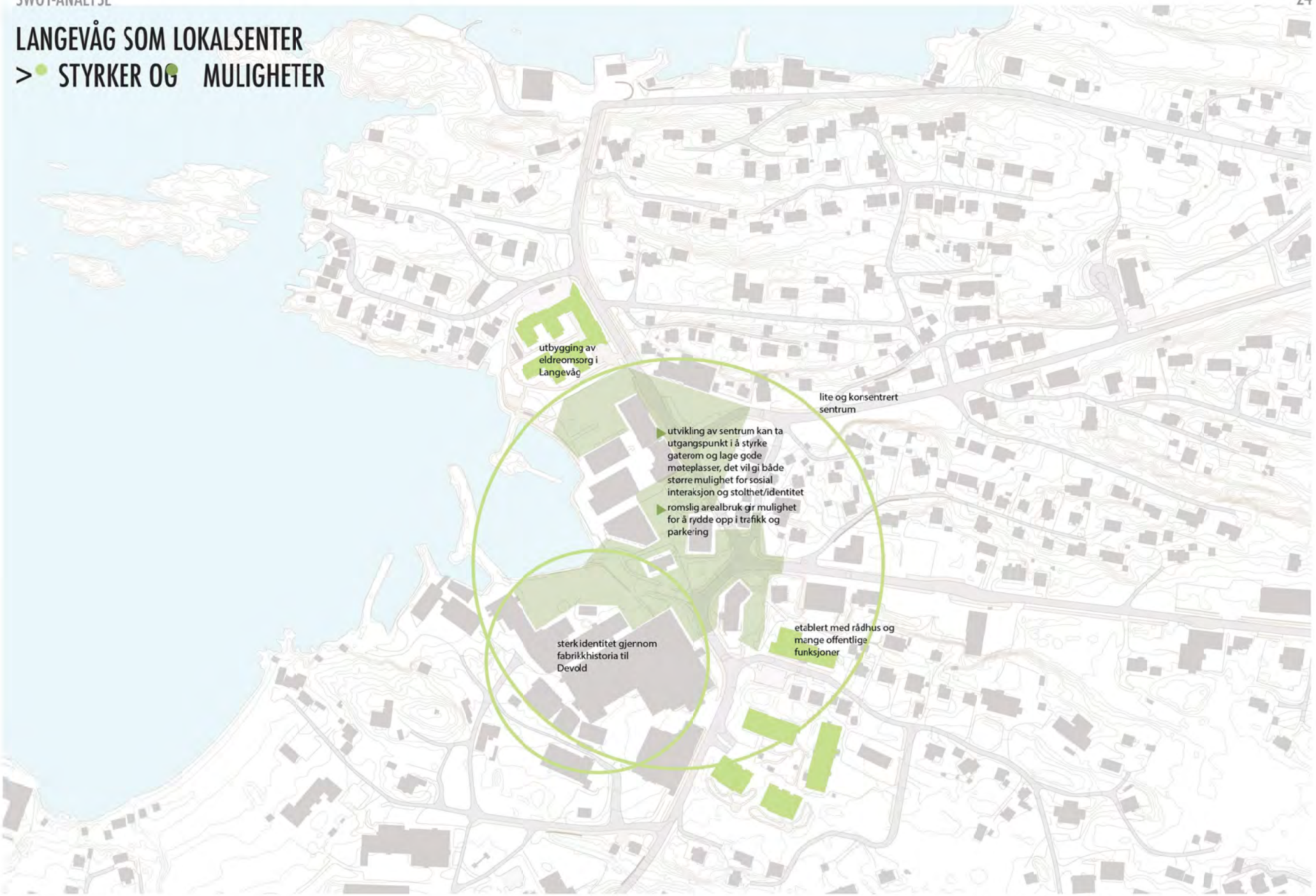
LANGEVÅG SOM NÆRINGSSENTER
> STYRKER OG MULIGHETER



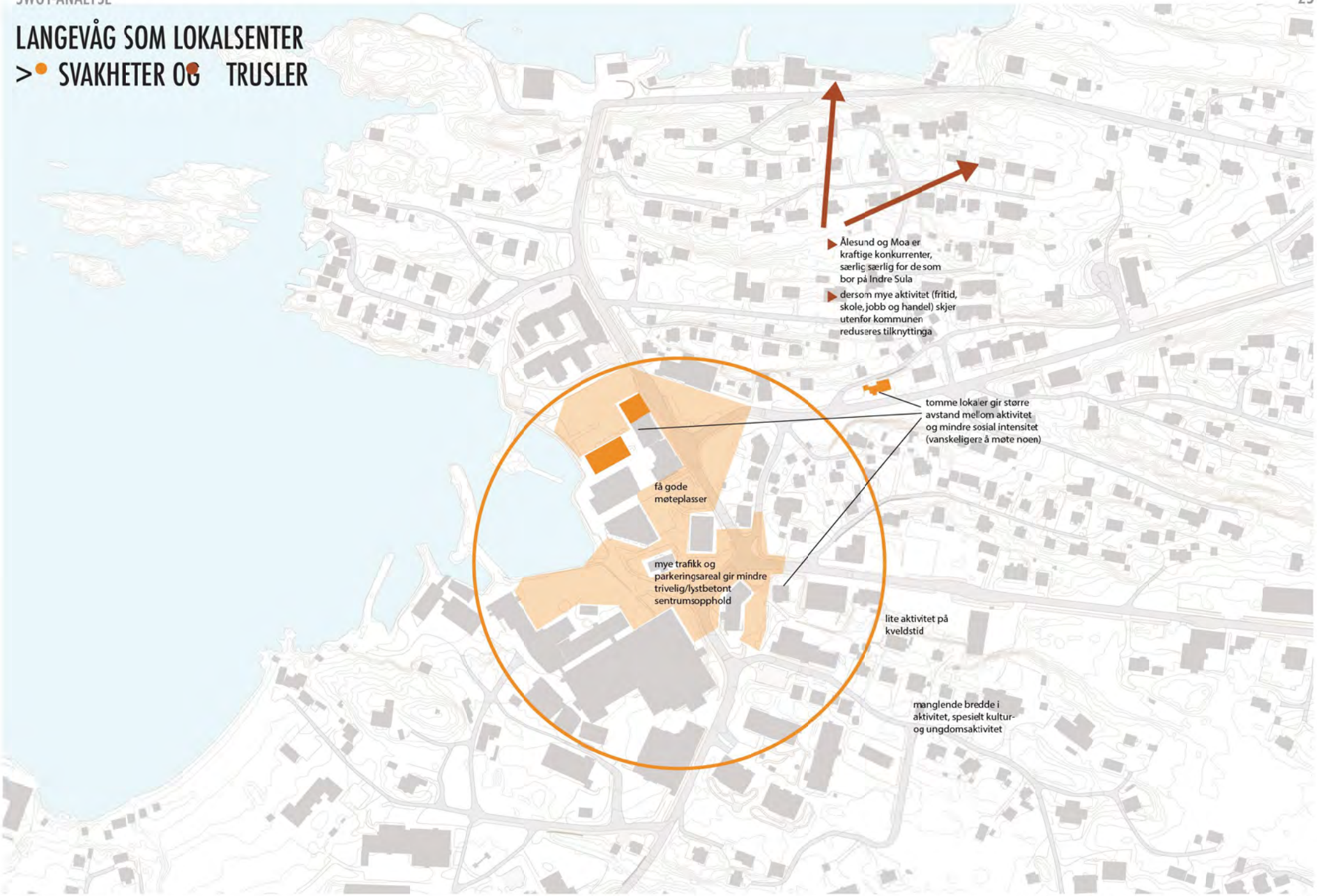
LANGEVÅG SOM NÆRINGSSENTER
> SVAKHETER OG TRUSLER



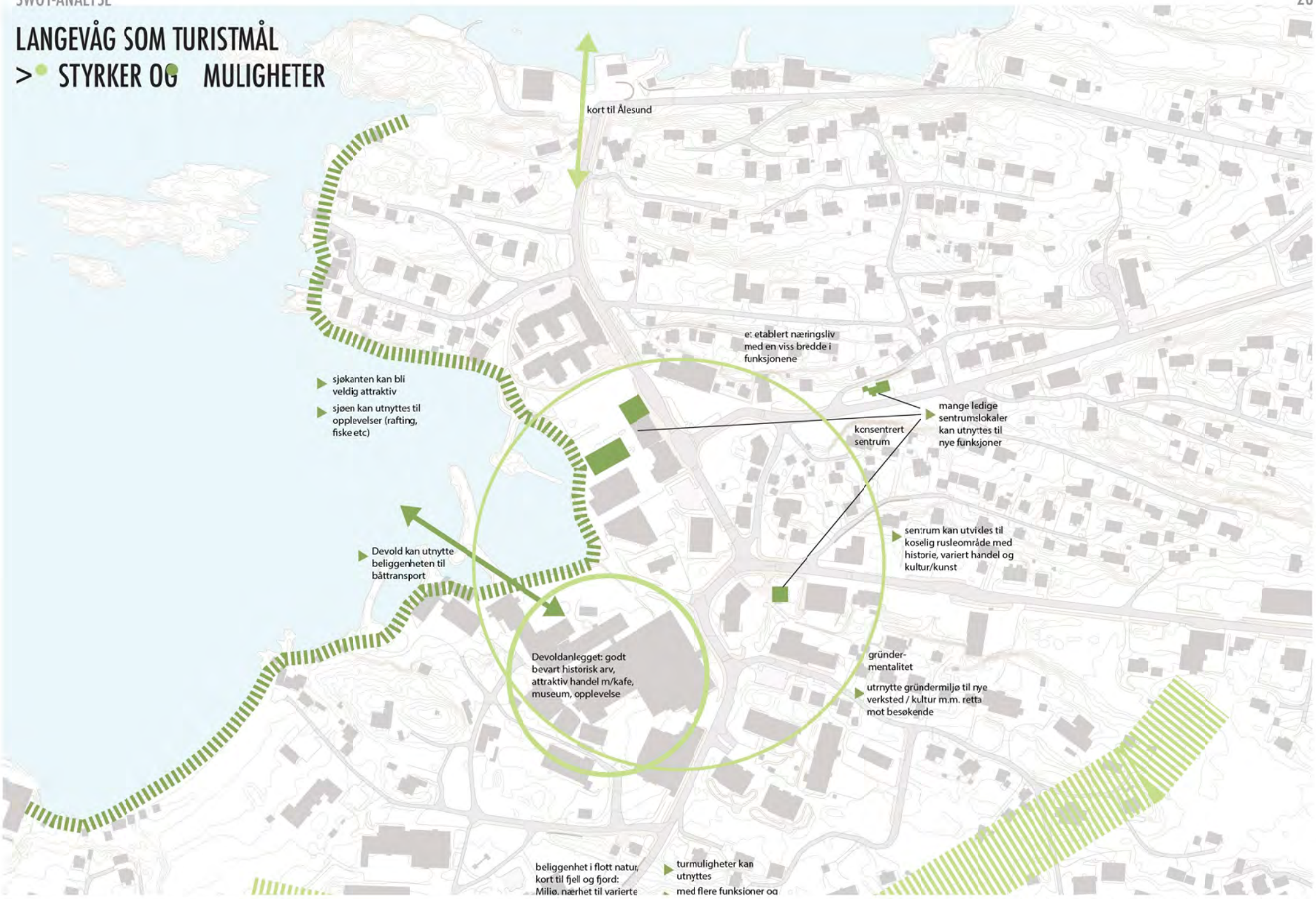
LANGEVÅG SOM LOKALSENTER
> STYRKER OG MULIGHETER



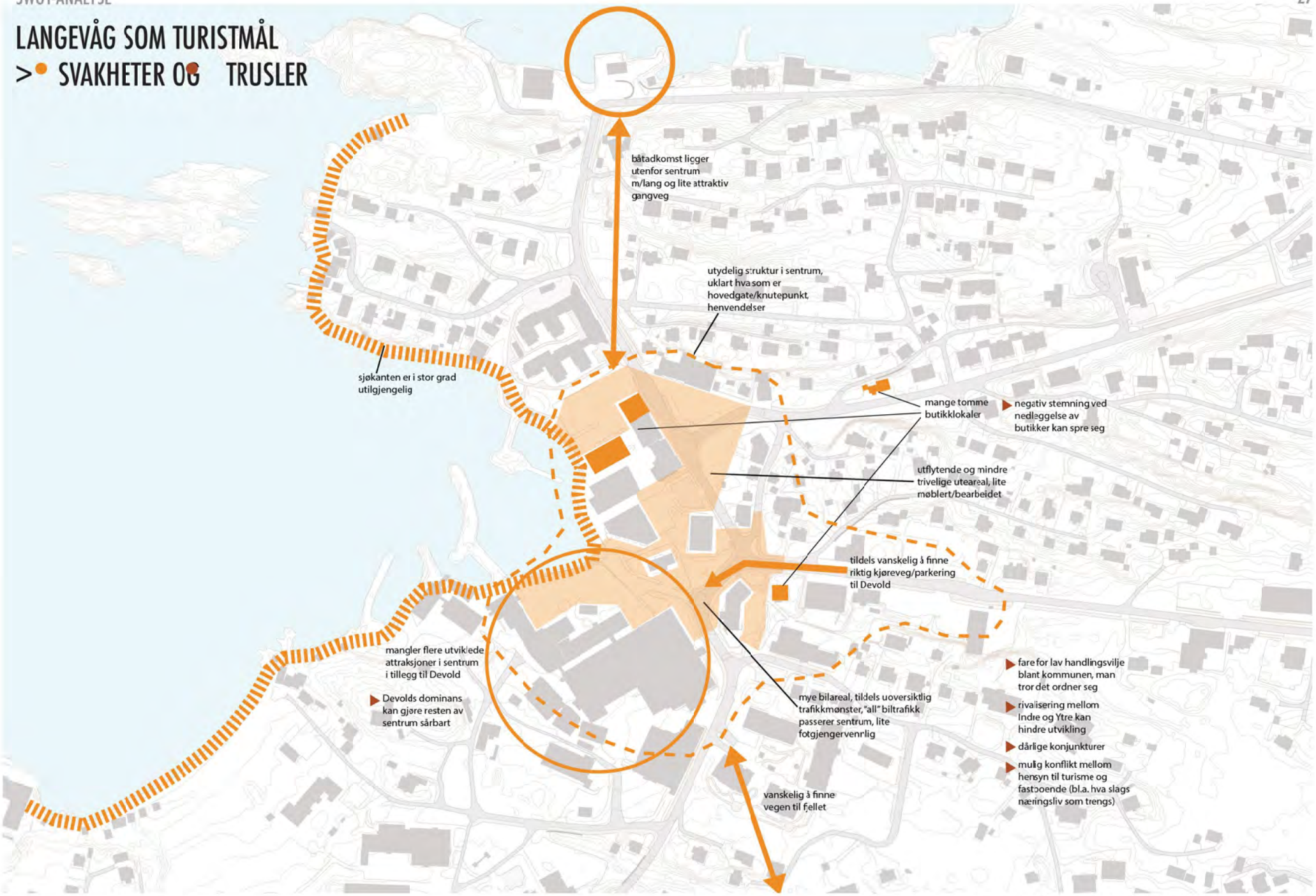
LANGEVÅG SOM LOKALSENTER
> SVAKHETER OG TRUSLER



LANGEVÅG SOM TURISTMÅL
> STYRKER OG MULIGHETER

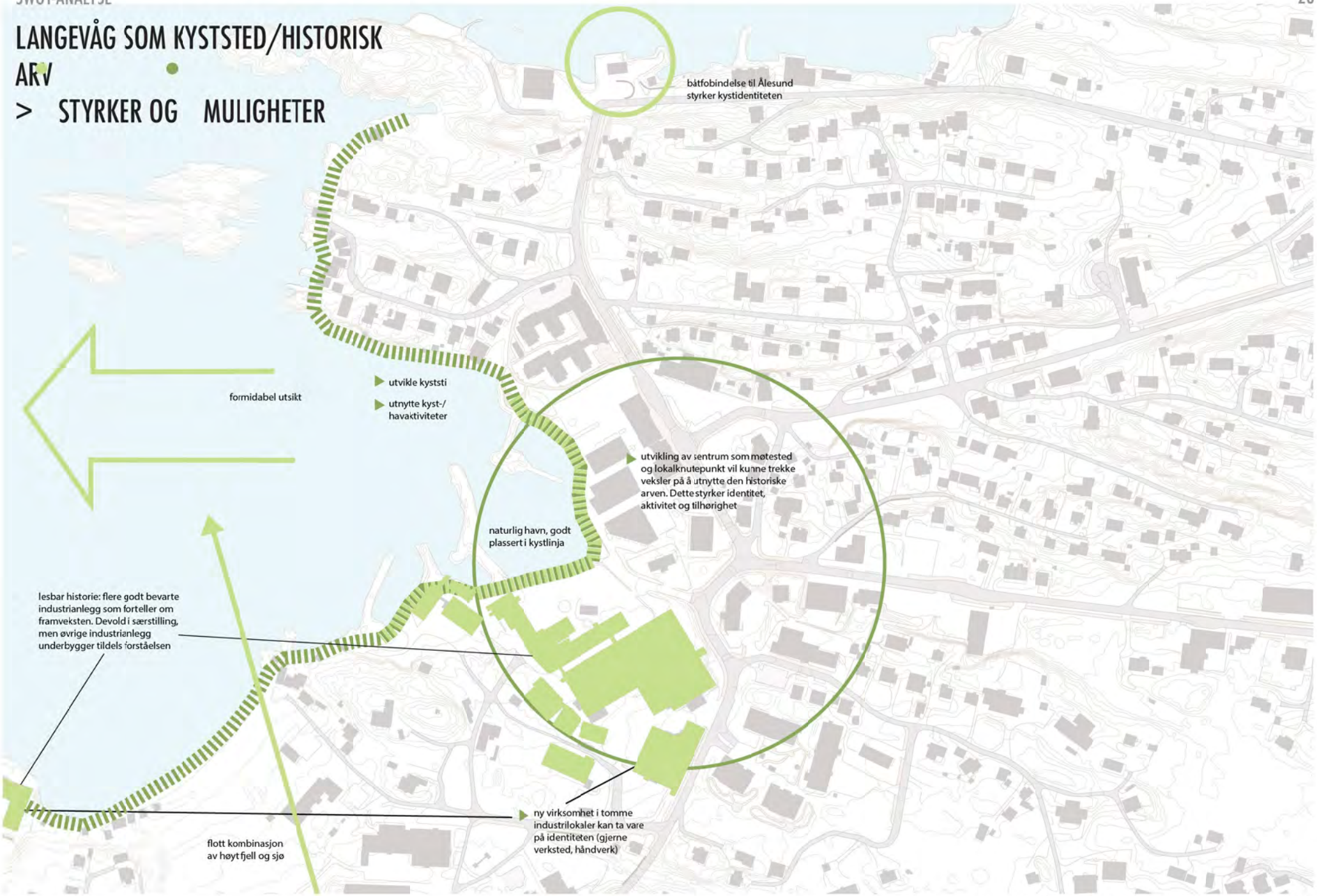


LANGEVÅG SOM TURISTMÅL
> SVAKHETER OG TRUSLER



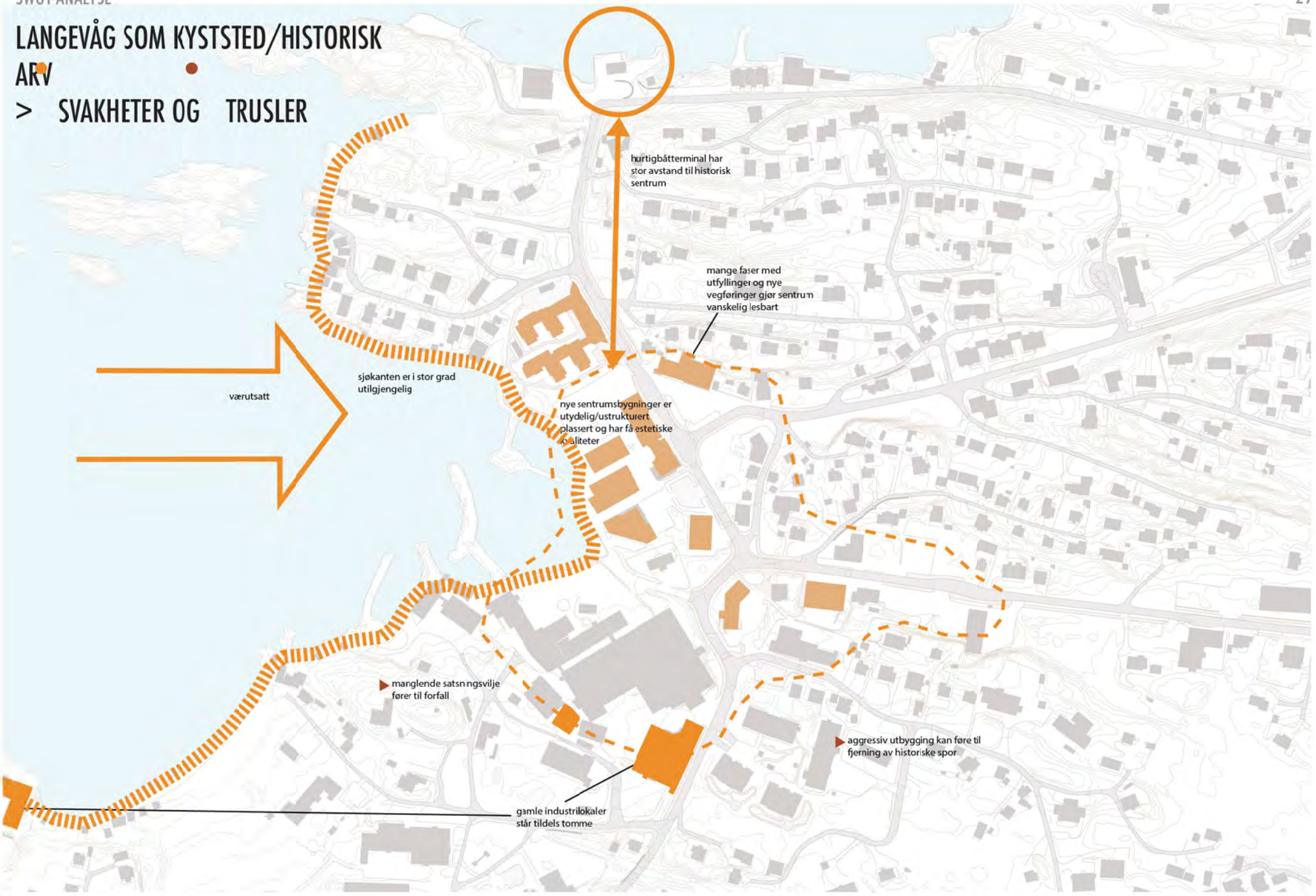
LANGEVÅG SOM KYSTSTED/HISTORISK ARV

> STYRKER OG MULIGHETER

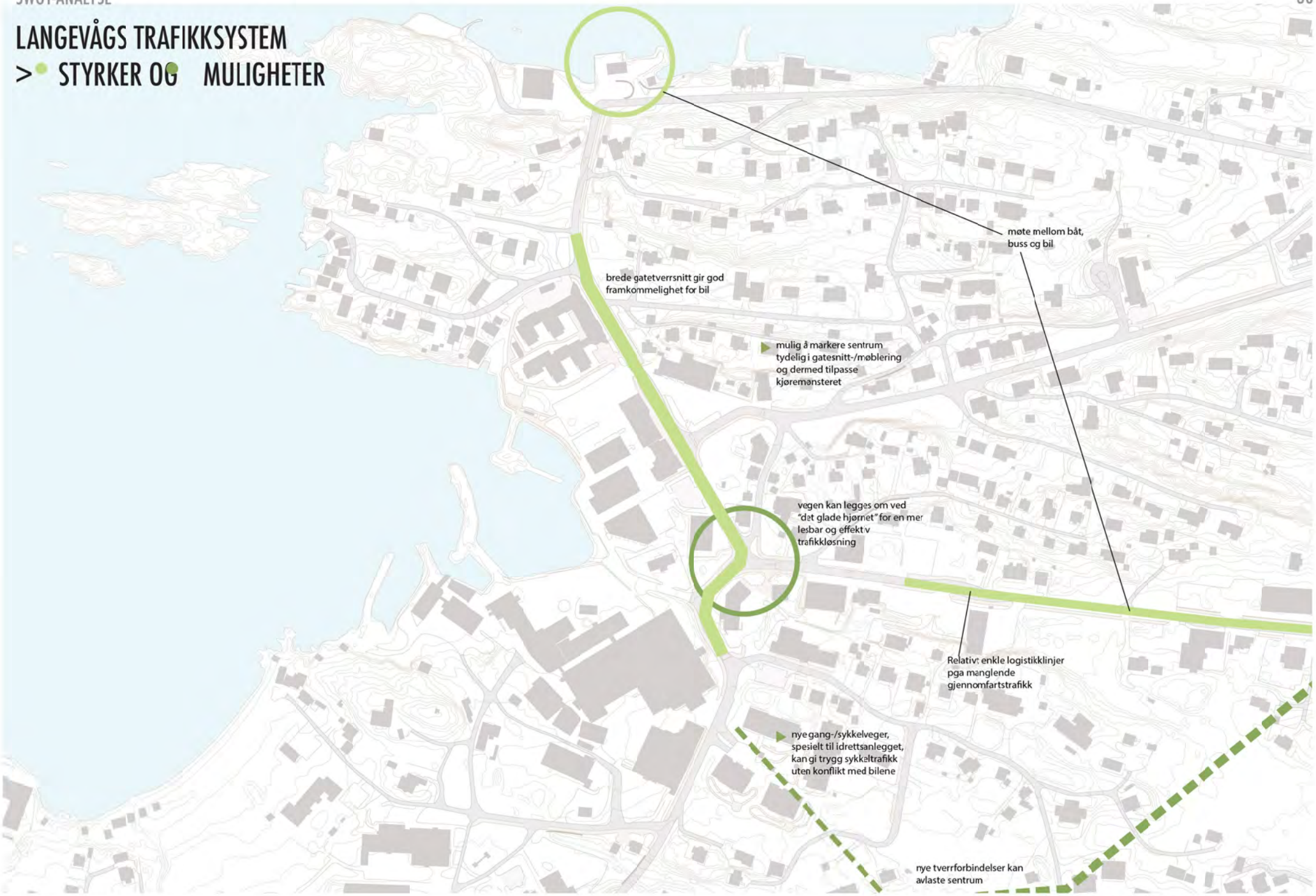


LANGEVÅG SOM KYSTSTED/HISTORISK ARV

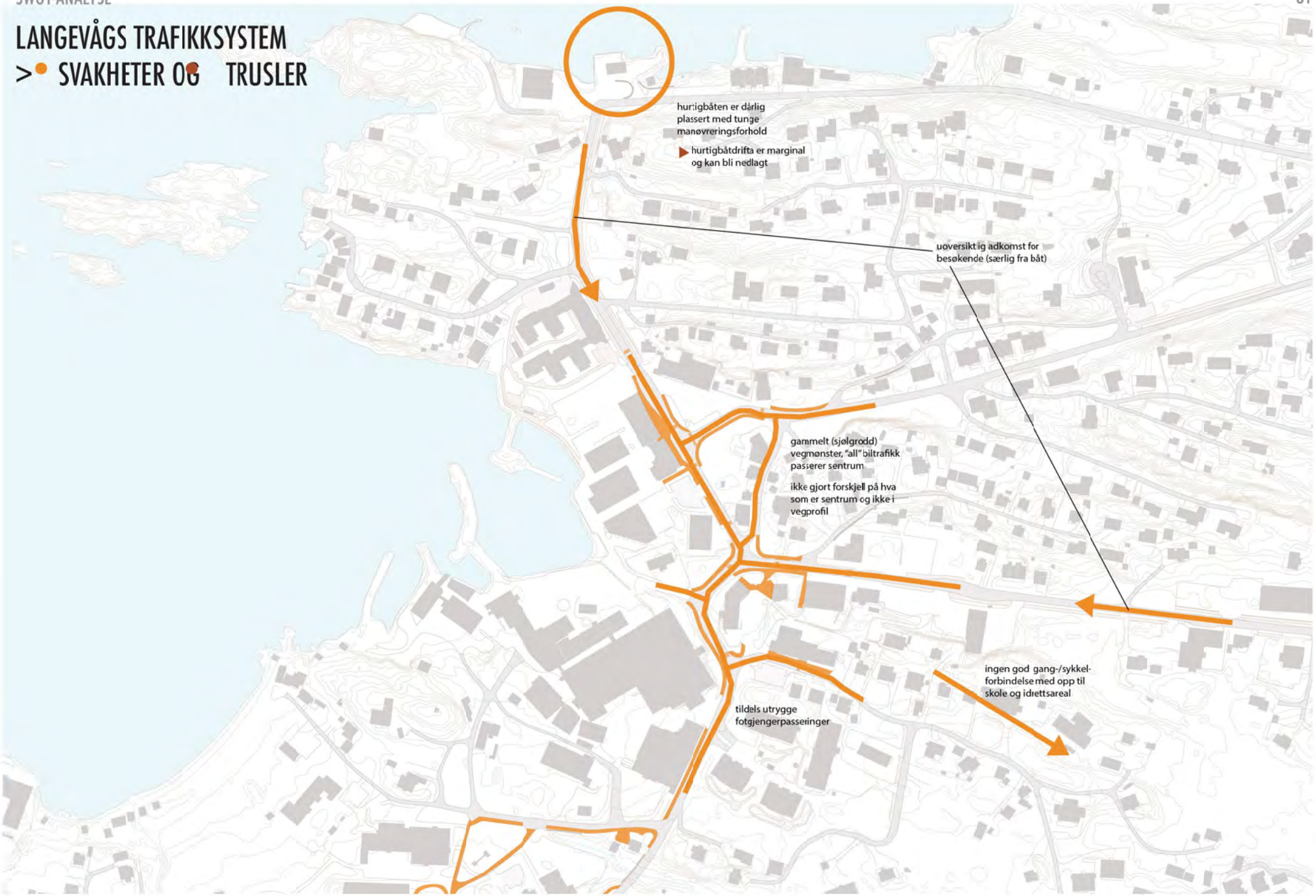
> SVAKHETER OG TRUSLER



LANGEVÅGS TRAFIKKSYSTEM
> STYRKER OG MULIGHETER



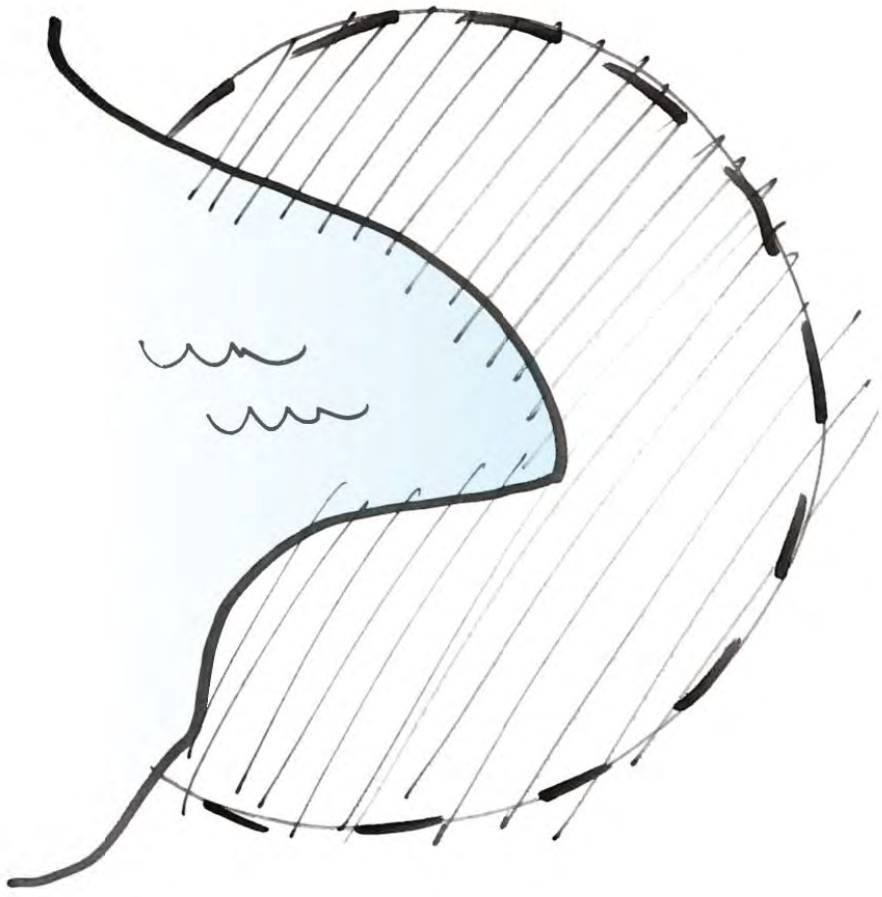
LANGEVÅGS TRAFIKKSYSTEM
> SVAKHETER OG TRUSLER



HJERTET I VÅGEN ...

... ligger inntil vågen!

Langevåg sentrum ligger i en bue,
tett inntil vannet.



HJERTET I VÅGEN ...

... er en tetthet av aktivitet.

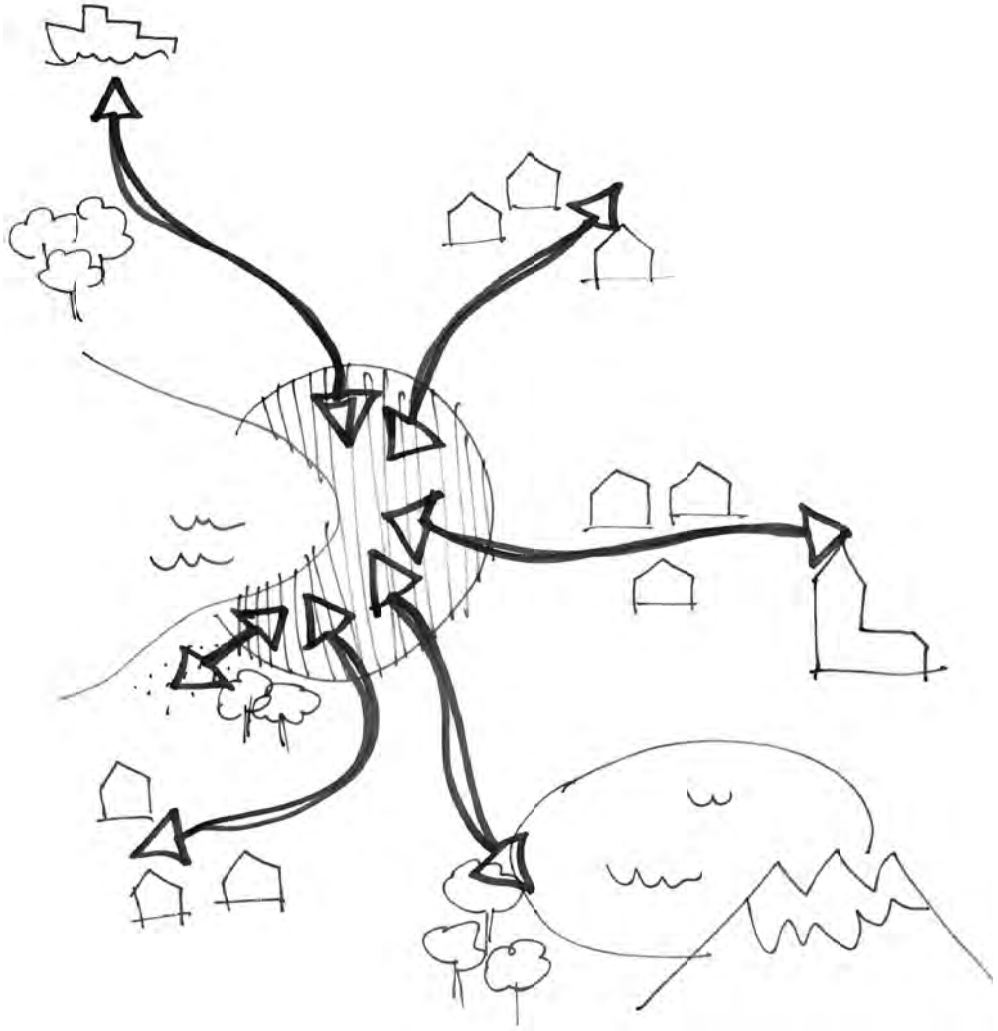
Mangfold av de funksjonene innbyggerne trenger i sitt sentrum



HJERTET I VÅGEN ...

... har tilknytning til resten!

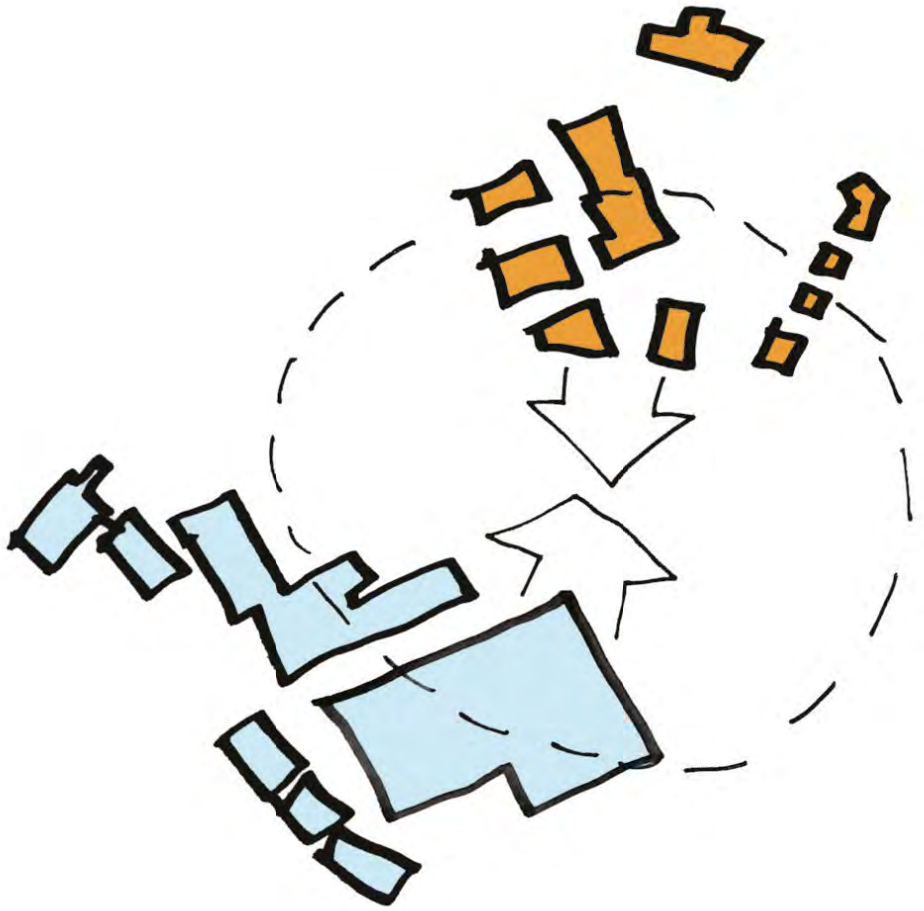
Gode fotgjengerforbindelser knytter sentrum sammen med omkringliggende, spesielt til idrett og friområder.



HJERTET I VÅGEN ...

... binder sammen!

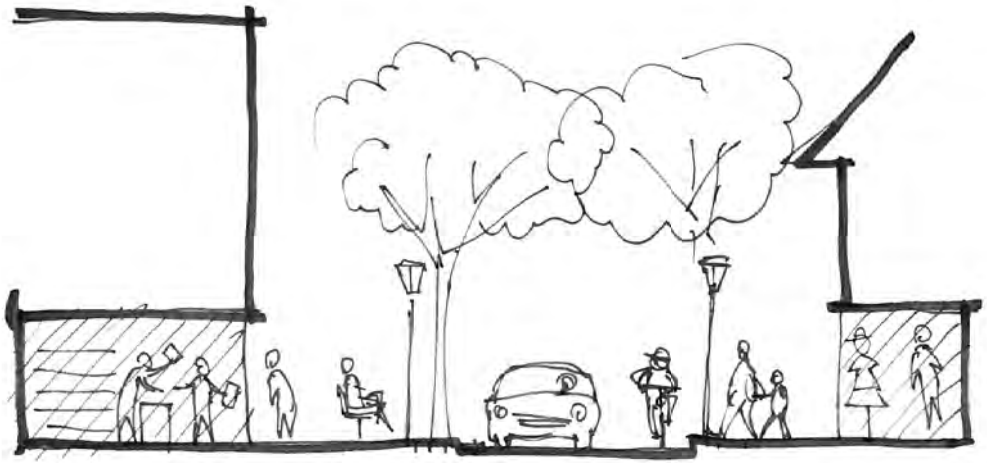
Knytter sammen Devoldanlegget
med resten av sentrumsgatene.



HJERTET I VÅGEN ...

... er lesbart i utforming og skala!

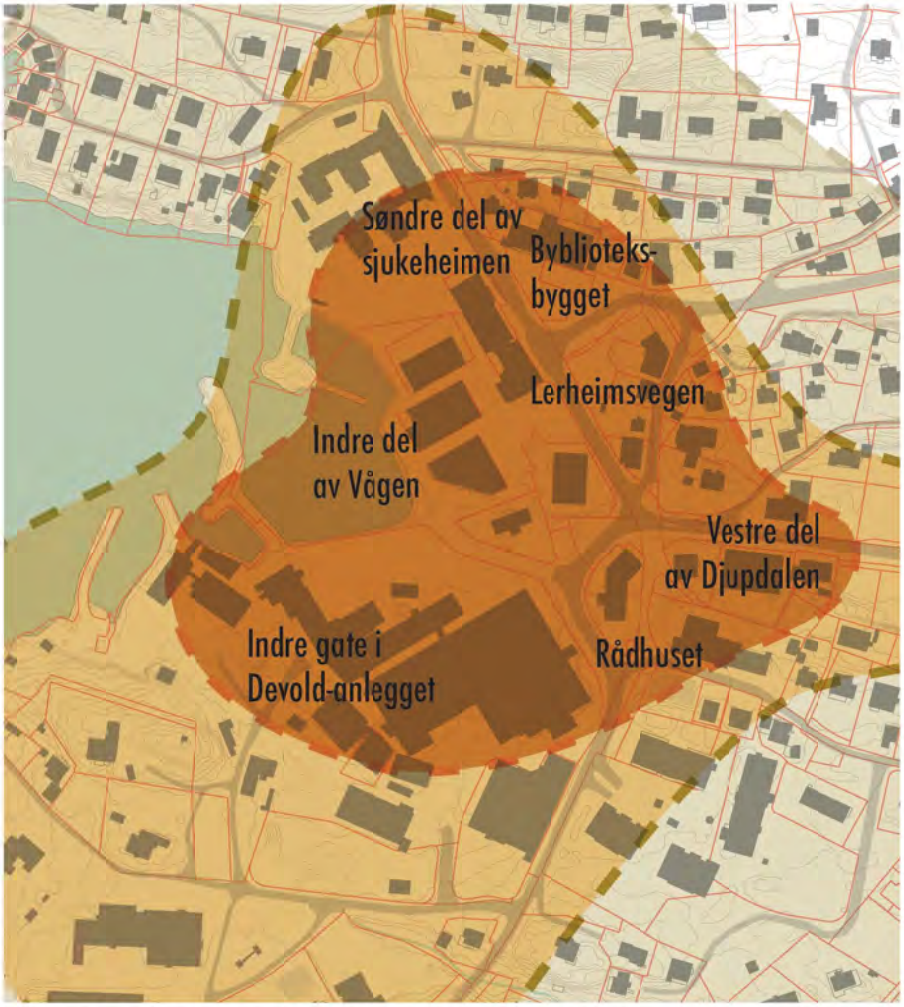
Større tetthet i gaterom og bebyggelse.
Gater er utforma for langsom kjøring,
hyggelig opphold og slik at man skjønner
at dette er sentrum.



1 AVGRENSE KJERNEN I SENTRUM

> HVA: Definere en indre sentrumskjerne - "hjertet"- som er synlig i utforming av gater, byrom og tetthet i bebyggelsen.

> HVORFOR: Større tetthet for aktivitet og møteplasser. Konsentrere de viktigste sentrumstiltakene om et håndterbart område.

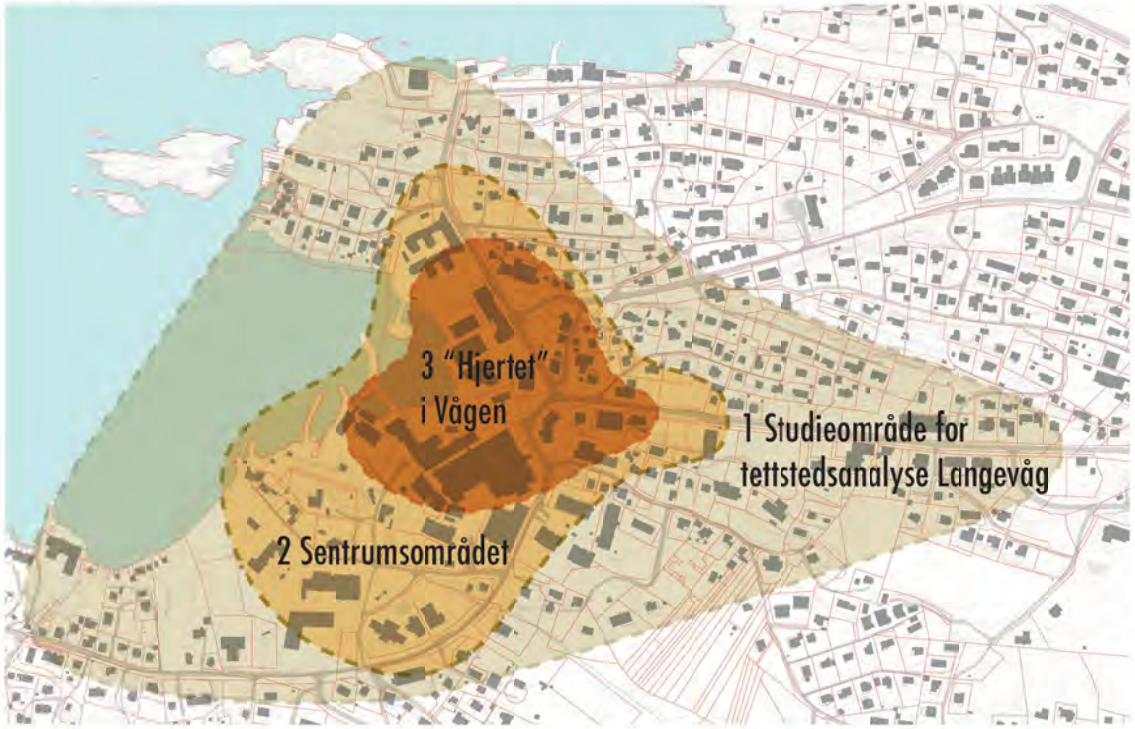


Avgrensing av "hjertet" - noen viktige avgrensinger er påført

3 nivå:

- 1 Tettstedsanalysen har tatt for seg hele triangelet fra kirka i øst, hurtigbåtanløpet i nord til industrianlegget ved Molvær i vest.
- 2 Innafor denne sonen er sentrumsområdet, slik det oppfattes, avgrensa omtrent som kartet viser.
- 3 For å oppnå en **tetthet i aktiviteten** som gjør at synergieffekter kan oppstå og møteplassene blir effektive, foreslår vi at man innafor sentrumsområdet i Langevåg **skiller ut et kjerneområde** - Hjertet! Terrenget og plasseringa rundt vågen, fordelinga av funksjoner i sentrum så vel som infrastrukturmønsteret, bestemmer hvordan Hjertet avgrenser seg.

Innafor Hjerteområdet legges det større vekt på opparbeiding av byrom, med bearbeida gatemøblering og større høyder og tetthet i bebyggelsen. Her bør det være aktive fasader på bakkeplan, og tett mellom møteplasser og publikumsfunksjoner, slik at dette blir knutepunktet for sosialt liv i lokalsenteret Langevåg.



2 UTVIKLINGSOMRÅDER

> HVA: Hvilke områder kan utvikles for å styrke Langevåg?

> HVORFOR: Identifisere de satsingsområder, der tiltak kan forventes å ha tydelig effekt.

1) Områder innafor "hjertet" er vist i gult
2) Områder i den omkringliggende, ytre sentrumssonen er vist med grønt.

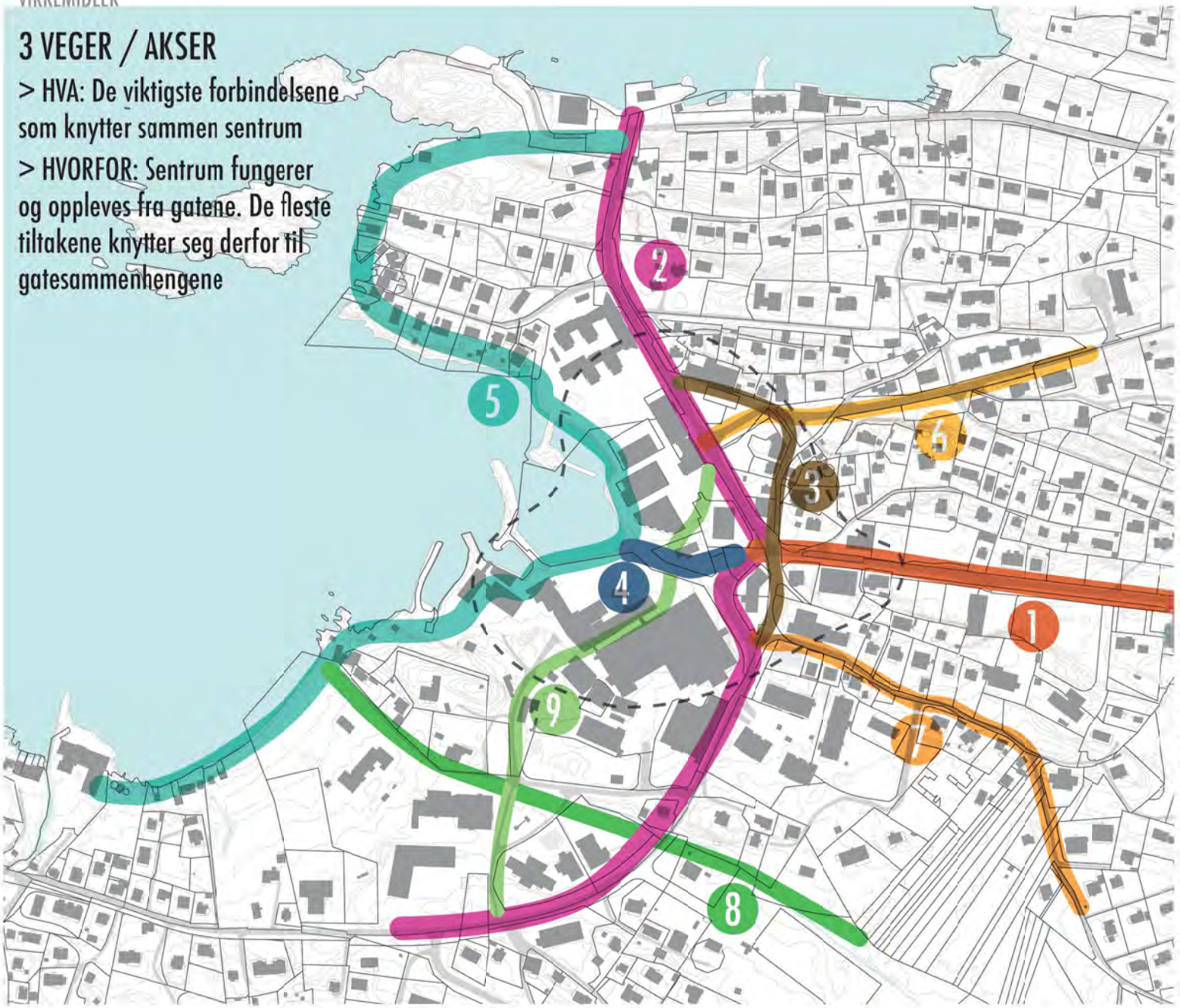
(Hovedvegene er ikke markert her, og kommer i tillegg.)a



3 VEGER / AKSER

> HVA: De viktigste forbindelsene som knytter sammen sentrum

> HVORFOR: Sentrum fungerer og oppleves fra gatene. De fleste tiltakene knytter seg derfor til gatesammenhengene



Disse forbindelsene er de viktigste som virkemidler:

1- **Djupdalen:** Hovedinnfartsåren fra øst.

2 – **Stadsnesvegen/Molværvegen:** Knytter boliger, hurtigbåt og grøntområder til sentrum - fra nord til sør/vest.

3 – **Lerheimsvegen:** En viktig indre fotgjengerforbindelse: Forlengelse av den gamle handlegata nordvestover, langs Bunnpris/bibliotek/NAV og sørover til Rådhuset.

4 – **Allmenningen:** Binder sammen sentrumsgatene med sjøpromenaden, og Devold Forbinder sentrum med grøntområdene rundt Devoldparken, med boligområdene i sør, samt turområdene vest for Sandvika.

5 – **Sjøpromenaden:** Kontakten mellom sentrum og vannet. Bearbeidet som sammenhengende turstì langs sjøen, fra Stadsneset til Molvær.

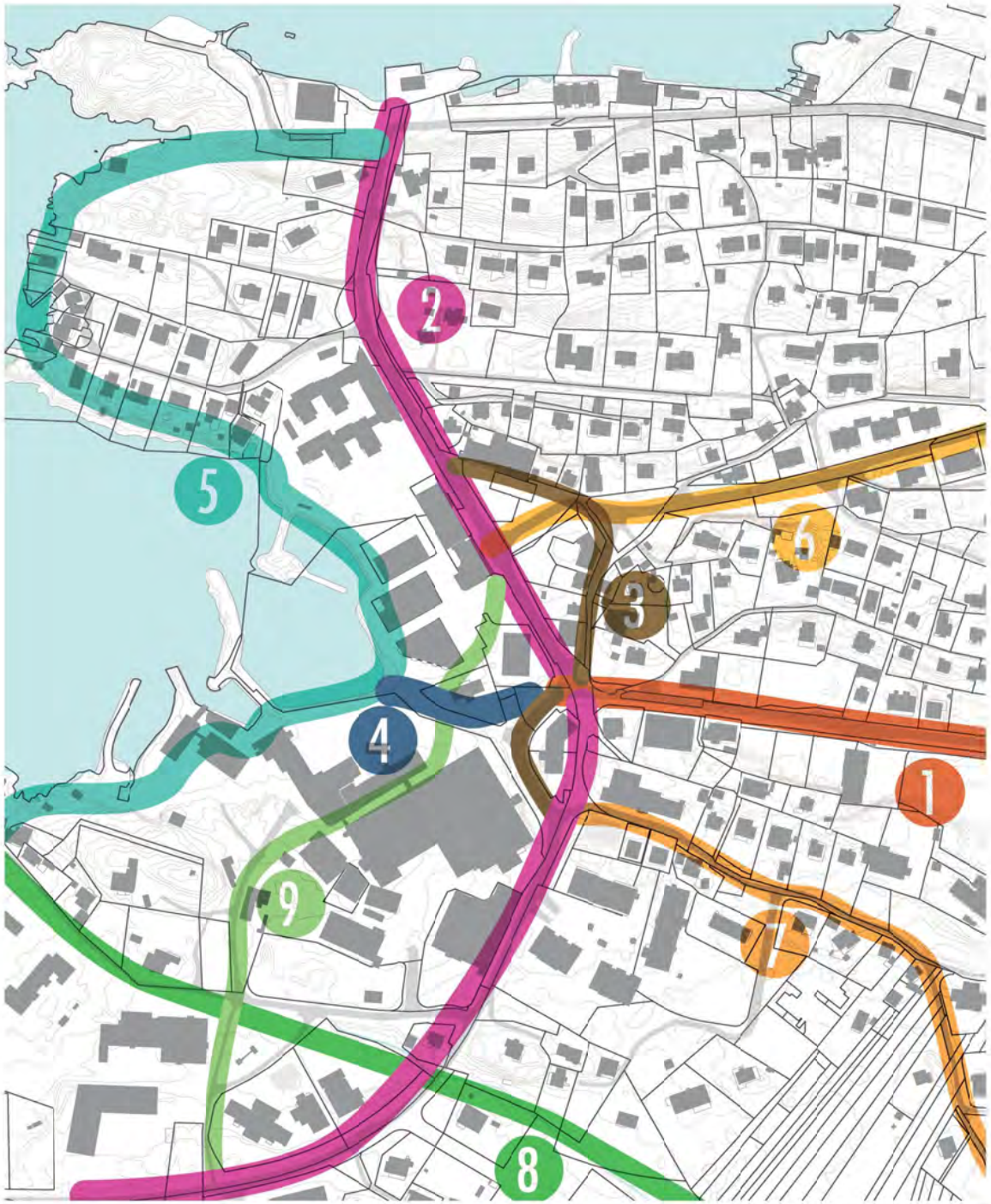
6 – **Fyllingvegen:** Sekundær sentrumsgate med potensial for utvikling. Kobling mellom boliger i nord og sentrum.

7 – **Sloghaugvegen:** Rådhuset er en viktig publikumsfunksjon. Vegen gir bilforbindelse mellom sentrum og Vassetsvatnet.

8 – **Geilneset-Grøndalen:** Knytter eksisterende og mulige nye friområder sammen og gjør dem bedre tilgjengelige.

9 – **O.A. Devoldvegen:** Med forlengelse nordover, gjennom fabrikkanlegget, via allmenningen og helt til Stadsnesvegen, er dette en viktig sammenbindende veg for fotgjengerne som bruker sentrum.

> MOLVÆRVEGEN: Alternativ løsning for vegføring



En alternativ vegføring som bør vurderes er å gjenåpne den gamle traseen forbi "Det Glade Hjørne", slik at Molværvegen får et rettere forløp. Dagens vegføring er i stor grad basert på industrivirksomhet som nå er nedlagt. Slik vegen føres i dag er det flere åpne og uklare kryssituasjoner, som gjør trafikkmønsteret noe vanskeligere enn nødvendig å orientere seg i.

Ved å endre vegføringa vil området vi kaller "Allmenningen" utvides – park og møteplasser mellom Devold og sentrum-skvartalene. Dette kan gi godt utgangspunkt for utvikling av ny næring, publikumsrettet og gjerne reiselivsorientert virksomhet i dette området.

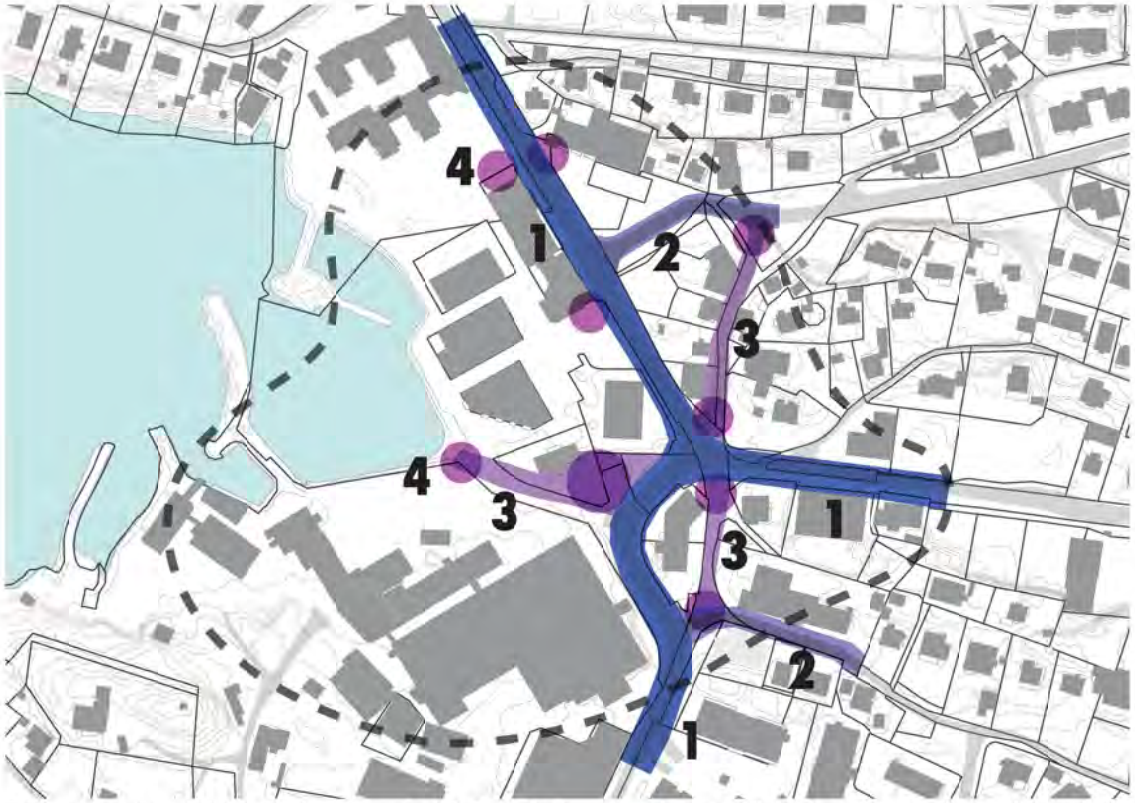
4 DEFINERTE GATEROM

> HVA: Opparbeide gatene i "hjertet" av sentrum med bestemt gatesnitt, materialbruk og møblering.

> HVORFOR: Gateutforminga gjør det tydelig hva som er sentrum i Langevåg, gjør forskjell på gatene etter funksjon og gir attraktive oppholdskvaliteter.

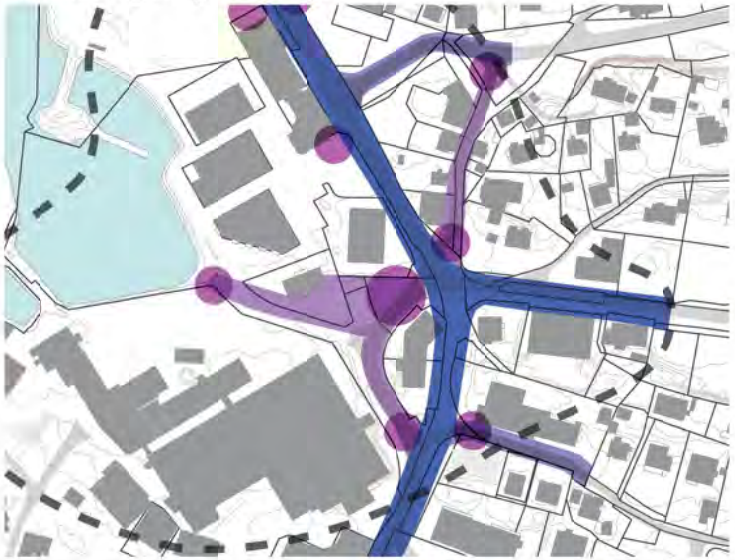
Kjørevegen i sentrum bør utformes som gater, dvs med bearbeidet tverrsnitt der det er god plass til **fotgjengere** og den typen **opphold** som hører til i en urban sammenheng. Kjørebanen kan med fordel utformes for å **dempe hastighet** på trafikken. Forskjellen mellom de **ulike typene gater** kan med fordel vises i måten gatene utformes på, det det bør være en gjennomtenkt **materialbruk**.

Gatene i "hjertet" foreslår vi inndelt etter denne figuren:
1) **Hovedgatene** utformes med gatesnitt A, vegbredde (husvegg til husvegg) 18 - 22 m (se neste side)
2) **Sekundærgatene** utformes med gatesnitt B, vegbredde 15 m.
3) **Gatetun/gågater** utformes for fotgjengere
4) Der viktige forbindelseslinjer krysser oppstår **møteplasser** som bør vises oppmerksomhet i utforminga: F.eks. endret dekkebelegning, utvidelse med sittesone, ekstra belysning, evt utsmykning.



1 hovedgate (mørk blå), 2 sekundærgate (blåfiolett), 3 gatetun/gågate (fiolett) og 4 møteplasser (lilla sirkel).

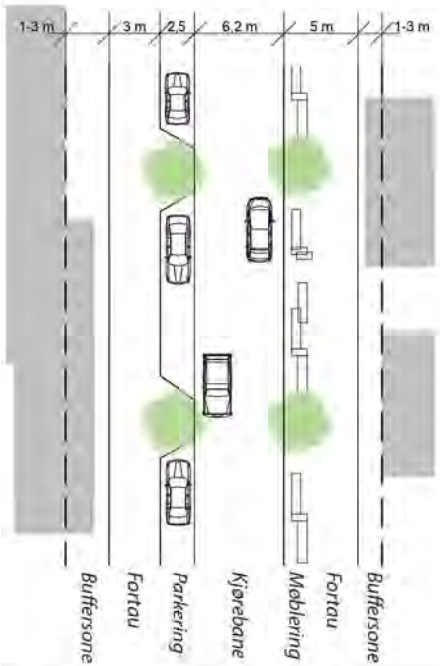
Alternativ vegføring Molværvegen



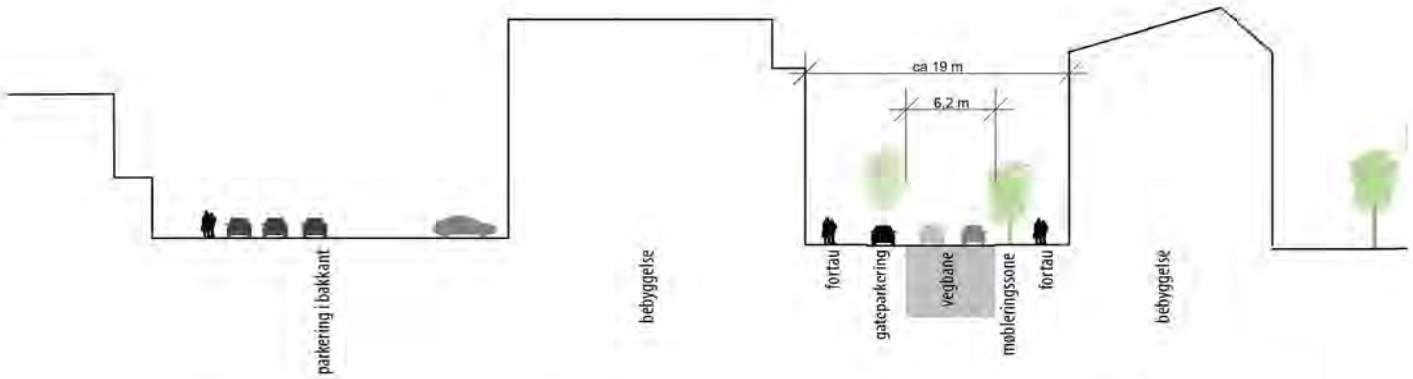
4A DEFINERE GATESNITT - SKALA BYROM

> HVA: Gatesnitt for sentrumsgatene. Både nye bygninger og vegetasjon benyttes for å ta ned dimensjonene på gaterommene.

> HVORFOR: Mer attraktive gater. Gjøre forskjell på sentrumsgater og vegene rundt. Senke farta på trafikk. Gi rom for utvikling av ny bebyggelse som styrker sentrum som aktivitetstyngdepunkt.

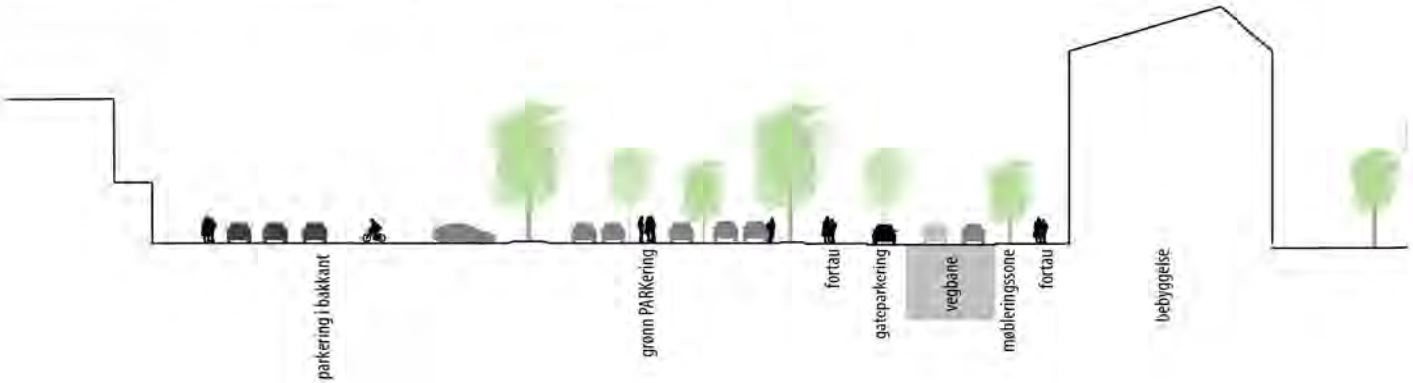


Gatesnitt A - Hovedgate: Ensidig gateparkering avløses av beplantning og skaper møtesteder og passiare soner.



Prinsipp for gateutforming. Fotgjengere bruker butikker, skaper sosialt liv og møteplasser. Det er viktig at sentrumsgatene innbyr til at man går mellom butikker, møtesteder og andre aktiviteter. Sentrumsgatene utformes i stor grad med tanke på å skape attraktive forhold for forgjengere. Biltrafikk og parkering er en del av aktiviteten i sentrum, men biler bør ha lav hastighet. Gatetverrsnittene utformes slik at det stimulerer til slikt kjøremønster.

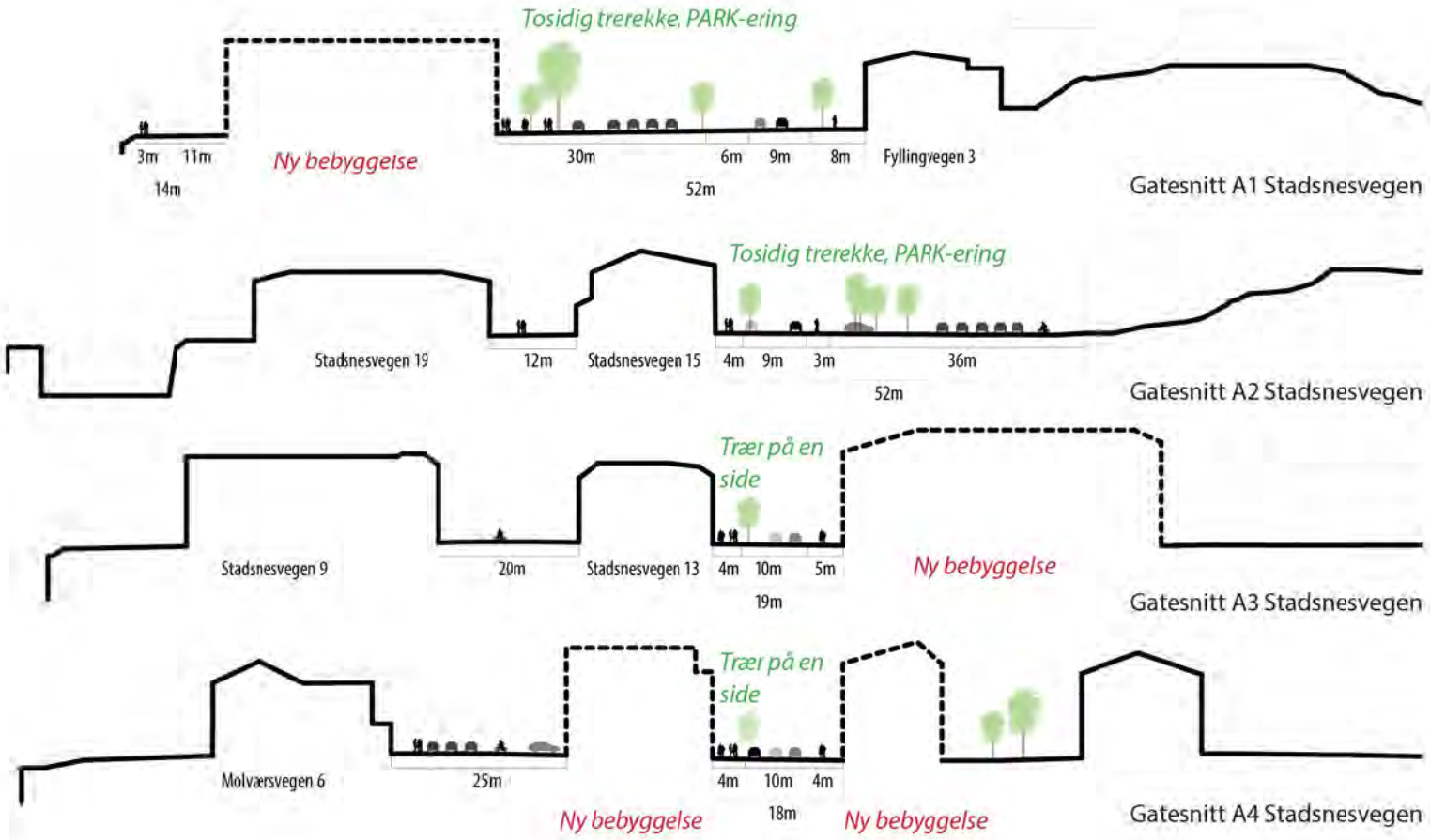
Sammenliknet med dagens gatesnitt er det lagt opp til mer integrert og tydeligere gateparkering, beplantning og møbleringssoner. Gatetverrsnittet skaper byrom med mer urban sentrumskarakter. Parkering er lagt bak byggene for å unngå at gateløpet flyter ut og blir udefinerbart.

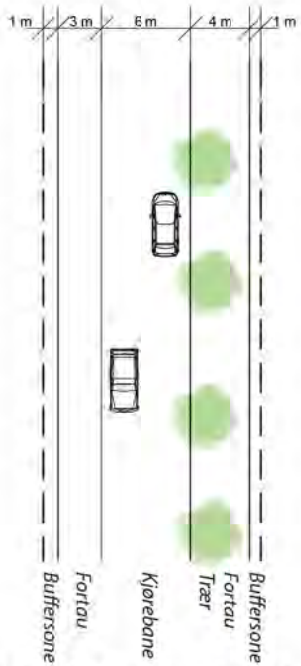


Prinsipp for å avgrense byrommene med vegetasjon: Åpne rom som ikke disponeres som park eller til annet formål kan brukes til parkering, men da må parkeringsarealet nærmest gata bearbeides slik at den bidrar positivt til gatesituasjonen; vi kaller det "PARK-ering" (se pkt 10). Høyere beplantning definerer gatesnittet, og parkeringen fremstår som en grønn sone.

> I sentrum utformes kjøreareal som GATER, ikke veger. Gatene skal være hyggelige å bevege seg i, og snittet bør innby til et "sakte-sentrum", der biltrafikken senker farta, på fotgjengernes premisser.

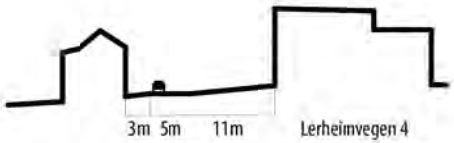




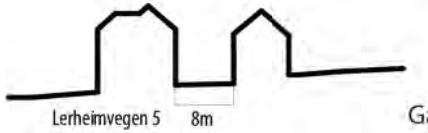


Gatesnitt B - Sekundærgate: Redusert bredde. Trerekke på en side.

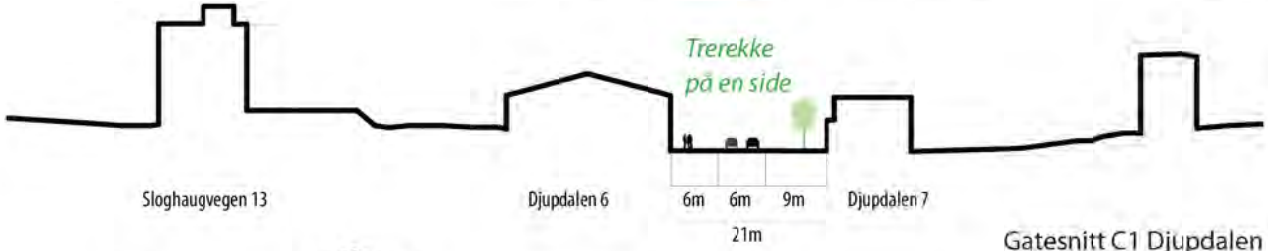




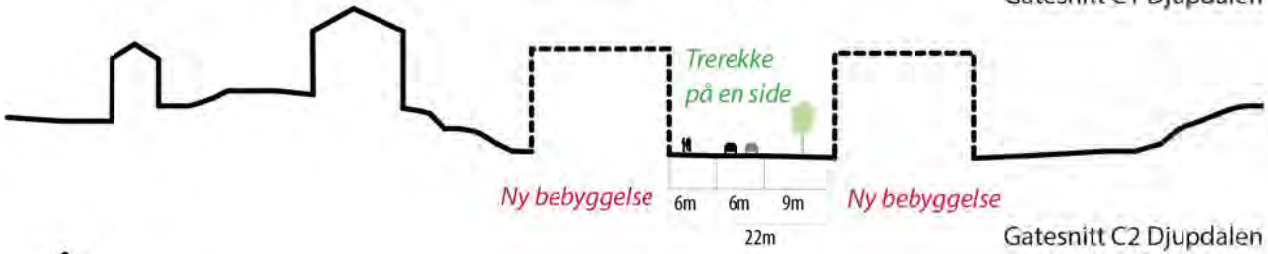
Gatesnitt B1 Lerheimvegen



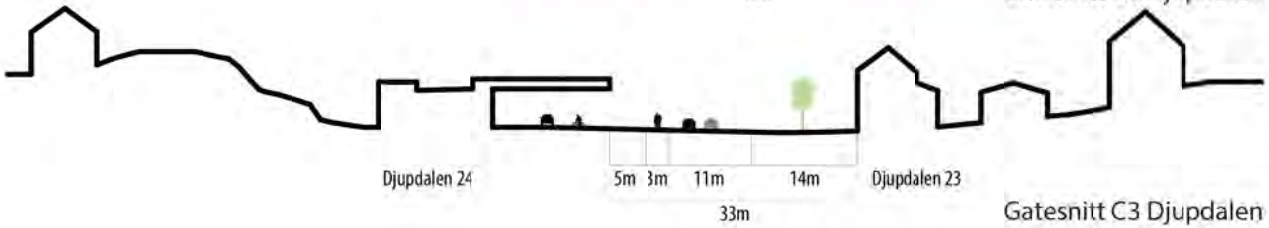
Gatesnitt B2 Lerheimvegen



Gatesnitt C1 Djupdalen



Gatesnitt C2 Djupdalen



Gatesnitt C3 Djupdalen

5 AKTIVITET I SENTRUM

> HVA: I sentrumskjernen bør 1. etasje i bygningene i størst mulig grad ha publikumsrettede funksjoner.

> HVORFOR: Aktivitet skaper aktivitet. Funksjonene (handel, servering, kultur, møteplasser) styrker hverandre når det er kort veg mellom dem, uten tomme, utrivelige mellomrom.

Ved fortetting i sentrumskjernen bør 1. etasje av bygningene ligge **på bakkeplan** og ha **åpne og aktive fasader.** Funksjonene kan og bør variere - både klassisk handelsvirksomhet, bibliotek og cafe er opplagte møteplasser og meget gode for å skape aktivitet. Slike funksjon er bør i størst mulig grad forsøkes styrt mot 1. etasje i sentrumskjernen. Dette kan blandes med et mangfold av f.eks. små verksteder, håndverksbedrifter med salg, utstilling av kunst, eldre-kafe, lekerom for barn.

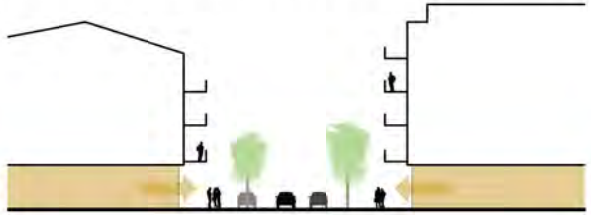
Kan noen areal kanskje stilles til rådighet for **rimelig utleie** – for oppstartsbedrifter, håndverk, kunstnere? Dette kan vurderes å integreres i jobbtreningsvirkemidler, slik at ulike deler av kommunalt engasjement støtter tiltakene i sentrum.

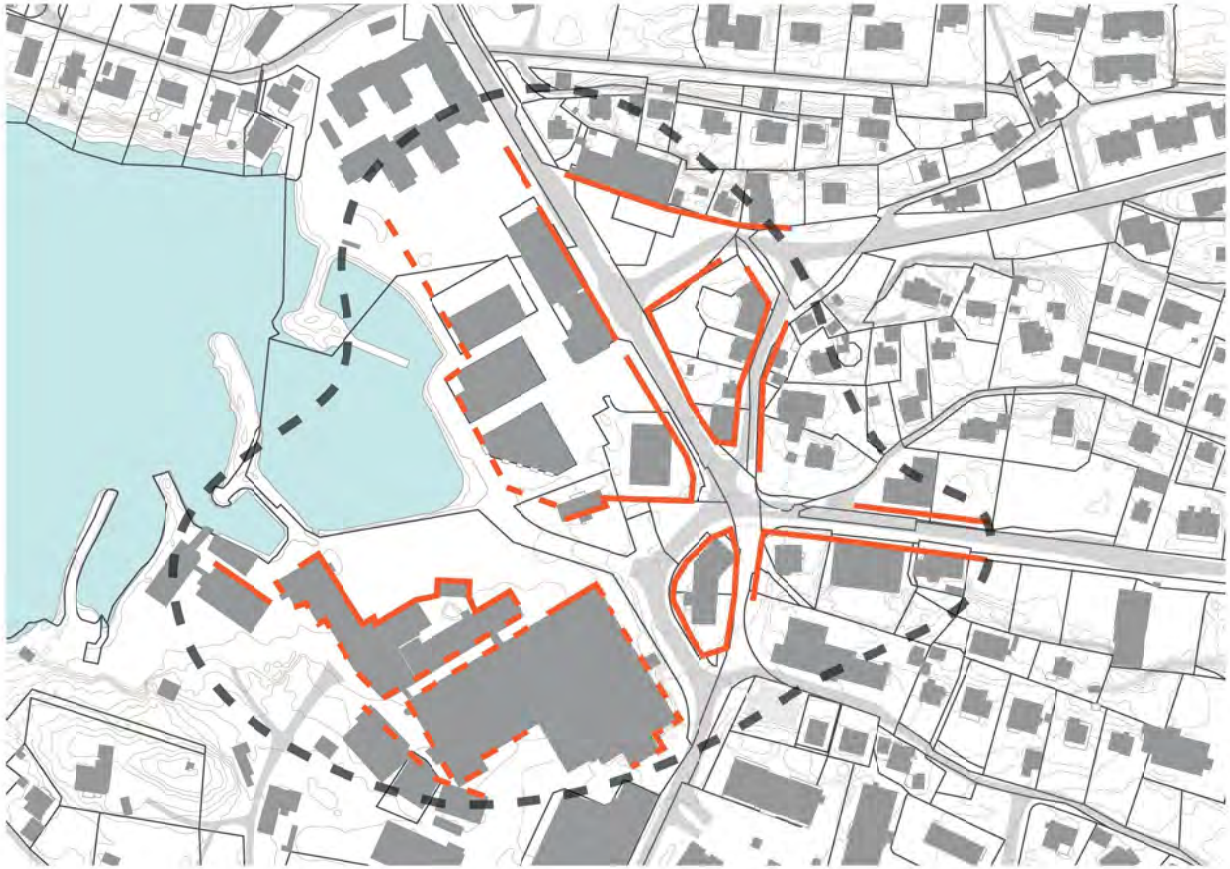


Eksempel på lukket og avvisende fasade i sentrum.



Åpne fasader med aktivitetsskapende funksjon på bakkeplan i 1. etasje. Kontorvirksomhet og bolig i etasjene over (bør ha egen inngang for boliger).





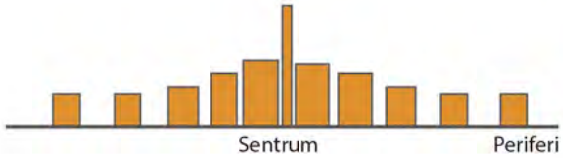
6 HØYDER PÅ BEBYGGELSE

> HVA: Større høyde på bebyggelse i sentrumskjernen (samt i noen terrengdefinerte, tilgrensende områder).
> HVORFOR: Øke potensiale for aktivitet og nye boliger i sentrum, samtidig som økt tetthet markerer det mer bymessige.



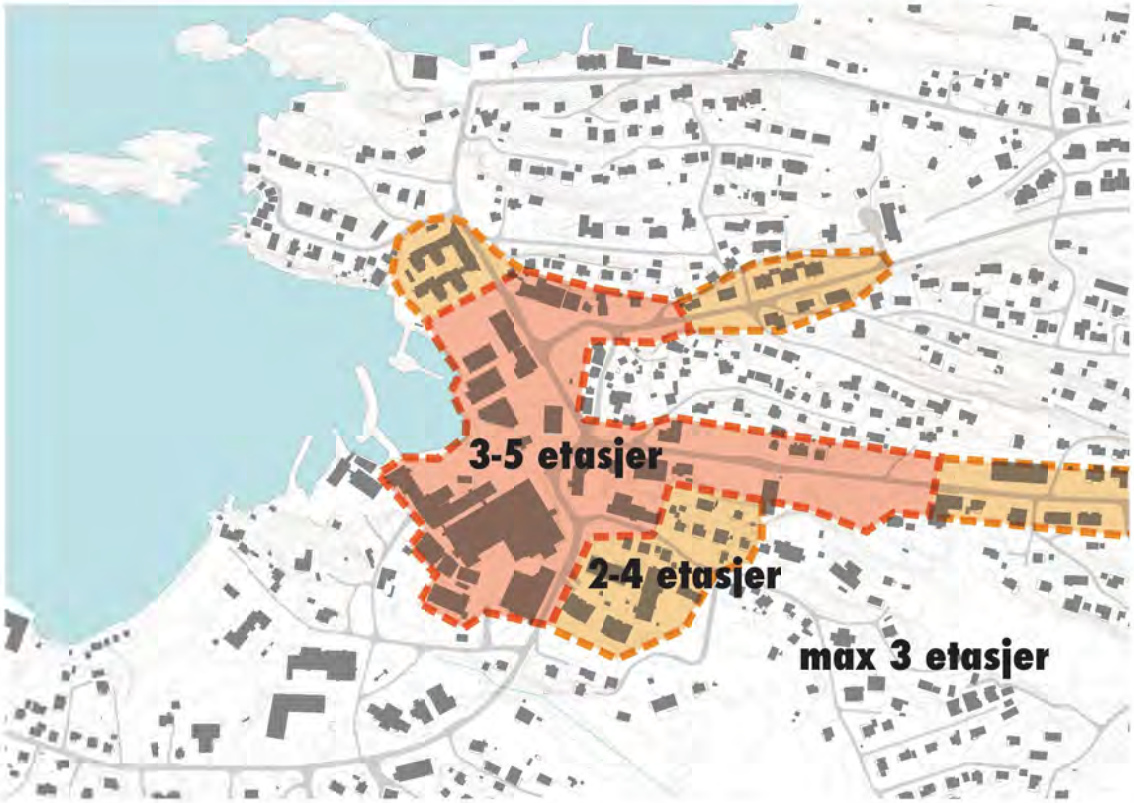


Bygningshøyde er med på å definere et sentrumsområde. Å tillate høye bygg i sentrum gir både en mer urban følelse, og mer grunnlag for virksomheter og aktivitet. Det er likefullt viktig å bevare Devold-pipa som suverent høyeste landemerke.



I tillegg legger topografien i Langevåg, med sine langsgående åser, til rette for å kunne bygge høyere langsmed Djupdalen og Fyllingvegen.





7 SIKTLINJER

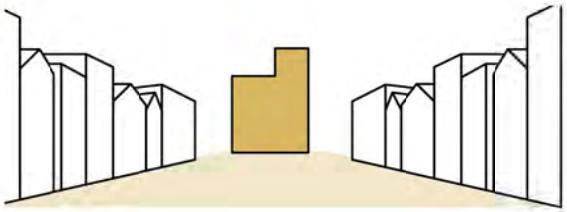
> HVA: Ta vare på og utvikle sikt mellom viktige punkt.

> HVORFOR: Visuell kontakt med terreng og landemerker styrker lesbarhet og særpreg.









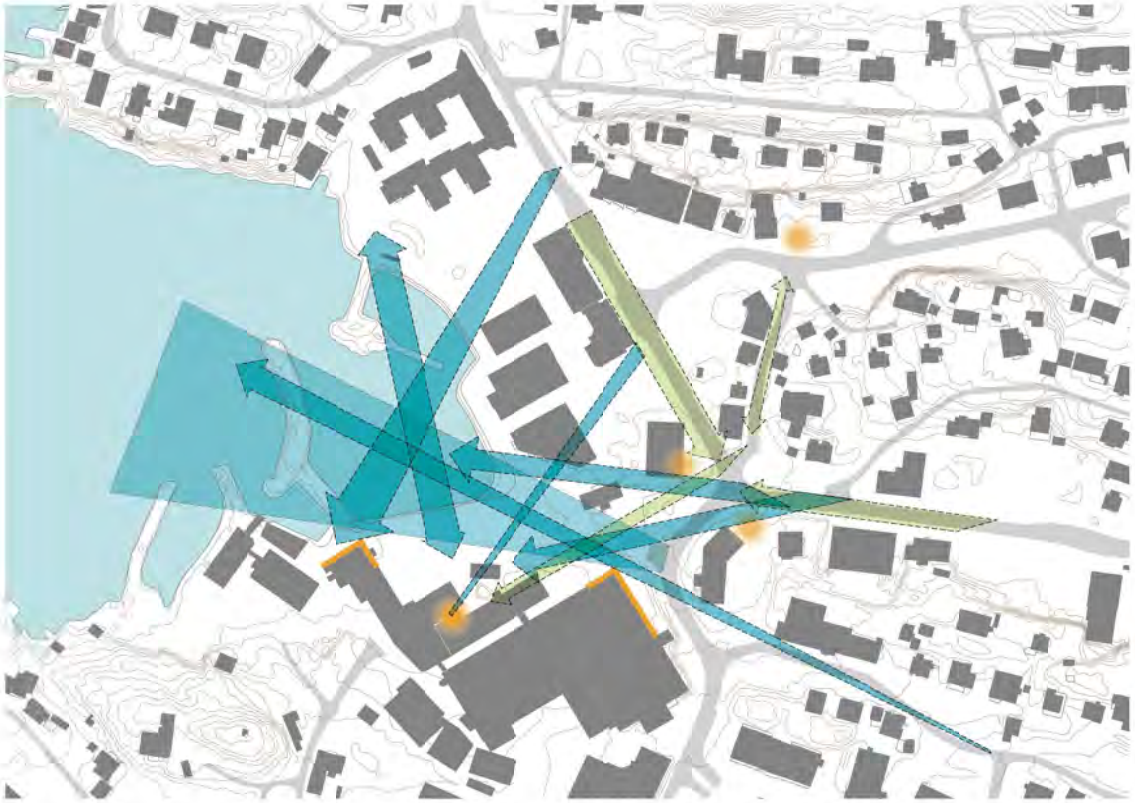
Siktlinjer har stor betydning for hvordan mennesker orienterer seg og hvordan man oppfatter et steds karakter og særpreg. I utvikling og fortetting av Langevåg bør noen viktige siktlinjer og fondmotiv tas vare på og vies særlig oppmerksomhet. Noen siktlinjer bør forsterkes ved å være bevisst på hva som oppføres i enden av dem.

Siktlinjer som spesielt bør bevares:

- glimt av Devold og av pipa fra Stadsnesvegen
- sikt mot sjøen fra Djupdalen og fra Slohaugvegen
- sikt fra Lerheimvegen og Djupdalen mot Devold.
- på tvers av vågen: Devold - 1000-årsstedet

Fond- og siktmotiver som kan styrkes:

- sørenden av Stadsnesvegen,
- enden av Djupdalen (krysset)
- nordenden av Lerheimvegen.



8 FORBINDELSER FOR MYKE TRAFIKANTER

> HVA: Supplere og komplettere gang - og sykkelveger til et sammenhengende nett.

> HVORFOR: Et funksjonelt sentrum må være tilgjengelig og henge godt sammen med omkringliggende områder for myke trafikanter. Folkehelse.





God, trygg og attraktiv tilgjengelighet for myke trafikanter er grunnleggende for å la sentrum være et naturlig aktivitetsknutepunkt og møteplass.

Gode forhold for gående og syklende øker kontakten mellom mennesker og sentrumsfunksjoner og reduserer behovet for å bruke bil.

Folkehelse kommer opp som et stadig viktigere samfunnsspørsmål, og god og funksjonell utvikling av gang- og sykkelvegnettet er også et sterkt bidrag til å få flere i bevegelse.

Vi foreslår at

1. Gatenettet i "hjertet" av Langevåg opparbeides i tråd med foreslåtte vegprofiler - med sammenhengende fortau på begge sider. Tiltak som reduserer farten i sentrum bør etableres; supplerende fotgjengeroverganger (opphevet), gatebelegning med bremsende effekt, smalere gatebredde, belysning og fartsgrense
2. Fortau utafor "hjertet" kompletteres der det mangler i dag. Dermed forbedres tilgjengelighet til/fra hurtigbåten og til Vassetvatnet for gående og syklende
3. Supplerende gangforbindelser (i tillegg til eksisterende) opparbeides på tvers av sentrumskvartalene, gir god kontakt mellom gatene og sjøfronten.
4. Lerheimvegen utformes som gatetun.
5. To nye hovedforbindelser knytter sentrum til grøntområdene: Sjøpromenade forbinder strandlinja fra hurtigbåten til Molværstranda. Ny gangsykkelveg knytter sentrum til idrettsområdet ved Vassetvatnet.



9A VEGETASJON - SAMMENHENG

> HVA: Sammenhengende drag som knytter sammen viktige grøntområder med sentrum og går innom de viktige stedene.

> HVORFOR: Øke brukbarhet og attraktivitet, styrke Langevågs grønne preg. Rekreasjon bør knyttes sammen med sentrumskjernen, med attraktive forbindelser.

Grønne sammenhenger knytta til sentrum gjør det enkelt å komme seg ut i friområdene og styrker "Hjertet" som knutepunktet på Langevåg.







I utvikling av grønt- og friområder bør det siktes mot variasjon, både i områdenes bruk, karakter og tilpasning til årstider. Med bevisst valg av planter kan man tilpasse blomstring, farge på bladverk og frukt/bær slik at det er ulike kvaliteter som skaper trivsel og vakre områder på ulike årstider.

Grønne sløyfer: Nye sammenhenger knytter sentrum sammen med eksisterende og nye grønne områder.



9B VEGETASJON - ROMAVGRENSING

> HVA: Bruke grønt som romlig element

> HVORFOR: Vegetasjon skaper særpreg og trivsel samtidig som det er fleksibelt som avgrensing

Vegetasjon i form av trær eller busker kan være gode romskapere, og lettere og mer fleksibelt å etablere enn bebyggelse. Vegetasjon gir også trivsel og karakter til stedet, bidrar til å knytte stedet til landskapet, og kan styrke særpreget og stedets identitet.

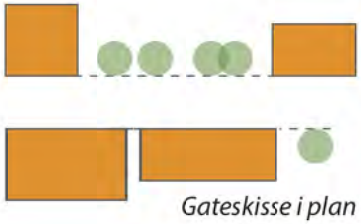
Vi foreslår derfor å benytte vegetasjon bevisst til å avgrense og definere byrommene i sentrumskjernen.

- Beplantning brukes som midlertidig tiltak for å tydeliggjøre et gateløp inntil det eventuelt blir erstattet av et nybygg. Trær vokser sakte, så her kan man gjerne benytte vegetasjon i kasser som kan flyttes når tomta skal bygges ut.
- Beplantning brukes også til å vise sammenheng/kontinuitet og retning i sentrumsgateløpene (se gatesnittene).









Gateskisse i plan



Gateskisse i oppriss



Aktuelle steder å benytte vegetasjon som romavgrensende element.

10 BOLIGUTBYGGING

> HVA: Eiendommer bør legges til rette for for boligutvikling, med flere boligtyper i og nær sentrum.

> HVORFOR: Flere boliger for bredere målgrupper øker aktivitet og liv, også utenom butikktid.

Her er ulike typer boligutvikling vist:

1. Boliger i sentrumbebygelsen - eksisterende og nye bygninger med mulighet for høy utnytting. Aktive funksjoner i 1. etasje og egen inngang til boliger. Ulike typer leilighetsbygg, gunstig for mindre leiligheter, ikke minst for eldre.
2. Inngår i type 1: tomter som kan ligge spesielt til rette for nybygg med større høyder enn i dag.
3. Mulig transformasjon av eksisterende industribebyggelse til leiligheter (nøyaktig plassering må avklares nærmere).
4. Nybygg med opp til 5 etasjer langs innfartsårene. Leilighetsbygg, tilpasse tilbudet med variasjon i størrelse og standard på leilighetene.
5. Som 4, men med noe mindre bygningshøyder pga terrengforhold.
6. Mulige eiendommer for transformasjon til ny boligbebyggelse - fortrinnsvis som nybygg der man har mulighet for å øke variasjon med nye leilighetstyper, blant annet for mindre kjøpesterke grupper.
7. Feltutbygging egnet for rekkehus og flermannsboliger.



11 NÆRING OG KULTUR

> HVA: Sentralt areal for ny næring og kulturvirksomheter.

> HVORFOR: Stor funksjontetthet i hjertet av sentrum. Øke mangfold av tilbud. Tilby areal til ny-utviklere.

For å styrke sentrum bør Langvåg:

- øke det **totale aktivitetsnivået** - det betyr at lokalene må brukes, og i så stor grad som mulig til virksomhet på den ene eller andre måten er publikumsrettet.
- øke **bredden** på tjenester og tilbud i sentrum: Ulike aldersgrupper på ulike tidsrom (barn, unge, voksne, eldre - ikke minst ungdom og eldre vil i økende grad ha behov for aktiviserende tilbud). Øke tilbud på kultur spesielt.
- Legge til rette for **ny næringsvirksomhet**, som både kan øke aktivitetsnivå, bredden i tilbud for besøkende og styrke mangfoldet totalt. Kunstverksted, håndverk, gründervirksomheter, virksomhet basert på havet som ressurs, kulturrelaterte virksomheter m.m. Tilgjengelige lokaler til overkomlig pris er ofte nøkkelen for ny virksomhet.





Tre potensiale å ta tak i:

(rød) **tomme lokaler** - det er ingen gevinst i tomme lokaler. Disse kan leies ut rimelig til oppstartsbedrifter, kreative virksomheter og ildsjeler, gjerne i en overgangsfase. Et miljø av gründer- og skaperglede gir positive ringvirkninger for stedet.

(oransje) **bygg som kan/bør endre funksjon** - dette er bygg som har et større potensiale i offentlig bruk enn hva som er tilfellet i dag. Molværsvegen 4 har en svært sentral plassering og kan få en nøkkelfunksjon i sentrumsutviklnga

(gul) **potensiale for nybygg i sentrum** - dette er tomter som står tomme eller som har bebyggelse som i liten grad bidrar til å definere gaterom eller gi sentrum den tettheten som trengs. Tomtene er egnet for utadrettet virksomhet på bakkeplan og bolig- eller næringsarealer oppover i etasjene.

* (gul stjernemerke) **kulturkvartalet?** Dette er en kremtomt i sentrum. Det er naturlig å tenke denne tomten i sammenheng med et offentlig kulturtilbud. Ved å aktivisere denne plassen vil man kunne skape et godt definert sentrum der Devold er tyngdepunktet i den ene enden og kulturkvartalet i den andre.







Områdene som er vist:

1. Sentrumbebyggelsen har tildels ledig areal og potensial for utvikling av mere, bredere og nye tilbud.
2. Devoldanlegget har store arealressurser som bedriften utvikler etter egen plan. Men dette er en stor drivkraft for sentrum og bør tenkes slik. Med dialog med Devold kan variasjon og utvidelse av tilbudet i fabrikkanlegget og sentrum forøvrig styrke hverandre.
3. Et aktuelt område for kulturvirksomhet foreslår vi vurdert i nordre del av sentrumskvartalet - som et nordre tyngdepunkt, i balanse/dialog med Devold. Her kan kulturskole, utstillingsareal, cafe med konsert-/forestillingsscene m.m. tenkes lokalisert. Dersom biblioteket kan flyttes, bør det vurderes samlokalisert med andre kultur funksjoner, cafe m.m. Her er det potensiale for et evt. framtidig nybygg med kulturaktivitet, meget sentralt, sjøkontakt, kan også lett utvide tilbudet for eldre. Kanskje skal aktiviteten på Friheim få en mer sentral plassering?
4. Nær sentrum ligger flere virksomheter som dels står tomme, dels over tid kan tenkes utviklet med nye vriksomheter i tillegg eller i stedet for eksisterende. Muligheter for grundervirksomheter, håndverks-/kunstverksteder, aktivitet spesielt for ungdom.



12 PARKERING

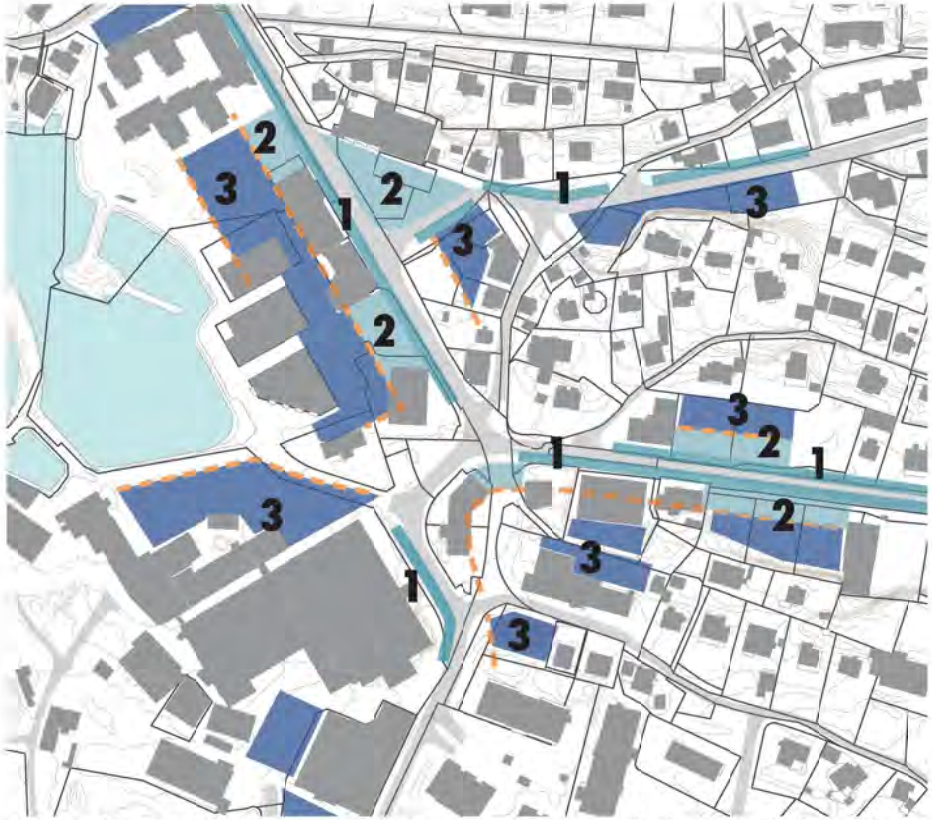
> HVA: 5 prinsipp for å organisere parkering

> HVORFOR: Parkering må være lett tilgjengelig, men ikke dominere

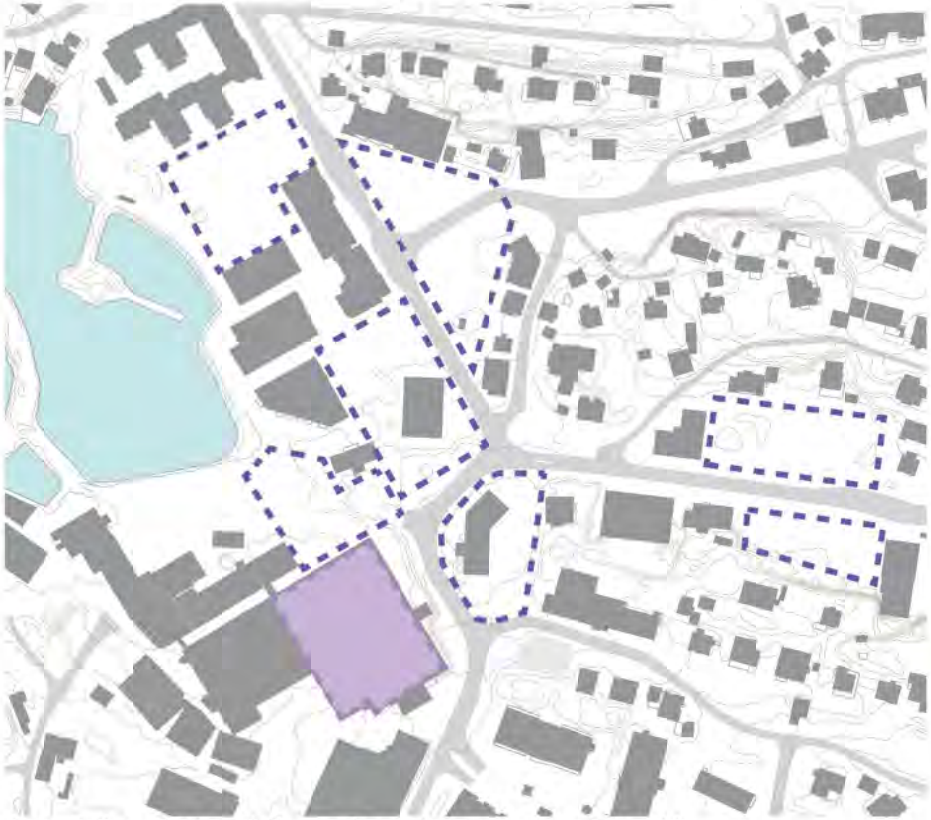
For å løse parkering innen "Hjertet" i Langevåg er det fornuftig – og sannsynligvis nødvendig – å kombinere flere prinsipp. Målsettinga er i alle tilfeller å skape oversiktlige, effektive og trygge forhold, der parkering ikke oppfattes som den dominerende aktiviteten, der bygningene kan henvende seg mest mulig direkte til byrommene, samtidig som det oppleves som lett å sette fra seg bilen.

Større andel boliger i/nær sentrum krever tilgang til faste parkeringsplasser. For å gjøre det attraktivt å bo nær sentrum, samtidig som ikke boligparkering blokkerer for besøkende, er det nærliggende å tenke innendørs parkering for boligene.

- **Gateparkering** er hensiktsmessig for fleksibel korttidsparkering, ikke minst i sammenheng med handel.
- **PARK-ering og annen flateparkering**: Parkering langs sentrumsgatene foreslår vi som en grønn parkering, PARKering, der trerekker underdeler biloppstillinga, samtidig som det definerer gaterommet og hindrer utflytende areal - se prinsipp side 31. Øvrig bakkeparkering bak sentrumsbygninger.
- **Parkeringskjeller og -hus:** Effektiv bruk av sentrumsområdet, som gir stor parkeringskapasitet. Ved utbygginger bør det alltid vurderes mulighet for å kreve parkeringskjeller. Potensiale for parkering i Devold undersøkes. Parkeringshus kan anlegges i deler av nye bygninger.
- **Fleksibel kapasitet**: Alle korttidsparkeringsflater i sentrum bør i størst mulig grad kunne behandles som del av en samlet kapasitet. Det betyr at man ønsker å unngå spesialisert parkering som bare gjelder én virksomhet.
- **Tidsdeling**: Noen areal vil det kunne passe å bruke til parkering på begrensa tidsrom, mens de brukes til andre formål på andre tidsrom - f.eks. parkering på kveldstid, salg eller arrangement på dagtid, eller omvendt.



1 Gateparkering, 2 PARK-ering mot gaterommene, samt 3 tilbaketrukket bak bygningene.



Potensielle parkeringskjellere og innendørs parkering på Devold.

13 OVERFLATEBEARBEIDING

> HVA: Bevisst bruk av materialer til gater, plasser og møblering i sentrumskjernen.

> HVORFOR: Mer bearbeidede byrom øker trivsel og attraktivitet og gjør det tydelig hva som er de viktigste områdene.









Vi forslår å utarbeide en **formingsveileder** som ivaretar materialbruk for sentrumskjernen. Krav til prosjektering av materialbruk bør i alle tilfeller **inngå i områdeplan**. Dette sikres gjerne ved å regulere inn krav til at det skal utarbeides og godkjennes utomhusplan for alle sentrale uteområder i forbindelse med nye prosjekt. I utomhusplanene må det framgå en helhetlig bruk av materialer, belysning og møblering.

Illustrasjonene viser noen aktuelle eksempel på bruk av materialer i sentrumsområder.


Rockheim - Agraff AS

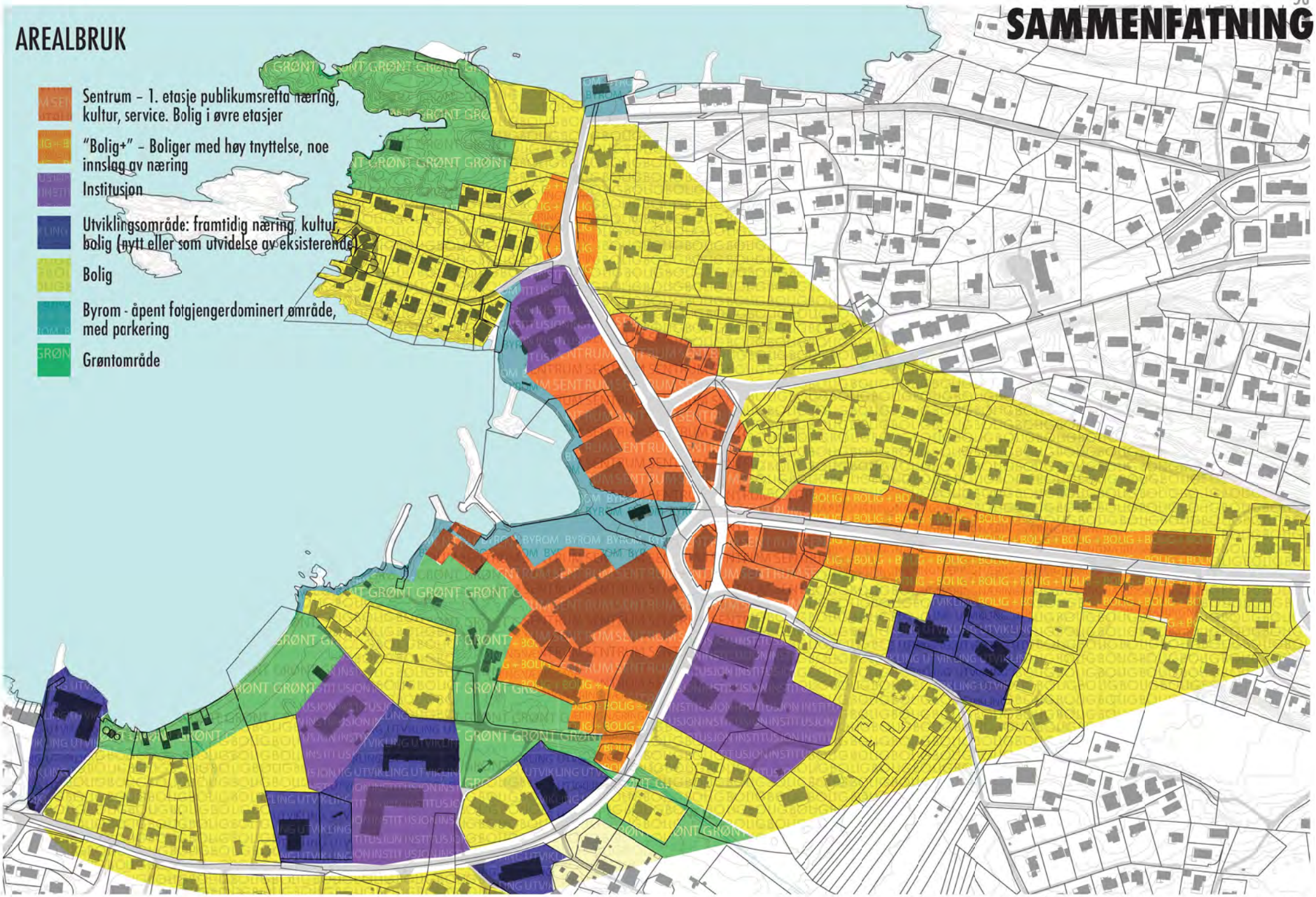

Ulsteinvik bussterminal - Cubus arkitekter


Berkåk sentrum - Cubus arkitekter


Berkåk sentrum - Østengen og Bergo AS

SAMMENFATNING

AREALBRUK



FASER - PRIORITERING

En første fase bør ta baseres på:

1) prioriterte utviklingsområder

2) de tiltakene det offentlige sjøl kan sette igang og kontrollere utforming av.

Når et tettsted utvikles, må man legge til rette for stor grad av fleksibilitet når det gjelder rekkefølge og tidsmessig gjennomføring. Nye tiltak vil alltid oppstå i andre sekvenser og sammenhenger enn planlagt. Samfunnsmessige endringer vil også kunne gjøre det nødvendig å endre prioriteringer.

En områdeplan må derfor fastlegge rammene hvordan utforming av sentrum skal samordnes. De foreslåtte tiltakene vil inngå denne områdeplanen, og forutsetninger på plasslegge for offentlig og privat utvikling på Langevåg. Områdeplanens oppgave er å sikre at tiltakene - uansett hvor "uventede" de er - i størst mulig grad skal kunne innpasses i en hovedretning, der ulike tiltak totalt sett kan samvirke og gi en positiv utvikling for Langevåg.

Kartet viser med gul farge de delene av foreslåtte utvilklingsområder som er kommunalt eid. Sammen med opparbeiding av sentrumsgater innafor "hjertet" er dette et naturlig startpunkt når Sula kommune styrker Langevåg sentrum.



SAMMENSATT KART



DELOMRÅDER

A – Stadsnesgata: Gata omfatter mye av sentrumsbebyggelsen utenom Devold-anlegget, og inkluderer den historiske gata Lerheimvegen og vestre del av Fyllingvegen. Området utgjør forbindelsen mellom sentrum og hurtigbåtanløpet, og bør opparbeides for å gi en attraktivt møte med tettstedet. I nordre del innrammes Stadsnesvegen av trær og fortau opprustes etter behov. Fra søndre del av sykehjemmet defineres "Hjertet" i Langevåg sentrum. Her er det siktlinjer til Devold-fabrikken, pipa og sjøfronten, og gatene bearbeides urbant etter tverrsnitt A, med ensidig gateparkering, sitteplasser, vegetasjon, fortau på begge sider og møteplasser i sammenheng med bebyggelsen. Bygningene skal ha aktive fasader på bakkeplan. Gjerne boliger i øvre etasjer. Det kan oppføres ny og høyere bebyggelse. Parkeringskjellere bør vurderes anlagt i den sammenheng.

B – Sjøfronten/vågen: Den buede bryggekanten fra Devold-kaia til Tusenårsplassen rammer inn vågen og er en viktig kvalitet for Langevåg. Sjøfronten gir meget viktig blikkontakt på tvers av tettstedet, og bør opparbeides som et aktivt ruslestrøk, helst med ulike former for service, handel, kunst og kultur, og utstyres med attraktive sitteplasser, ly og le for ulikt vær, kvalitet i materialbruk og belysning, og utvida kai for fritidsbåter (bl.a. for dagsbesøk til Devold). Utforminga bør skje i sammenheng med opparbeiding av torget – Langevågsallmenningen – som blir den viktigste forbindelsen mellom sjøfronten og sentrum. Men det må sikres og bearbeides mange forbindelser mellom Stadsnesvegen og sjøen langs hele Langevåg sentrum. Virksomheter i tilgrensende bebyggelse må ikke ha baksider og varemottak mot sjøfronten, men mest mulig aktive fasader henvendt denne vegen. Mot nord og sør forlenges sjøfronten i tursti/sjøpromenade som gir sammenheng i turvegnettet helt fra friområdet ved Stadsneset til (den opprydda) badestranda på Molvær.

C – Krysset og Allmenningen: knutepunktet for sentrumsgatene og bindeleddet mellom fabrikkanlegget og resten av sentrum. Det nye plassrommet, sjølve Langevågsallmenningen, bør utvikles som Langevågs viktigste møteplass, med bearbeidede nivåer, sitteplasser, lekemuligheter, utsmykning, bearbeidet vegetasjon og god materialbruk. Dette er et felles knutepunkt som bør oppfattes å tilhøre Devold og øvrige sentrum like mye, slik at aktivitetene i størst mulig grad støtter hverandre. Plassrommet knytter sentrumsgatene til sjøfronten. Det bør fortettes effektivt, ikke minst på tomta Molværvegen 4, med bebyggelse med publikumsretta aktivitet i 1. etasje (handel, service, turisme, kultur) og boliger og/eller annen næringi etasjene over.

D – Vestre del av Djupdalen: Innfartsåren, med porten til Hjertet i Langevåg. Viktige siktlinjer mot Devold-anlegget, pipa og havet som praktfulle og identitetsgivende fondmotiv. Ledig areal tilgjengelig. Her kan det bygges høyt med vekt på leilighetsbygninger i opp til 5 etasjer. Gatesnittet opparbeides som miljøgate og signaliserer at man har kommet inn i Langevåg. Gateparkering, trerekke og gode, brede fortau på begge sider.

E – Devold: Anlegget bør fortsatt ha hovedhenvendelse mot nordøst og det nye fellesområdet, Langevågsallmenningen. Det vil også være gjensidig positivt for Devold og sentrum at Devold knytter henvendelse og aktivitet til sjøfronten, for eksempel med utvikling av overnatting, servering, båtaktivitet eller annen reiselivstilknytta virksomhet. Den indre gata i Devold-anlegget forbinder område C og F, og tilbyr særpreget miljø, særpreget historieopplevelse og attraktivt handletilbud, så vel som viktige visuelle gløtt på tvers av anlegget.

F – Geilneset: Sentrumsnære områder for flere typer rekreasjon: Park, badestrand, opplevelsesleikepark, barnehagenes uteområder. Viktig turveg går sørøst, mot idrettsparken og turområdene, via område G. Område F er knytta til resten av Langevåg både gjennom Devold-anlegget, langs ny sjøpromenade og langs opparbeidede gang- og sykkelfelt ved Molværsvegen.

G – Grøndalen/bekken: Utviklingsområde rundt ny turveg mellom de sentrumsnære grøntarealene og idrettsplass/fjellet. Mye ledig areal gjør dette attraktivt for sentrumsnær boligutvikling. Det foreslås hovedvekt på rekkehus og flermannsboliger, som vil supplere leiligheter i sentrumshjertet og eneboliger som dominerer Langevåg for øvrig.



PROSESS – VEGEN VIDERE

Hvordan bruke analysen: Tettstedsanalysen bør brukes på 3 nivå, som alle leder til videre planlegging av sentrumsområdet:

1. For det første kartlegger analysen **dagens situasjon**, og legger til grunn en forståelse av fysiske og funksjonelle sammenhenger på Langevåg i dag. Denne forståelsen består dels av objektive faktorer, dels av subjektive tolkninger av hvordan ulike innbyggere og brukere av Langevåg opplever situasjonen (innhenet i møter). Til sammen utgjør denne situasjonsforståelsen en mulig felles bakgrunn for hvordan man velger hva som er de riktige og høyest prioriterte utviklingsgrepene å ta i videre planlegging.
2. For det andre legger analysen opp et sett **intensjoner** for videre utvikling. Ettersom disse intensjonener forankra i det øvrige analysematerialet er de realtivt konkrete og bør slik være mulig for mange å ta stilling til. Intensjonene bør kunne tjene som utgangspunkt for videre diskusjoner av målsettingene for Langevåg.
3. For det tredje trekker analysen opp et sett konkrete **virkemidler** som vi mener er hensiktsmessige å legge til grunn i videre planlegging. Disse bør gå inn som "byggesteiner" for videre planlegging.

Neste skritt på vegen er naturlig å tenke som en områdeplan for Langevåg sentrum. En områdeplan vil bli et meget nyttig verktøy for videre utvikling av Langevåg mot de målene man ønsker å oppnå. Hvordan en områdeplan konkret skal utarbeides må bli en viktig vurdering i det videre arbeidet. Dette gjelder blant annet måten plangrunnlaget skal fastlegges på, hva slags form, avgrensing og innhold planen bør ha, og hvilke prosesser som er ønskelige for å kontrahere fagfolk og gjennomføre selve reguleringsarbeidet.

Men områdeplanen er bare én del av de nødvendige verktøyene for en gjennomføring – om enn et viktig ett. For at utviklinga skal kunne bli virkelighet på den måten man ønsker seg, tror vi det er helt nødvendig å sikre at flere faktorer er tilstede. De viktigste er:

1. **Forankring av hovedprinsippene** som skal nedfelles i plan: Befolkning, næringsliv, lag og organisasjoner, og ikke minst politikere og administrasjon, bør i størst mulig grad få kjennskap, og etter hvert mest mulig eierskap, til de viktigste grepene i planen! Dette er grunnleggende både for å få en positiv blæst om de endringene som skal gjøres, skape optimisme og satsingsvilje i sentrum, unngå energisløsende konflikter så mye som mulig, og – ikke minst – å gjøre mest mulig for at alle i kommunen skal trekke i samme retning. Jo bedre prosess, jo mer forankring og eierskap man oppnår, jo mindre vil man oppleve at det stadig dukker opp tiltak som går på tvers med de målene man forsøker å oppnå med områdeplanen. Forankring bør trolig skje gjennom mange kanaler: Presentasjoner og diskusjoner i kommunestyre og ulike typer folkemøter og møter f.ejks. i næringsforening. Man kan gjennomføre ulike typer plan- og samtaleverksted på skoler, i foreninger, blant de eldre etc. Media kan utgjøre et viktig og positivt bidrag dersom kommunen er imøtekommende og målrettet med informasjonen (i motsatt fall kan media bidra til økt konfliktnivå).
2. **God rollefordeling** i administrasjon og politiske organ. Sørge for at rette personer har rett ansvar og handlingskraft. Sørge for at de som er aktive i prosessen snakker sammen og er oppdatert på prosessen, slik at man ikke uforvarende skaper motstrid.
3. **Planlegging av ressursbruk** i god tid. Sørge for romslig tid til politiske prosesser, både for å sette av midler til planlegginga, men ikke minst for å vedta hvordan kommunen kan starte iverksetting av tiltakene.

Vi foreslår at man sørger for å etablere:

- **Arbeidsgruppe/styringsgruppe:** Planutvalget skriver at *"Det skal skapast ein arena gjennom ei partssamansett gruppe som består av planutval, eller dei planutvalet peikar ut, administrasjonen som rådmann peikar ut, representantar frå handelsstanden og Sula Industri og Næringsforening. Opne dialogmøter med innbyggjarane."* Dette støtter vi. Styringsgruppa bør settes sammen av personer som har nok fullmakter til å ta avgjørelser, som er engasjert i hva som skal skje på Langevåg, og som har tid til å delta. Ordfører og rådmann bør definitivt være tett knytta til prosessen, men må ikke nødvendigvis sitte i styringsgruppa, ettersom dette ofte kan gå på tvers av tidsressursene.
- **Informasjonsstrategi:** For forankring av planinnholdet er det av stor betydning å vite hvordan man går ut med informasjon. Det bør lages en klar og enklest mulig plan om hvordan man vil gjennomføre dette, og én person bør trolig ha ansvar for informasjon og media.
- **Gjennomføringsplan:** Styringsgruppa bør sørge for at det utarbeides en konkret handlingsplan med tidsfestede faser.

Vi ønsker Sula kommune lykke til med det spennende utviklingsarbeidet av det som kan bli et meget vellykket, hyggelig og særpreget sentrumsområde på Langevåg.