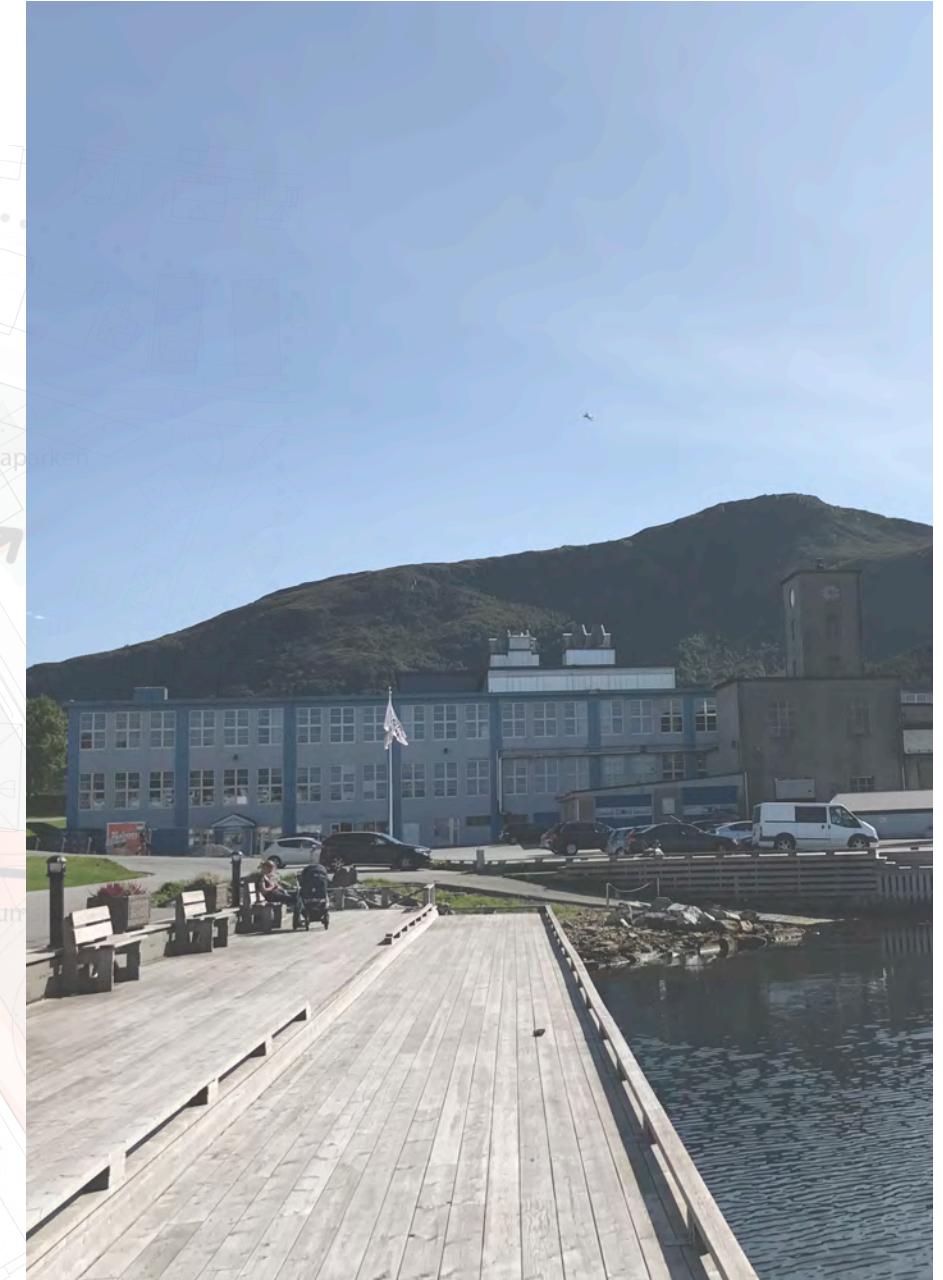
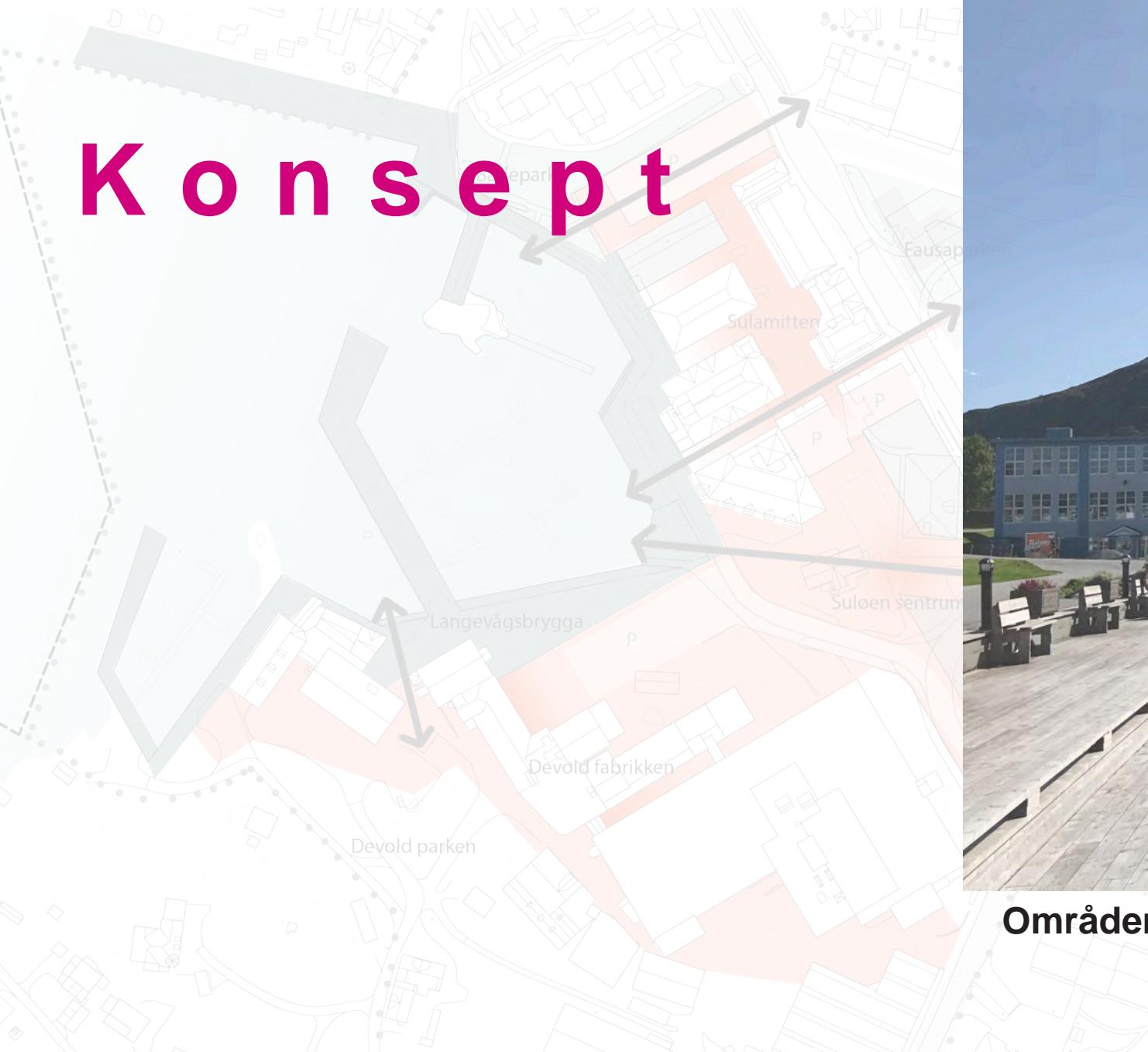


Levande Langevåg

Konsept



Områderegulering Langevåg sentrum

Oppdragsgjever:

Oppdragsgjevers kontaktperson:

Rådgjever:

Dato:

Sula Kommune

Morten Ugelvik

Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund

23.05.2018

Oppdragsleiar:

Fagansvarleg:

Andre nøkkelpersonar:

Siv K. Sundgot

Ingvild Yri

Torbjørn Sivertsen

Christoffer Evju

Aashild Lauvsnes Øren

Bård Hjellbakk

Kristian Longva

Siri A. Myklebust

Innhald

1	Innleiing	
2	Planområde og registrering	
2.1	Langevåg i regionen.....	s. 6
2.2	Planområdet.....	s. 8
3	Registrering og analyse	
3.1	Langevåg- registreringar.....	s. 12
3.2	Dagens situasjon.....	s. 13
3.3	Kvalitetar.....	s. 14
3.4	Utfordringar.....	s. 15
4	Prinsipp for sentrumsutviklinga	
4.1	Konsentrere innsatsen.....	s. 18
4.2	Plassering av nye målpunkt.....	s. 19
4.3	Tiltak og planar utanfor sentrumsområde..	s. 20
5	Mål for sentrumsutvikling i Langevåg	
5.1	Mål- grunnlag.....	s. 22
5.2	Forslag til nye mål.....	s. 23
6	Konsept for Langevåg	
6.1	Prinsipp for konseptet.....	s. 26
6.2	Langevåg sentrum- sentrumskjerna.....	s. 27
6.3	Langevågsbrygga.....	s. 28
6.4	Breisundråsa.....	s. 29
6.5	Suløen sentrumspark.....	s. 30
6.6	Sulamitten.....	s. 31
6.7	Nye utbyggingsareal.....	s. 32
6.8	Gatestruktur.....	s. 33
6.9	Opening mot havet.....	s. 34
6.10	Konsept Langevåg sentrum.....	s. 35
7	Utbyggingsareal og byggehøgder	
7.1	Utbyggingsareal.....	s. 38
7.2	Byggehøgder.....	s. 39
8	Trafikkareal for alle trafikantar	
8.1	Gatebruk.....	s. 42
8.2	Parkering.....	s. 44
9	Suksessfaktorar	
9.1	Kva må til for å lykkast?.....	s. 46

1 INNLEIING

Denne konseptrapporten er eit resultat av ein idéprosess som syner korleis ein kan utvikle eit framtidig sentrum i Langevåg.

Målet med idéprosessen er å få fram eit forslag til ein heilskapleg struktur som tek vare på behova til dei ulike aktørane i og kring Langevåg.

Idéprosessen har vore basert på brei medverknad kombinert med tverrfaglege vurderingar og bearbeiding av innkomne innspel. Det har vore viktig å gå inn i denne fasen med stor openheit. Tett dialog mellom kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen har også vore avgjерande for eit godt resultat.

Det har vore arbeidd med å fastsetje gode, inspirerande mål som kan nyttast i vurdering av alternative løysingar, samt gi føringar for planarbeidet.

Det er ikkje utarbeidd detaljerte løysingar, men konseptrapporten viser nokre prinsipp som vert vidareført i påfølgande planarbeid slik at dette kan skje innanfor fastlagde rammer som er forankra hos kommunen både administrativt og politisk.

2 PLANOMRÅDET



2.1 Langevåg i regionen



Figur 2-1 Bilete frå Ålesund

foto: NC



Figur 2-2 Lerheimsgata, Langevåg

foto:NC



Figur 2-3 Aleén på Moa

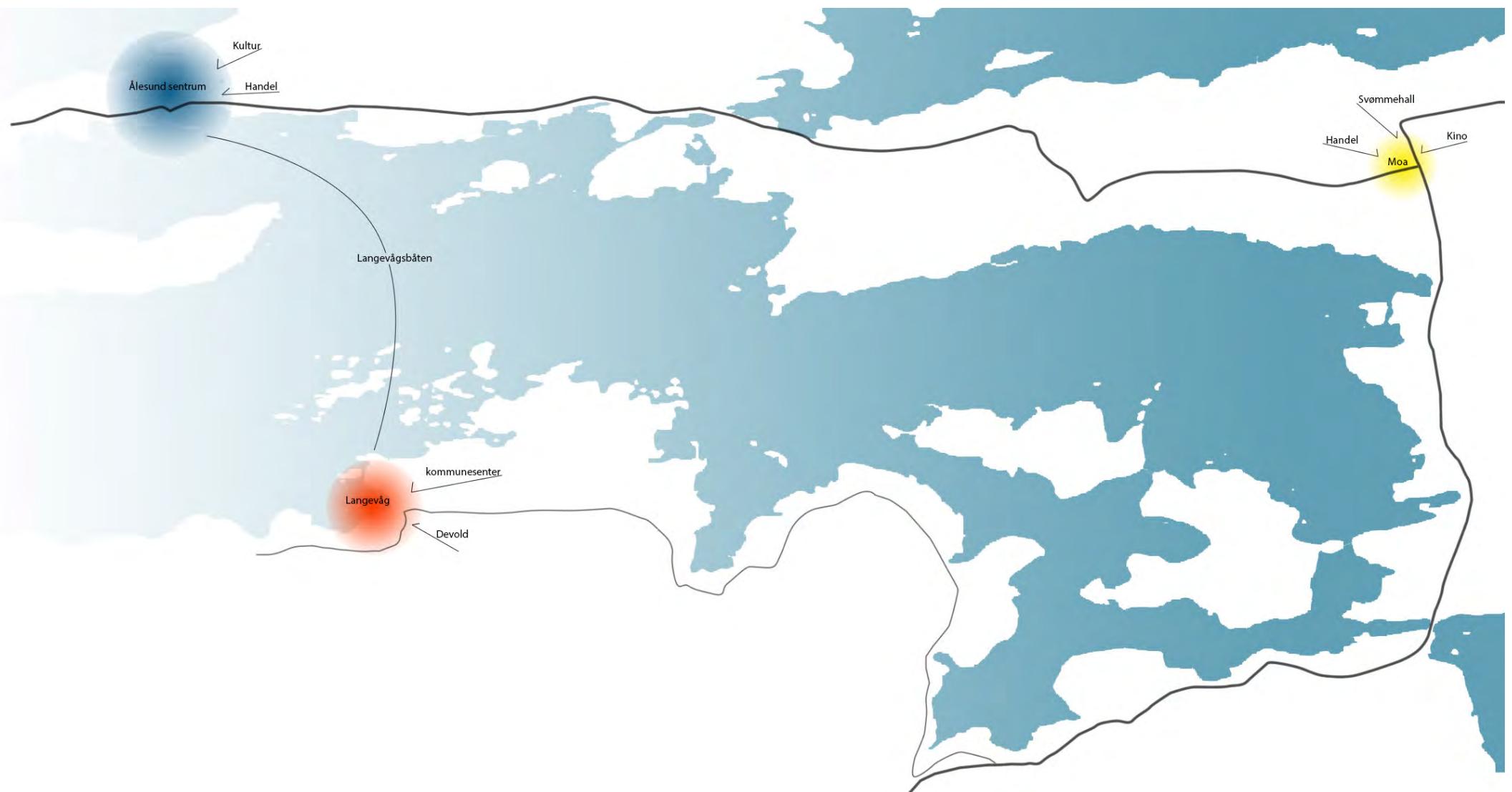
foto: NC

Langevåg er kommunesenter i Sula kommune og har omlag 4500 innbyggjarar. Frå Langevåg tek det sju minutt med hurtigbåt til Ålesund sentrum, medan det tek omlag 30 minutt å køyre dit. Ålesund sentrum byr på urbane kvalitetar med handel, kulturtilbod, kafear og restaurantar.

Til Moa tek det omlag 20 minutt å køyre. Moa er først og fremst eit handelsenter, men tilbyr også kino og symjehall.

Langevåg sentrum har eit avgrensa utval av butikkar, men Devoldfabrikken sitt outlet-utsal gjer at handelstilbodet er vesentleg større enn tettstadar av tilsvarande storleik. Dette utsalet er også eit trekkplaster for heile regionen. I tillegg finn ein offentleg og privat tenesteyting, kulturtilbod, bustadar, rekreasjonsområde og offentleg institusjonar: Langevåg har såleis dei fleste av funksjonane som definerer eit sentrum.

For kommunen er det viktig å halde fast på dette prinsippet om at tenester som ein berre skal ha eitt av i kommunen vert lokalisert i sentrum. Alt på ein plass er eit godt prinsipp for eit godt tenestetilbod. Det er også eit godt prinsipp for god sentrumsutvikling.



Figur 2-4 Langevåg i regionen, ill: Norconsult

2.2 Planområdet

Planområdet tek utgangspunkt i kommuneplanen sin arealdel og den avgrensinga av sentrumsføremål som er gjort i det planarbeidet.

Planområde strekk seg langs Molværsvegen i sør, inn mot Devoldfabrikken, og vidare utover Stadsnesvegen til Lerheimskaia med Langevågsbåten i nord. Frå Kyrkjekrysset tek planen med seg areala på begge sider av fv. 657 som hovudvegen inn til Langevåg.

Planområdet er eit samansett område med infrastruktur, bustadar, offentlege tenester, sentrumsfunksjonar, parkar og friområde.

Vi skal utarbeide ein områdereguleringsplan for heile området, men for å oppnå måla som eit konsentrert og levande sentrum, definerar vi ei sentrumskjerna innanfor planområdet.

Denne rapporten omhandlar konsept for sentrumskjerna i Langevåg sentrum.



Figur 2-5 Planområde områdeplan Langevåg sentrum, ill Norconsult

3 REGISTRERING OG ANALYSER



PKT 2. IDEELL VERDEN FOR BILEN
KONSEPT PÅ BILENS PR.

④

KVA SKJER OM VI GÅR UTAN SENTRUMSKJERNA? MED MÅLPET?

FEKS KULTURHUS / HELSEHUS?

⑤

KONSEPTSKISSE

⑥

- KONSENTRER
- BÅDE HARDE MIJKE TR.
- OMSYN TIL ST
- OPE & PULSER
- GOD HANDELS (?) -> RE

PKT 3. IDEELL VERDEN FOR MIJKE TRAFIC.

KONSEPT PÅ MIJKE TRAFIKANTAR.

⑦

3.1 Langevåg - registreringar

Utgangspunktet for konseptet vi presenterar i rapporten er basert på

- "Hjertet i Vågen" - Tettstedsanalyse Langevåg, utarbeida av Agraff AS
- Medverknadprosess
- Eigne registreringar

Dette gir oss eit godt og samansett utgangspunkt for å forstå Langevåg sentrum.



Figur 3-1 Registreringskart Langevåg sentrum, ill: Norconsult

3.2 Dagens situasjon



1. Peneset.



2. Lerheimskaia



3. Tusenårsstaden



4. Vågstorget



5. Lerheimvegen



6. Devoldfabrikken



7. Djupedalen



8. Molværstranda med Mylna i bakgrunnen.



9. Molværparken

3.3 Kvalitetar

Langevåg sentrum har mange fine kvalitetar:

- Planområdet har god nærheit til sjø, og ein våg med eit stort potensiale.
- Planområdet har gode parkareal, med Molværparken og Fausaparken samt nærheit til naturområde.
- Planområdet har kort veg til Ålesund sentrum
- Devoldfabrikken genererer mange besökande i sentrum.
- Nisjebutikkar skaper målpunkt langs fv. 657, og i dei andre senturmsgatene.
- Vågstorget er eit avgrensa byrom og god stad for opphold der ein er omkransa av bygningar.
- Mange ynskjer å utvikle prosjekt i Langevåg, nokre har allereie starta opp.



Figur 3-2 Vågen gir sjøkontakt heilt inn til sentrumsbygningane



Figur 3-3 Kvalitetar i Langevåg, ill:Norconsult

3.4 Utfordringar

Det er fleire utfordringar i Langevåg sentrum.

Den overordna problemstillinga er å definere sjølve sentrumskjerna innanfor planområdet.

Sentrumsfunksjonane er spreidd, og det manglar eit tydeleg tyngdepunkt utanom Devold, som kanskje er det ein opplever som sentrum i dag.

- Kvar ligg sentrumskjerna, og kva element er med på å definere den?
- Tome lokaler på bakkeplan i sentrum.
- Få møtestadar i sentrum, og lite aktivitet på kveldstid.
- Utflytande og uoversikteleg trafikksystem for alle trafikantar.
- Store parkeringsareal på sentrale område, samstundes for liten parkeringskapasitet knytt til store målpunkt.
- Krevjande for nisjebutikkar å klare seg på gateplan.

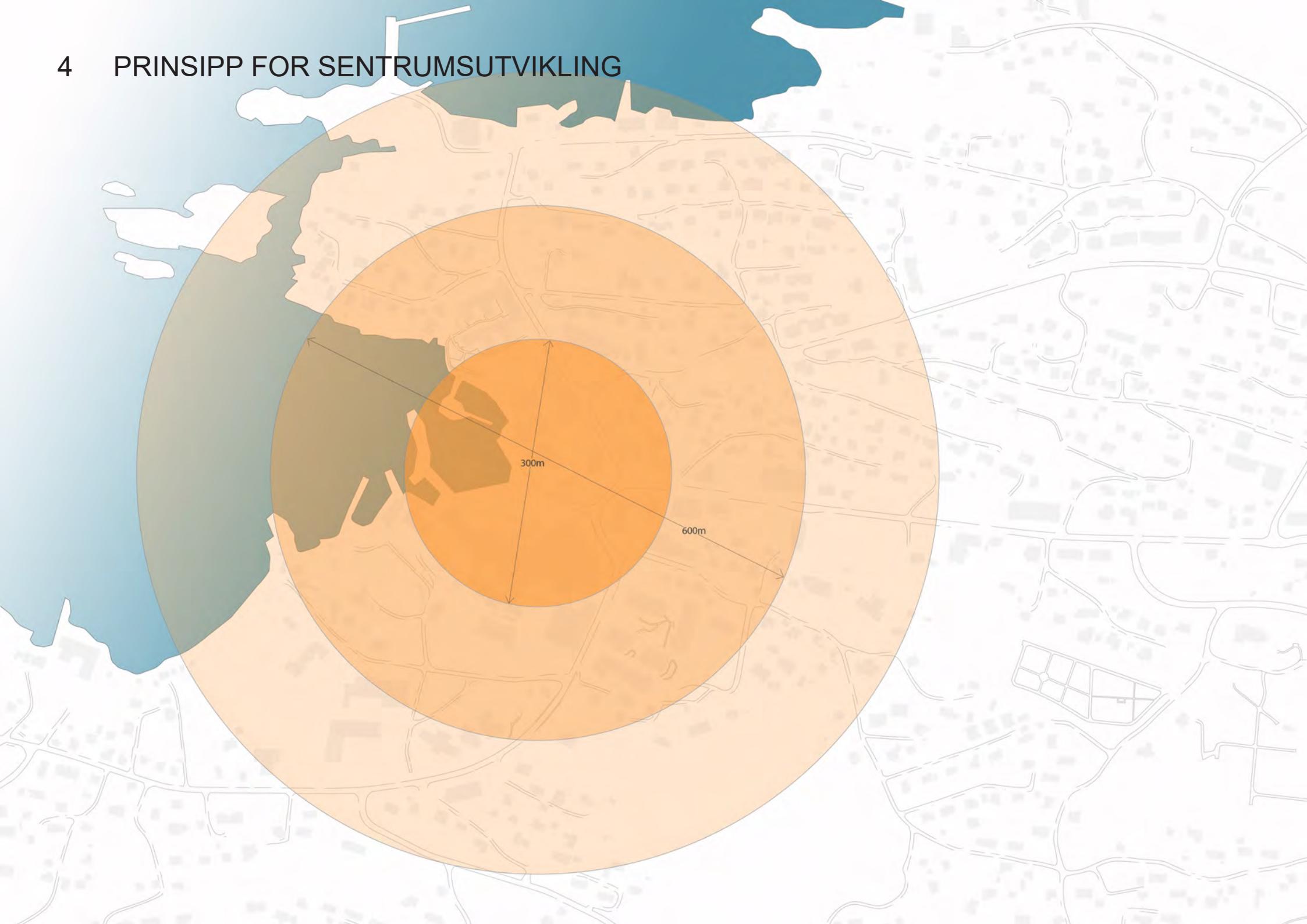


Figur 3-4 Mellom rådhuset og Devold er det dårlig samanheng



Figur 3-5 Utfordringar i Langevåg, ill: Norconsult

4 PRINSIPP FOR SENTRUMSUTVIKLING



4.1 Konsentrert satsing i sentrum

For å lykkast med sentrumsutviklinga på mindre tettstadar er konsentrasjon av innsatsen ein nøkkelfaktor. Det er då viktig at besøksintensive funksjonar ikkje vert spreidd på for store område.

Eit tyngdepunkt i kvar ende av sentrum kan bidra til folkeliv og aktivitet på strekninga mellom. Tyngdepunkta kan bestå av både handel, næring, kultur og servicefunksjonar. Det vesentlege er at dei inneheld besøksintensive funksjonar.

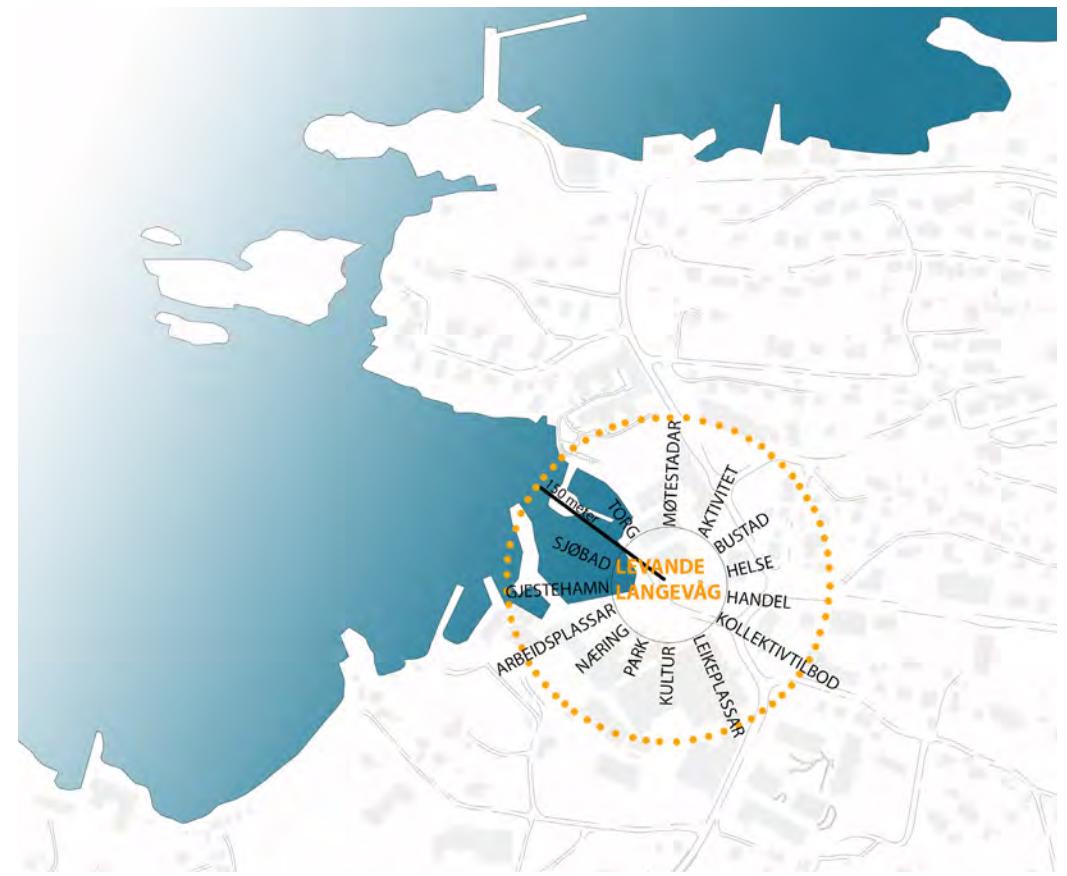
Kommunesenteret må ha ei tydeleg og kompakt sentrumskjerve innanfor sentrumsområdet. Sentrumskjerna er den delen av sentrum som vil få "bymessig preg". Definisjonen og avgrensinga bør ha konsekvensar for politikk knytt til lokalisering av handel, utforming av byrom og gater, parkering, etc.

Rundt sentrumskjerna bør det definerast eit indre sentrumsområde som legg føringar for vidare tettstadvekst med mål om å sikre utviklinga av eit kompakt by- og buminilø med korte avstandar mellom aktivitetar knytt til jobb, handel, skule, idrett, rekreasjon og fritid.

Utanfor det indre sentrumsområdet vil ein få ei randsone definert som ytre sentrumsområde. Kommunikasjon mellom ytre sentrumsområde, indre sentrumsområde og sentrumskjerna vil vere viktig. Her skal ikkje etablerast funksjonar som er i direkte konkurranse med funksjonar innanfor det indre sentrumsområdet og sentrumskjerna. Særleg etablering av handel vil vere øydeleggande for sentrumsutviklinga.

Bustadfunksjonar bør inngå i alle delane av sentrum. Fortetting kan skje ved påbygg og tilbygg som kan gi fleire bueiningar, ved at store tomter vert delt slik at det vert muleg med oppføring av nye bustadbygg, ved at større bustadbygg vert bygd på areal som ligg unytta og ved å tillate riving/ombygging av eksisterande bygg til fleirfunksjonsbygg med både bustad og andre sentrumsfunksjonar.

Det er viktig at fortetting i etablerte bustadstrøk skjer på ein slik måte at ein ivaretar buminilø, byggeskikk og eigenart i området. I indre sentrumssone bør ein tilstrebe ein meir kompakt utbyggingsform med busetnad ut mot gateløp, men likevel sikre mulegheit for meir skjerma uteoppholdsareal, plassar og grøne korridorar. I sentrumskjernen bør det leggast til rette for høg arealutnytting langs kollektivkorridorar og i gangavstand frå kollektivknutepunkta.



Figur 4-1 Innanfor ein avgrensa radius bør ein prøve å samle funksjonar som vist her. Ill: Norconsult

4.2 Plassering av nye målpunkt

I dagens Langevåg er målpunkta spreidde i heile planområdet, og enda litt utanfor der igjen. Dette skapar lange avstandar mellom målpunkta og lite friksjon.



Figur 4-2 I Langevåg er dagens målpunkt spreidde. III: Norconsult

Dersom ein vil oppnå måla om å vere eit konsentrert sentrum med korte avstandar, bør nyetableringar samlast. Det er også på denne måten ein kan oppnå eit pulserande sentrum, der folk møtes på veg mellom dei ulike målpunkta.



Figur 4-3 Plassering av nye målpunkt i Langevåg sentrum. III: Norconsult

4.3 Tiltak og planar utanfor sentrumsområdet.

Prinsippet om samling av målpunkt for å oppnå eit livskraftig sentrum krev også at mål for sentrum vert understøtta på kommuneplannivå. Ein må også ta omsyn til måla når ein gjer vurderingar i større transportprosjekt og i prosesser der det vert tatt avgjerd om lokalisering av funksjonar og tenester i kommunen. Omsynet til sentrumsutvikling må ivaretakast også når ein handsamar tiltak som kan påverke føresetnadane for å nå måla for utvikling av Langevåg sentrum.

Pågåande prosesser i Sula kommune knytt til Borgundfjordtunnelen, vidareutvikling av Veibust og hurtigbåttilbod er døme på tiltak som avhengig av utfall vil kunne endre føresetnadane for utvikling av Langevåg og grad av måloppnåing. Konsekvensar knytt til kva føresetnadar tiltaket gir for utvikling av Langevåg sentrum må inngå i vurderingar av denne typen saker.

5

MÅL



- tydelig
et konsentrert sentrum*
- ❖ Langevåg sentrum skal vere ~~hovudarenaen~~ for handel, offentleg og privat tenesteyting samt bygge opp om kultur og opplevingar. *Er med å FORSTERKE IDENTITET.*
 - ❖ Utviklinga skal ha som mål å skape eit ope og pulserande sentrum for alle aldersgrupper, bygd etter prinsippet om universell utforming.
 - ❖ Planverktøyet skal syne til ein effektiv areal-utnytting og eit rett dimensjonert trafikksystem som vektar både mjuke og harde grupper. *HELSERØYTE SYNLIGGJER TAK.*
 - ❖ I utbygginga skal ein ta omsyn til opning mot strandkanten og havet. *AKTIVISERE & GI ERE TIL GIENGANG.*

5.1 Mål -grunnlag

Frå TettstadianalySEN er måla formulert som intensjonar:

URBAN INTENSIJON

- 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 INTENSIJON

- 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.

Kjelde: Hjertet i Vågen – Tettstadianalyse Langevåg, Agraff med Sosologisk poliklinikk og Cowi, 2016

Basert på tettstadianalyse, arbeidet med kommunepalanen sin arealdel og strategisk næringsplan vart følgande seks mål formulert:

- Langevåg sentrum skal vere hovudarenaen for handel, offentleg og privat tenesteyting samt bygge opp om kultur og opplevelingar.
- Utviklinga skal ha som mål å skape eit ope og pulserande sentrum for alle aldersgrupper, bygd etter prinsippet om universell utforming.
- Planverktøyet skal syne til ein effektiv arealutnytting og eit rett dimensjonert trafikksystem som vektar både mjuke og harde grupper.
- I utbygginga skal ein ta omsyn til opning mot strandkanten og havet.
- Det skal leggast til rette for ei god handelsutvikling, grøne lunger og bueiningar som saman skapar bulyst.
- Langevåg sentrum skal vere eit konsentrert sentrum med korte avstandar

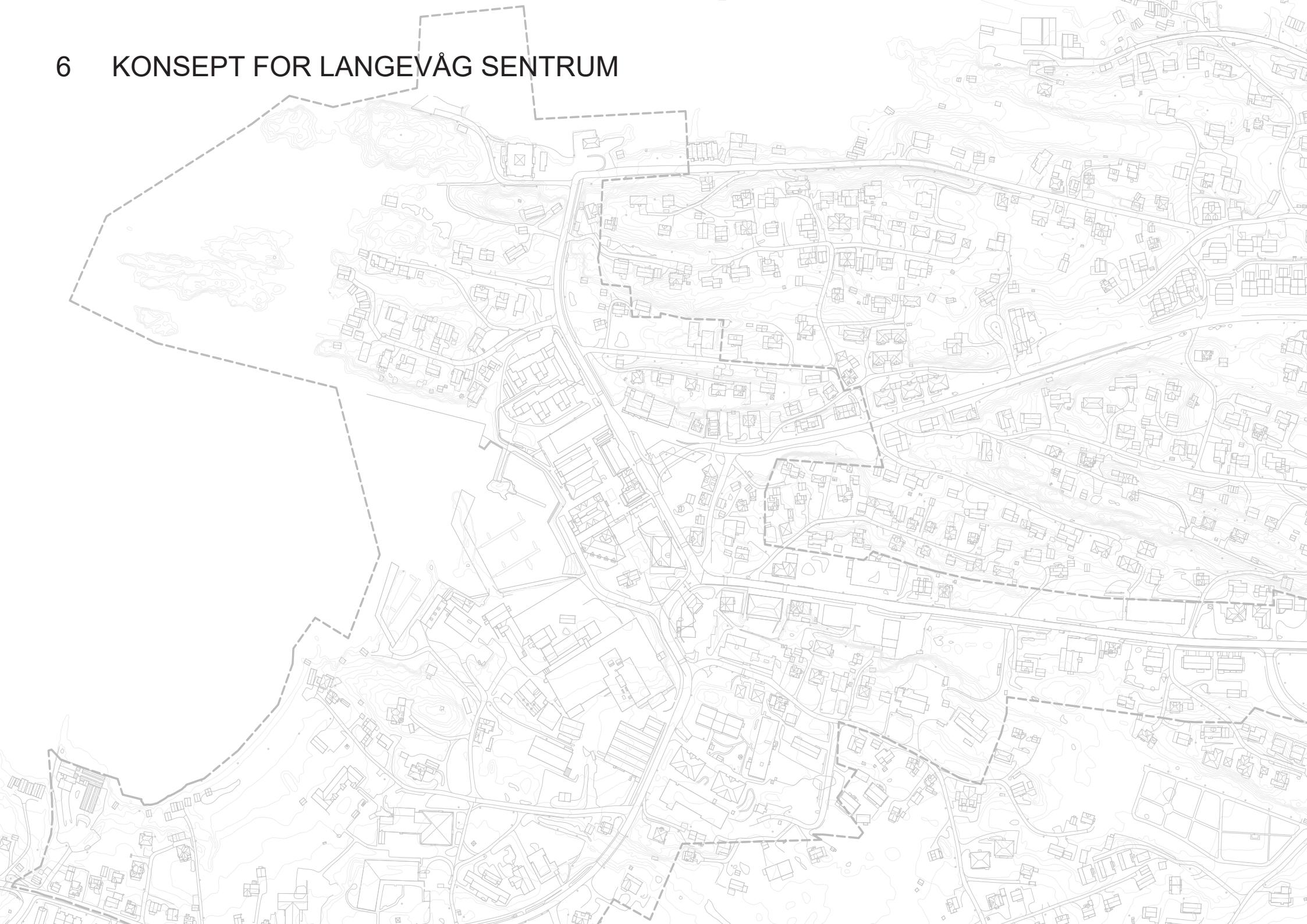
5.2 Forslag til utforming av nye mål

Som følgje av medverknadsprosessane som har vore til
no er følgande justering av måla foreslått:

- 1. Langevåg sentrum skal vere målpunkt for tenesteområda handel, helse, kultur og offentlege tenester med korte avstandar som gjer det rasjonelt og attraktivt for Sula sine innbyggjarar å nytte seg av tilboda.**
- 2. Langevåg sentrum skal bygge opp under staden sin identitet, vere knytt til Vågen, ta omsyn til utsyn og ha god kontakt med strandkant og hav.**
- 3. Langevåg sentrum skal vere universelt utforma, lett tilgjengeleg og bidra til betre helse ved å prioritere miljøvenlege transportformer og sikre høge bukvalitetar, varierte sosiale møteplassar og utbygging tilpassa ein aktiv livsstil med god tilgjengeleghet til sjø og fjell.**
- 4. Langevåg sentrum skal vere ein attraktiv stad å bu med god balanse mellom generasjonar som er med på å skape liv gjennom døgnet. Det skal vere gode kommunikasjonar og saman skal dette gjere Langevåg til Ålesundsregionen sitt mest attraktive lokalsentrums.**

Det er desse måla som er nytta som grunngjeving for konsepta som er presentert i denne rapporten og som er forslått som grunnlag for vidare planarbeid.

6 KONSEPT FOR LANGEVÅG SENTRUM



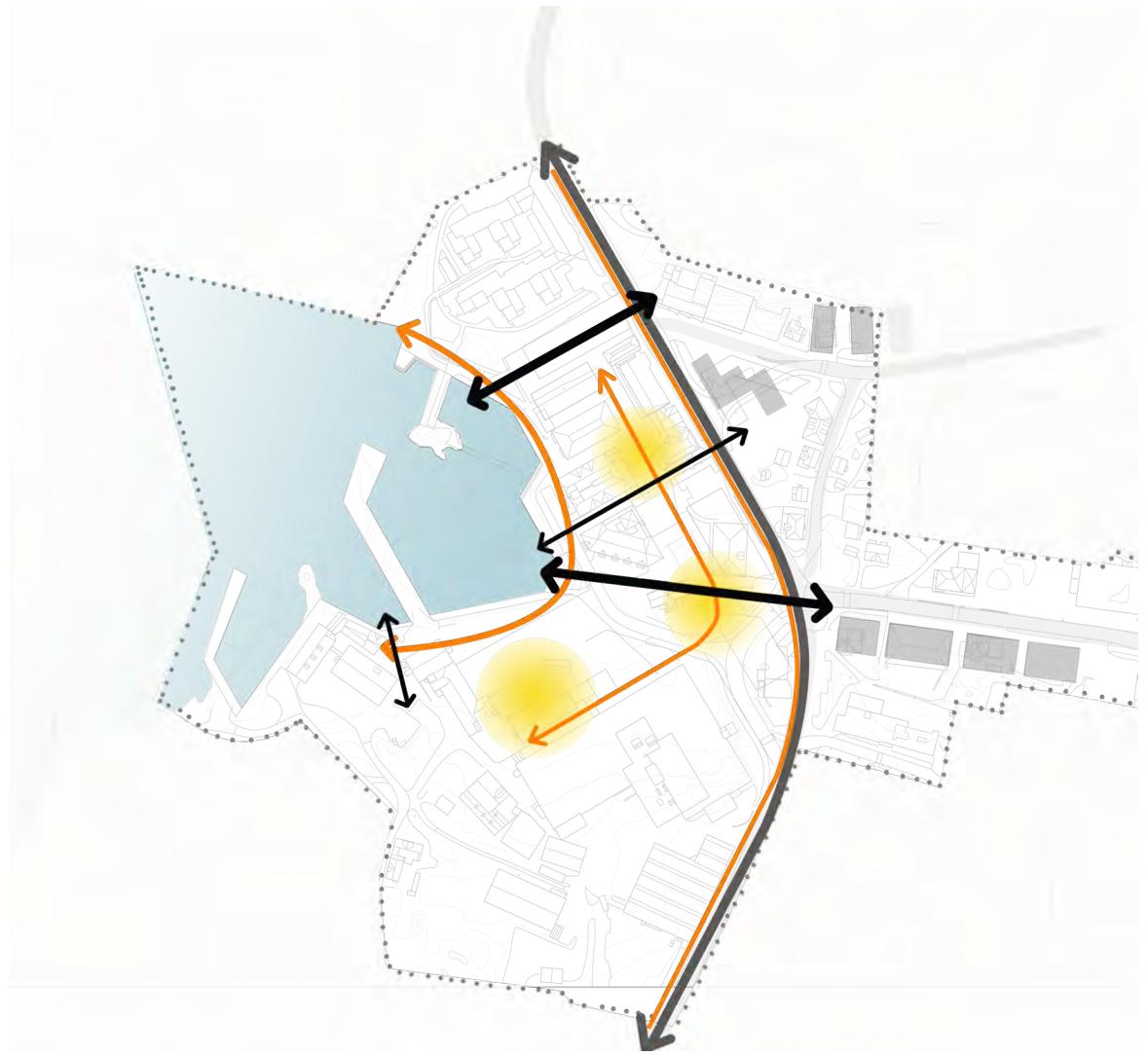
6.1 Prinsipp for konsept

I medverknadsprosessen har det vore viktig å få breidde i idéane, og alle tradisjonelle og utradisjonelle idéar har blitt tatt godt imot. Når det i etterkant er gjort faglege vurderingar, har ein i større grad gjort kritiske vurderingar:

- Bidreg ideane til å oppnå måla?
- Er løysingane innanfor rammene for det ein kan avklare i ein områdeplan?
- Er dette løysingar som samsvarar med anerkjente byplanleggingsprinsipp?
- Er det behov for dei tiltaka som vert foreslått?
- Er det realistisk å kunne gjennomføre tiltaka i løpet av 20-30 år?

Analyser, prinsipp for sentrumsutvikling og mål for Langevåg sentrum, dannar bakgrunnen for følgjande **prinsipp som inngår i konseptet**:

- Avgrensing av **sentrumskjerna**
- **Langevågsbrygga** ei viktig kommunikasjonslinje
- **Breisundråsa** gir nærbakgrunn til sjøen
- **Suløen sentrumspark** bind saman Devoldfabrikken og øvrige sentrumsområde.
- **Sulamitten** eit sentralt tyngdepunkt
- **Areal for utbygging** for etablering av nye sentrumsfunksjonar
- **Veglinje** justerast for betre utnytting av areal, og eit meir lesbart trafikkmønster.
- **Opning mot havet** vert ivaretatt og forsterka



Figur 6-1 Prinsipp for konsept, ill: Norconsult

6.2 Langevåg sentrum- sentrumskjerna

Planområdet for sentrumsplanen omfattar det som i kommuneplanen sin arealdel er satt av til sentrumsføremål. Konsept for sentrum omfattar sentrumskjerna. Den er ikkje så tydeleg avgrensa i dag, og ein har difor definert at følgjande strukturerande element skal danne avgrensing av sentrumskjerna:

- Areal prega av eit grønare uttrykk med Molværparken i sør, og Peneset med sine einebustadar i nord set ei naturleg avgrensing for sentrumskjerna.
- Sjøfronten er ei naturleg avgrensing mot vest.
- Langs Djupedalen og Fyllingvegen er områda som har sentrumsfunksjonar i dag med i sentrumskjerna.

Sentrumskjerna skal vere den delen av sentrum som har sentrumsfunksjonar, der utforming av bygningar, gater og uteområde har ei tydeleg avgrensing og der dei urbane og estetiske kvalitetane skil seg frå omkringliggende areal. Sentrumskjerna er prioritert utbyggingsområde i framtidig utvikling av Langevåg sentrum.

Korleis oppnå dette:

- La opparbeidning av infrastruktur, aktivitetsområde og møteplassar i sentrumskjerna inngå i kommunen sin utviklingsplan
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein arealbruken slik at ein legg til rette for at publikumsretta verksemder vert plassert i sentrumskjerna, og hindrar etablering av denne type verksemder utanfor sentrumskjerna. Dette gjeld også kommunale bygg med publikumsfunksjonar
- Formingsrettleiar må gi føringar for materialbruk som speglar at sentrumskjerna vert urbanisert

Tiltaket bidreg til måloppnåing for alle fire måla.



Figur 6-2 Sentrumskjerna i Langevåg, ill: Norconsult



6.3 Langevågsbrygga

Sjøfronten i Langevåg er sentral og har potensiale til i større grad å vere eit identitetsskapande element som knyt dei ulike delane av sentrum saman, og gir sentrum god kontakt med sjøen.

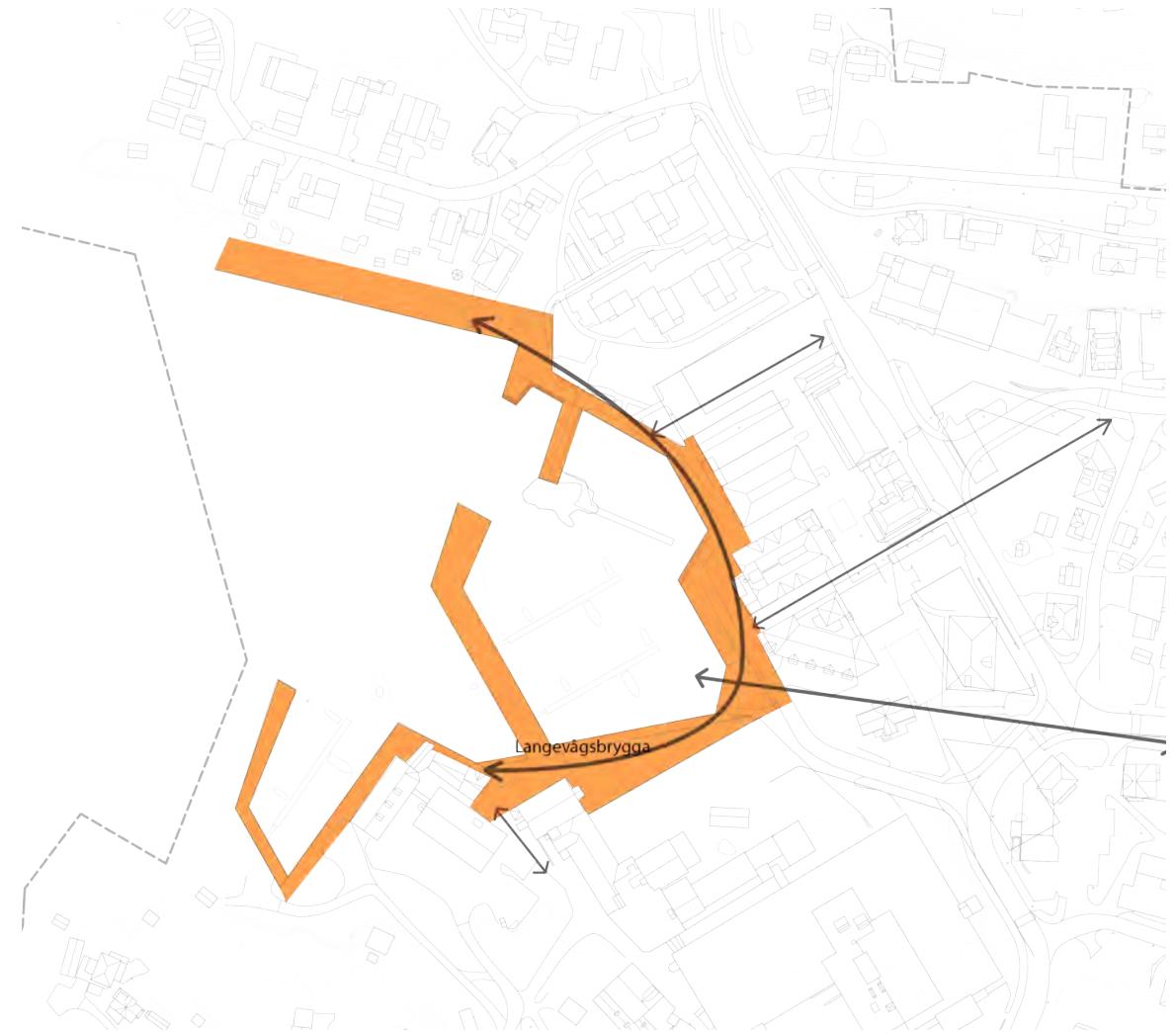
Sjøfronten vert opparbeidd som ein samanhengande kaifront som gir muligkeit for aktivitet og opphold der kontakt med sjøen er viktigaste kvalitet. Det skal vere tilrettelagt for båt og anna sjøretta aktivitet.

Utforminga skal vere med å skape ei tydeleg avslutning av utfyllingane, og legge til rette for ei gjennomgående sjøpromenade med gode opplevingar.

Korleis oppnå dette:

- Strakstiltak for eit mindre område med god sjøkontakt, betre belysning, møblering og ev. tilrettelegging for aktivitet. Dette kan gjennomførast før godkjend plan føreligg.
- Opparbeiding av bryggeområda må inngå i kommunen sin utviklingsplan
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein brygga si avgrensing.
- Arealet vert sett av til offentlege føremål.
- Formingsrettleiar må gi føringar for materialbruk som gir samanheng og varige kvalitetar.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 2 og 3



Figur 6-3 Langevågsbrygga, ill: Norconsult



6.4 Breisundråsa

Det er vist ei samanhengande rås langs sjøen i heile planområdet si utstrekning. Råsa bør knytast opp mot eksisterande og framtidig turvegnett. Spesielt er det viktig å ha god kopling mot framtidig turvegnett til idrettsanlegg og skuleområde ved Vassetvatnet.

Utforming av råsa må tilpassast terrenget og situasjonen den går gjennom, men det må vere ein gjennomgående identitet på råsa.

Korleis oppnå dette:

- Opparbeiding av råsa må inngå i kommunen sin utviklingsplan.
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein råsa sin trasè og arealet vert sett av til offentlege føremål.
- Formingsrettleiar må gi føringar for skilting og materialbruk som gir samanheng og varige kvalitetar.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 2-4.



Figur 6-4 Breisundråsa, ill: Norconsult



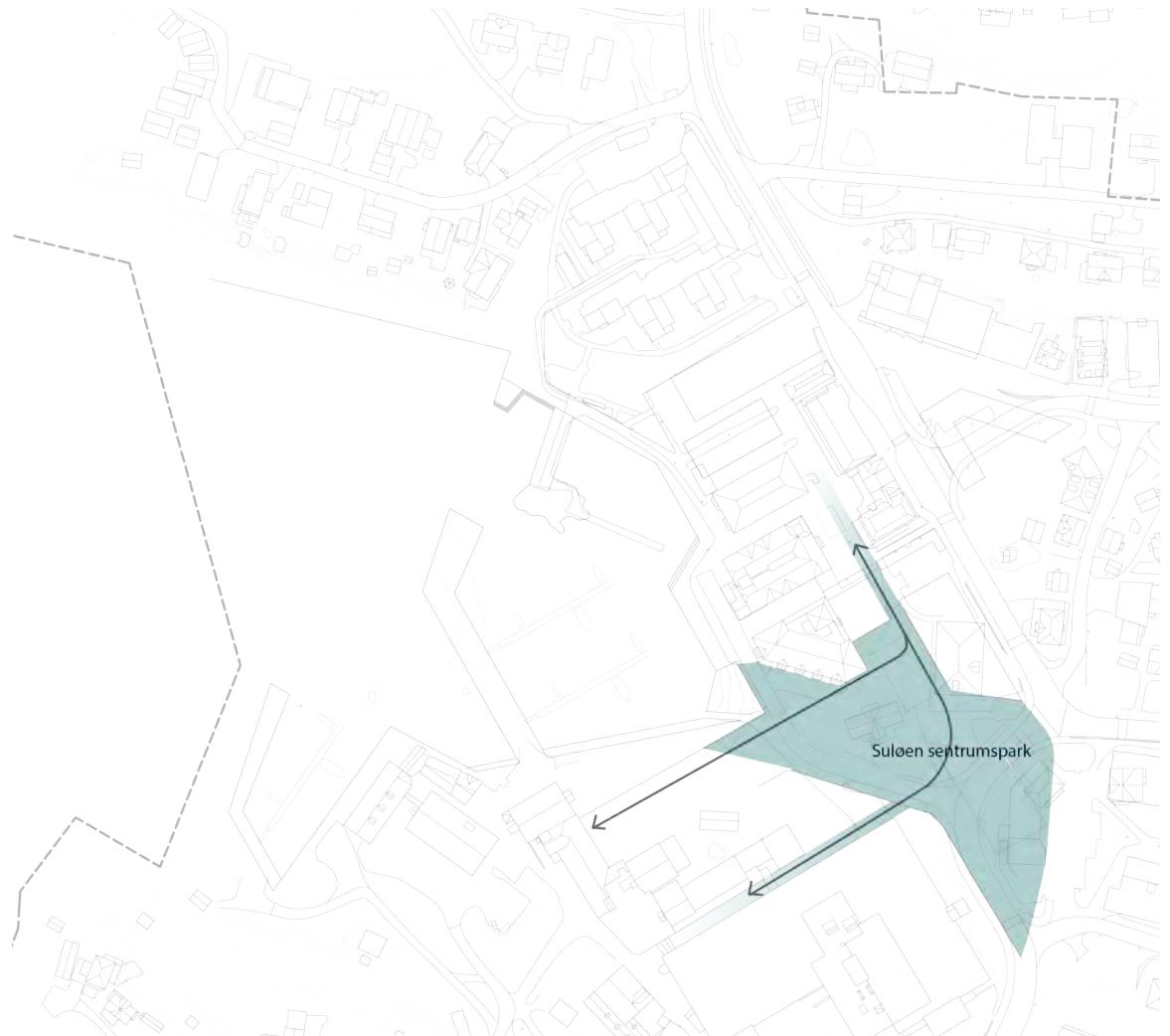
6.5 Suløen sentrumspark

Eit sentralt parkområde gir sentrum ein ny kvalitet og bind saman Devoldfabrikken si bygningsmasse og resterande sentrumsområde. I parken skal det vere avsett areal til aktivitet, møteplassar, ro og rekreasjon. I tettstadianalyse er dette området omtalt som ein allmenning. På bakgrunn av medverknadsprosessen som har vore, vert dette området tilrådd utforma som ein park.

Korleis oppnå dette:

- Opparbeiding av parken må inngå i kommunen sin utviklingsplan
- Samarbeid mellom offentlege og private bør vurderast då området kan inngå som uteoppholdsareal for bustadar i sentrum.
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein parken si avgrensing og arealet vert sett av til offentlege føremål.
- Formingsrettleiar må gi føringar for utforming og materialbruk som gir samanheng og varige kvalitetar.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 2-4.



Figur 6-5 Suløen sentrumspark, ill: Norconsult



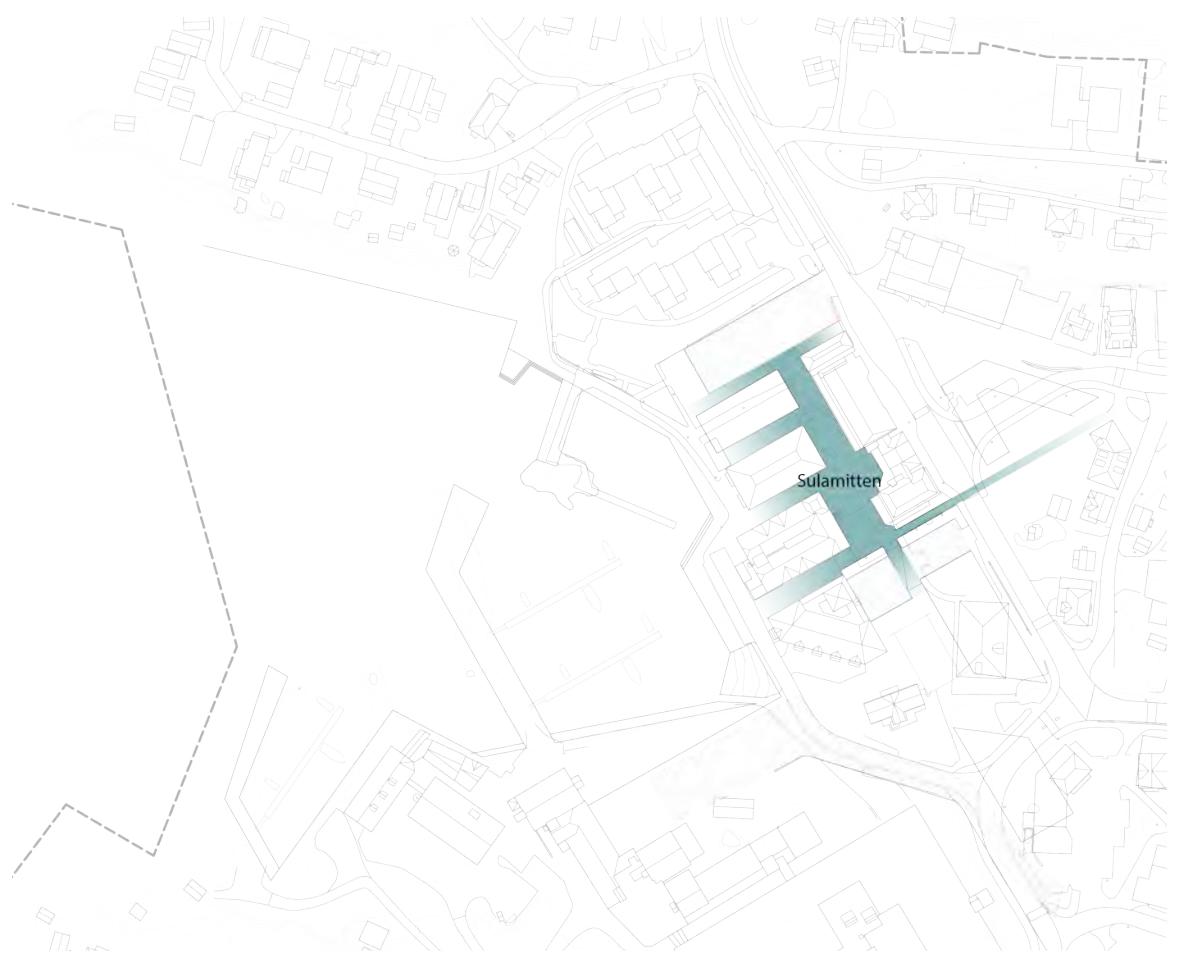
6.6 Sulamitten

Passasjen mellom sentrumsbygningane får ei avgrensing og utforming som skaper eit aktivt område mellom Suløen sentrumspark og Sulatunet. Ein legg til rette for at publikumsverksemder kan opne sine fasader mot eit uteområde med gode opphaldsareal, leikeplassar, uteservering, m.m. Kontakta mot sjøen må forsterkast.

Korleis oppnå dette:

- Strakstiltak med betre belysning, møblering og ev. leikeområde. Dette kan gjennomførast før godkjend plan føreligg.
- Skilte og handheve restriksjonar for bilbruk og parkering.
- Tidsavgrensing og/eller andre restriksjonar på parkeringsareal.
- Opparbeidning av infrastruktur må inngå i kommunen sin utviklingsplan
- Samarbeid mellom offentlege og private bør vurderast då området kan inngå som uteoppahldsareal for bustadar i sentrum.
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein området si avgrensing og arealet vert sett av til offentlege føremål.
- Formingsrettleiar må gi føringar for utforming og material bruk som gir samanheng og varige kvalitetar.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for alle måla



Figur 6-6 Sulamitten, ill: Norconsult



6.7 Nye utbyggingsareal

I sentrumskjerna er det lagt opp til område for nybygg som forsterkar sentrumskjerna sine kvalitetar og struktur.

Konseptet syner areal for utbygging. Utforming og innhald i bygningsvoluma vil avhenge av kommunen sine føringar og kva ambisjonar utbyggar har. For at bygningar skal bidra til måloppnåing er det viktig å få publikumsretta funksjonar på rett stad, få til god sambruk og ha god samanheng mellom bygg, uteoppahldsareal og andre funksjonar i sentrum.

I tillegg til nye areal vil ein i det vidare arbeide sjå nærmere på om det kan tillatast høgare byggehøgde, høgare utnytting og utviding av byggeområda der ein har eksisterande bygningsmasse. Dette gir også eit stort utbyggingspotensiale som ikkje vert synleggjort i konseptet.

Korleis oppnå dette:

- Utviklingsplanen vil avklare utbyggingspotensiale for ulike arealbrukskategoriar.
- Områdereguleringsplan definerer områda si avgrensing og gir føringar for arealbruk, utnyttingsgrad, byggehøgder, m.m.
- Formingsretteliaren må vere eit rammeverk som gir føringar for kva kvalitet bygningar skal ha.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 1, 3 og 4.



Figur 6-7 Areal for nye utbyggingsareal ill: Norconsult

6.8 Gatestruktur

Det er gjort vurderinger for å optimalisere dagens gatestruktur, gjere justeringar som kan bidra til sentrumsutvikling, betre forhold for gåande og syklande samt betre og tryggare trafikkavvikling.

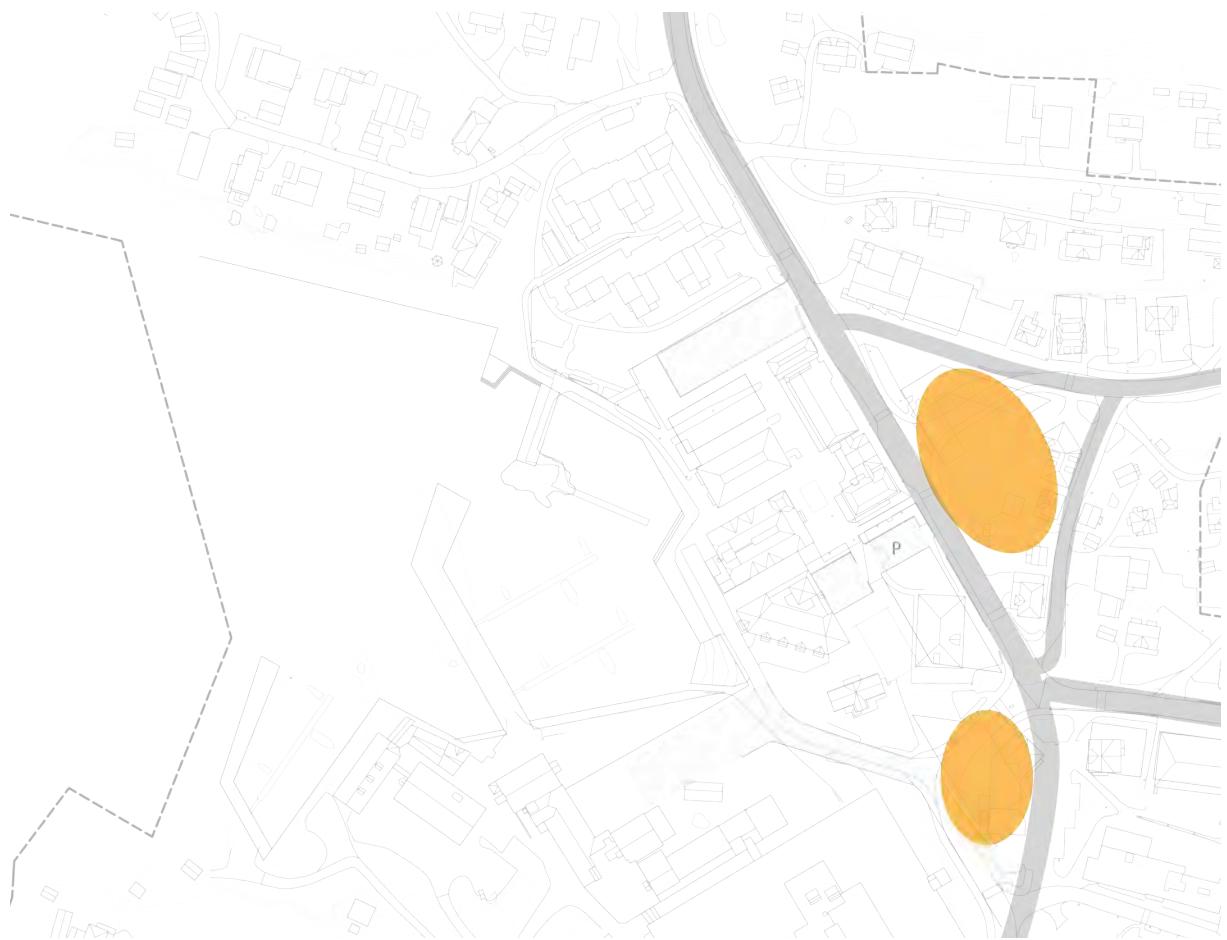
I krysset mellom Djupedalen, Molværvegen og Stadsnesvegen viser konseptet ei gate i forlenginga av Stadsnesvegen. Dette gir eit meir oversiktleg trafikkbilete for alle trafikantar. I tillegg vil ein frigi eit større areal på vestsida av krysset som kan utnyttast og integrerast i sentrumskjerna. Løysinga bidreg også til at ein får ei betre kopling mellom Devoldfabrikken og sentrum elles. Alternative måtar å løyse dette på er drøfta i kap 8.1.

Fyllingvegen er foreslått lagt lang langs bygningsmassane der mellom anna bibliotek og Bunnpris er lokalisert. På den måten kan arealet mellom Fyllingvegen og Lerheimsvegen nyttast på ein meir heilhieleg måte og ein får færre flater med utflytande asfaltområde.

Korleis oppnå dette:

- Opparbeidning av infrastruktur må inngå i kommunen sin utviklingsplan.
- Gjennom områdereguleringsplanen definerer ein samferselsareaal si avgrensing og utforming.
- Formingsrettleiar må gi føringar for utforming og materialbruk som gir samanheng og varige kvalitetar.

Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 1, 3 og 4.



Figur 6-8 Prinsipp framtidige gater, ill: Norconsult

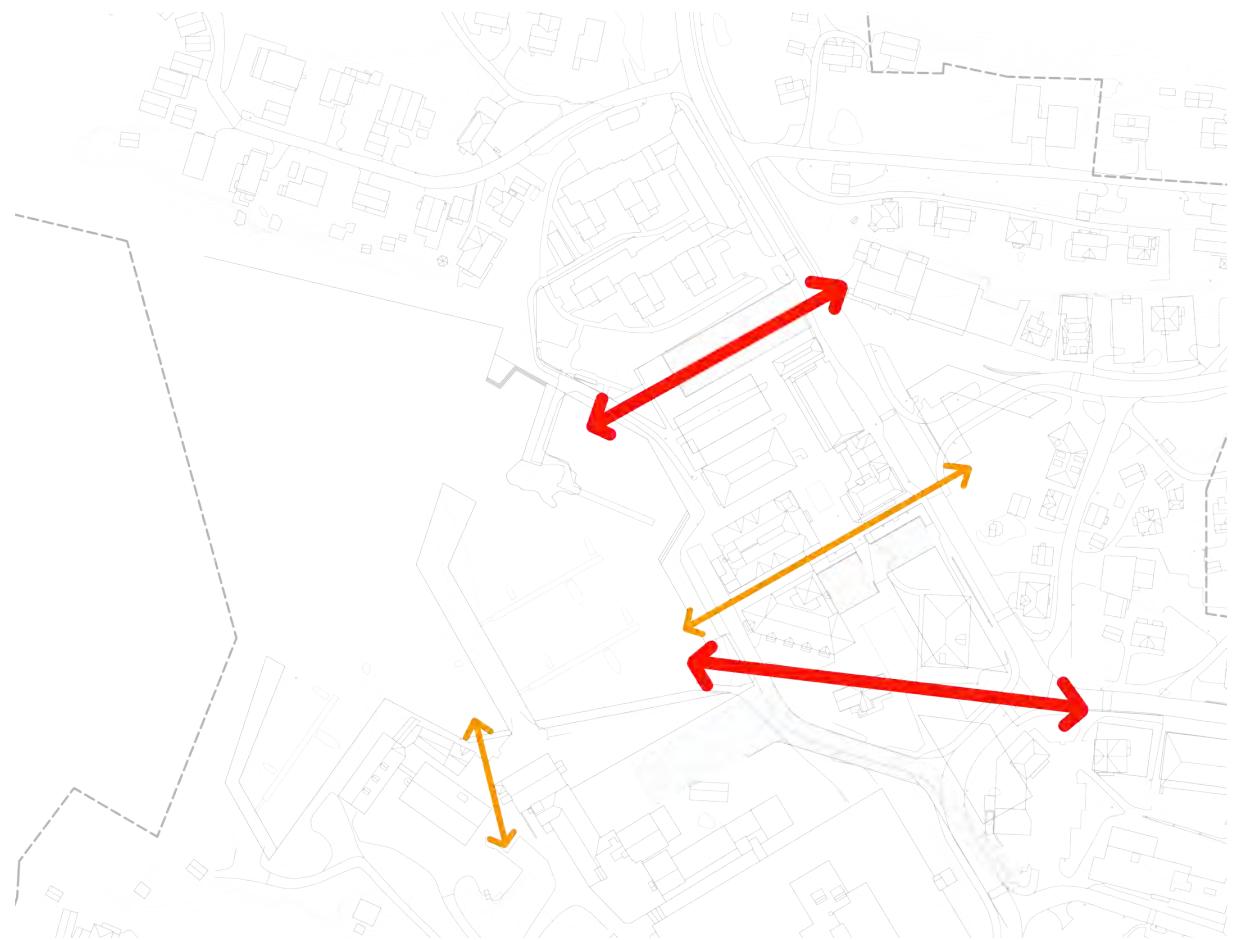
6.9 Opning mot havet

Langevåg sentrum har god kontakt med både strandkanten og havet, men tilrettelegginga av området er ikkje samanhengande, og har avgrensa estetiske kvalitetar. Utsynet mot Breisundet er storslagent både i finevêr og når vinden står inn frå havet. Dette er ein viktig del av Langevåg sin identitet og noko ein ønsker å forsterke og forbetra i det pågående planarbeidet. Denne kvaliteten ønsker ein å ivareta slik at ein sikrar utsyn og kontakt med sjøen frå fleire delar av sentrum. For å synleggjere det er det i konseptet definert fire viktige opningar som ein må sikre og eventuelt forsterke gjennom det vidare planarbeidet.

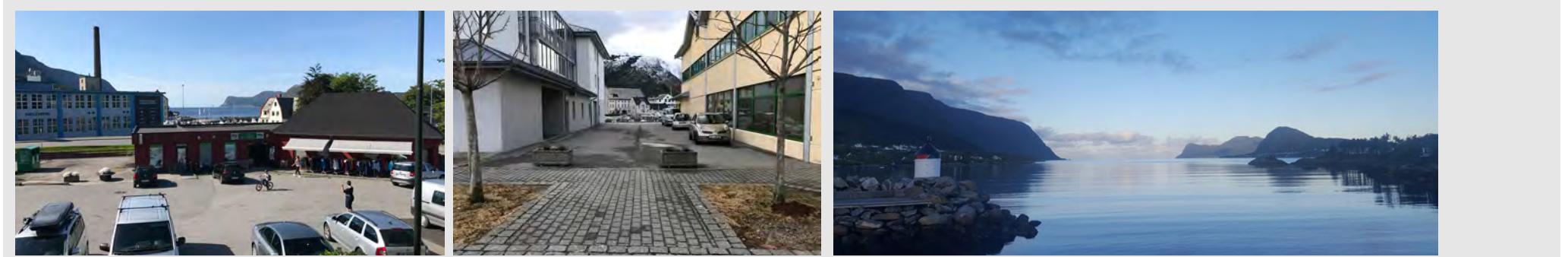
Korleis oppnå dette:

- Gjennom områdereguleringsplanen kan ein sikre at ein ikke får utbyggingar som dannar barrierer.
- Formingsrettleiar må gi føringar for utforming og materialbruk som gir samanheng og varige kvalitetar. Gjennom denne kan ein også gi føringar for kva kvalitetar som skal inngå når ein utformar dei ulike opningane.

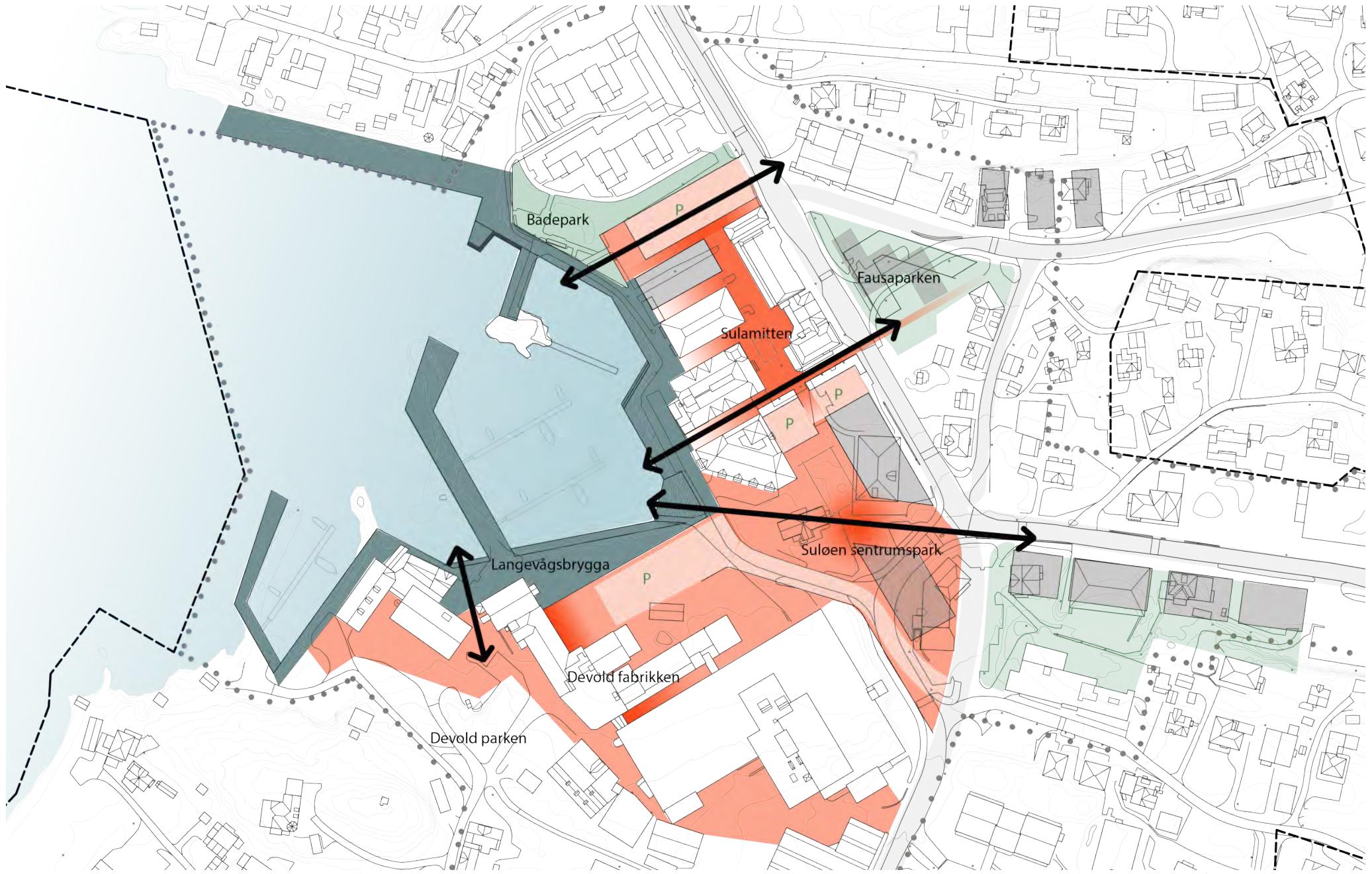
Tiltaket bidreg til måloppnåing for mål 2 og 3.



Figur 6-9 Viktige kontaktpunkt mellom sentrum og strandkanten, ill: Norconsult



6.10 Konsept Langevåg sentrum



Figur 6-10 Konsept Langevåg sentrum, ill: Norconsult

7 UΤBYGGINGSAREAL OG BYGGEHØGDER

3-5 etasjer

2-4 etasjer

max 3 et

7.1 Utbyggingsareal

Konseptet legg opp til ei avgrensa sentrumskjerne. Med dette vert det lagt opp til ei fortetting av bygningsmassen med særleg vekt på at publikumsretta verksemd skal etablerast i sentrum og at det skal tilretteleggast for meir variert bustadbygging.

Devoldfabrikken

Bygningsmassa til Devoldfabrikken har potensiale for vidare utvikling og muligheita for å legge kulturhusfunksjonar til dette området bør undersøkast nærmare. Sidan dette er eit viktig kulturmiljø må dette gjerast i tett dialog med fylkeskommunen si kulturavdeling.

Sulatunet

Sulatunet si plassering og utforming gjer at bygningsmassen har eit potensiale for transformasjon til sentrumsnære bustadar som kan vere attraktive for fleire enn eldre. Ein bør difor vurdere muligheita for at dette området i framtida kan ha bustadfunksjon.

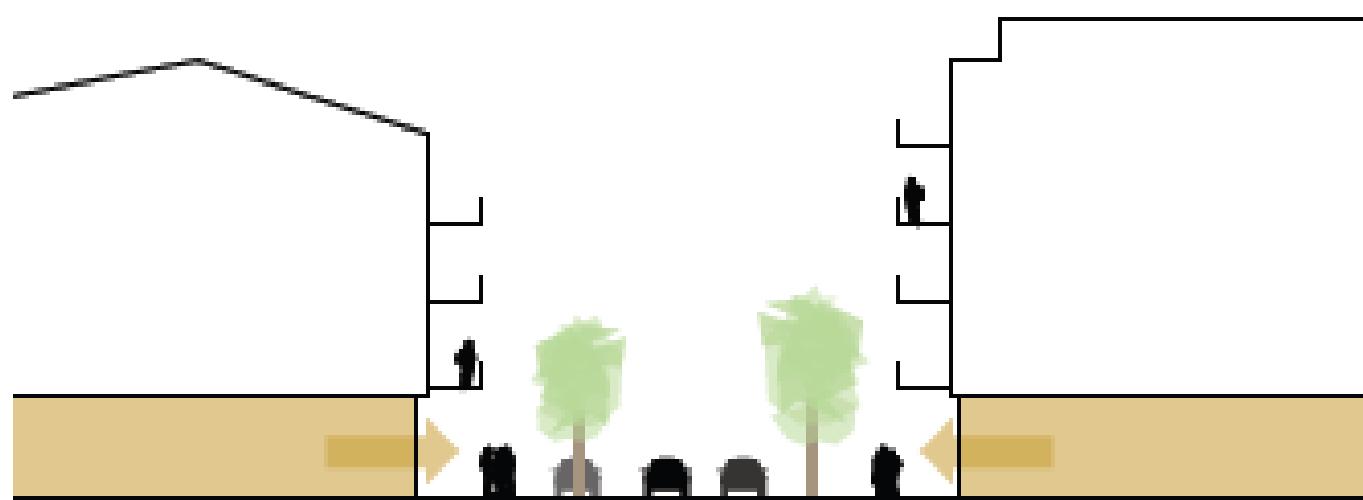
Arealbruk

Også i andre eksisterande bygg kan ein sjå for seg påbygg og/eller anna arealbruk som gjer at både bygg og tilliggande område får ein annan funksjon enn dei har i dag. Mellom anna kan ein vurdere muligheita for at fleire av bygga inn mot Sulamidten kan inngå i eit helsekvarter i staden for at ein bygg eit nytt helsehus.

Nybygg bør underbygge og forsterke sentrumskjerna sine kvalitetar og struktur.

Opningar mot sjøen må ivaretakast. Med ei avgrensa sentrumskjerna kan ein halde fast ved at lokale i første etasje skal vere eigna for publikumsretta verksemd. For dei resterande etasjene kan ein vurdere å stå friare når det gjeld arealbruk.

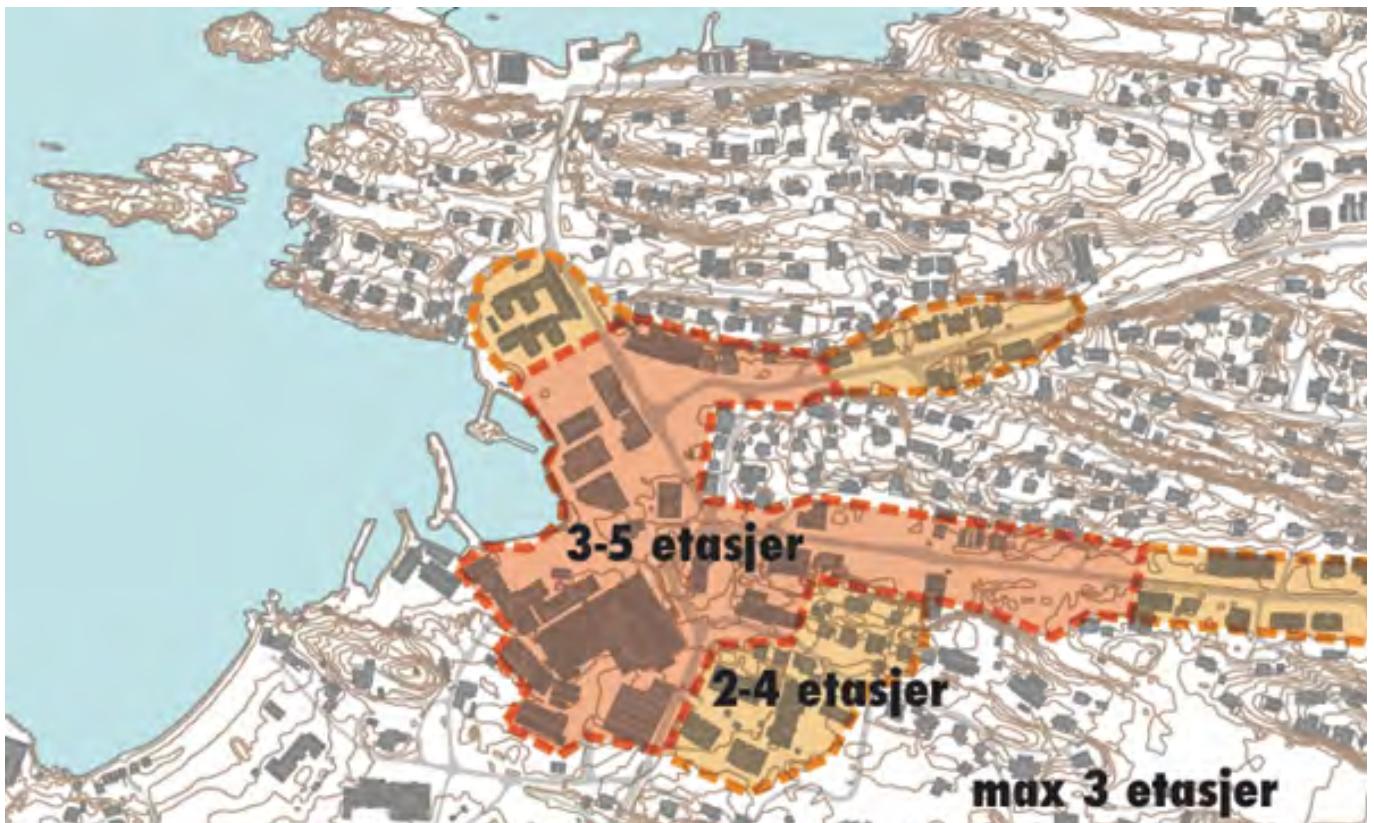
Utanfor sentrumskjerna bør det vere rom for bustadar som er betre tilpassa gaterom enn dei enklaste firemannsbustadane som det allereie er bygd ein del av. Formelle forhagar og bustadar over fleire plan gir mange muligheter som ikkje er utnytta enno i Langevåg.



Figur 7-1 I sentrumskjerna bør 1.etasje av bygningane ha åpne, aktive og publikumsretta fasader, ill: Tettstedsanalyse Langevåg

7.2 Byggehøgder

Når det gjeld byggehøgder så tek ein utgangspunkt i det som er vist i tettstadianalyse, figur 7-2. I det vidare arbeidet vil dette bli ytterlegare vurdert, detaljert og differensiert.



Figur 7-2 Utgangspunkt for framtidige byggehøgder i Langevåg, ill: Tettstedsanalyse Langevåg

8 TRAFIKKAREAL FOR ALLE TRAFIKANTAR



8.1 Vegløysingar

Dagens vegsystem er i liten grad utforma for å ivareta alle trafikantgrupper, og særleg for sykkel er det lite tilrettelegging. Utforminga gir ingen signal om at ein er i eit sentrum eller at ein bør ha lavg fartsnivå. For fleire av dei naturlege ganglinjene er det hindringar i form av kantar, parkerte bilar eller manglande tilrettelegging.

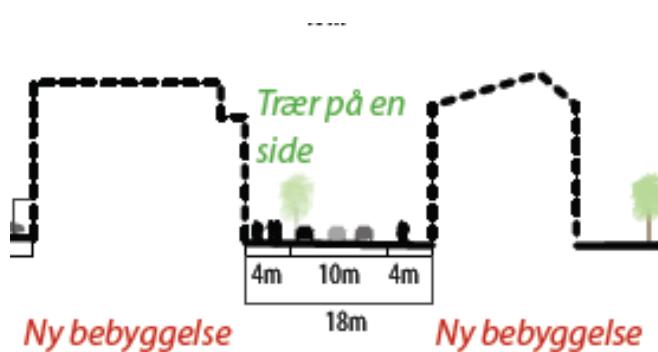
I tettstadianalyse er det foreslått eit differensiert gatenett der sentrumsgater har samanhengande fortau på begge sider og ei utforming som gir lavg fartsnivå. Dette vert vidareført i konseptet og det vert skilt mellom trafikk i den indre sentrumskjerna der dei gåande er i fokus, og den ytre sentrumskjerna, der det vert fokusert på god tilgjengelighet for alle trafikantar. I tillegg er god kommunikasjon for gåande prioritert mellom sentrumskjerna og dei ytre sentrumsområda.



Figur 8-2 Differert gatenett gir god lesbarhet. III: Agraff



Figur 8-1 Utflytande kryss med uoversikteleg trafikkmønster



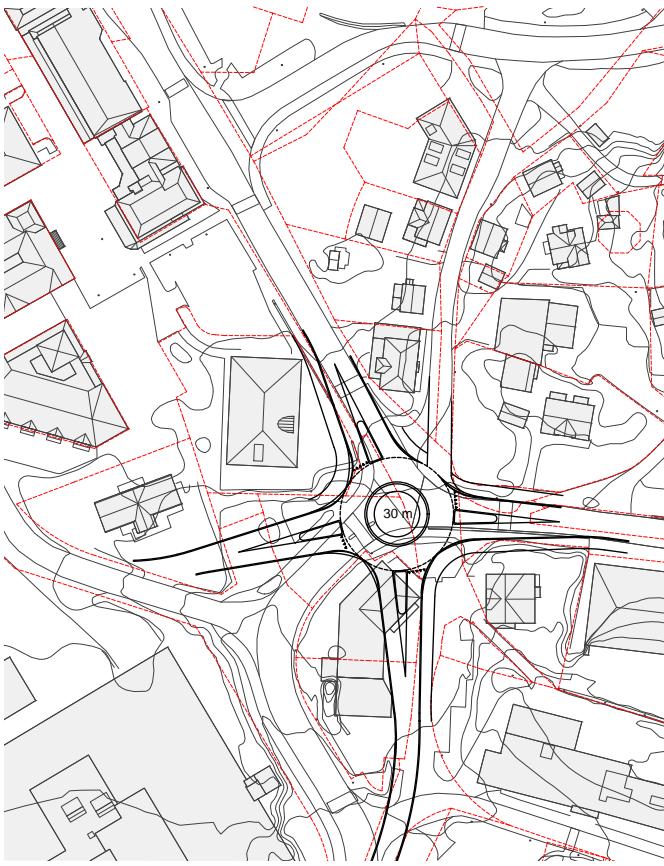
Figur 8-3 Utforming av gatene kan vere med på å dempe hastighet.
III: Agraff

Krysset mellom Djupedalen, Stadsnesvegen, Lerheimvegen og Molværvegen har i dag ei utforming som både gjer det vanskeleg å orientere seg og gir trafikkfarlege situasjonar. Det har også skjedd fleire ulykker i krysset.

Som tettstadianalyse viser så vil ei tilbakeføring av veglinja til tidlegare trasè mellom Rådhuset og sportsbutikken gi nye muligheter både for utbygging og utforming av eit større samanhengande parkområde. I det ein planlegg nye trafikale løysingar, så må ein forhalde seg til krav gitt i vognormalar. Ei kryssløysing mellom fire vegar der vinkelen mellom to av vegane er så liten som den er mellom Lerheimvegen og Stadsnesvegen er ikkje ei normert løysing. Fleire løysingar for det sentrale krysset mellom dei fire vegane i sentrum har vore vurdert.



Figur 8-4 Alternativ vegføring Molværvegen III: Agraff



Figur 8-5 Alternativ vegføring Molværvegen, rundkjøring, diameter 30, 4 armar. III: Norconsult



Figur 8-6 Alternativ vegføring Molværvegen, T-kryss. III: Norconsult



Figur 8-7 Alternativ vegføring Molværvegen, x-kryss. Figuren viser også omlegging av Fyllingvegen. III: Norconsult

Ei rundkjøring kan handtere ei slik problemstilling. Ulempene med denne løysinga er at den krev mykje areal og bilen sitt køyremønster vert prioritert, medan gåande og syklande får omvegar.

T-kryss er vurdert å betre ivareta gåande og syklande, krev mindre areal, er lettare å tilpasse i sentrum sin struktur og er meir i samsvar med vegmønsteret elles i Langevåg. Med ei T-kryssløysing mellom Djupedalen, Stadsnesvegen og Molværvegen vert det kort avstand til T-kryss mellom Stadsnesvegen og Lerheimvegen. Å stenge for innkjøring til Lerheimvegen frå sør medfører at ein får blindveg med tilkomst via Fyllingvegen. Det måtte då etablerast snuplass i sørleg del av Lerheimsvegen, og tovegtrafikk i gata må tillatast.

Ei form for X-kryss kan ivareta både behovet for gode ganglinjer, ei stram linjeføring og at vegarealet vert avgrensa. Å få lik avstand mellom armene vil innebere ei omfattande omlegging av Stadsnesvegen, som bryt med eksisterande strukturar og som ein elles ikkje oppnår så mykje med.

I det vidare arbeidet vil ein sjå nærmere på fleire av desse løysingane i tett dialog med Statens vegvesen.

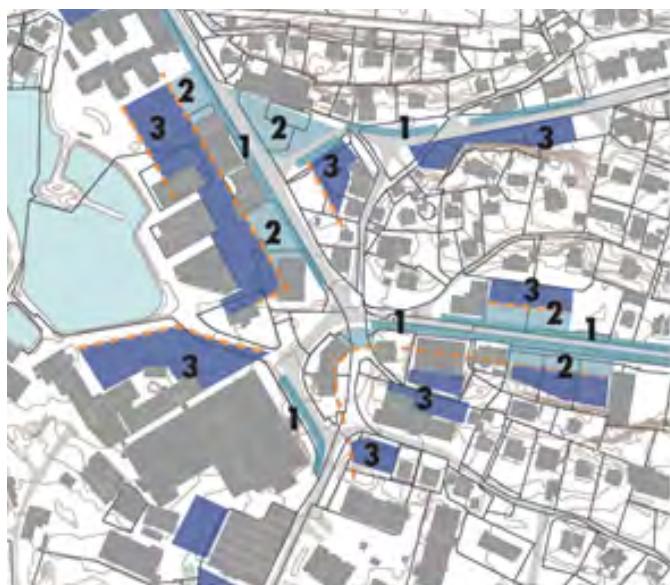
8.2 Parkering

Som tettstadsanalysa påpeikar må ein jobbe for at parkering er lett tilgjengeleg, men ikkje dominerer i sentrumskjerna slik den gjer i dag.

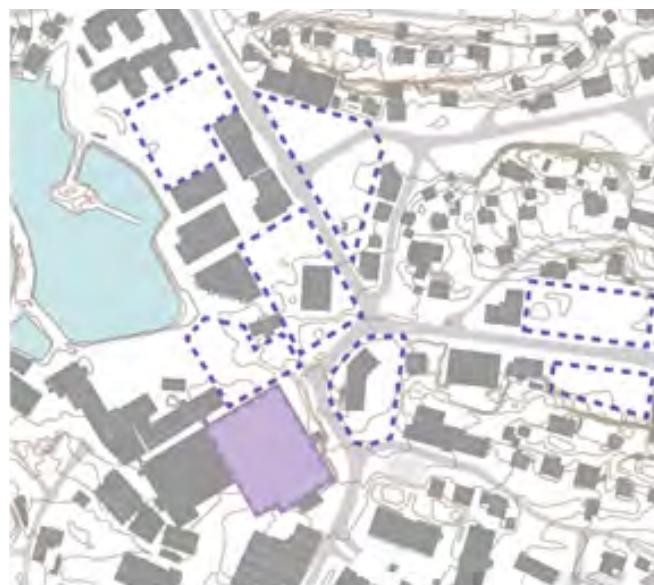
Mange av Langevågsbåten sine brukarar parkerer i sentrum og dette beslaglegg areal som kunne vore utnytta til å oppnå måla for Langevåg sentrum. Eit forutsigbart busstilbod til/frå båten, sykkelparkering under tak på kaia, betre organisering av dagens parkeringsareal, samt utbygging av langtidsparkering ved kaia kan bidra til å frigjere parkeringsplassar i sentrum.

Langtidsparkering for folk som jobbar i sentrum eller skal opphalde seg der lenge kan ligge mindre sentralt enn parkeringsplassar for dei som skal handle eller nyte seg av tenestetilbodet i sentrum. Parkering under bakken og parkeringshus i fleire etasjer er ikkje bygd ut enno. Dette kan vere meir aktuelt når ein bygg ei tettare sentrumskjerne og areaala dermed får ein høgare verdi. Samtidig kan dette vere dyre løysingar, særleg dersom ein kjem under havnivå. Omfanget av det kan difor verte avgrensa.

Noko av dagens parkeringsareal vert foreslått som utbyggingsareal, parkar og plassar. Resterande av eksisterande parkering kan organiserast betre for å skape eit trygt fotgjengarmiljø og synleggjere parkeringskapasiteten.



Figur 8-8 Forslag til differensiering i parkering, frå tettstadsanalysa. III: Agraff



Figur 8-9 Potensielle parkeringskjellarar og innendørs parkering på Devold, frå tettstadsanalysa. III: Agraff



Figur 8-10 Færre parkeringsplassar i sentrumskjerna, og fleire i randsona og ved Lerheimskaia. III: Norconsult.

I vidare arbeid bør ein ta stilling til om det skal innførast restriktive tiltak knytt til parkering, slik som tidsavgrensning av parkeringsplassar i sentrale område. Frikjøpsordning for parkering bør også vurderast slik at ein får ein større fleksibilitet i forhold til bygg si plassering og utforming, samt unngår parkering i første etasje der ein bør ha publikumsretta funksjonar.

9 SUKSESSFAKTORAR



9.1 Kva må til for å lykkast?

Det er gjort ei rekke erfaringar av kva må til for å lykkast med å utvikle gode tettstadar:

- Eit reelt **samspel** med innbyggjarar og næringsliv – ta innspeil på alvor.
- Ein **god og open prosess** – informerer om pågåande arbeid, er open på kva ein vektlegg i prioriteringar.
- Ein **god og realistisk visjon** – kva ønsker ein å oppnå, når ser ein for seg å oppnå det og kva kan framtida bli.
- **Gode mål** som dannar grunnlag for å oppnå dei effektene ein ønskjer og som gjer at ein veit kva muligheter ein skal gripe, og kva for nokre muligheter ein ikkje skal gripe.
- Eit **godt plangrunnlag** – legg inn dei krava i planane som er nødvendig for å dekke behov og oppnå mål.
- **Kommunal gjennomføringskraft** – kommunen må ha ressursar til å følge opp planar og prosessar. Kommunen må investere i sentrum. Tiltak som ikkje krev planavklaring kan iverksetjast straks.
- **Politikarar med ryggrad** – stå for vedtaka ein gjer, ikkje vingle og tilpassa seg initiativ som ikkje samsvarar med måla ein har. Tenk lenger enn ei valperiode
- **Ildsjeler** – nokre få personar som brenn for ei sak eller eit område kan gjøre forskjell på suksess og fiasko. Det å skape aktivitet i sentrum handlar om meir enn arealbruk. Initiativ og kreativitet må verdsettast.
- **Det som er bra for barn er bra for alle** – bygg og uteområde som er tilpassa barn har universelle kvalitetar som gjer at dei er bra for alle grupper. Det vil ikkje seie det same som at all sentrumsutvikling skal skje på barn sine premiss.

