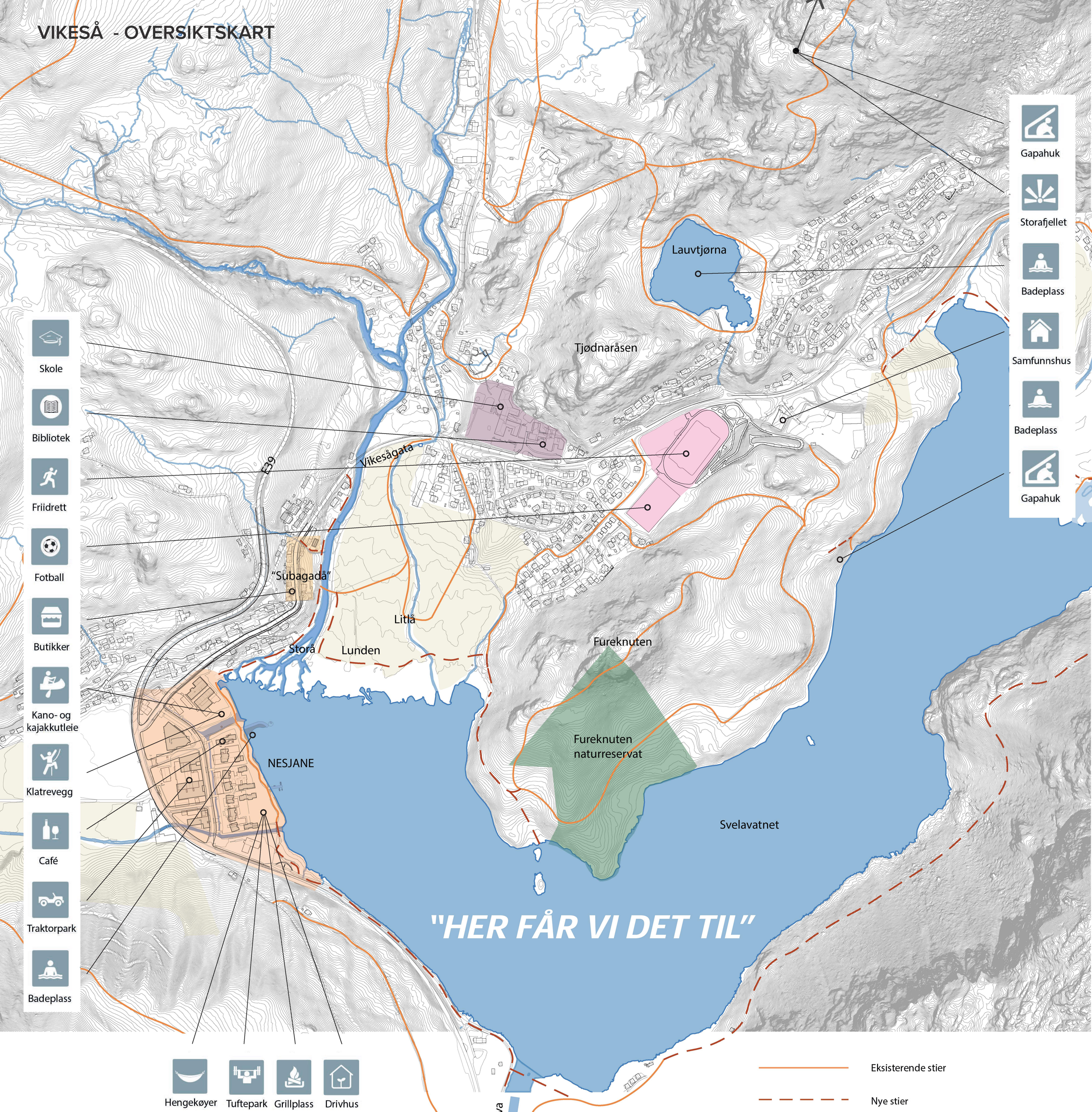
VIKESÅ - OVERSIKTSKART



NYE NESJANE

Løsningsforslaget gir et gjennomarbeidet konsept for hva, hvor og hvor mye som skal etableres. Det presenteres en klar strategi for volum, kvaliteter, rekkefølger og takt. Forslaget blir dermed både forutsigbart og fleksibelt, noe som gir en robust strategi for langsiktig utvikling.

Forslaget baserer seg på en bruk av kommunale tomter som en premiss for utvikling, og dermed en mulighet for å generere kvaliteter som kan trekke til seg privat investeringslyst. Utviklingstakten gir rom for flomsikring i form av landheving tilpasset en utvikling der alle nødvendige funksjoner kan opprettholdes gjennom hele transformasjonsprosessen.

Forslaget tilfører tre områder for boliger på Nesjane. Boligene kan egne seg både for eneboende, familier tidlig i etableringsfasen, og kanskje først og fremst for en aldersvennlig stedsutvikling.

Forslaget tar utgangspunkt i at dagens trase for E39 klassifiseres som en gate for lokal gjennomgangstrafikk. Strekket fra Nesjane og opp Vikesågata kan dermed trygges for myke trafikanter og bli attraktivt for etablering av flere boliger og mindre handels- og serviceforetak.

Nesjanegata får kvaliteter som en sentrumsgate med et kanalnett som tydeliggjør koblingen til vannet og som tilfører en kvalitet som får folk på gjennomreise til å stoppe opp. Dette sammen med etablering av sentrale, grønne siktlinjer binder sentrum sammen med kvalitetene ved Svelavatnet.

Kanalene, muligheter for turer langs vannet – og på vannet med kajakk/kano/båtutleie -, strand, molo, badstue er med på å gi stedet en karakter og posisjon som et regionalt besøksmål i seg selv.

Deler av Nesjane kan også få funksjon som midlertidig bobilparkering i påvente av utvikling av tomtene. Gjennomtenkte strategier for midlertidig bruk er sentralt for å opprettholde attraktivitet gjennom en lengre transformasjonsprosess.

LANDSKAPSØKOLOGI

LANDSKAPSØKOLOGI

IVARETAKING AV EKSISTERANDE FLORA OG FAUNA

Sentrum er omkranset av store jordbruksareal, Svelavatnet, FN-parken, og deltalandskap ved Svelavatnet. Svelavatnet er et fredet vassdrag, ca. 77 m over havet som munner ut i Bjerkreimselva. Vikeså sentrum ligger nord for Svelavatnet.
Området rundt Fureknuten rommer en av de største sammenhengende eikeskogene i fylket og er i dag et naturreservat. Eikeskog er oftest svært artsrik, spesielt knyttet til insekter. Gjennomgående langs hovedveien i Vikeså er det registret platanlønn (Acer pseudoplatanus), og ved elvedeltaet er det gjort registreringer på hagelupin (Lupinus polyphyllus) og høstberberis (Berberis thunbergii), alle fremmede arter som ikke bør få spre seg videre.

Tilrettelegging av parker, grønne lommer og strandsone

De store jordbruksarealene, parker, vernet eikeskog og deltaområdene gir grunnlag for et godt artsmangfold og er møtested for det rike fuglelivet. Parker, strandsonen og grøntområder i sentrumsområdet bør utformes med kvaliteter som ivaretar og øker artsmangfoldet. For å oppnå et rikere fauna i Vikeså bør det legges til rette for planter som kan øke det biologiske mangfoldet i området. Busker og trær med bær, frukt og nøtter sikrer mat. Alle planter bør være av lokal genetisk opprinnelse hvis mulig for å unngå utvanning av lokale tilpasninger.
For å sikre en høy artsdiversitet langs vannkanten anbefales det å tilrettelegge for mindre viker, loner og utposinger som skjærer seg inn i strandlinjen. Lommene bør tilrettelegges med en størst mulig omkrets, det vil si ved å skape en bølgete kontur, for å øke habitatet for de arter som holder til langs vannkanten. Dette kan også gjøres i den planlagte kanalen gjennom sentrum. Overgangen mellom vann og land, bør tilrettelegges med planter som gir gjemmesteder, ly og mat, og som er tilpasset den lokale floraen.

LANDSKAPSØKOLOGI

FUGLEFAUNA

I området er det observert en rik fuglefauna. Både arter som er rødlistet og mer vanlige arter. Noen av de observerte artene er blant annet: dvergspett (Dryobates minor), vandrefalk (Falco peregrinus), vipe (Vanellus vanellus), tyrkerdue (Streptopelia decaocto), gråspurv (Passer domesticus), gjøk (Cuculus canorus), rødstilk (Tringa totanus), gråtrost (Turdus pilaris) og heipiplerke (Anthus pratensis)

Noen av artene som det bør vies spesiell oppmerksomhet, som er truede arter, er grønnfink (Chloris chloris), sandsvale (Riparia riparia), vaktel (Coturnix coturnix), gråmåke (Larus argentatus), vierspurv (Emberiza rustica) og Vipe (Vanellus vanellus).

De fleste fugleartene er å finne i og rundt Vikeså sentrum og området bør derfor utformes med kvaliteter som opprettholder mangfoldet her. Eksempelvis kan dette være gress, urter, busker og trær som kan gi hekkeplasser, ly, samt føde (frø, bær og nøtter) sent på høsten. I tillegg til dette er det observert kongeørn (Aquila chrysaetos), fiskeørn (Pandion haliaetus) og hubro (Bubo bubo) i området. Disse er ikke å finne i sentrum, men er likevel delvis avhengig av det som skjer med faunaen rundt sentrum.

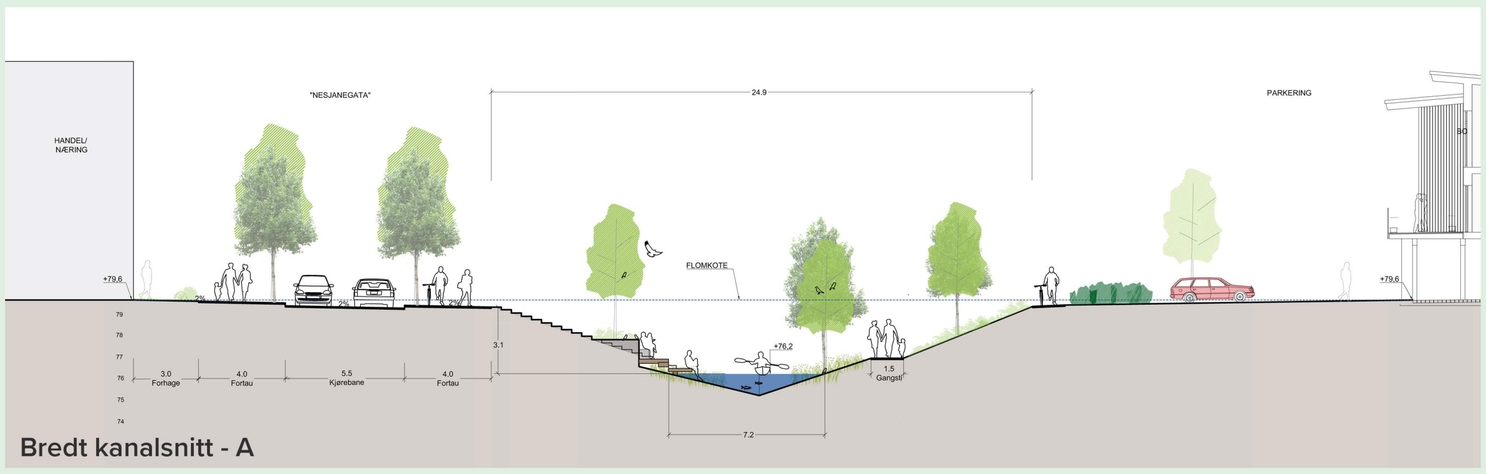
LANDSKAPET, ØKOLOGI OG KANALSYSTEM

Nesjane utvikles med en tydelig og funksjonell kontakt med Svelavatnet og heilandskapet rundt. Svelavatnet føres inn i sentrum ved et sammenhengende kanalsystem som gir blågrønne, myke parkrom og følger gatesystemet. Gatenettet suppleres med nye, varierte gang- og sykkelvegforbindelser som binder Nesjane sammen med øvrige deler av Vikeså. I sentrum utvides strandparken og tilføres flere attraksjoner, ulike romligheter og grensesnittet mot Svelavatnet gjøres mer mangfoldig. Nye grønne parkrom rundt kanalen har sammenheng med Svelavatnet og trekker Strandparken inn til Nesjanegata. Boligene øst for Nesjanegata vil nærmest bli liggende i Strandparken. Gårdsrommene som dannes mellom de åpne boligkvartalene vil bli åpne og tilgjengelige.

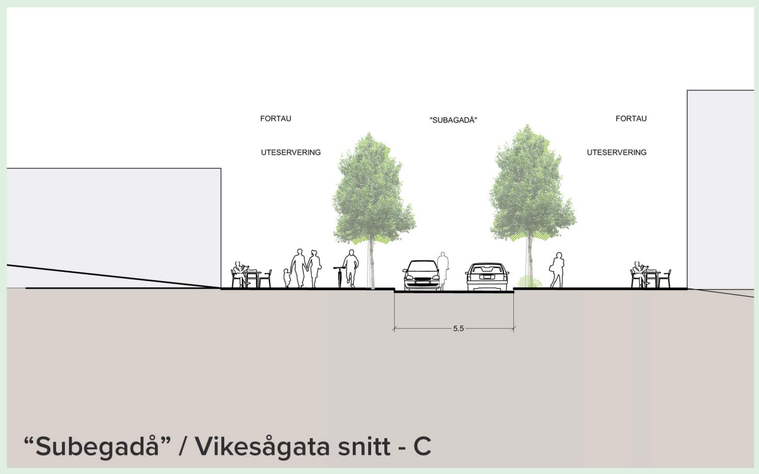
OVERVANNSHÅNDTERING

Det forventes mer og hyppigere regn framover. Regnvannet er en ressurs som inngår som en kvalitet i omgivelsene. Kanalene vil fungere som en flom-måler. Den varierende vannstanden vil bidra til at kanalrommene endrer karakter i takt med værsituasjonen, Dette vil være et historiefortellende og identitetsgivende element i Vikeså.

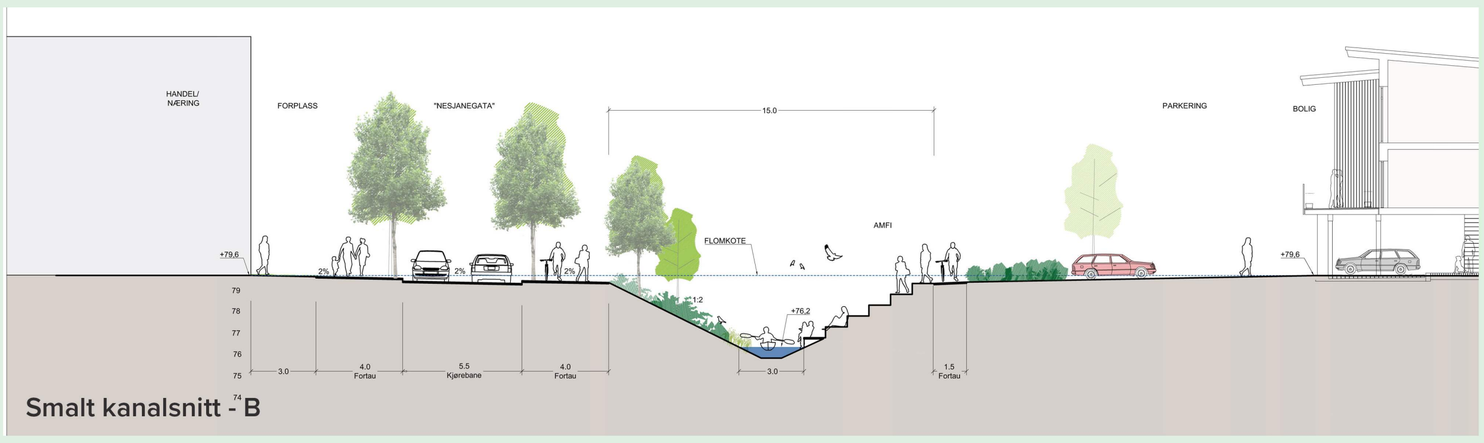
KANAL OG VEISNITT



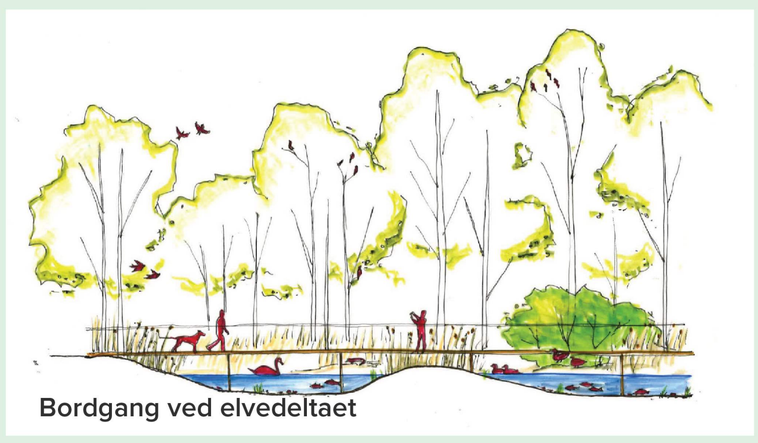
Bredt kanalsnitt - A



"Subegadå" / Vikesågata snitt - C



Smalt kanalsnitt - B



Bordgang ved elvedeltaet

UTVIKLINGSPLAN

BEBYGGELSESSTRUKTUR
Det gamle ysteriet huser kommuneadministrasjonen, men er ikke tiltenkt en funksjon som rådhus alene. De delene av ysteribygningene som har kvaliteter og som ligger flomsikkert blir bevart og supplert av ny bygningsmasse på flomsikkert nivå for effektiv bruk av tomten.

Publikumsrettet bebyggelse bør samles rundt rådhuset. COOP på andre siden av gaten ligger fast som den er, og er en naturlig attraktor i området. På andre siden av Rådhuskilen mot sør er det naturlig å tenke seg elementer med bevertning, småskala handel, service og eventuelt kontorer. Særlig i førsteetasjene vil slik virksomhet være sentralt. Oppover i etasjene kan boligformål vurderes.

Boligområder er lokalisert ut mot vannet og parken øst for kanalen langs Nesjanegata. Disse områdene har naturlige kvaliteter i front mot vannet som kan integreres med uteoppholdsarealene knyttet til boligene. Boligene er utformet som mindre volumer i en refortolket tradisjonell typologi og med en avtrappende byggehøyde fra tre til to etasjer mot vannet.

På vestsiden av Nesjanegata og kanalen er det areal for større volumer tilpasset handel og næring. Tomtene her er store og fleksible. I første rekke bør man tenke seg en dominoeffekt der eksisterende virksomheter etableres på ledig tomt når timingen er rett. Slik kan nye bygg etableres flomsikkert, mens drift i det eksisterende opprettholdes. Dette gir en robust og fleksibel utvikling med flomsikring gjennom heving av terrenget suksessivt.

VEINETT OG BUSS

REKKEFØLGER, TAKT OG UTBYGGINGSØKONOMI

Nesjane skal kunne utvikles gjennom en organisk utvikling, med en suksessiv utbygging av tomtene. Løsningen er fleksibel og åpner for kontinuerlig drift gjennom flytteprosesser. Bedrifter flytter til ny tomt som etableres flomsikkert, og gammel tomt blir så klargjort for neste utbygging.

Rådhuset er en naturlig katalysator og flyttes til det gamle ysteriet. Opparbeidelse av ysteriet, torget foran og de tilhørende programmene i bygningsmassen vil være med på å drive opp investeringslysten. Deler av kanalsystemet opparbeides sammen med dette utviklingstrinnet. Videreutvikling av kanalsystemet og de offentlige områdene knyttes til øvrig tomteutviklingen gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

Flyttingen av rådhuset vil gjøre eksisterende rådhustomt åpen for boligbebyggelse, eller eventuelt et midlertidig program frem til det blir aktuelt med boligbygging. Boligfeltene er tilrettelagt for en etappevis utbygging der rådhustomten er tenkt som det første trinnet, og deretter tomten for trelastlageret, og tilslutt den midtre tomten. Rekkefølgen kan endres dersom forholdene tilsier det.

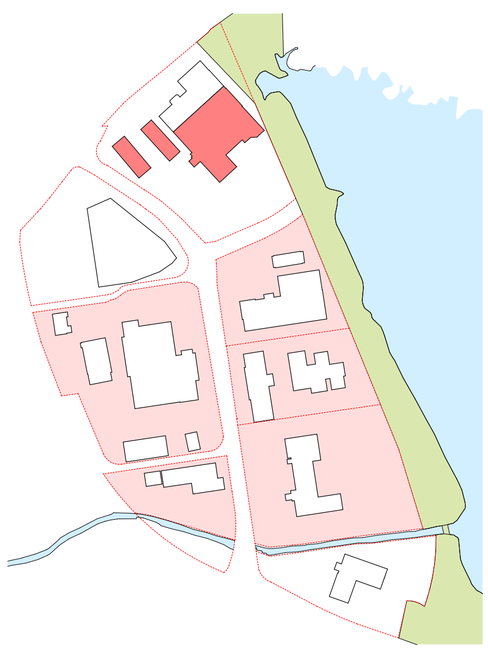
Næringsområdene kan utvikles i lforskjellige rekkefølger, men det kan være naturlig med en flytting av Bondekompaniet til den kommunale tomten i midten av næringsbeltet tidlig i prosessen. Det vil også være fleksibilitet for nyetableringer når de enn måtte komme i prosessen. Tomten i nord med bensinstasjon med mer, kommer trolig sent i prosessen, men også her er det fleksibilitet.

Generelt vil det være opparbeiding av parken og de offentlige arealene som både skaper investeringslyst og som baner vei for øvrige formål. Forutsigbarhet knyttet til rekkefølge og ansvar for øvrig opparbeidelse vil være vesentlig for investorer som skal inn i området. Parkområdet langs Svelavatnet er et naturlig strakstiltak som kan etableres raskt og være en attraktor i en tidlig fase av transformasjonsprosessen.

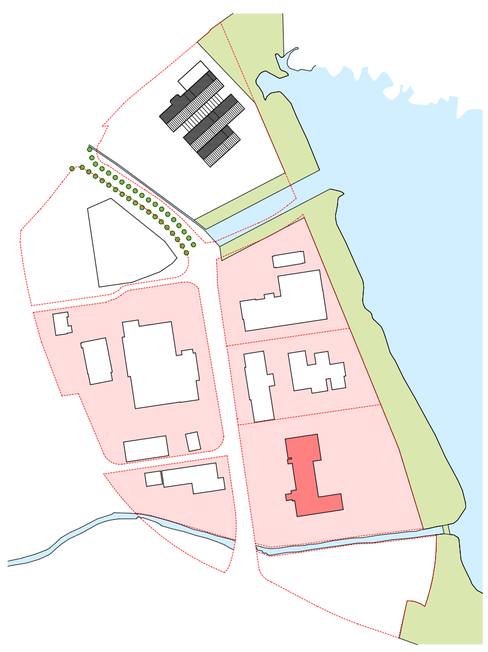
UTVIKLINGSTRINN OG TERRENGHEVING

DAGENS SITUASJON

TRINN 1



TRINN 2



TRINN 3

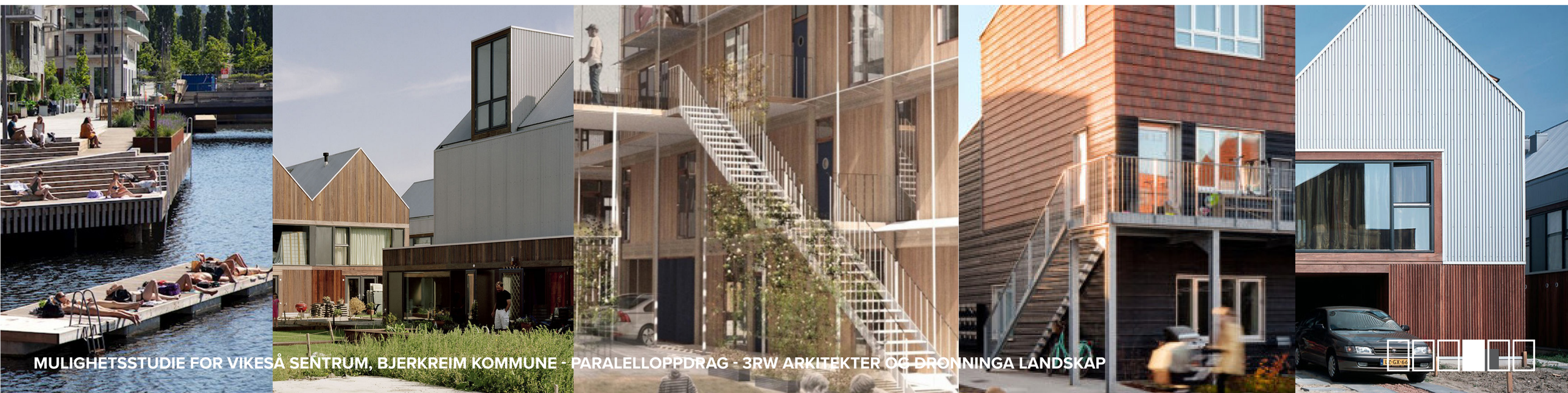
TRINN 4

TRINN 5

TRINN 6

TRINN 7

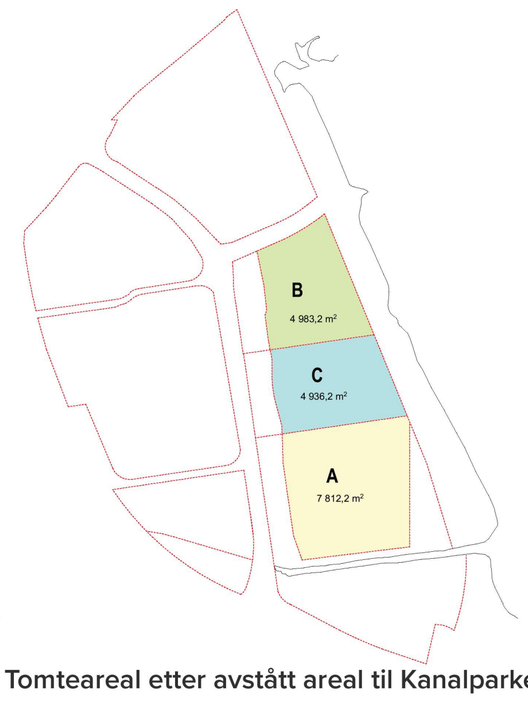
Eksistrende bygg | Flomutsatt byggetomter | Bygg som må rives | Nybygg | Kanal | Kanalpark



NY BEBYGGELSE

BOLIGOMRÅDET OG BYGGETOMTER

Opprinnelig tomteareal



Tomteareal etter avstått areal til Kanalparken

Tomt	A	B	C
Tomtestørrelse ASIS	11 379	6 332	6 032
Avsatt til off. park	3 567	1 349	1 095
Byggeareal	7 812	4 983	4 937

BRA bygninger			
	Næringsareal	672	
1. etg	1 711	657	1 113
2. etg	1 275	966	833
3. etg	657	782	357
Sum	**3 643**	**3 077**	**2 303**

Antall	A	B	C
Antall boligenheter fra 42 - 127m2	**34**	**24**	**20**
Parkering pr. enhet 1,2 inkl. gjeste-P	**41**	**29**	**24**

Utnyttelsesgrad	A	B	C
BRA Bygninger	3 643	3 077	2 303
Parkering og tilkomst	994	563	711
Sum	**4 637**	**3 640**	**3 014**
% BRA - Utnyttelsesgrad	**59**	**73**	**61**

Uteområde	A	B	C
Felles uteoppholdsareal	5 428	2 210	2 585
Boenheter	41	23	26
50m2 pr. enhet	2 050	1 150	1 300
Krav sol uteoppholdsareal	1 025	575	650
Skygge kl. 15 - 21 mars	1 862	726	1 389
Solareal kl. 15 - 21 mars	3 566	1 484	1 196

Kvadratmeter i utbyggingsområdet	I dag - stipulert	Nytt
Rådhuset	2 289	1 907
Kultur / Rådhus		2 850
Bondekompaniet	832	2 169
Bjerkreim Trelast	2 467	2 780
Bjerkreim Kyrkjekontor	1 730	2 120
Maleren / Kontorer	1 388	
Nye Næringsareal		5 546
Sum	**8 706**	**17 372**

BEBYGGELSE OG FORMÅL

1. ETG.

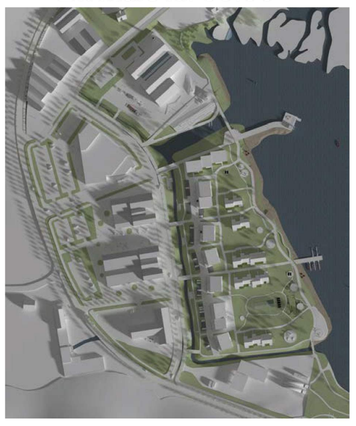
2. ETG.

3. ETG.

Boliger Offentlig / Kultur Næring

SOL- OG SKYGGE

21. Mars kl. 09:00



21. Mars kl. 12:00

21. Mars kl. 15:00

21. Mars kl. 18:00

21. Juni kl. 09:00

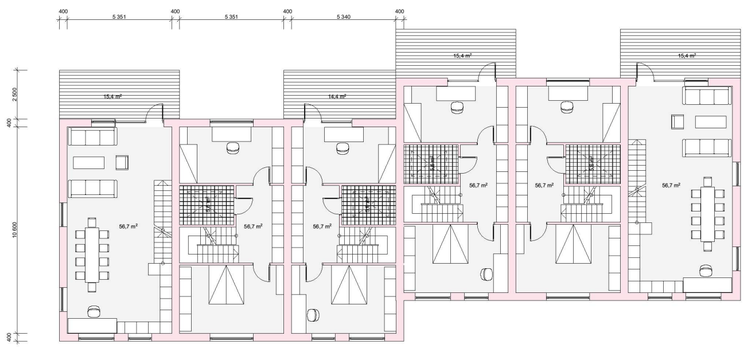
21. Juni kl. 12:00

21. Juni kl. 15:00

21. Juni kl. 18:00

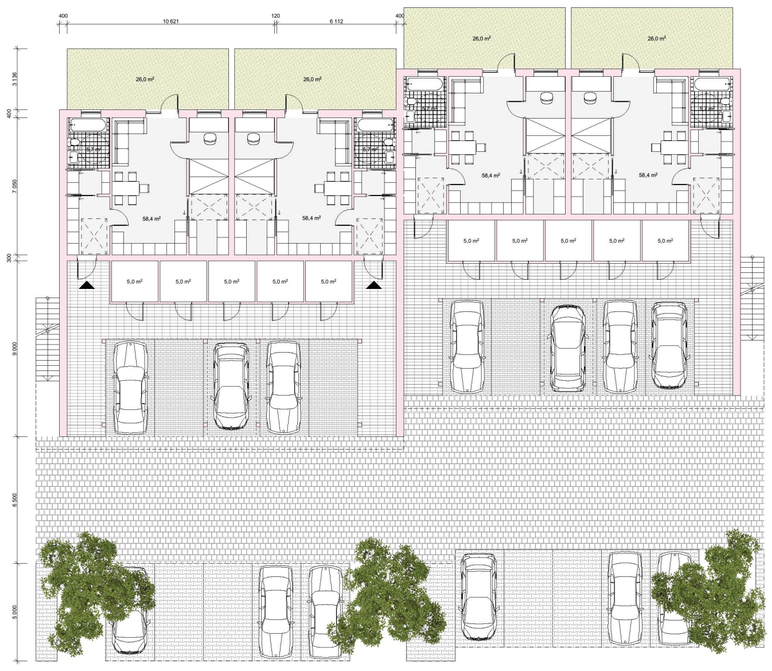
BOLIGTYPER

KANAL-BOLIGER



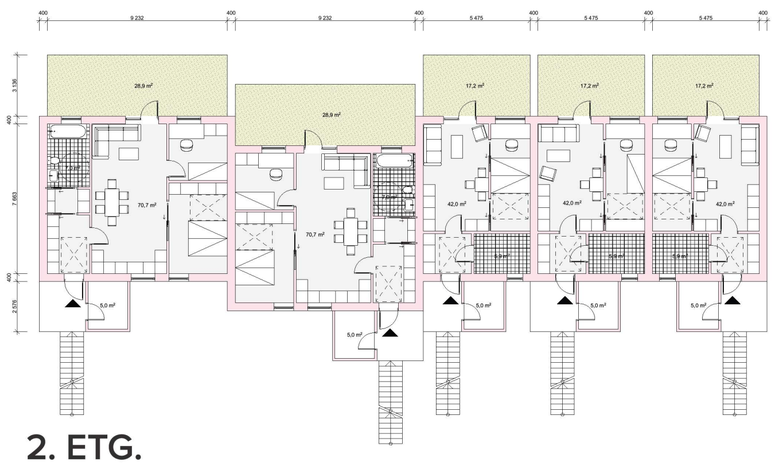
3. ETG.

2. ETG.

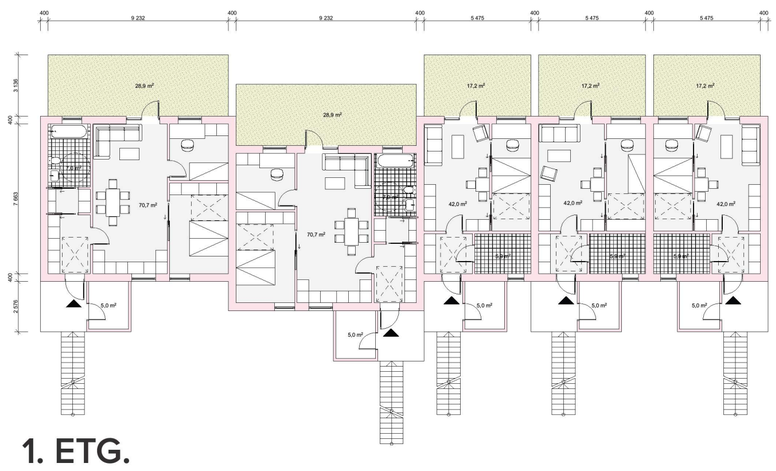


1. ETG.

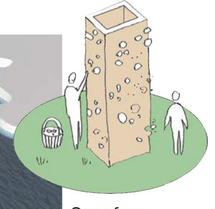
PARK-BOLIGER



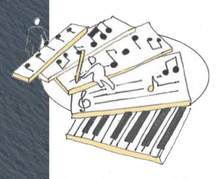
2. ETG.



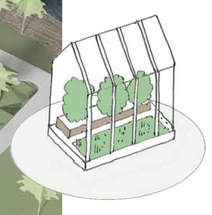
1. ETG.

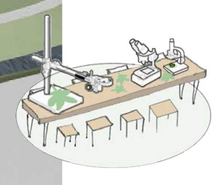

Soppfarm

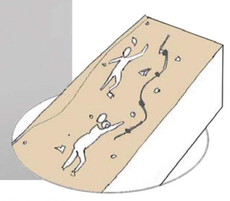
Boliger for ender

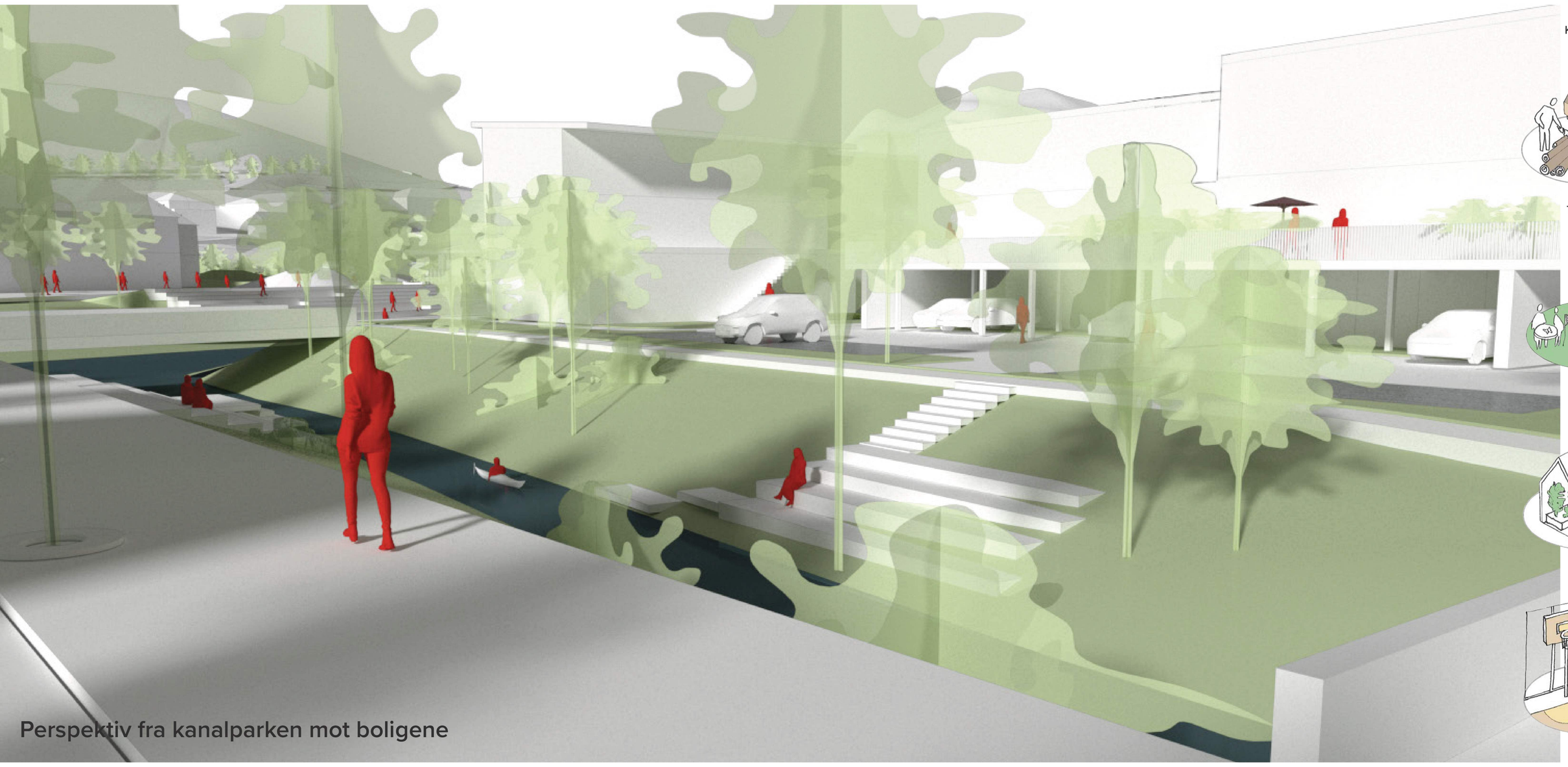

Utendørs musikk-instrumenter

Vindorgel

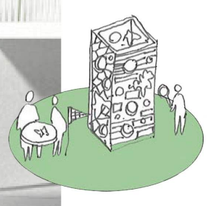

Drivhus

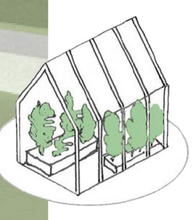

Biologi lab


Klatrevegg



Treverksted


Innsektshotell


Drivhus

Basketball

Perspektiv fra kanalparken mot boligene