

Mulighetsstudie - delplan D58 Sjøområdet.

Følgende mulighetsstudie presenterer kort tre prinsipper for utvikling av planområdet. Det er ikke tatt stilling til hva byggene skal inneholde, ei heller detaljer for fasadeutforming og materialbruk. De tre prinsippene er lagt inn i respektive 3d- modeller som kan studeres digitalt. Her følger kun korte utdrag. Her følger en kort visualisering av de tre, som er:

- 1) Lineært enkealt bygg med langside mot fjorden
- 2) Tverrstilte bygg etter mønster av dagens rubbhaller
- 3) Vinkelbygg tilpasset situasjonen

Bakgrunn

Det er fremkommet ulike scenarier for utvikling av området ved Materiallageret. Foreliggende mulighetsstudie gir grunnlag for å vurdere forholdet mellom inne- og utearealer, plassering av bygningskropper, høyder og forholdet til eksisterende bebyggelse.

Felles for alle løsningene

For alle alternativene er det lagt inn en bygningshøyde på c+16 meter, som er ca. 3 meter høyere enn dagens bebyggelse. Til sammenlikning har Bykaia-området en tillatt bygningshøyde på c+18 meter. Kullkraftverkets hovedvolum har en største gesimshøyde på ca. c+25 meter.

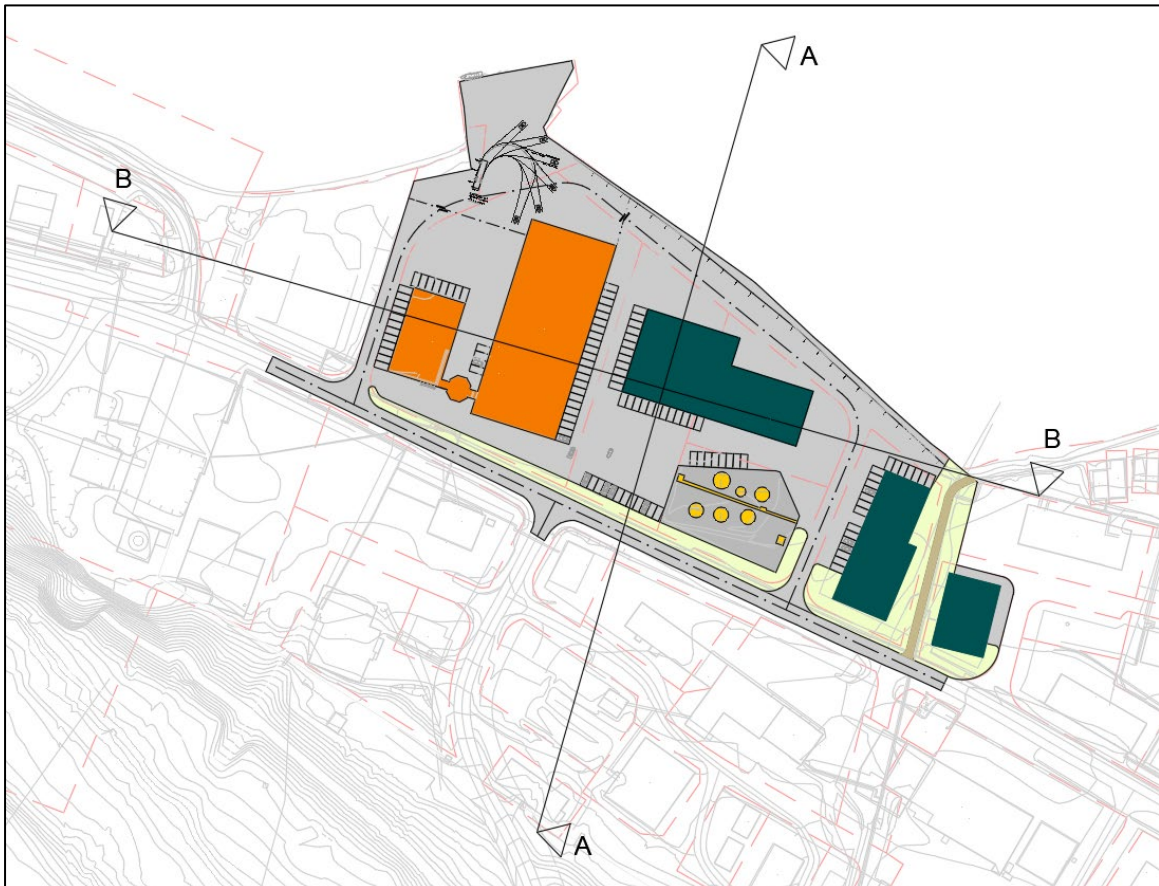


Bilde: Området sett fra nordøst / Adventfjorden

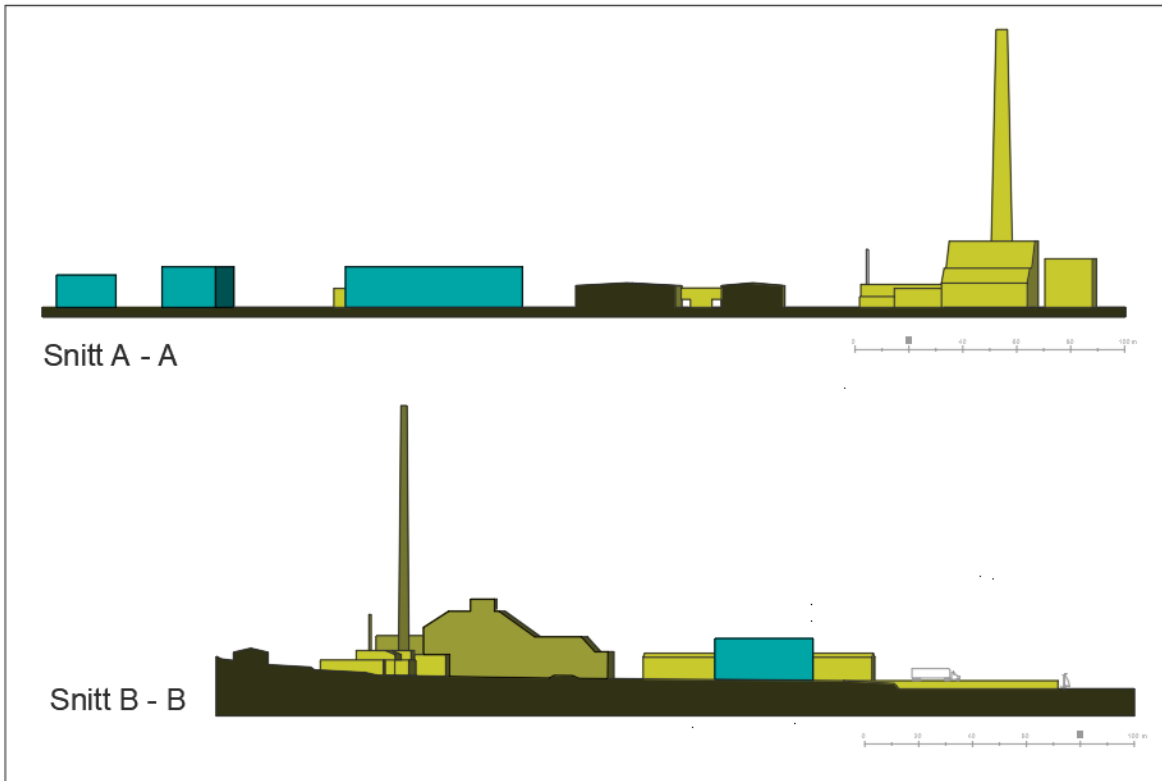
Alternativ 1 – langsgående enkelt volum

Løsningen gir romslige utearealer og kan være egnet dersom eiendommen ønsker utviklet for logistikkvirksomhet.

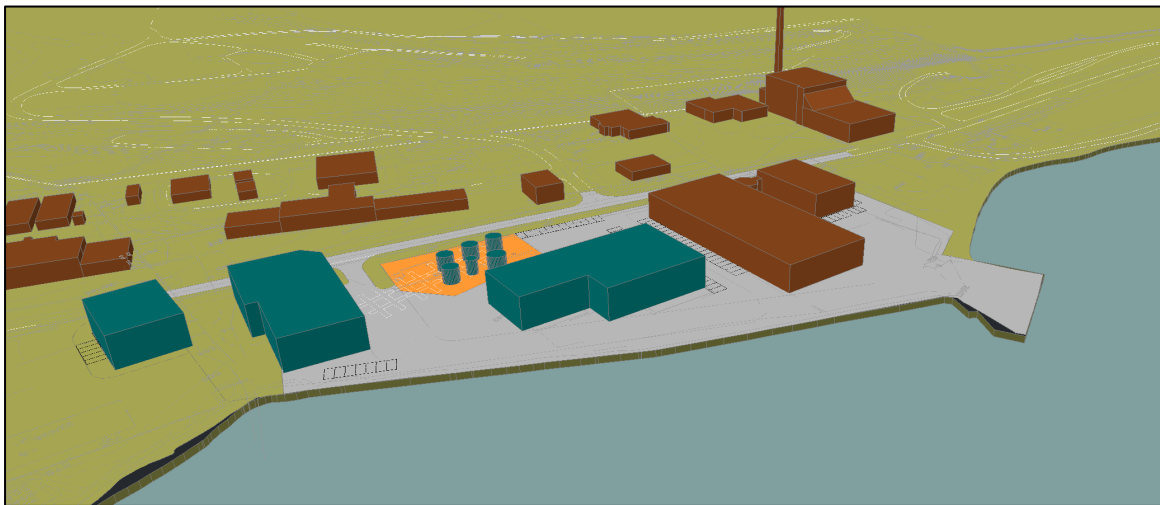
- + Den gir mer «rom» for havnevirksomhet
- + Den kan egne seg for et bygg med utleie av lagerseksjoner.
- Den gir lavere bebygd flate enn de andre alternativene
- Kan visuelt oppleves som en «vegg» mot fjorden



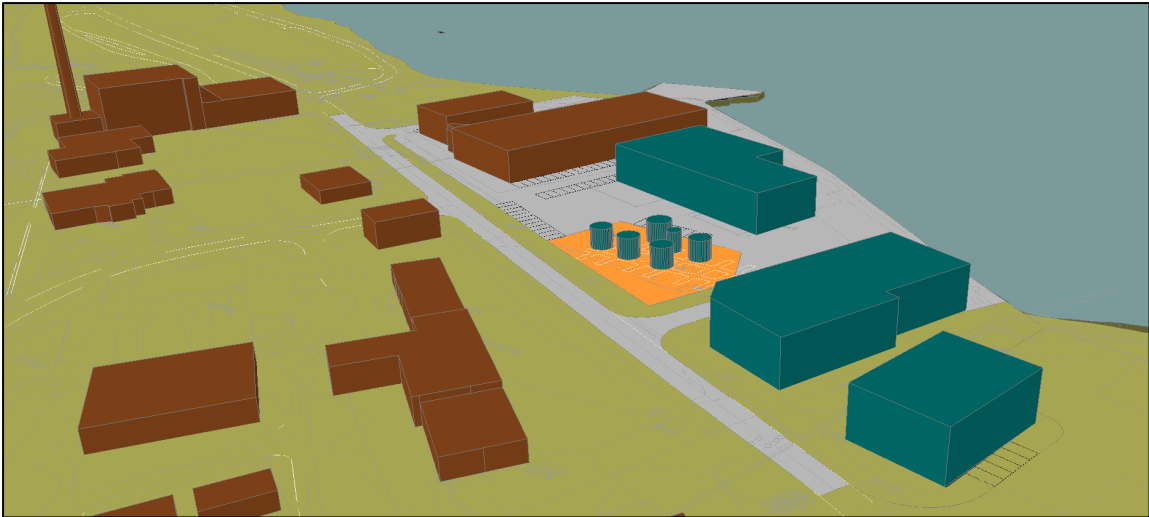
Figur: Alternativ 1 – Langsgående enkelt volum. Snittlinjer markert



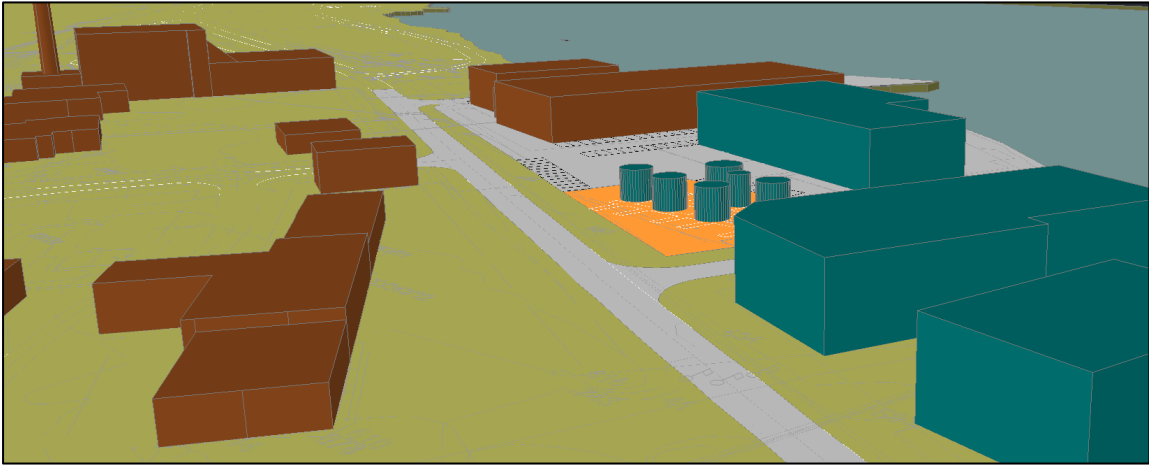
Snitt Alternativ 1



Modellperspektiv fra nordøst



Modellperspektiv fra sørøst



Modellperspektiv fra øst, vei 600



Modellperspektiv fra nordvest

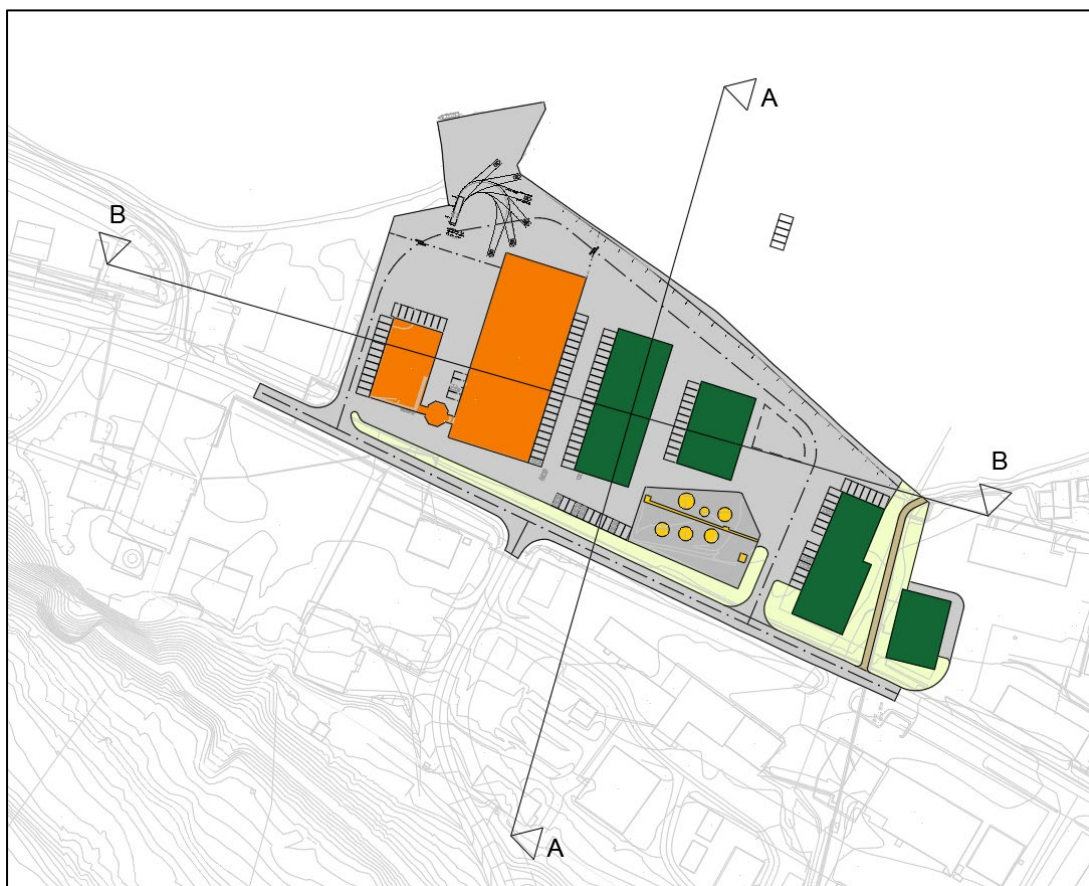


Modellperspektiv fra nord, Adventfjorden

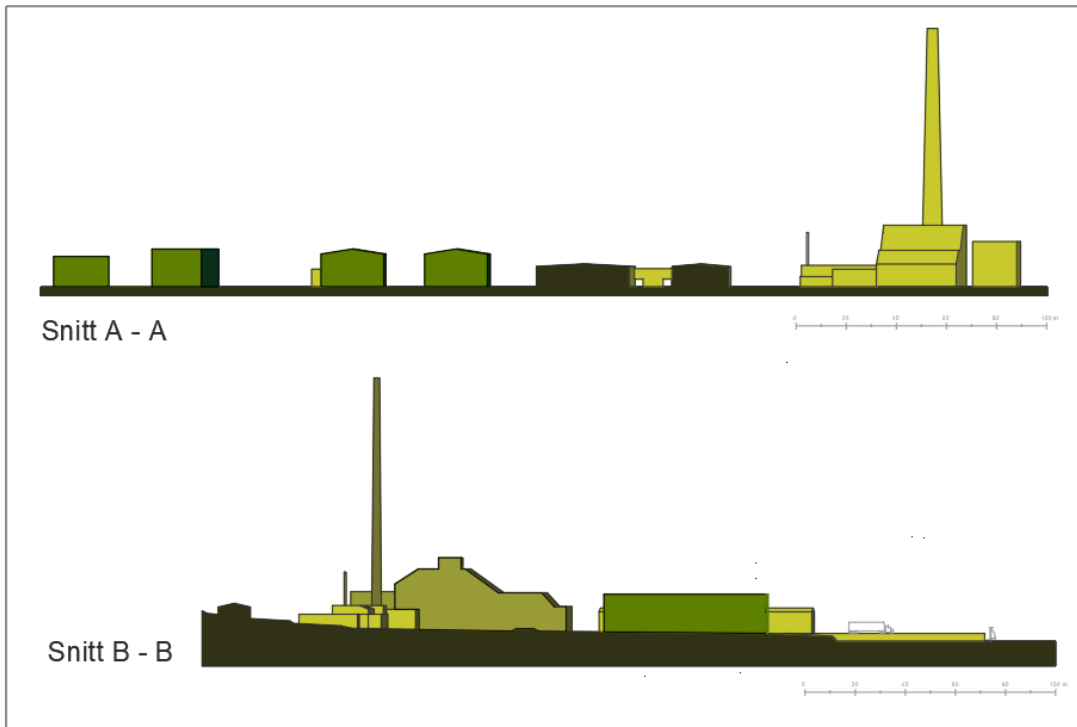
Alternativ 2 – tverrstilte volumer

Disponeringen likner på dagens rubbhaller. Kan egnes seg dersom man ønsker å spiller videre på etablert bruksmønster for området.

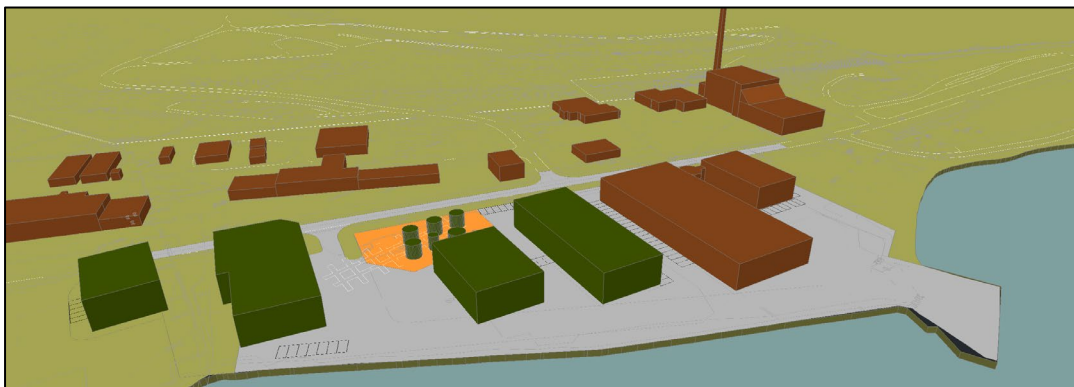
- + Kjent løsning, og gir mer areal enn alternativ 1
- + Gir siktkorridorer mot fjorden
- Gir mindre areal til parkering
- Snødrift kan bli et problem



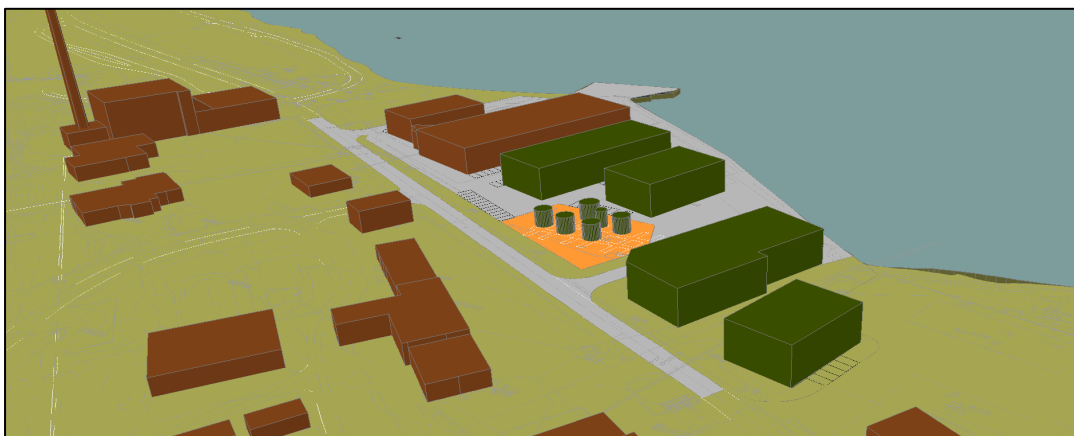
Figur: Alternativ 2 – Tverrstilte volumer



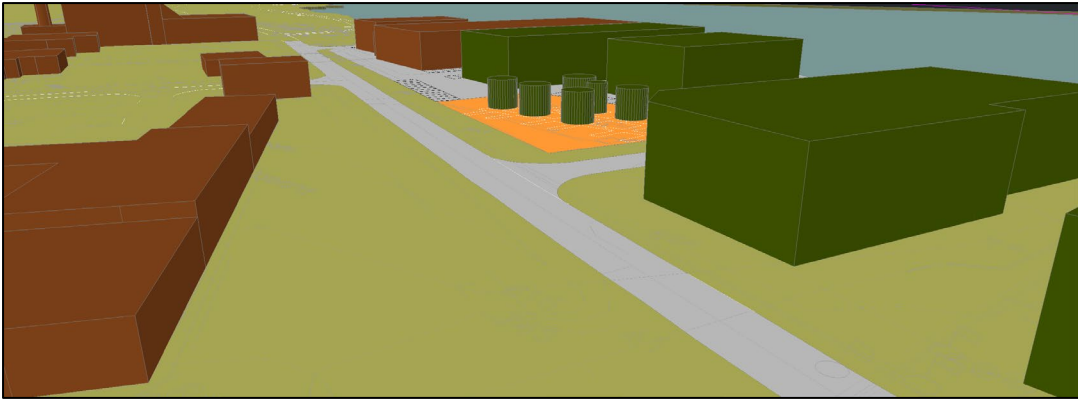
Snitt Alternativ 2



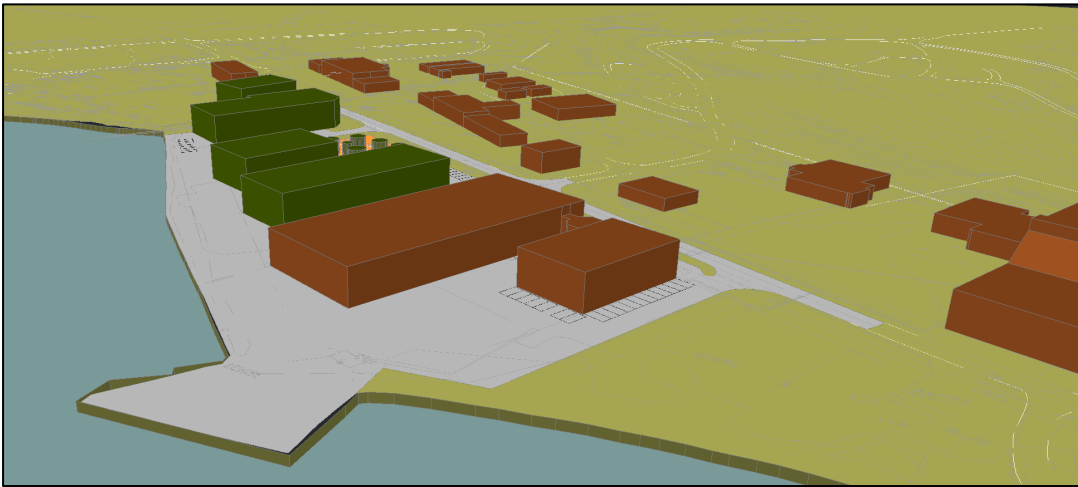
Modellperspektiv fra nordøst



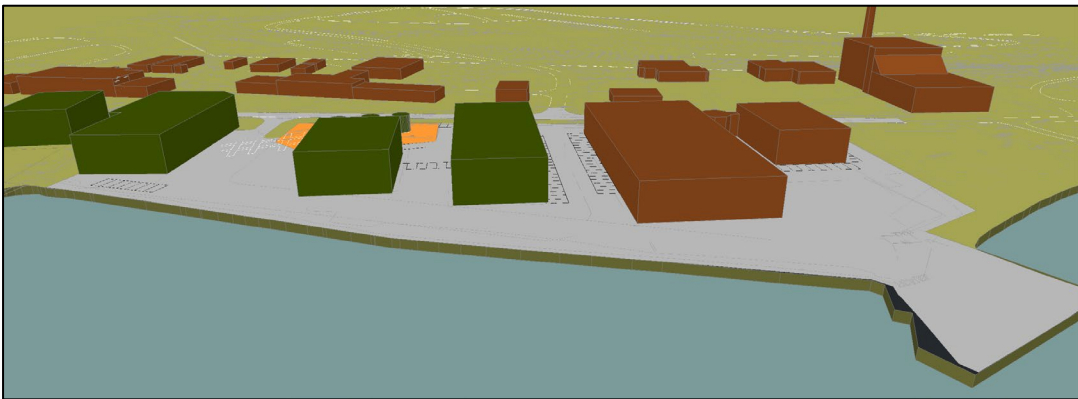
Modellperspektiv fra sørøst



Modellperspektiv fra øst, vei 600



Modellperspektiv fra nordvest

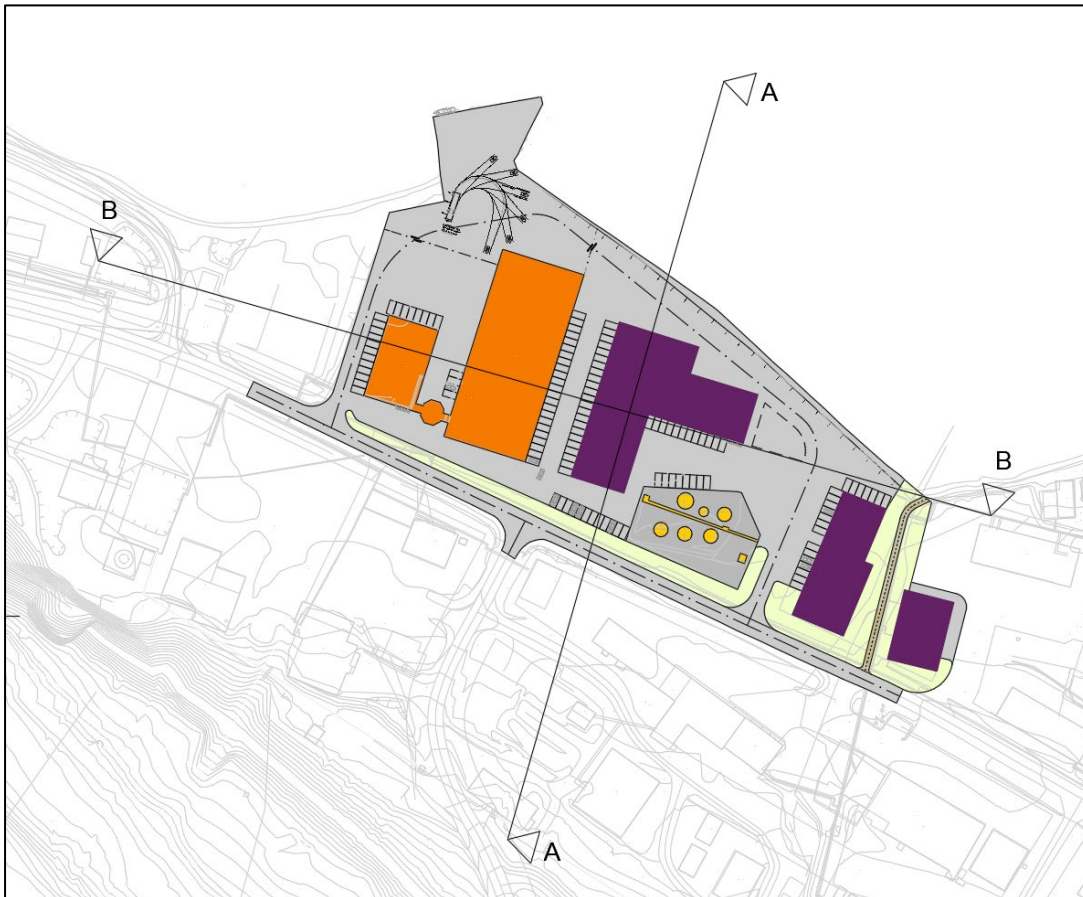


Modellperspektiv fra nord, Adventfjorden

Alternativ 3 – vinkelbygg

Løsningen er en «hybrid» av de to foregående. Den fungerer bedre i situasjonen med dagens tankanlegg, og kan tilpasses for en god utnyttelse av området.

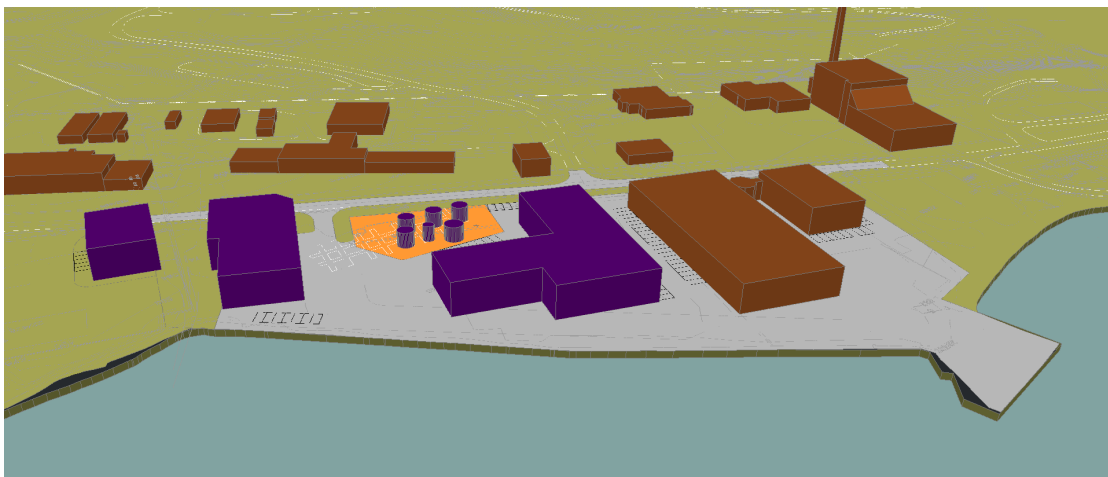
- + Gir mye bebygd areal
- + Gir samtidig mer utearealer og parkeringsplasser
- Kan større fotavtrykk for fundamentering og infrastruktur
- Kan gi «vegg» mot fjorden som alternativ 1, man gir større muligheter til å bryte opp volumene.



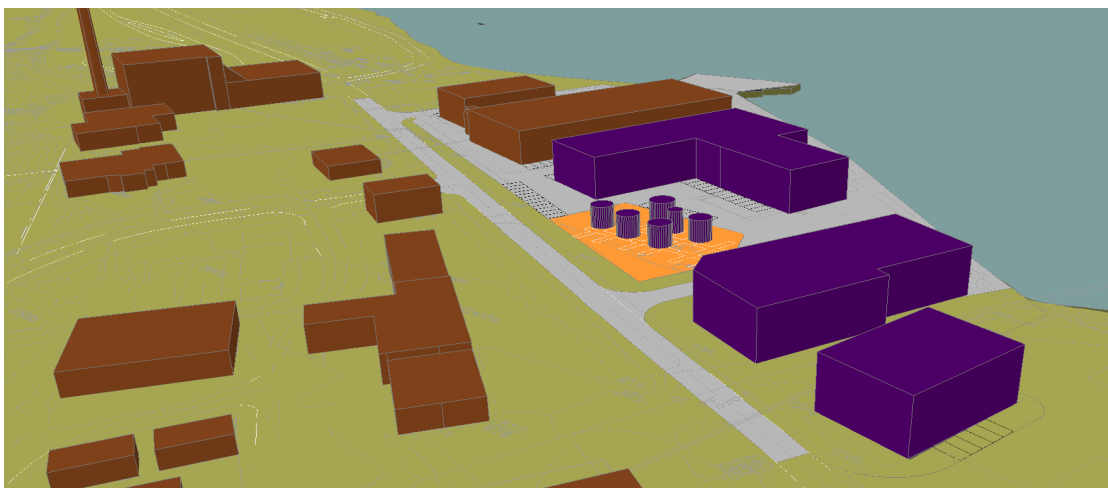
Figur: Alternativ 3 – Vinkelbygg



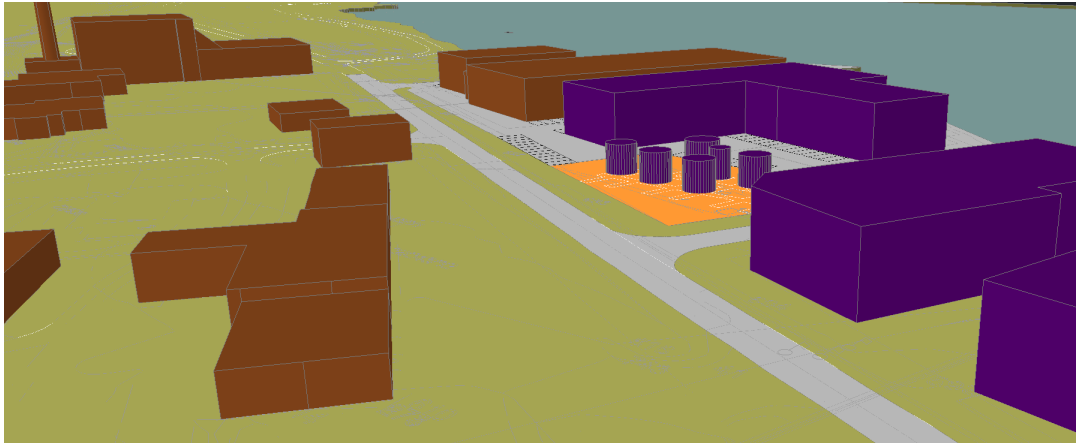
Snitt Alternativ 3



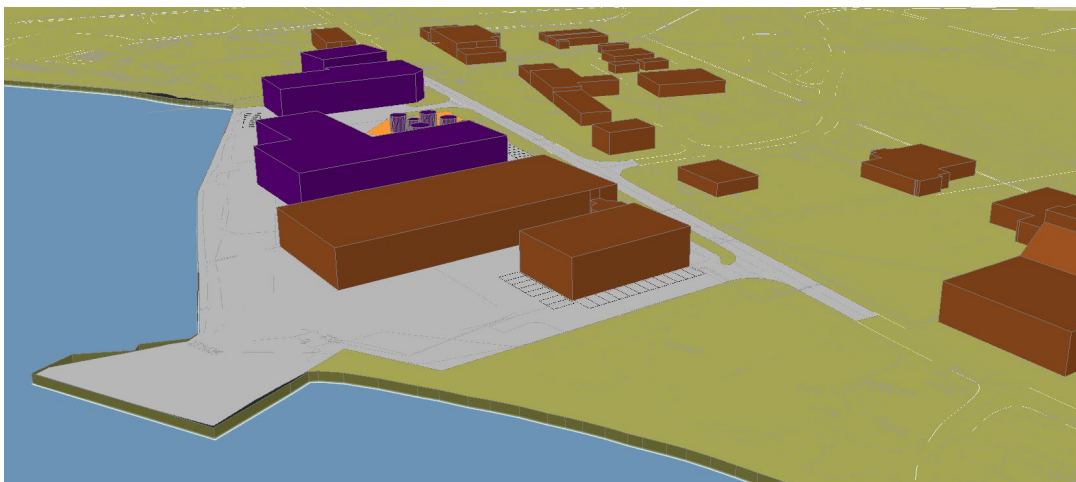
Modellperspektiv fra nordøst



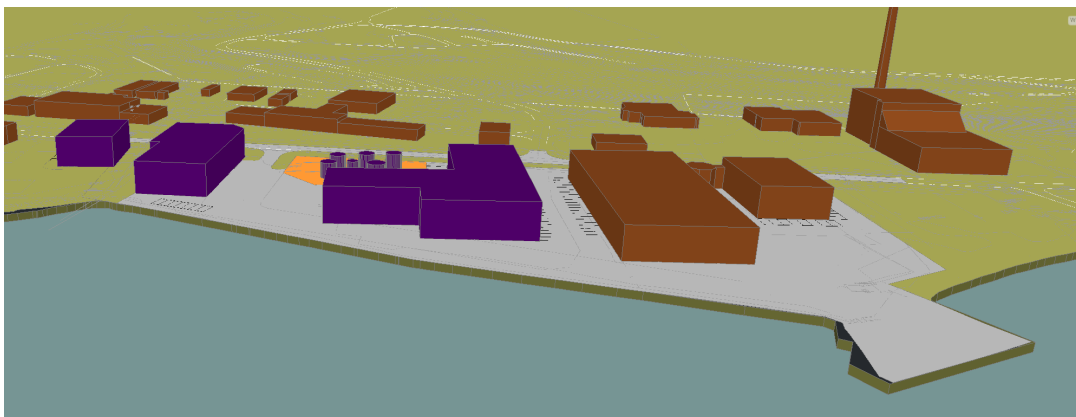
Modellperspektiv fra sørøst



Modellperspektiv fra øst, vei 600



Modellperspektiv fra nordvest



Modellperspektiv fra nord, Adventfjorden

Oppsummering og videre arbeid

Av de tre alternativene som er studert gir alternativ 3 den høyeste utnyttelsen av området. Alternativet er benyttet som grunnlag for illustrasjonsplan og arbeidet med tekniske planer/VAO-plan.

Denne studien vedlegges delplan D58 for videre vurderinger.

Kråkerøy, November 2021 / Nordic Zoning AS