PULS!

PARALLELLOPPDRAG
HELGELANDSMOEN

A_LAB

A

INNHOLD

DEL I: STRATEGI FOR UTVIKLING

A. INTRODUKSJON s. 2-5
- INNHOLD
- OPPGAVEFORSTÅELSE
- MÅLSETTINGER
- AMBISJONER

B. HELGELANDSMOEN s. 6-13
- HISTORISK BAKGRUNN
- REGIONAL ROLLE
- TILBUD

C IDENTITET OG MULIGHETER s. 14-23
- IDENTITET
- KVALITETER OG UTFORDRINGER
- BRUKERGRUPPER
- SUKSESSKRITERIER

D. STRATEGI FOR UTVIKLING s.23-31
- AKTUELLE GREP
- STRATEGIER
- OVERORDNET GREP
- ANBEFALINGSKART

DEL II: FRAMTIDSVISJON / PROSJEKT

ILLUSTRASJONSPROSJEKT
- KONSEPT s. 32-33
- HOVEDGREP s. 34-41
- FASEUTVIKLING s. 41
- AREALER s. 42
- GATER OG BYROM s. 46-53

RELEVANTE PROSJEKTREFERANSER s. 54-56

KONTAKTINFO s.57

A

OPPGAVEFORSTÅELSE

IDENTITET

Tomten representerer en stor og viktig arealreserve på Ringerike, og Helgelandsmoen Næringspark har siden 2004 lykkes med å tilføre **nye virksomheter og utadrettede aktiviteter** til området.

Likevel er stedets identitet og organisering i stor grad knyttet til områdets historie og funksjon som militærleir, noe som både gir historisk verdi og **begrensninger i videre utvikling**.

UTVIKLINGSPOTENSIAL

Oppdragsgiver har ønske om å legge rammer for en **fremtidsrettet, attraktiv og helhetlig** utvikling av området.

Hole kommune er positive til å videreutvikle næringsområdet, men legger sterke føringer for framtidig virksomhet på tomten. I vedtatt kommuneplan for Hole kommune 2018-2030 heter det:

> ***«En tilrettelegging for en videre utvikling og styrking av næringsområdet på Helgelandsmoen for lager- og industrivirksomhet må vurderes,** samt videreføring av den klyngevirksomheten som eksisterer der i dag. Det er **avgjørende at det tilrettelegges for god tilgang til ny E16».***

A-lab mener at **potensialet for utvikling er langt større** enn det kommunen skisserer i sin planstrategi, og at avkjørsel fra E16 ikke bør være avgjørende for næringsparkens framtidige virke og identitet.

LAGER OG INDUSTRI ELLER OMTANKE FOR STEDET?

Arealkrevende lager- og industrivirksomhet vil båndelegge store arealer på tomten, og gi ytterligere støy- og luftforurensning som ikke nødvendigvis vil være forenelig med andre utviklingshensyn som blant annet dagens helse- og publikumsrettede virksomhet.

Hvordan kan man så realisere tomtens største potensial?

A-lab støtter oppdragsgivers ambisjon og mener det er avgjørende for områdets attraktivitet at framtidig utvikling tar utgangspunkt i en grunnleggende omtanke for stedet, ved å gjøre det til et **spennende sted for opplevelser og opphold.**

Dette vil kunne skape økt **merverdi** for dagens eiendommer og **nye synergieffekter** i form av langt større attraktivitet for eksisterende næringsklynge, nye spesialiseringsmuligheter og annen lokal tilknytning, i tråd med overordnede mål om tilrettelegging av flere bedrifter i kommunen.

FLEKSIBELT OG FREMTIDRETTET

En masterplan alene kan ikke gi nødvendig sikkerhet for å lykkes gjennom en lang og **uforutsigbar utviklingsprosess**.

Vi vet at et godt resultat **forutsetter en god prosess** med dialog mellom alle involverte interessenter og aktører i området.

Utover å forespeile en mulig framtidsvisjon tar derfor vår oppgavebesvarelse form som en **strategisk tilnærming** til løsning av oppgaven, der et **anbefalingskart** viser et **fleksibelt hovedgrep** og et sett hovedpremisser forsøker å definere hva vi mener kan være fremtidsrettet, attraktiv og **levedyktig utvikling her**.

Strategien vil **sikre høy måloppnåelse** uavhengig av de eksterne prosessene vi ikke kan påvirke (som avkjørsel fra E16).

Dette gir **nødvendig fleksibilitet** for justeringer underveis, avhengig av hvilke ytre faktorer, nye aktører, interessenter, nye megatrender og andre framtidige behov som blir tydelige i videre utviklingsprosess.

MÅLSETTINGER

ET ROBUST HELHETSGREP
Hovedmålet er et robust hovedgrep for ny utvikling, som binder tomten sammen og legger rammer for en god videreutvikling av området.

DOBLING AV ARBEIDSPLASSER
Det er ønskelig å fordoble dagens 300 arbeidsplasserpå området.

LOKAL OG REGIONAL TILKNYTNING
Prosjektet skal belyse hvordan det forholder seg til omgivelsene på lokalt og regionalt nivå.

MULIGHET FOR BOLIG
Oppgaven legger ikke føringer for vekting av eventuell bolig, men kan vurderes. Prosjektet belyser hvor etablering av bolig kan være aktuelt, men legger ingen konkrete føringer for boligformål.

ØKE ATTRAKSJONSVERDI
Det er ønskelig å øke status og bruksverdi på tomten, slik at man unngår belastede delområder.

HELSE FRA TOPP TIL TÅ
Bygge videre på dagens helseprofil og legge til rette for et større og mer spesialisert tilbud innen helse, for ulike behov og brukergrupper.

GRAD AV URBANITET
Forslaget skal gi svar på hvilken grad av urbanitet/bymessighet framtidig utvikling bør ha.

RELEVANT UTVIKLING
Prosjektet skal gi rom til å beholde dagens leietakere. Nye aktører skal være relevant for dagens virksomhet (natur, kultur og helse)., slik at området styrker sin identitet og attraksjonsverdi for besøkende.

FREMTIDSRETTET UTVIKLING
Ny næring skal være fremtidsrettet og forholde seg til samfunnsutviklingen, for å sikre en attraktiv og økonomisk levedyktig (bærekraftig) virksomhet i nær og fjern framtid.

FREMTIDIG INFRASTRUKTUR
Forslaget skal forholde seg til etablering av ny jernbanelinje og E16 med mulig avkjørsel

"CHERRY ON TOP"
Prosjektet skal gi området en WOW-effekt!

A_LAB

AMBISJONER

Hva mener vi med fremtidsrettet utvikling?

I våre øyne handler prosjektet om tre prosjektdrivere:

1

Å SKAPE EN OPPLEVELSESRIK DESTINASJON

- Sette stedet på det store kartet!
- Kobling til region og lokalmiljø
- Variert tilbud for flere brukergrupper

2

STYRKE DAGENS HELSEPROFIL

- Bredt fokus på aktivitet og folkehelse
- Stimulere videreutvikling og spisskompetanse
- Bygge et regionalt helseknutepunkt

3

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING

- Fleksibel og fasebasert utvikling
- Møtesteder og fellesrom for opphold
- Økonomisk levedyktighet over tid

B

HELGELANDSMOEN

HISTORISK BAKGRUNN

Helgelandsmoen har en rikholdig kulturhistorie, men stedets identitet og fysiske miljø er i stor grad knyttet til over 100 års virksomhet som **militærleir**.

På Helgelandsmoen er det funnet en **rik sølvskatt** fra vikingtid, bestående av armbøyler, armringer og rundt 240 mynter som var preget i Harald Hardrådes regjeringstid.

Det gamle kornmagasinet fra Norderhov kirke ble flyttet til Helgelandsmoen, like nord for det nyetablerte tunet. Bygningen som opprinnelig er fra 1820 er oppført i laft i seks etasjer, og tjente opprinnelig som kornmagasin for bygdene på Ringerike. På Helgelandsmoen fikk bygningen ny funksjon som depot.

Friluftskapellet

I 2004 gikk 7 investorer fra Ringerike sammen om å kjøpe den nedlagte Helgelandsmoen Militærleir av Forsvaret og etablerte **HELGELANDSMOEN NÆRINGSPARK**

1046-1066 | 1868 | 1869 | 1884 | 1890 | 1893 | 1940-45 | 1950-60 | 2004 | 2020

MILITÆRLEIR
I 1868 ble ekserserplassen for det Hallingdalske og Valdriske musketerkorps flyttet fra Tandbergmoen til Helgelandsmoen. Det ble bygget to mannskapsbrakker og kjøkkenbygninger, dette første tunet fikk senere navnet **Valdrestunet**.

Edvard Munch malte "**Sykestuen på Helgelandsmoen**" etter å ha besøk sin far som var militærlege på Helgelandsmoen

I 1888-90 bygges et nytt tun med mannskapsbrakker vest for det opprinnelige tunet. Det nye tunet skulle betjene Hallingdals bataljon og kalles i dag **Hallingtunet.**

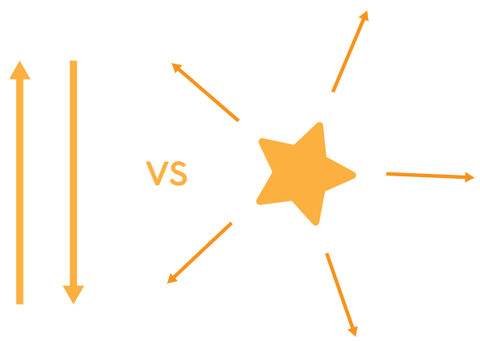
Tysk okkupasjon av leiren fra høsten 1940. 40 større og mindre bygninger oppført, spesielt mannskapsforlegninger.

Store bygningsinvesteringer

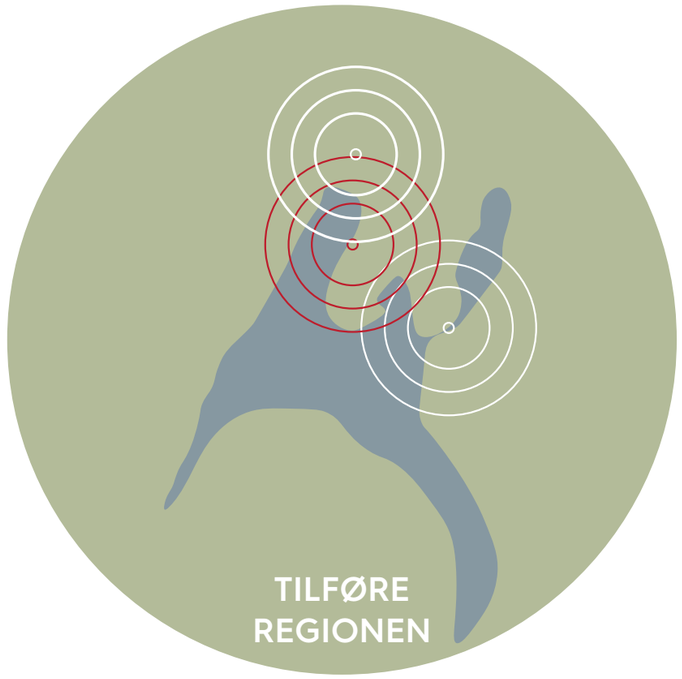
PULS

HVA SKAL TIL FOR AT HELGELANDSMOEN BLIR EN OPPLEVELSESRIK DESTINASJON?

For å vite hvordan stedet skal **utmerke seg** på kartet må man **forstå stedets rolle** og dets samspill med dagens tilbud både **på regionalt og lokalt** nivå.



FRA TRANSIT TIL EXIT



FORANKRING

REGIONAL ROLLEFORSTÅELSE

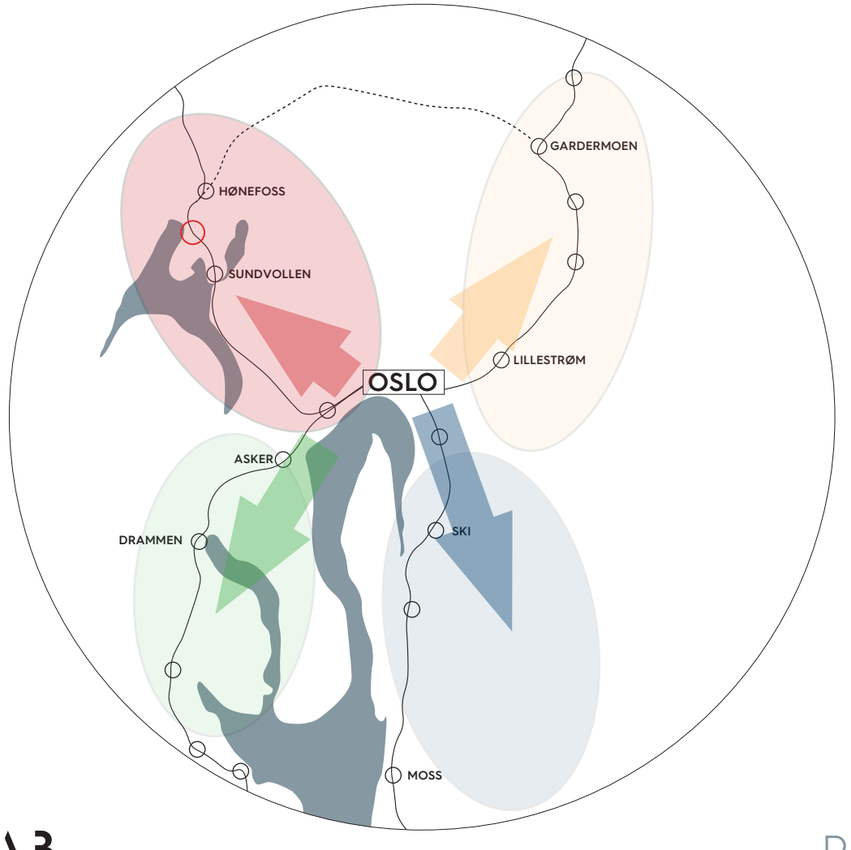
I det store bildet er Ringeriksregionen **i konkurranse** med de andre **vekstregionene** sør, øst og nord for Oslo, med alle **arbeidsplassene og tilbudene** som finnes der. Et hovedmål bør være å forsterke Ringeriksregionens attraktivitet.

Med etablering av ny E16 og jernbane vil **Hønefoss styrke sin rolle som vekstområde i Oslo-regionen** - og vil bli det viktigste vekstområde i den 'nye' korridoren fra Oslo. Utvikling av Hønefoss kan ikke forstås uten å se Hønefoss i sammenheng med sitt omland.

Regionen består av et **nettverk av by og tettsteder som alle vil styrkes**, Hønefoss byområde omfatter dermed både byen og den tette relasjon til omliggende landsbyer og tettsteder.

Helgelandsmoen er del av dette **nettverket av småsteder**, hvor hvert lokalmiljø inngår i et finstemt samspill med hverandre.

En bærekraftig vekst i Hønefoss innebærer en **bærekraftig relasjon** til hele omlandet, og **utvikling bør styrke det lokale** samt forsterke sammenhenger som allerede er der i dag. I vår forståelse er derfor utvikling av Helgelandsmoen en essensiell og naturlig brikke i en bærekraftig vekststrategi for Hønefossregionen.

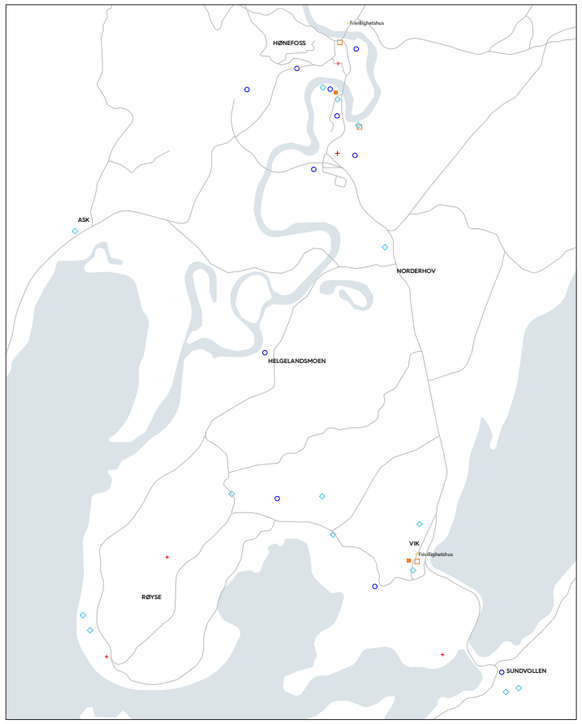


REGIONAL FORANKRING

Nærområdet har et **rikt kulturlandskap** og sterke tradisjoner for **lokalproduserte matvarer** av høy kvalitet, og det ligger stort potensial i å gjøre dette tilgjengelig for nye og eksisterende brukere.

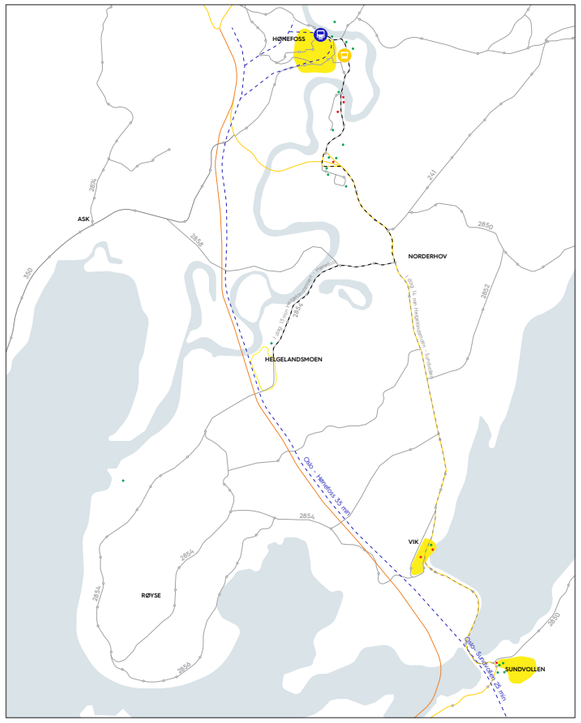
RØYSEHALVØYA - ATTRAKTIVT OG RIKT

Funksjoner og institusjoner - tilbud og tilgjengelighet



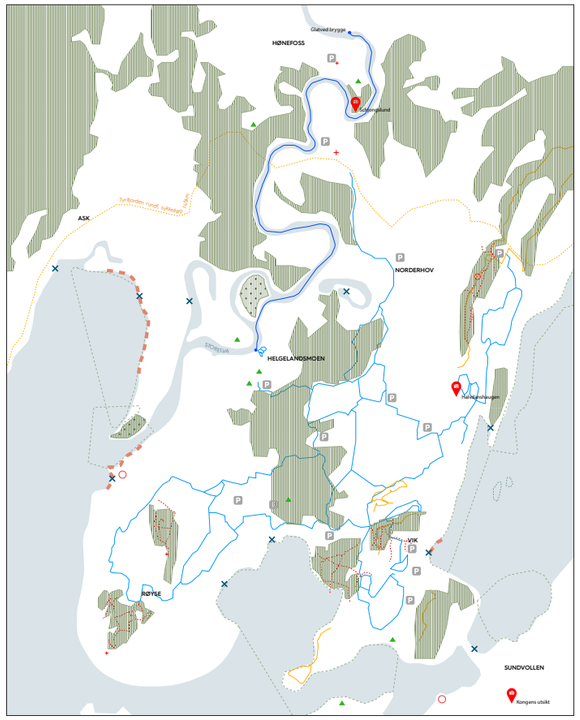
- Skole
- Barnehage
- Sykehus/omsorg
- Bibliotek
- Kommunehus

Bilveier/kollektivruter,
forbindelser i hele området, A-B



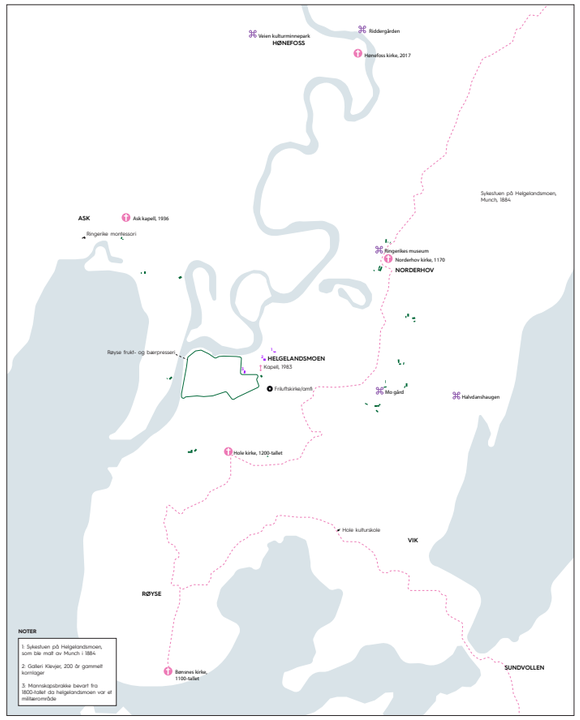
- Eksisterende E16
- Planlagt E16
- Planlagt togrute
- Veier
- Mindre veier
- Busstopp (bussruter)
- Busstasjon
- Togstasjon
- Bysentrum
- Ladestasjoner
- Bensinstasjoner

Ruter og tilrettelagte stier og
særlige naturlige kvaliteter



- Strand
- Skiløyper
- Sykkel/BMX
- Gå/vandreruter
- Camping
- Skog
- Naturreservat
- Vannreservat
- Fugleobservasjon
- Sportsarena/klubb

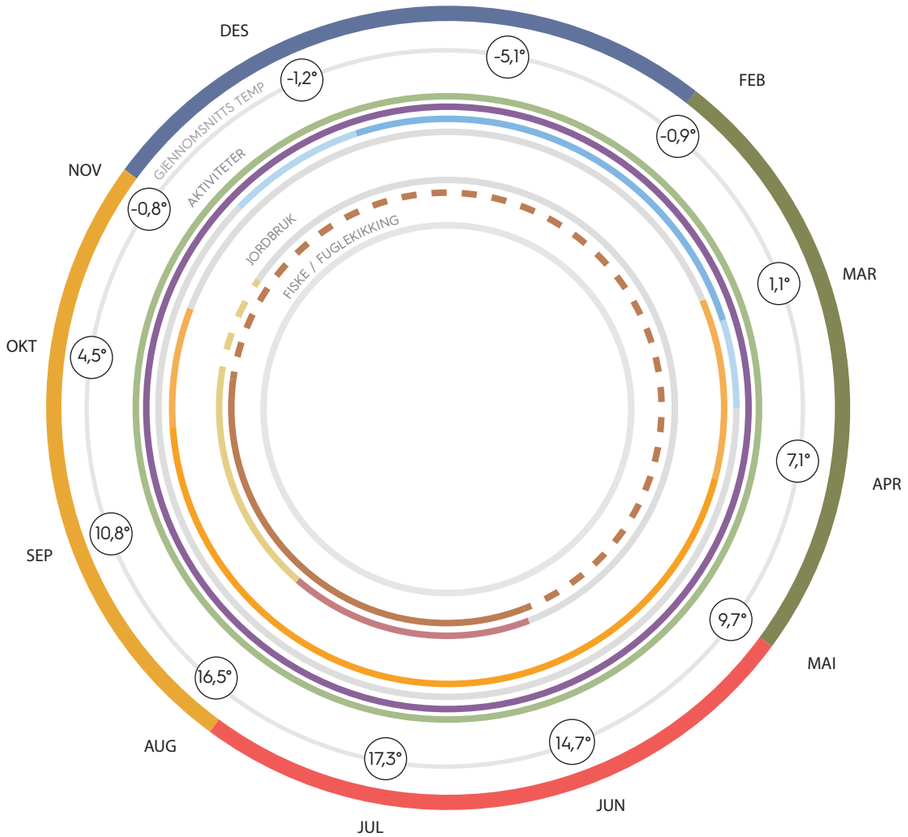
Identitetsskapende elementer i om-
rådet, historisk og kulturell verdi



- Pilgrimsleden
- Kirke
- Museum/severdighet
- Gårder

TILBUD

Røysehalvøya kan tilby en rekke **forskjellige naturopplevelser, kulturseverdigheter og aktivitestilbud** gjennom sesongene, noe som gjør stedet attraktivt å besøke til **ulike tider av året**.



KARTLEGGING AV DAGENS AKTIVITETER

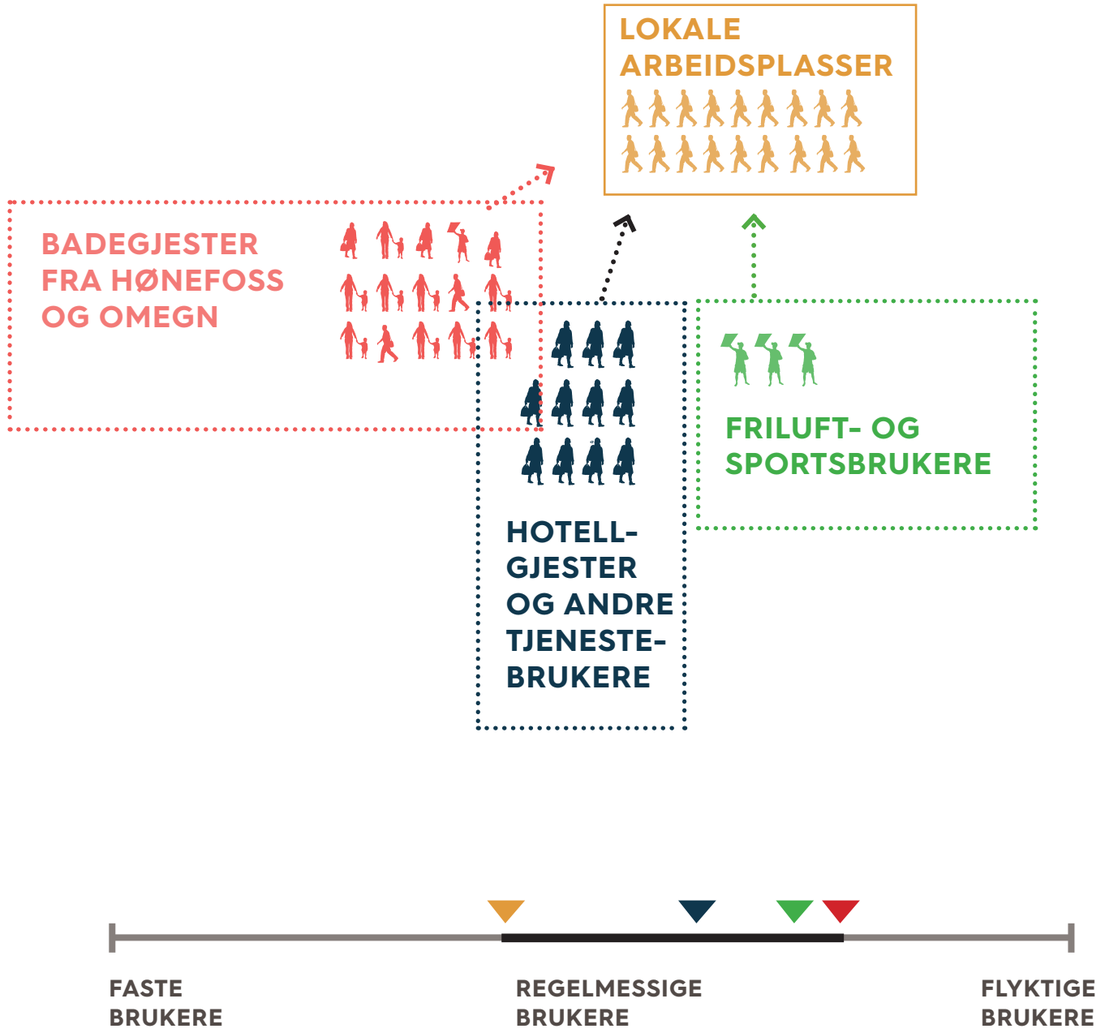
- Helårs: Gåstier/vandreruter
- Helårs: Innendørs helse- og sportstilbud (Stamina, Ringerikebad, osv)
- Vinterhalvåret: Skiløyper, skøyting og isfiske
- Sommerhalvåret: BMX/Sykkelruter, Bading, kajakk og kanoturer

Høsting og dyrking av frukt, bær og grønnsaker

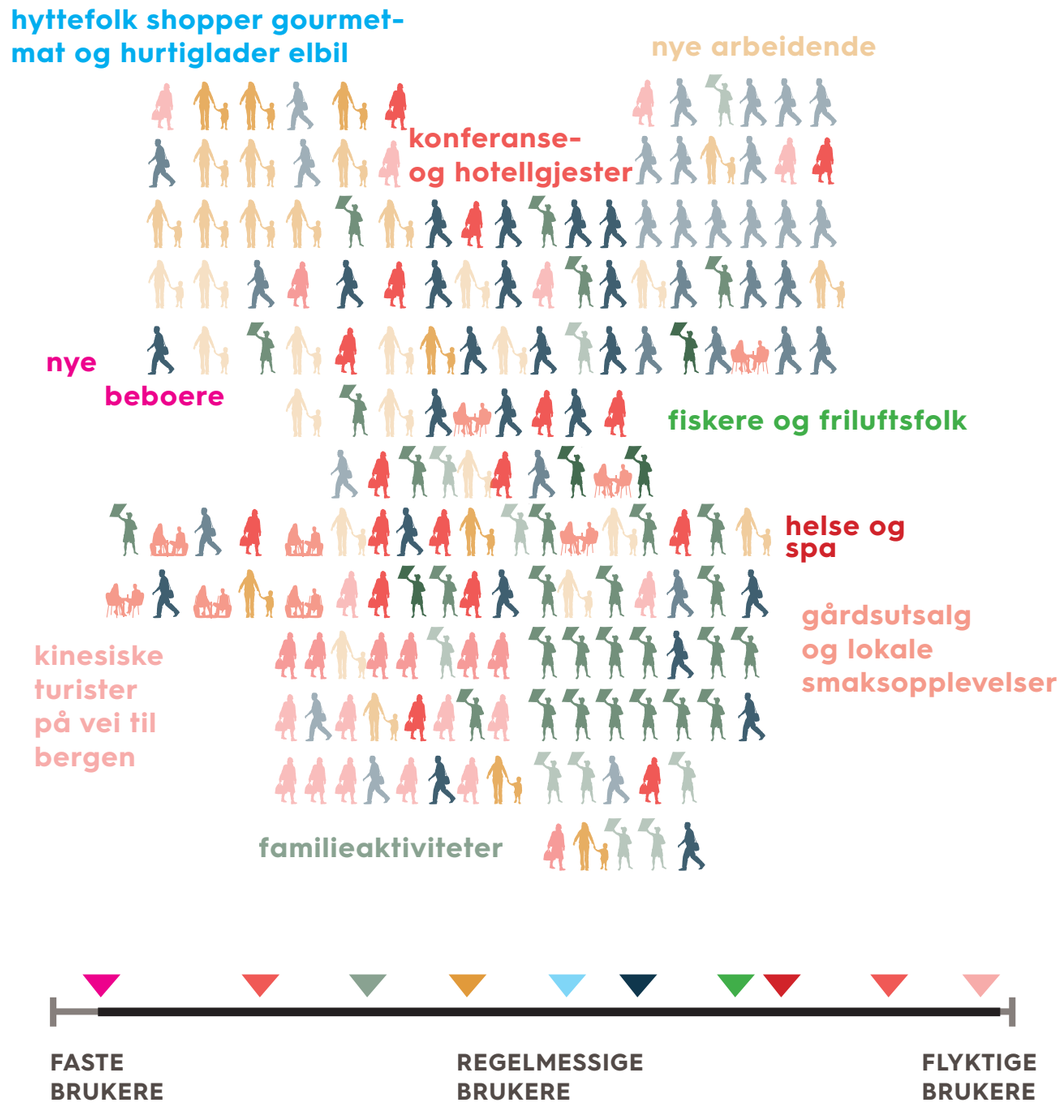
- Høsting av frukt og mais
- Lagring av frukt og mais
- Høsting av bær
- Høsting av potet

BRUKERGRUPPER

2020: Adskilte brukergrupper og liten sosial interaksjon



2035: Miks av ulike brukergrupper + god mulighet for sosial interaksjon

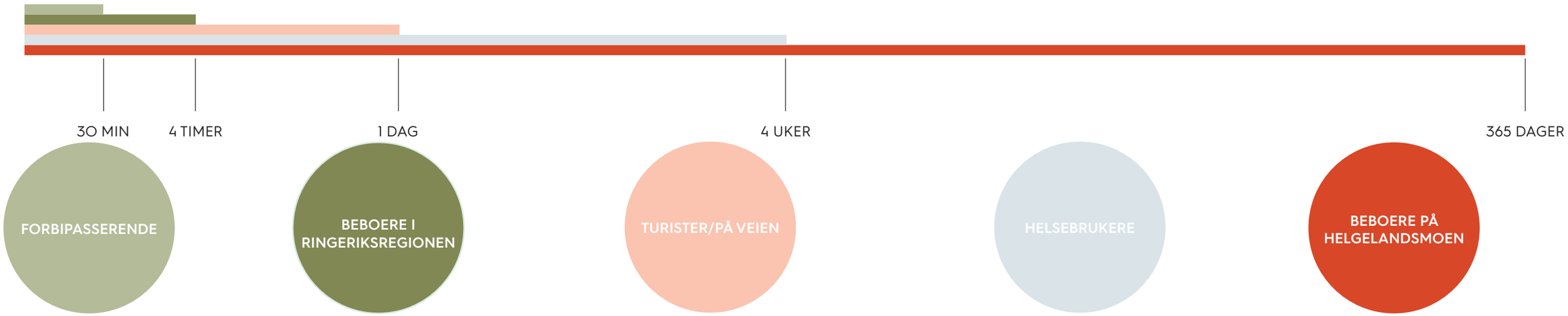


C

IDENTITET OG MULIGHETER

FORSTÅELSE AV MULIGE BRUKERGRUPPER

Framtidig bruk vil avhenge av hvilke brukergrupper man tror det er mulig å tiltrekke seg til området.
For å skape et godt sted behøves en **miks av faste beboere og arbeidstakere/andre besøkende**.



BILISTER PÅ VEIEN
HYTTEFOLK

TIDSBRUK: 30 MIN

AKTIVITETER:
Handle matvarer
Handle ting til hytta
Handle sportsutstyr
Lekeplass for barna
Spise
Lader el-bilen

Nødvendige for stedet

LOKALT ANSATTE
BRUKERE AV LOKALE TJENESTER

TIDSBRUK: 1-8 TIMER

AKTIVITETER:
Bader på Ringeriksbadet
Handler mat
Går på skitur i nærområdet
Benytter helsetilbud (tannlege, fysioterapaut, kajkkutleie m.m)
Drar på utstillinger på galleriet
Aktivitetsparker (Leos lekeland, tramponlinepark, skatepark, skøytebane o.l)

Unike for stedet

TURISTER PÅ VEIEN
FRILUFT- OG SPORTSBRUKERE

TIDSBRUK: 1-2 DAGER

AKTIVITETER:
Overnatter en natt eller to
Oppsøker og benytter tilbudet som ligger i området (fisking, vannaktiviteter, sykkelutleie)
Aktivitetsparker (Leos lekeland, trampolinepark o.l)
Bading og spa

Unike for stedet

HELSEREISENDE
PASIENTER PÅ BEHANDLINGSOPPHOLD

TIDSBRUK: 2-4 UKER

AKTIVITETER:
Benytter seg av behandlingstilbudet (rehabilitering, trening)
Bruker naturtilbudet som ligger i området (vannaktiviteter, gåturer, sykkelstier)
Bader på Ringeriksbadet
Handler mat
Benytter seg av mattilbudet (restauranter)
Tilbud som styrker mental helse (samvær med dyr, håndarbeid, lek)

Unike for stedet

BEBOERE PÅ HELGELANDSMOEN

TIDSBRUK: 365 dager

AKTIVITETER:
Handler mat
Sykkelturer
Skiturer
Vannaktiviteter
Ringeriksbadet
Trening

Nødvendige for stedet

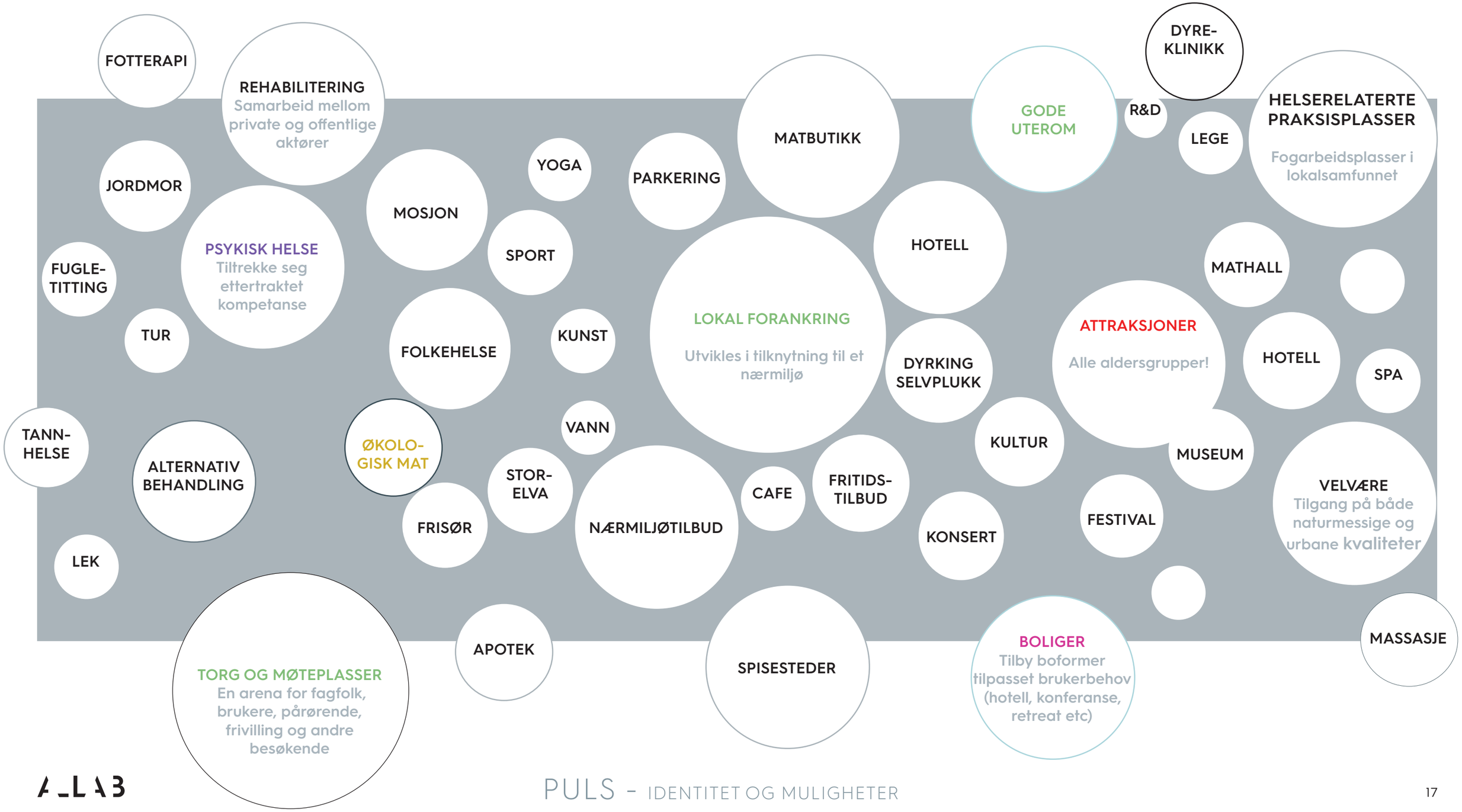
FRA NÆRINGSPARK TIL OPPLEVELSESRIK DESTINASJON!

Å styrke koblingen til lokalmiljøet (med alle de framtidige beboerne som kommer her) kan skje gennom å legge til rette for nærmiløtilbud. Dette vil gi **merverdi** i form av lokal tilhørighet og mer **aktivitet gjennom døgnet**.

For å bli en destinasjon som forskjellige brukergrupper ønsker å oppsøke må næringsparken **foredle lokale kvaliteter** (historie, kunst, natur), tilby spennende og **varierte opplevelser** (til ulike brukergrupper), skape inviterende fellesrom **å oppholde seg over tid** (torg og møteplasser) og **se innbydende ut** (uten industri-, kontor eller institusjonspreg).

ET REGIONALT HELSEKNUTEPUNKT?

Et såkalt "**helseknutepunkt**" kan skape **nye møter mellom besøkende og lokalmiljøet**, og gi potensielt **betydelige synergieffekter**:

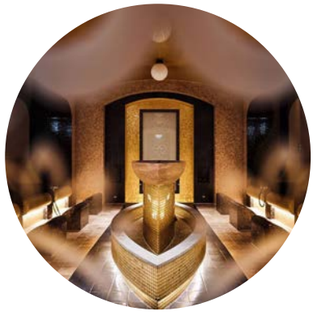


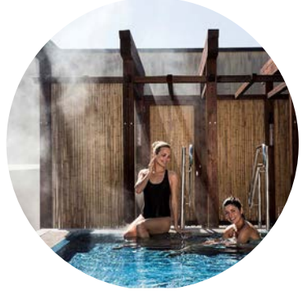
HELSEKNUTEPUNKT - MULIG INNHOLD?

HELSE

Kurs
Svømmebasseng
Sauna
Overnatting
Dyr til terapi
Plantebasert mat
Vannvolleyball
Yoga
Forelesninger
Meditatsjon
Foredrag
Trening
Mindfullness
Kostholdsråd
Aquafitness
Relaxavdeling for voksne
Dampbadstue
Kald kulp
Spa
Helsesjekk
Kuldeterapi
Medisinsk termografi
Lymfedrenasje
Kopping
Meditasjon
Kuldeterapi
Medisinsk termografi
Økologisk "supermat"
Slankeprogram
Detox
Juicefasting
Infrarød sauna

Massaje
Aerobic
Psykolog
Lege
Spa
Frisør
Rehabiliteringsopphold
Mestringsopphold
Kostholdsveiledning
Fysioterapi
Undervisning
Fotterapi
Kiropraktikk
Ortoped
Tannlegetjenester
Utendørsbasseng
Boblebad
Kurbad / terapibasseng
Hamam
Aufguss





NATUR

Storelva
Skog
Sopp - og bærplukking
Det Ringeriske kulturlandskapet
Elvelangs
Skogsstier
Skiløyper
Geocatching
Fuglereservat
Fuglekikkerhytter
Rasteplasser
Bålplasser
Orienteringsløp
Dyreliv
Tur og rekreasjon
Andelslandbruk
Ridning
Fiske
Skogvandring
Jordbruk
Gåturer
Skiturer
Sykling
Fluefiske
Isfiske
Turisthytter
Jakt
Stupetårn
Hundekjøring
Utsiktspunkt

HVA KAN ET HELSEKNUTEPUNKT INNHOLDE?

ATTRAKSJONER OG AKTIVITETR

Minigolf
Lekeland
Drivhus
Matlagingskurs
Kunstutstilling
Zipline
Guiding
Dreiing
Båtutleie
Ballbinge
Keramikkverksted
Snekkerverksted
Lekelabyrint
Vannrutsjebaner
Konserter
Workshops
Golf
Shuffelboard
Bueskyting
Bordtennis
Boccia
Bølgebasseng
Buldring
Juniorklatring
Barneklatring
Tretoppklatring
"Høyt og Lavt"
Sykkelutleie
EL-sykkelutleie
Pumptrack
Jumptrack
BMX-bane
Motorcrossbane
Gokartbane
Crosscart løype
ATW-løype
Rallycrossbane
Enduro

Drifting / bilcross på bane
Trial modellbilbane
Modellflystripe
Innendørs bilbane
Tivoli
Lekeplass
Vilvite-senter
Trampolinepark
Berg- og dalbane
Fornøyelsespark
Tømmerrenne
Escape room
Stand Up Paddeling
Kano
Robåt
Motobåt
Kanalcruise
Barkebåter
Elveflåte
Vannski
Tube
Alpint
Flyboard
Kneeboard
Kajakk
Kiteboarding/ - surfing
Windsurfing
Parasailing
Kunstig surfebølge
Vrakdykking
Fridykking
Megasklie
Svevetunell
Strikkhopping
Barnival
Ølfestival
Bootcamp
Økologisk matfest

Vinterfest
Bærfestival
Musikkfestival
Bil- / MC-treff
Yogafestival
Utekino
Drive-in kino
Kulturminnepark
Forsvarsmuseum
Guidet historieturer
Freesbee golf
Familiepark
Tennisbane

HANDEL

Bondens marked
Lokalproduserte varer
Matservering
Steinovnsbakeri
Restaurant
Overnatting
Galleri
Håndverksutsalg
Sportsutstyr
Kafé
Outlet
Pop-up butikker
Mathall
Nisjeprodukter
Ekslusive produkter
Kunstmesse
Veikro
Konferansehotell
Bar
Mikrobryggeri
Bilbutikk
Apotek
Klesbutikker
Elektrikerservice
Blomsterbutikk
Bilutleie
Hudpleie
Sportsbutikker
Gartneri
Husflid
Matbutikker
Byggvarehandel
Lekebutikk
Bærpresseri
Hurtiglading til elbil
Gårdssalg
Ysting

VIKTIGE INGREDIENSER

KVALITETER
TA MED VIDERE

BYGNINGSHISTORIE

STORELVA

MATKULTUR

RINGERIKSBADET

HELSEVIRKSOMHET

TILTAK
REPRASJON

LANGE AVSTANDER

BIL I SENTRUM

DÅRLIG BYGGNINGS FORFATTNING

ØDE OMRÅDER

VIKTIGE INGREDIENSER

BÆREKRAFT
TILRETTELEGGE

BEGRENSE BILBRUK

LOKAL FORANKRING

FLEKSIBILITET
FOR ENDRINGER

TRENDER OG TILBUD
LEGGE TIL

KORTREIST OG
ØKOLOGISK MAT

OPPLEVELSER
OG REKREASJON

HELSE OG
VELVÆRE

LOKAL
PRODUKSJON

DELING

VARIERT TILBUD FOR FLERE BRUKERGRUPPER

	MAT	HELSE OG VELVÆRE	HANDEL	OPPLEVELSER & ATTRAKSJONER	HISTORIE & KULTUR	
LOKALE BEBOERE LOKALT ANSATTE HELSEREISENDE KONFERANSEGJESTER FRILUFTSINTERESSERTE MATINTERESSERTE BARNEFAMILIER FRA HØNEFOSS OG REGIONEN HURTIGLADING TESLA/ELBIL	DAGLIGVARE TAKE AWAY LUNSJRESTAURANT LOKAL MAT HELSEKOST HOTELLFROKOST RESTAURANT SELVPLUKK LOKALE RÅVARER GOURMETMAT KIOSK KAFE MIDDAGSMAT FAST FOOD	TURLIV DYREHELSE FRISØR TRENING BOOTCAMP FYSISK HELSE REHABILITERING MENTAL HELSE SPA FRILUFTSLIV KURBAD SUNN MAT FOLKEHELSE TURSTIER SPILL LEK LEKELAND	DAGLIGVARE APOTEK HELSEKOST HOTELL SPORT OG FRILUFT BONDENS MARKED GÅRDSUTSALG MATHALL KAFE MIDDAGSMAT FAST FOOD DETALJHANDEL	UTELEK SYKKELLEK MOTORSPORT TURVEISYSTEM SKOGSTUR ELVECRUISE FISKING TRETOPPKLATRING "HØYT & LAVT" ELVEPADLING FUGLETITTING KLATRESENTER SELVPLUKK MATKURS VANNLEK TUFTEPARK MUSEUM ACTIONPARK ZIP-LINE LEK OG SPILL	KONSERTER ØVINGSHOTELL HISTORISK STI KUNSTUTSTILLING KURSVIRKSOMHET SKULPTURPARK TURISTHYTTE GÅRSDBESØK MATKULTUR DRIVE-IN KINO	**UAVHENGIG** AV AVKJØRSEL
HYTTEFOLK som skal handle / tanke / spise / hvile /leke TURISTER FRA NORGE OG UTLAND	MATVARER SPESIALVARER LOKALPRODUSERT MAT LOKALE PRODUKTER	TUFTEPARK MASSASJE SYKKELUTLEIE	BENSINSTASJON LOKALPRODUSERT MAT LOKALE PRODUKTER	LEKEPARK VANNSPORT VRAKDYKKING GUIDET TUR	SMAKSOPPLEVELSER MUSEUM	**AVHENGIG** AV AVKJØRSEL

OPPLEVELSER PÅ HELGELANDSMOEN

MATOPPLEVELSER

Økologisk gårdsutsalg, kortreiste matevarer, street food, velvære, matkurs, nærmiljøtilbud

HELSEOPPLEVELSER

Spa, meditasjon, mental helse, fysisk helse, folkehelse, velvære, rehabilitering, natur

ARKITEKTUROPPLEVELSER

Materialkvalitet, landsbysentrum, grønn matvarehandel, tretopphytter, flytende sauna

D

STRATEGI

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **SUKSESSKRITERIER**

Vi har skreddersydd et sett **SUKSESSKRITERIER** for å oppnå aktuelle målsettinger og ambisjoner i prosjektet.

Kriteriene er ment å synliggjøre og kommunisere ulike hensyn som legges til grunn for hovedgrepet.

STED

- Stryrke grønne og historiske kvaliteter
- Binde tomten sammen
- Koble tometen til regionen

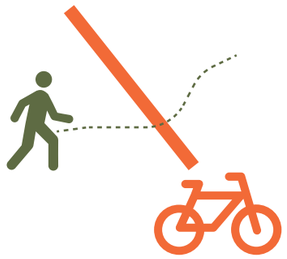
TILBUD

- Bredt, flerfunksjonelt og variert "Det enkle liv"
- Skal fungere for både nærmiljø og besøkende

SOSIALT

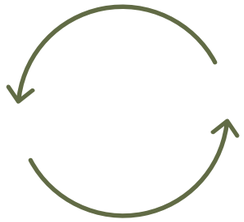
- Torg og møteplasser
- Opphold og rekreasjon, folkehelseperspektiv
- Forskjellige brukere, inkludere borgere

INFRA-STRUKTUR



- Avgrense bilkjøring
- God internlogistikk
- Prioritet for myke trafikanter (turveisystem)
- Walkability

FLEKSIBILITET

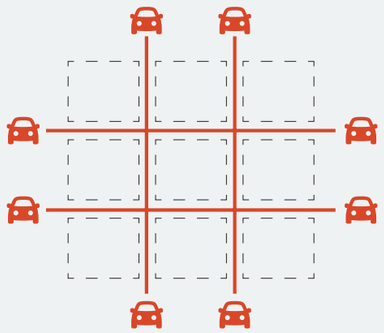


- Fleksibilitet for skiftende behov
- Flere byggefelt med forskjellig utnyttelse
- Etappevis utvikling

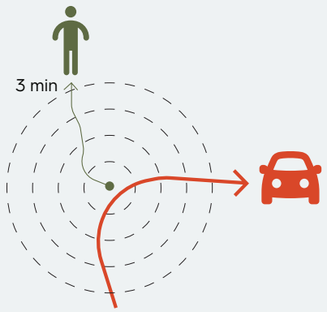
IDENTITET

- Lokalt forankret
- Unikt
- Fremtidsrettet og klimavennlig

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **ROMLIGE STRATEGIER**

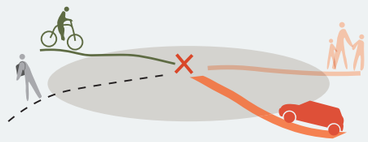


BILBASERT BY, UTEN SENTRUM



GI PLASS TIL MYKE TRAFIKANTER, SKAPE ET SENTRUM

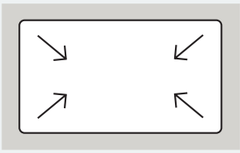
Korte avstander og tidlig avkobling av bil sikrer et gåvennlig miljø.



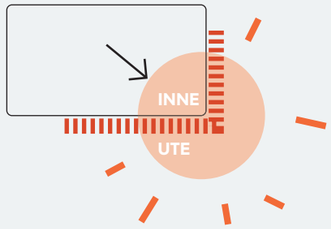
MANGLENDE FORBINDELSER

TYDELIGE FORBINDELSER

Bruk av naturen som et strukturerende element i utviklingen



INNADVENDTE BYGG



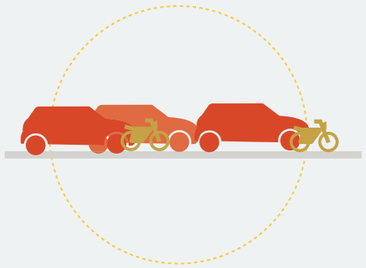
ATTRAKTIVT BYGULV

Flytte utadrettete virksomheter ut mot gaten for å aktivere omgivelsene

LUKKEDE FASADER

UTADVENDTE 1.ETASJER

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **ROMLIGE STRATEGIER**

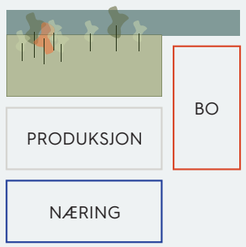


MYE OVERFLATEPARKERING

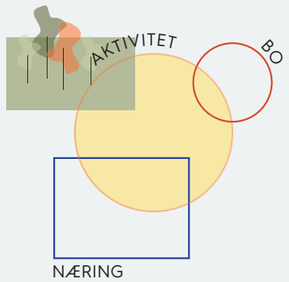
ET STED FOR ALLE
Sørge for et inkluderende miljø med plass til alle - programmering av landsbygulv og utforming av demokratiske rom

MONOFUNKSJONELT

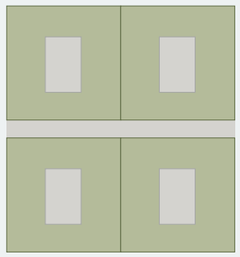
FLEKSIBLE BYGG
Delt syselsetting innadrettet, mulighet for ulike funksjoner på ulike tidspunkt. Flerbruk av lokalene.



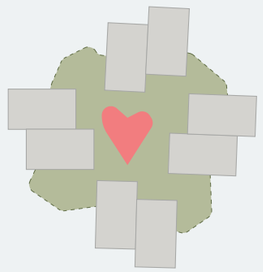
OPPDELTE FUNKSJONER



AKTIVITET DØGNET RUNDT
Flette sammen ulike funksjoner for å skape aktivitet i gjennom hele døgnet



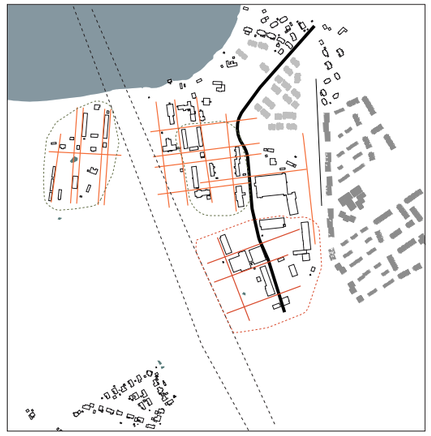
TRADISJONELL BOFORM



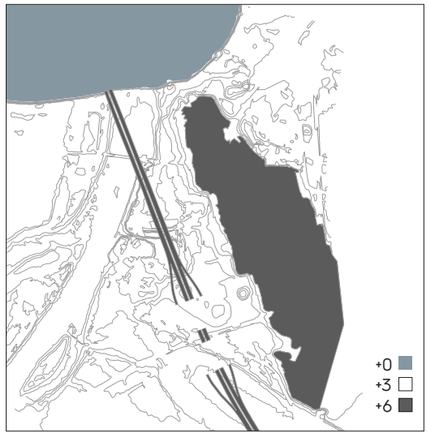
BO SAMMEN
Tun og fellesgårder som skaper naboskap og trygghet med deling av funksjoner.

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **REGISTRERINGER**

REGISTRERINGER - ELEMENTER OG KVALITETER PÅ TOMTEN



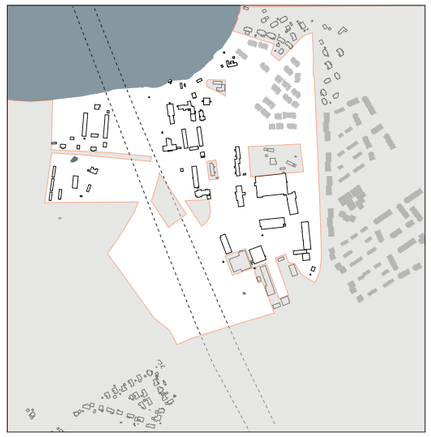
Historiske retninger



Nivå forskjeller

Utadrettede virksomheter

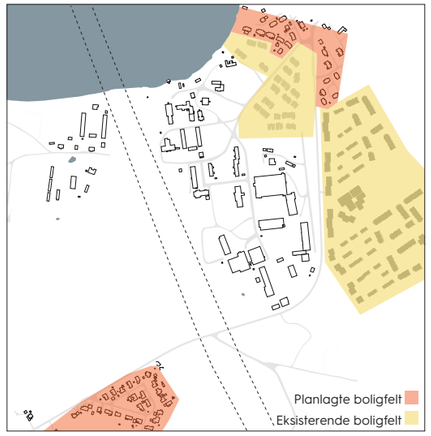
Klima



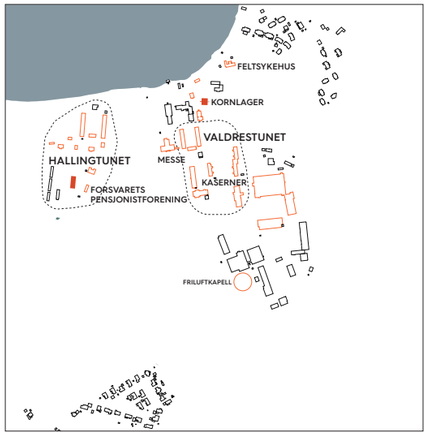
Annenmannsgrunn

Støy

Barrierer



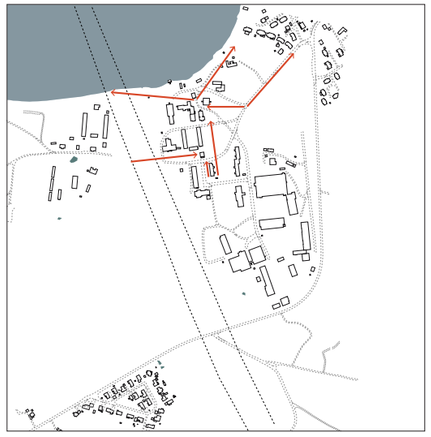
Fremtidig og eksisterende boligfelt



Historisk verdi

Infrastruktur

Grøntområder



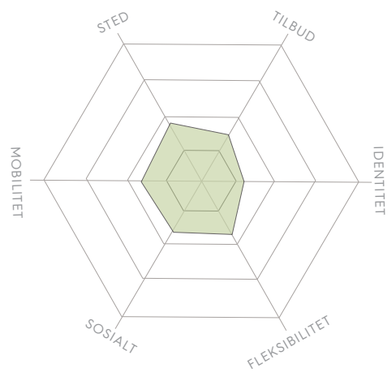
Siktlinjer

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **MULIGE HOVEDGREP**

A

"ÅRE"

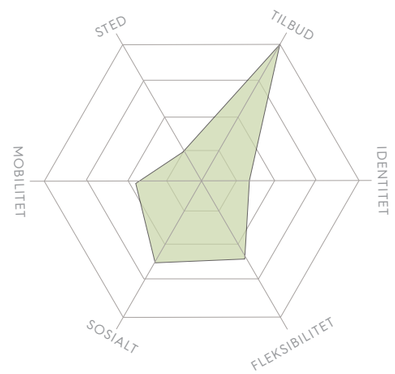
Hovedvei og stikkveier gjennom hele området



B

"KVADRATUR"

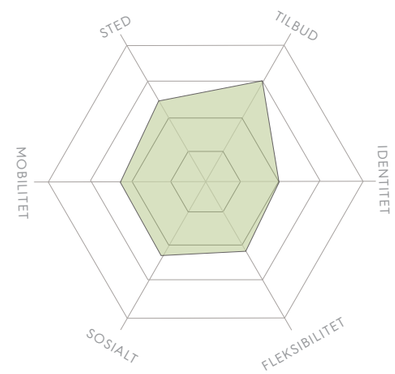
Små byggefelt avgrenset av et nettverk av interngater.



C

"SLØYFE"

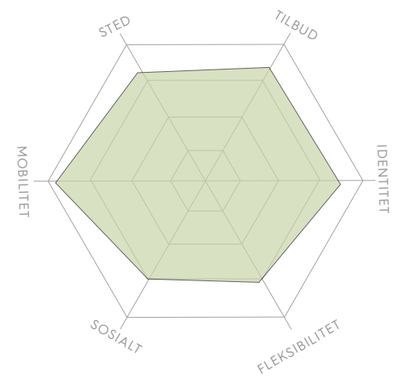
To separate trafikksystemer for å begrense gjennomgående kjøretrafikk.



D

"NETTVERK"

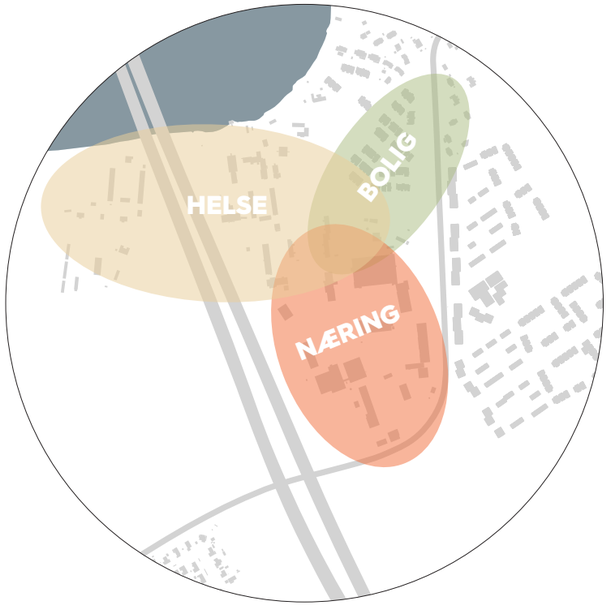
Gode tverrforbindelser til hovedvei samt separate kjøresystemer i nord og sør



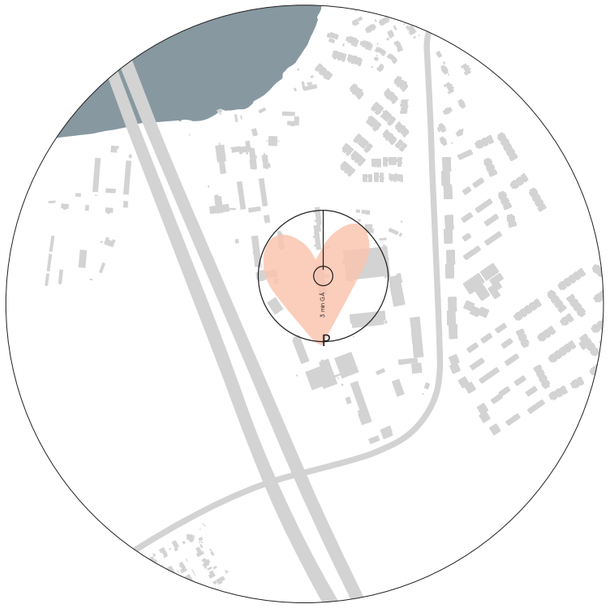
"Nettverk" er fleksibelt og kan romme A, B og C ved behov eller endrede forutsetninger på kort og lang sikt.

RAMMER FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING - **OVERORDNET GREP**

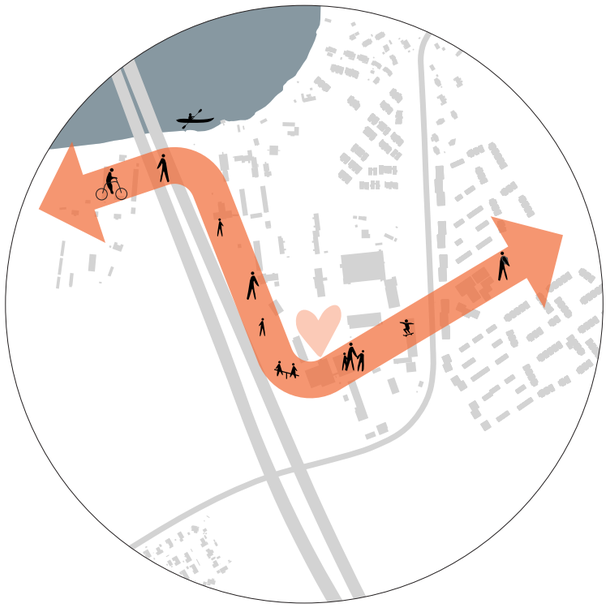
TRAFIKKMØNSTER



FUNKSJONSDELING

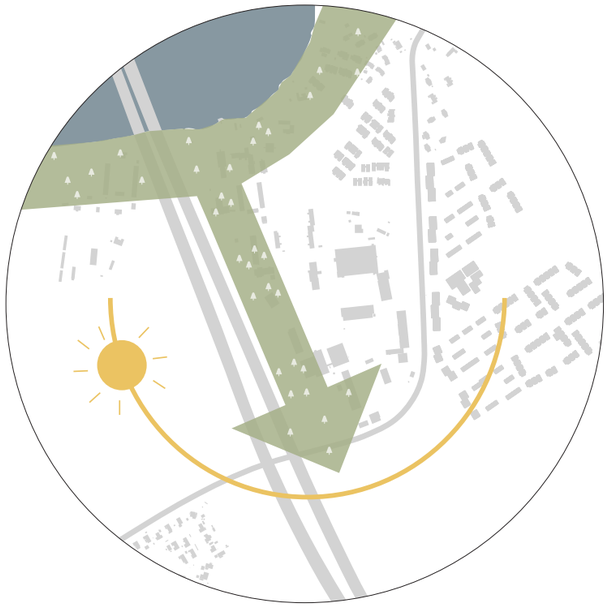


ETABLERING AV SENTRUM



KOBLING TIL OMGIVELSENE

HISTORISK STRUKTUR

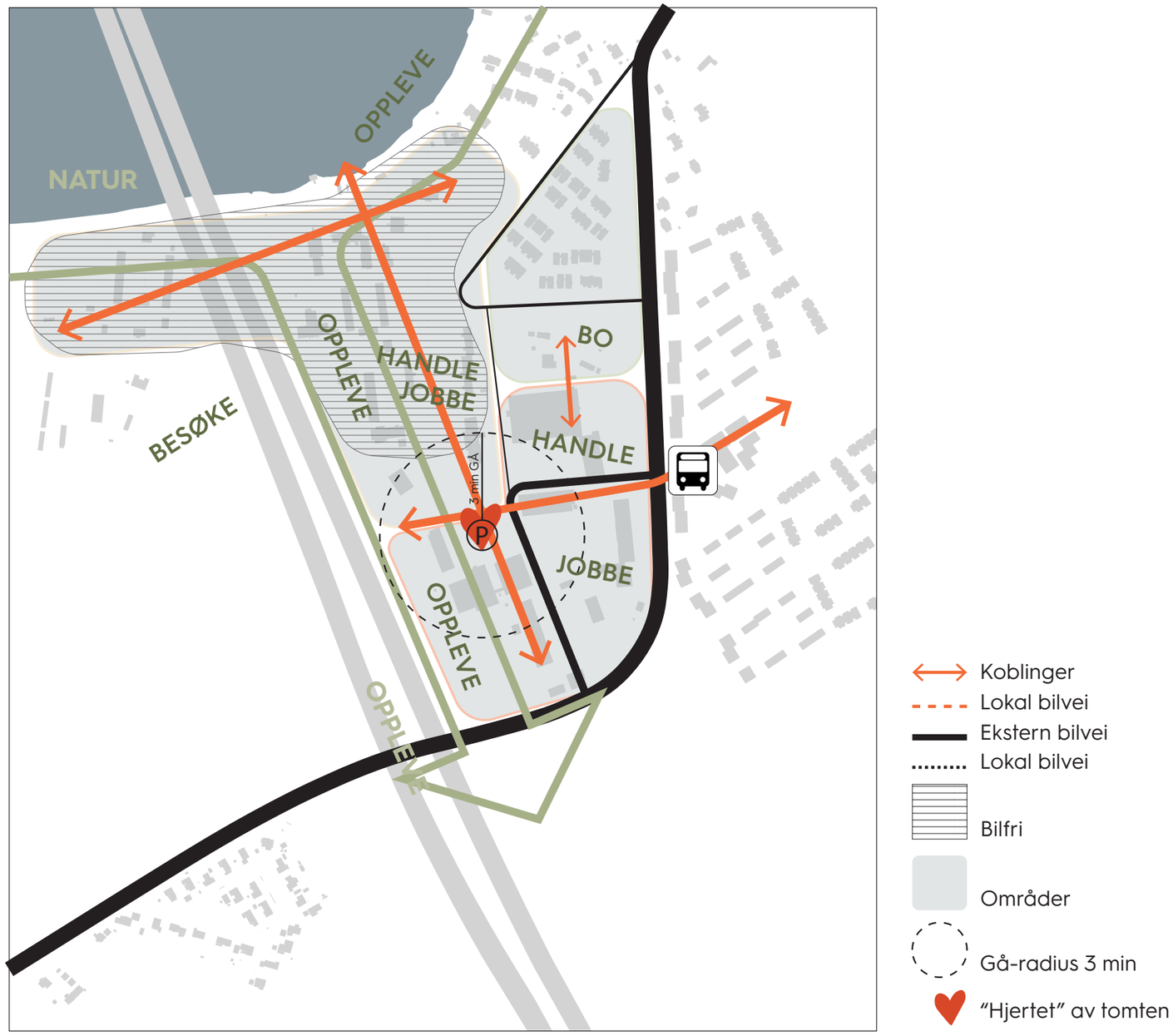


SKAPE NATURFORBINDELSER

INTENSJONER FOR HOVEDGREPET

1. **Knytte tomten til omgivelsene**
2. **Binde området sammen**
3. **Effektiv infrastruktur**
4. **Etablere et sterkt sentrum**
5. **Skape torg og møteplasser**
6. **Etablere et variert innhold**

Anbefalingskartet sammenstiller våre konklusjoner for det overordnede hovedgrepet, og fungerer som et **styringsverktøy for videre utviklingsprosess**.



DEL II

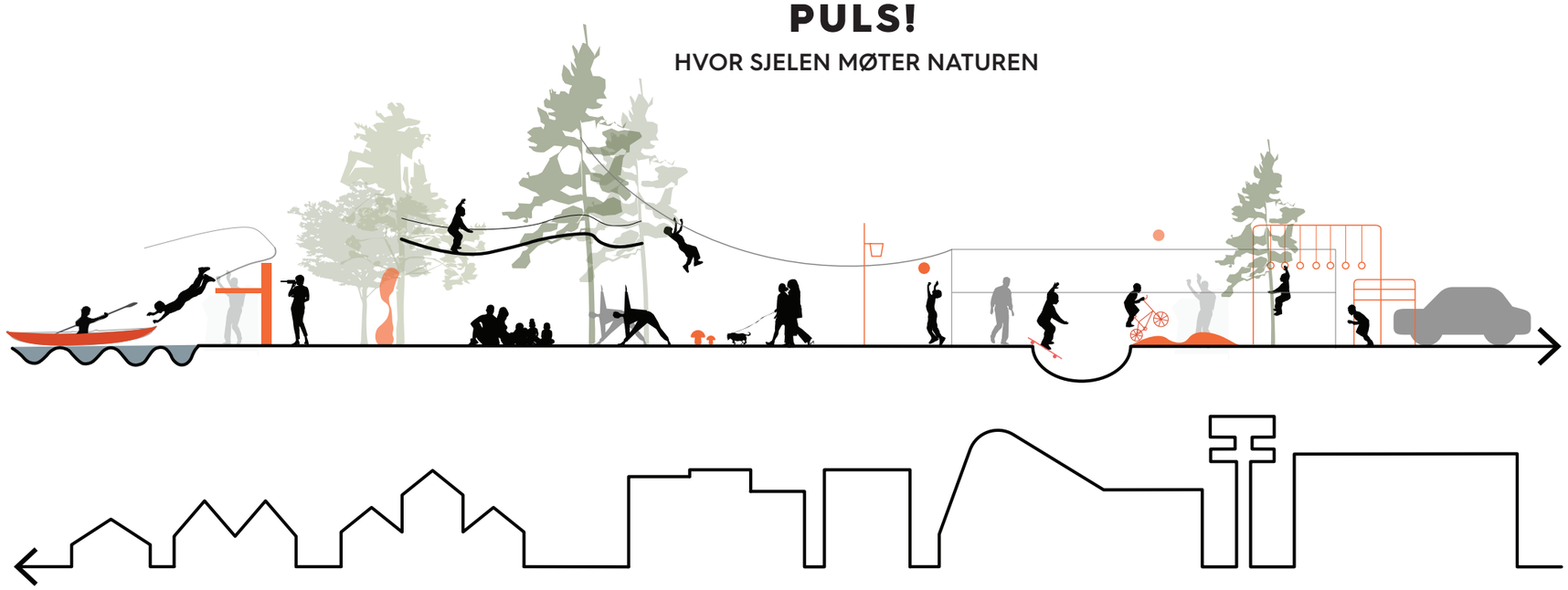
PULS!

FRAMTIDSVISJON / ILLUSTRASJONSPROSJEKT

- KONSEPT
- HOVEDGREP
- FASEUTVIKLING
- AREALER

PULS!

HVOR SJELEN MØTER NATUREN



Vår framtidsvisjon viser en helhetlig områdetransformasjon fra bilbasert næringspark til et flerfunksjonelt og **inviterende landsbysentrum**.

Her er det mye å oppleve og spennende å være!

Viktige aspekter i grepet er å skape et **ryddig trafikkmønster**, **opplevelsesrikhet** gjennom hele området, et **sammenhengende landsbygulv** og en hensiktsmessig **funksjonsmiks**.

GRØNN MOBILITET

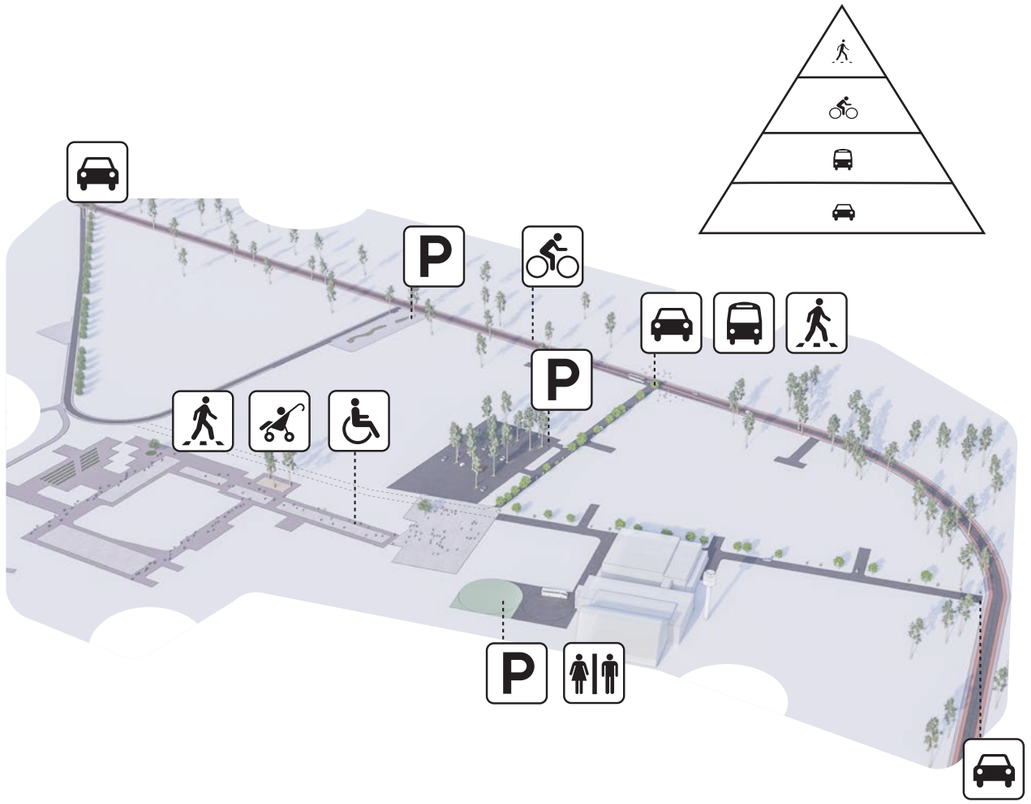
«Grønn mobilitet» betyr at trafikksystemet ivaretar myke trafikanter på lik linje som kjøretrafikk.

Et ryddig trafikksystem avgrenser bilbruken og frigjør arealer til myke trafikanter der det er trygt og hyggelig å oppholde og bevege seg omkring. Det legges opp til separate adkomster i nord og i syd, fortrinnsvis for eksternt besøkende og lokal trafikk.

Det interne trafikkmønsteret legger til rette for oppdeling av tomten i mindre byggefelt, som alle kan betjenes av effektive soner for adkomst, kjøring, varelevering og parkering.

Et P-hus lokaliseres sentralt på tomten for å ta imot eksternt besøkende og for å minimere gangavstanden til de fleste funksjonene i området.

Adkomstveiene forbindes av en «sentrumsloop» for myke trafikanter. For å stimulere til aktivitet og byliv bør den være kjørefri, men kan også være åpen for nyttekjøretøy ved behov.



PULS!

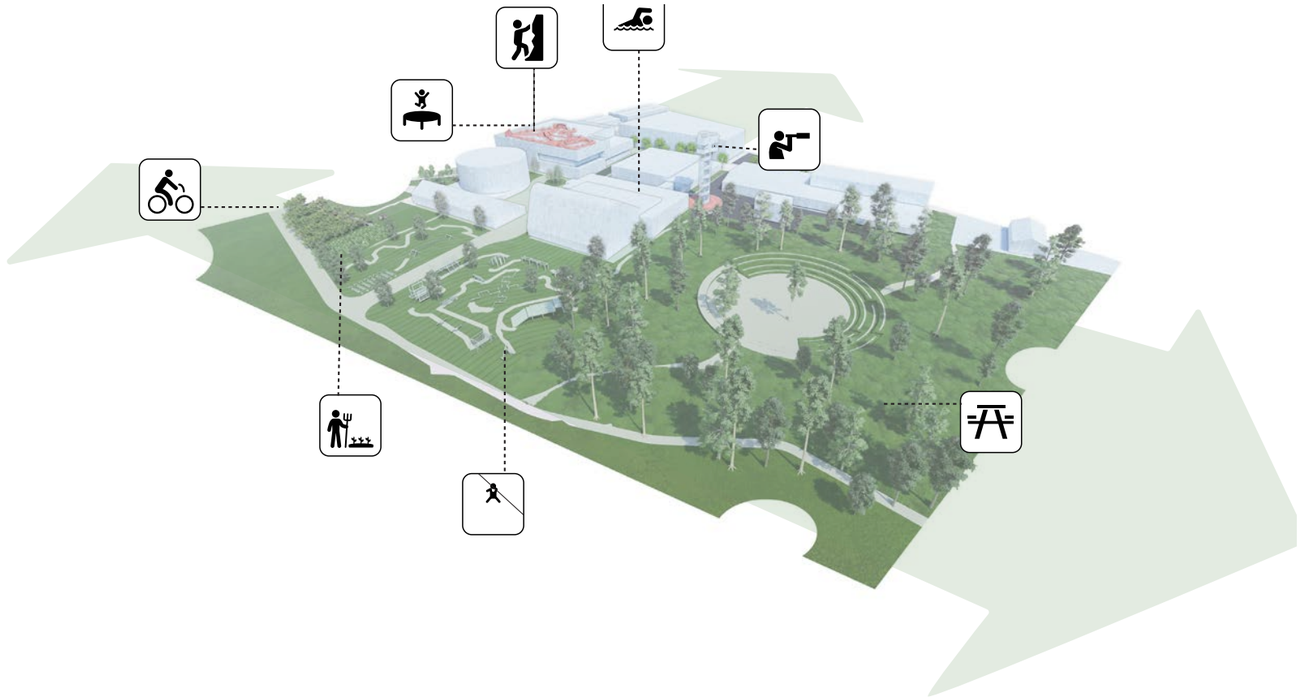
AKTIVITETSBÅNDET

Et «aktivitetsbånd» med ulike friluftsopplevelser og tilbud binder hele tomta sammen og kobler den med bolig- og naturområdene omkring. Ryggraden i båndet er et sammenhengende turveisystem for gående og syklende, tilgjengelig for alle som besøker og bor i området.

Aktivitetsbåndet inneholder ulike helsefremmende og rekreative aktivitetstilbud, og bidrar til å gi opplevelsesrikhet og ny identitet til området.

Sekvenser med ulik utforming gjør turveiforbindelsen til en variert opplevelse, og skaper soner som henvender seg til bruker- og aldersgrupper;

- Langs elvebredden i nord etableres en skulpturpark og flere mindre møtesteder nær vannet. Her kan konferansegjester og andre oppleve installasjoner av lokale kunstnere.
- Langs østsiden av jernbanen rammes turveien inn av en grønn park og med små og store aktivitetstilbud som kan ha stor signaleffekt for forbipasserende på jernbane og vei. Her vil turgåere, joggere og syklister passere utdrikningslag og tilfeldig forbipasserende som vil prøve ZIP-line fra vanntårnet for første gang.
- Nær P-hus og sentrumstorg kan små og store barn utfolde seg på lekeplasser mens de voksne benytter muligheten til å ta seg en benstrekk etter en lang kjøretur.
- På torget kobler aktivtetsbåndet seg på den mer urbane sentrumsloopen og et nettverk av uterom med harde flater. Dette er et møtested der arbeidstakere, lokale beboere og andre besøkende kan møtes mens de farter omkring i dagligdagse ærender.
- En boulevard kobler den grønne parken i vest med torg, sentrumsloop og det framtidige boligområdet i øst. Her kan alle bevege seg på trygg avstand til kjøretrafikk, og ungdom i nærområdet kan utfolde seg med skating, ballspill og lek.



PULS!

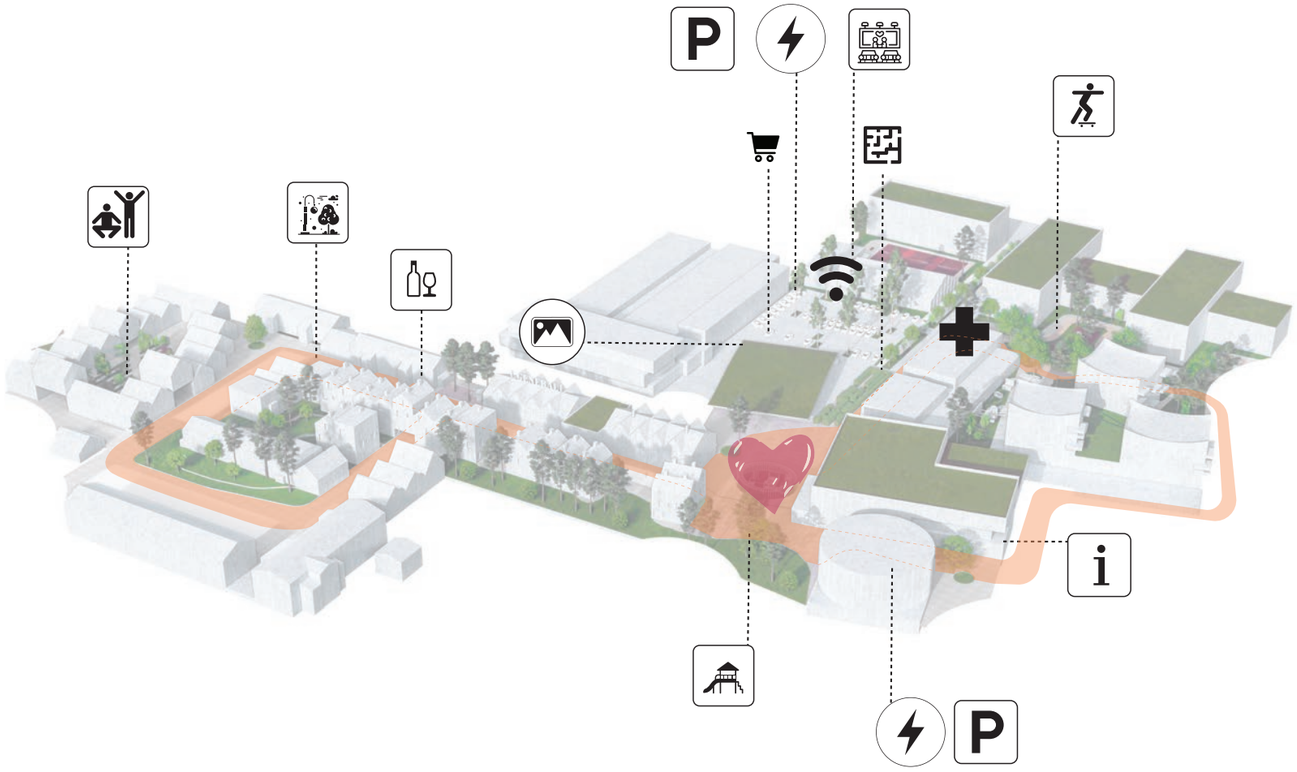
BYROMSLOOPEN

En sammenhengende «byromsloop» danner et tydelig sentrum og markerer tomtens hjerte.

Byromsloopen fungerer som et inviterende handels- og gangstrøk og et tyngdepunkt i nettverket av lokale byrom og møtesteder.

Her finnes nærmiljøtilbud, kontorarbeidsplasser, kulturvirksomhet og kurslokaler, handel og servering, noe som tilfører en hverdagslig puls til den sentrale deler av tomten.

Loopen tenkes utformet som en urban og universelt utformet gågate med god belysning og innslag av trær, benker og blomster.



PULS!

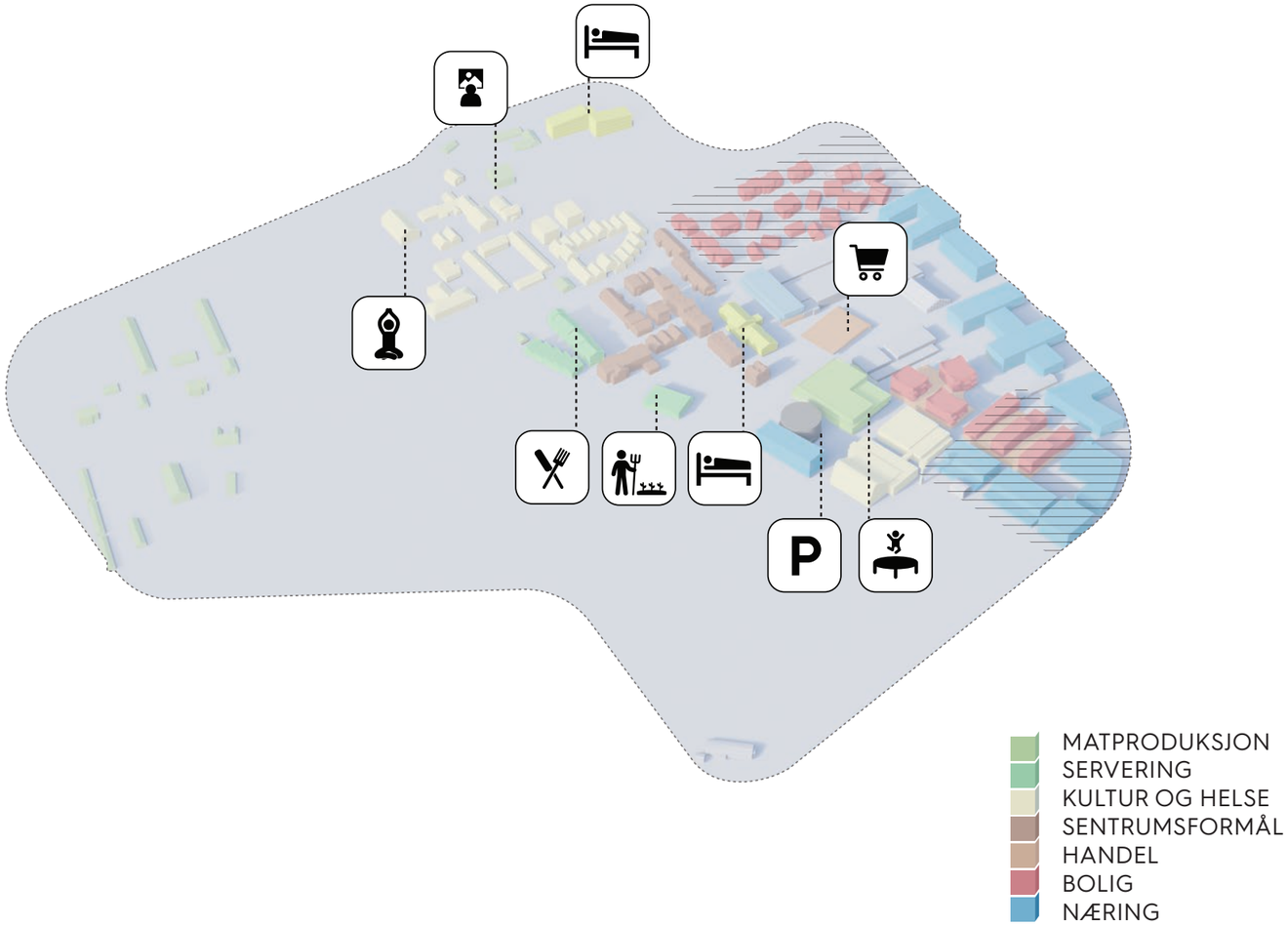
FUNKSJONSMIKS

Næringsparken organiseres i tematiske delsoner og fleksible byggefelt, noe som åpner opp for mange kombinasjonsmuligheter i formålsmiks og tenkelige utviklingsfaser. Et sentralt element i hovedgrepet er etablering av et landsbysentrum med variert sammensetning av ulike funksjoner og tilbud.

Plasskrevende næringsvirksomhet som forutsetter god logistikk lokaliseres sammen med dagens bilbaserte virksomheter i sør. Publikumsrettede virksomheter som handel, kulturaktører, servering, attraksjoner, helse- og tjenestebaserte næringer lokaliseres sentralt på tomten. Kontorvirksomhet kan om ønskelig kombineres med boligformål på østre del av tomten. Konferansehotell lokaliseres i nord.

Bygningsstørrelser kan variere innenfor hvert byggefelt, avhengig av funksjon, plassering og lokalisering.

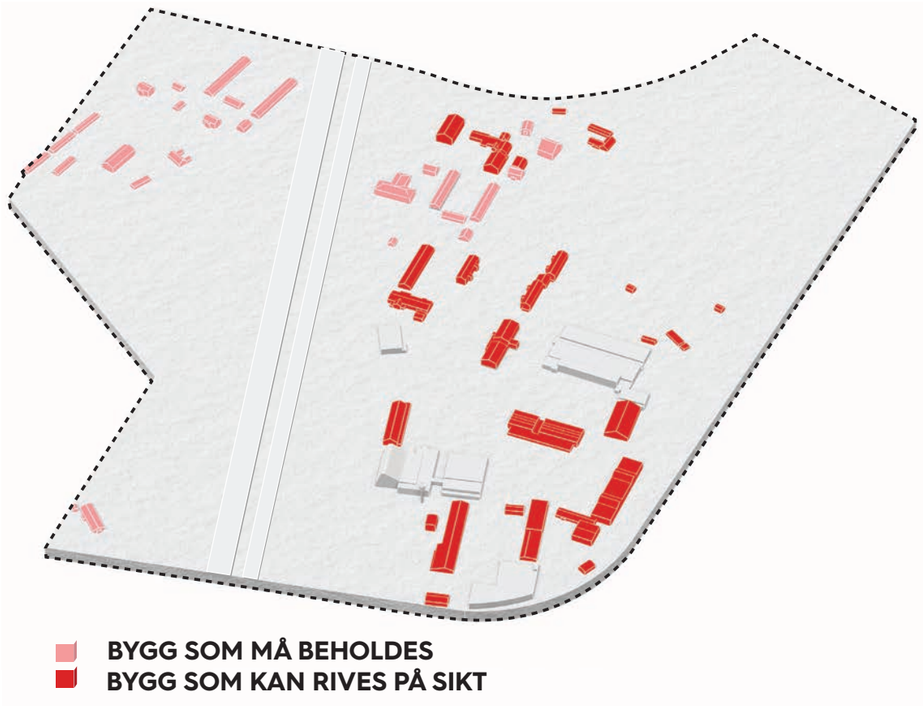
Ved etablering av større næringbebyggelse bør minst to «aktive fasader» henvende seg mot utenforliggende gaterom med publikumsrettet aktivitet (inngangsparti, kantine, utstillingsvindu e.l). I nye bygninger skal parkering fortrinnsvis løses internt i bebyggelsen.

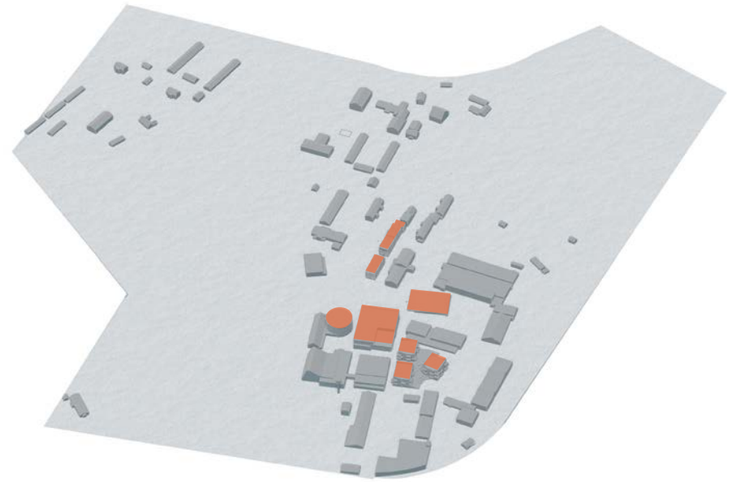


PULS!

Båt rute - ma/dronning Tyra
Badebro
Museumsruiner
Høvt og lavt klatrepark
Elveprom
Elveprom
Kajakk utleie
Flytende sauna
Gjestehavn
Fakeklass Elvebasseng
Helsesenter
Folkeforening
Lille handel
Gallerier Klevjer
Hotell
Økologi og mat
Boliger ovf fun
Handel
Matbod
Næring
Krivi
Torget
Ringeriksbodget
Boliger
Kick og sykkelbo
Matproduksjon
Verksted for kunst
Bakkeveg
Gogata
Kurs og prosjekt
Kurs og prosjekt
Kurs og prosjekt

PULS!
FLEKSIBLE UTVIKLINGSFASER





FASE 1

FASE 2

FASE 3

UTVIKLINGSFASER

For å sikre maksimal fleksibilitet legger vår strategiske utvikling opp en fasebasert utvikling, der hver fase kan utvikles uavhengig av hverandre.

Helhetsgrepet definerer flere mindre byggefelt, noe som gir en stor grad av fleksibilitet for etappevis utvikling. Byggefeltene kan reguleres og utvikles samlet eller i flere faser, avhengig av eksisterende leieforhold og rådende markedssituasjon. Dette mener vi gir gode utsikter til økonomisk levedyktighet og gir den mest robuste måten å utvikle et helhetlig grep på.

Vår utviklingsstrategi baserer seg at ny bebyggelse bakes inn I den historiske bygningsstrukturen. Strategien skiller mellom 3 faser:

- bevaringsverdige bygg som må beholdes. Disse tilfører historiske kvaliteter og verdifull identitet til området.
- bygninger som kan beholdes inntil de eventuelt erstattes av nye bygningvolumer. Dette minimerer negative konsekvenser for eksisterende leietakere og deres daglige drift så lenge det er ønskelig. Hvis disse bygningene beholdes til øvrige felter er utbygget vil tiden antalkelig være moden for økt utnyttelse på disse tomtene
- Ledige byggefelter på tomta som realiseres når det er ønskelig. Noen av disse er "in-fill"-arealer som avgrenses av eksisterende bebyggelse.

PULS!
AREALER

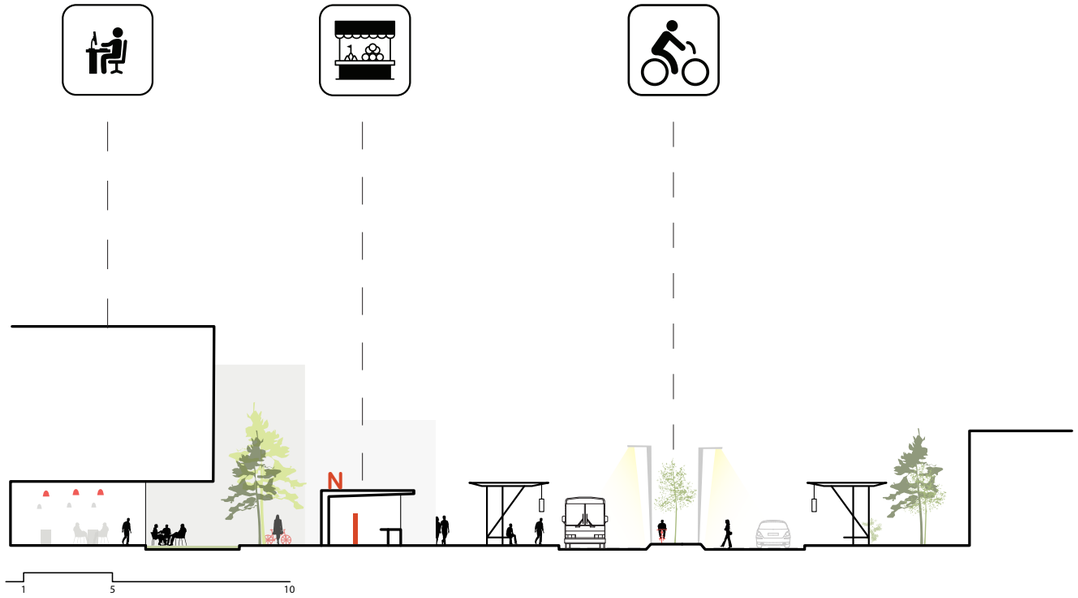
DAGENS

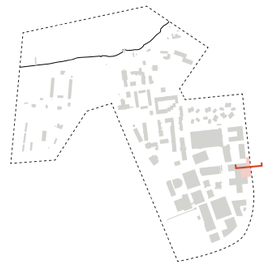
MED ALL EIENDOM
107837 M² BTA

BARE EXPAND SINE
98600 M² BTA

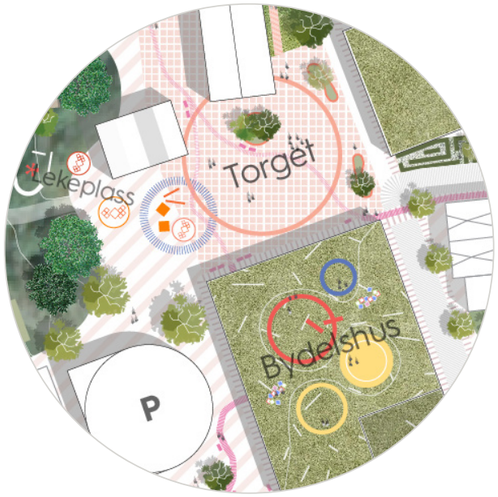
Næring
Næring
Tennisbaner
Pump track
Næring
Næring
Volleyball
Tennis
Boliger
Næring
Næring
Boliger og tun
Lek og aktivitet
Kjøkkenhage
P
Kiwi
Torget
Ringerikshøgda
Hotell
Galleri Klevjer
Spisested
Drivhus
Café
Gågata
Handel
Matbod
Økologi og mat
Fri programmering
Økologisk matfestival
Bondens marked
Matproduksjon
Kurs og workshop
Verksted og kurs
Helsesenter
Folkeleining
Lille handel
Lek og aktivitet
Sykkelbane
BMX-hopp
Elvepromenaden
Museumsplassen
Høyt og lavt klatrepark
Badebro
Båt rute - ms/dronning Tyra
Strikkebod
Kajakk utleie
Flytende sauna
Fuglekikkertårn
Glesbykai
Ferjeleie
Ringerikshøgda

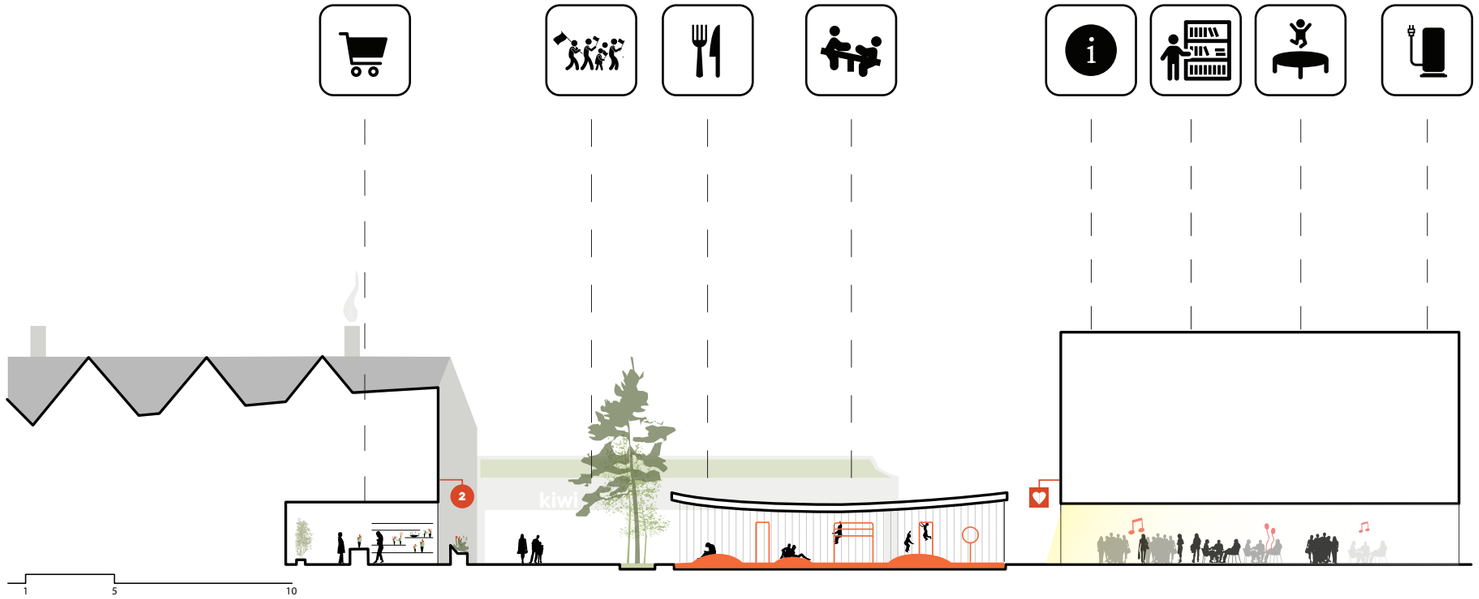
OVERGANGEN

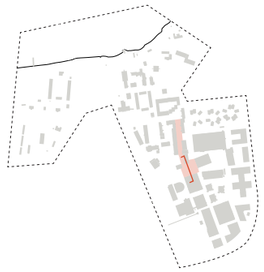




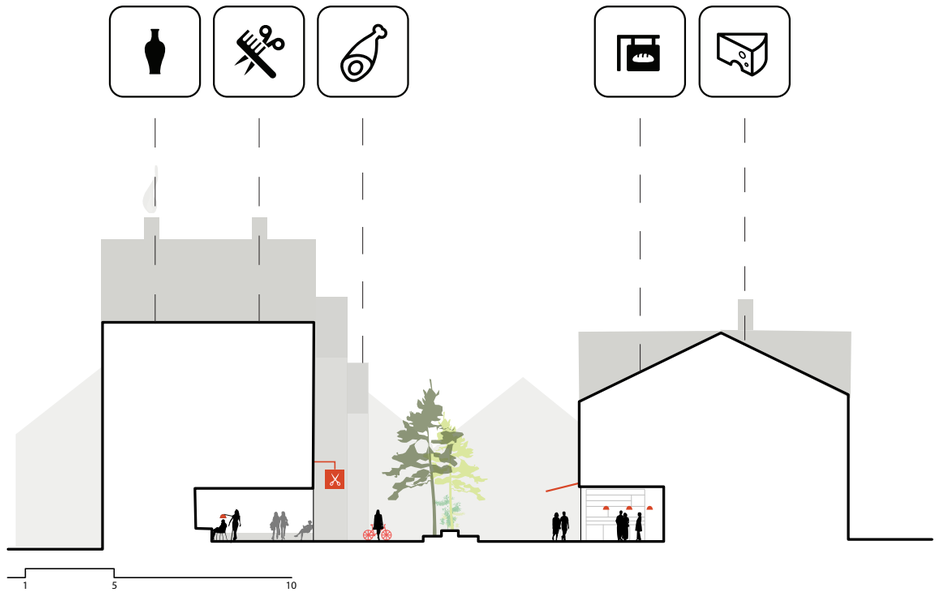
STORTORVET

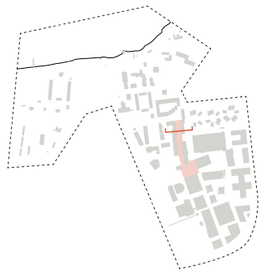




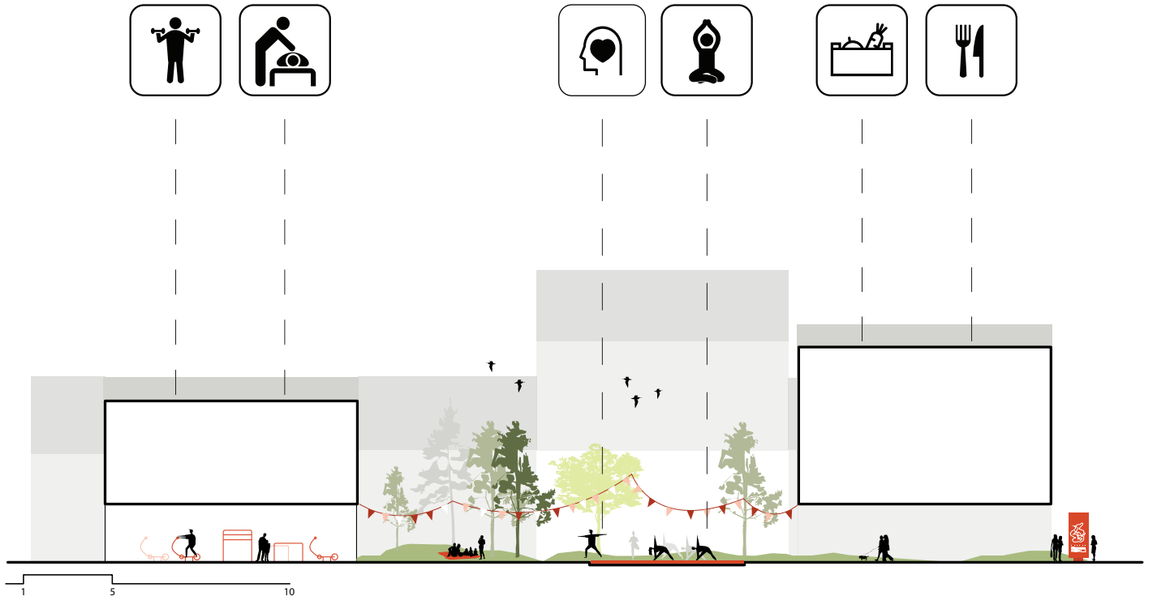


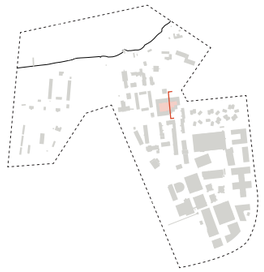
GÅGATEN



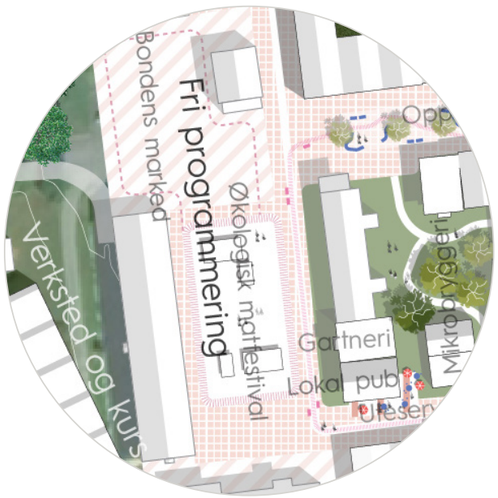


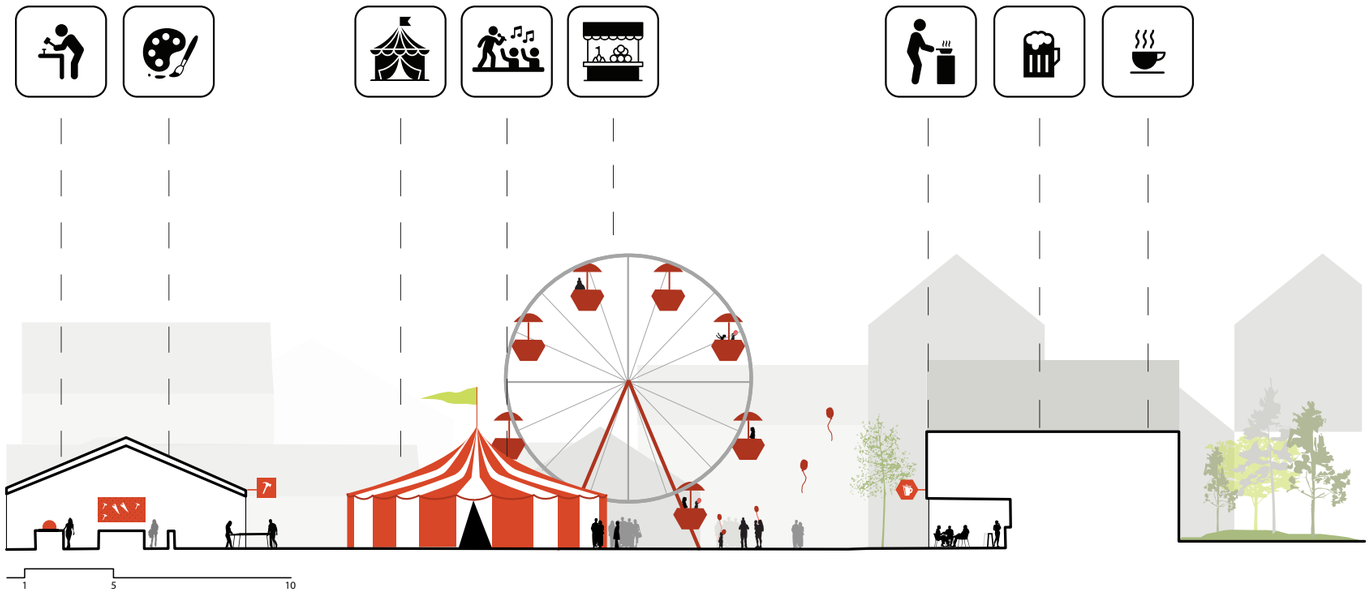
PULS TUNET

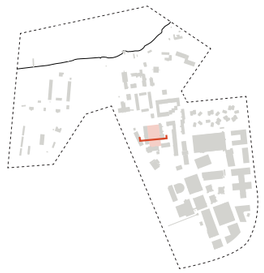




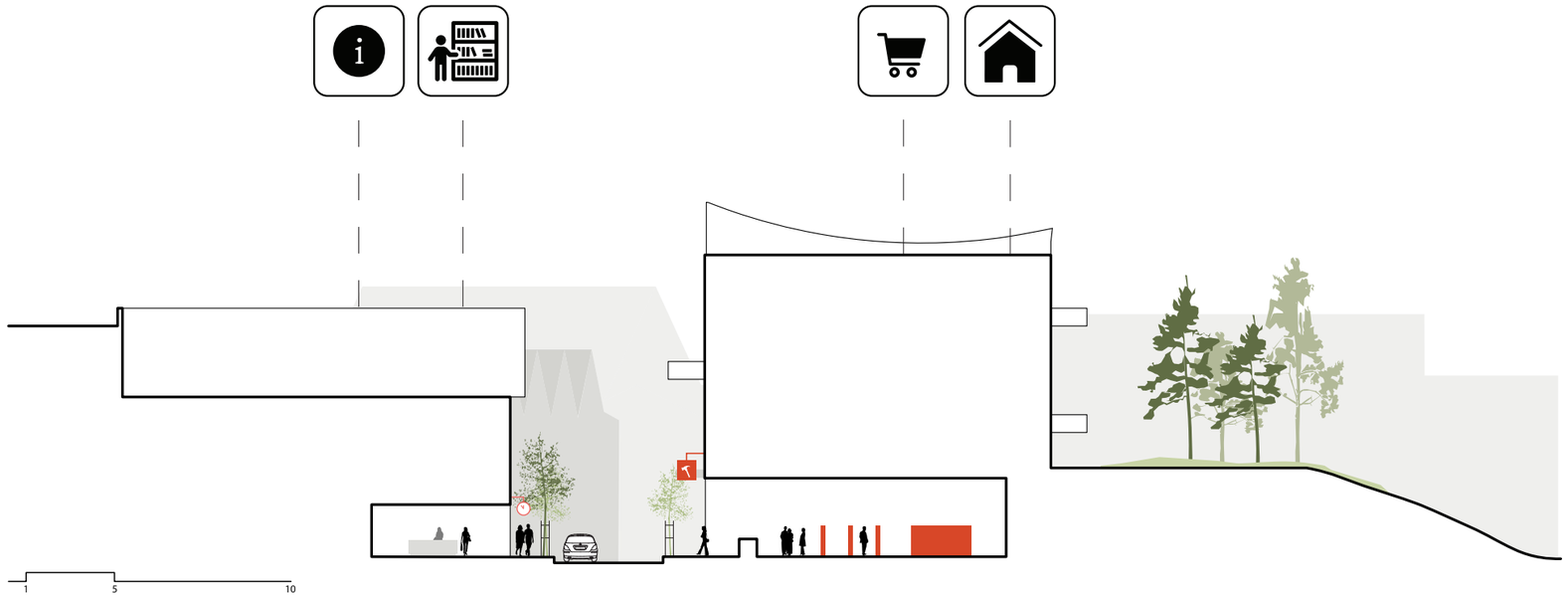
MARKEDSPLASSEN

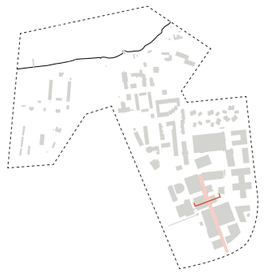




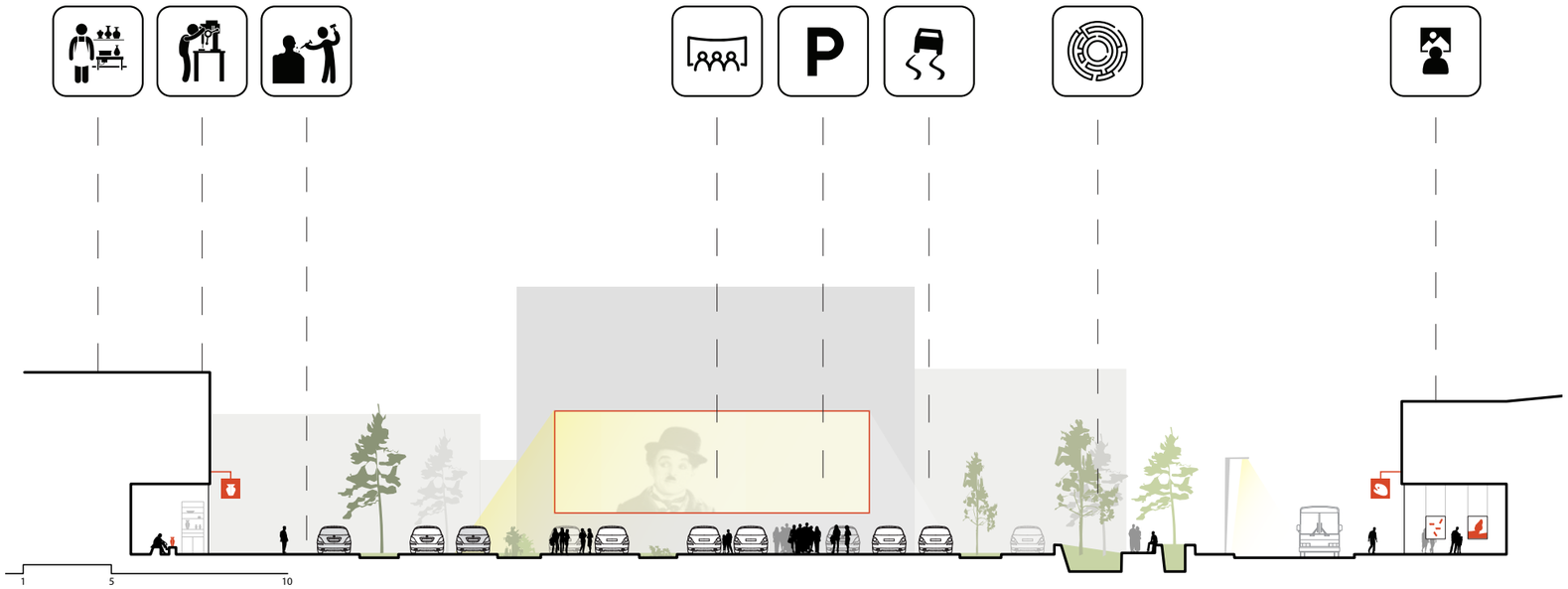


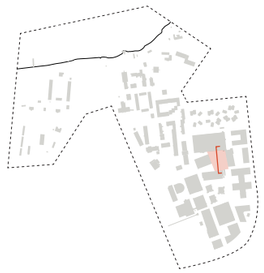
STORGATA



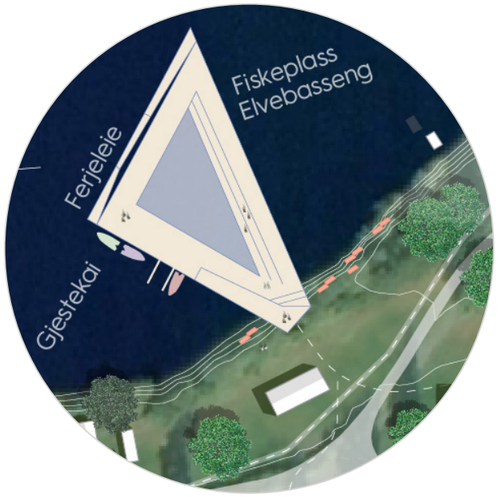


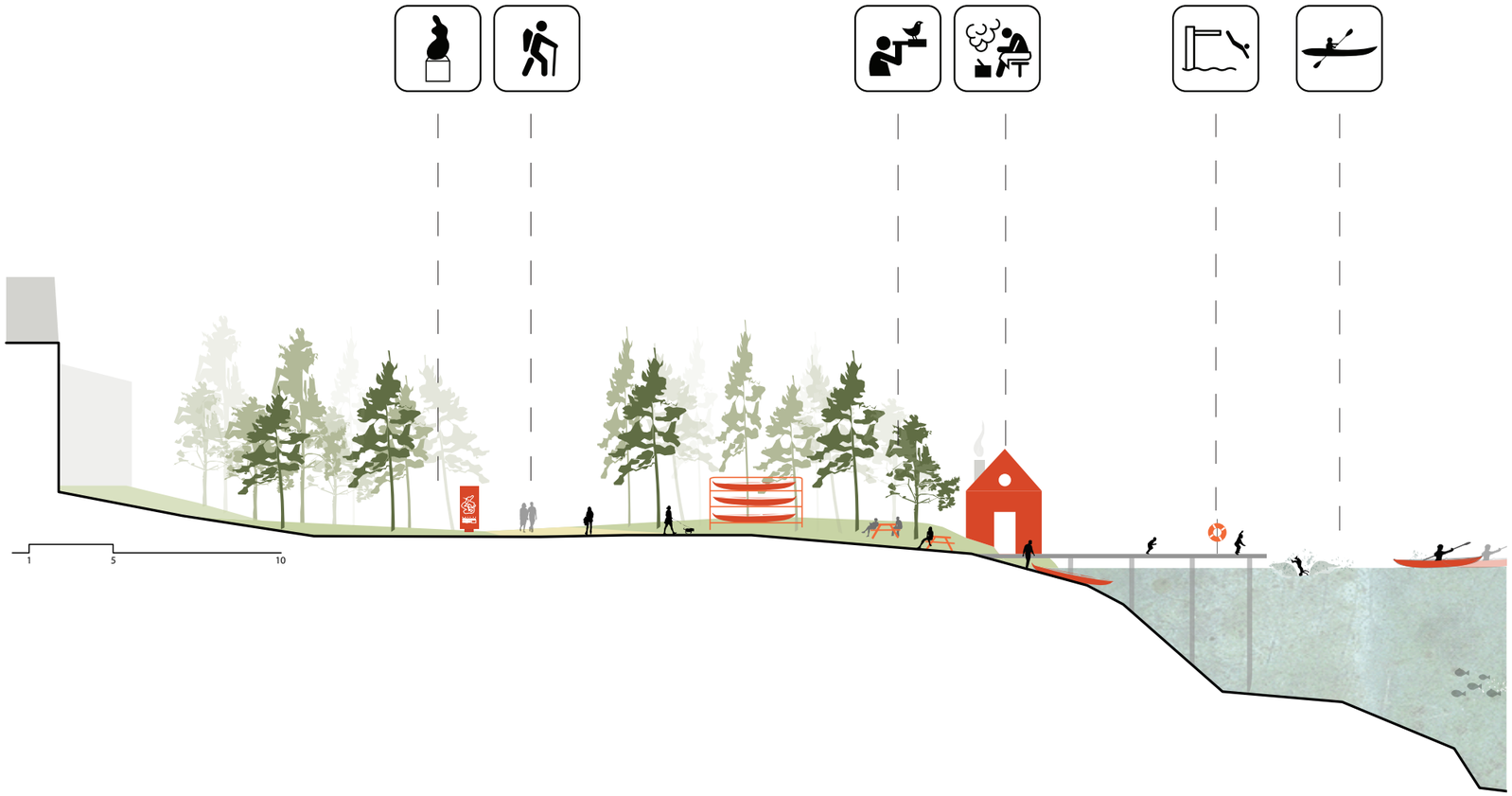
DRIVE INN

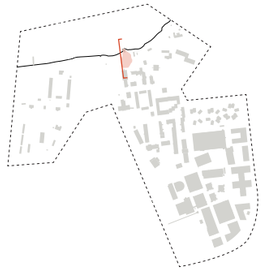




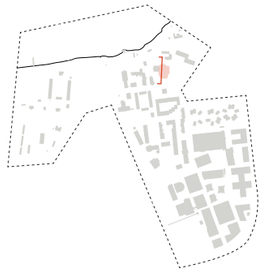
BRYGGA



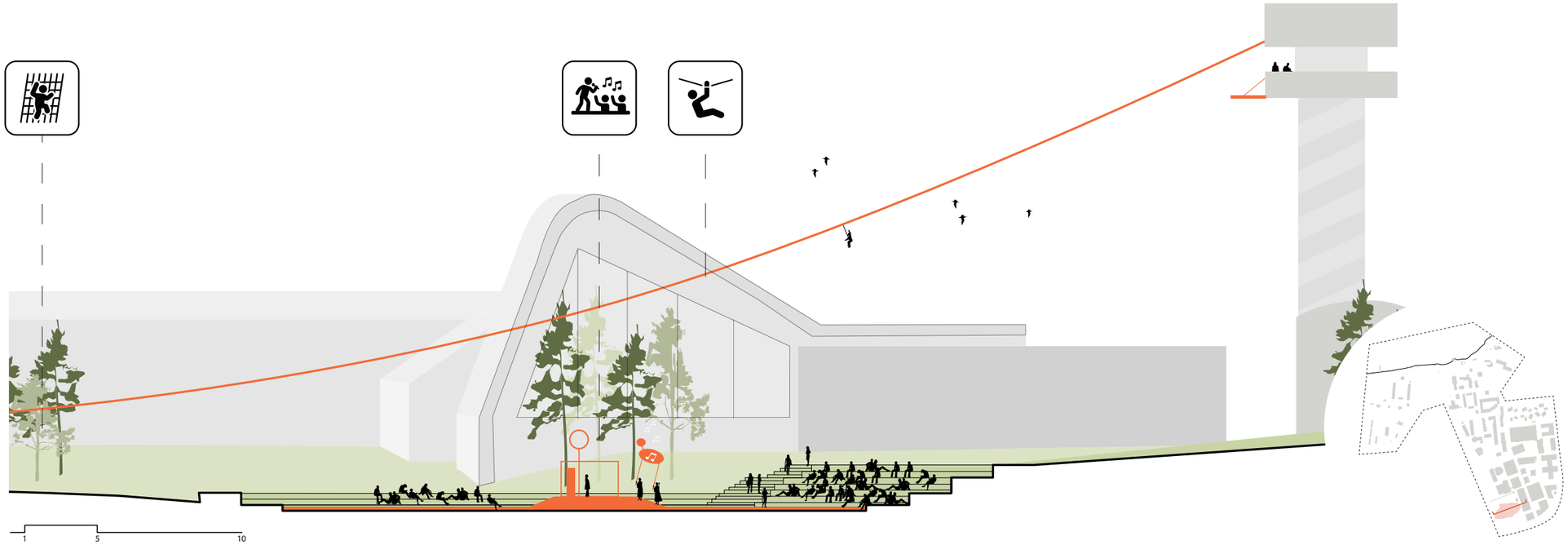




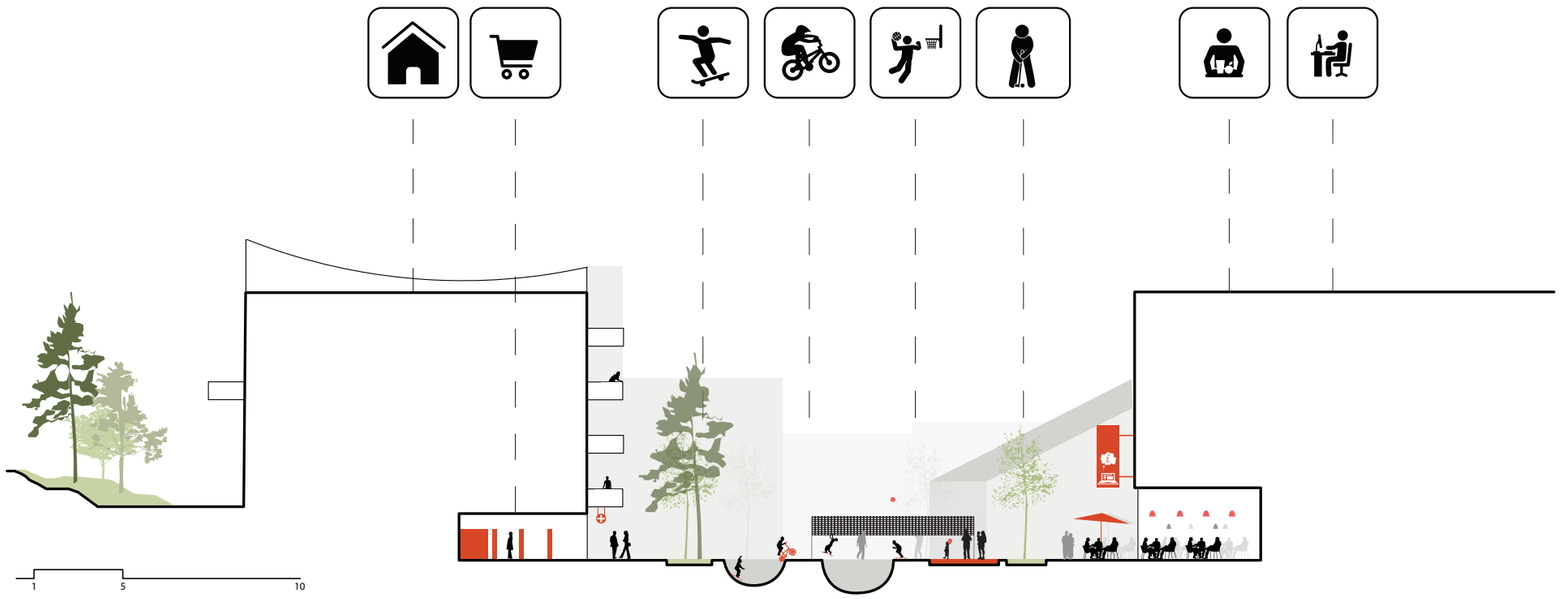
GALLERIET

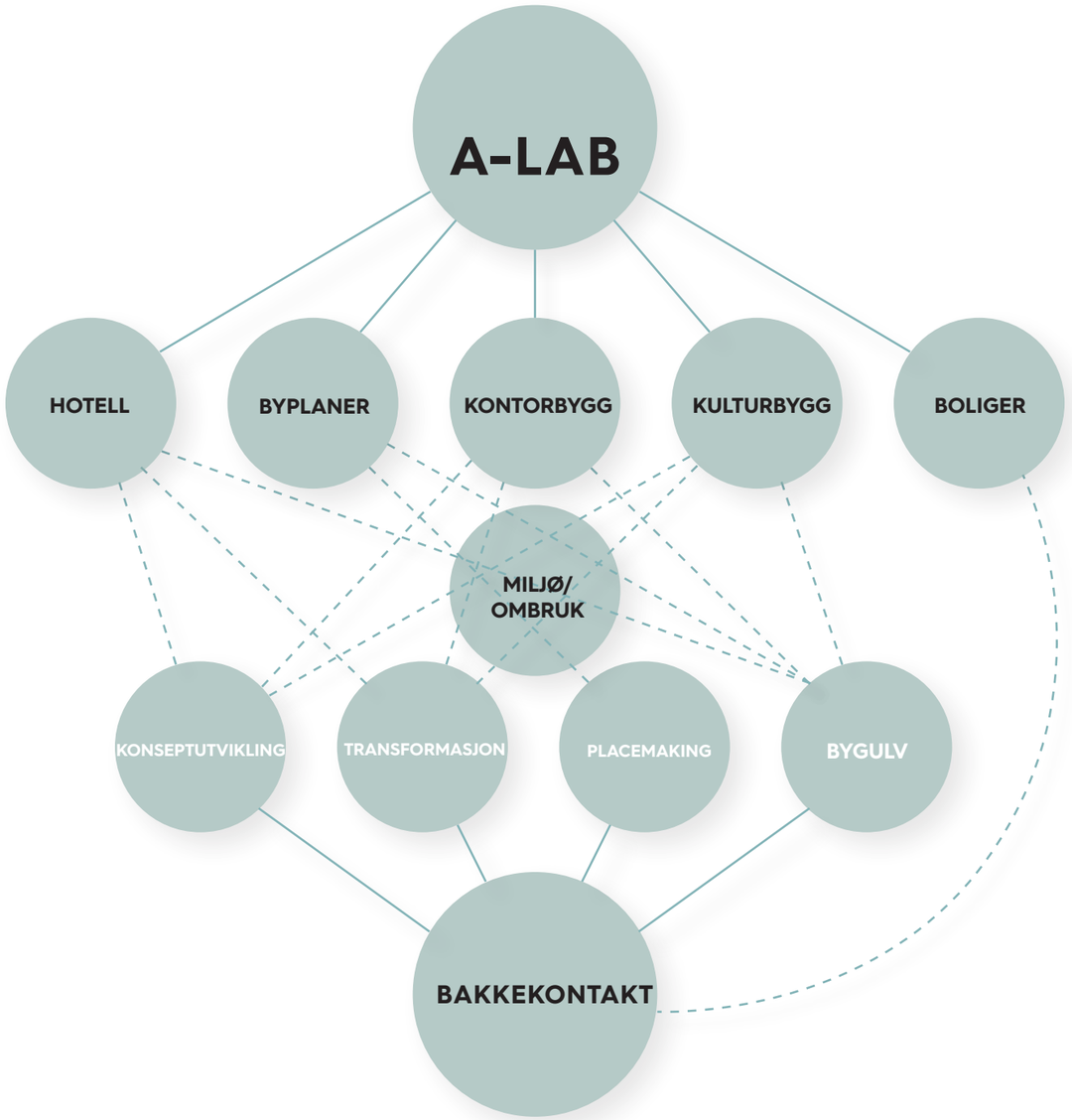


AKTIVITETSPARKEN



LØKKA




A-LAB
HOTELL
BYPLANER
KONTORBYGG
KULTURBYGG
BOLIGER
MILJØ/
OMBRUK
KONSEPTUTVIKLING
TRANSFORMASJON
PLACEMAKING
BYGULV
BAKKEKONTAKT

www.a-lab.no

PB 458 Skøyen
0213 OSLO

Drammensveien 130
0277 OSLO

office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63