

26.05.2025

BÅNTUNET SJUSJØEN NEDRE SENTRUM

ILLUSTRASJONSPROSJEKT
FOR DETALJREGULERING

BAKGRUNN

Innledende volumstudie ble utarbeidet i første utgave september 2022.

Skisseprosjektet er i påfølgende prosesser bearbeidet og videreutviklet i samarbeid med Brøttum Almenning, og det er blitt ført dialog med Ringsaker kommune.

Nåværende prosjektavgrensning er vist i figuren til høyre.

Det er utarbeidet et helhetlig illustrasjonsprosjekt for område F/T, samt overordnede skisser for utbyggingsmuligheter innenfor områdene HK4/9/10 (nord for Storhotellvegen).



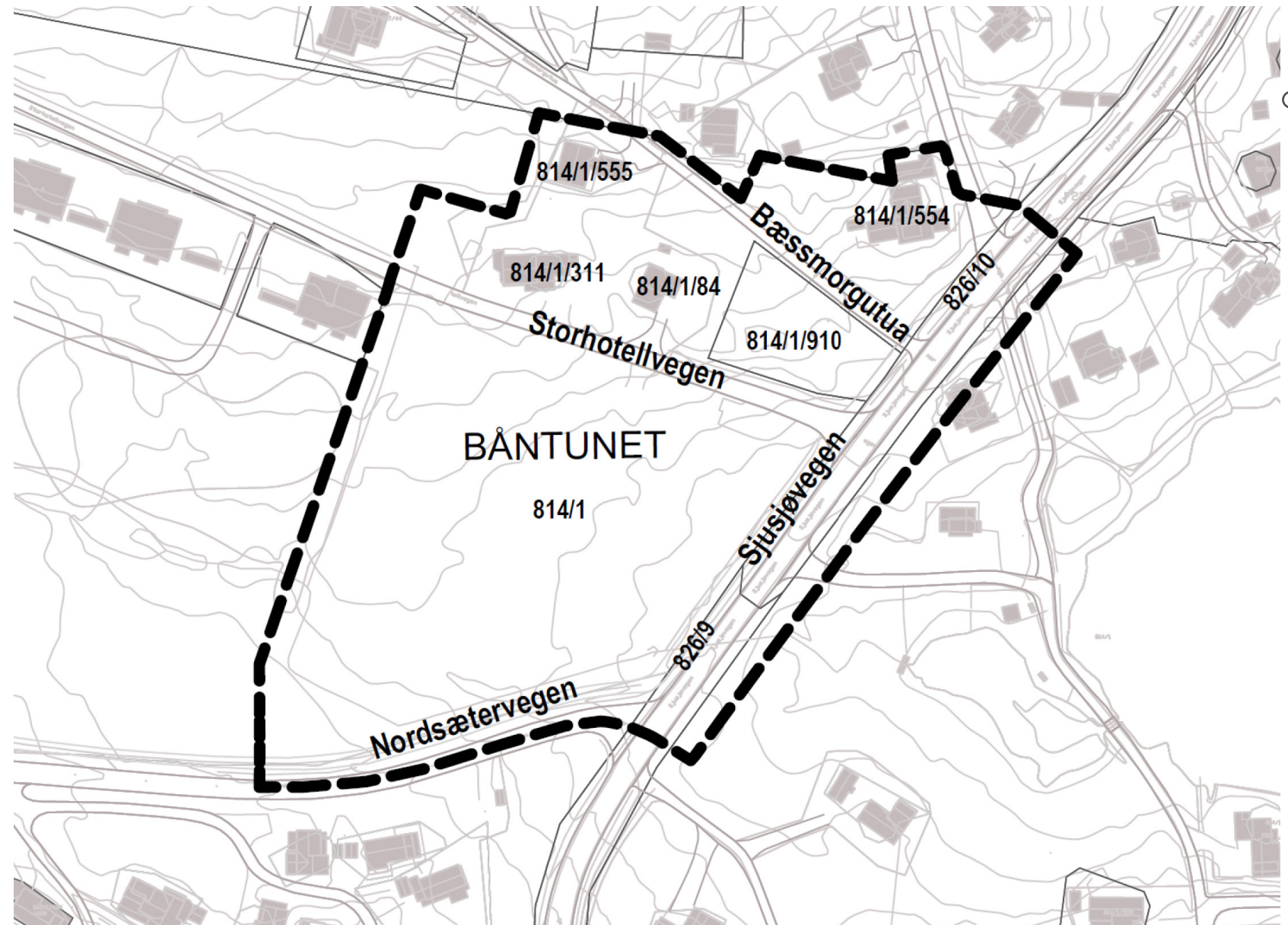
REGULERING

Området er opprinnelig del av tidligere reguleringsplan med plan ID 2014080671, hvor “hovedtomten” er regulert til F/T Forretning og tjenesteyting, samtidig som ubebygde område nord for Storhotellvegen er regulert til HK4 Konsentrert fritidsbebyggelse.

I dialog med Ringsaker kommune har det blitt foreslått en planavgrensning som vises på figuren til høyre.

I det videre planarbeidet skal blant annet følgende tema utredes og dokumenteres:

- Overvann
- Vannkvalitet
- Landskap- og naturverdier
- Risiko- og sårbarhetsanalyse





PERSPEKTIV FRA SØR-ØST (F/T BÅNTUNET)

HOVEDGREP OG PLASSERING

Illustrasjonsprosjektet for F/T-området viser en høy utnyttelse og vesentlig større byggehøyder med formål innenfor fritidsleiligheter, helårsboliger, hotell/sportell og næring enn gjeldende regulering hjemler.

Brøttum Almenning har i sine visjoner gitt «herlighetsverdier» knyttet til begreper som «koselig og økonomisk med signaleffekt».

Som arkitekt for forslaget var det en betingelse å etablere nødvendig areal for ulike næringsformål, i tillegg til hotellrom samt et vesentlig antall fritids-/helårsleiligheter/boliger.

Parkering må etableres innenfor byggeområdet, samt at forslagsstiller er gitt forutsetningen om at område HK4 også kan benyttes til parkering for tiltak innenfor område F/T.

Ut fra vurdering av gitte herlighetsverdier, er det vektlagt betydningen av et sentralt torg i helling mellom nivåene som et amfi og møteplass med servering knyttet til øverste nivå. Alle næringsareal vender mot torget som anleggets sentrale aktivitetsområde.

I tillegg er det vektlagt utsyn i akser ut mot fjell-landskapet og Sjusjøen. Gjennom studier av sol-skyggediagrammer, ser man at torget har godt med solinnfall hele dagen i juni, samt store deler av mars / september.

Bygningenes orientering øst vest sikrer gode sikt- og solforhold inn mellom bebyggelsen. Det gir samtidig godt vern mot vind fra nordlig og sørlig retning. Vind fra nord vil i størst grad blåse inn, mellom bebyggelsen. Snø kan ev pakkes på både lo- og leside, alt avhengig av turbulens over takformene.



Denne tegning omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)

LANDSKAPSPLAN (HELE PLANOMRÅDET)

STRUKTUR OG UTNYTTELSE

Som det framgår av studiet er det plassert parkering i plan 01 og på plan 02, til sammen ca. 125 plasser.

Varetransport løses ved tilgang fra nord og sør, og for dagligvareforretning i nord, er det vist nødvendig areal for inn/utkjøring varemottak.

Intern-veger gir tilgang for brannkjøretøy fra nord og sør, men det er forutsatt at øvrig bilbruk ikke skal tillates sentralt i området.

Illustrasjonsprosjektet viser bygningsmasse i inntil 9 etasjer. Det er totalt vist ca. 17 000 m² BTA. I dette er ikke svalganger, uteplasser eller utvendig overdekkede arealer medregnet.

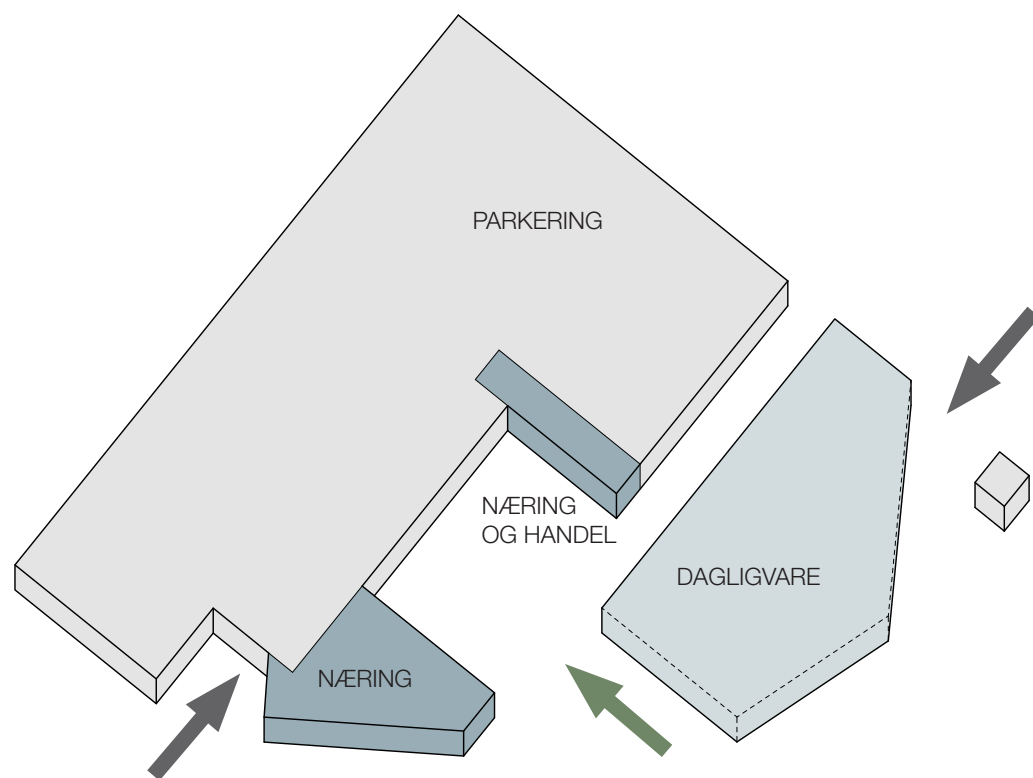
Det legges til grunn at bygninger i denne konteksten skal framstå som trehus. Visualiseringen viser forslag til dette.

Begrepet signalbygg kan forstås på mange måter. Begrepet er forslitt, og det vil i mange tilfeller ikke være en positiv tilnærming til hva en ønsker å oppnå.

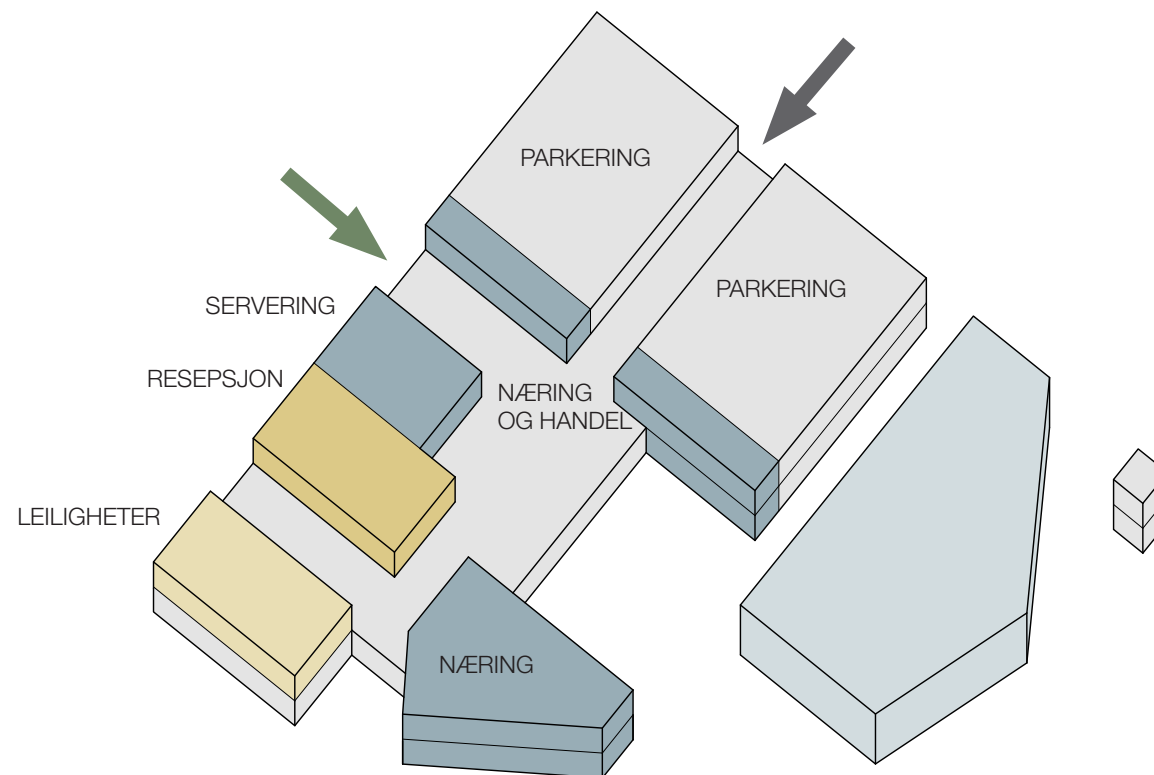
I dette tilfellet vil høydene på bygningene uten tvil virke nokså monumentale i et landskap der det ikke er for vane å bygge høyt. Plasseringen er uansett på et nokså lavt terrengnivå sett i sammenheng med høydedragene omkring. Ved nærmere studier av anleggets fjernvirkning vil dette komme tydeligere fram.

Poenget er at anlegget uansett må framstå med en estetisk løsning som både tilfredsstiller økonomiske rammer og som gir området et positivt, miljømessig tilskudd som både fast bosted, feriested og serviceområde.

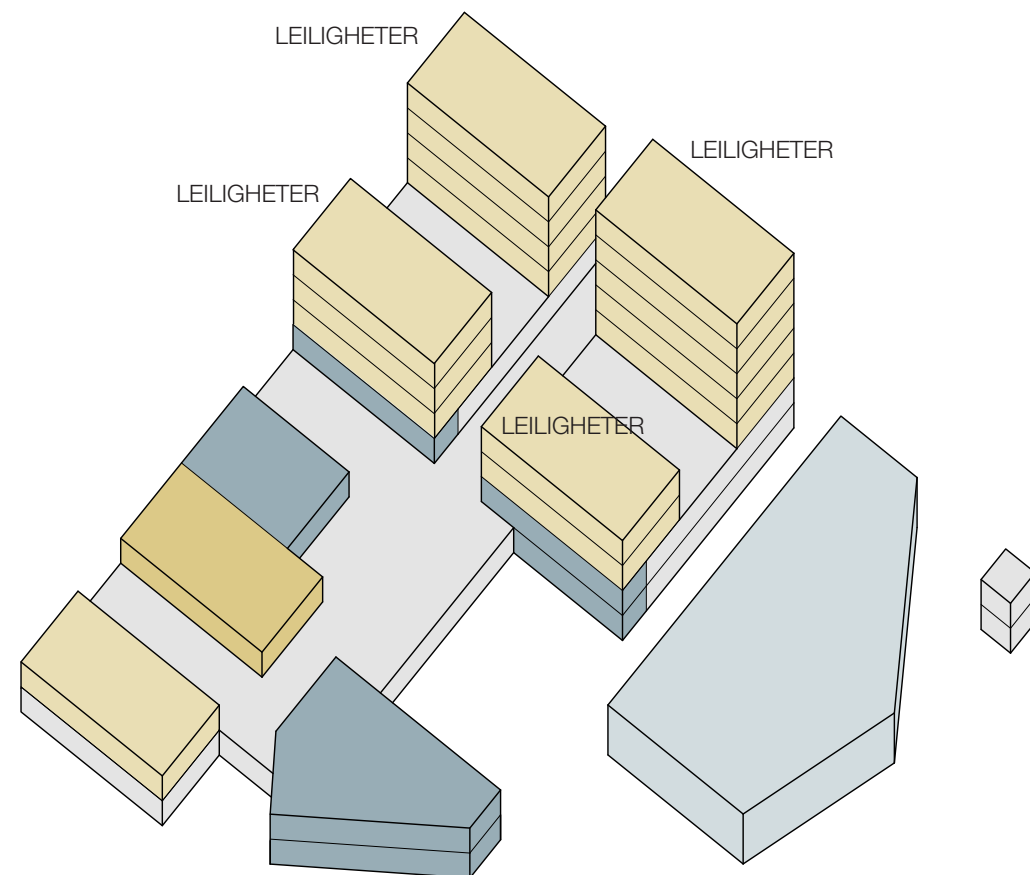
Videreutvikling av volumstudiet til et illustrasjonsprosjekt for regulering har hatt til hensikt å demonstrere løsninger som svarer opp dette.



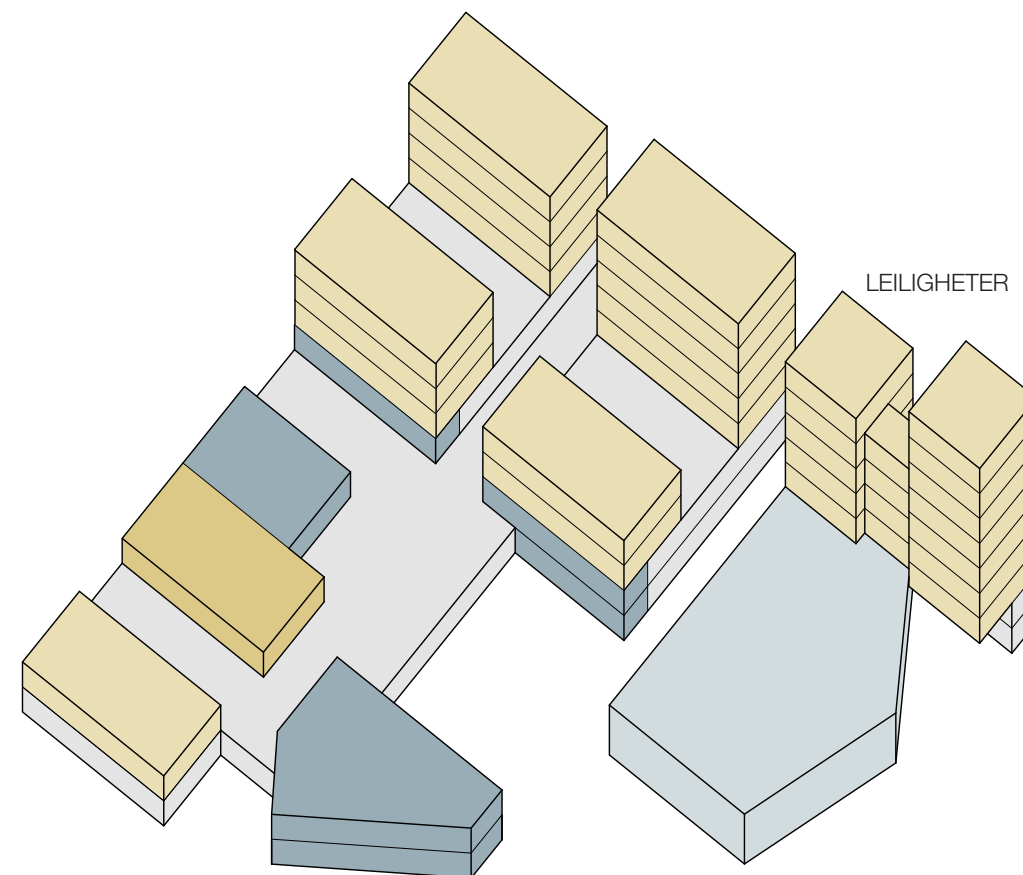
Plan 0: Base med p-anlegg og grunnflate butikk og næring. Adkomster på nivå med eksisterende terreng fra sør, øst og nord



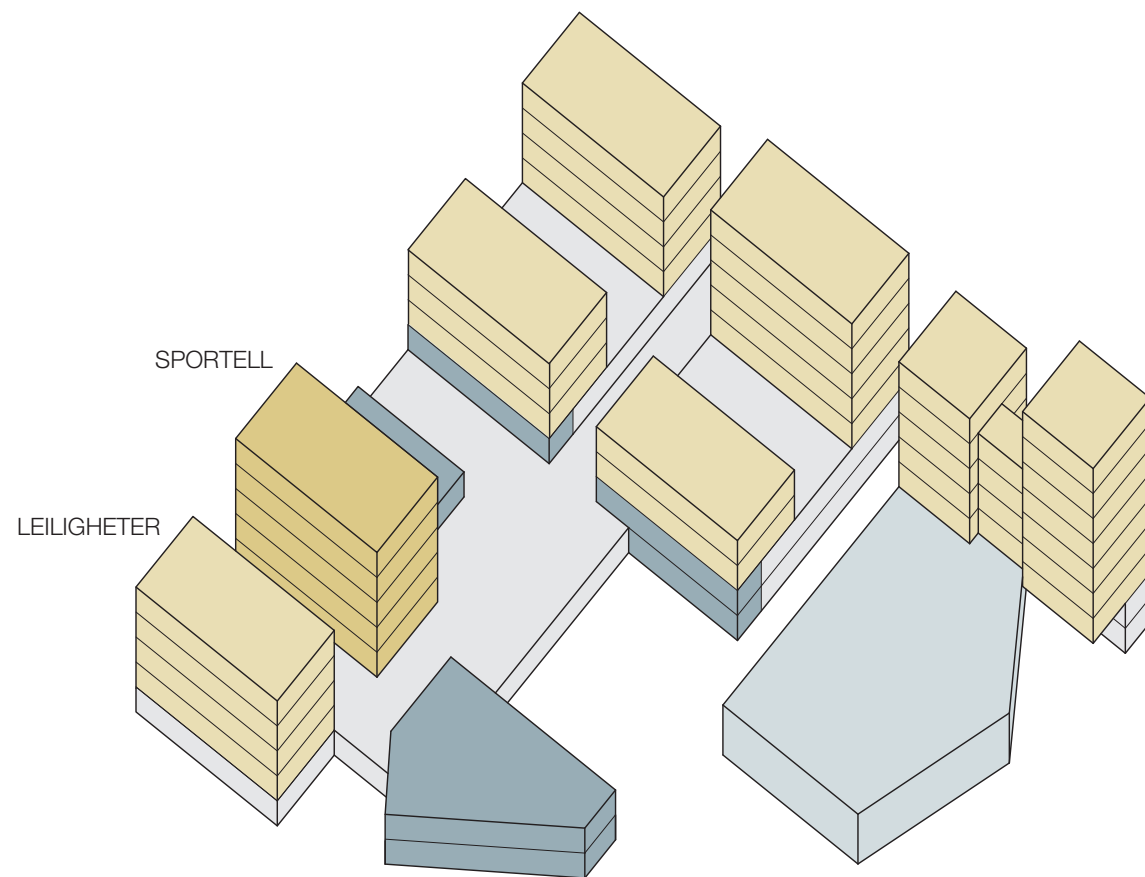
Plan 1: P-anlegg i bakkant og næringsareal inn mot sentralrommet, inkl sportell i tilknytning til serveringsarealer, med adkomst fra terrengnivå i vest og nord



Fritidsboliger etableres over p-anlegg og næring i nordre del

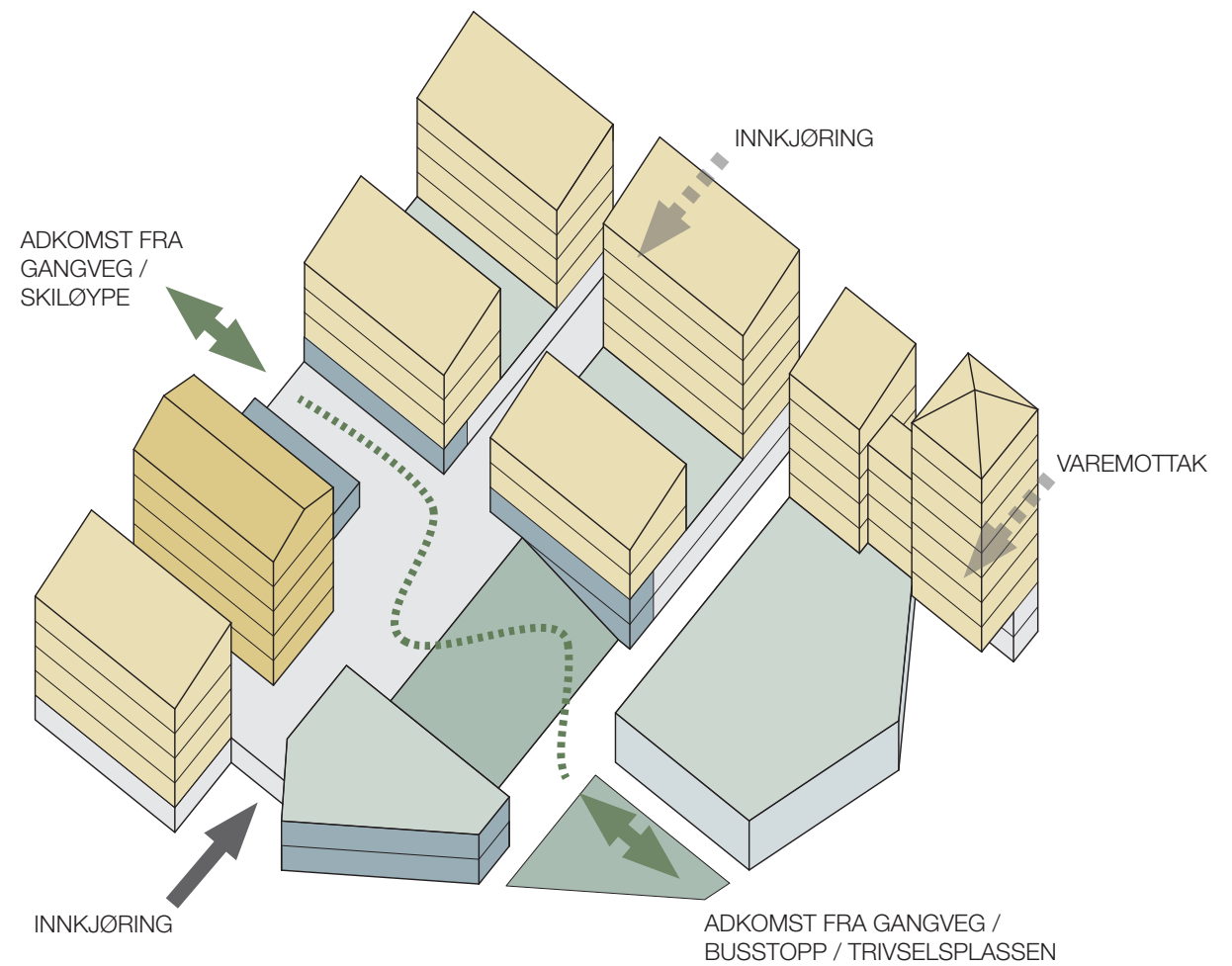


Fritidsboliger etableres som tårn over bakre del av butikk, med variasjon i høyder

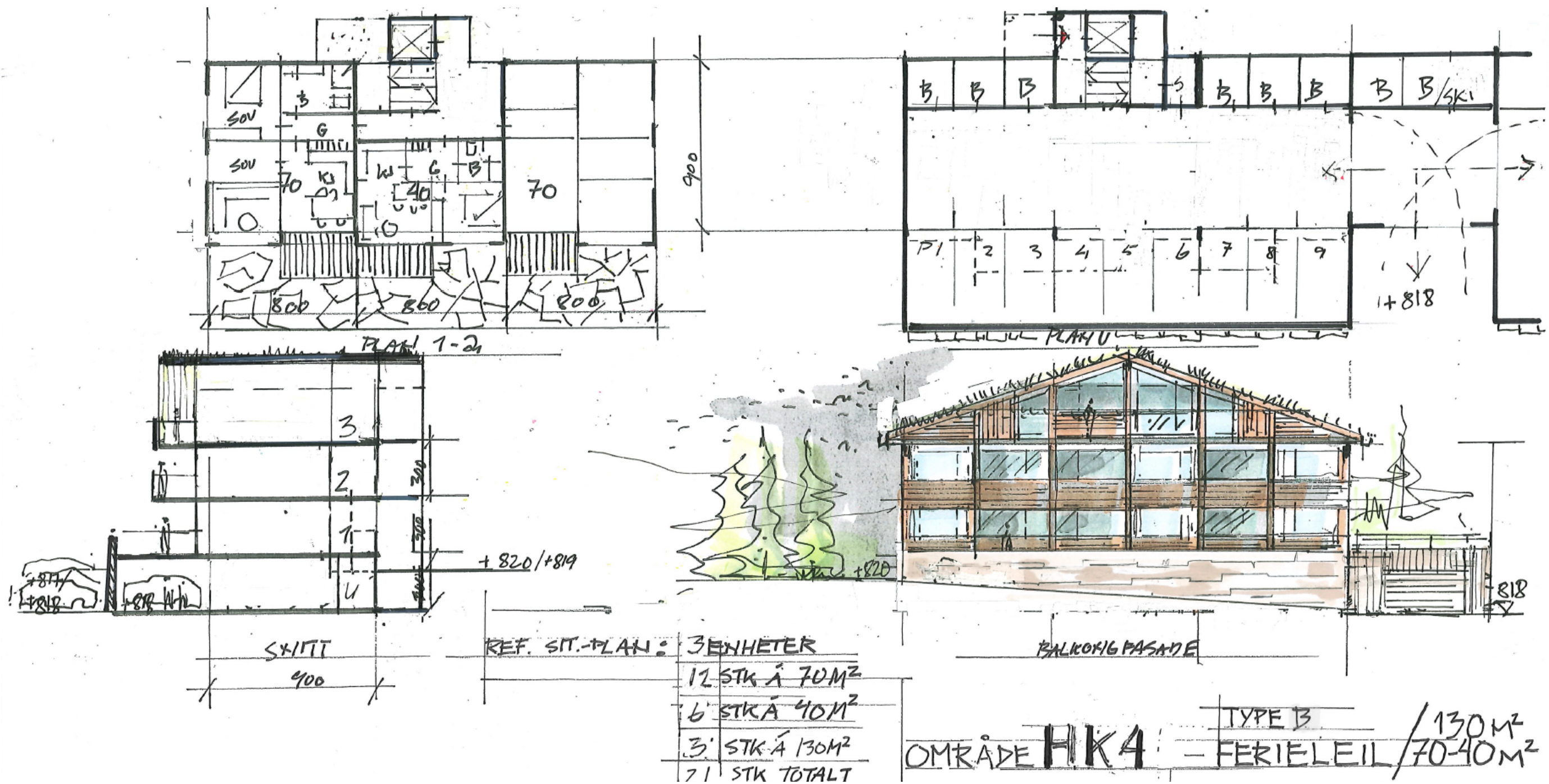


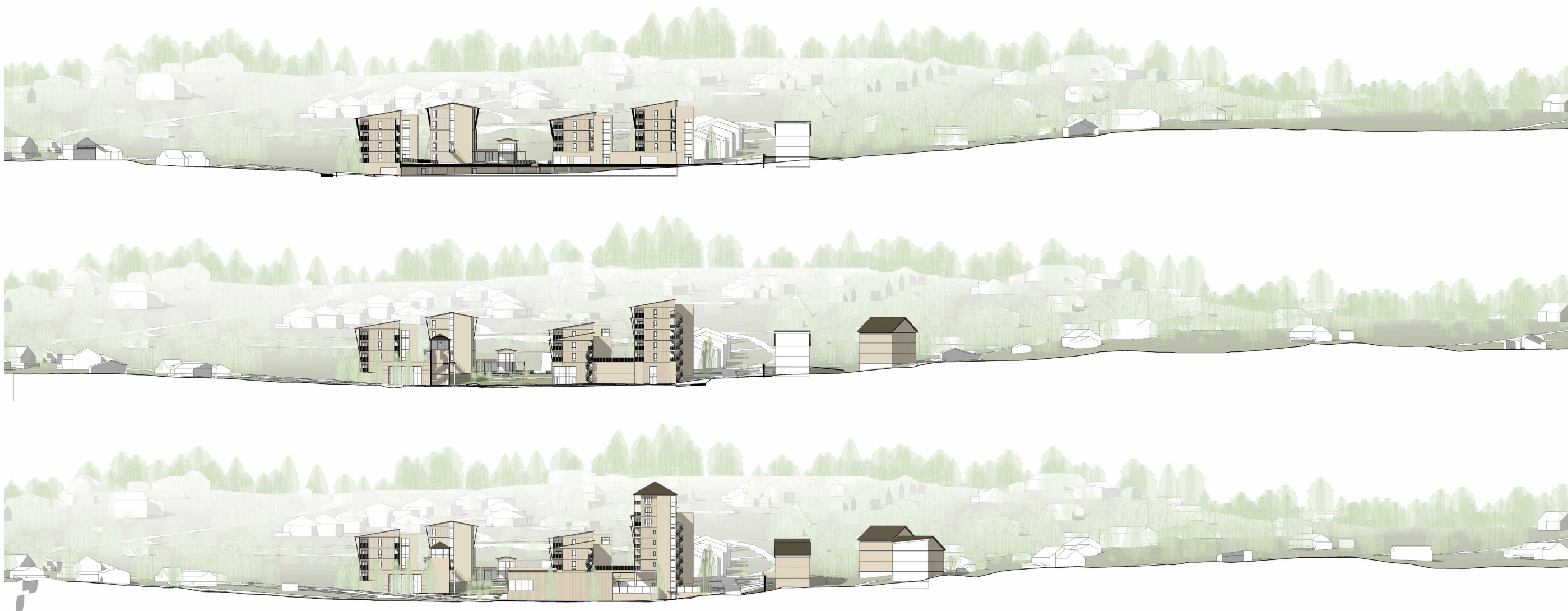
Sportell og fritidsboliger som evt kan inngå i et organisert utleiekonsept plasseres mot vest

Denne tegning omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)



Variasjoner over takformer og grønne tak, i kombinasjon med varierte utearealer knytter anlegget sammen med omkringliggende områder



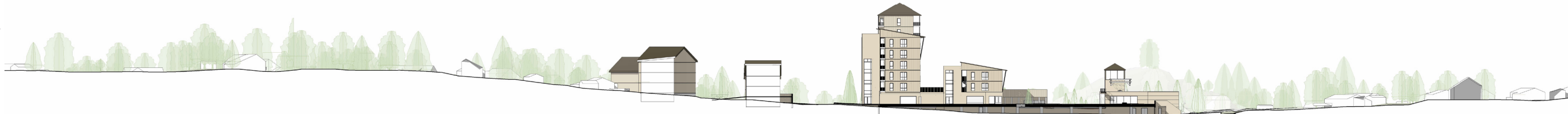
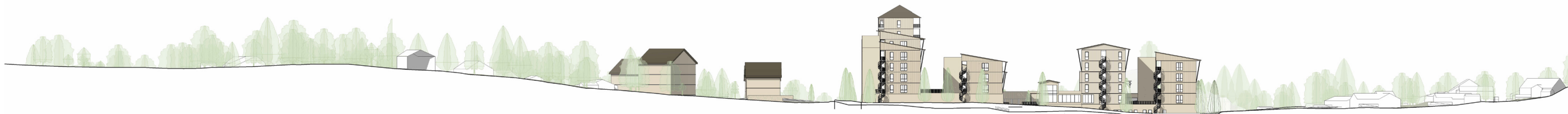


SNITT PARALLELT MED SJUSJØVEGEN, SETT MOT VEST

LANDSKAPSSNITT MED NY BEBYGGELSE (HELE PLANOMRÅDET)

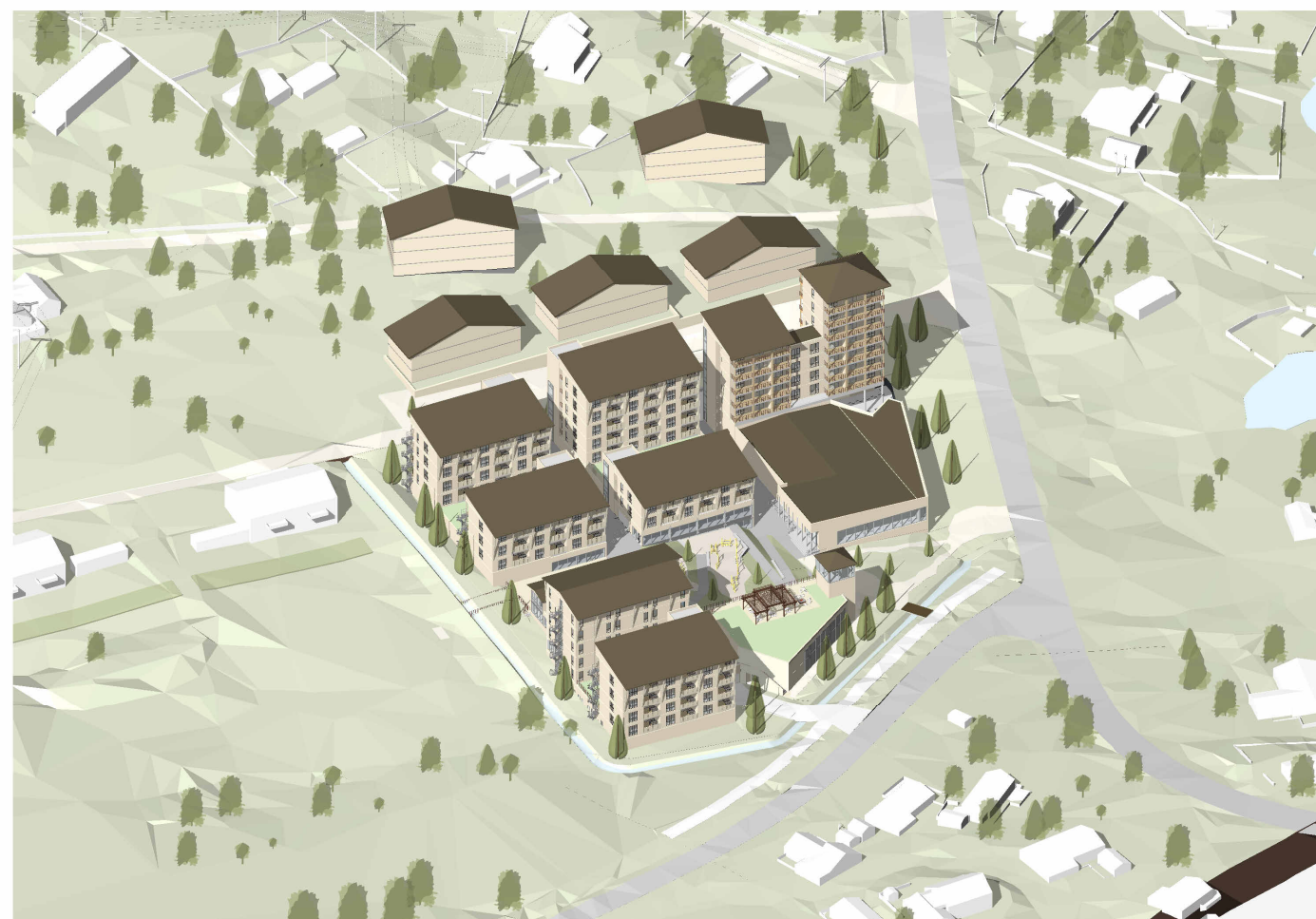


SNITT PARALLELT MED NORDSETERVEGEN, SETT MOT NORD



SNITT PARALLELT MED SJUSJØVEGEN, SETT MOT ØST/SJUSJØEN

LANDSKAPSSNITT MED NY BEBYGGELSE (HELE PLANOMRÅDET)



Denne tegning omfatter av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)

AKSONOMETRI (HELE PLANOMRÅDET)

BÅNTUNET

FORUTSETNINGER OG UTFORMING

Det har vært en forutsetning at et prosjekt i denne kontakten og markedssituasjon kun kan realiseres gjennom kostnadseffektive løsninger.

Muligheten for å realisere prosjektet gjennom bruk av boligmoduler ble tidlig satt som premiss for løsningen av fritidsleiligheter og hotellrom.

Prosjektet er derfor basert på blokkstrukturer med moduler innenfor 12.0m x 4.0m (L x B), dvs. at leilighetsplanens basisløsning innenfor ca. 60m² bestå at 2 moduler av lengde hhv 10.5m og 7.5m brutto. Byggebredde settes til 12.0m inkl. svalgang som plassbygges. **(Størrelse på leiligheter kan selvsagt varieres.)**

Slik illustrasjonsprosjektet nå foreligger som grunnlag for regulering viser dette 74 leiligheter.

Innenfor 12.0m etableres hotellrom på begge sider med midtkorridor. Familie-suiter oppnås ved kombirom der det

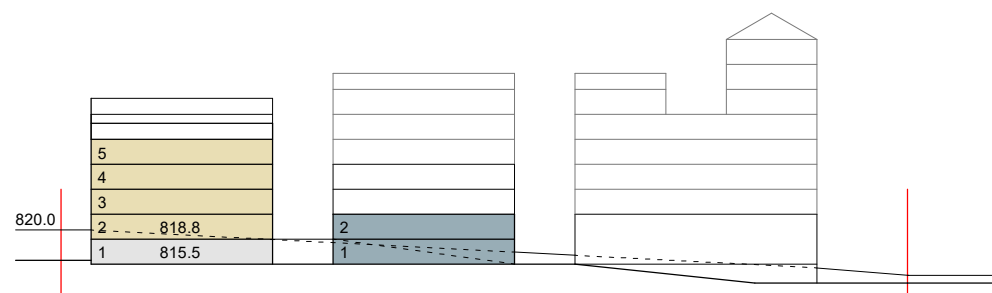
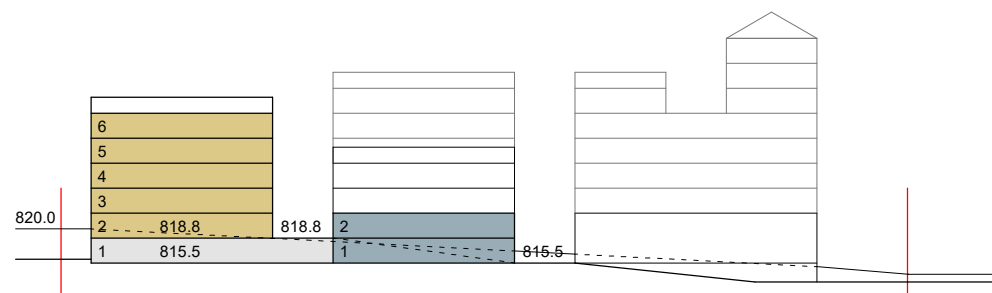
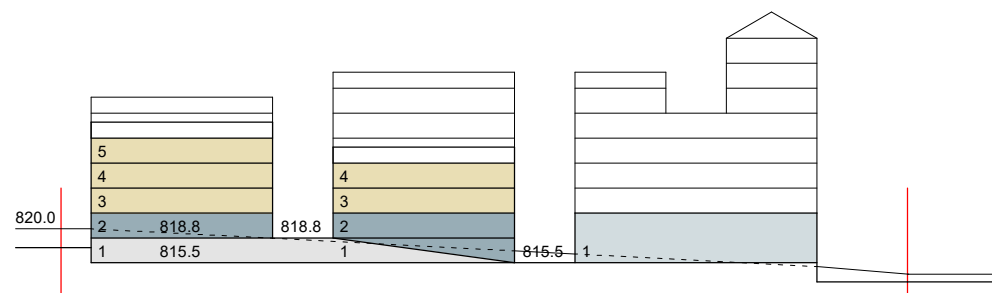
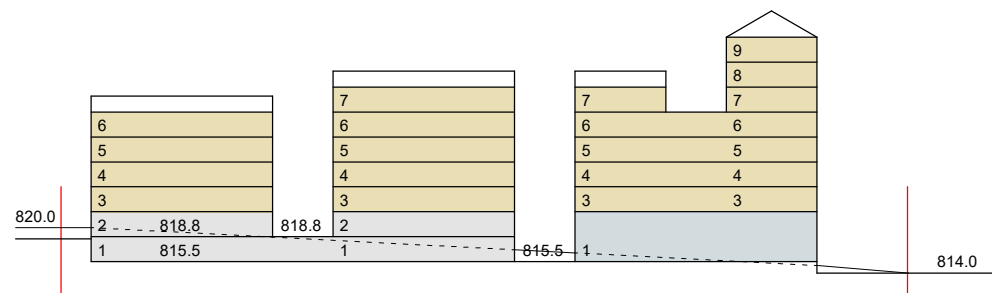
monteres doble dører mellom rom.

Det er lagt opp til 44 modulbaserte hotellrom.

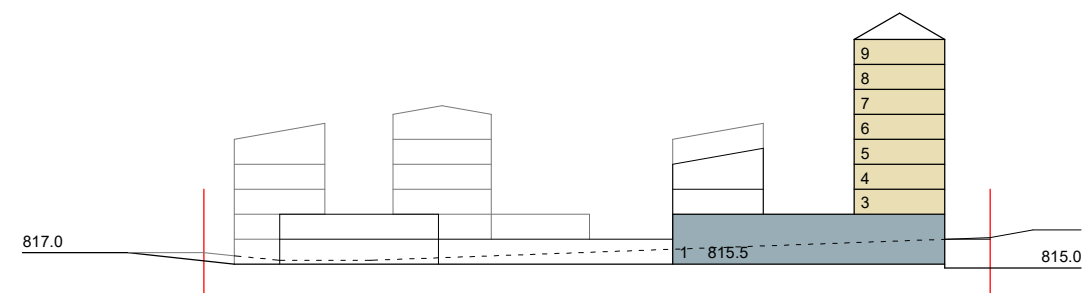
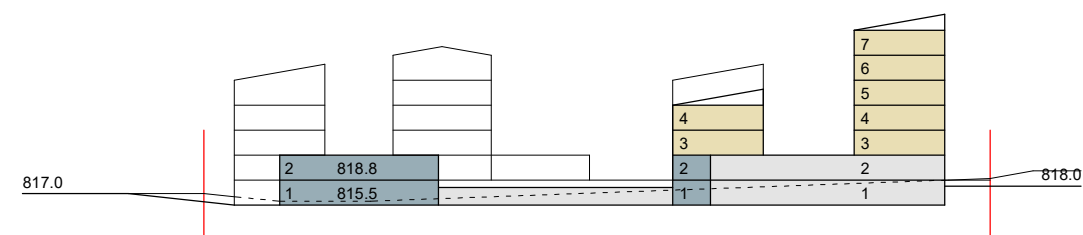
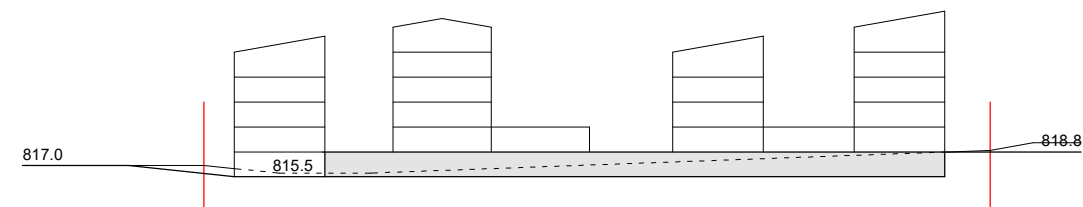
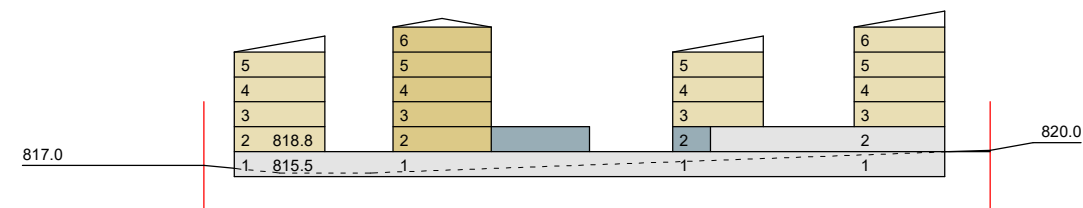
Det vi mao. si at blokkene spenner over bredder 12.0m med lengder som går opp i 4.0m. Ved at 4.0m bredde også kobles til parkeringsbredder på 3.0m, vil løsningen tilfredsstille lovlige parkeringsbredder (nå revidert til 2.6m) når antatte søyledimensjoner også skal plasseres i parkeringsetasjene.

Som en rasjonell struktur er derfor byggenes bredde satt til 12.0m over parkeringsetasjer/ næringsdel med minst 10.0m som akser mellom blokkene der parkeringsplassene støter mot hverandre.

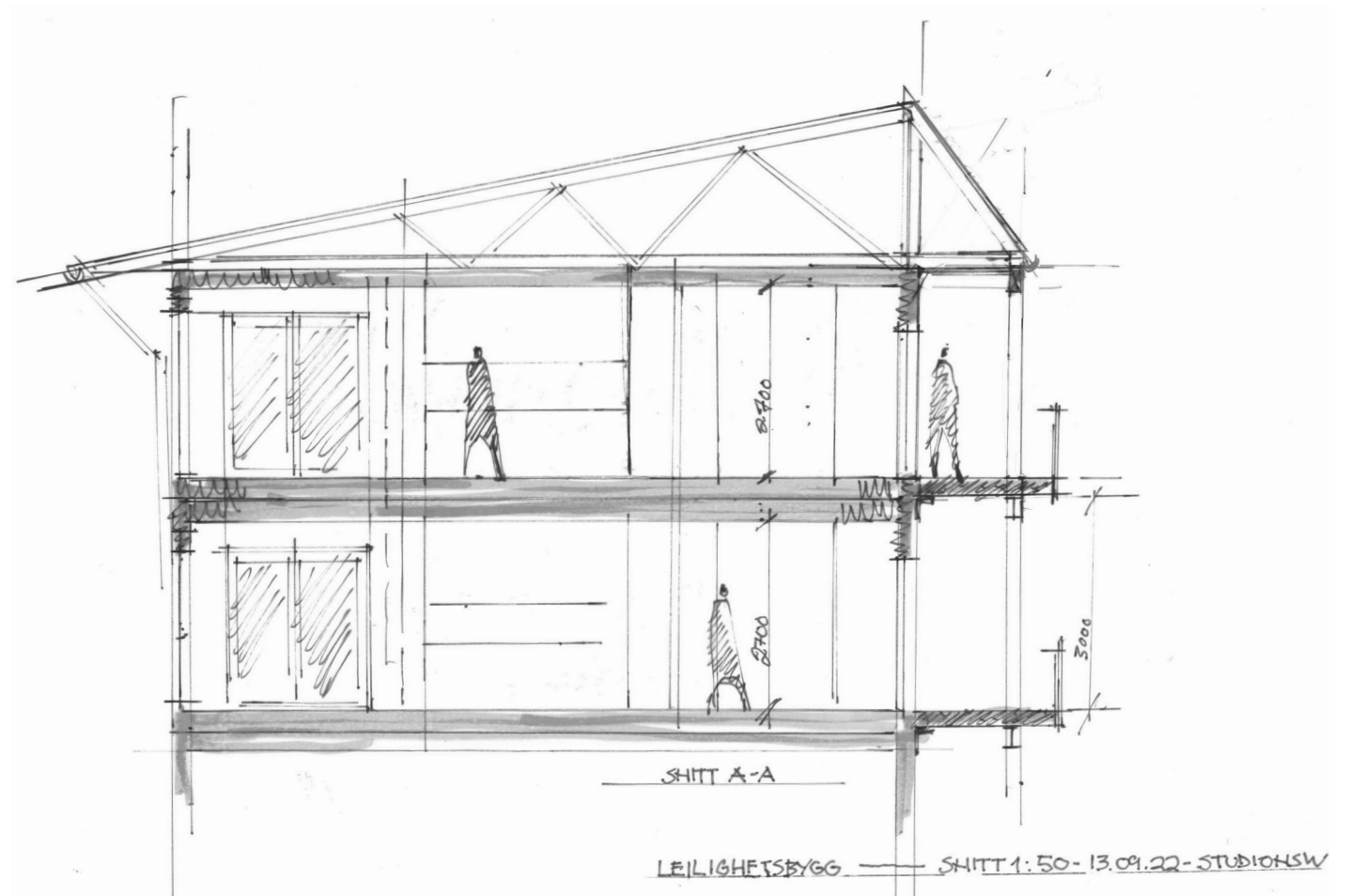
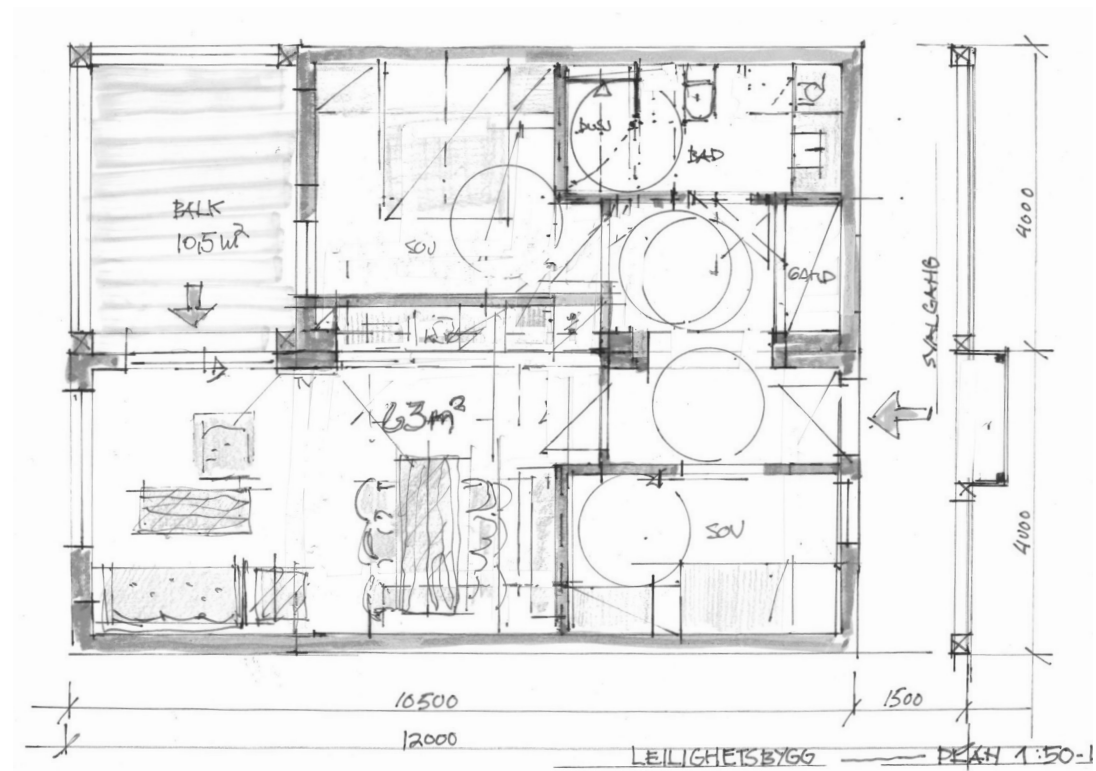
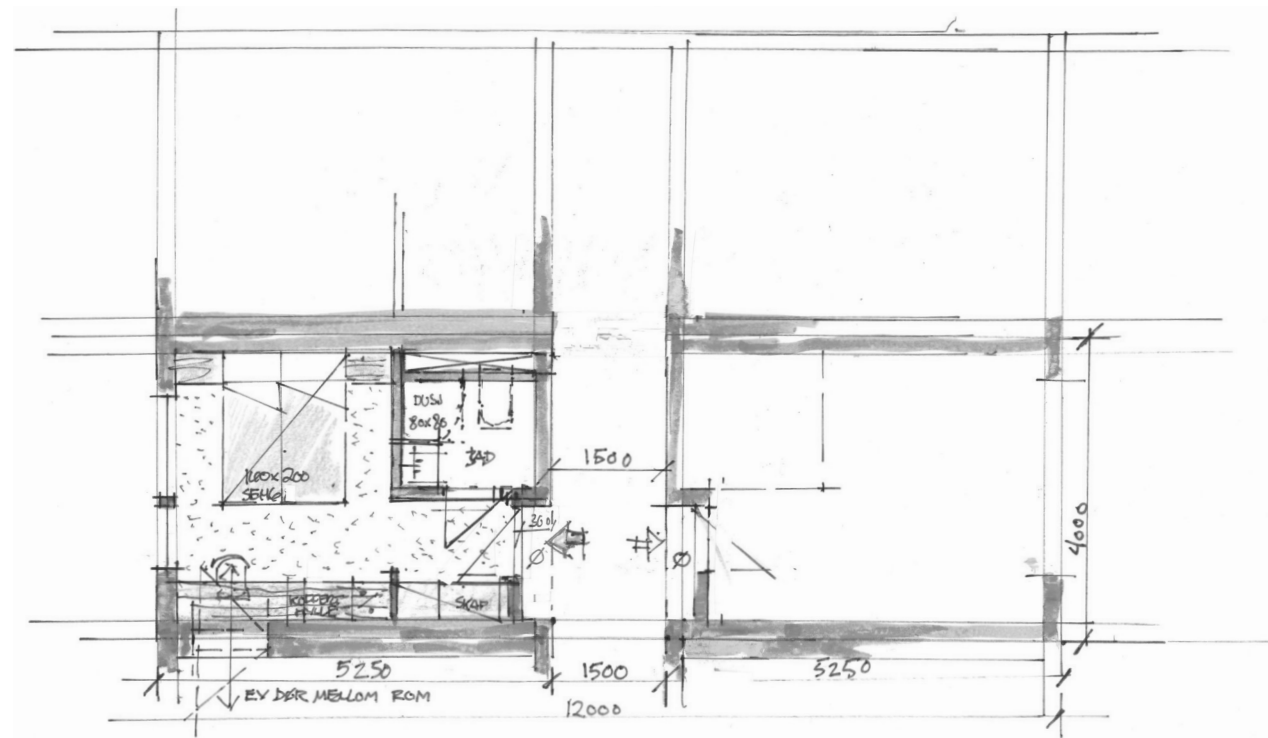
Mellomrommene på minst 10.0m er viktige for godt lysinnfall og utsikt i retning øst / vest. Samtidig vil etablering av grønne tak her vil være av miljømessig betydning.



SNITT PARALLELT MED NORDSETERVEGEN



SNITT PARALLELT MED SJUSJØVEGEN





Denne tegning omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)

PERSPEKTIV FRA UTSIKTSPLASSEN (HELE PLANOMRÅDET)

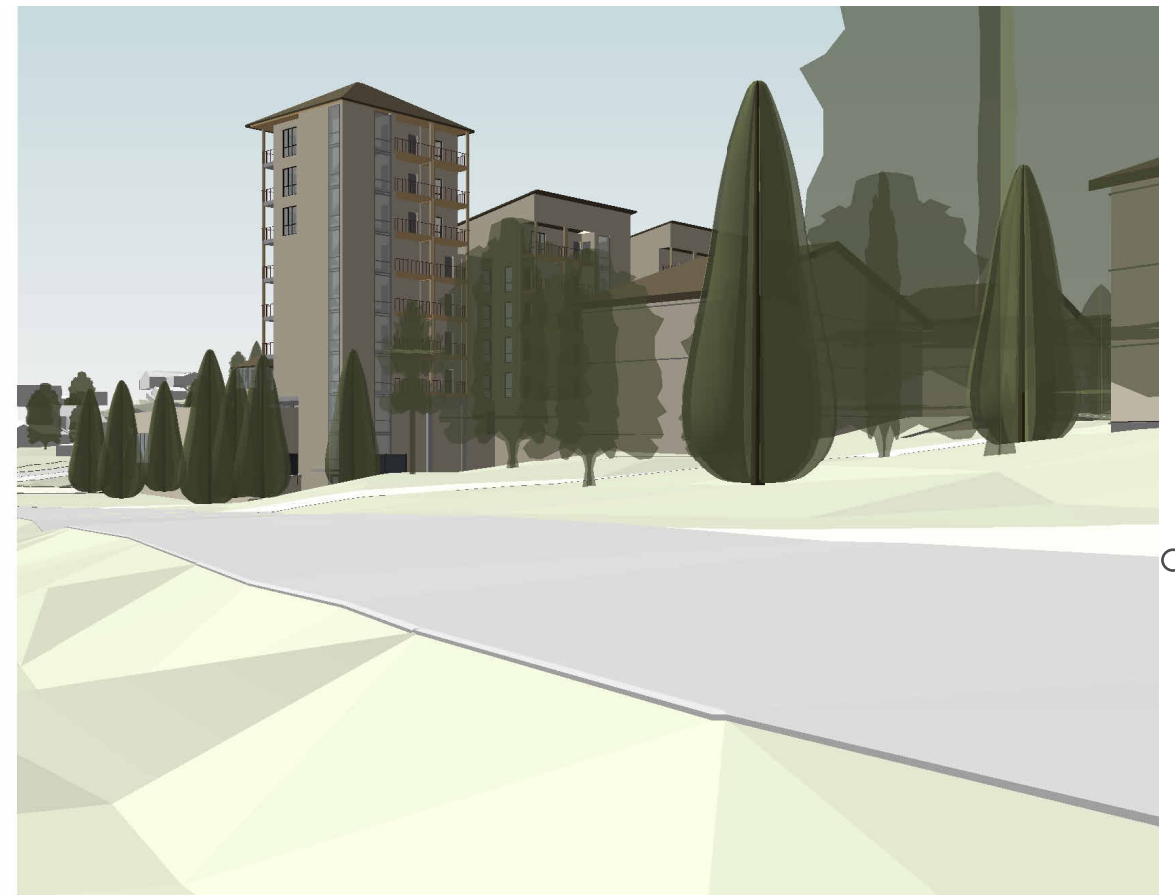


Denne tegning omfattes av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)

BÅNTUNET

PERSPEKTIV FRA SJUSJØVEGEN NORD-ØST FOR PLANOMRÅDET

STUDIO**NSW**



BÅNTUNET



Denne tegning omfatter av lov om opphavsrett til åndsverk (årsverkløven)

PERSPEKTIVER FRA UTVALGTE PUNKTER (HELE PLANOMRÅDET)

AREALER

F/T-området:

Fritidsboliger 74 stk

Hotellrom	44 stk
-----------	--------

Parkering 124 p-plasser

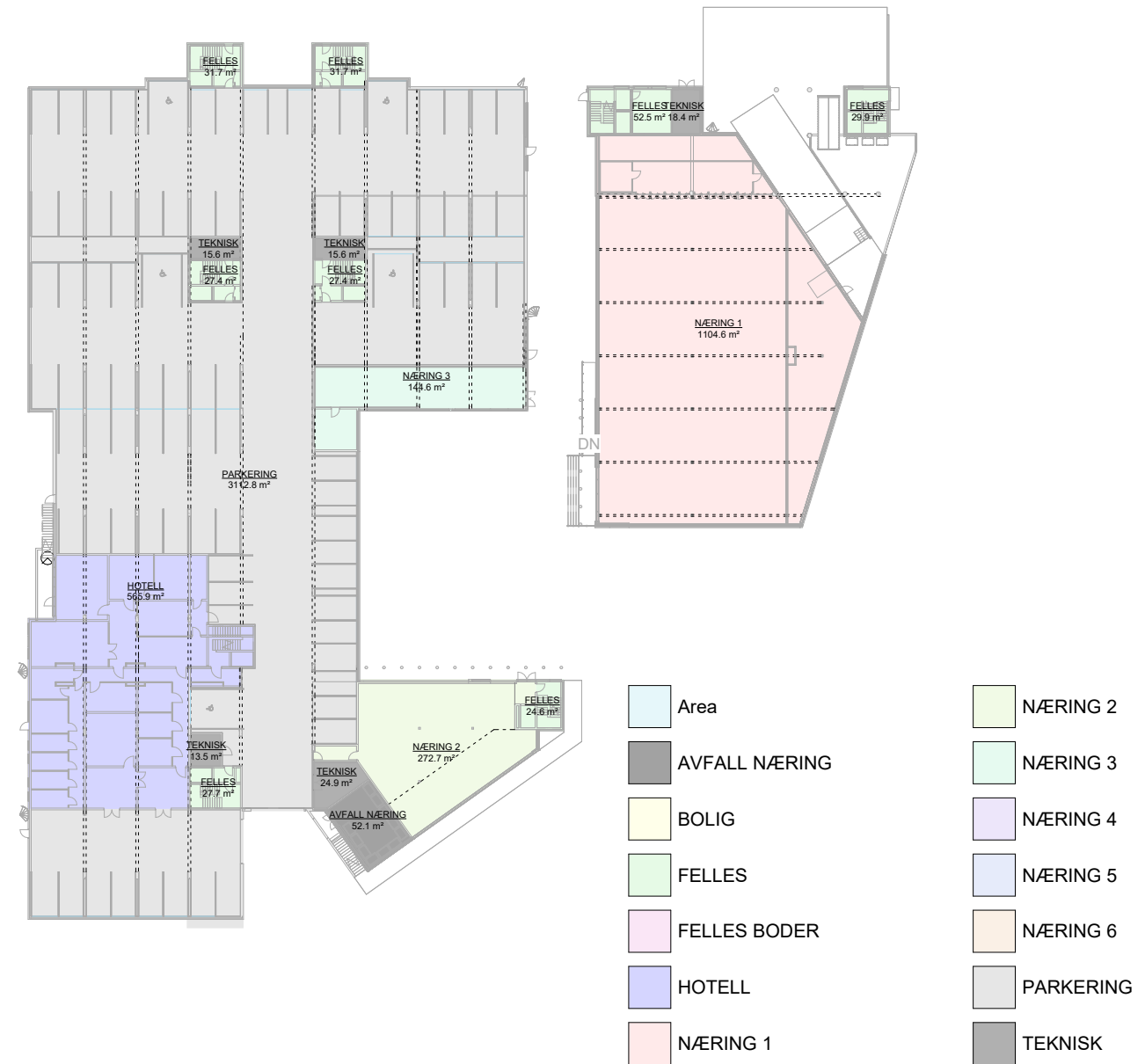
Totalt 17.000 kvm BTA

hvorav

Hotell 2.150 kvm BTA

Dagligvare 1.300 kvm BTA

Annen næring 1.250 kvm BTA



PLAN 01

