

MULIGHETSSTUDIE, LANGGATA 1A/GJESDALVEIEN 38.

Sandnes kommune ønsker utført en mulighetsstudie som utreder et alternativ til bevaring av bebyggelsen med adresse Gjesdalveien 38.

Oppdraget er å utrede alternativet innenfor en honorarramme på 150.000,- eks mva.

BAKGRUNN:

Utgangspunktet er gjeldende reguleringsplan hvor Langgata 1A, som består av to bygg, «Hjørnebygget og «Pakkhuset», som tillates revet og erstattet med ny bebyggelse.

Etter approbasjonen av planen er «Garveriet», Gjesdalveien 38, kjøpt av Langgata 1A.

Det er søkt om rivning av Garveriet for å innarbeide tomten i en samlet løsning for de to eiendommene, men bevaringsmyndighetene ønsker ikke dette. Argumentene er primært begrunnet med at garveriet er det siste av denne type bygg, som det var flere av, i Sandnes.

Garveriet anses å ha regional betydning som kulturminne, da det representerer det som en gang var en viktig næring i Sandnes.

Bevaringsmyndighetene vil, gjennom mulighetsstudien vurdere en løsning med fasadereplika, med f.eks. 2,5meters dybde mot Gjesdalveien i kombinasjon med tilsvarende replikaløsninger for Langgata 1A.

Bakenfor replikafasadene foreslås det et konvensjonelt moderne bygg med flatt tak.

Det er utarbeidet en skisse hos Fylkeskonservatoren (nedenfor) som viser et slik konsept. Skissen danner utgangspunktet for denne studien og er basis for bestillingen av oppdraget.



JW

PREMISSENE FOR MULIGHETSSTUDIEN:

Basert på konseptet å sanere all bebyggelse med et gjenoppført replika mot gateløpene Langgata/Gjesdalveien, kombinert med et bakenforliggende moderne bygg vil følgende faktorer bli vurdert:

- Utnyttelsen av sentrumseiendommene i en byplanmessig sammenheng, dvs. arealenes funksjonelle egnethet og utnyttelsesgrad i forholdet til beliggenhet i bystrukturen.
- Konsekvens for byggekostnad sammenlignet med et konvensjonelt bygg i sentrum.
- Kvaliteten på konseptet i forhold til bevaringsideen.
- De historiske fasadene skal oppføres i tråd med billedokumentasjon og med tidsriktig detaljering.
- Ved gjenoppføring tillates ikke avvik av betydning som endrer fasadenes opprinnelige karakter.

Mulighetsstudien viser at 2,5 meter dybde på replikafasadene ikke er tilstrekkelig fra en formmessig vurdering. Den er derfor øket til henholdsvis 3 og 4 meter, pluss en større tilbaketrekning på den østre delen. Mot vest (Langgata) er bakenforliggende bygg ført frem til møne på Hjørnebygget.

Alternativet som utredes medfører praktiske begrensninger, særlig med hensyn til dagslys og i forhold til nivå på eksisterende byggs etasjehøyder.

Det er derfor foreslått noen justeringer på plassering av dekkehøydene i byggene som erstattes, slik at funksjonell takhøyde etableres for etasjen med næringsformål og slik at 2. etasje har gjennomgående lik nivå på gulv.

Dette vurderes ikke å ha betydelig konsekvens for byggenes fasade mot gateløpene.

TOMTEUTNYTTELSE:

Utnyttelsen blir sterkt påvirket av vindusløsningene i replikaenes fasader.

En konsekvens av å kopiere fasadene, som er basert på funksjonskrav fra den opprinnelig bruken, er konflikt med moderne behov og krav til sentrumsbebyggelsen.

Dette gjelder ikke bare funksjonelle behov i driften, men også i forhold til forskriftskrav, f. eks. dagslys, for formålene som skal etableres. En stor del av arealene vil ikke kunne tilfredsstille kravene til rom for varig opphold.

PLANLØSNING/ROMPROGRAM/EGNETHET

1. ETASJE, her kan man oppnå greie løsninger i forhold til romhøyde ved å justere dekenivå slik at disse passer med bakenforliggende bygg. Fasadene i pakkhuset har ikke vinduareal mot Gjesdalveien, men vi vurderer likevel næringsfunksjonene i første etasje til å være egnet for formålet.

2. etasje nivå i Garveriet regnes som en messanine og en del av anleggets første etasje, grunnet lav høyde.

2. ETASJE, her oppnår man gode areal i Hjørnebygget som vil kunne romme næring- eller boligformål. Pakkhuset og Garveriet, med bakenforliggende areal, er derimot utfordrende.

Begrensede dagslysforhold innebærer at bare en liten del av arealene kan romme arbeidsplasser med varig opphold eller boligformål.

Funksjonell egnethet for 2. etasje Pakkhus og Garveri må således anses som svært begrenset.

3. ETASJE, her begrenser replikafasaden også mulighetene for dagslys til bakenforliggende bygg. Mot sør, øst og vest er det ikke dagslysmuligheter, mot nord er disse mulighetene begrenset av replikafasaden i front.

Loftsetasjen på Hjørnebygget har begrenset funksjonalitet grunnet skråtak og høyde.

4. og 5. ETASJE ligger med fri fasade mot nord og vest og vil således ha mulighet for grei utnyttelse, selv om de kun har dagslys fra disse to himmelretningene.

BÆREKRAFT, KONSTRUKSJON OG ØKONOMI.

Alternativet, sett opp mot konvensjonelle løsninger, har konstruksjonsmessige og funksjonelle utfordringer.

Eksempelvis må det etableres én bygningslogikk for replikaen og én for det bakenforliggende bygget. I forbindelse med bæring innebærer dette en ekstra akse med fundamentering og vertikal bæring, samt utfordringer forbundet med koblingspunkt for de forskjellige konstruksjonselementene.

Fasadeløsninger må, for å kunne forsvares, ha en høy og korrekt kvalitet i detaljering og utførelse, som samtidig nogenlunde tilfredstiller TEK 17 krav. Disse forholdene må også beregnes som et ekstra kostnadselement.

Alternativets kostnadsdrivende utfordringer er betydelige og uoversiktlige.

Høy byggekost kombinert med dårlig egnethet på lokaler med utilstrekkelig dagslys vil være en betydelig negativ faktor.

Bærekraften i alternativet er diskutabel.

Man må vurdere om redusert egnethet, høyere kostnad og sanering av all verneverdig bebyggelse kan anses som et bærekraftig alternativ i en overordnet sammenheng.

Tomtenes beskaffenhet, særlig i forhold til dybde mot Gjesdalveien, er utfordrende. Konseptet ville kunne være mer bærekraftig i en situasjon hvor gatefrontene rommet mer arealdybde bakenfor. Det ville åpnet for å bevare en større del av eksisterende bygg, som igjen ville gitt bevaringstanken en helt annen substans. Kombinert med sterkt reduserte dagslysforhold blir egnetheten og bevaringsformålet for svakt.

KONKLUSJON OG ANBEFALING.

Vår faglige konklusjon på studien er at løsningen vil være problematisk i forhold til:

- Økonomisk bærekraft
- Kvalitet på arealene som etableres.
- Utfordringer i forhold til myndighetskrav
- Utfordring med bevaringstanken

AREALREGNSKAP

Etg.	Gjeldende regulering + garveriet				Mulighetsstudie			
	BRA Næring	BRA Bolig	Ant leil.	Total BRA	BRA Næring	BRA Bolig	Ant leil.	Total BRA
1	208,9		-	243,9	202,3		-	241,1
1,5	77,5			77,5	65,9		-	77,5
2	220,4		-	244,2	90,2	143,1	2	256,2
3	-	141,4	2	166,7	87	69,3	1	177,9
4	-	103	2	128,3	-	121,9	2	147,5
5	-	75,9	1	99,8	-	121,9	2	147,5
Sum	506,8	320,3	5	960,4	445,4	456,2	7	1047,7

ETTERORD

I forhold til det historiske miljøet kan et annet alternativ være å bevare hjørnebygget, Langgata 1A og tillate de to byggene i Gjesdalveien bli erstattet av et nytt prosjekt. En slik løsning vil styrke Langgata som historisk miljø og tydeliggjøre Krossen som det originale tyngdepunktet i byens historie.

Dersom Garveriet, som enkeltobjekt, vurderes til å være av regional betydning, kan en løsning for dette objektet være flytting til en alternativ kommunalt eid tomt, og bevares på en ny plassering.

Det nye prosjektet vil styrke gaterommet i Gjesdalveien ved å forholde seg til omkringliggende bebyggelse i høyde og volum og gi rommet en definerbar urban vegg.

Et slik alternativ vil selvsagt være avhengig av grunneiers aksept, da det innebærer en justering av gjeldende regulering. Det vil imidlertid kunne være i tråd med sentrumsplanen.