

Rapport for mulighetsstudie for Aarenes Garveri

Flekkefjord kommune

Bakgrunn

Aarenes Garveri er lokalisert i Flekkefjord kommune, cirka 3 km fra sentrum. Området har blitt benyttet til garverivirksomhet siden 1853. I 2013 ble driften lagt ned, etter 160 år i drift, som Norges siste garveri. Bygningsmassen på tomten har siden vært brukt til noe produksjon, verksteder og lager. Store deler av den nesten 10 000 m² bygningsmassen står også tom, og dermed utbrukt.

Ved oppstart av arbeidet med ny Kommunedelplan for sentrumsområdet ble det spilt inn at Aarenes Garveri kunne bedre utnyttes enn slik den står i dag. Dette potensiale så både Agder fylkeskommune, eierne av tomten og Flekkefjord Kommune. Det ble dermed satt i gang arbeid med en mulighetsstudie, for å utforske potensiale av bygningsmassen. I den forbindelse ble det søkt støtte fra Agder fylkeskommune, som bidro med 150 000 kr til å gjennomføre dette. Eierne og Flekkefjord kommune bidro med å dele kostnaden på en rapport for tilstanden på betongkonstruksjonen, på 49 875 kr.

Valg av konsulent

26.08.2024 ble det sendt ut en tilbudsforespørsel til fire firma med arkitektkompetanse. Dette var en mini konkurranse, avholdt for firmaene som har rammeavtale med kommunen for arkitekttjenester. De fire firmaene er HAUGEN/ZOHAR arkitekter, Henning Larsen, Asplan Viak og MAP arkitekter. Alle fire firmaene sendte inn et tilbud innen fristen 27.09.2024. Tilbudene ble evaluert basert på fire tildelingskriterier som var lagt frem i tilbudsforespørselen. Oppgaveforståelse, relevant erfaring for tilbudt personell, tverrfaglighet, innhold og omfang av tilbudt leveranse, var de fire kriteriene.

Tilbudene ble evaluert av kommunen, eierne og fylkeskommunen, opp mot kriteriene. Mulighetsstudien ble dermed tildelt til HZA 07.10.2024, ettersom de oppfylte best tildelingskriteriene. I vurderingen av tilbudene ble dette skrevet om HZAs tilbud:

Meget god oppgaveforståelse og innlevelse. Ser klart potensiale i eksisterende bygg, og mulighetene for videre bruk. Meget solide og relevante referanser. Positivt med spisskompetanse på transformasjon og alternative boligkonsepter. Tre erfarne arkitekter i teamet, hvor en har også kunstuddannelse. En del ekstreleveranse ut over minimum. Befaring inkludert i tilbudet.

Prosess

Mulighetsstudie startet 10.10.2024, og forventet sluttdato var 20.12.2024. Tidsperioden var dermed relativt kort, med intensivt arbeid. Det startet med et digitalt dialogmøte 10.10, hvor det ble avtalt en befaring av tomt og bygningsmasse for 25.10.2024. Før befaringen fikk HZA tilsendt bakgrunnsmateriale, som rapport for forurenset grunn, rapport for betongkonstruksjonen og arkiverte tegninger og illustrasjoner. Befaringen ble viktig for å kunne få en god oversikt over tomten og byggingen, og mulighetsrommet de gir. Tilstede på befaringen var to arkitekter fra HZA, prosjektleder fra kommunen, en med planfaglig kompetanse fra fylkeskommunen, tre med kulturminne kompetanse fra fylkeskommunen og tidligere dagligleder for garveriet når det fortsatt var i drift. Etter befaring ble det avholdt et møte hvor inntrykk, forventinger og mulige videre ideer

ble lagt frem og diskutert. Dette la i stor grad grunnlaget for den videre prosessen for mulighetsstudien.

Det ble så planlagt tre digitale møter. To av disse skulle vise fremgang i prosjektet, mens det siste er presentasjon av endelig prosjekt. Deltakere på disse møtene var HZA, med tre arkitekter, Fylkeskommunen, med både planavdeling og kulturminne representert, Flekkefjord kommune, ved prosjektleder og planavdelingen, og grunneierne, med to av eierne sammen med tidligere daglig leder. De to første møtene varte mellom en og en og en halv time, hvor første halvtime gikk til presentasjon av funn og prosjektet så langt, og resten ble brukt til diskusjon.

I siste møte, avholdt 20.12, ble det endelige prosjektet lagt frem.

Regnskap

	Post	Inn	Ut
Støtte fra Agder fylkeskommune		150.000	
Rapport for tilstand på betongkonstruksjon			49.875
Støtte fra Aarenes Eiendom AS		24.935	
Støtte fra Flekkefjord kommune		24.940	
Mulighetsstudie utført av HZA			150.000
Total			0

Resultat

Mulighetsstudie resulterte i et samlet dokument, som ble presentert for hele arbeidsgruppen. Forslaget i sin helhet er lagt ved som vedlegg til denne rapporten.

Det konkluderer i fire hovedgrep i forhold til bygningsmassen og tomten:

- Forsterke adkomstforbindelser og kobling til Flekkefjordbanen
- Forsterke Gamle postveien - Skape tverrforbindelser fra sør til nord
- Avdekke elva og forsterke kobling til vannet
- Skape grønne torg og møteplasser

Det er også skapt to alternative programmeringer for bygningsmassen. Alternativ A består hovedsakelig av boliger, med næring og tjenester sentralt på tomten. Alternativ B har boligdelen i vest byttet ut med næring.

Mulighetsstudien fortsetter med å utforske alternativ A nærmere. Men det er lagt opp til at alternativ B også kan benytte de samme grepene som foreslås videre. Grunnen til at A er valgt er behovet for beboere, som kan benytte seg av nærings- og tjenestetilbudene det legges opp til. Det er derfor større tro på realismen i alternativ A. Samtidig, er det mulighet for å benytte alternativ B, spesielt med tanke på mulig oppgradering av demningen ved Hølen. For å kunne etablere flere enn 20 boliger kan demningen behøve oppgradering for å nå riktig sikkerhetsklasse. Dette er noe som må evalueres og sees på videre i prosjektet.

Det foreslås å bygge på ekstra volum på bygningsmassen i øst. Det er vurdert at dette er bygningsmassen som best vil tåle påbygg. Det vil da bygges opp i høyden, med 1 til 2 ekstra etasjer. Dette vil også tillatte etablering av uteoppholdsareal på taket.

Mulighetsstudien legger opp til en innovativ synergi mellom boligene, næring og tjenester. Det er bygningsmassen og dens utforming som skaper denne synergien. Bofelleskap og boliger for eldre, er boligformene som foreslås. Dette er boformer hvor beboerne får egne private arealer, samtidig som de også har forskjellige former for fellesarealer. Disse arealene fungerer også som halv-offentlige arealer ut mot de fullstendig offentlige arealene og tjenestene. Dette skaper gode og brukbare skiller mellom privat og offentlig, i form av terskelsoner. Dette vil gjøre at både beboere og besøkende kan føle tilhørighet til garveriet.

Innenfor nærings- og tjenestearealene skal det være tilbud for beboere innenfor garveriet, beboere i nabolaget og for besøkende langveisfra. Dette blir derfor arbeidsplass for enkelte, og et sted for rekreasjon for andre. Tilbudene som foreslås er kafe, verksteder, galleri, badstue, treningsarealer og en restaurant.

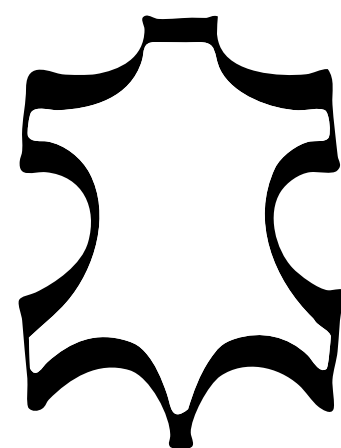
Mulighetsstudie har plukket ut enkelte elementer fra bygningsmassen som må vernes om, grunnet kulturminnevern og historisk kvalitet. Det gamle verkstedet og brannstasjonen er viktige bygninger som har stått der siden før garveriet brant. Den gamle postveien er vernet, og må derfor videreføres. Den er også til dels forsøkt tilbakeført som hovedveien inn og gjennom tomten. Mursteinspipen midt i bygningen skal også beholdes, og vil bli brukt for restauranten som foreslås. De to gamle pumpestasjonene skal og beholdes slik de nå er. Den resterende bygningsmassen som beholdes skal delvis transformeres, og delvis tilbakeføres til tidligere fasadeuttrykk.

Prosjektet videre

Den viktigste evalueringen for prosjektet videre er hvor vidt det er realitet i mulighetsstudie, og om eier og kommunen er villig til å investere videre i prosjektet. Gjennom prosessen med mulighetsstudie har realitet vært et viktig tema, hvilket også har til dels konkurrert med innovasjon. Et viktig spørsmål da er; hva er flekkefjæringer villig til å utforske innenfor innovative og alternative boformer. Resultatet av mulighetsstudie er en lettere innovativ løsning, som ligner flere andre som er utprøvd i både store og små kommuner. Evalueringen av hvor vidt dette er noe som kan være ønskelig må derfor gjøres av de som eventuelt skal investere i dette, som er eier og kommunen. Det vil også være mulig å forsøke å få innspill av innbyggere og politikere i forhold til hva de mener om resultatet av mulighetsstudie, og hvor realistisk dette kan være.

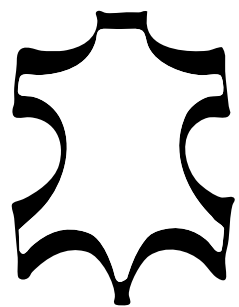
Om prosjektet fortsettes blir det viktig å få gjort en kulturminneregistrering og undersøkelse av tomten og bygningene, ytterligere enn det som er gjort i mulighetsstudien. Dette vil da videre påvirke hvilke elementer som skal videreføres og som kan fremheves i et endelig prosjekt.

Den overordnede arealplanen for området er Kommunedelplanen for sentrum, som per nå ikke er vedtatt. I den blir garveritomten forslått regulert til kombinasjonsformålene, næring, tjenesteyting og boligformål. Dette vil åpne for å etablere alt som er foreslått i mulighetsstudie.



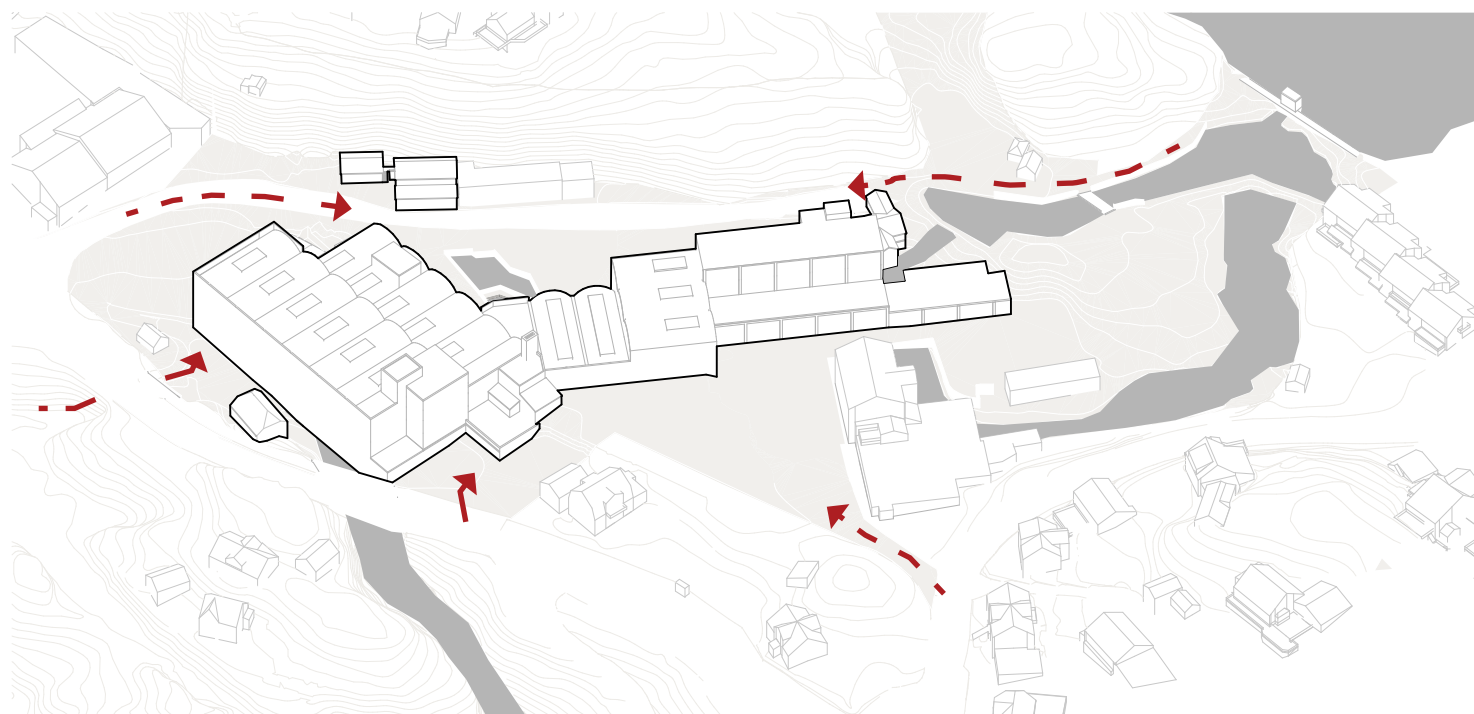
Garveriet Flekkefjord
Mulighetsstudie

Leveranse
20.12.2024

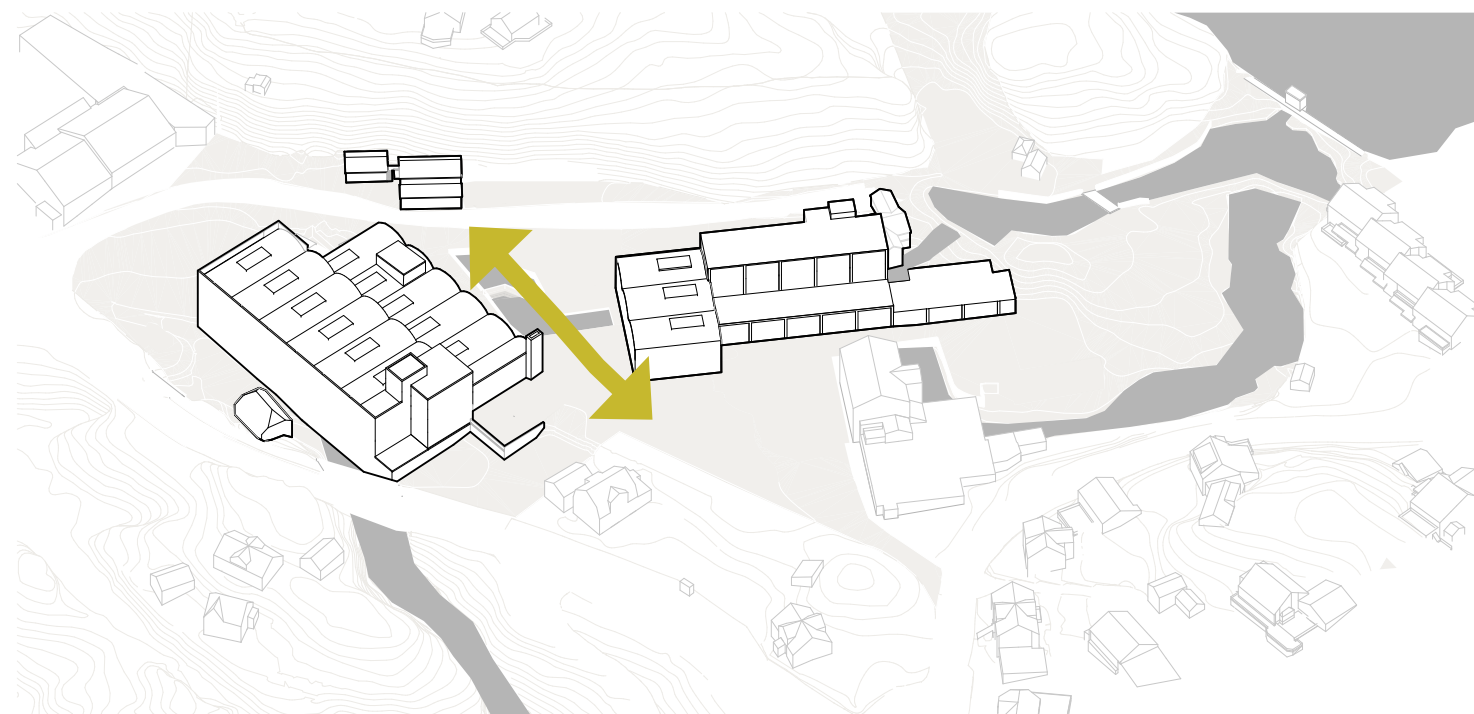


AARNES FABRIKKER SOM SENTRUMSKJERNE I DRANGEID

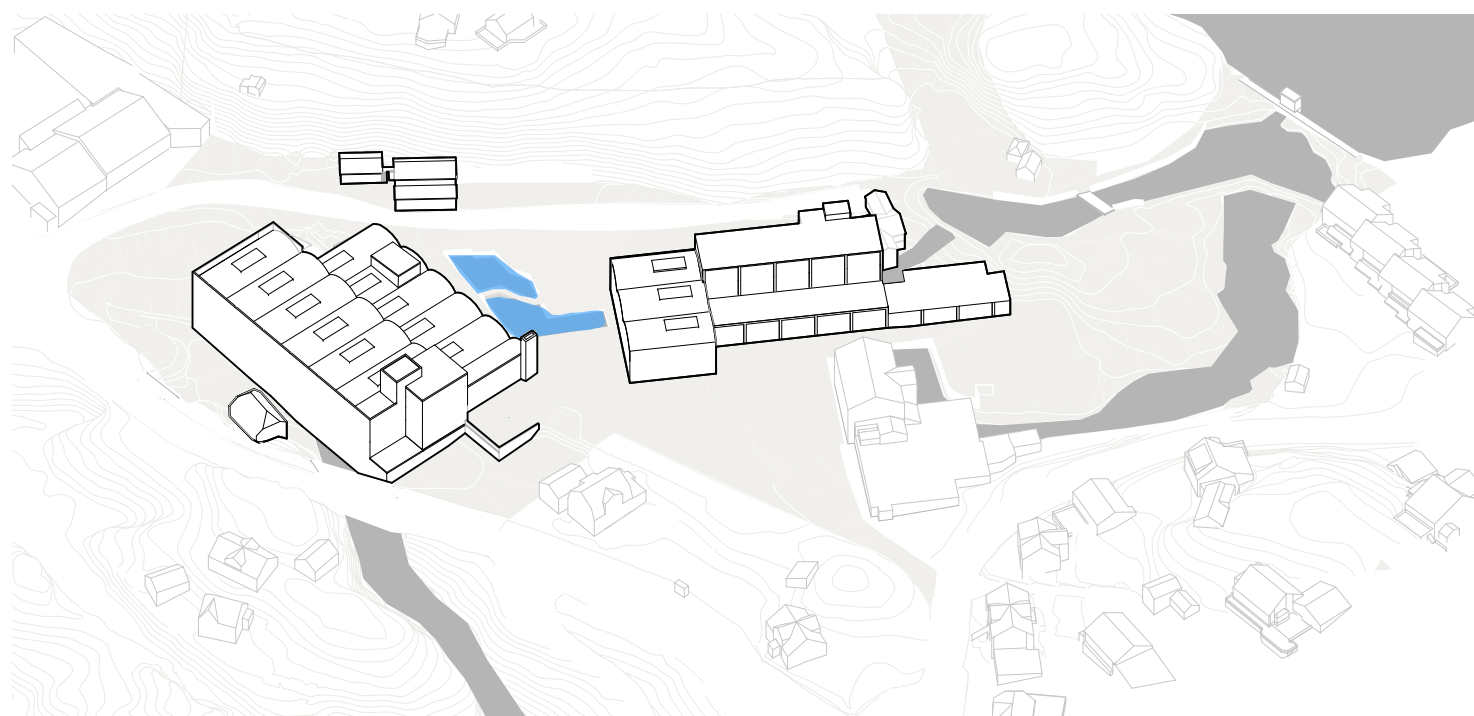
HOVEDGREP FOR OMRÅDET



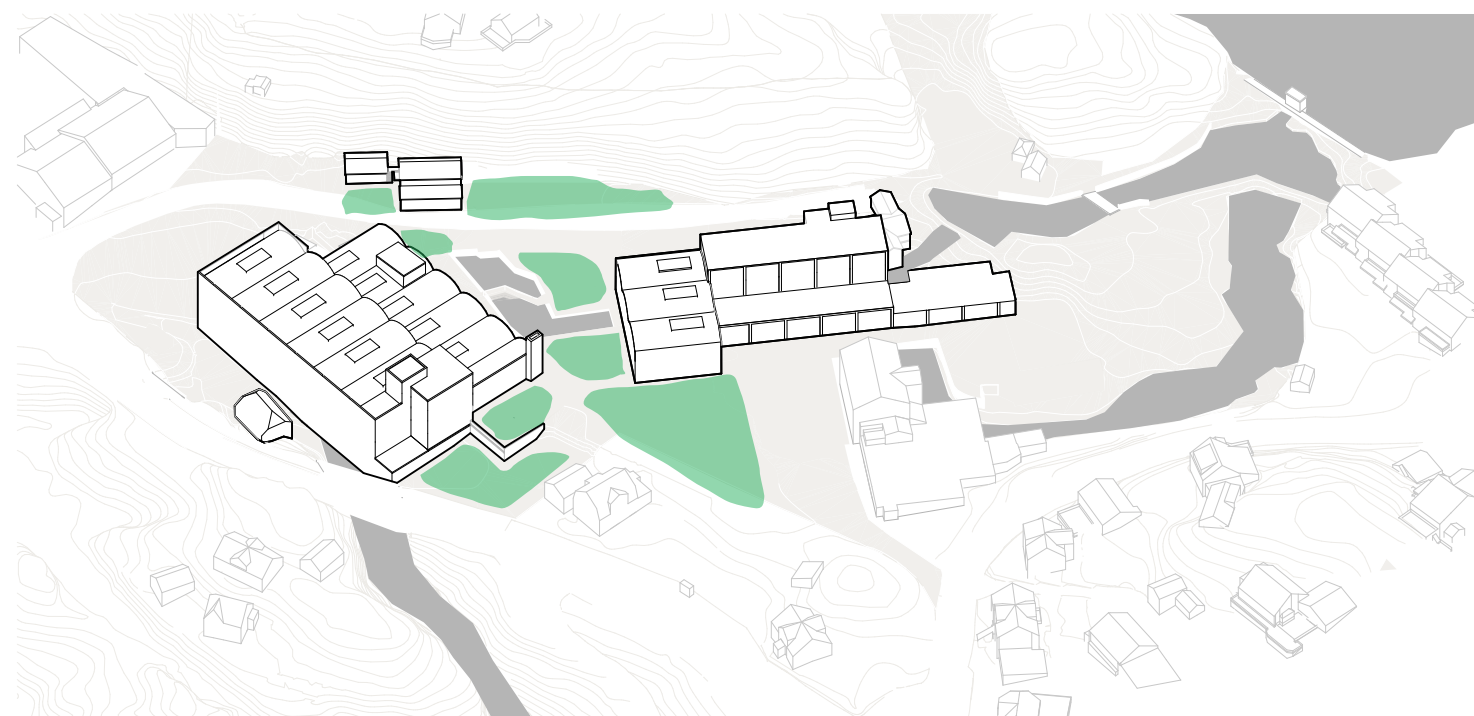
1 Forsterke adkomstforbindelser og kobling til Flekkefjordbanen



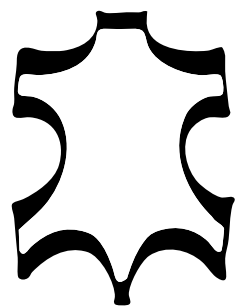
2 Forsterke Gamle postveien - Skape tverrforbindelser fra sør til nord



3 Avdekke elva og forsterke kobling til vannet



4 Skape grønne torg og møteplasser

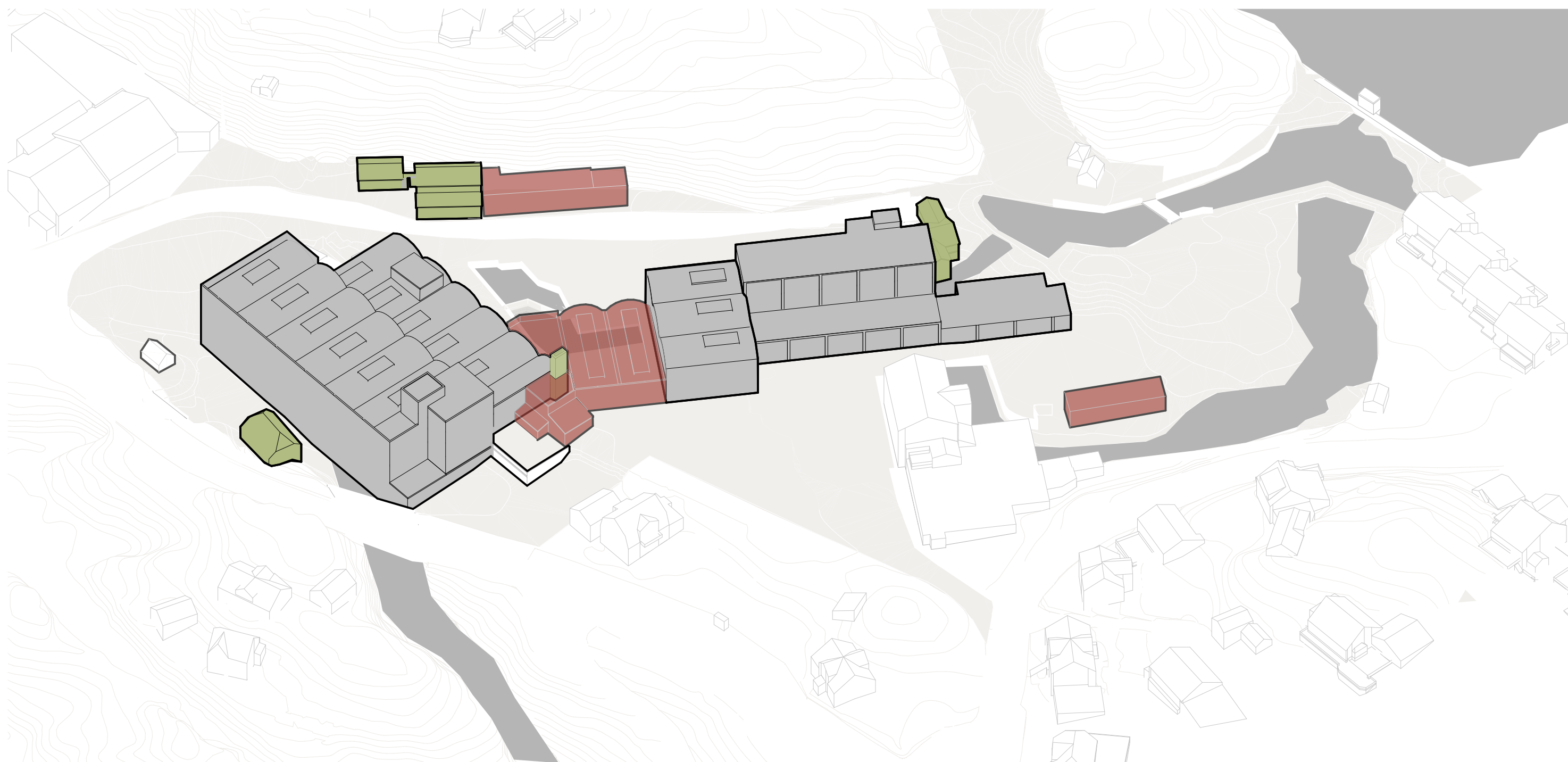


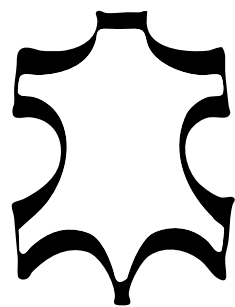
TRANSFORMASJON OG BEVARING AV BYGNINGER

HOVEDGREP FOR EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

-  Vern av kulturminner
-  Transformasjon
-  Bygningsmasse som rives

* Mål om å gjenbruke størst mulig andel bygningsmaterialer



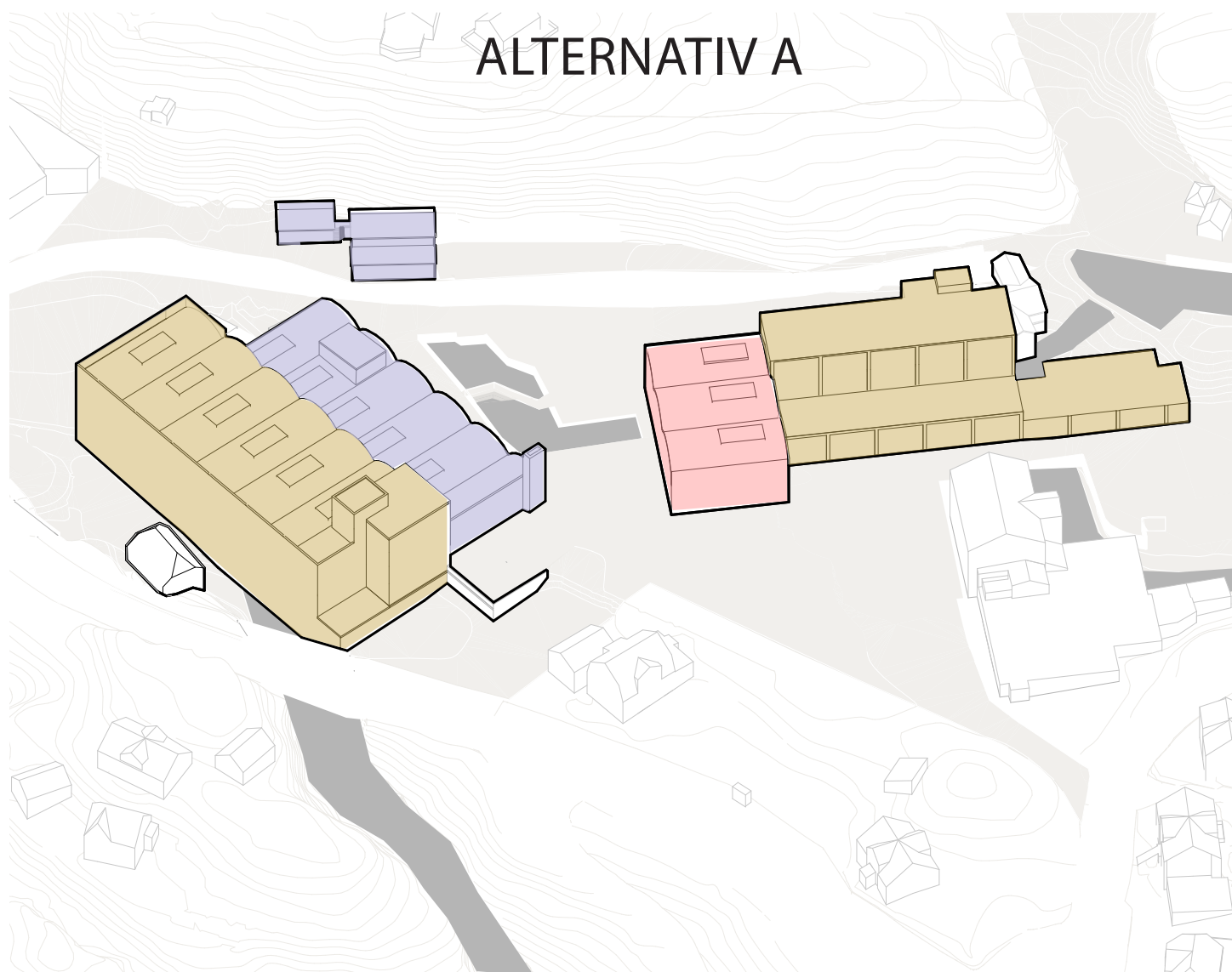


OPPDELING AV PROGRAM I BYGNINGSMASSEN

SKAPE LIV I OMRÅDET FRA MORGEN TIL KVELD

- Næring / Forretning / Servering
- Offentlig og private tjenester
- Bolig

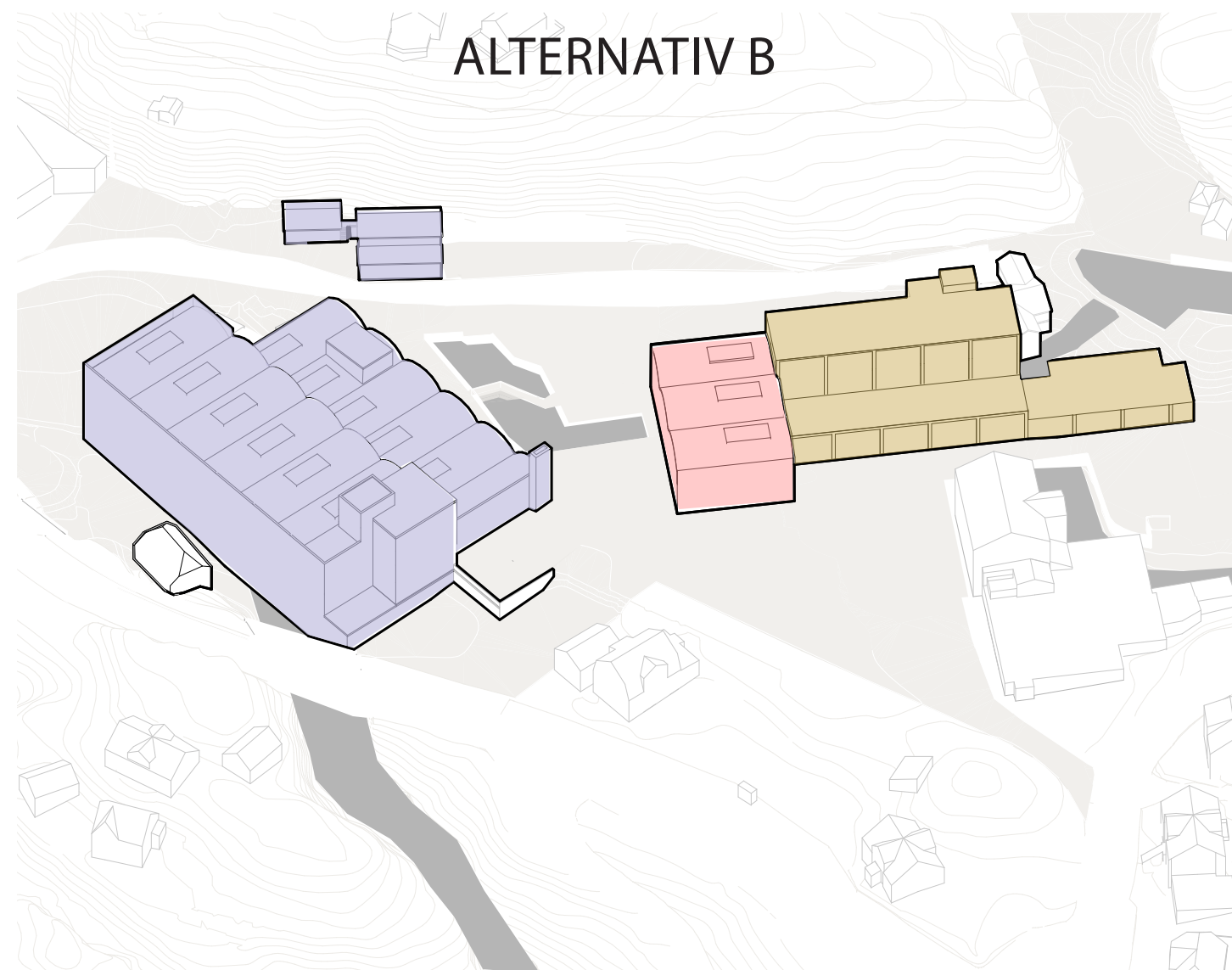
ALTERNATIV A



*Vassdrag, damm og demning må muligens oppgraderes til konsekvensklasse 3 eller 4 hvis man skal ha flere boliger enn 20 i følge eier. Dette må utredes i videre prosess.

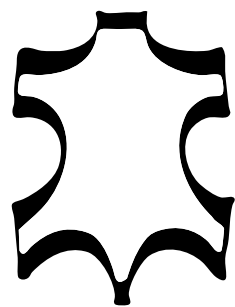
- + Næring omkranser torg og plasser.
- + Stor andel boliger i tilknytting til næring, offentlig og private tjenester.
- + Flere mennesker som bor i området gir sterkere tilhørighet og genererer mer liv i uterommene.

ALTERNATIV B



*Hvis vassdrag, damm og demning skal holdes i konsekvensklasse 2 begrenses antall boliger til 20 stk i følge eier. Dette må utredes i videre prosess.

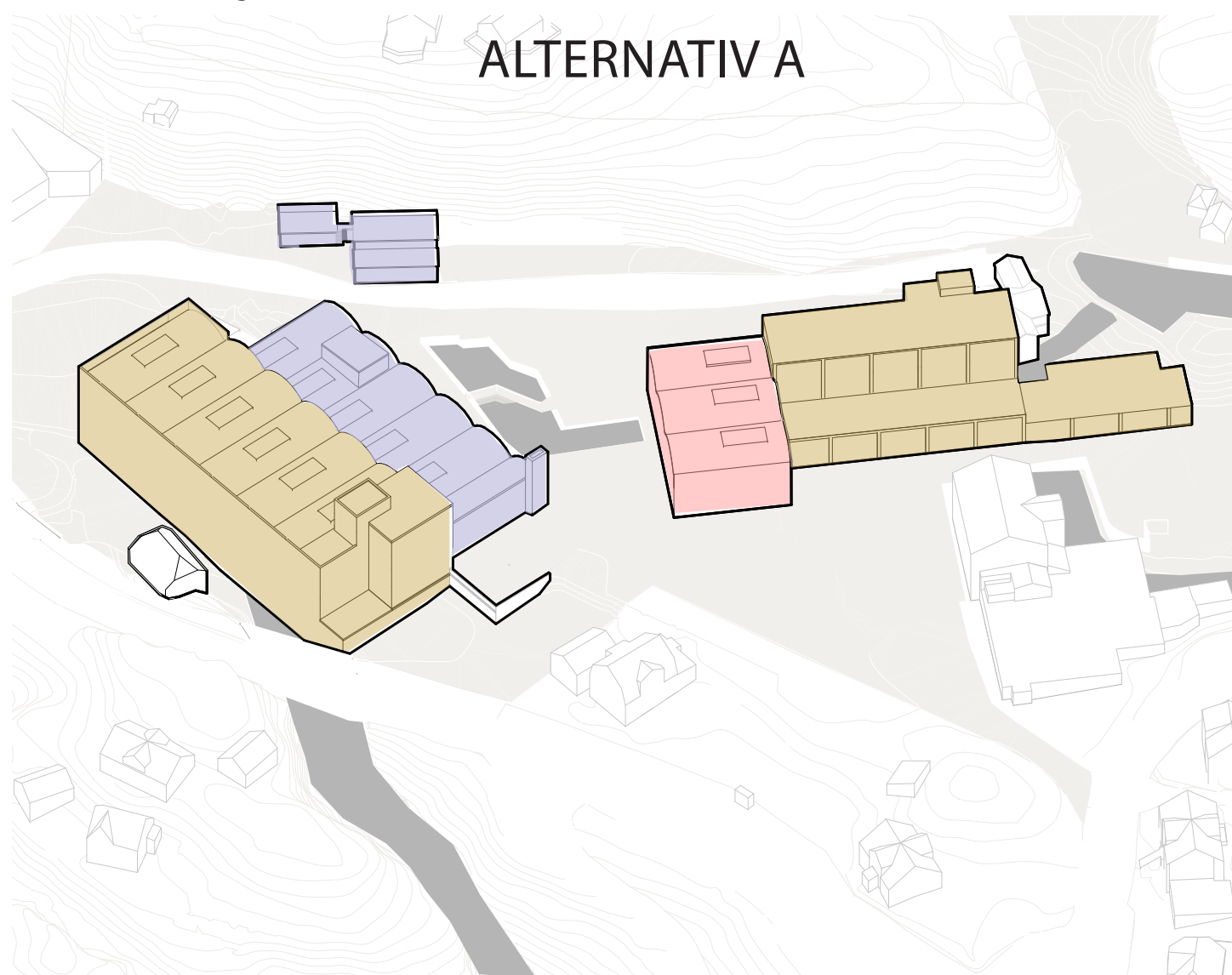
- + Næring omkranser torg og plasser.
- + Boliger i øst-området på tomten.
- Nærings og forretningsarealer dominerer området og det resulterer i mindre liv i området på kveldstid.
- Gir ikke mulighet for flere antall boliger enn 20 stk.



VIDEREUTVIKLING AV ALTERNATIV A

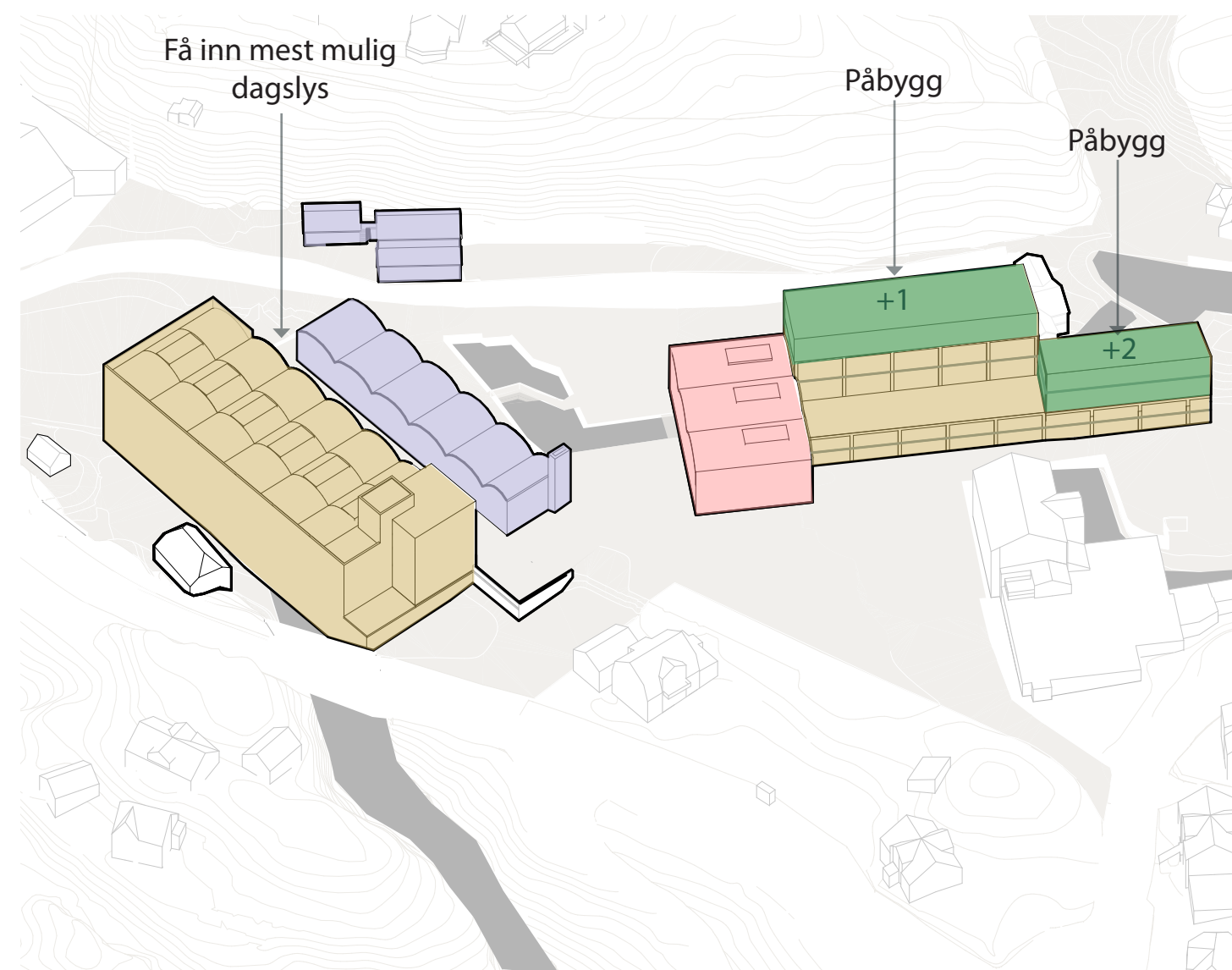
FÅ LYS INN TIL DYPE BYGNINGSVOLUM + PÅBYGG PÅ DE SLANKE BYGNINGSVOLUMENE

■ Næring / Forretning / Servering ■ Offentlig og private tjenester
■ Bolig



MULIGHETSSTUDIEN TAR ALTERNATIV A VIDERE

Det vurderes slik at Alternativ A har større potensial for å generere gode uterom med tilknytting til næring og offentlig tjenester for nabolaget når det er større andel beboere i området.

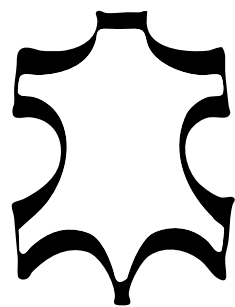


DET GJØRES TO GREP FOR Å ØKE BOKVALITETEN

- 1) Åpne opp en passasje i det dype bygningsvolumet for å slippe inn mer dagslys = Bygg 1.
- 2) Det bygges påbygg på de slanke bygningsvolumene = Bygg 2.

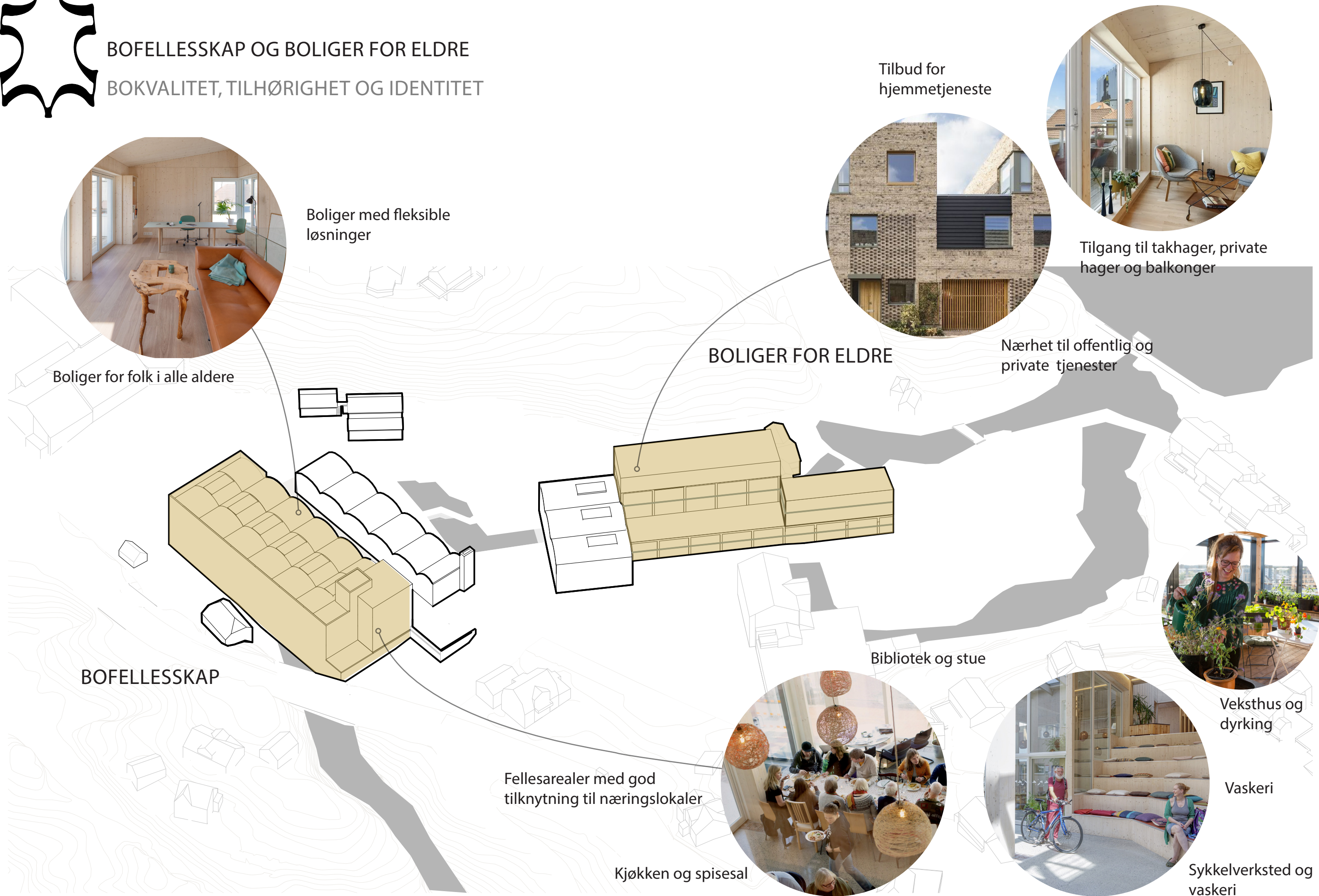
Disse grepene:

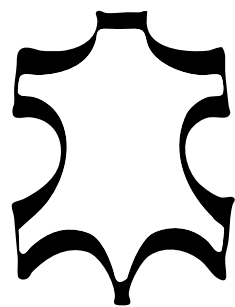
- + Øker antall boliger for mennesker i alle aldre i området.
- + Gir mulighet for innovative bokombinasjoner lokalisert med tetthet til næring og offentlige, samt private tjenester.



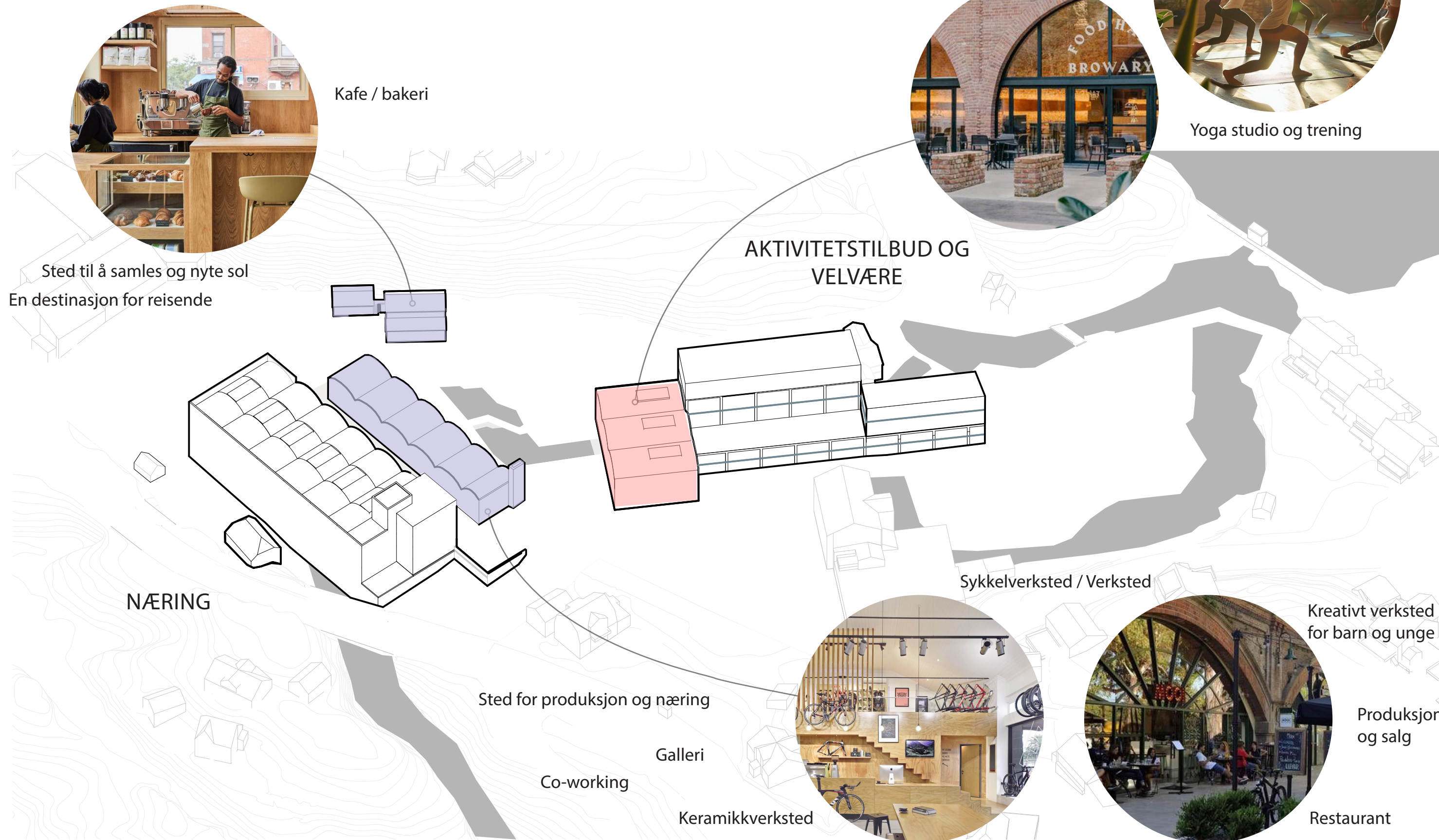
BOFELLESSKAP OG BOLIGER FOR ELDRE

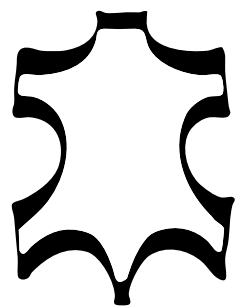
BOKVALITET, TILHØRIGHET OG IDENTITET





TYPE NÆRING OG OFFENTLIG ELLER PRIVATE TJENESTER
SYNERGI MED BOLIGER I OMRÅDET SOM FORSTERKER IDENTITET





GRØNNE TORG OG PLASSER

OMKRANSET AV NÆRING OG OFFENTLIG TJENESTE



Kobling til natur

Sitteplasser i solveggen

Sauna ved elven



Nabolagsgate



Gangstier inn til
naturområde med
oppholdsarealer

Private hager



Vegetasjon som
skjermer

NYTT OG INNOVATIVT NABOLAG I FLEKKEFJORD
OVERSIKTSPLAN



FLEKKEFJORDBANE
"NYTT STOPPESTED"

INNGANG
GARASJE

BYGG 1

NÆRING

GAGATA

ATRIUM

SOLPLASSEN
KAFÉ MED GALLERI

PARK

BADSTUE

ELVA

TURSTI

PARKERING
BOLIG

BYGG 2

SOLCELLER

PRIVATE TAKHAGER

PRIVATE HAGER

TORG

KLATREK
FOR BARN

POSTVEGEN / GANGSØNE

FELLES
HAGE

PARKERING
NÆRING

FRILUFTSHUS

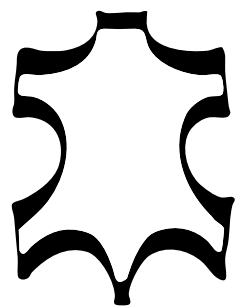
TURSTI

PARK

SAMLINGSKAPSHUS

DRIVHUS

NY GANGSØNE



FJERNVIRKNING INN TIL NABOLAGSGATE I NORD

ELDREBOLIGER - TRYGGHETSBOLIGER

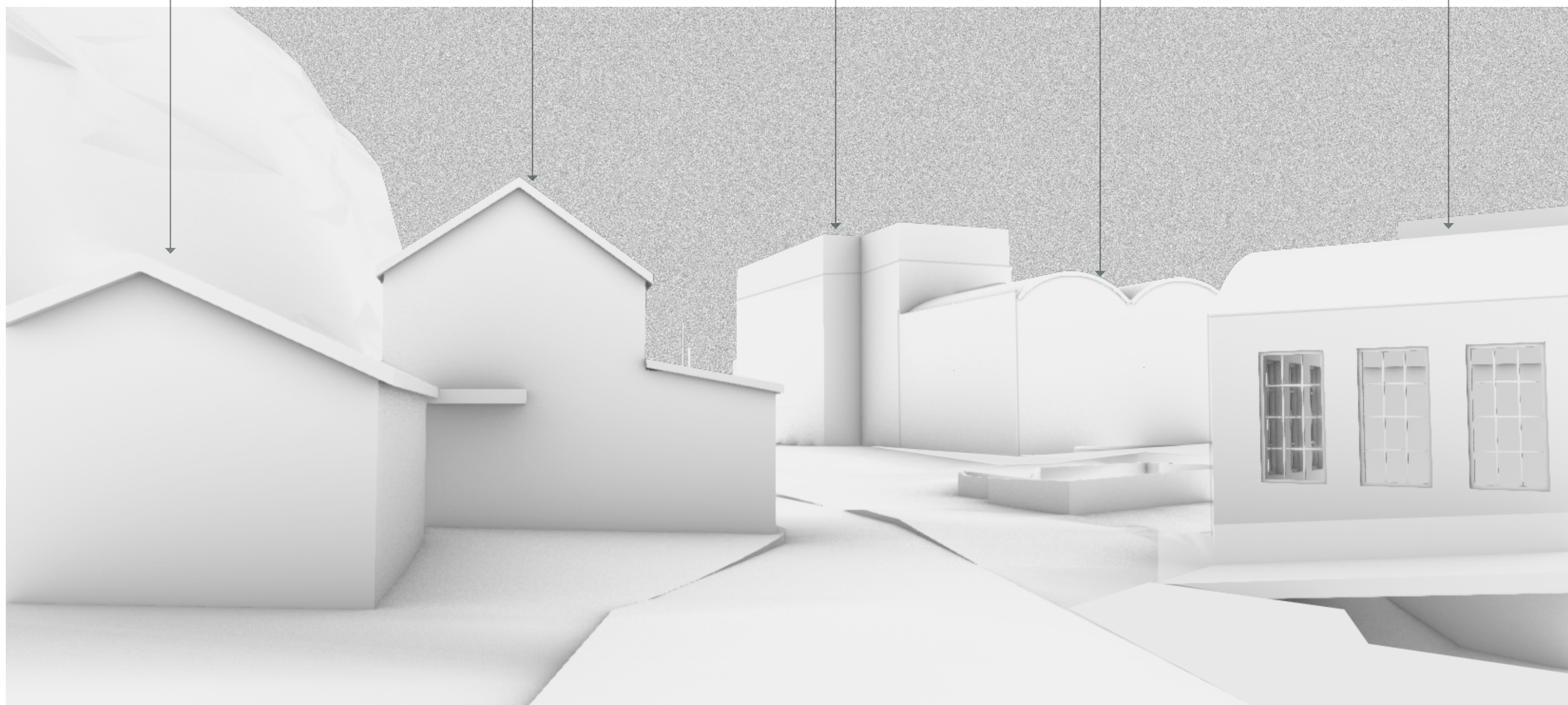
GAMLE BRANNSTASJONEN

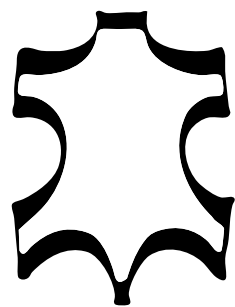
GAMLE VERKSTEDET

BOLIGER FOR ELDRE

AKTIVITETSTILBUD OG
VELVÆRE

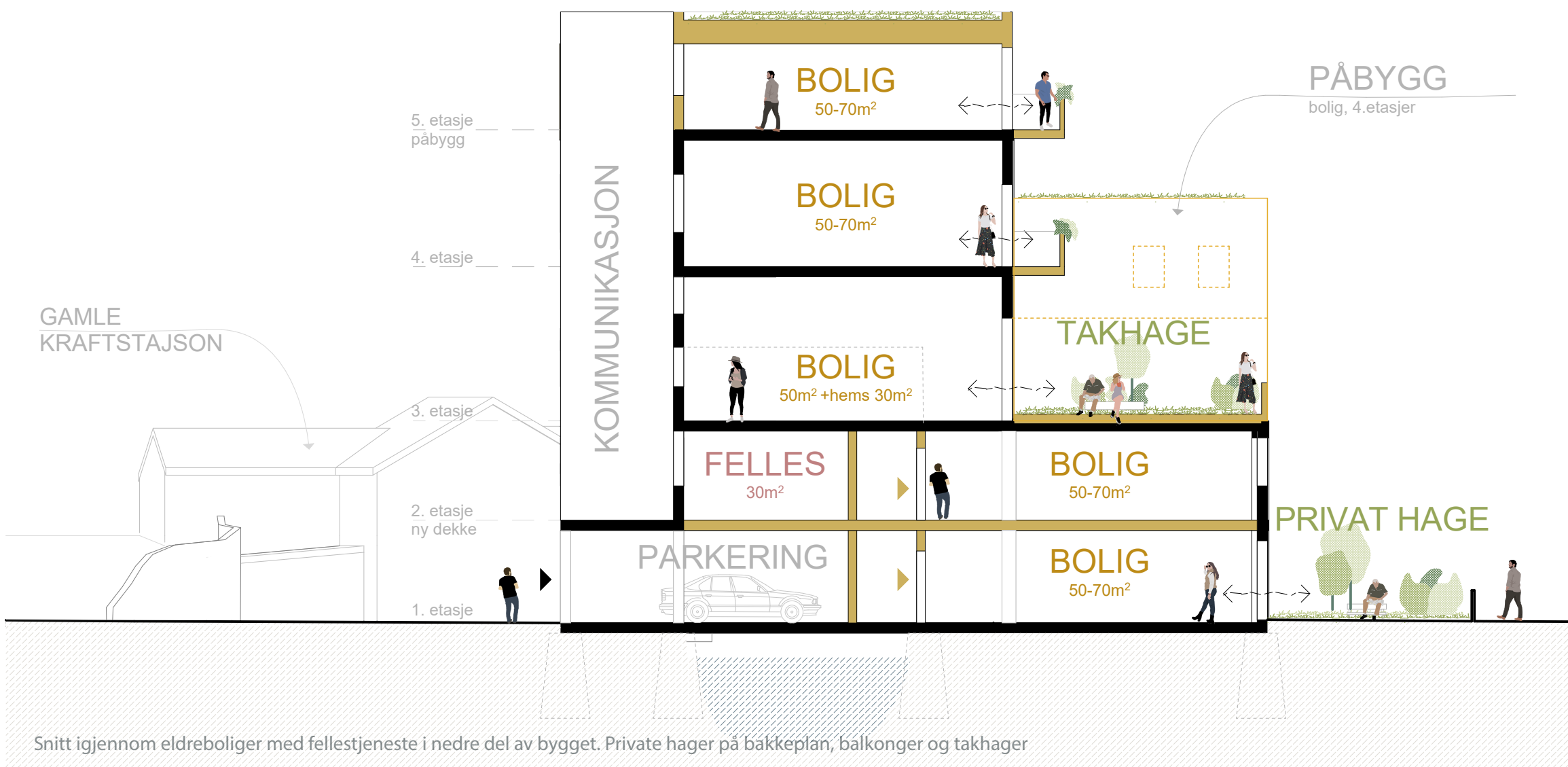
NÆRING



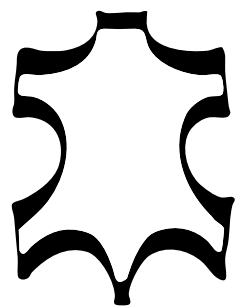


BOLIGER FOR ELDRE - BYGG 2

ELDREBOLIGER - TRYGGHETS BOLIGER



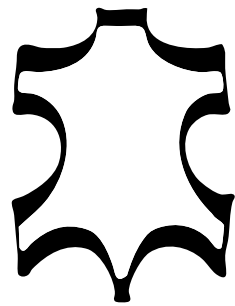
Lokaliseringsfigur for snitt



BOKVALITET OG BOLIGKVALITET

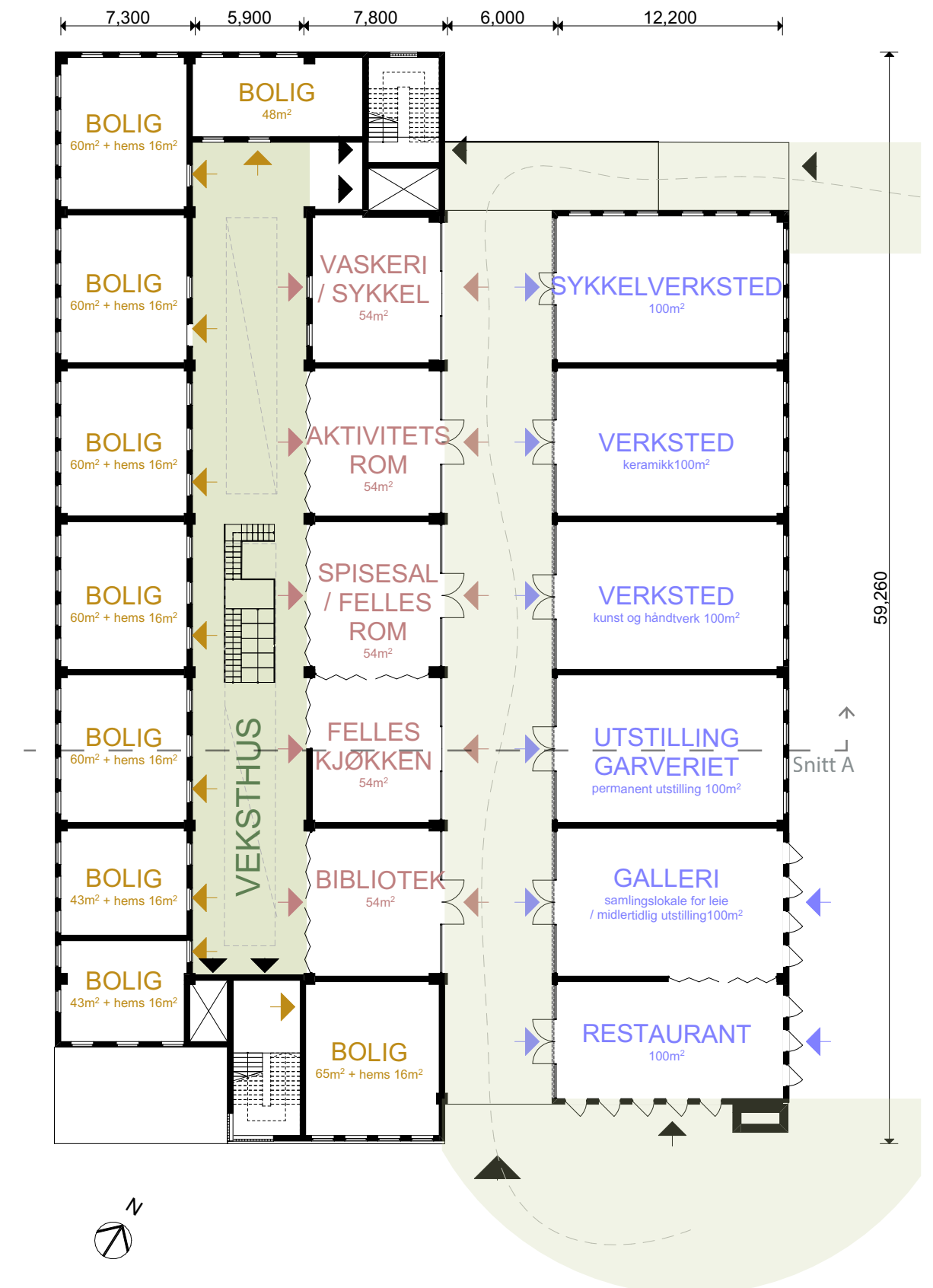
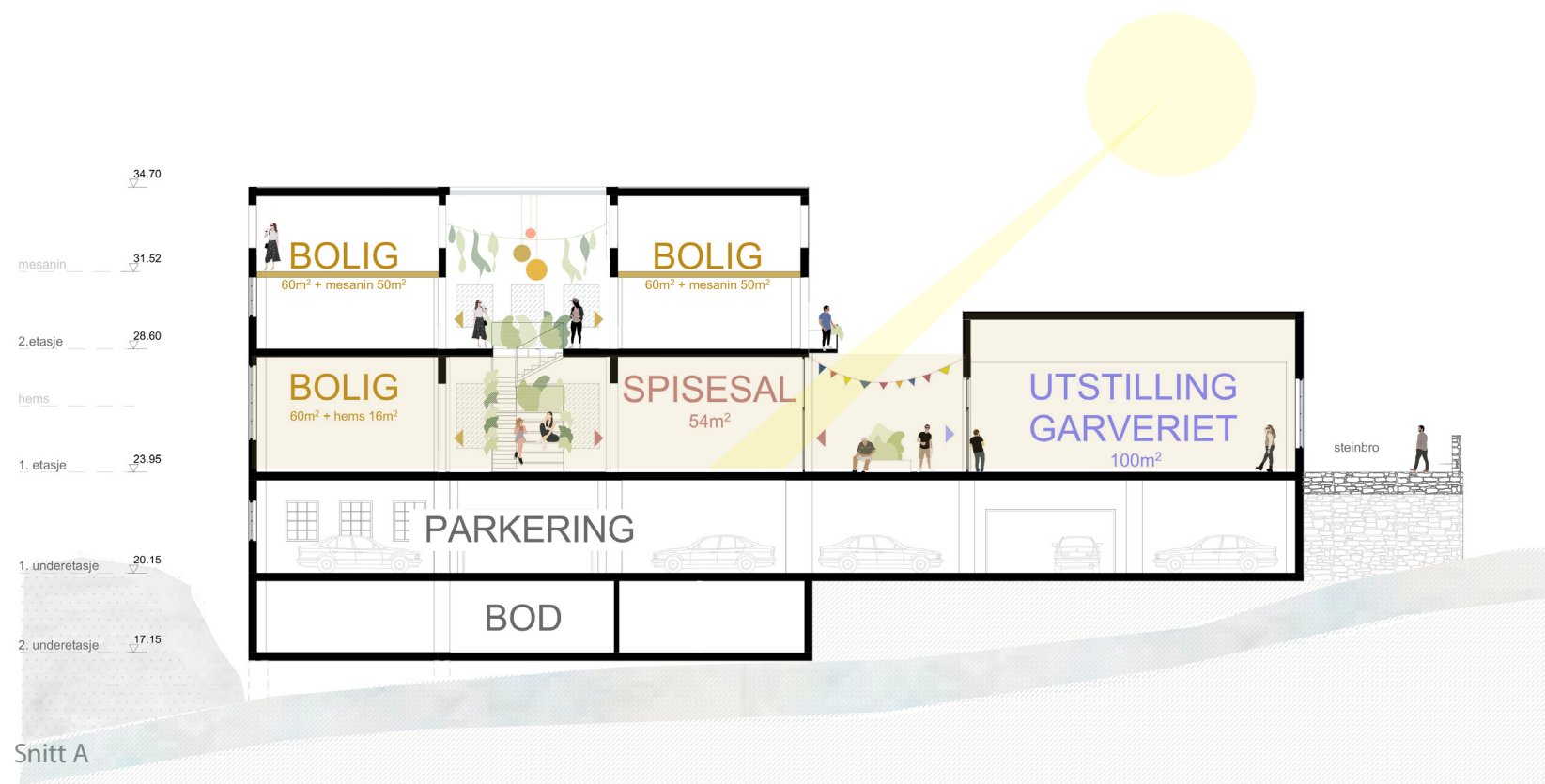
GREPET MULLIGGJØR LYSINNSLIPP TIL BYGNINGSKROPPEN SAMTIDIG SOM DET GIR ROM FOR EN LIVLIG INDRE GATE

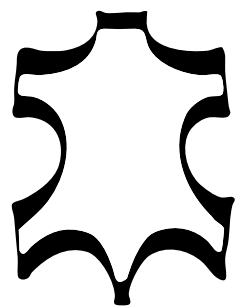




SYNERGI MELLOM BOLIG, FELLESAREALER OG NÆRING

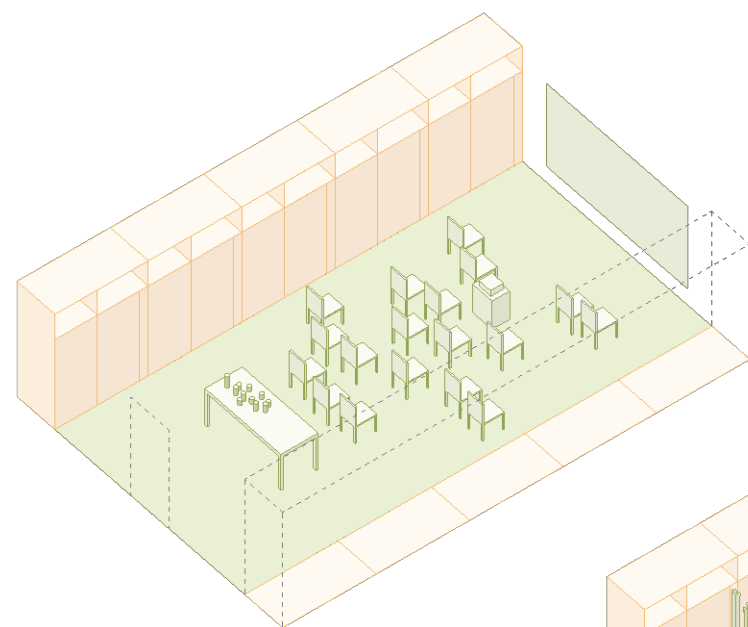
PLAN 1 - BOLIGER, FELLESAREALER OG NÆRING



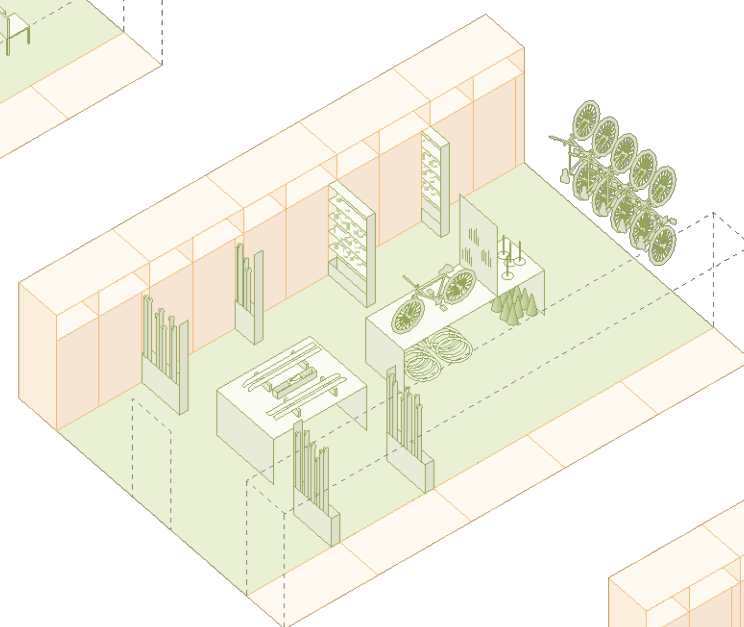


BOFELLESSKAP OG SAMBRUK

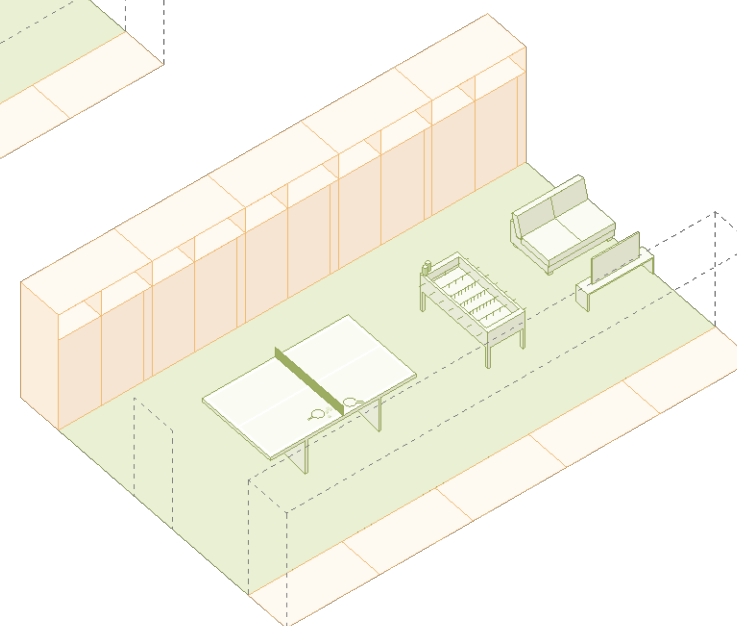
MINDRE LEILIGHETER TIL FORDEL FOR FELLESAREALER



Kino- og festrom med lagring, Garveriet 2028



Verksted med felleslagring, Garveriet 2028



Spillrom med felleslagring, Garveriet 2028



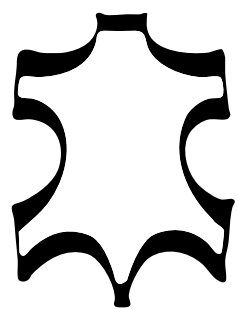
Lek og samlingsrom



Aktivitetsrom

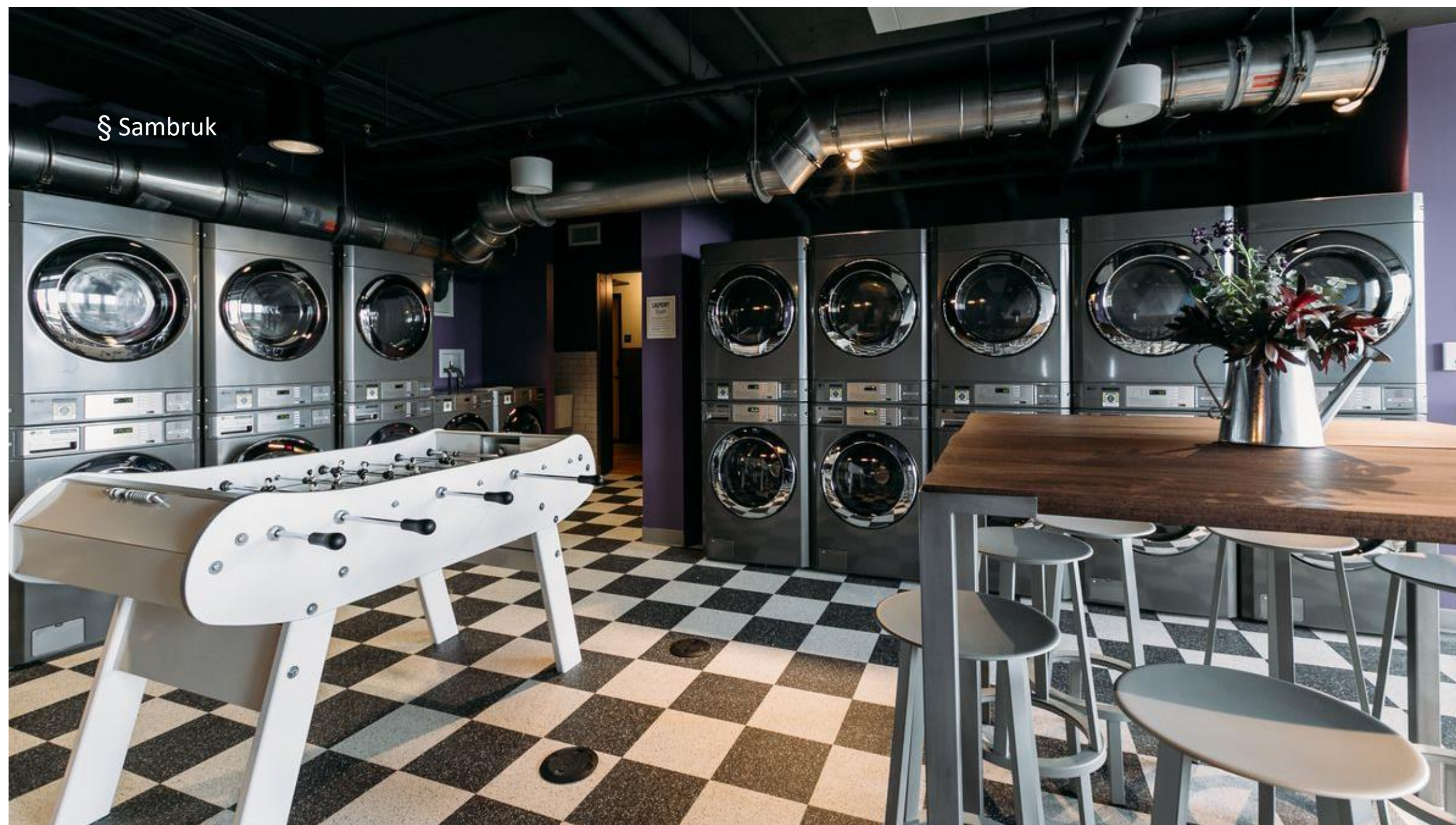


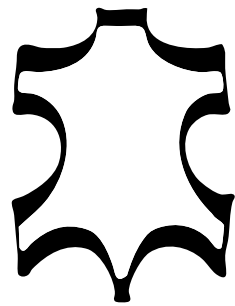
Spisestue og samlingsrom



BOFELLESSKAP OG SAMBRUK

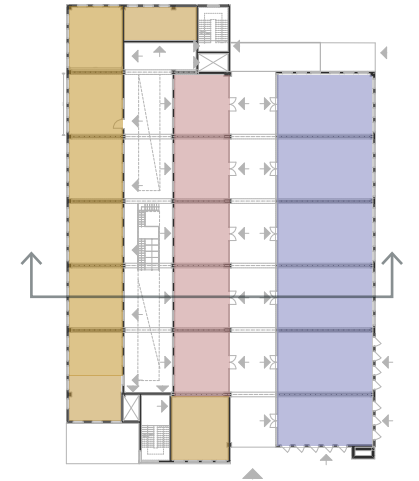
MINDRE LEILIGHETER TIL FORDEL FOR FELLESAREALER





BOKVALITET OG IDENTITET

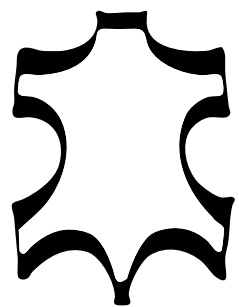
TVERRSNITT GJENNOM HOVEDBYGG



34.70
mesanin 31.52
2. etasje 28.60
hems
1. etasje 23.95
1. underetasje 20.15
2. underetasje 17.15

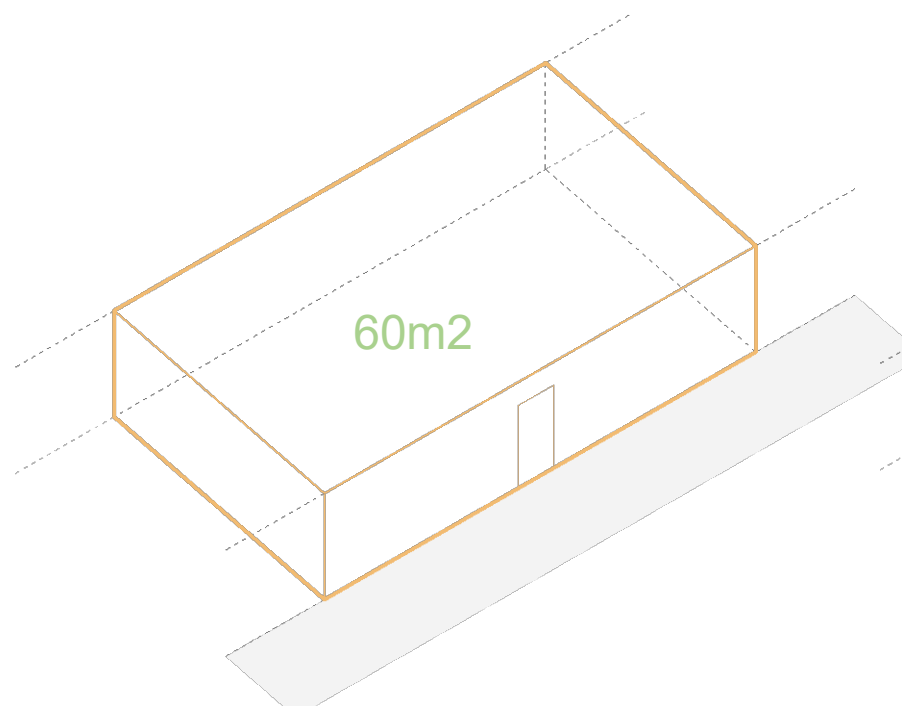


Tverrsnitt gjennom bofellesskap

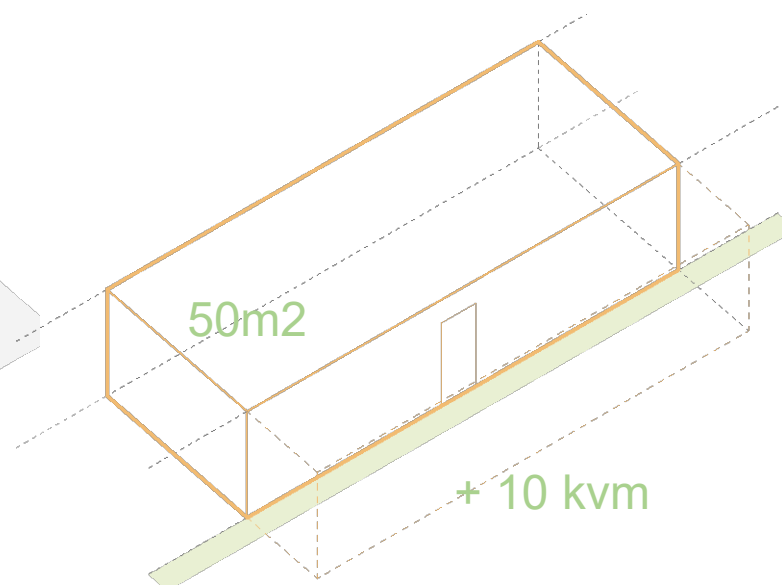


KOMMUNIKASJONSVEIER OG FELLESAREALER

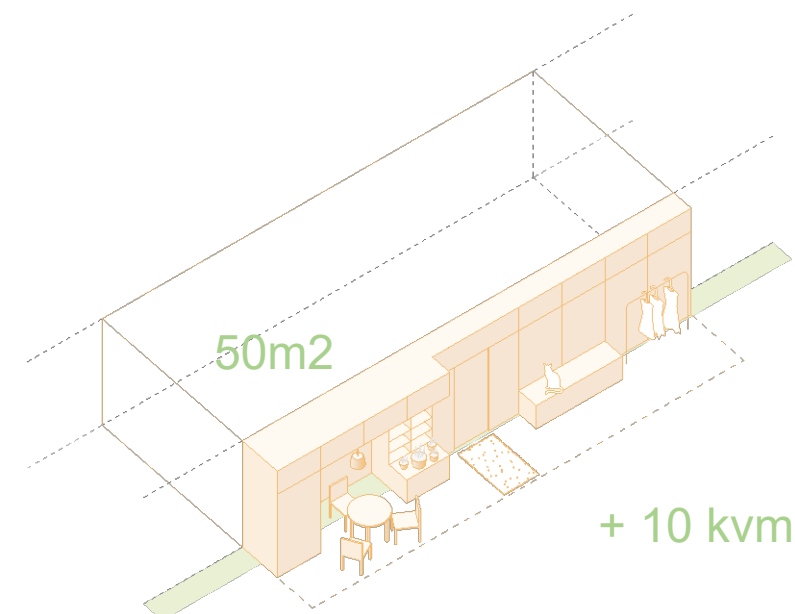
MINDRE LEILIGHETER TIL FORDEL FOR ATTRAKTIV KOMMUNIKASJONSVEI



Tradisjonell kommunikasjonsvei fra leilighet,
Obos, Fornebu delfelt 4.9 2021



Mindre leilighet til fordel for fellesareal i
kommunikasjonsvei



Fellesareal / felles lagring / arbeidssone
Garveriet 2028



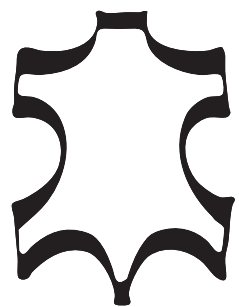
Leilighet i Kristiansand 2019



LESS by aavp Architecture



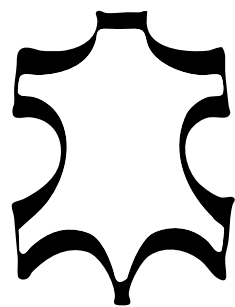
Co-living Canada 2010



BOKVALITET BYGG 1

IDENTITET OG TILHØRIGHET

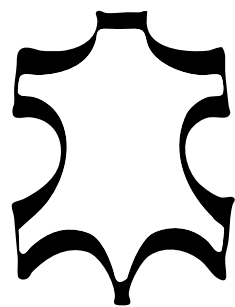




BOKVALITET I BYGG 1

IDENTITET OG TILHØRIGHET



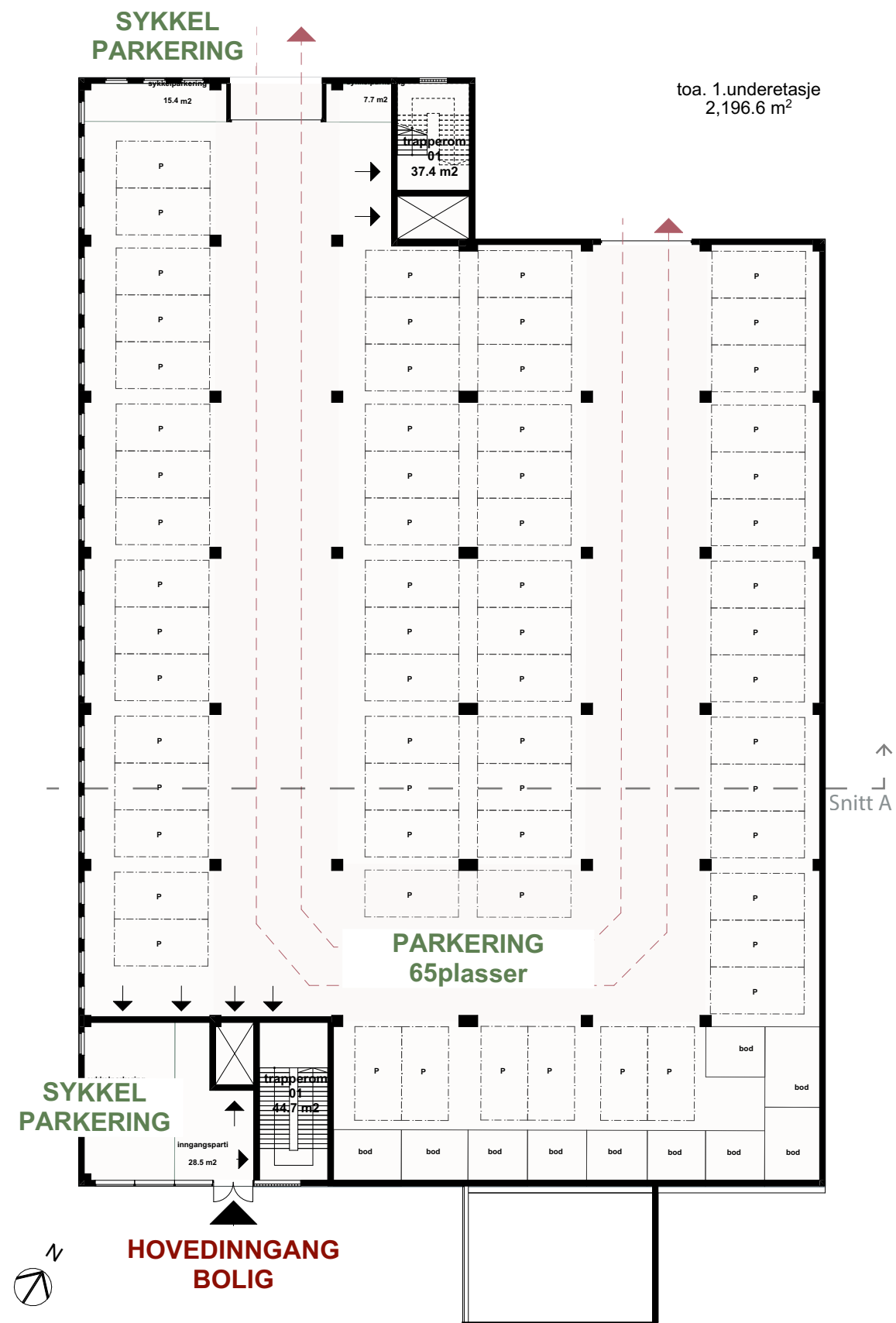
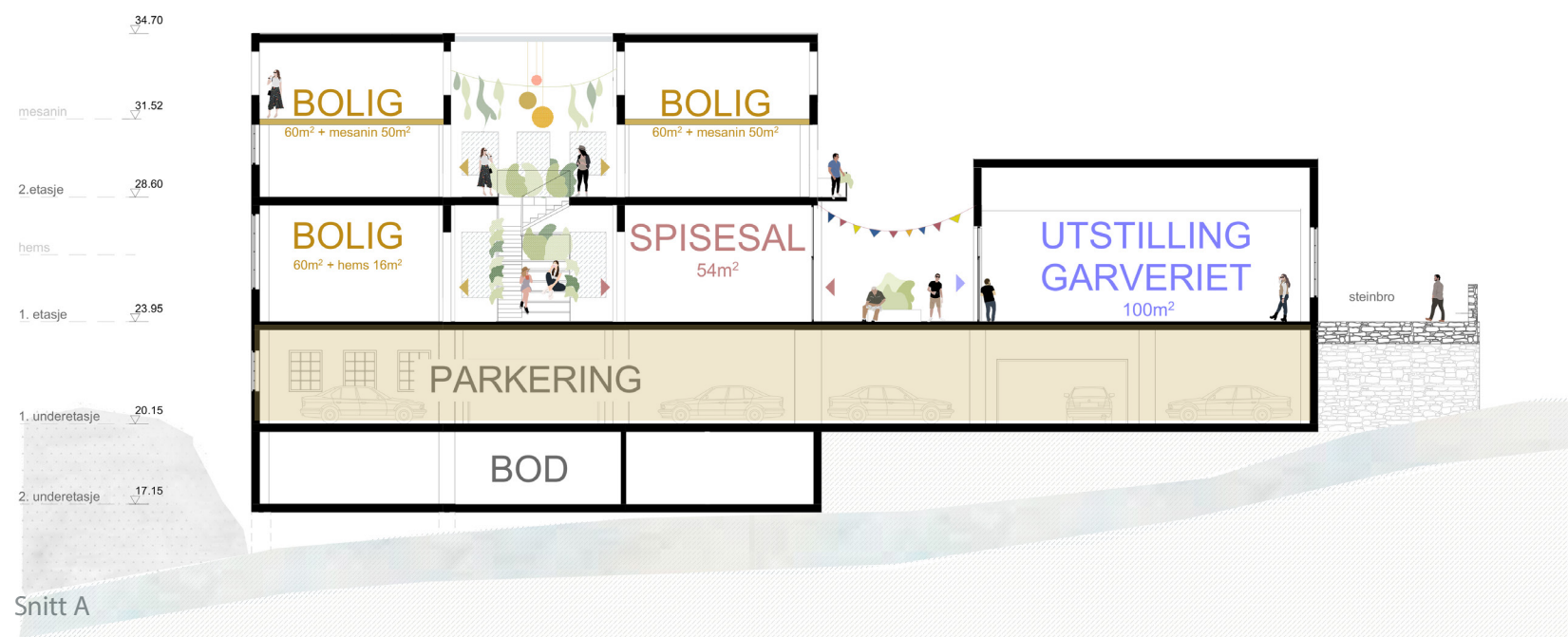


ATTRAKTIV ADKOMST TIL BOFELLESSKAP

HOVEDINNGANGER TIL BOLIG OG PARKERING



Hovedinngang for bofellesskap





A circular inset image showing a view through a window. The view is of a forested hillside with a small blue building visible on the slope. The foreground shows some yellow flowers and green foliage.

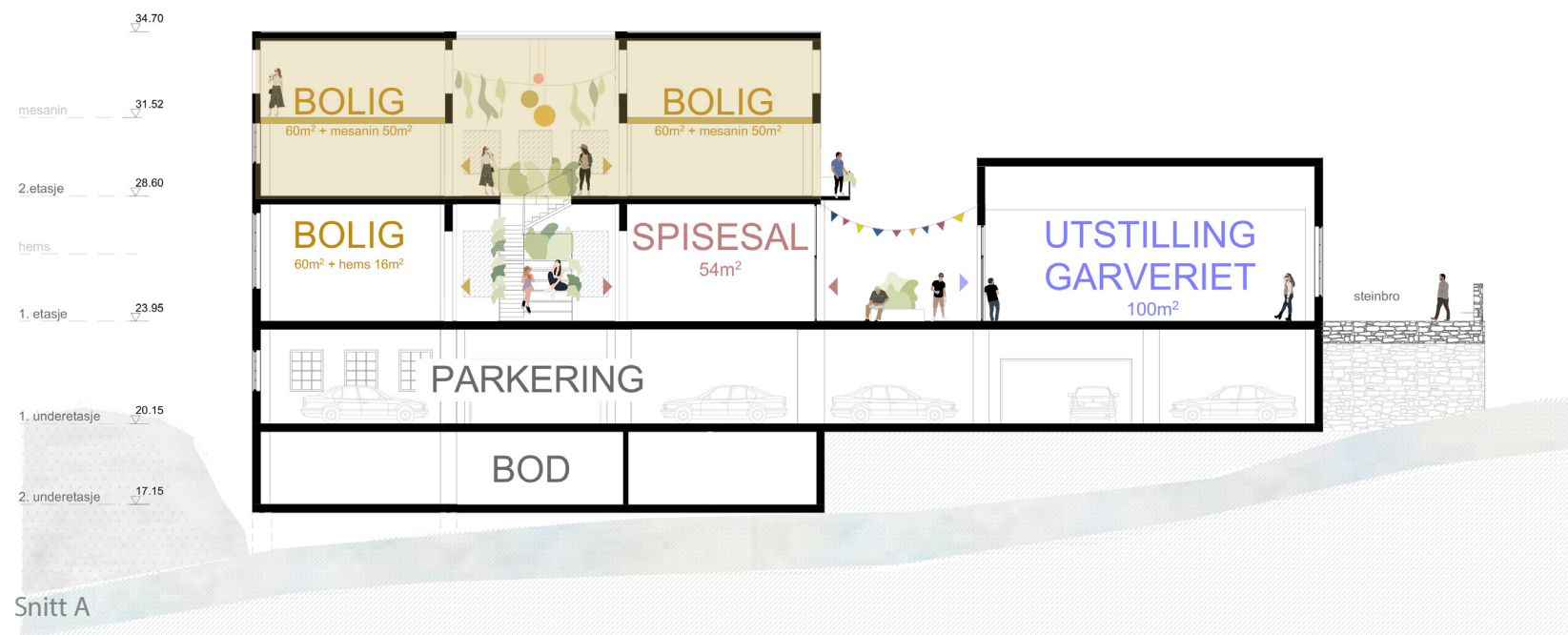
2.etasje

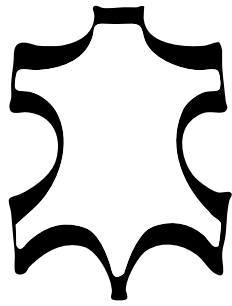
The floor plan shows a building with 12 apartments arranged around a central corridor. The corridor is labeled "VEKSTHUS" and has a staircase. The apartments are labeled "BOLIG" and have the following areas:

- Top left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Top right: BOLIG 48m² + mesanin 30m²
- Second row left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Second row right: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Third row left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Third row right: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Fourth row left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Fourth row right: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Fifth row left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Fifth row right: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Sixth row left: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Sixth row right: BOLIG 60m² + mesanin 50m²
- Bottom left: BOLIG 43m² + mesanin 40m²
- Bottom right: BOLIG 65m²

_____ takplan _____
(næring i 1.etasje)

Snitt A



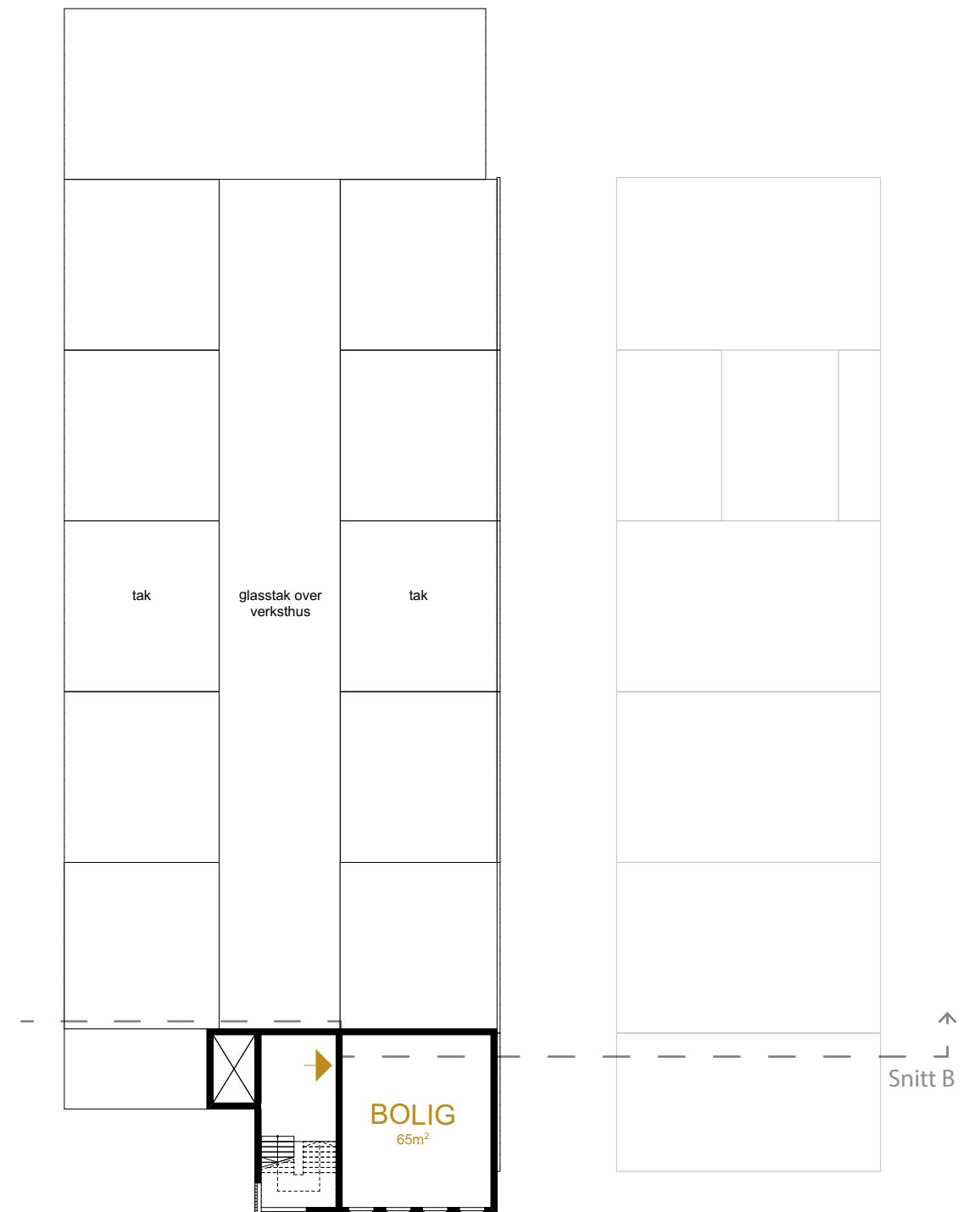
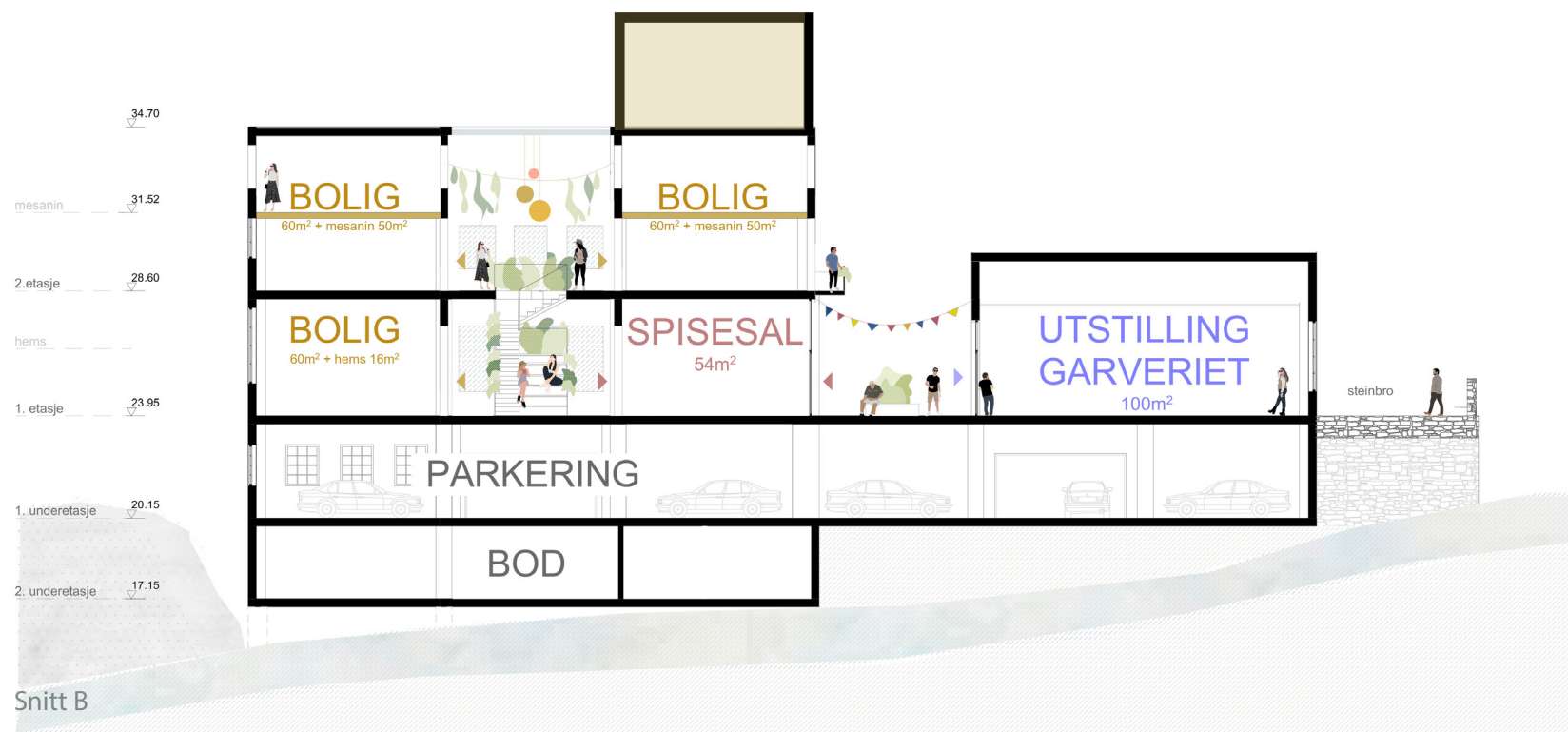


BOFELLESSKAP

PLAN 3 OG 4 - BOLIGER

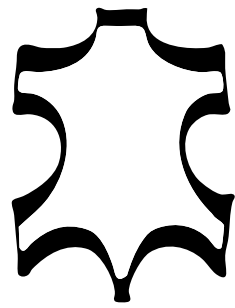


Eksempel på utsikt fra boligene



Prinsipplan

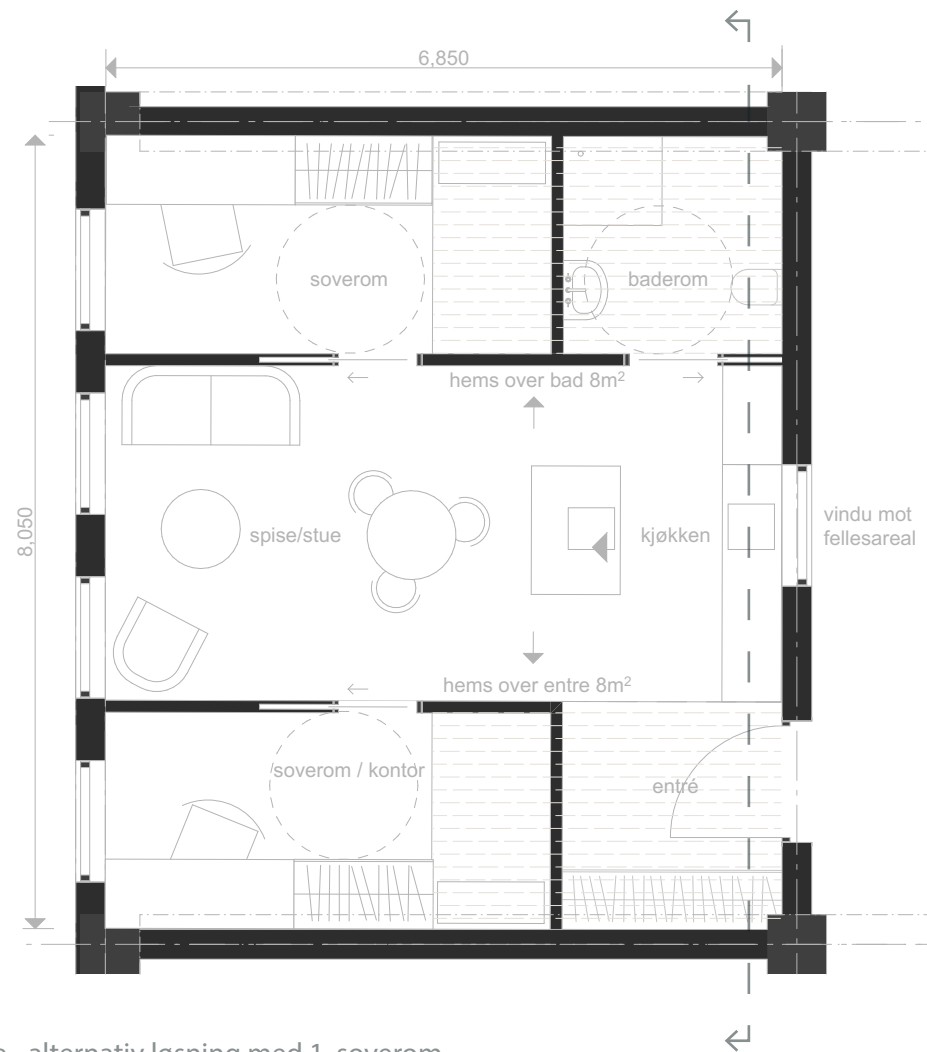




BOLIG I PLAN 1 I BOFELLESSAKPET

EN ETASJES BOLIG MED MULIGHET FOR OPPFØRING AV HEMS

3roms leilighet
60,8 m²
+ hems 16m²



Prinsipplan 2. etasje - alternativ løsning med 1. soverom

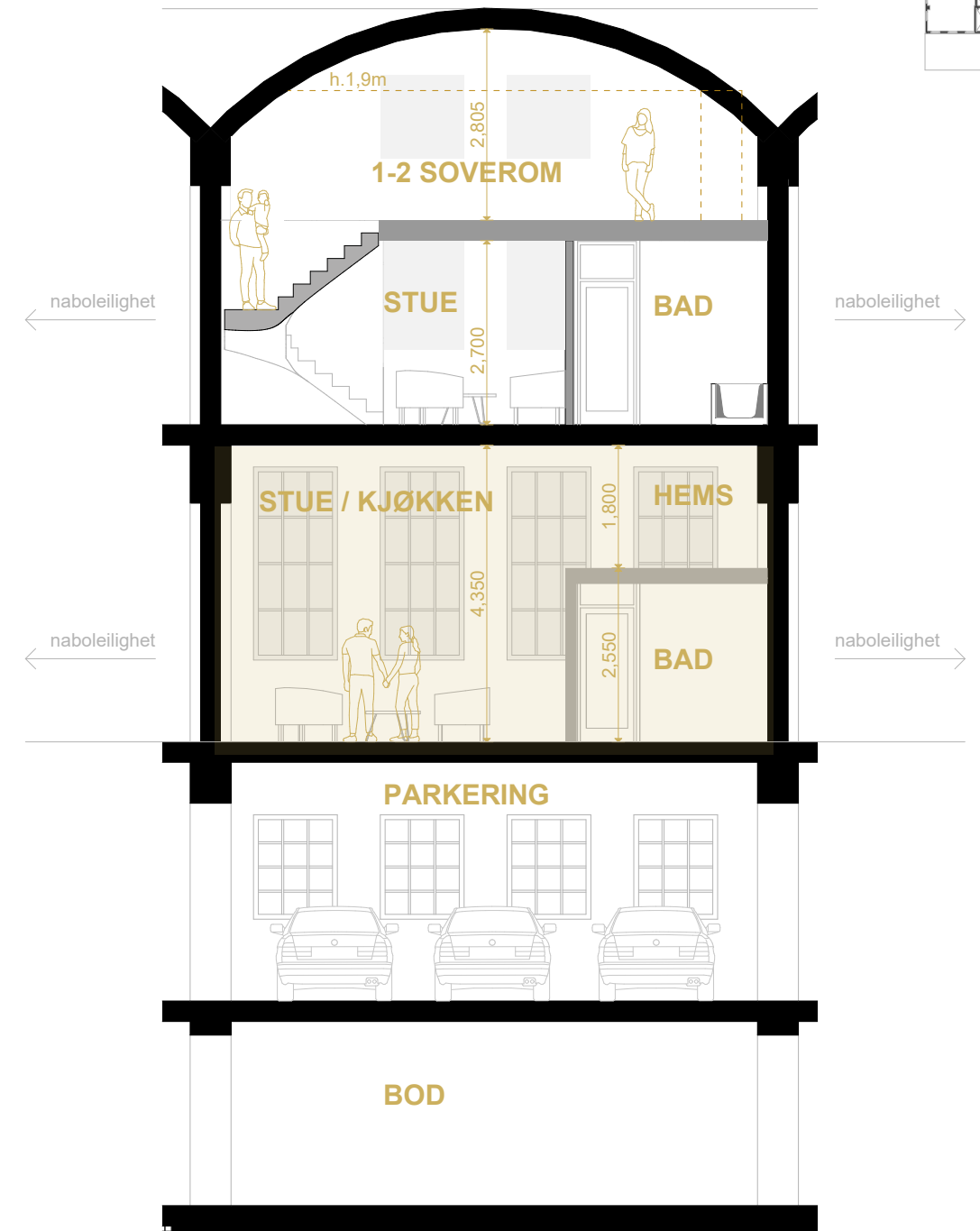
mesanin

2. etasje

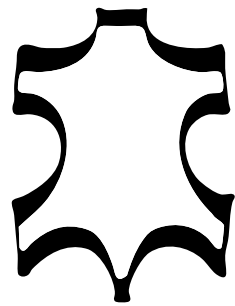
1. etasje

1. underetasje

2. underetasje

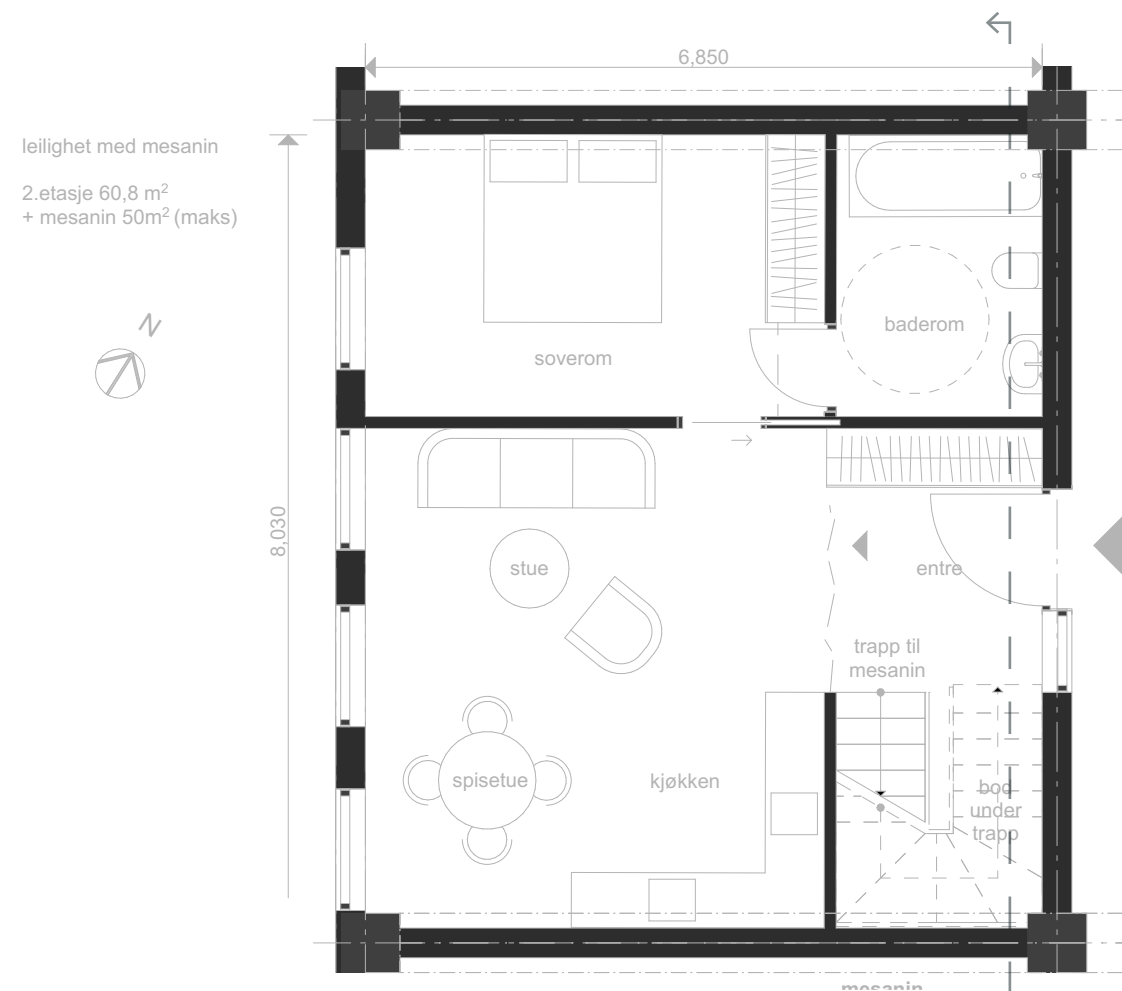
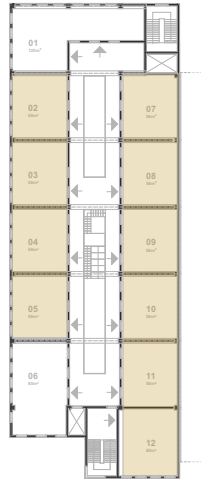


Prinsippsnitt for leiligheter i 2. etasje, snitt illustrerer mulig løsning med mesanin



BOLIG I PLAN 2 I BOFELLESSKAP

BOLIG MED MULIGHET FOR OPPFØRING AV MESANIN



Prinsippplan 2. etasje - alternativ løsning med 1. soverom

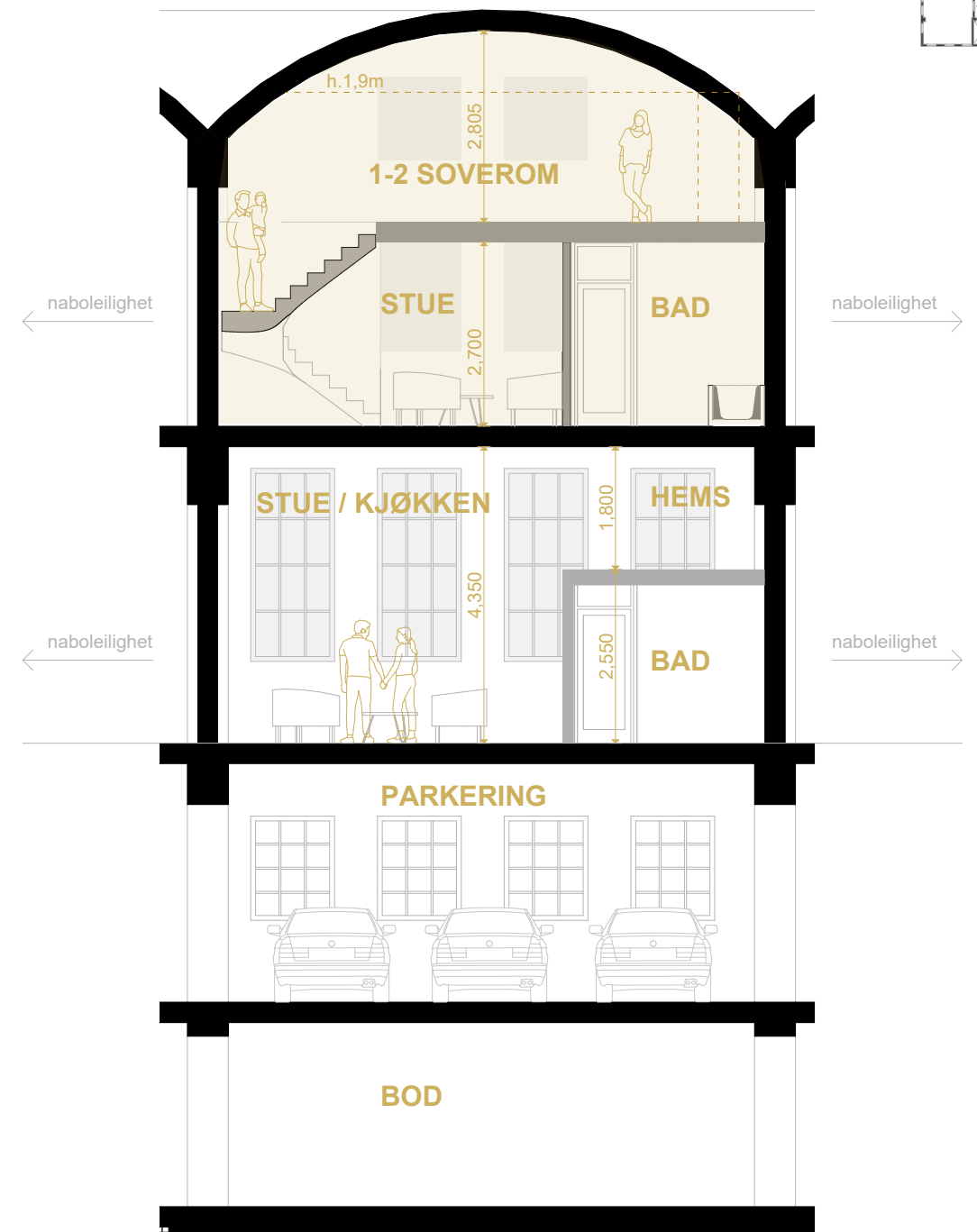
mesanin

2. etasje

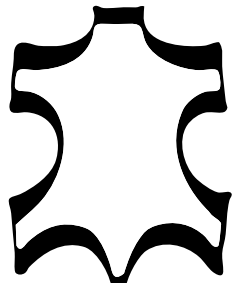
1. etasje

1. underetasje

2. underetasje



Prinsippsnitt for leiligheter i 2. etasje, snitt illustrerer mulig løsning med mesanin



BOFELLESSKAP

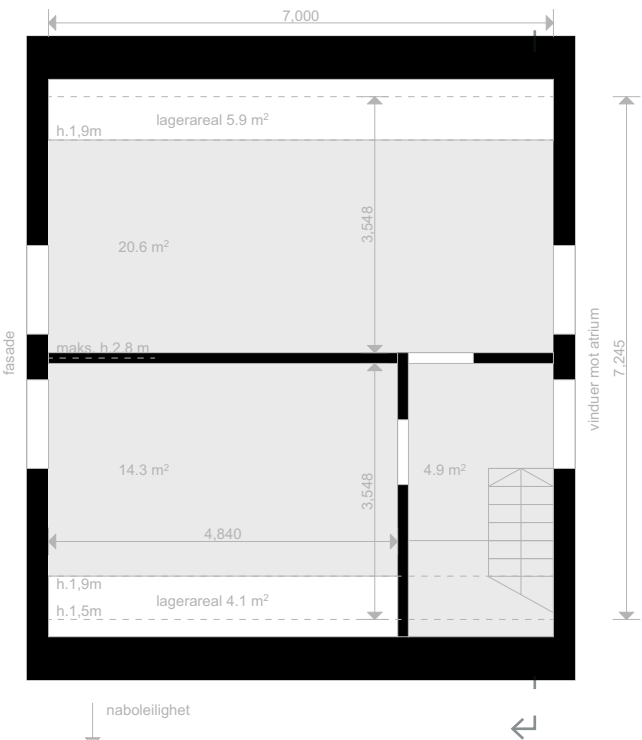
BOLIGER PLAN 2 MED MULIGE MESANIN LØSNINGER

mulig planløsning
mesanin

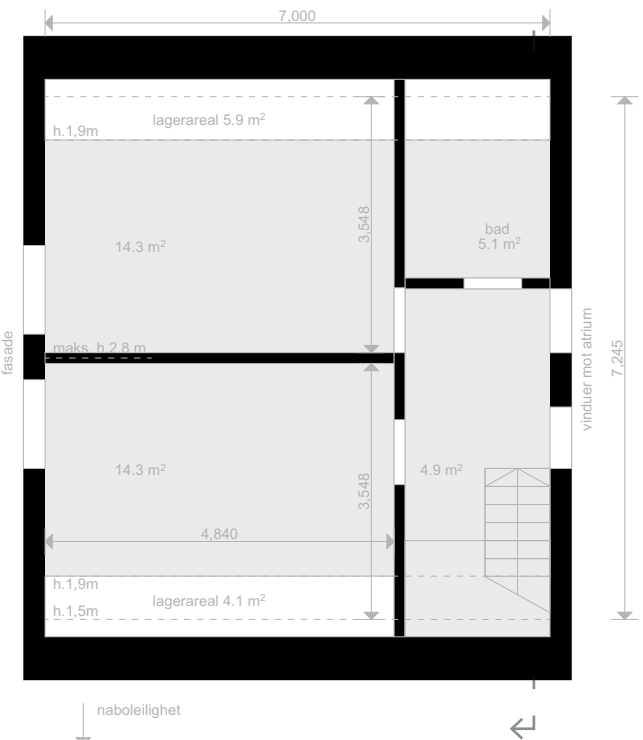


leilighet
2.etasje

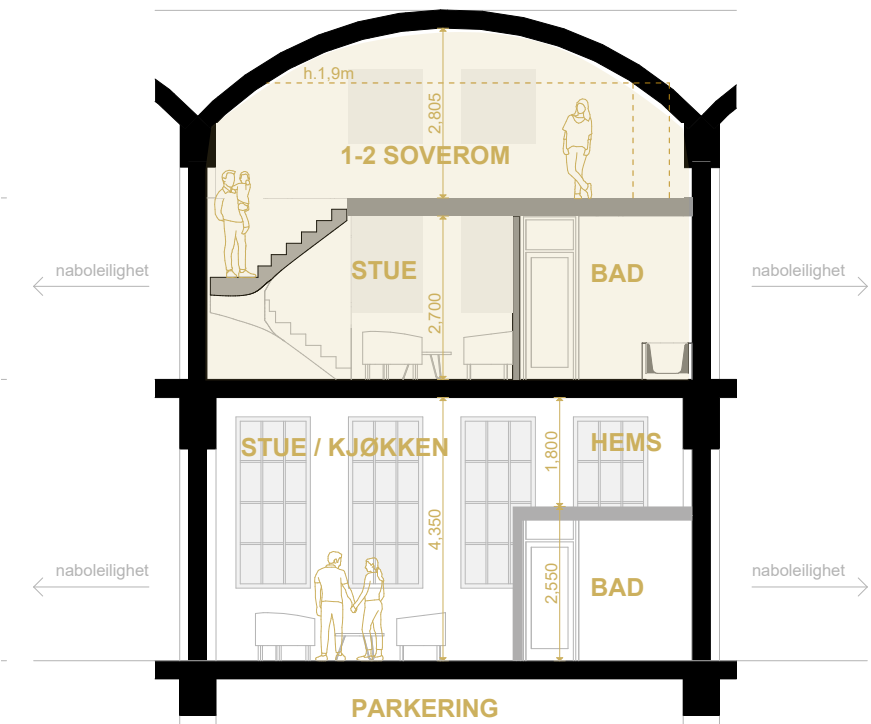
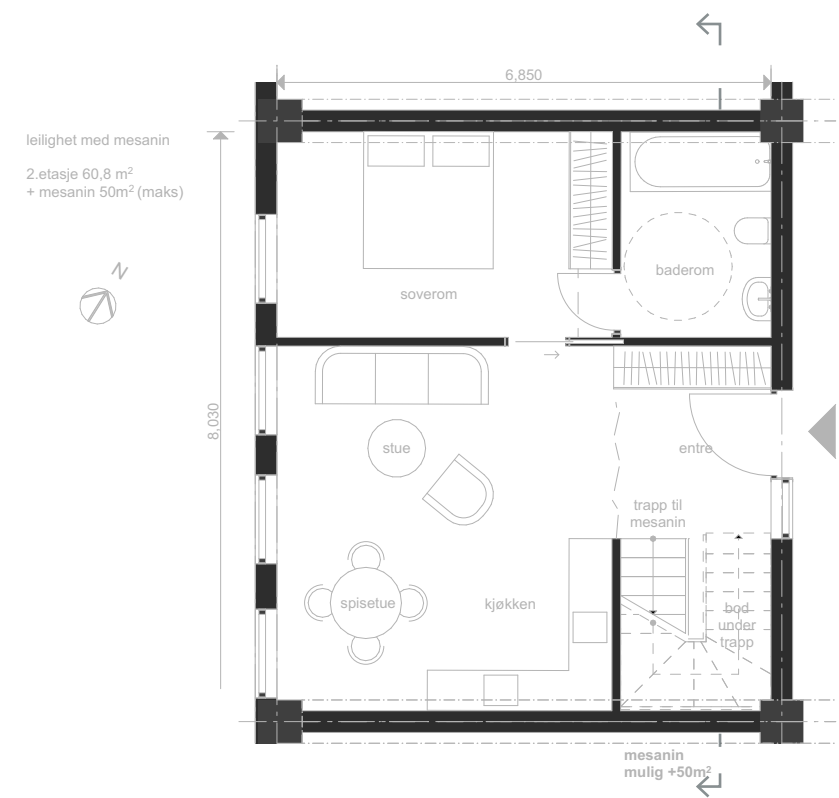
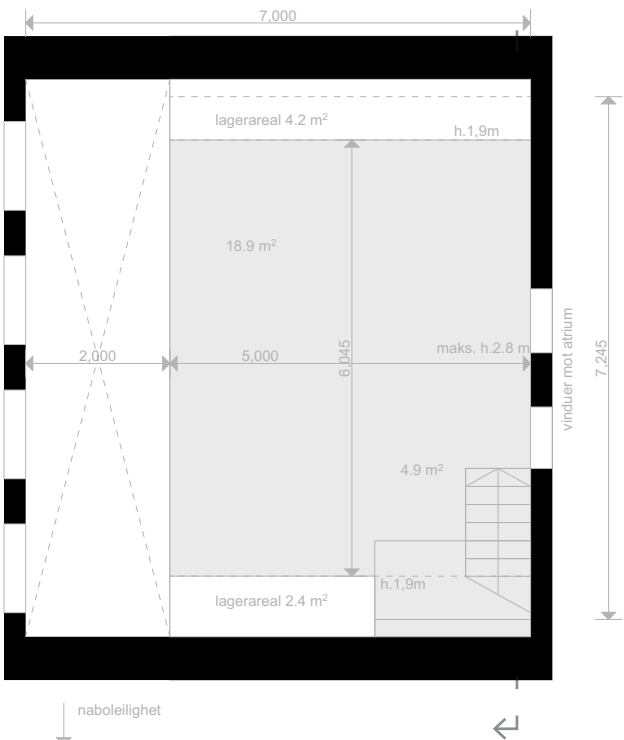
plan mesanin - Alternativ 1A
maks mulig areal, 2 soverom
(del av en 60m² leilighet i 2.etasje)



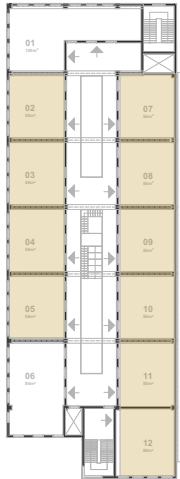
plan mesanin - Alternativ 1B
maks mulig areal, 2 soverom og bad
(del av en 60m² leilighet i 2.etasje)

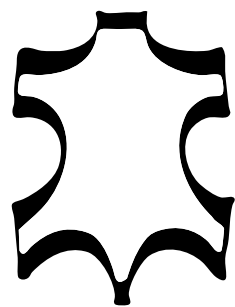


plan mesanin - Alternativ 2
lys åpen rom med fulle hvelvede tak
(del av en 60m² leilighet i 2.etasje)



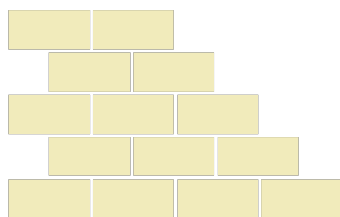
Prinsipsnitt



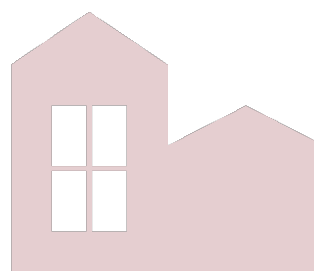


REDUSERE BYGGEKOSTNADER

VISJON OG STRATEGI



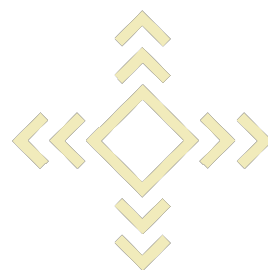
Konstruksjon -
rasjonell bærekonstruksjon
og reoperasjon av eksisterende
bærekonstruksjon.



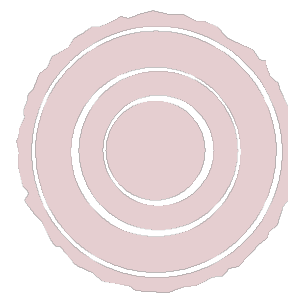
Bygningsform - transformasjon
av eksisterende bygg. Rasjonell,
kompakt med arealeffektive
planer.



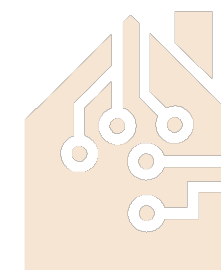
Boligstandard - god, men
innovativ.
Minimere bad og kjøkken, til
fordel for fellesarealer.



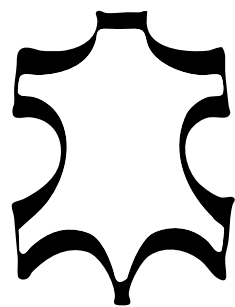
Fleksible og romlige strukturer.
Kubik fremfor areal.



Sirkulære materialer og
reduksjon av CO2.

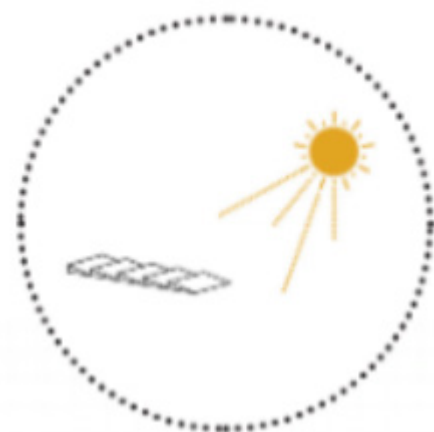


Smarte og enkelt tilgjengelige
føringsveier.



MILJØVENNLIG OG INNOVATIV OMRÅDEUTVIKLING

LOKALISERING FULL AV MULIGHETER



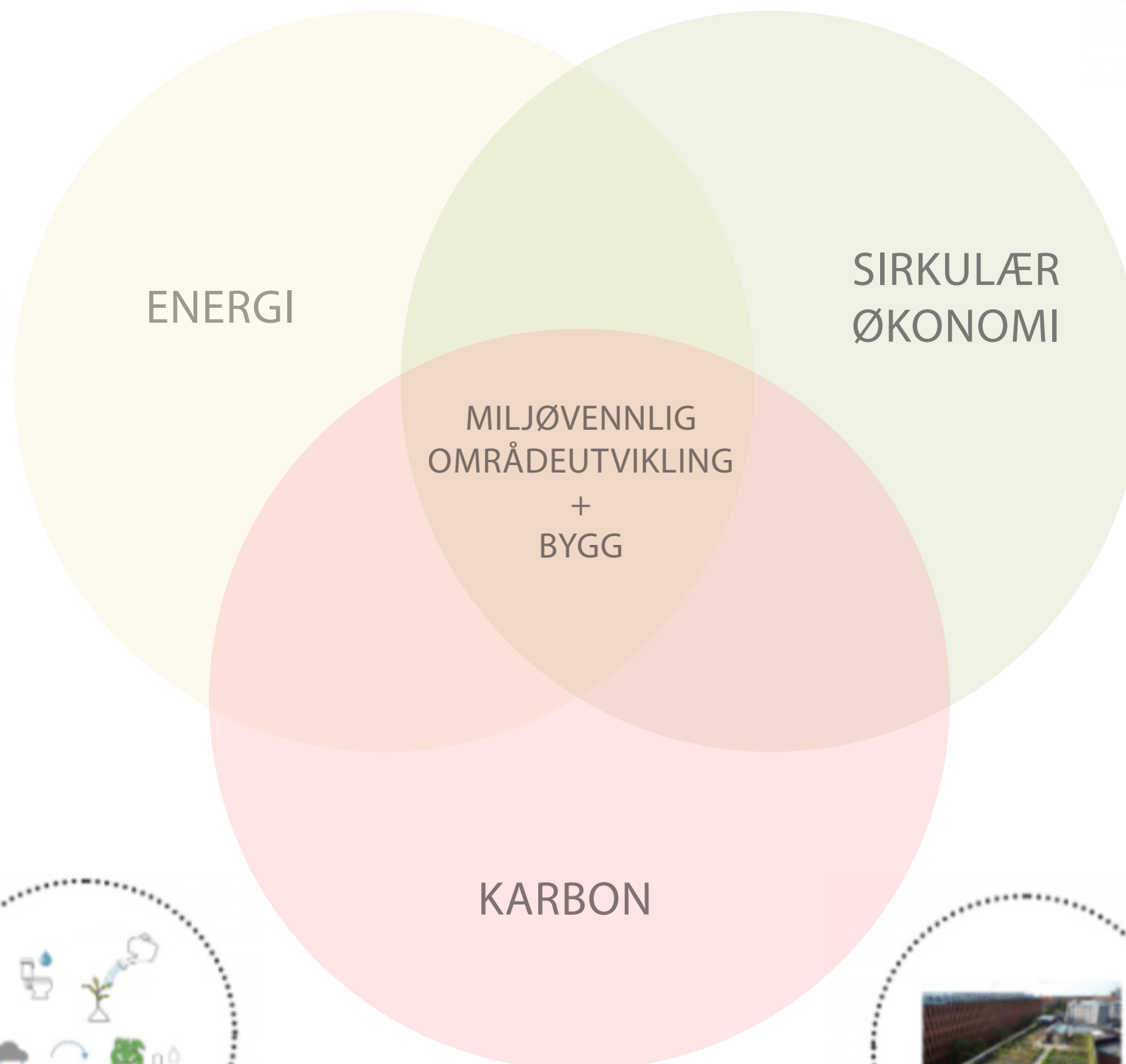
SOLCELLER PÅ TAK



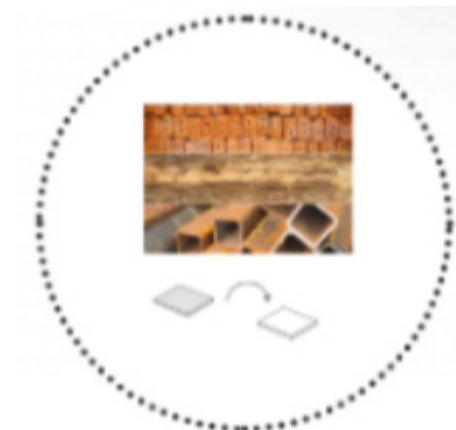
LAGRING AV TERMISK MASSE



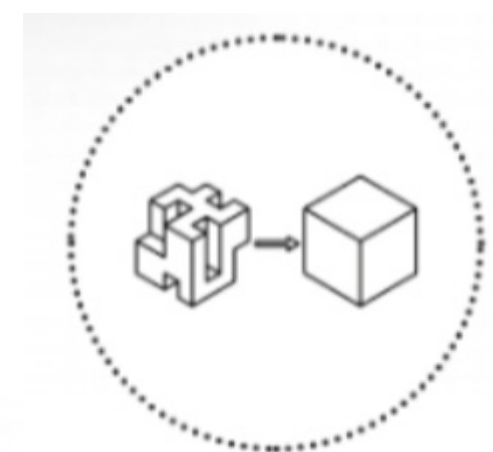
UTNYTTE VANN SOM RESURSJ



UTSTRAKT BRUK AV TRE
I INTERIØR OG TILBYGG



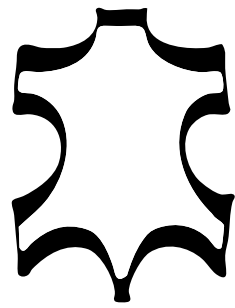
GJENBRUK OG OPPSIRKULERING



KOMPAKT VOLUM



DYRKING TIL LOKAL MATVIKSOMHET



SIRKULÆR MATERAILBANK

MULIGHETER FOR GJENBRUK AV EKSSITERENDE BYGNINGSMATERIALER

Tegl

Eks. plassering:
murbygg som rives

Foreslått ombruk:
nye vegger, kledning på
ulike pulter, tilslag i gulv
eller på fasader



Treverk

Eks. plassering:
takstol

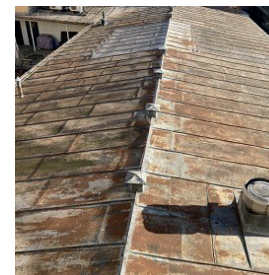
Foreslått ombruk:
himlinger, trespiler,
innredningselementer
eller parkett



Metallplater

Eks. plassering:
taktekking

Foreslått ombruk:
ulike design in-
teriørløsninger eller
på enkelte fasader



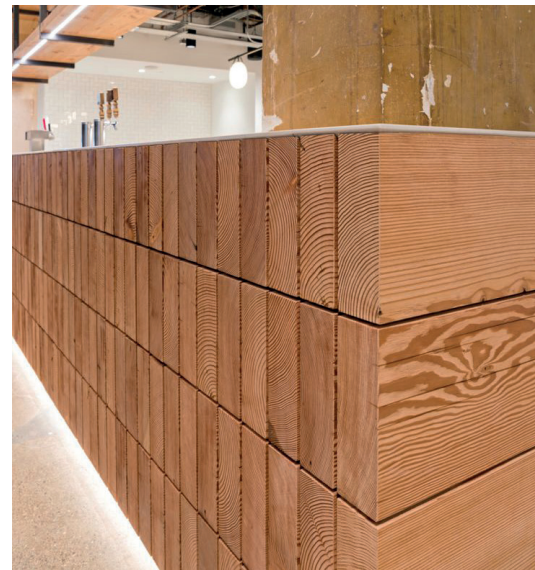
Betong

Eks. plassering:
dekker og trapper

Foreslått ombruk:
tilslag i ny betong,
innredningselementer
eller i uterom



referansebilde kaffebar, resepsjon



referansebilde næringslokal



referansebilde fellesarealer



referansebilde trapperom

TUSEN TAKK FOR OSS!

FLEKKEFJORDBANE
"NYTT STOPPESTED"



FRILUFTSHUS

TURSTI

SOLPLASSEN

KAFFE MED GALLERI

INNGANG GARASJE

BYGG 1

NÆRING

GAGATA

ATRIUM

PARK

BADSTUE

ELVA

TURSTI

PARKERING BOLIG

BYGG 2

SOLCELLER

PRIVATE TAKHAGER

PRIVATE HAGER

TORG

KLATREK FOR BARN

POSTVEGEN / GANGSØNE

FELLES HAGE

HØVED-INGANG

HC P.

AMFITRAPP

PARKERING NÆRING

PARKERING BOLIG

DRIVHUS

SAMLINGSHUS

NY GANGSØNE