

Mulighetsstudie Tvedestrand

OPPDRAAGSGIVER

Tvedestrand kommune

EMNE

Mulighetsstudie for området ved den gamle barneskolen og området ved kommunehuset/ Tjenna

DATO / REVISJON: 8. august 2025 / 01

DOKUMENTKODE: 10267272-01-TVF-RAP-001





Figur 1: Det gamle skolebygget, Arne Garborgs vei 11. Kilde: Multiconsult.

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.



Rapport

OPPDRAAG	Mulighetsstudie Tvedestrand	DOKUMENTKODE	10267272-01
EMNE	Området ved den gamle barneskolen og området ved kommunehuset/ Tjenna	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Tvedestrand kommune	OPPDRAAGSLEDER	Lars Smeland
KONTAKTPERSON	Maren Holm Olsen	UTARBEIDET AV	Fredrik Bie Sund og Lars Smeland
		ANSVARLIG ENHET	By- og områdeutvikling FE Sør

SAMMENDRAG

Denne mulighetsstudien presenterer ulike utbyggingsløsninger for området mellom den gamle barneskolen og det gamle biblioteket gjennom volumstudier og situasjonsplaner. Studien peker også på hvordan de eksisterende, verneverdige byggene kan tas i bruk til boligformål og noe næringsaktivitet. Studien foreslår hvordan parkeringsarealet ved kommunehuset kan strammes opp, og deler av dagens parkeringsareal opparbeides til grønt- og parkområder. Mulighetsstudien identifiserer også alternative traseer for en universelt utformet gangåre fra området ved den gamle barneskolen til Tjenna friluftslivsområde. Avslutningsvis viser studien den anbefalte løsningen som er identifisert etter en omfattende medvirkningsprosess, sammenstilt med forslagene til utbygging av området nord for den gamle barneskolen i mulighetsstudien fra 2019. Dette vil danne grunnlaget for den videre reguleringen av området.

00	08.08.2025	Mulighetsstudie Tvedestrand	Lars Smeland	Ørjan Eggebø	Lars Smeland
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Målet med mulighetsstudien	7
1.1.1	Området ved den gamle skolen	7
1.1.2	Området ved kommunehuset og Tjenna	7
1.1.3	Universelt utformet gangsti fra skoleområdet til Tjenna friluftslivsområde	7
1.1.4	Utgangspunkt for mulighetsstudien	8
2	Refleksjoner om stedsidentiteten: Livet i gata	8
3	Mulighetsstudien	9
3.1	Området ved den gamle skolen	9
3.1.1	Alternativ 1: Bibliotek-kopier	9
3.1.2	Alternativ 2: Kjedebebyggelse i rekker	10
3.1.3	Alternativ 3: Kjedebebyggelse i rekker med vridt volum	11
3.1.4	Alternativ 4: Terrassert landsby («village»)	12
3.1.5	Alternativ 5: Terrassert landsby («village») 2.....	12
3.1.6	Alternativ 6: Modernistiske volumvariasjoner	13
3.1.7	Alternativ 7: Terrassert landsby («village») i tre separate volumer	13
3.1.8	Alternativ 8: Rekkebebyggelse med innpassing av verneverdig bygg i Parkveien 4	14
3.1.9	Den eksisterende, verneverdige bebyggelsen	15
3.1.9.1	Publikumsrettet aktivitet og næringsaktivitet	15
3.1.9.2	Boligformål.....	16
3.2	Området ved kommunehuset og Tjenna.....	18
3.3	Universelt utformet gangsti.....	20
3.4	Oppsummering	20



1 Bakgrunn

Bakgrunnen for denne mulighetsstudien er at Tvedestrand kommune vil starte opp arbeidet med en områderegulering for sentrum. Det ble utarbeidet en mulighetsstudie i 2019 som viser noen muligheter for den videre utviklingen av Tvedestrand sentrum, men det er enkelte forhold kommunen ønsker å få analysert nærmere. Det gjelder alternative grep for å

- a) utvikle området med den verneverdige bebyggelsen nær den tidligere barneskolen,
- b) opparbeide nye friluftslivs- og friområder ved kommunehuset og Tjenna friluftslivsområde, samt
- c) etablere en universelt utformet gangsti mellom disse to områdene.

Området ved den gamle skolen er særlig vesentlig. Kommunen skriver selv i sin tilbudsutlysning:

«Tvedestrand kommune har lagt ned barneskolen i sentrum, og har flere kommunale bygg som står tomme i det samme viktige sentrumsnære området.

I dette området er det ønsket å transformere mange bygg og legge til rette for en god utnyttelse av både bygningsmassen og arealene.

I området er det flere verneverdige bygg, der spesielt det gamle biblioteket og den gamle barneskolen er store bygg som preger bybildet. Den gamle bygningsmassen har stor variasjon knyttet til egnethet for transformasjon og teknisk stand.

Gjennom prosjektet ønsker vi å belyse hvilke funksjoner de forskjellige bygningene kan ha i en fremtidig utvikling av området, og se på konkrete forslag til hvordan en fortetting kan foregå på en samfunnsmessig god måte.»

1.1 Arbeidet med mulighetsstudien

Mulighetsstudien er utarbeidet av Multiconsult i samarbeid med Tvedestrand kommune. Multiconsult leverte sin rapport 08.08.25. Den ble gjenstand for en omfattende medvirkningsprosess der Tvedestrand kommune fikk innspill til studien og identifiserte endringer som var ønskelige. Multiconsult innarbeidet endringene i volumstudiene og sammenstilte den i en felles modell med mulighetsstudien fra 2019. Kommunen utarbeidet deretter den siste rapporten.

Studien er finansiert med midler fra Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen har vært involvert i arbeidet og bidratt med innspill gjennom å være en del av en arbeidsgruppe. Temaet kulturmiljø har vært særlig viktig i møtene med arbeidsgruppa. Dette sammen med hensynet til universell utforming har vært grunnleggende elementer gjennom prosessen.

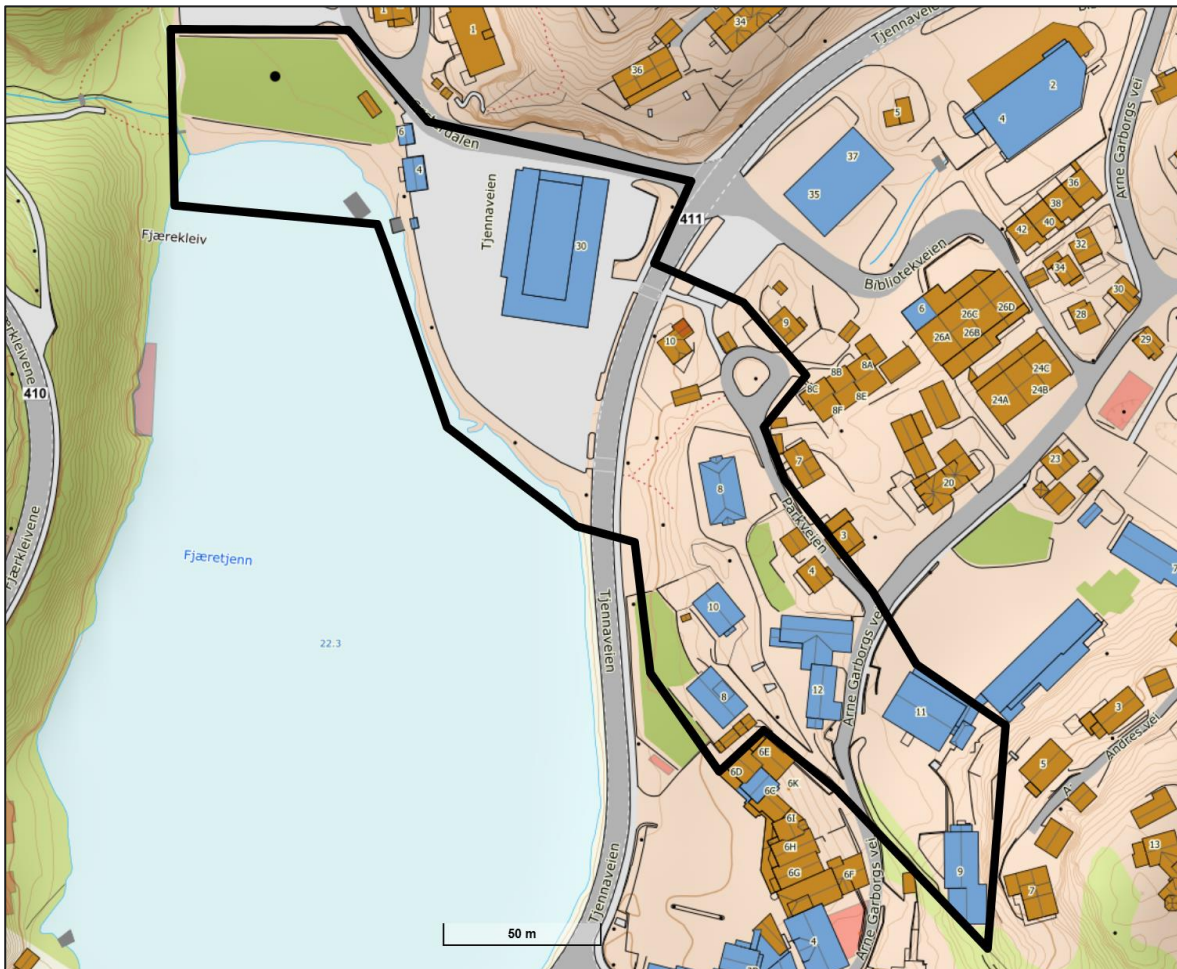
Studien blir en del av kunnskapsgrunnlaget til områdeplanen for Sentrum Nord. Det vil også inkludere en mulighetsstudie gjort i 2019 av Feste arkitekter. De to mulighetsstudiene vil avslutningsvis bli slått sammen for å vise helheten i området og hvordan de to kan komplementere hverandre og utfylle et område.

Mulighetsstudien og medvirkningsstrategien i tilknytning til den har skapt en ønsket debatt om bruk av områdene blant innbyggere. Innspillene vi har fått i prosessen er nøye vurdert og har satt sitt preg på sluttresultatet. Prosessen og innspillene er beskrevet i et eget kapittel.



Figur 2: Det gamle biblioteket i Parkveien 8. Kilde: Multiconsult.

1.2 Målet med mulighetsstudien



Figur 3: Avgrensning av området for mulighetsstudien. Kilde til bakgrunnskart: Kartverket.

1.2.1 Området ved den gamle skolen

Hovedmålet med studien av dette området er å vise alternative måter å bygge ut dette området som både gir en høy utnyttelse av arealene, samtidig som de kulturhistoriske verneverdiene og kulturmiljøet ivaretas. Området skal også ha gode og funksjonelle grøntområder, samtidig som universell utforming skal være et gjennomgående tema.

Fylkeskommunen krever at alle de verneverdige bygningene skal stå, for å ivareta kulturmiljøet. Det er derfor kun SFO-bygget, Arne Garborgs vei 12, som ikke har noen begrensninger, og kan rives, om det viser seg å være hensiktsmessig. Hovedoppgaven for mulighetsstudien for dette området er å framstille alternative utbyggingsløsninger med fokus på volum og uterommene mellom byggene.

1.2.2 Området ved kommunehuset og Tjenna

Når det gjelder området ved kommunehuset og Tjenna, er det sentrale å vise en framtidig opparbeiding av arealene med flere møteplasser/aktivitetsarealer og universelt utformet gangforbindelse til skoleområdet. Kommunen ønsker å stramme opp parkeringsarealet og at området for øvrig kan bestå av grøntareal og aktivitetsareal som f.eks. Tufte-park og lekeareal.

1.2.3 Universelt utformet gangsti fra skoleområdet til Tjenna friluftslivsområde

Kommunen har mål om å gjøre sentrum mer tilgjengelig. Mulighetsstudien fra 2019 anbefalte å etablere en universelt utformet gangsti mellom området ved den tidligere barneskolen og Tjenna



friluftslivsområde. Dette gir også nye boliger i området ved den gamle barneskolen enkel og universelt utformet tilgang til fri- og friluftslivsområder.

1.2.4 Utgangspunkt for mulighetsstudien

Følgende føringer er utgangspunktet for denne mulighetsstudien:

- Ivareta eksisterende, verneverdige bebyggelse
- Ivareta eksisterende kulturmiljø
- Flere boliger i sentrum
- Ulike boligtyper for å favne flere typer familier og husholdninger
- Evt. ny bebyggelse viderefører og underordner seg det eksisterende kulturmiljøet
- Ønskelig med ny næringsaktivitet som ikke kommer i konkurranse med aktiviteten i sentrum/gågata.

2 Refleksjoner om stedsidentiteten: Livet i gata

Tvedestrand er kjent for sin vakre og godt bevarte trehusbebyggelse, som utgjør en viktig del av byens identitet og kulturarv. Bebyggelsen er preget av klassisk sørlandsarkitektur med hvitmalte trehus, smale gater og bratte bakker. Dette gir smale og sjarmerende bygater, men har åpenbare utfordringer når det kommer til tilgjengelighet. Husene ligger tett inntil gata, ofte uten fortau. Dette gjør at gatene blir et sambruksareal, der det er krevende å etablere universelt utformede gangårer. Opparbeidingen av områdene må sikre at gatene får en utforming som gjør at de kan brukes av alle, på en likestilt måte.

I Tvedestrand deles gata av alle. Hovedgata brukes av både syklende, gående, trillende og kjørende, med en blanding av tilreisende og fastboende. Deler av hovedgata fungerer som «shared space» hvor alle trafikanntyper tillates. Dette prinsippet kan legges til grunn også for de eksisterende veiene i området for mulighetsstudien. Gatene, grøntareal, aktivitetsområder og universelt utformet gangåre til Tjenna friluftslivsområde, må formes slik at de blir gode møteplasser som gir trivsel i hverdagen og motvirker ensomhet.

3 Mulighetsstudien

3.1 Området ved den gamle skolen

Nedenfor er 8 alternative utbyggingsløsninger for området mellom den gamle barneskolen og det gamle biblioteket utarbeidet av LINK Arkitektur AS på oppdrag for Multiconsult. Alle alternativene forutsetter at det eksisterende SFO-bygget, som ikke er verneverdig, rives. De fleste alternativene krever også at boligen i Parkveien 4 rives. Boligen er SEFRAK-registrert, men er ikke omfattet av kulturminneloven.

Målet for studien har vært å vise en maksimal utnyttning av området til boligbebyggelse tilpasset det eksisterende kulturmiljøet. Skissene er derfor ikke detaljert med atkomst eller parkeringsplasser. Parkering kan løses både gjennom parkeringskjeller, eller ved en form for felles parkeringsløsning på plassen bak den gamle skolen. Disse områdene må ses i sammenheng for å få den mest optimale utnyttelsen av alt arealet som er tilgjengelig for fortetting til boligformål i denne delen av sentrum.

Samtlige alternativer har en utnyttelse på ca 2500 BTA, noe som kan tilsvare om lag 30 leiligheter på 65-70 BRA. Alle løsningene må bearbeides for å kunne være realiserbare, og prosjekteres på et mer detaljert nivå for å kvalitetssikre utbyggingspotensialet. Poenget for mulighetsstudien og for skissene nedenfor, er å vise ulike prinsipper for volumer som området kan bygges med.

Skissene nedenfor viser de ulike løsningene sett i et fugleperspektiv. I vedlegg 2 er ytterligere 5 perspektiver tatt med for hver enkelt løsning, for å gi en bedre forståelse av hvert enkelt forslag. Alternativ 2, 3 og 8 anses for å være de mest realistiske hovedalternativene, og det er utarbeidet situasjonsplaner for disse løsningene som viser en mulig utforming av atkomst og uteområder.

3.1.1 Alternativ 1: Bibliotek-kopier

Dette forslaget har tatt utgangspunkt i det gamle biblioteket og sett hvordan området kan fortettes med tilsvarende volumer. Dersom Parkveien 4 rives, gir arealet rom for 3 slike volumer. I skissen er det brukt eksakt samme form som biblioteket, men andre former kan benyttes, som f.eks. oppsplitting av fasadene og andre takformer.



Figur 4: Utbyggingsløsning med 3 nye bygg med samme volum som det gamle biblioteket. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak. Eksisterende, verneverdig bebyggelse vist med oransje farge på fasader og grå tak. Øvrig bebyggelse er vist i grå farge.

3.1.2 Alternativ 2: Kjedebebyggelse i rekker

Dette forslaget belyser hvordan en kjedebebyggelse i to rekker vil kunne se ut. Det er foreslått en nedtrapping fra bygningsdelene nærmest skolen og vestover mot biblioteket, og det kan også legges inn sprang i fasadene for å hindre at byggene blir for monotone. Denne løsningen gir gode uterom mellom bygningene og visuell kontakt fra plassen foran skolen til biblioteket. Et utsnitt av forslag til situasjonsplan framgår av figur 6 nedenfor, og i vedlegg 1 og 2 er hhv. fullstendig situasjonsplan og skisser som viser volumstudien fra andre synsvinkler.



Figur 5: Utbyggingsløsning med kjedebebyggelse i to rekker. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak. Eksisterende, verneverdig bebyggelse vist med oransje farge på fasader og grå tak. Øvrig bebyggelse er vist i grå farge.



Figur 6: Situasjonsplan for alternativ 2, kjedebebyggelse i rekke, med en mulig utforming av uterommene.



3.1.3 Alternativ 3: Kjedebebyggelse i rekker med vridd volum

Dette forslaget viser en løsning med kjedebebyggelse i rekker, som alternativ 2, men der den øverste rekken er oppdelt i to volumer, og et av disse volumene er vridd. Dette gir flere interessante uterom mellom byggene, og mer utsyn fra boligen i Parkveien 3, men den visuelle kontakten fra plassen foran skolen til biblioteket forsvinner.



Figur 7: Kjedebebyggelse i rekker, der den øverste rekken er oppdelt i to volumer, og et av volumene er vridd.



Figur 8: Situasjonsplan for alternativ 2, kjedebebyggelse i rekke med vridd volum og en mulig utforming av uterommene.



3.1.4 Alternativ 4: Terrassert landsby («village»)

Alternativet har som mål å skape en terrassert landsby med et mangfold av relativt små volumer og enheter som underordner seg og harmoniserer med den bevaringsverdige bebyggelsen rundt, selv om utbyggingsformen er kompakt. Løsningen er oppdelt i 2 hovedvolumer med et trangt smug mellom. Løsningen har lagt vekt på å bevare boligen i Parkveien 4 og grøntarealet nordøst for biblioteket.



Figur 9: Utbyggingsløsning som en terrassert landsby. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak.

3.1.5 Alternativ 5: Terrassert landsby («village») 2

Dette forslaget er en mer omfattende variant av den terrasserte landsbyen i alternativ 4, der arealet for boligen i Parkveien 4 også tas i bruk til utbyggingen. Her er det et mangfold av flater, nivåer og atrium som gir et mangfoldig og fasettert uttrykk. Grøntarealet nordøst for biblioteket beholdes også i dette alternativet.



Figur 10: Utbygging i form av en terrassert landsby der også boligen i Parkveien 4 tas i bruk til den nye utbyggingen. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak. Eksisterende, verneverdig bebyggelse vist med oransje farge på fasader og grå tak. Øvrig bebyggelse er vist i grå farge.

3.1.6 Alternativ 6: Modernistiske volumvariasjoner

Dette alternativet består av to større enheter med et modernistisk uttrykk i kontrast til den eksisterende, verneverdige bebyggelsen. Hovedideen er å skape et brudd til den eksisterende bebyggelsen gjennom et moderne uttrykk.



Figur 11: Utbyggingsløsning med et moderne uttrykk i kontrast til den eksisterende bebyggelsen. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak. Verneverdig bebyggelse i oransje farge på fasader og grå tak. Øvrig bebyggelse er vist i grå farge.

Et av byggene er skråstilt og bryter dermed sterkt med orienteringen av de eksisterende bygningene rundt. Alternativet beholder det eksisterende grøntarealet nordøst for biblioteket. Alternativet slik det nå framstår kan virke mistilpasset, men løsningen kan revideres, justeres og videreutvikles. Hovedpoenget er få et uttrykk som står i kontrast til den eksisterende bebyggelsen i form og materialbruk.

3.1.7 Alternativ 7: Terrassert landsby («village») i tre separate volumer

Dette forslaget er en variant av alternativ 4 og 5, der bebyggelsen deles opp i tre separate volumer og eksisterende bolig i Parkveien 4 blir beholdt og «bygd inn» i landsbyen. De tre volumene har alle en nedtrapping mot uterommet mellom seg, Sorenskriverboligen og biblioteket, et uterom som kan opparbeides til møteplass med mange ulike kvaliteter.



Figur 12: Utbygging som en terrassert landsby i tre separate volumer. Ny bebyggelse er vist med hvite fasader og grønne tak. Eksisterende, verneverdig bebyggelse vist med oransje farge på fasader og grå tak. Øvrig bebyggelse er vist i grå farge.

3.1.8 Alternativ 8: Rekkebebyggelse med innpassing av verneverdig bygg i Parkveien 4

Forslaget er en variant av rekkebebyggelsen i alternativ 2 og 3, men boligen i Parkveien 4 blir beholdt.



Figur 13: Utbyggingsløsning som rekkebebyggelse der boligen i Parkveien 4 bevares og innarbeides i løsningen.



Figur 14: Situasjonsplan for alternativ 8, rekkebebyggelse der boligen i Parkveien 4 bevares og innarbeides i løsningen.

3.1.9 Den eksisterende, verneverdige bebyggelsen

3.1.9.1 Publikumsrettet aktivitet og næringsaktivitet

Frivillighetens hus i Arne Garborgs vei 8, trekker mye folk til området. Det er mulig at opparbeiding av attraktive, gode uterom og ny boligbebyggelse i området ved den gamle skolen kan gi kundegrunnlag for en kafé her. Handels- og servicenæringen i Tvedestrand er imidlertid allerede splittet mellom gågata og området ved Grisen storsenter. Faren ved å opprette ny næringsaktivitet i området ved den gamle skolen, er at sentrum splittes enda mer opp, og at kundegrunnlaget for virksomhetene i gågata reduseres. Det vesentlige blir derfor å etablere virksomhet/møteplasser som kan trekke nye grupper til området og sikre visuell forbindelse og gangforbindelse ned til gågata, slik at kundegrunnlaget for virksomhetene i gågata også øker. Slik virksomhet kan være av den nye typen møteplasser som f.eks. treningsstudio el. gjenbruksbutikk.

Det eksisterende gymsal-bygget, eller første etasje i den gamle skolen, vil kunne fungere til dette formålet uten store utvendige ombygginger. Da vil en samtidig dra nytte av den solrike uteplassen som den gamle skolegården er. Det er også mulig å etablere slik virksomhet i første etasje i det gamle biblioteket, men da blir kontakten til gågata svekket.

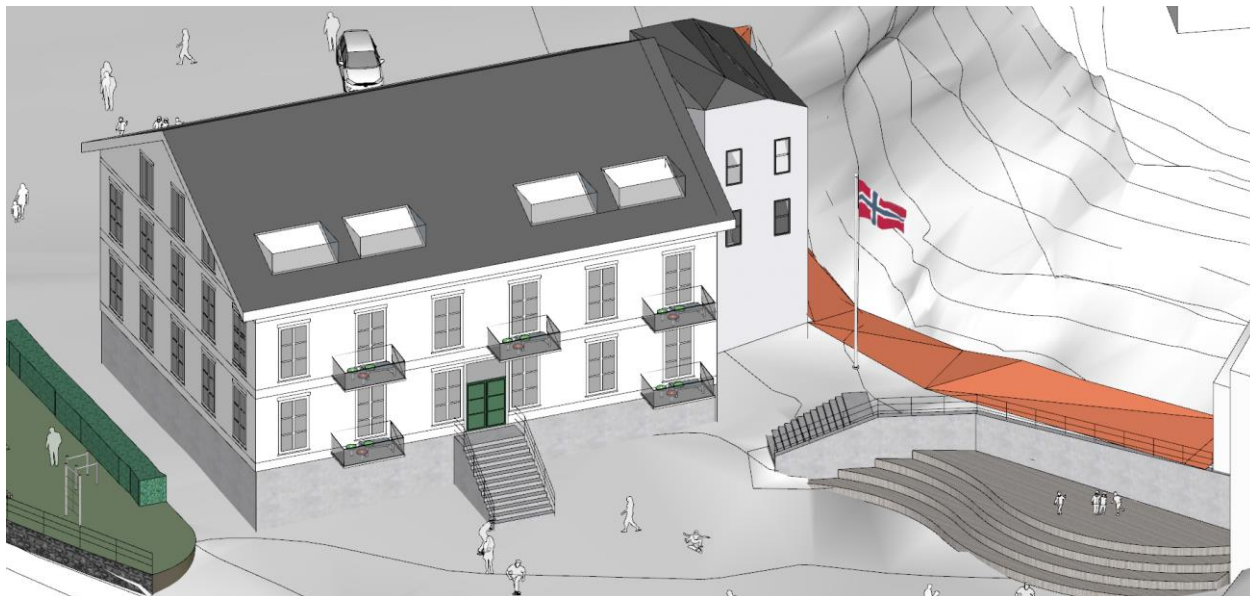
En annen mulighet er å lokalisere publikumsrettede, offentlige funksjoner som f.eks. hjelpemiddelsentral el. dagsenter til dette området. Her er det de samme byggene, gymsal-bygget, første etasje i den gamle skolen, eller første etasje i det gamle biblioteket, som vil fungere best til formålet.



Figur 15: Inngangspartiet til den gamle gymsalen i Arne Garborgs vei 9. Kilde: Multiconsult.

3.1.9.2 Boligformål

Kommunen ønsker flere sentrumsnære boenheter. Alle de eksisterende, bevaringsverdige byggene kan tas i bruk til boligformål uten store, ytre bygningsendringer. For å få gode og funksjonelle boenheter, må imidlertid det gamle biblioteket og skolen få takvinduer, om loftsetasjen skal tas i bruk til boligformål. Det bør også vurderes om det skal åpnes for balkonger på disse byggene, jf. figur 16 nedenfor.



Figur 16: Den gamle barneskolen med illustrasjon av hvordan den kan omgjøres til boligformål med takvinduer og balkonger.

Gymsal-bygget kan også tas i bruk til boligformål, men det er i dag kun gangatkomst til bygget. Vi har forstått at kommunen ønsker at Arne Garborgs vei 8 fortsatt skal være Frivillighetens hus og romme Frivilligsentralen, men også dette bygget kan endres til boligformål med flere leiligheter. Når det gjelder sorenskriverboligen, er det enkleste grepet å selge den som enebolig. Men det er også mulig å etablere to leiligheter i bygget, forutsatt at det kan gjøres betydelige endringer.



Figur 17: Sorenskriverboligen i Arne Garborgs vei 10. Kilde: Multiconsult



Figur 18: Frivillighetens hus i Arne Garborgs vei 8. Kilde: Multiconsult

3.2 Området ved kommunehuset og Tjenna

Det sentrale grepet i dette området er å stramme opp parkeringsarealet, etablere flere møteplasser/aktivitetsarealer, og for øvrig opparbeide området med grøntareal. Kommunen har ønsket at det skal være mulig å etablere en skøytebane for lek i dette området i vintersesongen, og at andre aktivitetsarealer kan omfatte Tufte-park og/eller lekeplass. For øvrig er den universelt utformede gangforbindelsen til skoleområdet viktig, fordi området ved kommunehuset og Tjenna kan fungere som lekeareal og friluftslivsområder for den nye boligbebyggelsen, jf. nedenfor i kap. 3.3.

Dagens taxisentral nordvest på parkeringsområdet ved kommunehuset fjernes, mens servicebygget for utleie, det nordligste bygget, beholdes og utvides med en liten kiosk/isbod om det er behov for det. Toalettbygget nord for taxisentralen flyttes og bygges sammen med servicebygget. Tjenna friluftslivsområde fungerer godt slik det er i dag, så det gjøres ingen endringer på dette arealet. Den eksisterende parkeringsplassen nord for friluftslivsområdet beholdes også slik den er i dag.

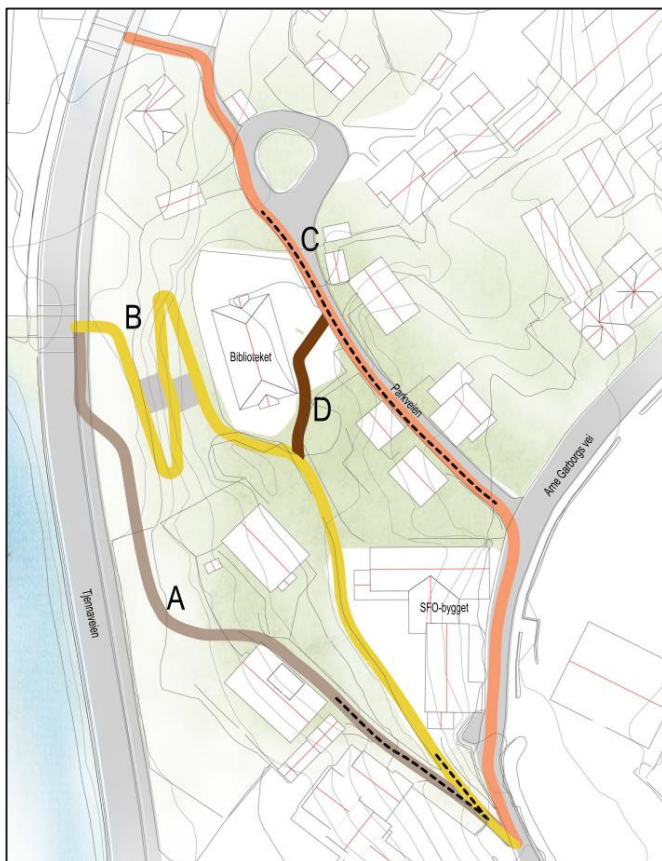
I dag er det 33 parkeringsplasser ved kommunehuset, et antall det er ønskelig å opprettholde. For å få til en god parkeringsløsning som krever minst mulig areal, er antallet plasser redusert til 26 plasser, jf. figur 20. Det er også nødvendig at biler kan kjøre rundt hele kommunehuset, for å få til effektivt vedlikehold av parkanlegg og aktivitetsområder. Det er ønskelig med gangareal langs kommunehuset og langs atkomstveien Søsterdalen fra Tjennaveien til parkeringen ved friluftslivsområdet.



Figur 20: Situasjonsplan for området ved kommunehuset og Tjenna friluftslivsområde. Kilde: Multiconsult

3.3 Universelt utformet gangsti

Kommunen har som mål at det skal etableres en universelt utformet gangsti fra området ved den gamle barneskolen til Tjenna friluftslivsområde. Det finnes flere alternative løsninger som alle har utfordringer med å oppnå maksimal stigning på 1:15 i deler av traseen. Det skyldes terrengutformingen i krysset mellom Arne Garborgs vei og atkomsten til Arne Garborgs vei 8 og 10.



Figur 21 til venstre viser de 4 traseene Multiconsult har identifisert som mulige. Delstrekningene der kravet til universell utforming ikke oppnås med dagens terrenghøyder, er markert. Opparbeiding til universelt utformet trasé krever til dels omfattende terrenginngrep, som må detaljprosjekteres, for å avgjøre hva som er mulig.

Alternativ A er den korteste traseen. Ved å velge dette alternativet, frigjøres arealet for gangåren mellom SFO-bygget og det gamle biblioteket til utbyggingsformål.

Alternativ B er lagt mellom de eksisterende, verneverdige byggene som skal gis ny bruk, og til det gamle biblioteket i Parkveien 8. Herfra fortsetter traseen med universelt utformet nedstigning til det sørligste fotgjengerfeltet over Tjennaveien (fv 411) til kommunehuset. Her kan den koples på den eksisterende, universelt utformede gangstien langs Tjenna.

Figur 21: Alternative traseer for universelt utformet gangsti fra området ved skolen til Tjenna. Kilde: Multiconsult

Dette alternativet er universelt utformet med en stigning på ca 1:20 med unntak av starten ved Arne Garborgs vei, som krever særskilt tilpasning. Traseen er såpass lang at den med fordel kan opparbeides som en aktivitetsakse der det etableres enkelte leke- og aktivitetsarealer. Denne løsningen ble identifisert i mulighetsstudien i 2019.

Alternativ C følger den eksisterende Parkveien og eksisterende snarvei til krysningspunktet over Tjennaveien (fv 411) som leder til det nye biblioteket i kommunehuset. Traseen er såpass lang at det bør vurderes om det skal opparbeides et lite leke- og aktivitetsareal i enden av Parkveien, i nordenden av det gamle biblioteket.

Alternativ D er en kombinasjon av alternativ B og C der vi tar utgangspunkt i Arne Garborgs vei og følger eksisterende gangatkomst til det gamle biblioteket, der den føres over i Parkveien. Denne traseen har en stigning på maksimalt 1:20 og utnytter eksisterende gangforbindelser og veier, slik at en unngår opparbeidingen av arealet vest for det gamle biblioteket til en arealkrevende nedstigning.

3.4 Oppsummering

I denne mulighetsstudien er ulike utbyggingsløsninger for området mellom den gamle barneskolen og det gamle biblioteket presentert gjennom volumstudier og situasjonsplaner. Det er også pekt på



hvordan de eksisterende, verneverdige byggene kan tas i bruk til nærings- og boligformål. Et forslag til oppstramming av parkeringsarealet ved kommunehuset og opparbeiding av grønt- og parkområder på deler av arealet er også presentert, samt alternative traseer for universelt utformet gangåre fra området ved den gamle barneskolen til Tjenna friluftslivsområde.

4 Medvirkning og endelig resultat

4.1 Medvirkning

Medvirkning har vært en viktig del av prosjektet. Det sikrer at mulighetsstudie er direkte koblet til innbyggernes behov og ønsker slik at kommunen i neste omgang kan sikre en ønsket utvikling av et område nært knyttet til sentrum.

4.1.1 Innbyggere og næringsaktører

Det har vært viktig med en bred medvirkning som sikrer innspill fra mange ulike grupper i samfunnet. En bred medvirkningsstrategi har derfor vært helt essensielt i prosjektet, og resultatene herfra vil bli tatt med i arbeidet med reguleringsplanen. Det har blitt gjennomført folkemøter og gjestebud.

Samarbeid med skolen gjennom ungt entreprenørskap ga innsikt i barns ønsker for grøntområdet rundt Tjenna og kommunehuset.

Gjestebudene brukte tegningene presentert i dette dokumentet som grunnlag for diskusjoner. Disse gikk i hovedsak på volum og innhold samt bruk av eldre bygg.

Også lokale næringsaktører har gitt uttalelse og vurdert skissene. Disse tilbakemeldingene har stort sett omhandlet behovet for nye næringslokaler og hvordan dette vil påvirke sentrum som handlested og møteplass.

4.1.2 Arbeidsgrupper

I tillegg til medvirkning rettet mot innbyggere og brukere av området, har vi også har to ulike arbeidsgrupper involvert i arbeidet.

Arbeidsgruppen med Agder fylkeskommune har gitt tydelige føringer for prosjektet særlig med tanke på kulturmiljø og hvordan vi på best mulig måte ivaretar eksisterende og eldre bebyggelse i området. Diskusjoner rundt volum og generell stedstilpasning har i stor grad formet resultatet vi sitter igjen med i dag. Løsningen vi har valgt tar vare på de gamle byggene, samtidig som de tillater en relativt høy utnyttelse. Skissene er imidlertid ment til å være retningsgivende og vil ha behov for revidering når...

Arkitektene bak tegningen har trukket frem noen utfordringer knyttet til tetthet og plassering av bygg, disse er presentert i neste underkapittel.

Kommunen hadde også tett kontakt med en lokal arkitekt som hadde mange gode innspill til utformingen. Det ble drøftet en rekke ulike løsninger for området. Særlig ble parkering og funksjon i de gamle byggene diskutert.

Det ble trukket frem et behov for flere sentrumsnære parkeringsplasser med lademulighet i umiddelbar nærhet til sentrum. Videre besto forslaget av å flytte kommunens administrasjon fra kommunehuset ved Tjenna til det gamle skolebygget og paviljongen. På denne måten ble det åpnet for bolig på tomten der kommunehuset står i dag. Det ble også foreslått boliger i bakkant av stranden og tilhørende grøntareal.

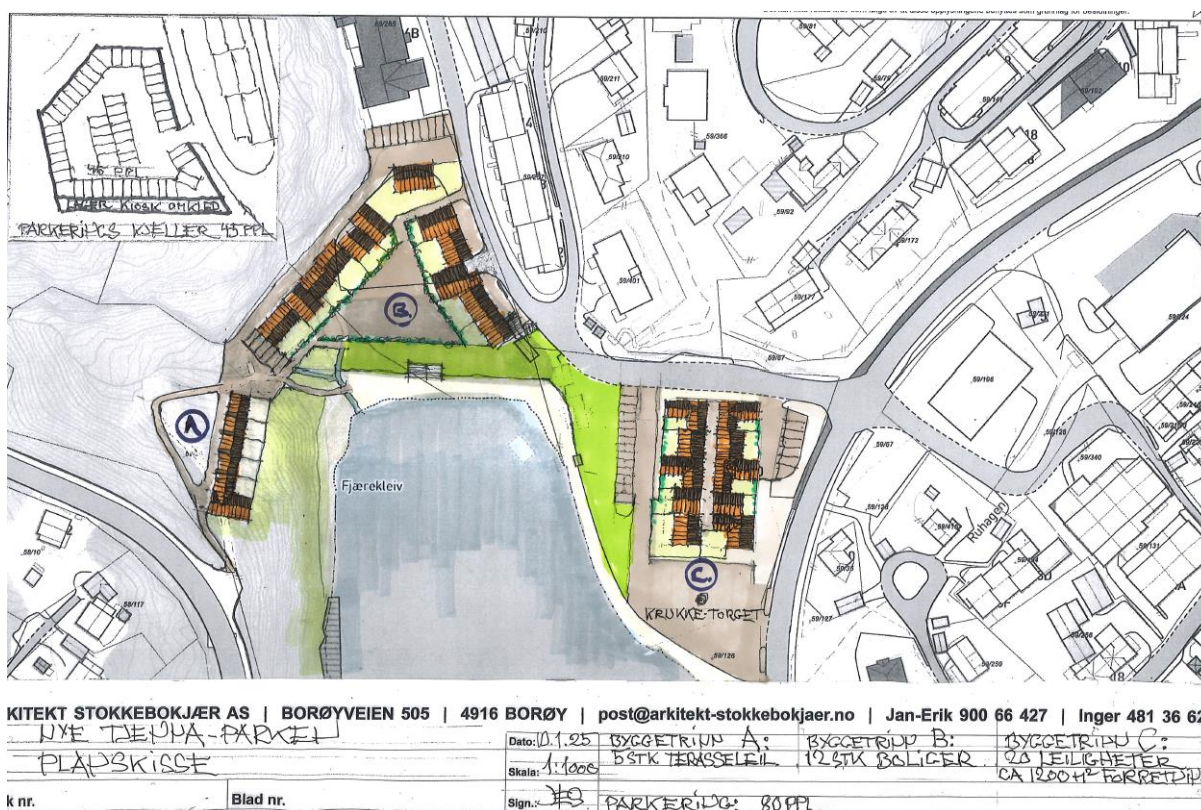
Forslaget ble nøye vurdert og diskutert. Behovet for parkeringsplasser forsterkes med etablering av boliger. Samtidig er det ut ifra et byutviklingsperspektiv ønskelig å minimere antall parkeringsplasser

på gateplan, og heller løse beboerparkering i kjeller. Dette frigjør plass til flere boliger og gode boområder.

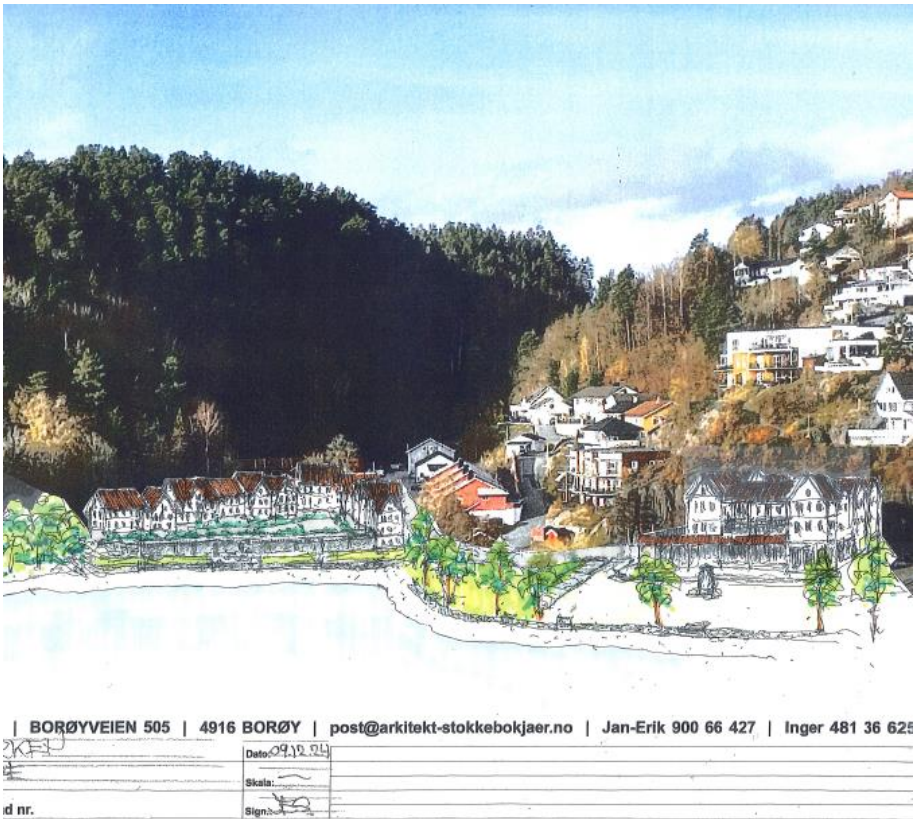
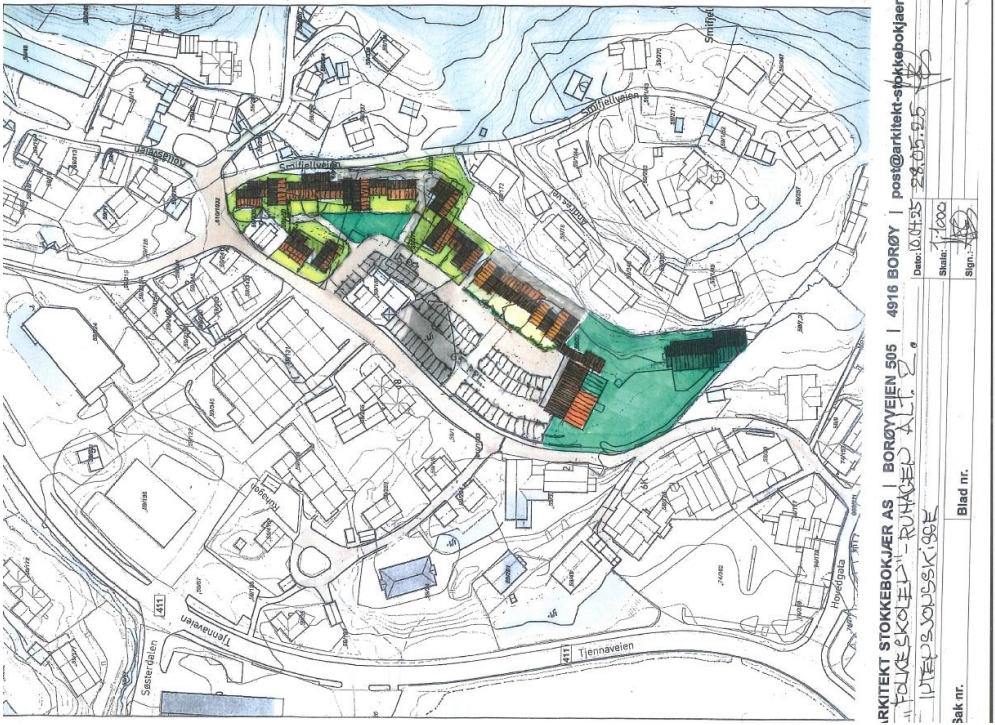
Etablering av boliger langs Tjenna kan på mange måter være en god bruk av området. Samtidig er det viktig å sikre at dette området ikke fremstår privatisert ettersom det kommer til å være et viktig grøntareal til de mange nye boligene. Med tanke på bomiljø vurderes skoleplassen til å gi like gode bomiljøer som området rundt Tjenna.

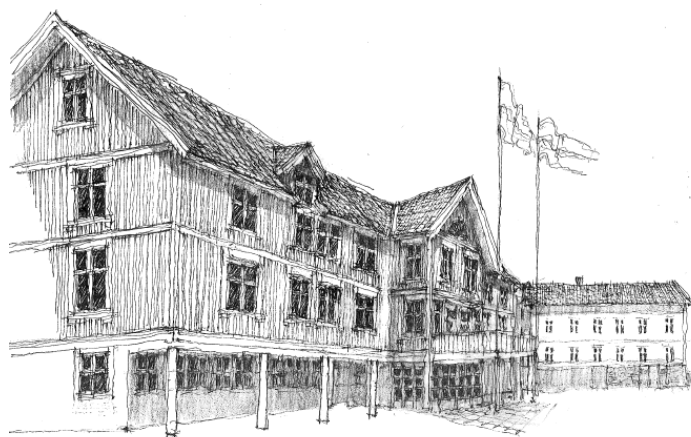
Kommunen har ønsket å ta med disse innspillene i denne studien, for å vise at det er mange måter å utvikle området på en god måte, og at byens og innbyggernes behov kan endre seg de neste 10-20 årene. Derfor er det ikke gitt at den anbefalte løsningen også er den beste i fremtiden.

Mulighetsstudiens mål har vært å belyse og vurdere de ulike alternativene for å gi en god forankring og et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for reguleringsplanen. Derfor er det også viktig å se bredden i forslagene.



Figur 22: Området markert med A er statlig sikret og vil ikke kunne bebygges





VISJON: GAMLE FOLKESKOLE + PAVILJON - TRANSFORMERT TIL PYTT KØKKENHUS OG BIBLIOTEK. 10.2.25

ARKITEKT STOKKEBOKJÆR AS | BORØYVEIEN 505 | 4916 BORØY | post@arkitekt-stokkebokjaer.no | Jan-Erik 900 66 427 | Inger 481 36 625

PYTT KØKKENHUS OG BIBLIOTEK

10267272-01

Sak nr.	Blad nr.	Dato: 10.2.25	Skala:

4.2 Anbefalt løsning

Tilbakemeldingene var tydelige på at det er forslag 8 skissert ovenfor som best ivaretar skalaen og formen lokalbefolkningen ønsker, samt verneverdiene i de eksisterende byggene. Dette forslaget er justert ved at høyden på bygget nærmest det gamle biblioteket er redusert til to etg., og bygget nærmest den gamle barneskolen er trukket noe nærmere skolen for å gi mer rom rundt den eksisterende boligen i Parkveien 4. Samtidig er det lagt inn sprang i fasaden for det nedre bygget, slik at det ikke får en så monoton fasade mot sør. Dette reviderte forslaget er satt sammen med foreslått utbyggingsløsning for arealene nord for den gamle skolen, fra mulighetsstudien utarbeidet i 2019. Dette er vist i figur 23 nedenfor. I dette forslaget er det i tillegg til byggene fra mulighetsstudiene lagt inn to tomannsboliger lengst nordøst, mot Smifjellveien.

Mulighetsstudie konkluderer derfor med at tegningene nedenfor er det beste utgangspunktet for videre diskusjon og utvikling. De setter rammen for den faktiske utviklingen og gjennomføringen av reguleringsplanen.



Figur 23: Utbyggingsløsninger fra mulighetsstudien fra sommeren 2025 satt sammen med forslag til utbyggingsløsningen i mulighetsstudien fra 2019.







Alle byggene mellom den gamle barneskolen og det gamle biblioteket har en dybde på 12 m i volumstudien i kap. 3. Denne dybden er valgt for å sikre arealer som gir mange leiligheter med god romløsning. Det er mulig å redusere bredden på byggene for å få mer uteareal og sikre bedre atkomster, men det gir mindre bruksareal til leiligheter.

Arkitekten har videre bemerket at for bygg A og B vil det være fordelaktig å redusere byggedybder (tilsvarende bebyggelsen bak skolebygget) slik at man har bedre mulighet til å ivareta brannkrav mm.

For bygg A: Vi bør ha 8 m mellom bygg A og biblioteksbygget. Bygg A vil måtte ha åpningsbare vinduer mot biblioteket, muligens også balkonger. Avstand mot enebolig i Parkveien kan antagelig være mindre, men det forutsetter normalt at fasaden er brannsikker.

For bygg B: Vi bør ha 8 m mellom bygg B og enebolig. Bygg B bør ha åpningsbare vinduer/balkong henvendt mot nordvest. Dette er krevende å få til, selv om vi minimerer bredde på gangvei (Arne Garborgs vei) til 3 m.

For bygg C er 12 meter byggedybde antagelig greit. For bebyggelsen bak skolebygget kan byggedybder økes. Her har man mer plass.

Byggene nord for den gamle skolen, fra mulighetsstudien utarbeidet i 2019, har en dybde på kun 9 m. Det er mulig å øke dybden på disse byggene, for å få mer funksjonelle leiligheter og mer bruksareal. Det kan også gi andre atkomstløsninger enn svalgangen i 2.etg. som gir ferdsel tett forbi leilighetsvinduer. I denne fasen er det ikke tid og ressurser tilgjengelig til å illustrere en slik mulighet, men det tas videre til reguleringsprosessen.

Den anbefalte løsningen må derfor justeres i møte med den reelle utviklingen av området, men setter noen rammer og forventninger til utviklingen av området. Den sier noe om hvilke verdier og kvaliteter kommunen ønsker med utviklingen og hvordan det skal relatere seg til eksisterende bebyggelse og by.



VEDLEGG

Vedlegg 1: Situasjonsplaner

Vedlegg 2: Volumstudier



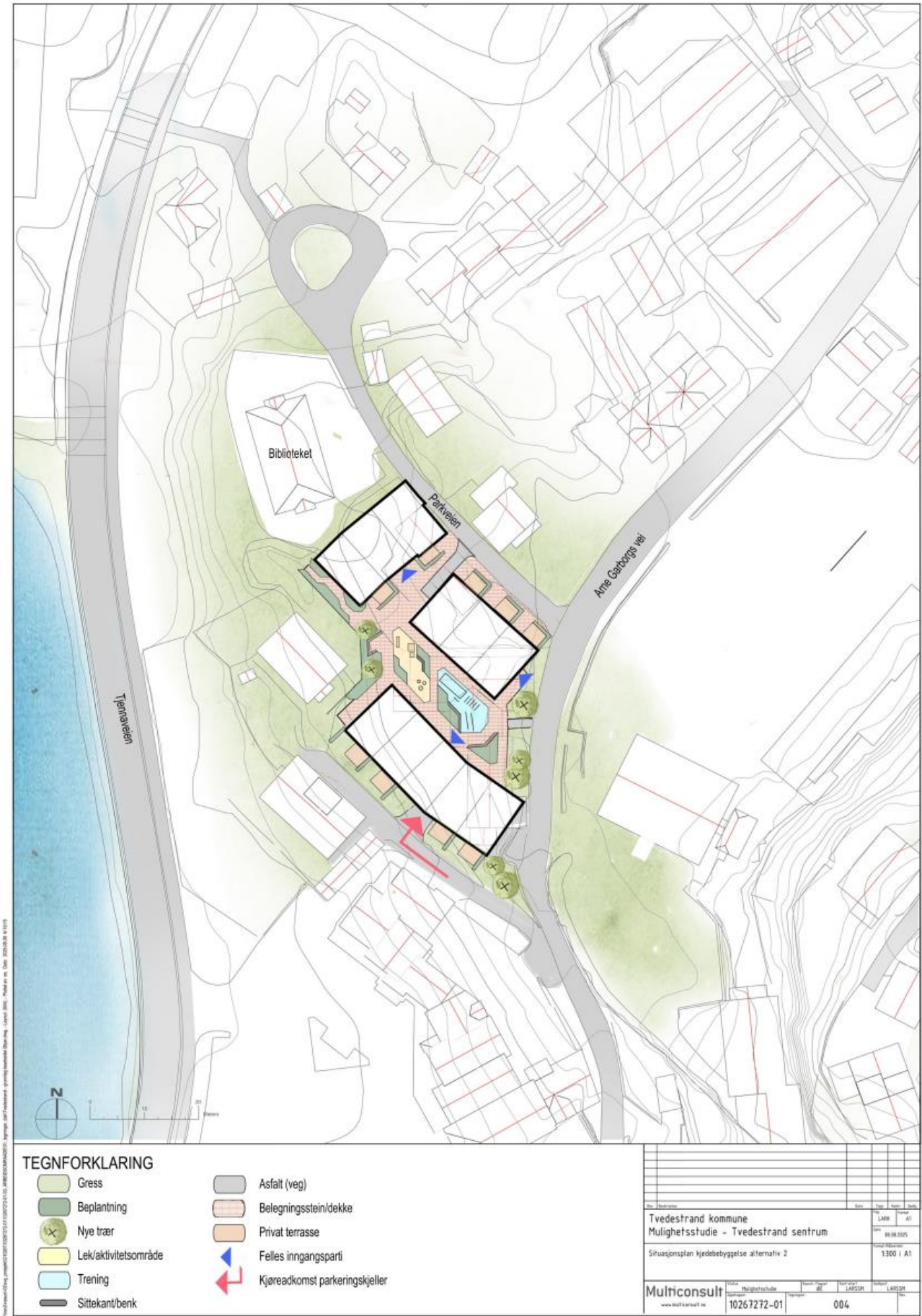
Vedlegg 1: Situasjonsplaner

Kjedebebyggelse alternativ 1





Kjedebebyggelse alternativ 2





Kjedebebyggelse alternativ 3



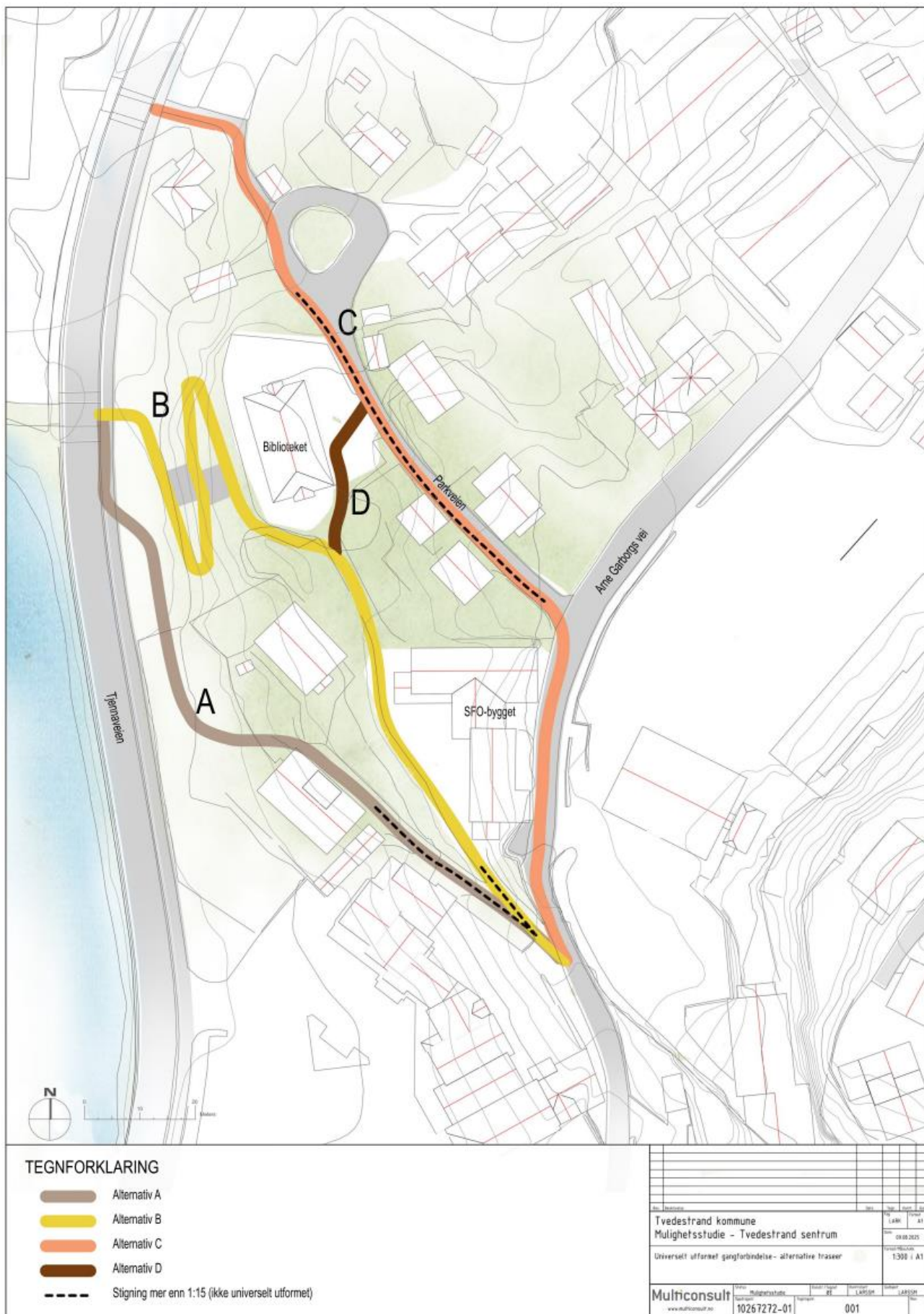


Situasjonsplan for området ved kommunehuset og Tjenna





Universelt utformet gangforbindelse – alternative traseer





Universelt utformet gangforbindelse – alternativ med park





Vedlegg 2: Volumstudier

Alternativ 1: Bibliotek-kopier







Alternativ 2 Kjedebebyggelse i rekke







Alternativ 3 Kjedebebyggelse i rekke med vridt volum







Alternativ 4 Terrassert landsby («village»)







Alternativ 5 Terrassert landsby («village») 2







Alternativ 6 Modernistiske volumvariasjoner







Alternativ 7 Terrassert landsby («village») i tre separate volumer







Alternativ 8 Kjedebebyggelse med innpassing av verneverdig bygg i Parkveien 4



