

Case: Farsund sentrum



# Universell utforming i historisk bysentrum





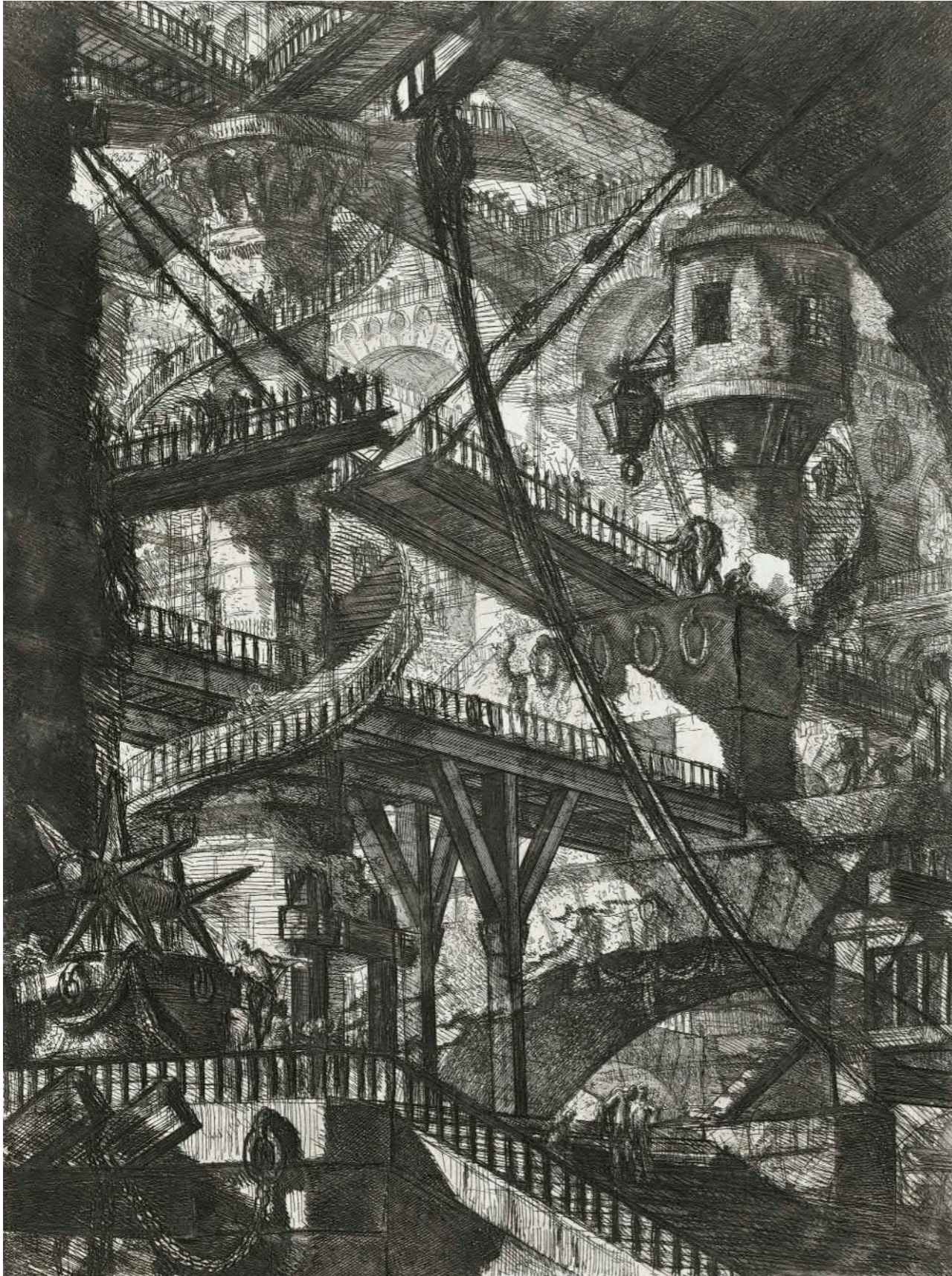
Universell utforming i Farsund for enhver pris? Hejdesgate





Universell utforming i Farsund for enhver pris? Kjørbosgate





Piranesi - arkitekturen i helvete





Bergen - Johanneskirke­trappene - omgjøring av gateløp til "spansketrapp"





Bergen - Johanneskirke­trappene - omgjøring av gateløp til "spansketrapp"





Bergen - Johanneskirke trappene - omgjøring av gateløp til "spansketrapp" - Et flott byrom, men ekskluderende.





Farsund - historisk handelssentrum versus kjøpesenterby



Farsund sentrum:

- Manglende investeringsvilje
- Betydelig etterslep på bygningsmassen
- Flytting av tradisjonell sentrumshandel
- Tomme næringslokaler
- Store høydeforskjeller  
"Trappebyen"
- Tiltak for UU koster penger

# – Veldig trist når butikker må legge ned



Butikkene i Theis Lundegaards vei legger ned.  
📷 Mona Wikøren

**Nok en butikkdød føyde seg inn i rekken da Blå Eik nylig varslet om opphørssalg.**



Martine Kile Søyland



# Grimstad



**Mange tomme:** Dette er noen av de tomme eller stengte lokalene som Rudi Repstad kom over i Grimstad sentrum. Se alle bildene i bildeserien (lenke starten av artikkelen). (Foto: Rudi Repstad)

**Fant 36 stengte lokaler i sentrum på én time: - Nå må vi våkne**

# Arendal

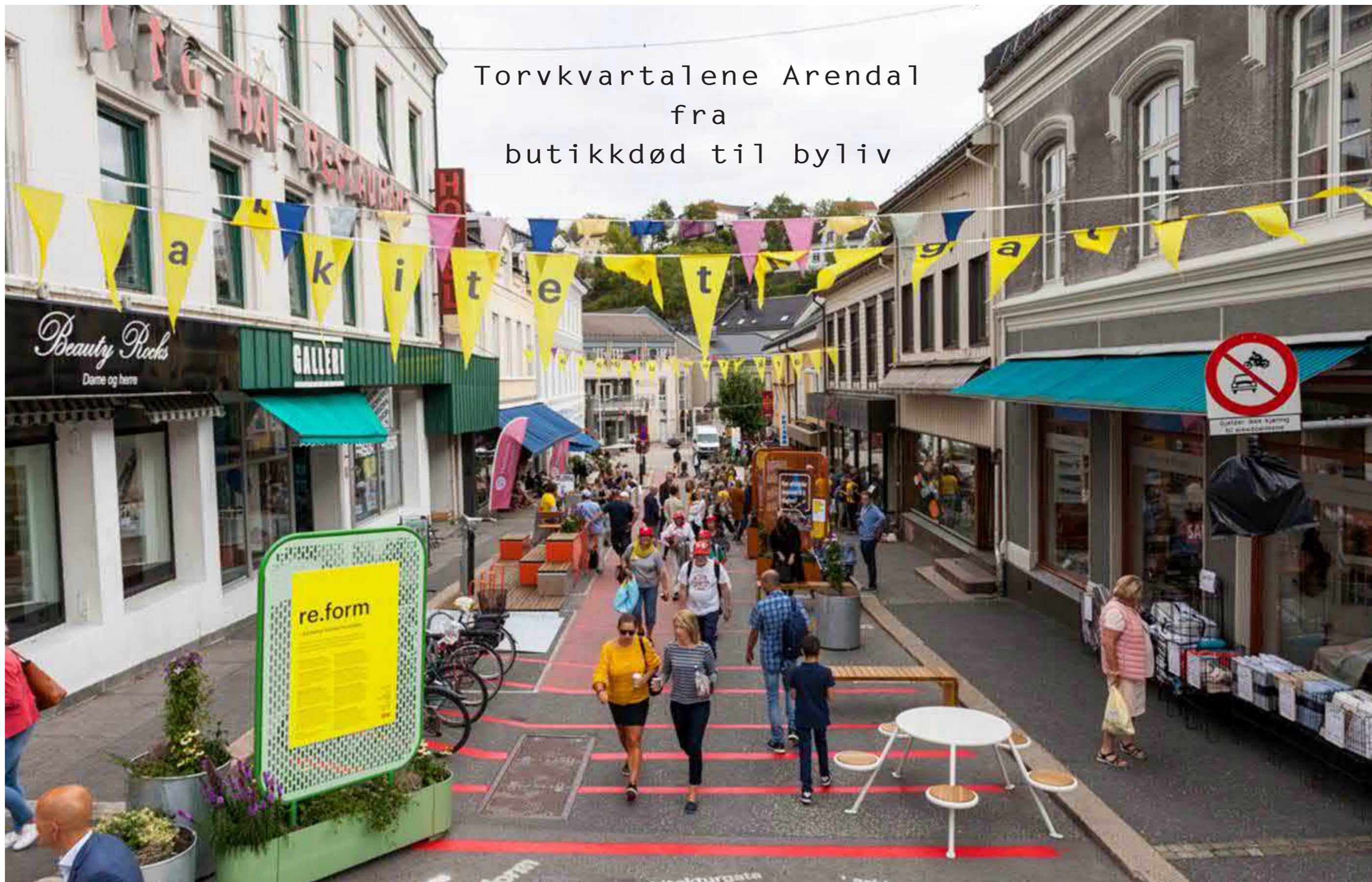


På 60 meter gate er tre av seks bygårder til salgs i Torvgata i Arendal. Foto: Jørund Flaa

**Her er halve kvartalet til salgs - midt i sentrum**

På 60 meter gate er tre av seks bygårder til salgs i Torvgata i Arendal. Eierne er enten døde, arvinger eller klar for pensjonisttilværelsen.





Torvkvartalene Arendal  
fra  
butikkdød til byliv



## Frivilligheten tar tak:

Flere frivillige organisasjoner engasjerer seg i debatten om butikkdød og hva vi kan bruke det historiske bysentrum til.

Med  for Arendal  
- et godt sted å bo for alle

Med Hjerte For Arendal 3 Vis mer 3



Her er filmen fra et fantastisk Bynattarrangement i Arendal 19.juni.

Takk til Elin Lunde og Arendal kommune, Kristine A. Norberg, Hanne Gullbrandsen i Arendal By, Arendal Kulturforum, Frivilligsentraler, ulike Kulturaktører, Butikkeiere og Gårdeiere, og alle som deltok.

Sammen får vi til mye mer enn hver for oss!

## Arendal Kulturforum stiftet tirsdag

På et møte i galleri Pakkhuset ble Arendal Kulturforum formelt stiftet tirsdag kveld.



KLARE FOR BYFESTIVAL: Denne blide gjengen er noen av aktørene som står bak arrangementet som går over tre dager fra torsdag til lørdag. F.v: Kristina Jørgensen, Jan Krøger, Thomas Larsen, Oliver Fields, prosjektleder Ine Larsen på gullstol, Kunalan Kanagaratnam, Matthew Holland, Ole Bachke og Morten Watto.

Ny festival skal bidra til å skape liv i sentrum



Frivillige organisasjoner samler seg rundt et felles konsept for området.

Kommunen er med på laget og støtter konseptet.

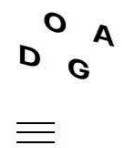
Resultat: Arendal får et DOGA-prosjekt:  
Levende lokaler Arendal

## Vil skape opplevelsesrikt kulturstrøk rundt Torvet



Kulturkvartalet: Nå planlegges kreative forretninger, festplasser og scener i sidegatene rundt Torvet. (Foto: )

Design og arkitektur Norge : [Levende lokaler](#)



### DOGA lanserer tidenes største tiltak for å fylle tomme lokaler

Tomme lokaler fører til sentrumsdød i norske kommuner over hele landet. Prosjektet Levende lokaler fra Design og arkitektur Norge skal skape liv.

Erfaringer:

- Nye næringsformer
- Kultur, coworkingspace, offentlige møteplasser
- Midlertidighet - mulighet for å prøve et konsept
- Synergier gir ny investeringsvilje
- Samarbeid mellom kommune og frivillige krefter





Torvet 9 - Bruksendring til næring og bolig - avhengig av fravik fra krav i TEK17 (Pbl §31-2).





Torvet 9 - Bruksendring til næring og bolig - avhengig av fravik fra krav i TEK17 (Pbl §31-2).

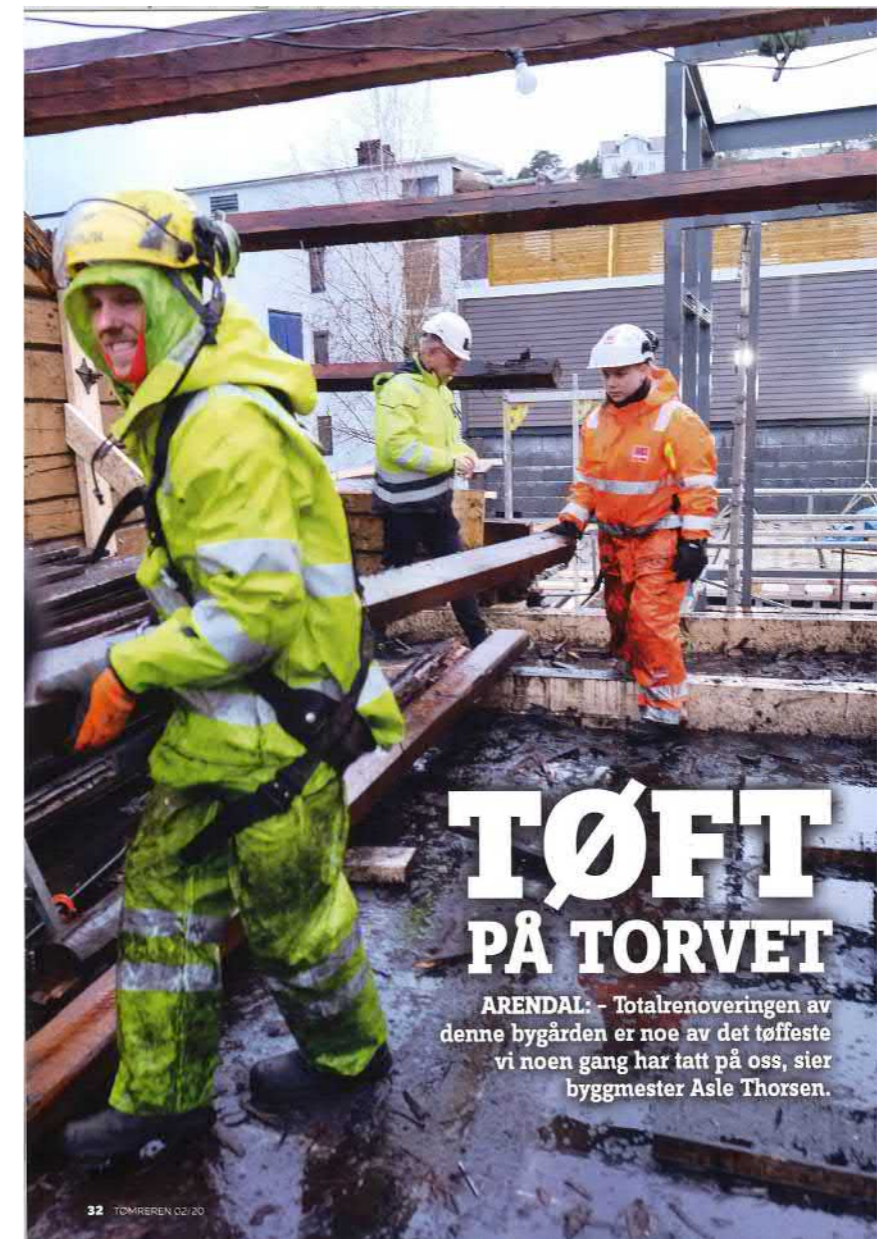




### Torvet 3 - Full transformasjon med hovedombygging

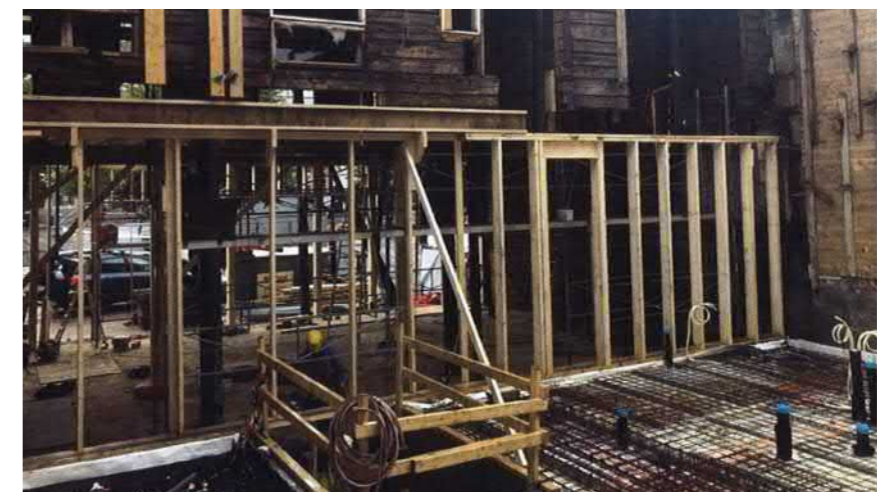
Torvet 3 er i så dårlig forfatning at det kreves store tiltak for å få bygget tilrettelagt for ny bruk. Bygget skal romme moderne kontorlokaler med høye krav til bygningsstandard. Tilnærmet UU og heis.





### Torvet 3 - transformasjon med hovedombygging

Torvet 3 er i så dårlig forfatning at det kreves store tiltak for å få bygget tilrettelagt for ny bruk. Bygget skal romme moderne kontorlokaler med høye krav til bygningsstandard. Rullestoltilgjengelighet, ventilasjon, nye energikrav osv. Prosjektet er kostbart og ombyggingen så total at bygget i prinsippet blir et nybygg med reetablering av historisk fasadeuttrykk. Utbygger har solid leietaker med økonomi til å gjennomføre.





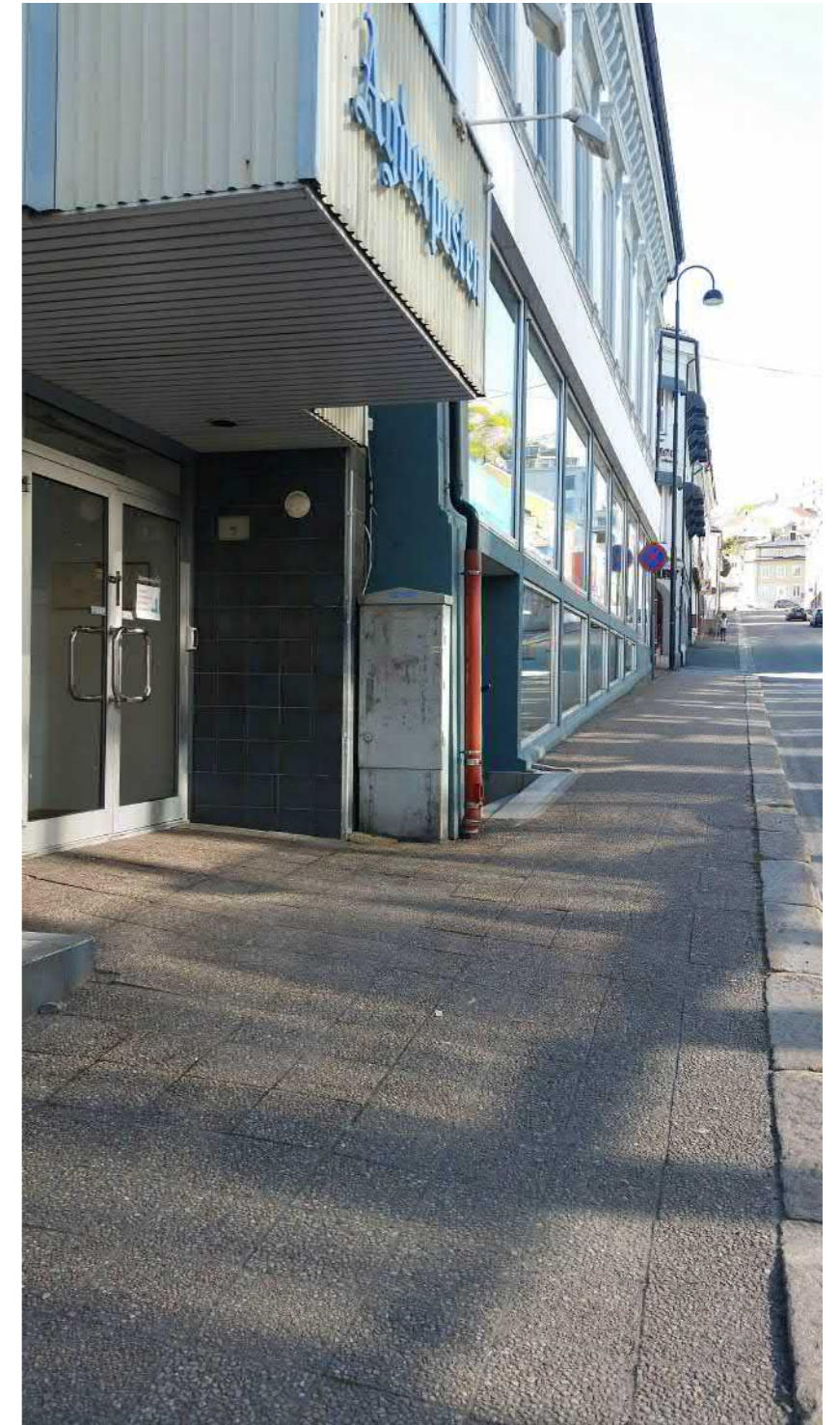
# Tiltak for å oppnå økt grad av tilgjengelighet og UU

## Tiltak innenfor det historiske bysentrum:

- Tiltak knyttet til inngangspartier
- Tiltak knyttet til rehabilitering og transformasjon av bebyggelse
- Tiltak knyttet til rehabilitering og transformasjon av gateløp og møteplasser.

Lovverket skiller mellom krav om tilgjengelig boenhet og universell utforming i uteområder, offentlige bygg og for arbeidsplasser.





Rullestoltilgjengelighet er ikke nødvendigvis = universell utforming.





Infill - fortetningsprosjekter Oslo - Høy kvalitet og høy pris per m2.



Realiteten i øvre del av sentrum:

- Preget av forfall og tomme lokaler
- Manglende investeringsvilje
- Svært lav pris per m2 for bygårder
- Bygård Nytorvet pris per m2 ca 4500kr
- Hva kan man få til med svært begrensede virkemidler?



(1/34)

[Legg til favoritt](#)   

## Eldre enebolig med 2 store leiligheter i Farsund sentrum

Nytorvet 4, 4550 Farsund

Prisantydning  
1 350 000 kr

Omkostninger: 49 420 kr

Totalpris: 1 399 420 kr



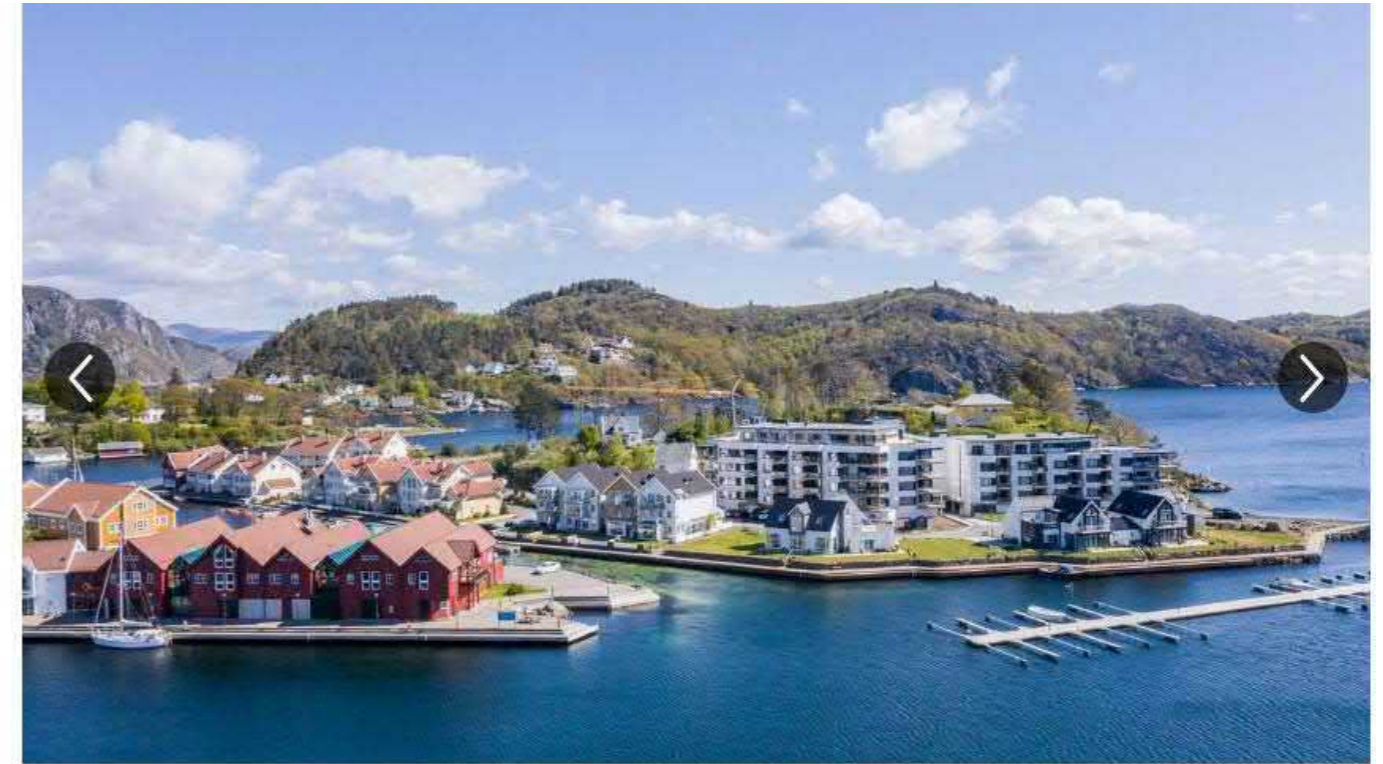
Reidar Bøe

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 38 33 18 40

Mobil: 404 08 071





Engøy Syd - 27 flotte selveierleiligheter like i sjøkanten (1/20)

Legg til favoritt

## Engøy Syd II - Nye selveierleiligheter med unik beliggenhet!

Engøy Syd II, 4550 Farsund

Pris fra  
4 800 000 kr  
Pris til  
5 000 000 kr

EiendomsMegler 1

Vi er der du er - EiendomsMegler 1



Nybygg koster det samme i Farsund som i andre byer:

-Eksempel hentet fra sjønære leilighetsbygg på Engøy

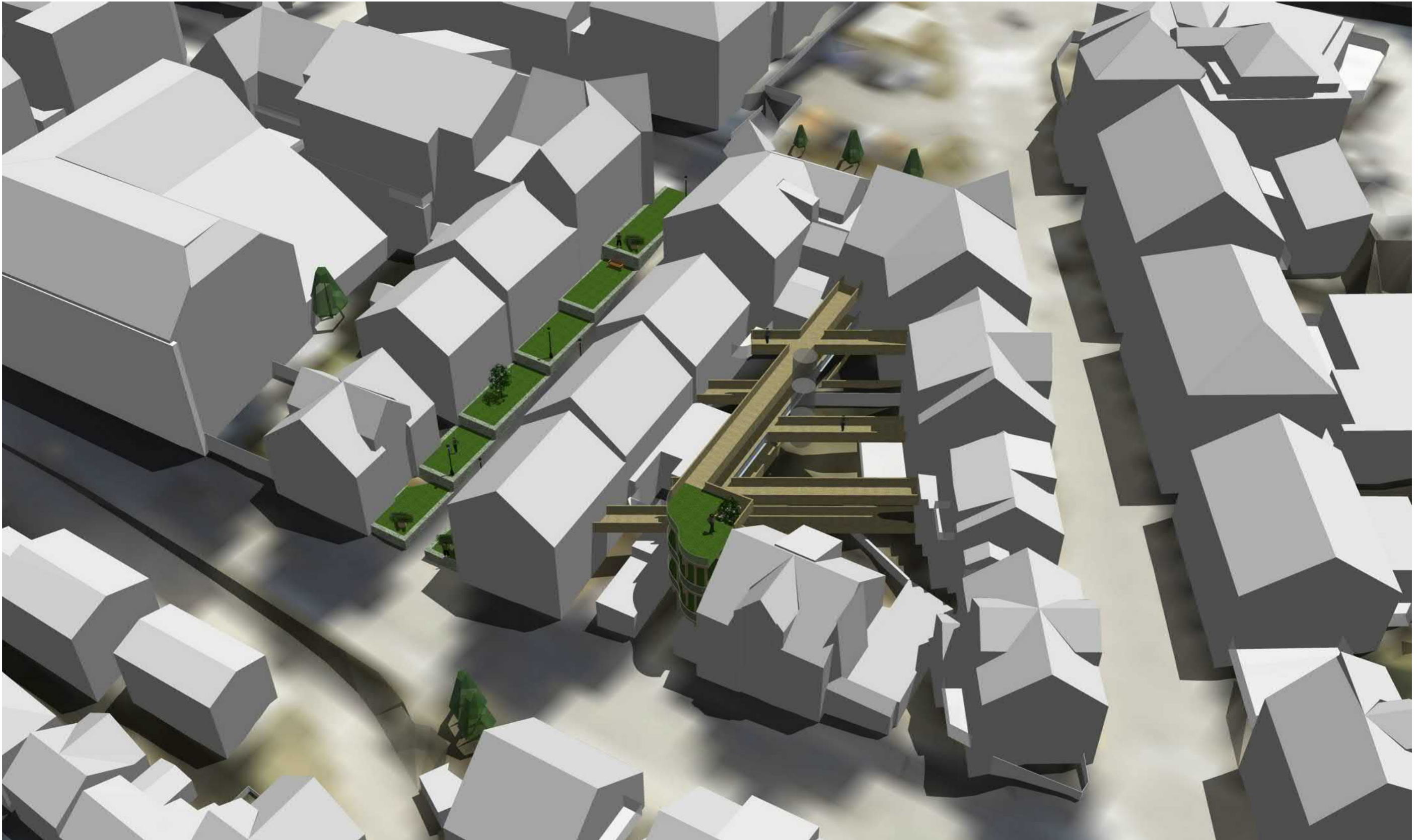
-Ny leilighet pris per m2 ca 50.000 kr

-Helt normal kvalitet, men med lovpålagte løsninger for tilgjengelig boenhet



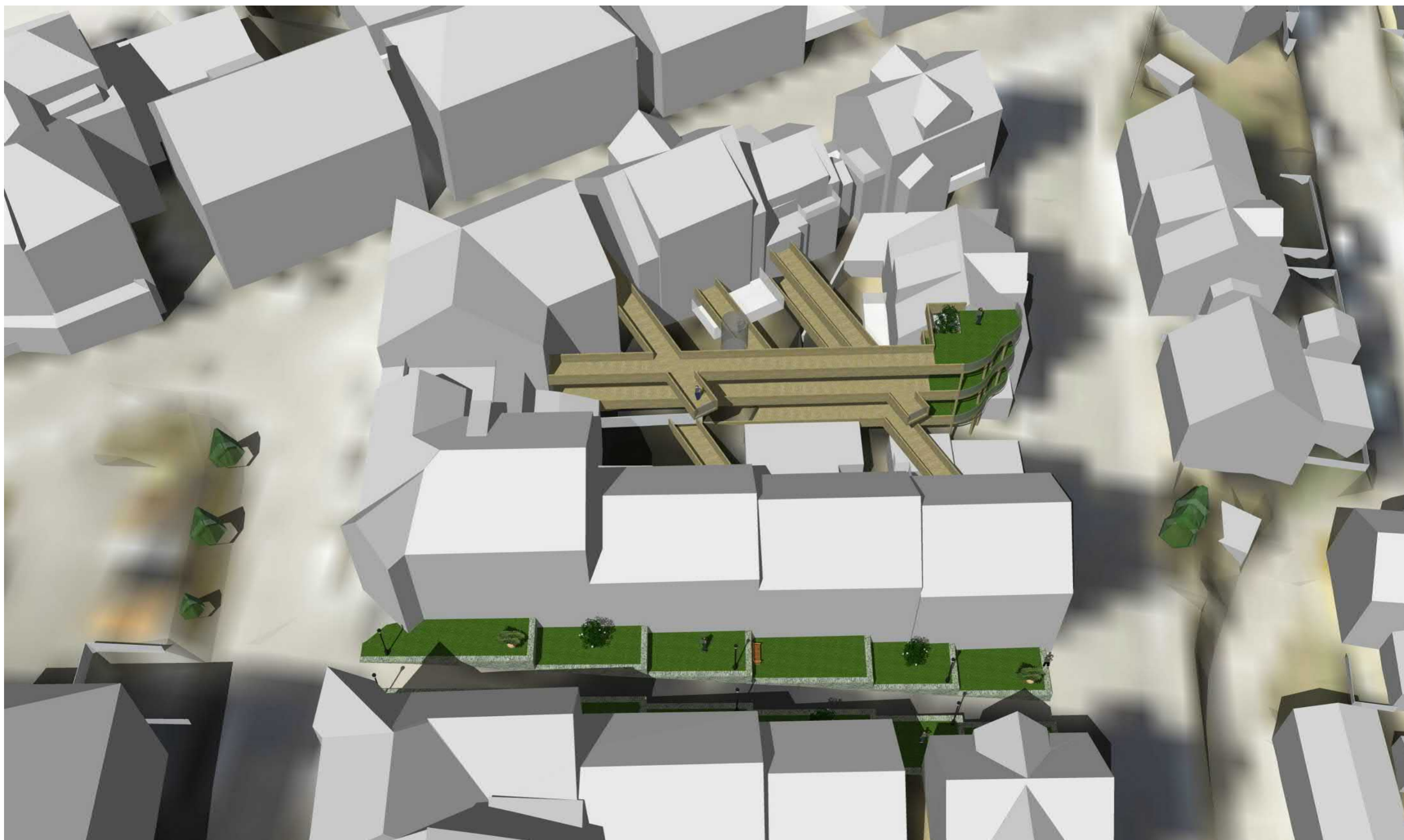






Perspektiv 4 - UU - tilgjengelig adkomst fra fellesarealer i bakgård





Perspektiv 3 - UU - tilgjengelig adkomst fra fellesarealer i bakgård



Variasjoner over et tema

Struktur for trinnfri adkomst  
kombinert med bakgårdsbygg





Perspektiv 1 - UU - tilgjengelig adkomst fra nybygg i bakgård





Perspektiv 3 - UU - tilgjengelig adkomst fra nybygg i bakgård



Variasjoner over et tema

Struktur uten heis - økonomisk tilnærming  
gir økt andel boliger med  
tilgjengelig standard





Perspektiv 5 - UU - deler av bebyggelsen gjøres tilgjengelig fra uteoppholdsareal i bakgård





Perspektiv 3 - UU - deler av bebyggelsen gjøres tilgjengelig fra uteoppholdsareal i bakgård



Grønnstruktur  
Forsterkning av historisk kopling mellom  
Nytorget og fjorden

Potensiale for økt bokvalitet  
Økt attraktivitet  
Men hvem skal betale for investeringene?



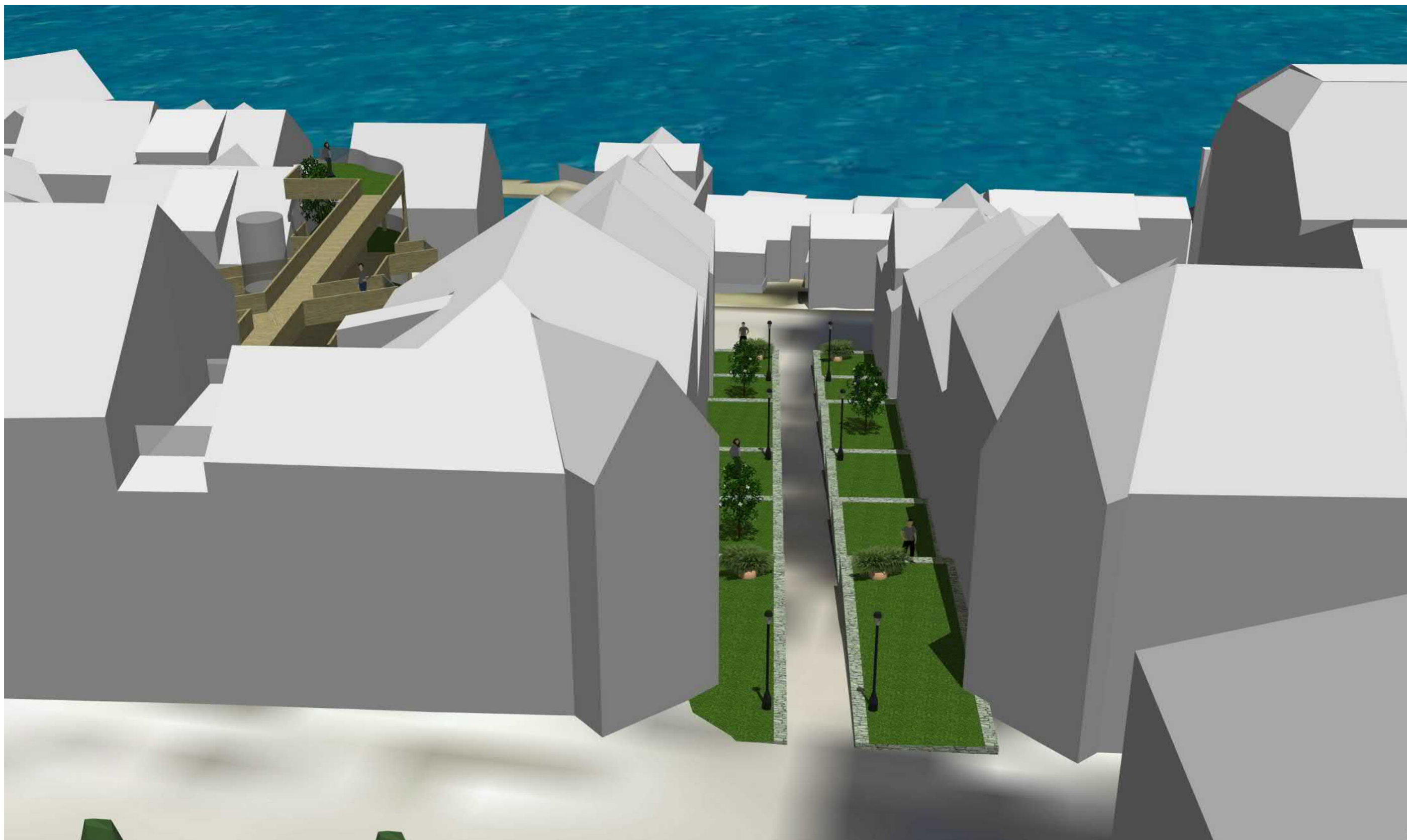






Nytorvet ca 1950, Bilen overtar plassen med parkering og bensinstasjon





Mulig fremtidig akse mot fjorden via Kjørboesgate





Nytorget markert i flyfoto fra 1956 - Sammenheng mellom parker, plasser og allmenning ved felles havn





Byparken ca 1910, siktlinje mot Nytorvet





Farsund nedre torv ca 1900. Torvet hadde direkte sammenheng med felleshavn og allmenning. Området er fylt igjen.



Universell utforming  
i  
byutviklingsperspektiv

Elefanten i rommet





Regulert tillatt utfylling er like stort som hele Farsunds historiske handelssentrum.



## Universell utforming og byutvikling i større målestokk

### Universell utforming

- ved planlegging av nye utbyggingsområder er en lovpålagt selvfølge.

Universell utforming av gode sammenhenger mellom nye byområder og den historiske byen er ingen selvfølge

- En viktig oppgave for planmyndighet å ivareta.
- Fanges ikke opp av lovpålagte krav
- Avgrensning av planområde utelukker ofte vurdering av konsekvenser for omliggende byområder og videreføring av viktige sammenhenger.



# Trondheim - Fjordbyen byreparasjon

Gjenoppretting av sammenheng mellom midtbyen og havet. Avskåret av jernbane i mer enn 100 år.



## Sjøgangen

- Gjenoppretter sammenhengen med byfjorden for gående og syklende.
- Betydelige økonomiske interesser i utvikling av arealene utenfor jernbanen mot fjorden.
- Kostbart infrastrukturprosjekt med offentlige heiser og trappe-  
pende landskap.

Sjøgangen - perspektiv fra arkitektkonkuransen





Blomsterbrua - sett fra midtbyen mot Solsiden

## Blomsterbrua Trondheim

Nytt byutviklingsområde Solsiden -transformasjon av industriområde til handel og bolig.  
Ny gang og sykkelvei via bro etableres til midtbyen (sentrum)  
Resultat: Tilstøtende nedslitte arbeiderområde Møllenberg blir et attraktivt sted å bo.



# Lokale eksempler:

Utvikling av havnearealene på godt og vondt: Barbu brygge og park - Arendal (20 år med kamp)

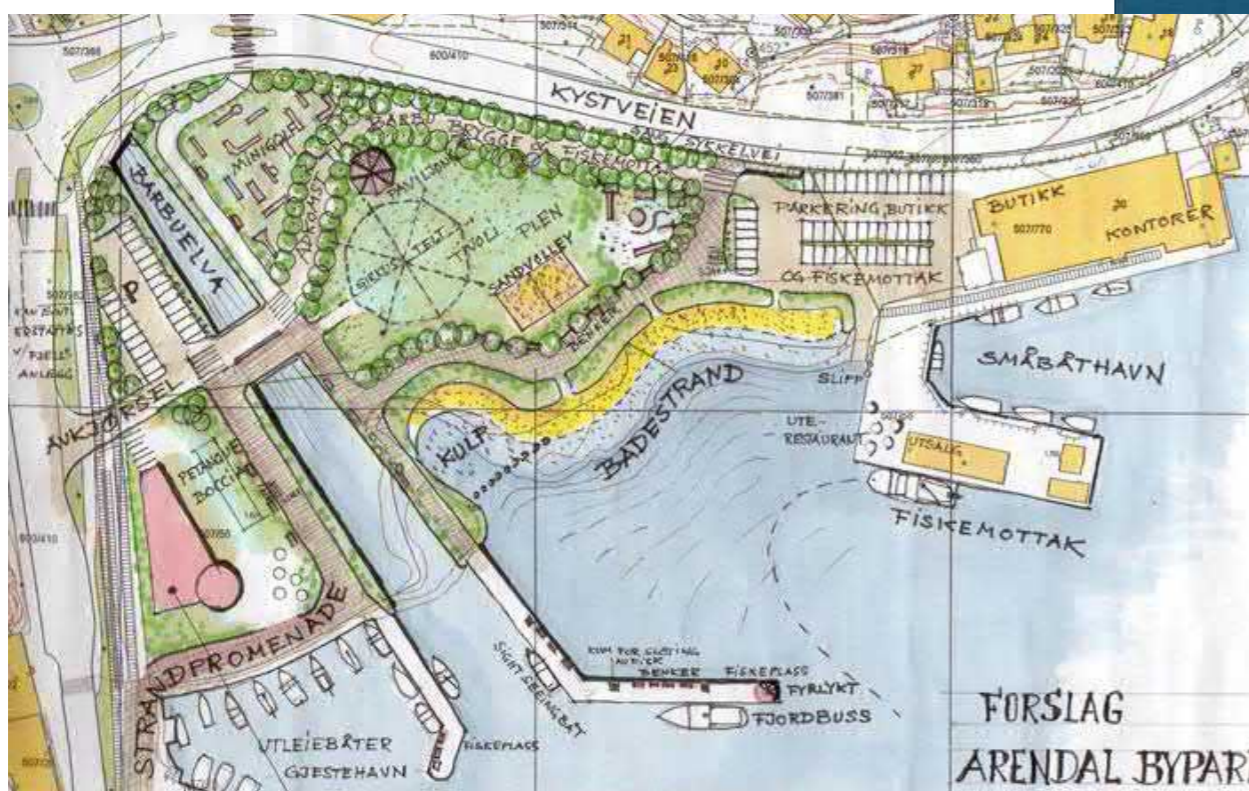


Barbu foto ca 1900.





Barbu-aksjonen



Illustrasjoner hentet fra Barbu-aksjonen og alternative forslag til utnyttelse av Barbu området.





Barbu med linjegendsterminal - utfylling i sjø





Barbu etter utbygging av nye leilighetsbygg, parken er under opparbeidelse.



Kampen ga resultater:

Ny bypark med lekeplass, aktivitetsarealer og badeplass - tilpasset ulike brukergrupper



Parken med både ny og gammel bebyggelse i bakgrunnen.





Barbu-elva nytt utløp med oppholdsareal



Bro over utløpet av Barbu-elva





Men noe ble “glemt”: Krav til støydemping.

Ny reguleringsplan bør ses i sammenheng med omliggende historiske byområder uavhengig av planavgrensning.



“Skammens mur” - hentet fra Agderposten. Støyskjerming i betong mot nye boligområder og park.





# Politikerne føler de ble lurt



Konsekvenser for området som grenser til planområdet ble ikke vurdert tilstrekkelig. Tiltak for å skjerme planområdet mot støy ga økte støyproblemer for omliggende områder utenfor planområdet.



Boligfortetting i Farsund historiske sentrum  
+  
Utbygging av en ny fjordby

Hvem sikrer sammenheng og tilgjengelighet på  
tvers av ulike planområder?





Regulert tillatt utfylling i sjø er like stort som hele Farsunds historiske handelssentrum.





Regulert tillatt utfylling i sjø er like stort som hele Farsunds historiske handelssentrum.





Foto av utfylling i fjorden sett mot Vesterside april 2020





Foto av utfylling i fjorden april 2020 - ny havn er under utforming





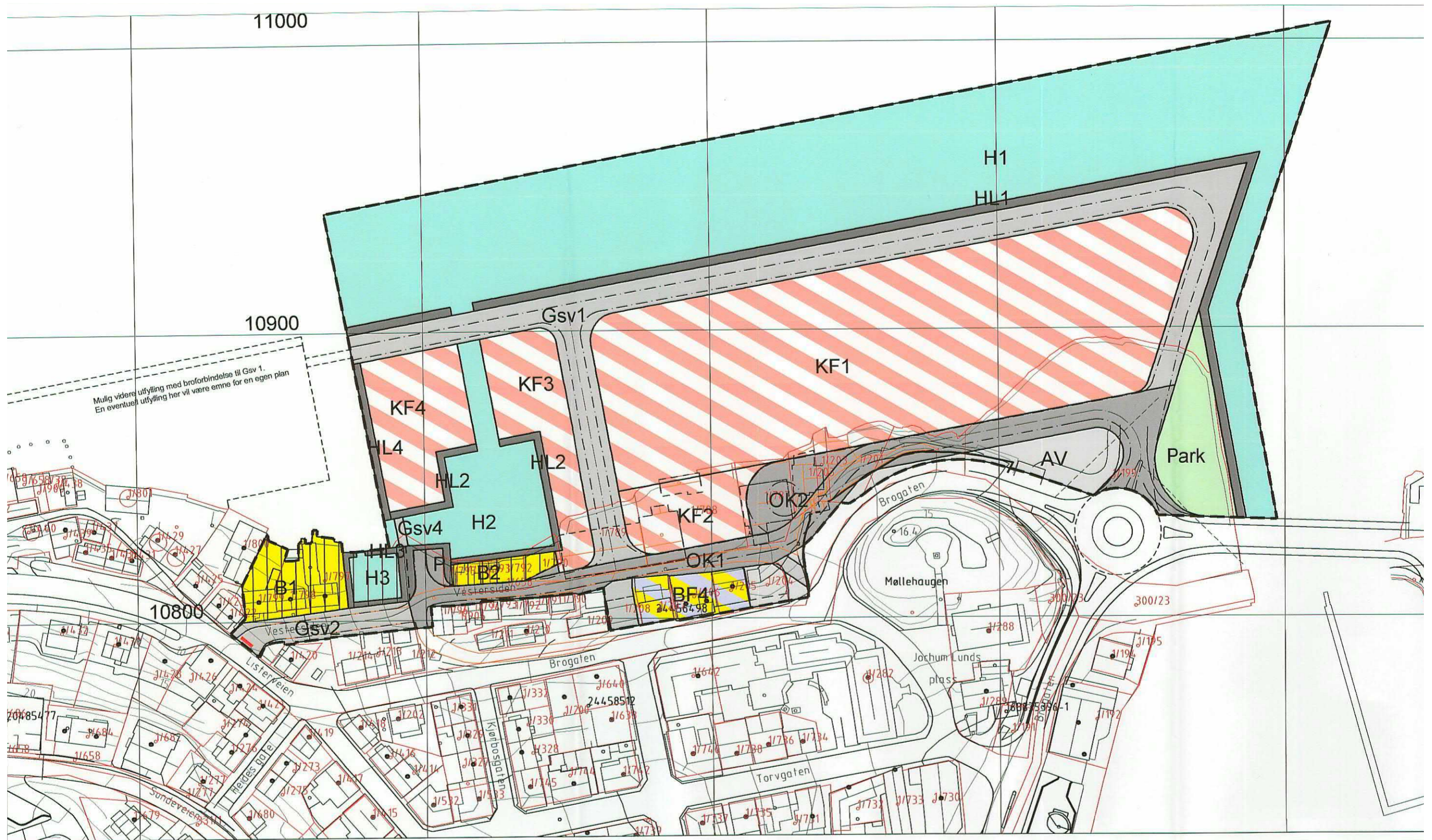
Foto av utfylling i fjorden sett mot Vesterside april 2020



Har toget gått?

Tja . . . .





Plankart - reguleringsplan for nytt utfyllingsområde i fjorden



### § 3. FELLES BESTEMMELSER

#### § 3.1. Utforming

Kommunen skal påse at bygninger og anlegg gis en enhetlig form og materialbruk i forhold til seg selv og omgivelsene. Bebyggelsen skal harmonere med strøkets karakter, og fasader, materialvalg, belysningsarmatur, skilter skal tilpasses omgivelsene. Belysning, reklame og fargevalg skal godkjennes av kommunen.

#### § 3.2. Parkering

Boligene innenfor området må disponere minst 1,5 plasser pr. enhet på egen tomt eller nærliggende parkeringsareal. Forretninger og kontorer må ha parkering for kunder og ansatte som minst tilsvarer 1,0 plass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal. Parkeringsplassene må anlegges på egen tomt eller i nærliggende parkeringsanlegg.

#### § 3.3. Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser skal formåls grensene forstås som byggegrenser.

#### § 3.4. Utkraging

Bygninger som reises på området for kombinert formål, KF1, tillates å krage ut over formåls grensene. Utkragingen må ikke være til hinder for trafikken og for utførelse av vedlikehold av trafikkområdet. Fri høyde mellom vei og utbyggets underkant skal være minst 4,75 meter.

#### § 3.5. Uteoppholdsareal

Alle nye boliger skal sikres tilgang til uteoppholdsareal og lekeplass. Der det bygges boliger i etasjene over næringsbygg skal det på taket over varehusdelen tilrettelegges for uteopphold og lek. For hver boenhet skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på felles areal. Plassen skal opparbeides med beplantning, belysning, benker og lekeapparat i samsvar med godkjent utomhusplan.

#### § 3.6. Støy

Det må i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bebyggelsen dokumenteres at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T1442, er ivarettatt. For den eldre bebyggelsen skal det ved tilbygg samt fasadeendring foretas støyreducerende tiltak på bebyggelse langs Listerveien og Brogaten.

#### § 3.7. Universell utforming

Arealer som er ment å være offentlig tilgjengelige eller som tjener som uteoppholdsareal for boligene skal gis en utforming i samsvar med prinsipper for universell utforming.

Utdrag fra planbestemmelser viser at det i liten grad er brukt byggegrenser som virkemiddel for å styre fremtidig bebyggelse i området.

Det er allerede innvilget to dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan.





## PLANINITIATIV MED FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

### Forslag til endringer:

- Byggeområdet reguleres som sentrumsformål (S1) iht. ny lov og avgrenses til eksisterende varehusdel.
- Kravet om at det skal romme offentlig virksomhet (kulturhus) endres til kan.
- Gesims- og mønehøyden settes til maks kote +14 for varehusdelen (eksisterende gesims pluss rekkverk) og kote +21 for planlagt 3. og 4. etasje over varehuset.
- Maks utnyttelse settes til 27.000 BRA, basert på full utnyttelse av plan 1 og 2 og 50% utnyttelse pr etasje over varehusdelen.
- Det tas inn bestemmelse om at forretning ikke tillates etablert på plan 3 og 4.

### Byggeområdet KF2 og vestre deler av KF1 endres til parkeringshus/-anlegg

«Område for kombinert formål KF2 kan i tillegg bolig, forretning og herberger og bevertningssteder romme offentlige formål som kulturhus eller ungdomsklubb. Maksimal gesimshøyde er 9 meter, mønehøyder er 12 meter. Bebyggelsen skal primært ha saltak eller avlede takformer, med takvinkler som harmonerer med omgivelsene.» (jf. bestemmelse 7.1, KF2)

### Forslag til endringer:

- Området reguleres til parkeringshus/-anlegg (sosikode 2083) der byggegrenser angis på plankartet.
- Området utvides til internveien i nord og skilles fra byggeområdet S1 med gangareal (som tillates overbygd).
- Gesims- og mønehøyden settes til maks kote +14 (tilsvarende høyden på eksisterende varehus pluss påkrev fallsikring/rekkverk). Det gir rom for bygging av parkeringshus med tre overbygde plan, pluss parkering på taket.

### Gang- og sykkelvei Gsv1 endres til kjørevei iht. dagens bruk

Gsv1 benyttes i dag som busstrase og varelevering i øste del, samt til utkjøring fra dagens overflateparkering i vestre del. Gsv1 foreslås endret til kjørevei iht. dagens bruk, der den østre delen reguleres til enveiskjørt gate med kjøreretning mot klokka.

### Omregulering av Park

Forslagsstiller ønsker også at regulert Park-område utenfor dagens inngangsparti reguleres til korttidsparkering i samsvar med dagens arealbruk.

### Forholdet til tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan 04902 for Vestersiden grenser til reguleringsplan 03201 for fv.43 Farsund sentrum i sør. Dette er en nyere plan etter ny planlov og ble vedtatt av kommunestyret i møte 16.04.2013. Det foreslås at plangrensen for Vestersiden tilpasses plangrensen for plan 03201 slik at en unngår små uregulerte «hull» som vist med rød påtegning på figur 3.

Vestersiden har adkomst fra rundkjøringen i øst regulert i plan 04813 for Farøy bro og tilgrensende områder (vedtatt 17.06.2003). Det foreslås at plangrensen for Vestersiden utvides noe slik at eksisterende fortau reguleres inn og gir sammenhengende regulert fortau fra reguleringsplan 03201 (omtalt over) og videre inn i området på Vestersiden.

Det er satt igang en prosess for endring av gjeldende reguleringsplan.

- Park-areal ønskes fjernet fra planen, ønskes omdisponeret til nærparkering.

- Sjøpark med gode solforhold er viktig for boligutvikling i det historiske bysentrum.

- Avklaring av hvor p-hus faktisk skal plasseres (ikke blankofullmakt)

- Offentlige p-plasser med trinnfri adkomst til byen - svært viktig tiltak for sentrumsutvikling og økt grad av tilgjengelighet i den historiske byen.

- Avklaring av hva den ubebygde delen av tomta kan brukes til / bruke byggegrense som virkemiddel.

- Tilgjengelige uterom og møteplasser ved fjorden.

- Unngå å legge kun de private utearealene mot vest

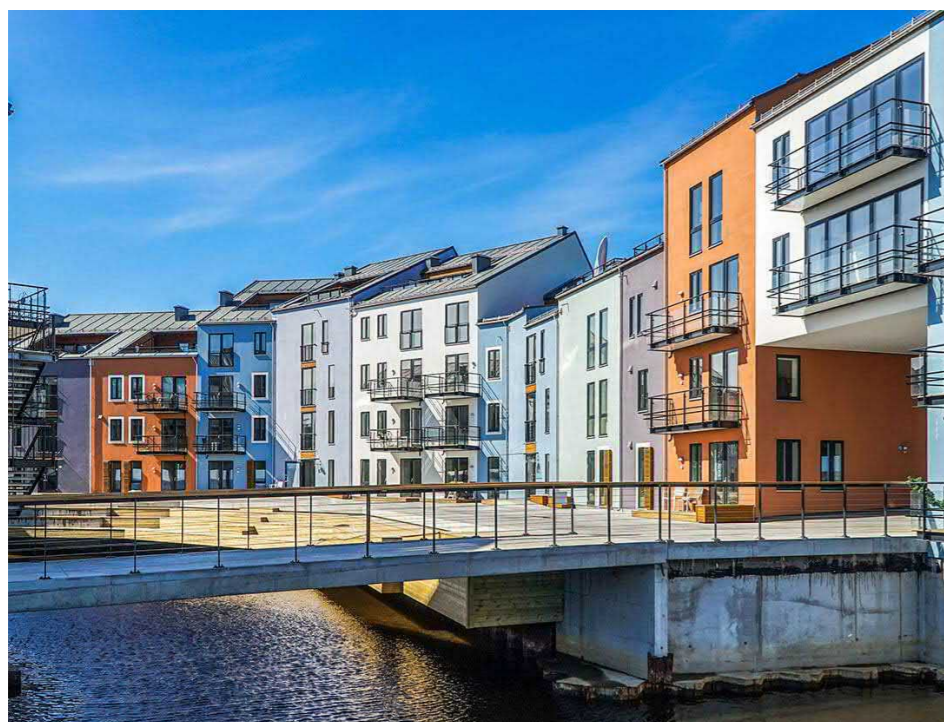


Hva kan byutvikling ved fjorden tilføre øvre del av sentrum og Vestersiden av kvaliteteter?



## Sjøparken Stavern

- Eksempel på nytt boligområde med intime uterom ved sjøen.
- Tilgjengelig for alle
- Skjermet for vind







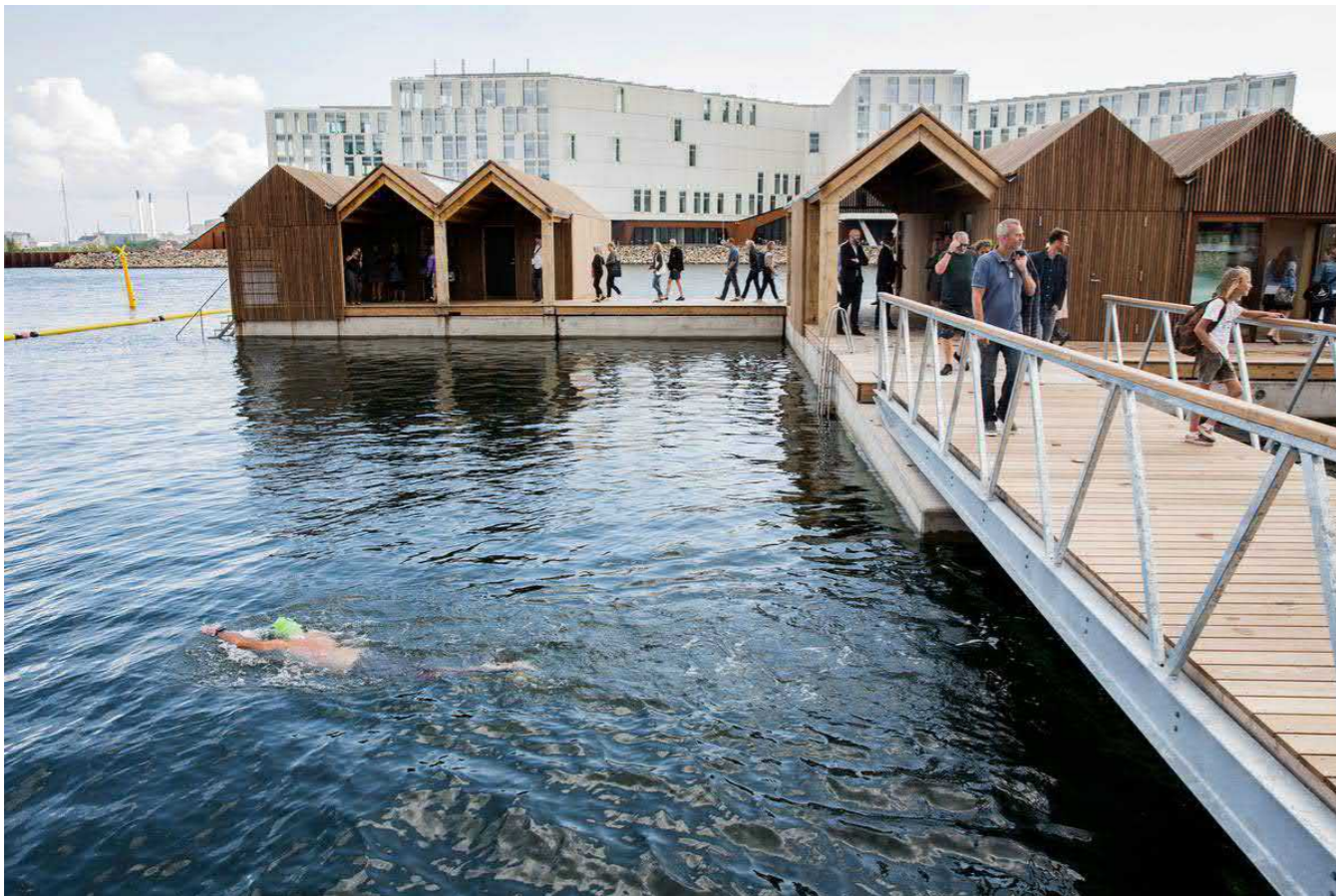
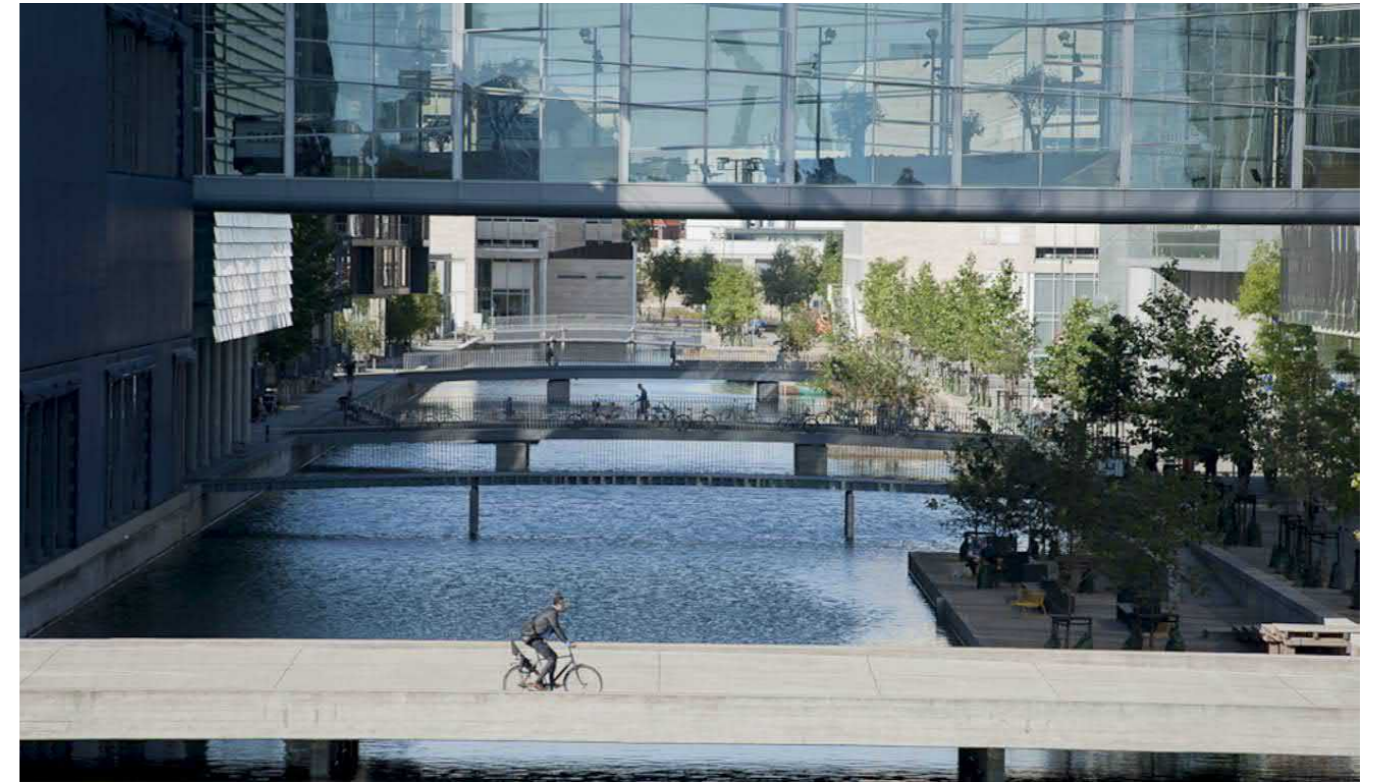
Nordhavnen - Store byutviklingsområder basert på utfylling i København.





Flytende grendehus - Nordhavnen København - Spektrum arkitekter





Byutvikling med høy tetthet - fokus på høy kvalitet og skape nye funksjoner tilgjengelig for alle.



Hvilke muligheter ligger  
i  
gjeldende reguleringsplan?





Området sett mot Vesterside - Volumer viser mulig disponering for å sikre tilgjengelig adkomst til bysentrum og sammenhengende grønnstruktur fra Nytorvet til fjorden.





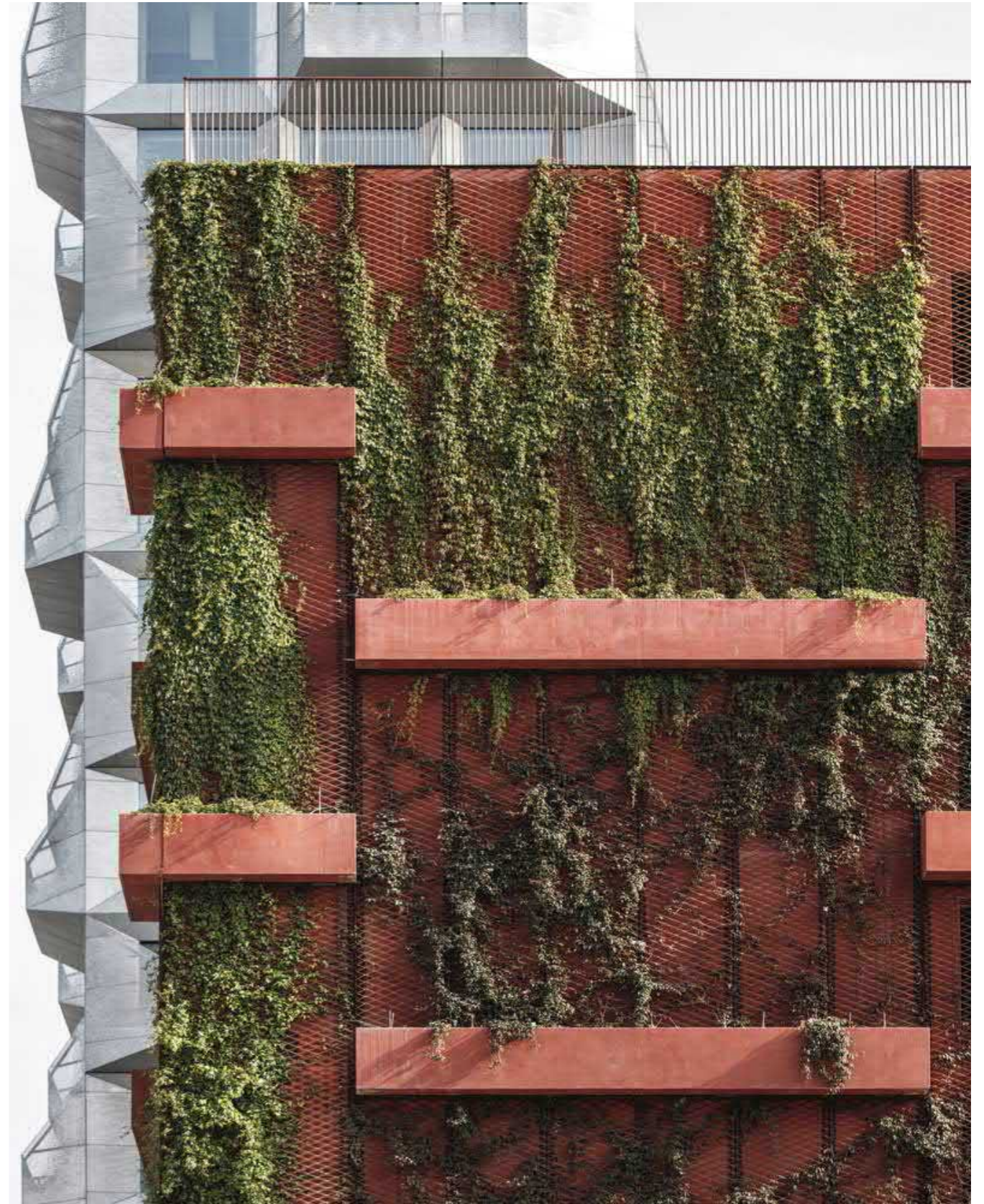
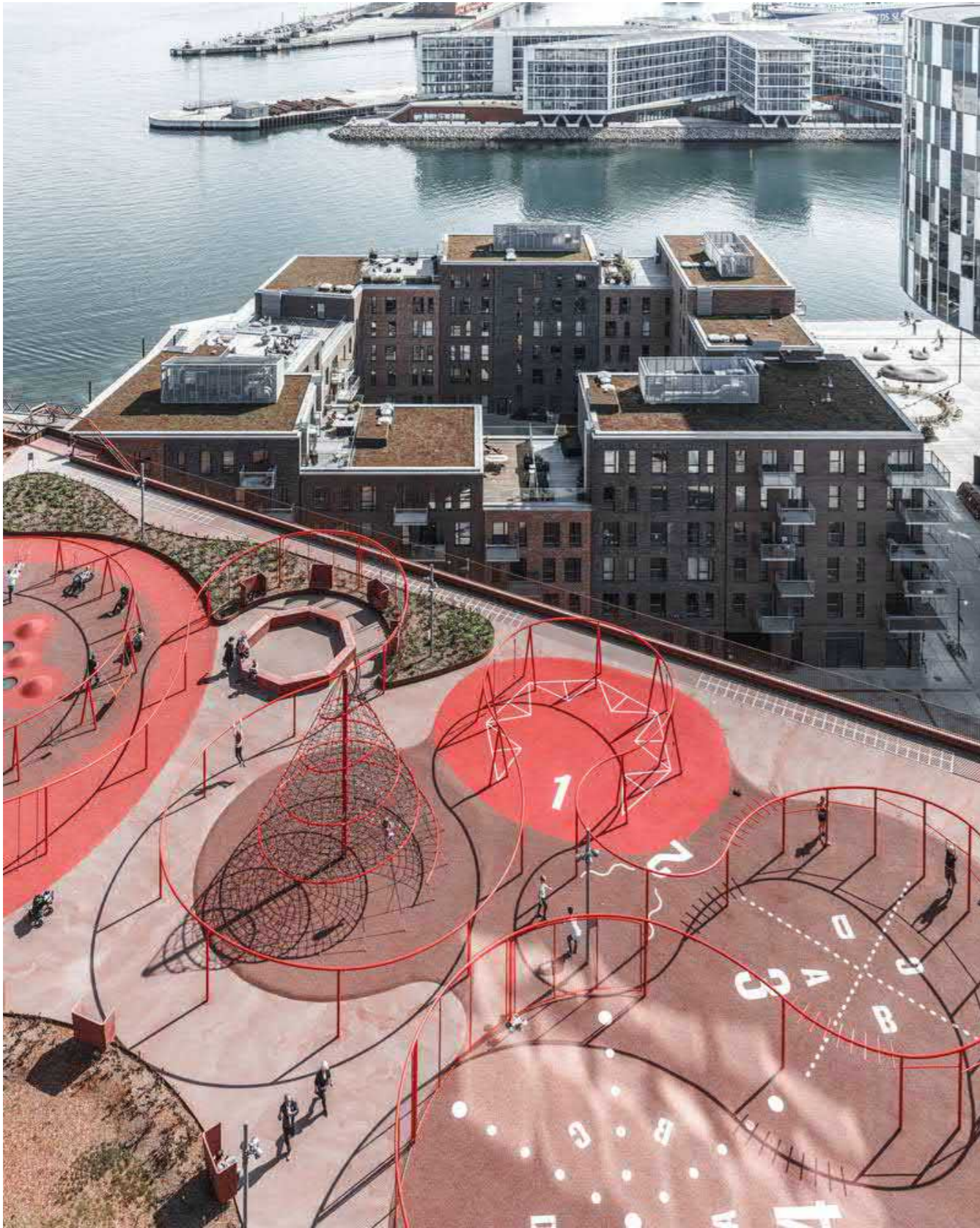
Området sett fra Nytorvet - Volumer viser mulig disponering for å sikre tilgjengelig adkomst til bysentrum og sammenhengende grønnstruktur fra Nytorvet til fjorden.





Området sett fra Nytorvet - Volumer viser mulig disponering for å sikre tilgjengelig adkomst til bysentrum og sammenhengende grønstruktur fra Nytorvet til fjorden.





Parkeringshus med park og lekeplass - Nordhavnen København - JAJA arkitekter





Parkeringshus med park og lekeplass - Nordhavnen København - JAJA arkitekter









Farsund - en arkitektonisk særpregt jugendby