

Mulighetsstudie boligfortetting Nytorvet Farsund



Innledning:

Agder fylkeskommune har bidratt med stedsutviklingsmidler til arbeid med mulighetsstudiet for øvre del av Farsund sentrum, nærmere bestemt kvartalene rundt Nytorvet.

Dette er et område som over lengre tid har slitt med negativ vekst, ledige forretningslokaler og manglende investeringsvilje. Området fremstår derfor med etterslep på vedlikehold og oppfattes i dag som et mindre attraktivt byområde. Området har et vesentlig potensial for utvikling både for å øke andelen beboere i sentrumskjernen og å styrke kvaliteten på viktige byrom og legge til rette for nye næringer i de tradisjonelle næringslokalene.

Mulighetsstudiet vil danne et viktig grunnlag for Farsund kommunes fremtidige regulering av øvre del av bykjernen. Formålet med reguleringssplanen vil være å tilrettelegge for boligfortetting med kvalitet, i eksisterende kvartalsstruktur. Et viktig mål med prosjektet er å identifisere faktorer som bidrar til økt boligkvalitet i området. Dette kan eksempelvis være eksisterende kvaliteter som bør forsterkes, som lokal byggeskikk, bevaringsverdig bygningsmiljø og historiske byrom og sammenhenger. Det vil også være naturlig å se på hvilke urbane kvaliteter området mangler og om det er mulig å øke bokvaliteten i området gjennom satsning på gode offentlige uterom og møteplasser. Mulighetsstudiet vil kunne identifisere verktøy for sentrumsplanlegging som kan ha stor relevans også for andre historiske trehusbyer i Agder.

Farsund kommune arbeidet våren 2020 med flere parallelle mulighetsstudier innenfor det aktuelle området gjennom nettverket Bynett Sør.

Prosjektet var delt inn i tre ulike deler:

- Medvirkningsprosess med interessenter og aktuelle aktører i området.
- Analyse vedrørende universell utforming i historisk bysentrum.
- Studentprosjekt (Bachelor) for vurdering av boligfortetting i Farsund sentrum. Disse tre prosjektene danner et viktig underlag for videre arbeid med byutvikling i øvre del av Farsund sentrum.

Dette mulighetsstudiet er en videreføring av de overnevnte studiene og en konkretisering av flere av de problemstillingene som ble identifisert og drøftet. I tillegg vil mulighetsstudiet belyse sentrale tema som ikke ble tilstrekkelig vurdert gjennom de nevnte mulighetsstudiene.

Eksempler på dette er:

- Konsept for bevaring og styrking av viktige grønnstrukturer og felles møteplasser i dette området av sentrum.
- Relevante faglige vurderinger av gjennomførbare strategier for boligfortetting, herunder identifisering av anbefalt utbyggingsvolum, vurdert mot hensyn kulturhistorisk bygningsmiljø.
- Konkret vurdering av behov for økte parkeringsmuligheter i området, og konsept for mulig plassering av fremtidige parkeringsanlegg.

Mulighetsstudiet er utarbeidet av konsulent:
Sivilarkitekt Ole Bachke, Rambøll i tett samarbeid med:

Prosjektgruppe:

Jan Hornung, Farsund kommune, teknisk forvaltning
Johan Martin Mathiasen, Farsund kommune, teknisk forvaltning

Referansegruppe:

Aase Bessesen, Agder fylkeskommune, kulturminnevern
Diderik Cappelen, Agder fylkeskommune, planavdelingen
Jan Hornung, Farsund kommune, teknisk forvaltning
Johan Martin Mathiasen, Farsund kommune, teknisk forvaltning
Anne Louise Kaalstad, Farsund kommune, kultur
Hilde Synnes Drønen, Farsund kommune, teknisk drift



Farsund - historisk handelssentrum versus kjøpesenterby

Farsund sentrum:

- Manglende investeringsvilje
- Betydelig etterslep på bygningsmassen
- Flytting av tradisjonell sentrumshandel
- Tomme næringslokaler
- Store høydeforskjeller
"Trappebyen"
- Mangler beboerparkering for boliger i sentrum
- Mange boliger er lite tilgjengelige

– 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

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

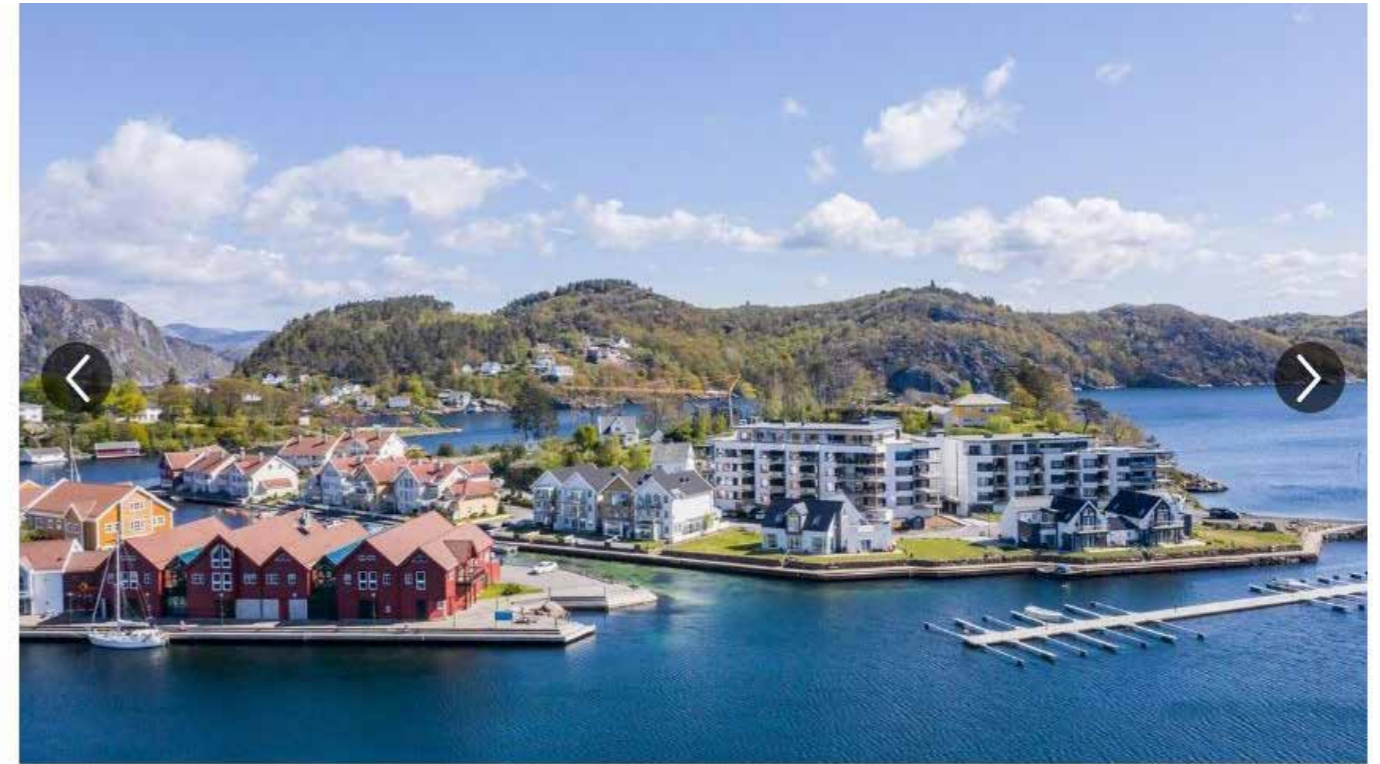


Reidar Bøe

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



Byparken ca 1910, siktlinje mot Nytorvet

Vern versus fortetting

=

Historisk byområde med autentisk bebyggelse.
Kan noe vike?



Nytorvet - vern versus boligfortetting.

Område rundt Nytorvet er preget av autentisk eldre bebyggelse oppført tidlig på 1900-tallet. Bygningstilbygget er karakteristisk for Farsund og har stor grad av autenticitet.

Hvordan kan man fortette og transformere i et slik sårbart bygningstilbygget? Store deler av det aktuelle området er omfattet av vernekategorier i gjeldende reguleringsplan eller omfattet av Riksantikvarens NB-register.

Dersom det skal være mulig å satse på boligfortetting i øvre del av byen i kombinasjon med handelsrettet næring, vil nødvendigvis noen bygg måtte endres eller rives for å gi mulighet for å etablere beboerparkering, uteoppholdsareal, adkomst til bakgårder mv.

Det er derfor sentralt å belyse hva som må beholdes i bybildet for å ikke forringe de kulturhistoriske verdiene i området.

Vår vurdering er at alle de karakteristiske hjørnebygningene i området er svært viktige. De har en unik utforming med hjørnemarkeringer i form av arker og kvister med utkraging, en stedsegen byggeskikk i Farsund. I tillegg er gateløp med variasjon i bygningshøyder et viktig trekk som bør videreføres og bevares. Monumentalbygg som kirken og utomhusanlegg med historisk verdi må naturligvis gis et sterkt vern.

Kirken troner over Nytorvet og danner sammen med byparken et viktig offentlig bygningstilbygget mot syd.

Trappegater som Hejdes gate med trappende småskala trehusbebyggelse er viktige trekk ved Farsunds byggeskikk. Hele dette gateløpet bør gis et økt vern i en fremtidig regulering av området.

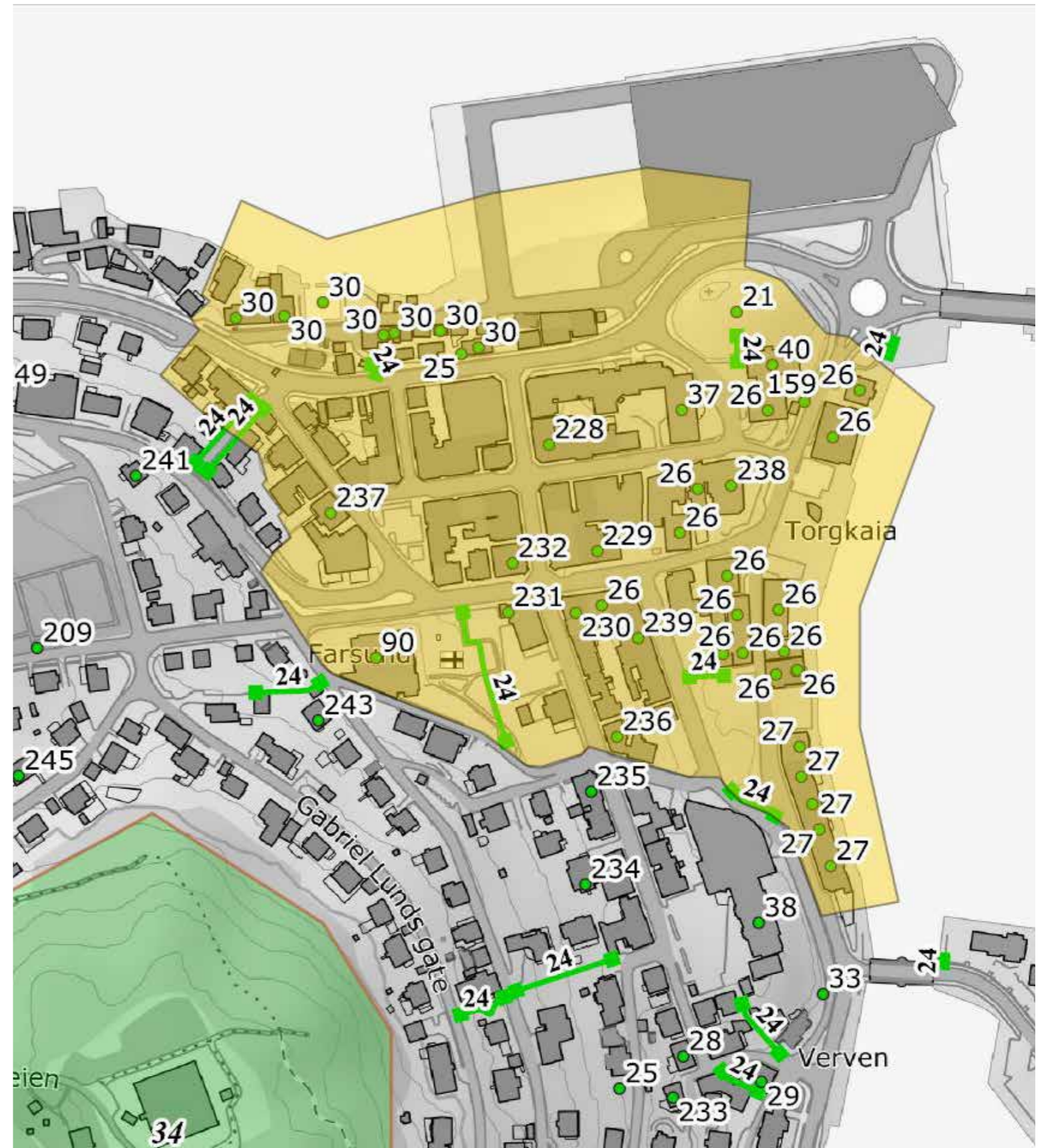
Hvor kan man i så fall fortette, dersom det er ønskelig å legge til rette for flere sentrumsboliger i øvre del av Farsund?

Bakgårdene er et naturlig utgangspunkt. Men skal man oppnå rasjonell adkomst til en bakgård vil antagelig noe av eksisterende bygningstilbygget måtte vike. Vi legger til grunn at man da bør velge adkomst som kun berører bygg som ligger i gateløp mellom hjørnebygg, og helst bygg som har lav grad av autenticitet i fasadeuttrykk.

Status for vern i gjeldende reguleringsplan bør etter vårt syn vurderes, der en del områder bør gis et sterkere vern enn dagens situasjon. For å skape mulighet for fortetting vil noen bygg kunne få en lemping av vernestatus ved en konkret vurdering.

Gjeldende kulturminneplan for Farsund

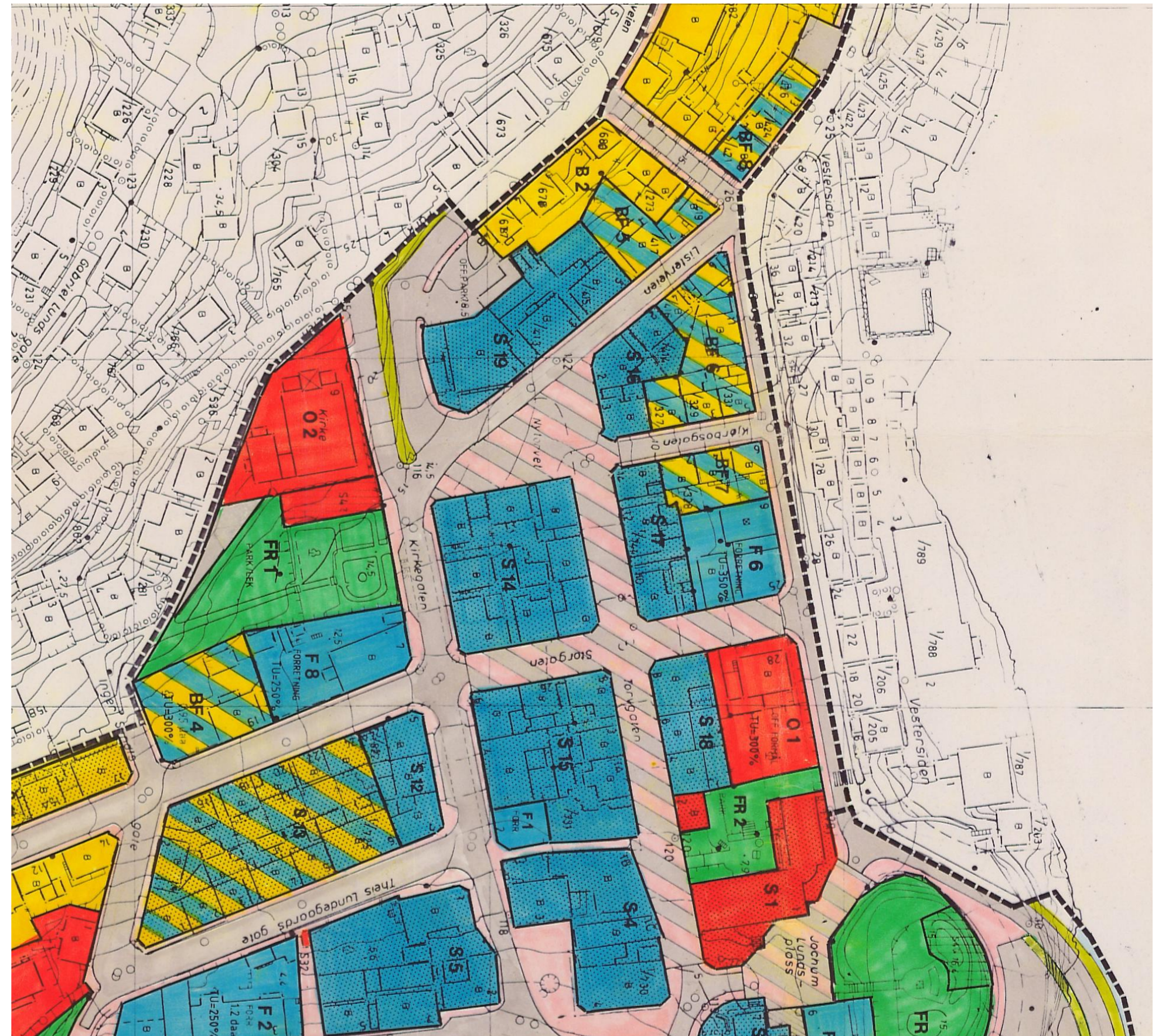
- Område for NB-register er markert med gult
- Området strekker seg ut i fjorden ved Vesterside.
- Deler av Hejdesgate er på Gul liste. Dette gjelder kun den nederste delen og vern av en liten del av trappegaten virker ikke hensiktsmessig. Her bør vernet utvides til å gjelde hele det autentiske gateløpet, inkludert bygg og terrasserende bakgårdsmiljø.



Gjeldende reguleringsplan for Farsund sentrum.

Inspill til endringer i forbindelse med omregulering av området:

- Vurdere endringer i vernekategorier med differensiering.
- karakteristiske hjørnebygg, økt vern,
- unike gateløp, økt vern,
- Vern av trappegaten Hejdes gate + trappende bakgårdslandskap.
- "fyllmassebygg" i gateløp kan i noen tilfeller erstattes når de i seg selv ikke har unike kvaliteter.
- Vern av volum og rytme i gateløp.



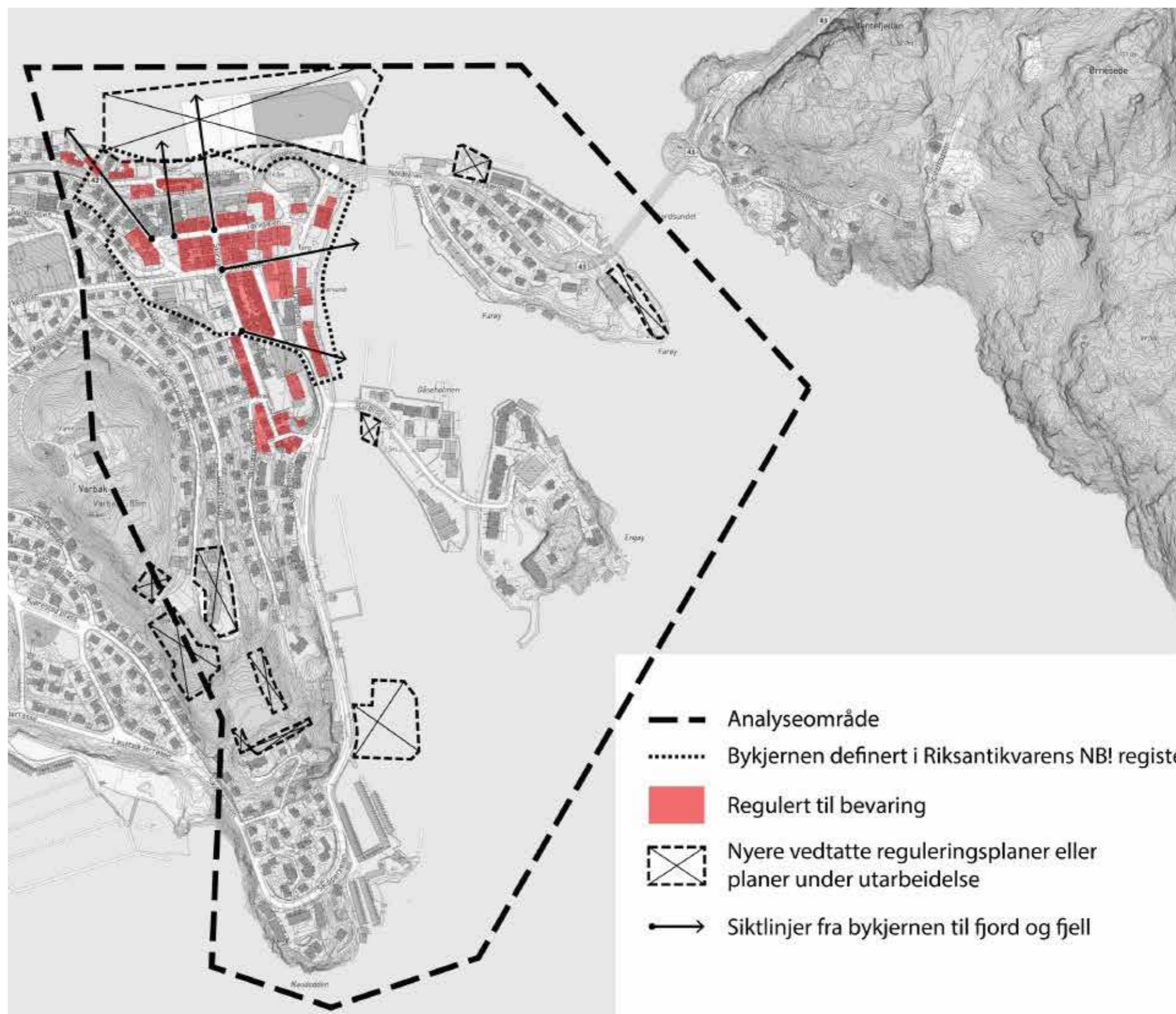
Gjeldende reguleringsplan for Farsund sentrum.

Når man ser nærmere på området rundt Nytorvet i gjeldende plan, virker avgrensningen av bevaringsområdet noe vilkårlig. Bebyggelsen som omkranser Nytorvet er vernet, men helheten i fasaderekken langs Listerveien og Kjørbos gate vernes ikke. Bebyggelsen i Sundeveien og Hejdesgate er ikke en del av verneområdet etter gjeldende planstatus.

Eksempelvis vernes Listerveien 3 men ikke Listerveien 5.



Sammenstilling av bevaringstema etter dagens planer.





Nytorvet - økt vern av unik stedstilpasset arkitektur - eksempel hjørnebygg med utkraget ark marker inngangen til Kjørbos gate.



Trappebyen - økt vern - Hejdes gate - Viktig lokal steds kvalitet - topografi og arkitektur

Trappebyen - økt vern - Hejdes gate.
Viktig lokal steds kvalitet der topografi og arkitektur spiller på lag. Fra Bakgårdene i Hejdesgate er det fint utsyn mot Lyngdalsfjorden.





Kjørbos gate - økt bokvalitet i eksisterende bebyggelse med tilført grøntareal og fjerning av gateparkering



Nytorvet 1 - uheldige nyere ombygginger kan tilbakeføres eller rives



Listerveien 3



Listerveien 1

Bebyggelse i gateløp kan vurderes erstattet for å oppnå viktige bymessige kvaliteter. Byggets selvstendige verdi som kulturminne må vurderes. Bygninger i dårlig teknisk stand med få autentisk detaljer kan vurderes erstattet. Dette må særlig vurderes i tilfeller hvor det finnes konkrete ønsker om boligfortetting. Dersom bygget ikke er egnet for transformasjon grunnet for dårlig teknisk stand og ueggede etasjehøyder eller svekket bærekonstruksjon, bør hensynet til å fylle byen med liv veie tungt. Nybygg bør i så fall tilpasses lokal byggeskikk i tektonikk, skala og materialbruk. Listerveien 1 har vært gjenstand for søknad om rivning og nybygg. Byggets plassering som fondmotiv i Torvgaten, medfører svært store krav til byggets arkitektoniske kvalitet, dersom det skal bygges nytt. Arealer på gateplan bør beholdes som næringslokaler for å forsterke muligheten for handel og næring rundt Nytorvet.

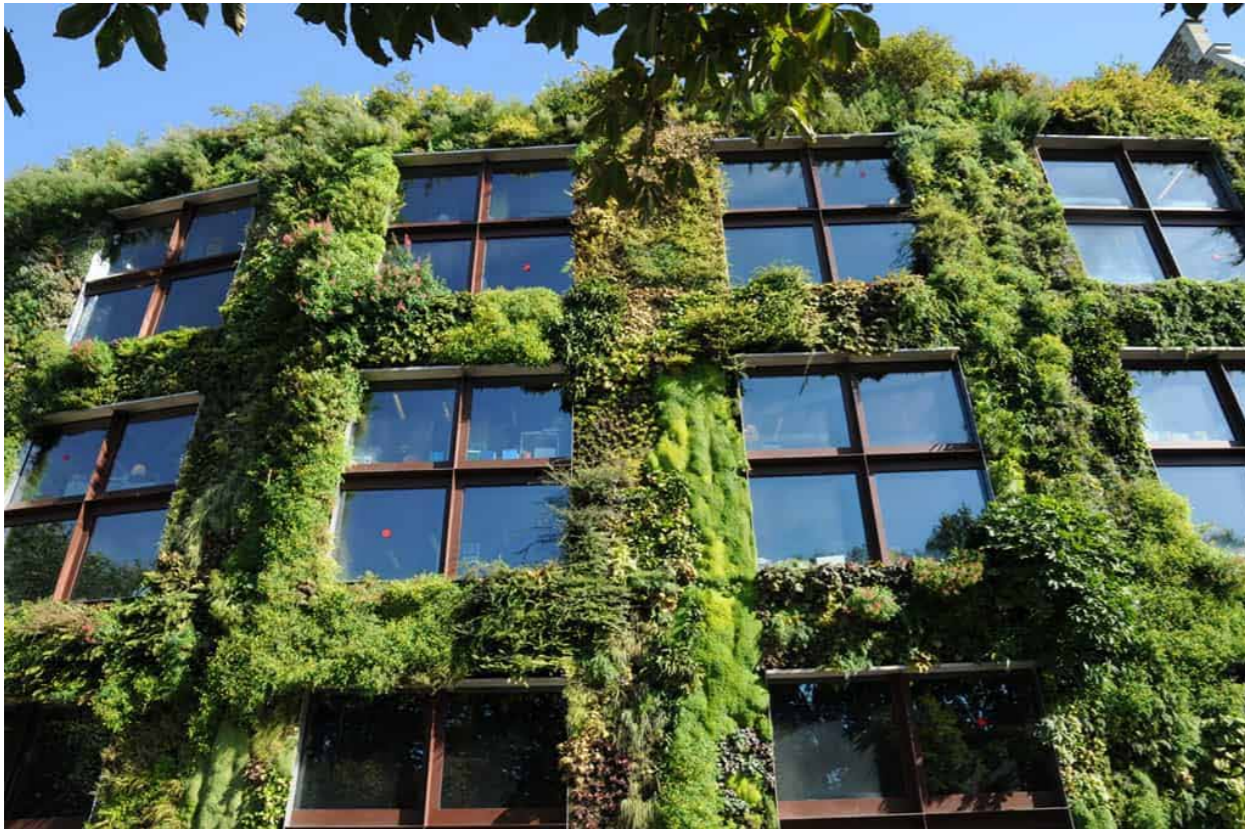
Boligfortetting

=

Økt behov for beboerparkering



Bakgårdsbebyggelse kan vurderes erstattet for å oppnå viktige bymessige kvaliteter. Potensiale for å løse parkering og uteoppholdsareal med god kvalitet. Bakgårdsmiljøet ved Listerveien 1 og 3 vurderes til å ha lav kvalitet og få bevaringsverdige elementer. Dette er kanskje det eneste realistisk område for plassering av en større felles løsning for parkering i nærheten av Nytorvet.



P-hus kan integreres i bybebyggelsen eller kles i grønne levende fasadematerialer. Taket kan gi gode muligheter for uteoppholdsarealer.



For å løse innkjøringsmulighet til p-hus i bakgård er det i praksis nødvendig å rive Listerveien 1,3 eller 5. Ved arbeid i bakgården trengs areal for å kunne jobbe rasjonelt med fjerning av masser og konstruksjon av p-hus i bakkant.

For å unngå innkjøring i området nærmest torvet, bør innkjøring helst ligge mellom nr 3 og 5. Passasjen her er likevel ikke stor nok til å kunne løse inn og utkjøring til et parkeringshus slik bebyggelsen står i dag. Alternativt må innkjøringsmulighet komme fra Sundeveien. Dette er likevel ikke en god løsning med tanke på rasjonell bygging, arealbruk til ramper og p-husets synlighet i bybildet. Høydeforskjellen er svært stor og mye av anleggets areal vil beslaglegges av ramper, på bekostning av parkeringsplasser. Dersom det kan være aktuelt å rive Sundeveien 4b og 4c for å bygge nytt med høyere utnyttelse, gir dette flere muligheter for utforming av p-hus og adkomst.



Farsund med Vestersiden og Nytorvet sett fra nord.

Infill

Mulig strategi for fortetting i kvartaler
hvor potensialet for utbygging er lite



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

Volumstudier

=

Listerveien - Sundeveien



Alternativ 1b viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Listerveien 3 er erstattet av nybygg for å få til en rasjonell adkomst.



Alternativ 1a og 1b viser nytt P-hus i to plan med park på taket. 1b har lagt til et nybygg på eksisterende parkeringsareal ved Sundeveien.



Alternativ 1a viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Bebyggelsen kan få trinnfri adkomst til hageanlegg i bakgården.



Alternativ 1b viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Nybygg ved Sundeveien kan bidra til totaløkonomien ved utbygging av p-hus.



Alternativ 1a viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Bebyggelsen kan få trinnfri adkomst til hageanlegg i bakgården.



Alternativ 1b viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Nybygg ved Sundeveien kan bidra til totaløkonomien ved utbygging av p-hus.



Alternativ 1a viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Bebyggelsen kan få trinnfri adkomst til hageanlegg i bakgården.



Alternativ 1b viser nytt P-hus i to plan med park på taket - Nybygg ved Sundeveien kan bidra til totaløkonomien ved utbygging av p-hus.

Volumstudier

=

Listerveien - Sundeveien
Forutsatt nybygg Sundeveien 4b og 4c



Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg for å oppnå høyere utnyttelse og økt parkeringsdekning .



Alternativ 2b viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg, pluss nybygg på kommunens areal mot syd. (maksimal utnyttelse)



Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg for å oppnå høyere utnyttelse og økt parkeringsdekning .



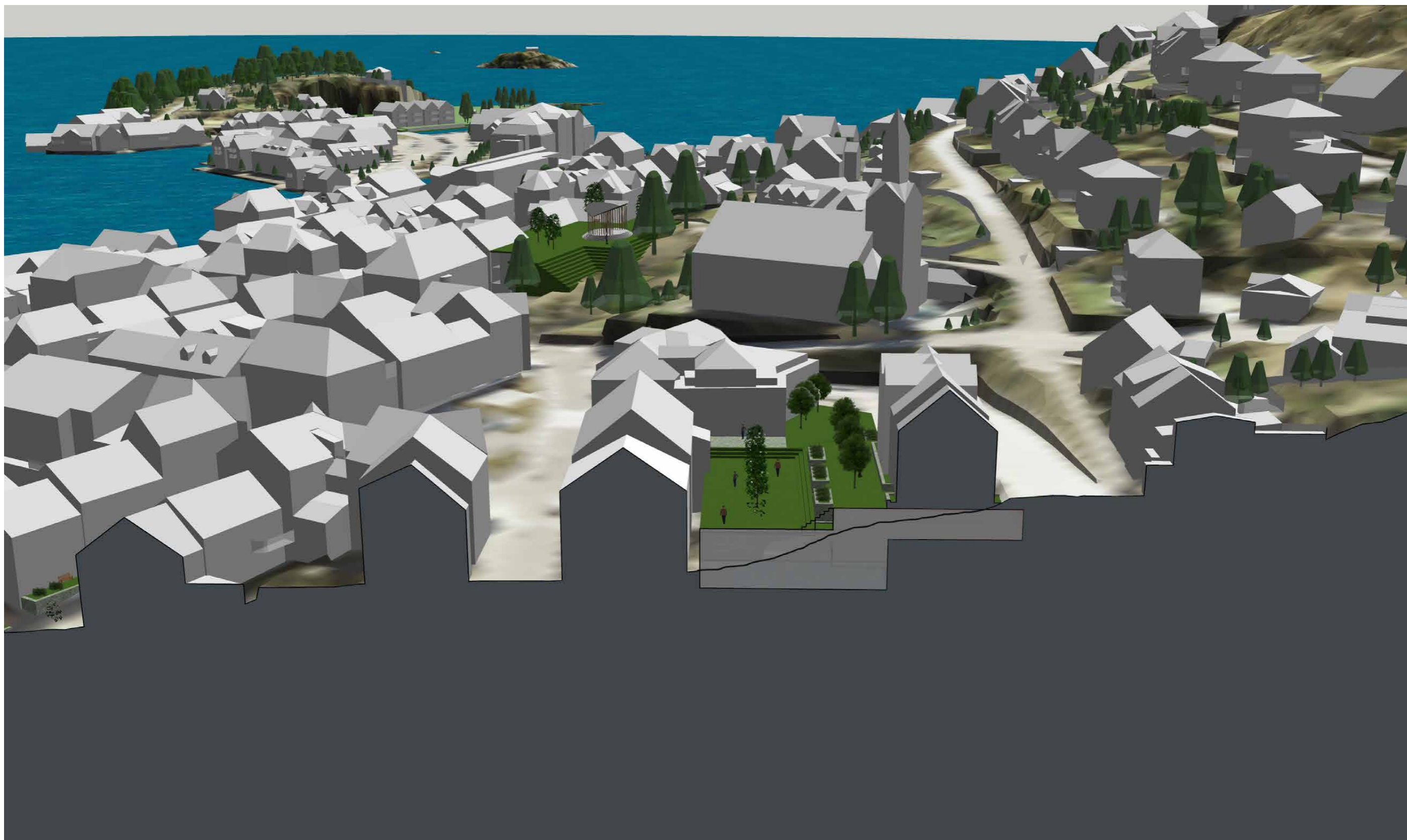
Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg for å oppnå høyere utnyttelse og økt parkeringsdekning .



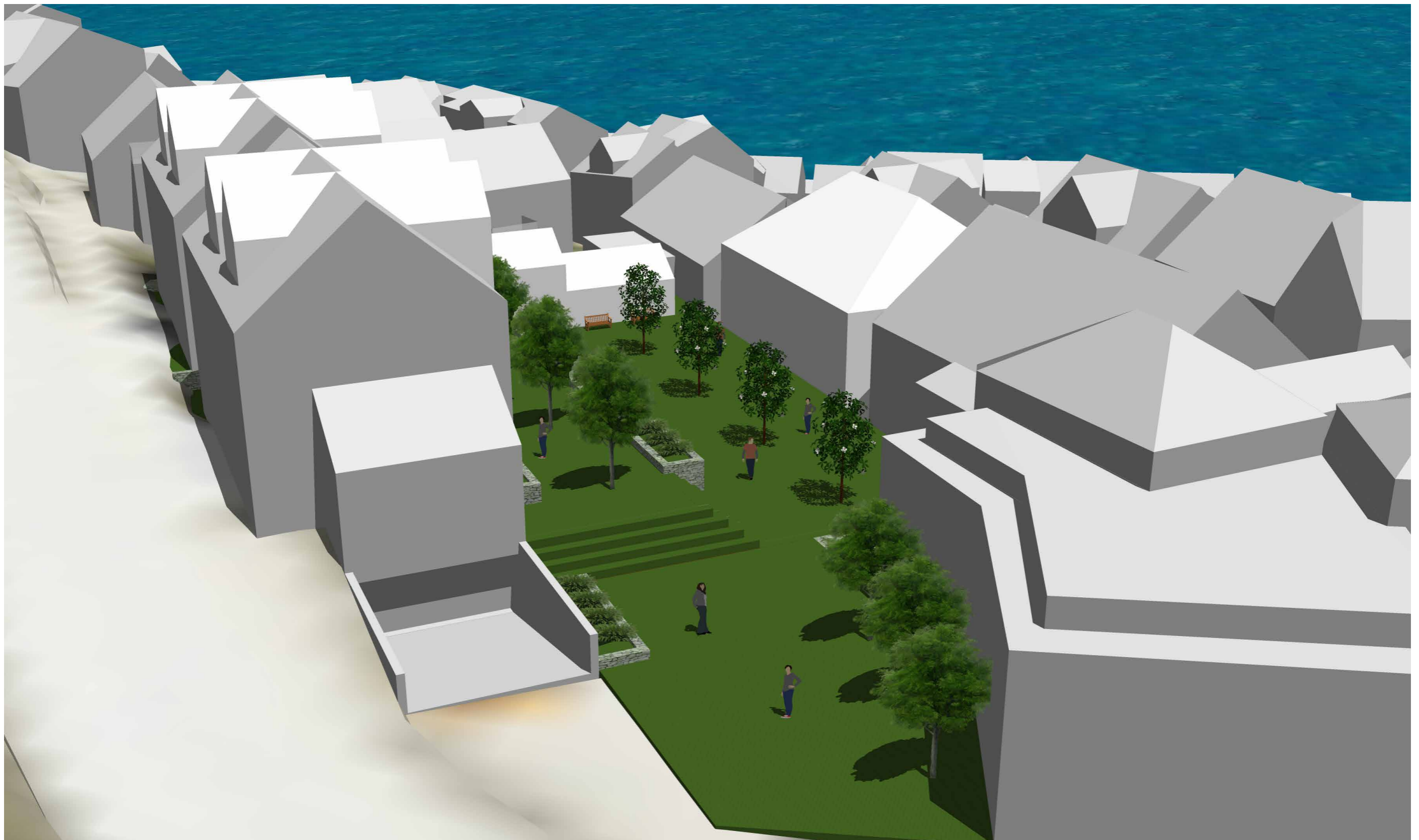
Alternativ 2b viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg, pluss nybygg på kommunens areal mot syd. (maksimal utnyttelse)



Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Sundeveien 4b og 4c er erstattet av nybygg for å oppnå høyere utnyttelse og økt parkeringsdekning .



Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Prinsippsnitt av situasjon med nedgravd p-hus. Eksisterende terrengfall markert med sort linje.



Alternativ 2a viser nytt P-hus i tre plan - Uteoppholdsareal med god kvalitet: sol, utsikt og beskyttet mot vind.



Fellesarealer med utsikt til fjord og fjell + svært gode solforhold - mulig offentlig funksjon i forbindelse med p-hus.

Grønnstruktur
Forsterkning av historisk kopling mellom
Nytorvet og fjorden

Potensiale for økt bokvalitet
Økt attraktivitet



Mulig grønn akse markert i byplankart fra 1904. De fleste plassene finnes fortsatt relativt uendret.



Nytorvet ca 1950, Bilen overtar plassen med parkering og bensinstasjon



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



Perspektiv - Kjørboesgate naturlig adkomst til "fjordbyen". -



Perspektiv - Listerveien - siktlinje mot byparken

Nytorvet

Ny bruk av torvet kan forsterke potensialet for handels- og næringsvirksomhet på gateplan



Nytorget kan med enkle midler bli et attraktivt byrom ved å fjerne dagens p-plasser på gateplan.

Nytorvet - Målsetning: bevare og reetablere handel og næring på gateplan i lokaler som vender mot torvet.

Blå markering viser bygg som bør reguleres til næring i 1.etg. Nytorvet 4 har lysere blå markering. Her kan det foreslås kombinert bolig- og næringsformål. Gateplan er lite tilgjengelig på grunn av eksisterende p-kjeller og bygget har lang tradisjon som bolig.

Nytorvet har etablerte horisontale flater, som gjør det naturlig godt egnet for handel og ulike aktiviteter. Plassen kan opparbeides med enkle midler og det bør legges til rette for fleksibel bruk av byrommet.





Nytorvet har etablerte horisontale flater, som gjør det naturlig godt egnet for handel og ulike aktiviteter.



Torvet - en viktig møteplass med mulighet for kortreist handel

Eksempel Trondheim torg - rehabilitering



Gatesjakk



Posebymarkedet hver helg i Kristiansand

Ny lekeplass Arendal torv



Nytt liv på Nytorvet med enkle midler - eksempler



Nytorvet har flere klassiske næringsbygg som henvender seg mot plassen. Gateplan kan med enkle grep transformeres til ny og fremtidsrettet næring. Det trengs drivere med visjoner og en helhetlig tanke rundt hva slags næring man kan drive fra de historiske handelslokalene. I Arendal har flere forretningslokaler blitt transformert til coworking-space der flere mindre bedrifter går sammen om drift og leie. Dette sammen med merkevarebygging av bydeler der det skjer transformasjon, har bidratt til å snu trenden med tomme lokaler i sentrum.

Arrangementer, uteservering og gatemarkeder som tar i bruk byrommet og aktiviserer gateløpet, bidrar til et nytt syn på ellers nedslitte gater som ligger litt i utkanten av sentrum. Nytorvet har et stort potensiale dersom de rette driverne ønsker å satse her. Rimelig leie og autentiske lokaler med sjel er ingen ulempe.



Eksempel - Enkel tilrettelegging for ny bruk:

Den enkleste form for ny bruk er midlertidig bruksendring, for å prøve nye kreative næringer i eksisterende foretningslokaler.

Denne tilnærmingen krever svært lite ombygging utover kontroll av krav til rømning og brannsikring. Nye krav medfører enkelte mindre tiltak.

Der man ser at konseptet fungerer over tid, kan man søke om permanent bruksendring og ytterligere oppgradering av bygningsmassen.

Eksempel på denne typen lett transformasjon til ny bruk er Torvgaten 7 - Coworking space med cafe og Torvgaten 10 - Det urbane grendehus.

Kombinasjon av kreativ ny næring og tilrettelegging for frivillighet gir en ny optimistisk stemning i kvartalet.

Foto til høyre: Coworking space og Prana cafe i Arendal med menneskene bak bedriftene.





Nytorvet - Det bør legges til rette for fleksibel bruk av byrommet.

Volumstudie Storgaten
Utvidelse av byparken
+
En mulig løsning
for bedre parkeringsdekning i sentrum



Utredning av mulighet for p-hus i tilknytning til byparken. Dersom Storgaten 19 erstattes av nybygg kan det etableres et større p-hus med park på taket. Dette kan gi en utvidelse av byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 1 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 2 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 3 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 4 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 5 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 6 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken og etablere mulighet for trinnfri adkomst via p-hus (ca 90 p-plasser)



Perspektiv 7 - Storgaten 19 erstattes av nybygg for å utvide byparken. Løsningen gir en mer helhetlig utforming av gateløpet i Storgaten.

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

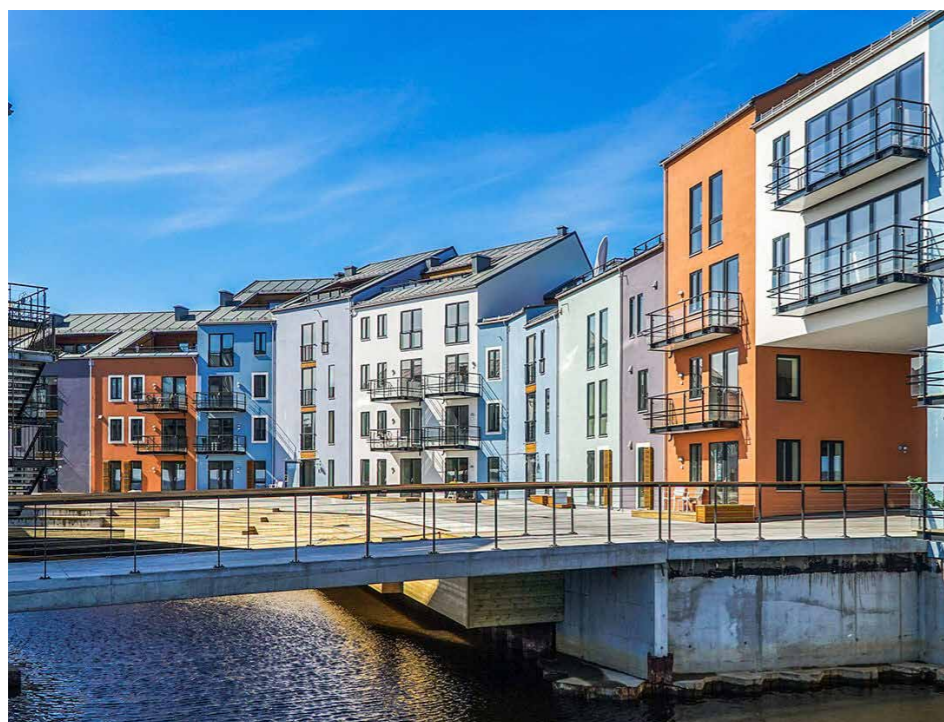
Utviklingen av Nordkapp vil ha stor påvirkning på attraktiviteten i de nærliggende historiske byområdene

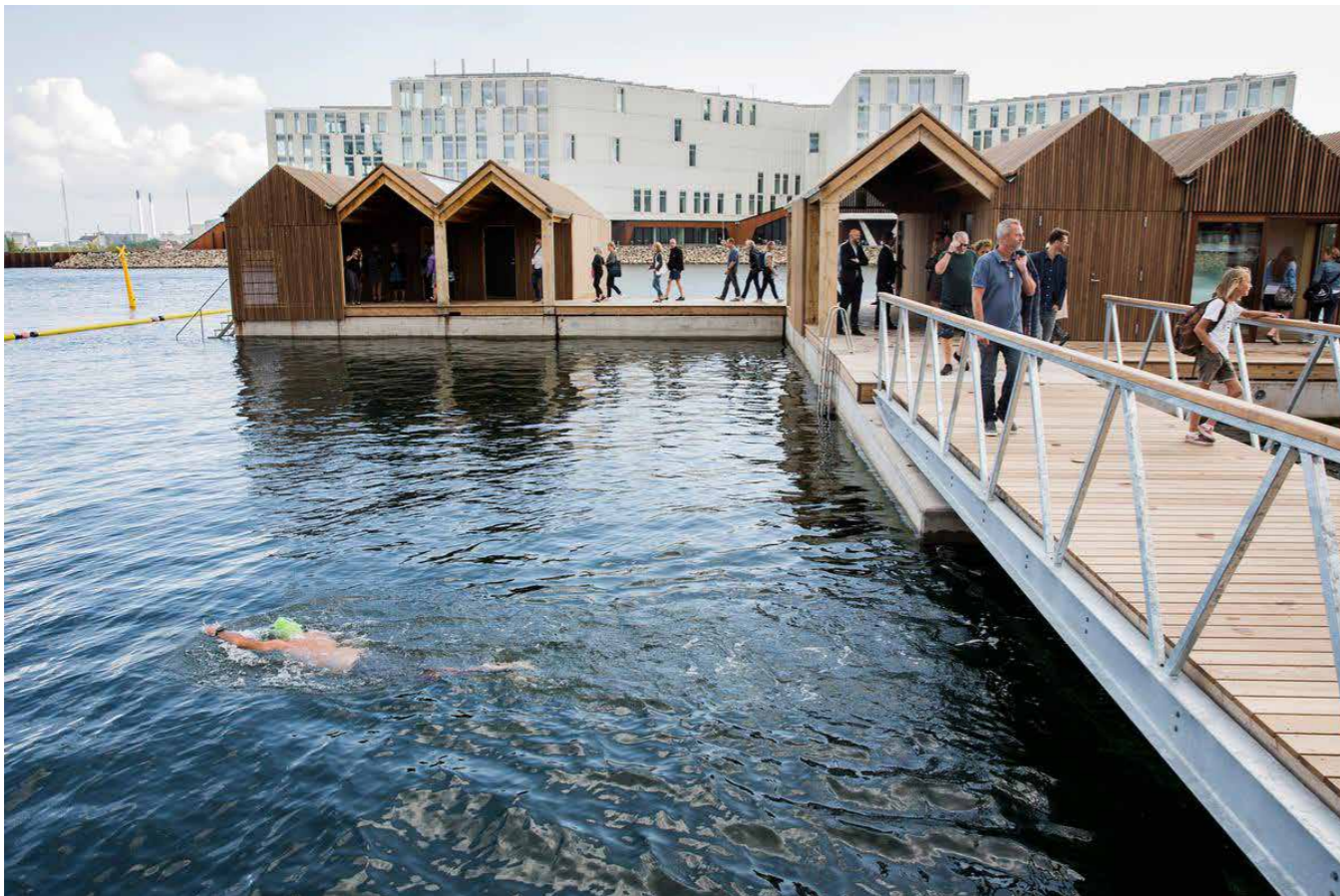
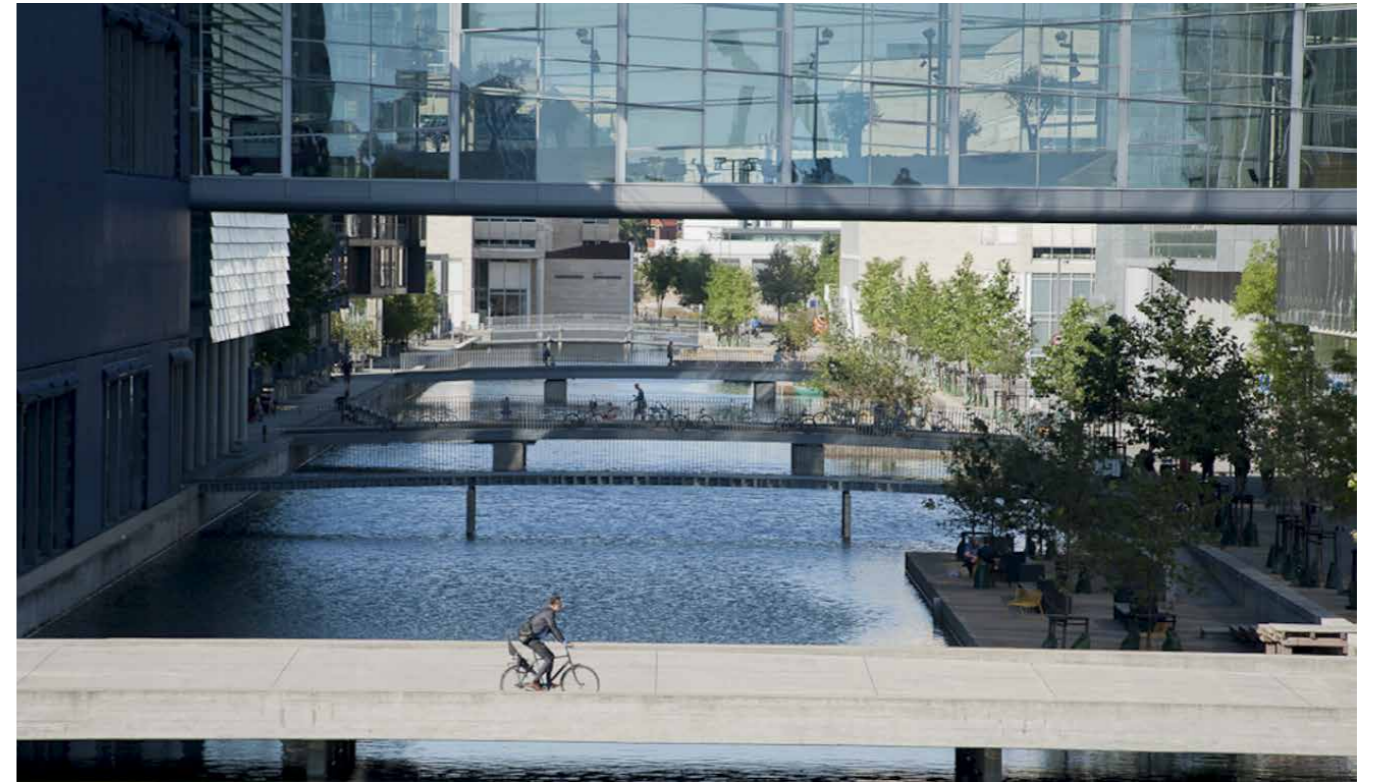


Foto av utfylling i fjorden sett mot Vesterside april 2020. Gangbro er regulert i gjeldende plan.

Sjøparken Stavern

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





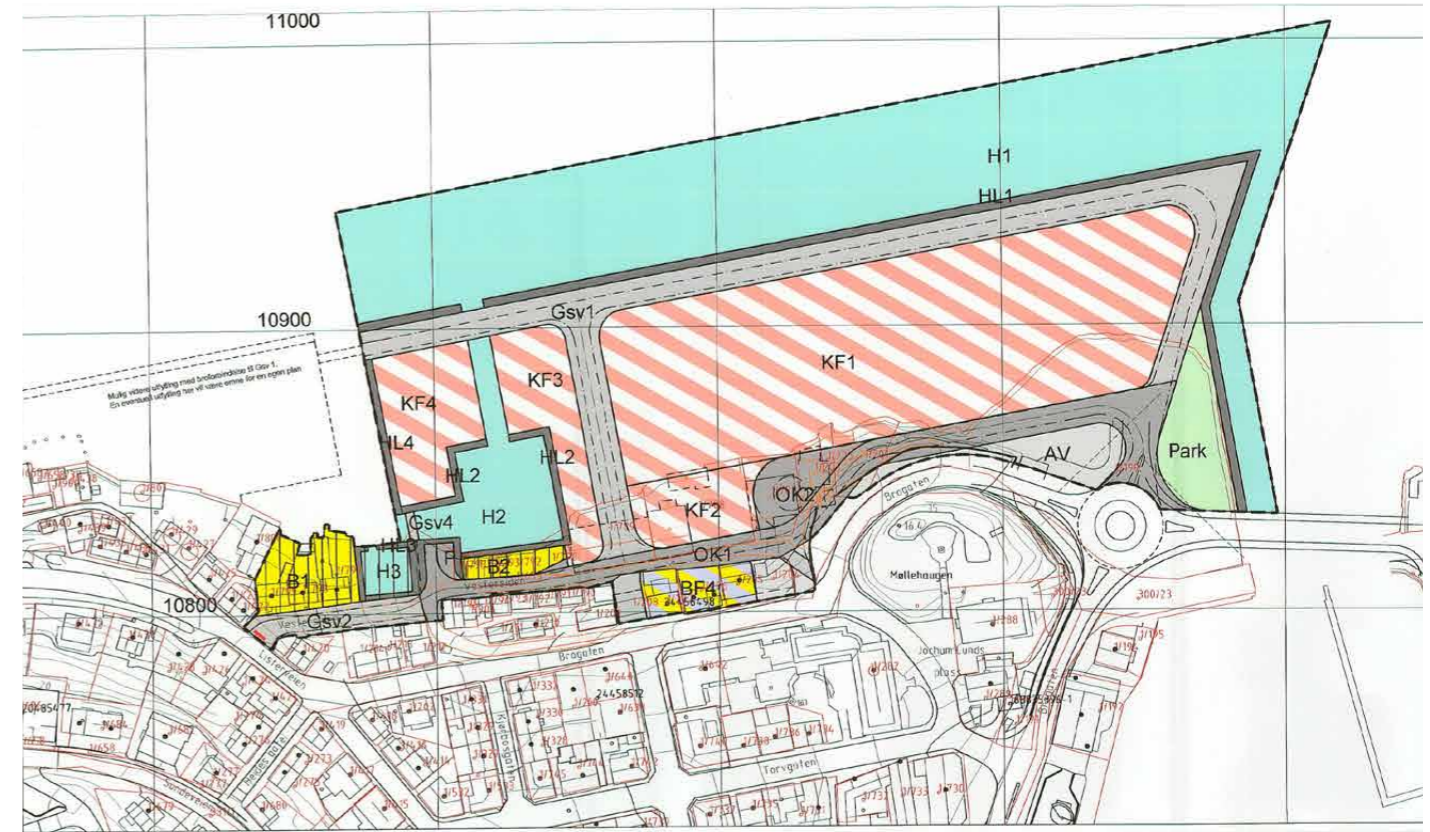
Eksempler København - Byutvikling med høy tetthet - fokus på kvalitet og skape nye funksjoner tilgjengelig for alle.

Hvilke muligheter ligger i gjeldende reguleringsplan? (Uten omregulering)

Under følger et eksempel på disponering etter gjeldende reguleringsplan. Eksemplet er tatt med for å vise at man med enkle grep kan legge til rette for offentlige grøntarealer, næringsutvikling, boligutvikling og parkeringshusløsninger innenfor området. Valg av løsninger her vil være avgjørende for hvor attraktivt det blir å bo i de tilstøtenden historiske byområdene som har slitt med en negativ trend.

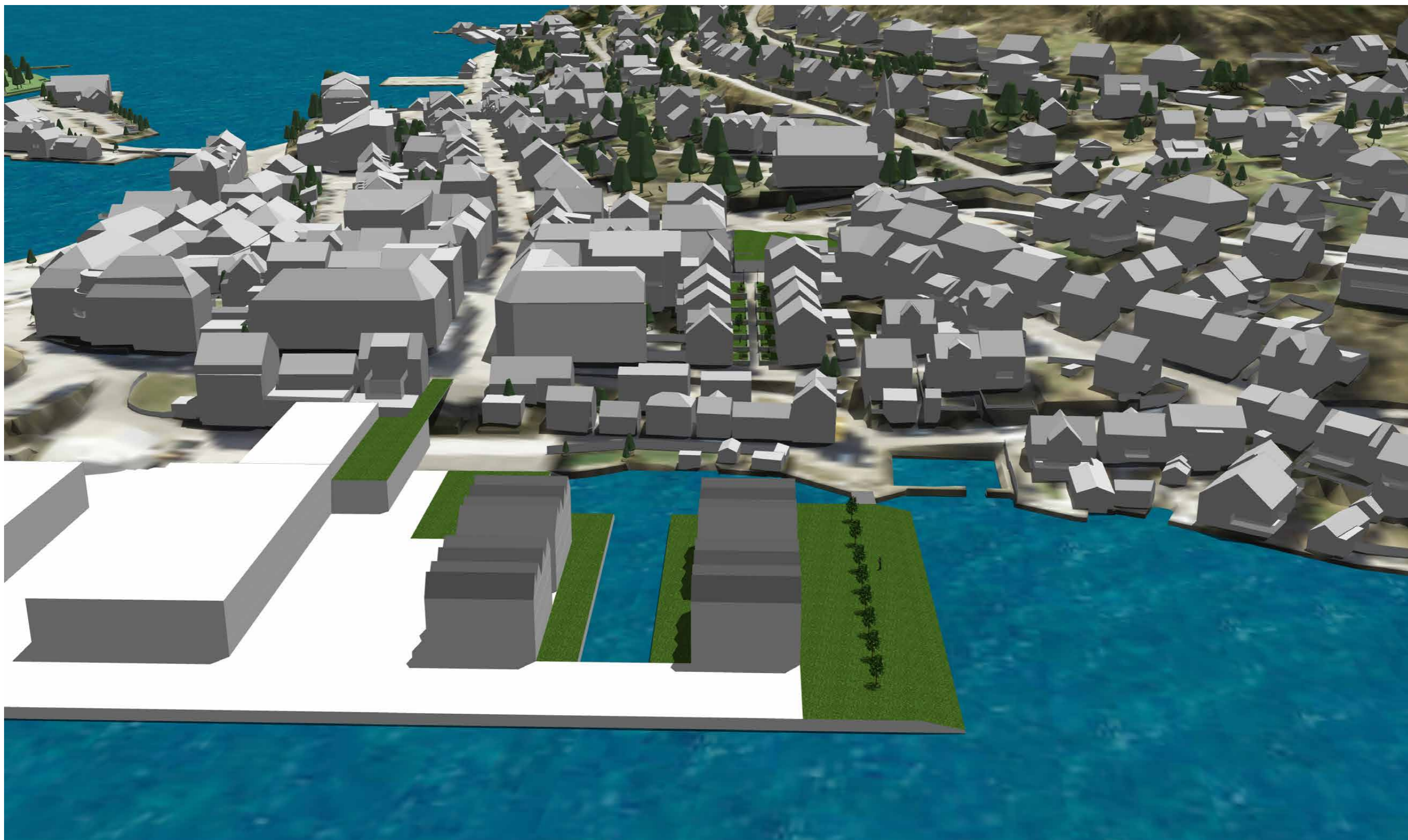
Nordkapp har derfor relevans for mulighetsstudiet ved Nytorvet. Dersom det ikke lar seg gjennomføre å bygge p-hus i øvre del av sentrum, kan Nordkapp være en nødløsning. Det må i så fall legges til rette for god gangadkomst.

Vi anbefaler at man vurderer å få utarbeidet en egen mulighetsstudie for Nordkapp med de videre mulige utfyllingsområdene mot vest, slik at man får belyst mulighetene i området på et bredt grunnlag. Området mot fjorden har potensiale for å gi Farsund en ny sjøfront og et svar på flere av de problemstillingene som er utfordrende å løse innenfor den historiske sentrumsbebyggelsen. Problemstillingen ligger i utgangspunktet utenfor dette mulighetsstudiets fokusområde.



Plankart - reguleringsplan for nytt utfyllingsområde i fjorden

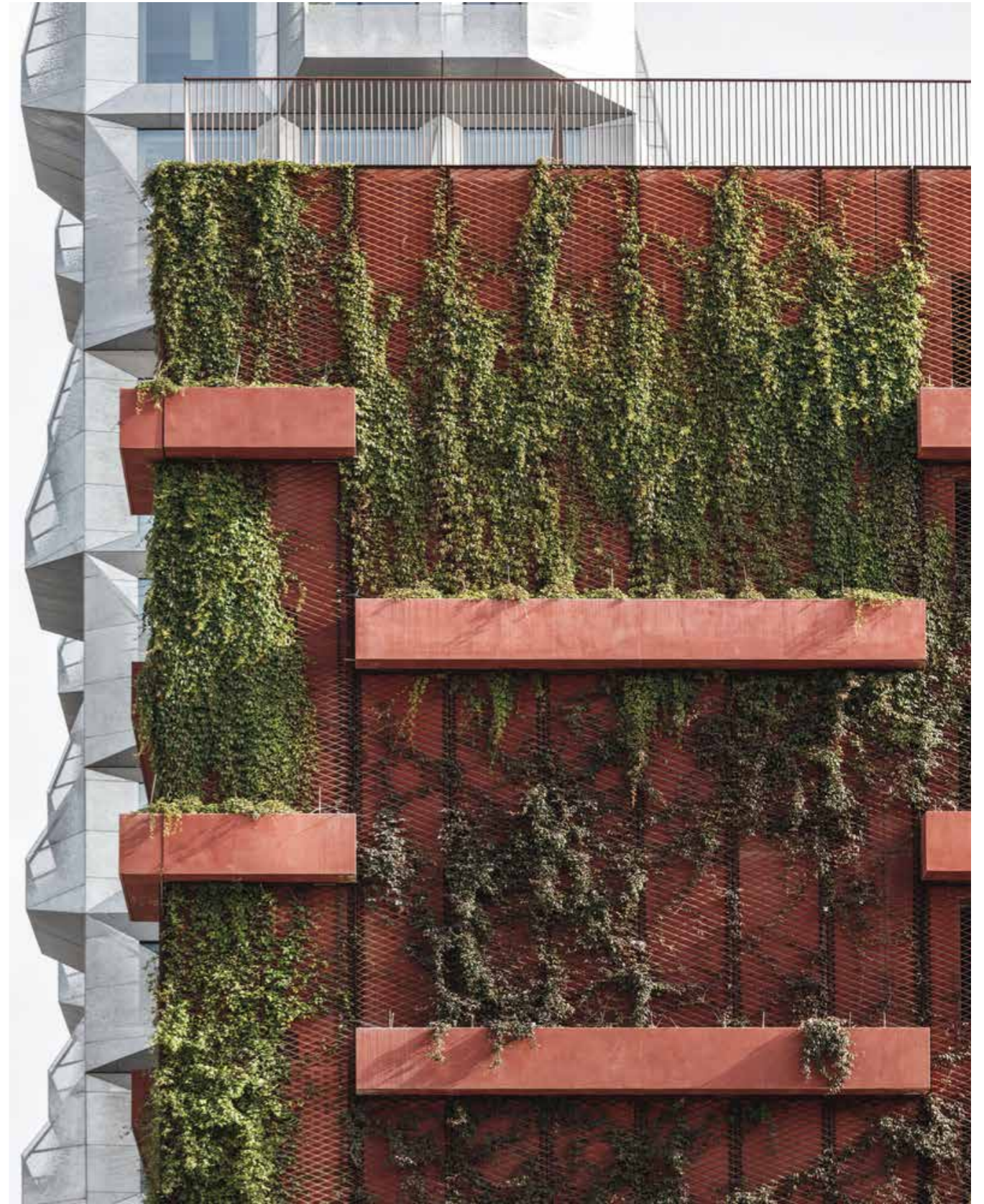
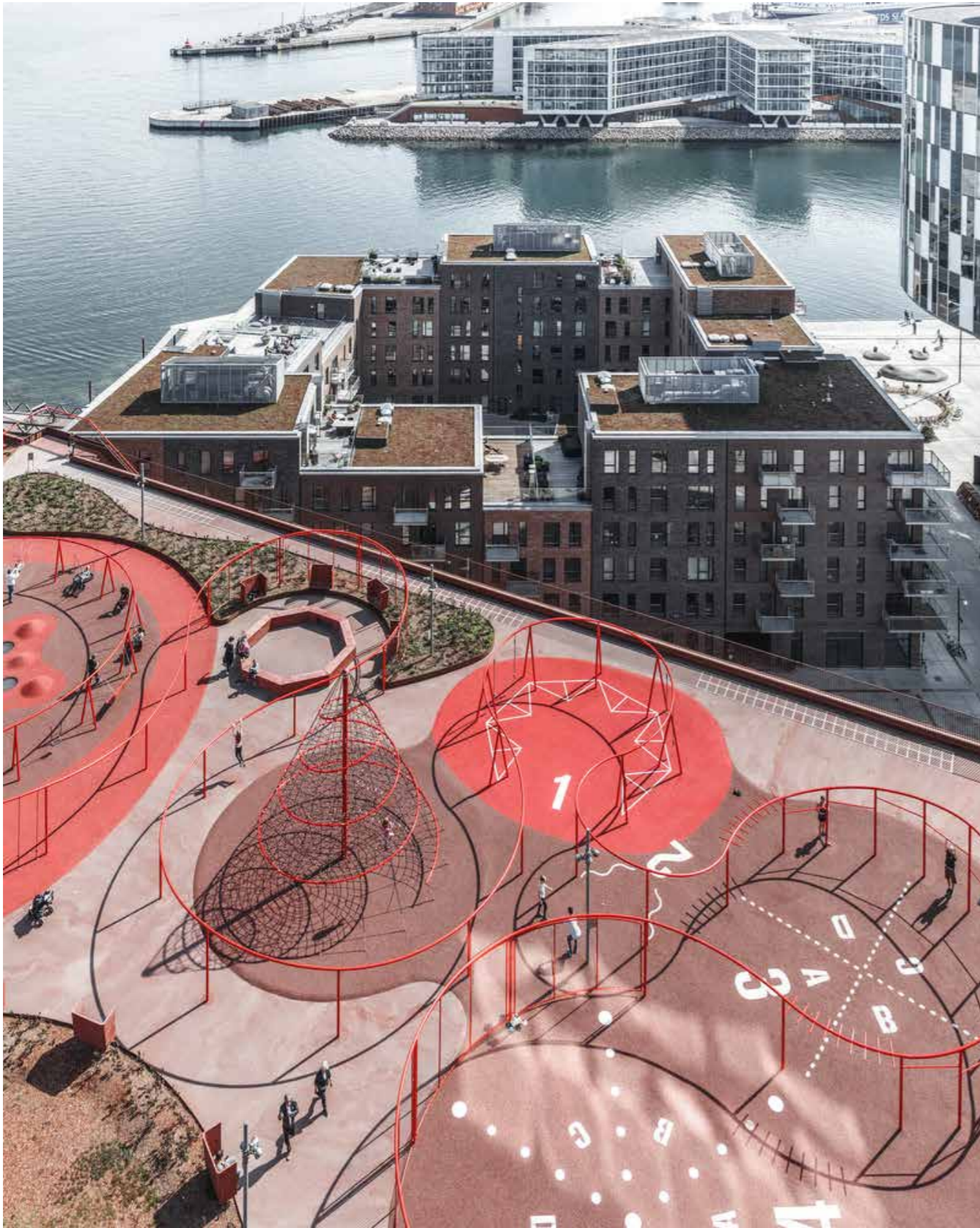




Området sett mot Vesterside - Volumer viser mulig disponering av boligbebyggelse og parkeringshus innenfor gjeldende plan. Det finnes mulighet for å sikre tilgjengelig adkomst til bysentrum og sammenhengende grønnstruktur fra Nytorvet til fjorden.



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



Eksempel - Parkeringshus med park og lekeplass - Nordhavnen København - JAJA arkitekter



Eksempel - Parkeringshus med park og lekeplass - Nordhavnen København - JAJA arkitekter



Utformingen av Norkapp vil ha avgjørende påvirkning på mulighetene for byvekst innenfor det historiske sentrumsområdet i Farsund.