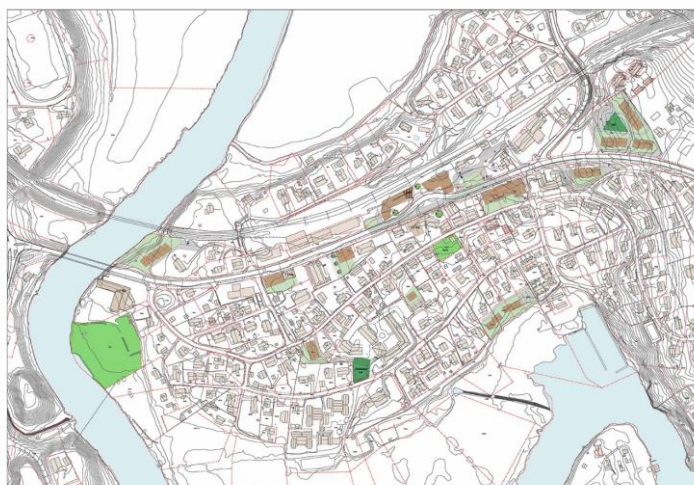
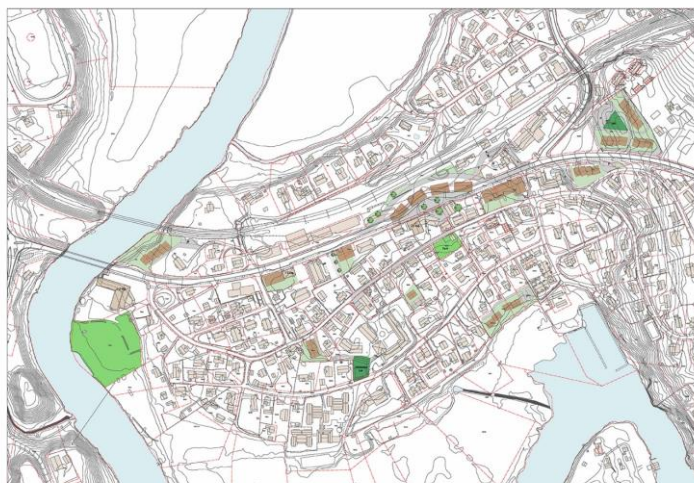


Bø kommune v/ Bygdepakke Bø og Sauherad
FORTETTINGSANALYSE
GVARV

Dato: 15.05.2019
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Bø Kommune
Tittel på rapport: Fortetningsanalyse Gvarv
Oppdragsnavn: Gvarv sentrum Fortetningsanalyse
Oppdragsnummer: 621738-01
Utarbeidet av: Åse Marit Rudlang Flesseberg og Sissel Mjøltnes
Oppdragsleder: Sissel Mjøltnes
Tilgjengelighet: Åpen

01	15.05.2019		SM og ÅMRF	ÅMRF
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord



Asplan Viak har vært engasjert av Bø kommune v/Bygdepakke Bø og Sauherad for å utarbeide en fortetningsanalyse for Gvarv sentrum.

Kristin Karlbom Dahle har vært Bygdepakkas kontaktperson for oppdraget.

Sissel Mjøltnes har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Åse Marit Flesseberg har hatt fagansvar for analysearbeidet.

En prosjektgruppe bestående av representanter fra Sauherad og Bø kommuner, Bane NOR Eiendom, Telemark fylkeskommune og Gvarv vel og næringslag har gitt innspill til arbeidet underveis.

Kongsberg, 15.05.2019

Sissel Mjøltnes
Oppdragsleder

Åse Marit Flesseberg
Kvalitetssikrer

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1. Bakgrunn	4
1.2. Formål	4
1.3. Prosess og medvirkning	4
1.4. Tidligere arbeider	4
2. ANALYSEOMRÅDET	6
3. INNLEDENDE ANALYSER	7
3.1. Stedet Gvarv i dag	7
3.2. Støy og flom	9
3.3. Dagens boligmasse	10
3.4. Utflytende asfalterte eller grusede flater	11
3.5. Møteplasser, gangforbindelser og sykkelveinett	12
3.6. Adkomsten til sentrum	14
3.7. Viktige identitetsmarkører i Gvarv	16
4. HVORDAN TILRETTELEGGE FOR ET VARIERT BOLIGTILBUD I GVARV	17
4.1. Viktige preferanser for ulike brukergrupper	17
5. POTENSIALE FOR FORTETTING FOKUSOMRÅDENE	19
5.1. Fortetting med fokus på styrking av møteplass(er) i sentrum.	19
5.1.1. Alternativ 1: Samling av byggeareal og torgareal sør for Gvarvgata	20
5.1.2. Alternativ 2: Utretting av vei, bygg og ny møteplass på nordside av vei	22
5.2. Fokusområde 1 Fortetting langs Gvarvgata	24
5.2.1. Gvarvgata 39	24
5.2.2. Gvarvgata 43	25
5.2.3. Gvarvgata 53 og Ketil Skogens vei 1	26
5.2.4. Ny aktivitet i eksisterende bygninger - Verdi i stående bygningsmasse	26
5.2.5. Byggehøyder for sentrumsbebyggelse langs Gvarvgata	27
5.2.6. Takform og materialbruk for sentrumsbebyggelse langs Gvarvgata	29
5.3. Fokusområde 2 Bygdeheimen og Erik Werenskiolds vei	30
6. POTENSIALE FOR FORTETTING I BOLIGOMRÅDET VED SENTRUM	31
6.1. Eplehagefortetting og fortetting på ledige tomter	31
6.1.1. Tangenvegen 10	31
6.1.2. Gamlegata 34	32
6.1.3. Gamlegata 16	33
6.1.4. Holmenveien	34
6.2. Fortetting ved sanering av eldre bebyggelse	34
6.3. Rammer for ny bebyggelse i eksisterende boligområder og i Gvarvgata utenom sentrumsbebyggeslen	34
6.4. Takform og materialbruk	35
7. KOMMUNEPLANEN OG EVENTUELLE BEHOV FOR JUSTERINGER	36

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn

Bygdepakke Bø og Sauherad har som mål å ha nullvekst i lokaltrafikken i Bø sentrum, og få flere til å sykle, gå og reise kollektivt i og mellom attraktive tettsteder i den nye kommunen. Fortetting med boliger og næring i sentrumsområdene i nye Midt-Telemark kommune er en forutsetning for å gjøre flere innbyggere mindre avhengig av bil og dermed redusere biltrafikken og få mer attraktive sentrum. Fortettingsanalysen for Gvarv sentrum er derfor en av 14 arbeidspakker i hovedprosjektet Bygdepakke Bø og Sauherad, og det er gitt klimasatsmidler til gjennomføring av prosjektet.

1.2. Formål

Formålet med analysen er å få kunnskap om fortettpotensialet i Gvarv sentrum, motivere grunneiere av sentrale eiendommer til samarbeid om utvikling av sine eiendommer og få et kunnskapsgrunnlag, inspirasjon og verktøy for framtidig plan- og utviklingsarbeid.

Analysen ser på potensialet for både boligfortetting og næring, og hvordan behovet for møteplasser kan løses. Det vil være et betydelig behov for leiligheter for eldre i neste 10-års periode, men det må også legges til rette for rimelige boliger for yngre, barnefamilier, eneforsørgere og tilflyttere. Analysen drøfter hvordan man kan legge til rette for et variert boligtilbud i Gvarv.

Analysen tar utgangspunkt i, og er tilpasset kunnskap om stedet, skalaen, historien, beliggenheten og hvilke kvaliteter som kan forsterkes.

Det er lagt til grunn at det i hovedsak er mest realistisk å fortette mellom og inn mot eksisterende bygninger, men analysen peker også på sentrale områder som kan få en vesentlig bedre utnyttelse dersom eksisterende bygningsmasse justeres/erstattes.

Mandatet for arbeidet er å vurdere potensialet for høyere utnyttelse av arealet i Gvarv sentrum, uten at det i dette ligger en anbefaling om arealbruk. Analysen synliggjør mulighetene, men avveiningen av ulike hensyn og den reelle prioriteringen og avklaringen av arealbruk gjøres i en formell arealplan etter plan- og bygningsloven.

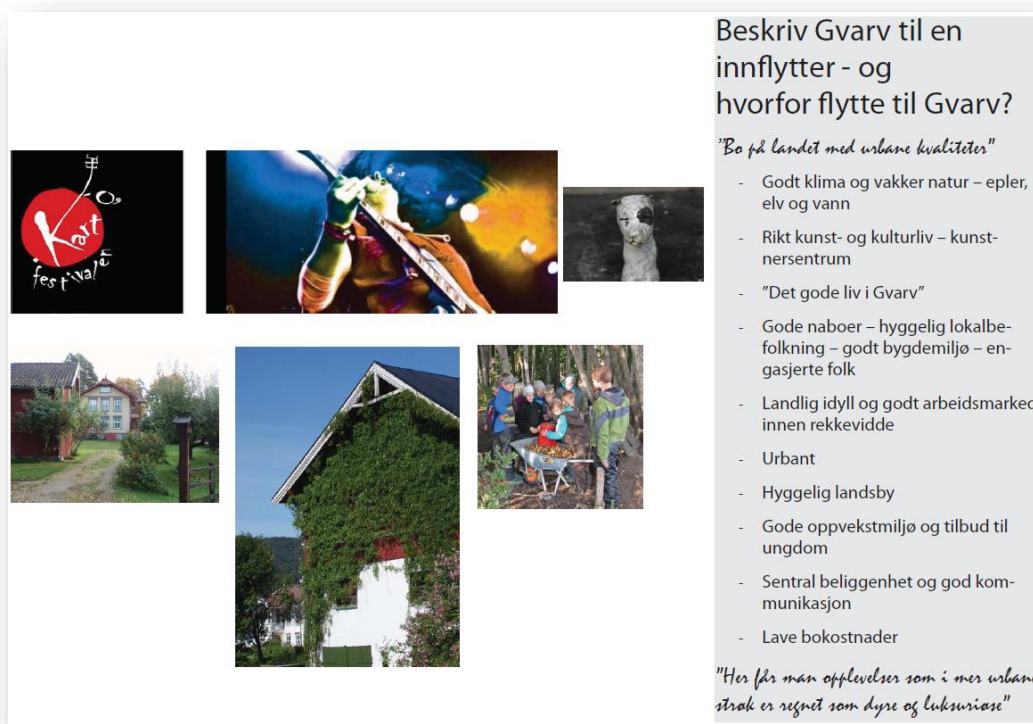
1.3. Prosess og medvirkning

En prosjektgruppe bestående av representanter fra Sauherad og Bø kommuner, Bane NOR Eiendom, Telemark fylkeskommune og Gvarv vel og næringslag har definert oppdraget og gitt innspill til fortetningsanalysen underveis i arbeidet.

Som ledd i arbeidet med analysen ble det gjennomført et arbeidsmøte med prosjektgruppa og grunneierne for de mest sentrale delene av sentrum for å få kunnskap om hva den enkelte grunneier ser for seg av utvikling av sin eiendom. Samtidig var møtet en mulighet til å drøfte utvikling på tvers av eiendomsgrenser, og se helhetlig på Gvarv i fellesskap. Arbeidsmøtet ga nyttige innspill til analysen.

1.4. Tidligere arbeider

Kommunen har over tid arbeidet systematisk for å stimulere til utvikling av Gvarv sentrum og involvert befolkningen i utviklingsplanene. I 2009 ble det laget en stedsanalyse for Gvarv, og i 2012 ble det vedtatt en egen kommunedelplan for Gvarv. Denne ble innlemmet i kommuneplanens arealdel i 2017.



Figur 1.1: Illustrasjonen er hentet fra stedsanalysen i 2009 hvor innbyggerne ble involvert i arbeidet

I 2014 gjennomførte Sauherad kommune prosjektet Økologisk bolyst som blant annet resulterte i et inspirasjonshefte om møteplasser, fortetting og gjenbruk i samspill med kultur, ildsjelperspektiv, næring, kortreist, økologisk, dyrking og fruktlandskapet rundt.



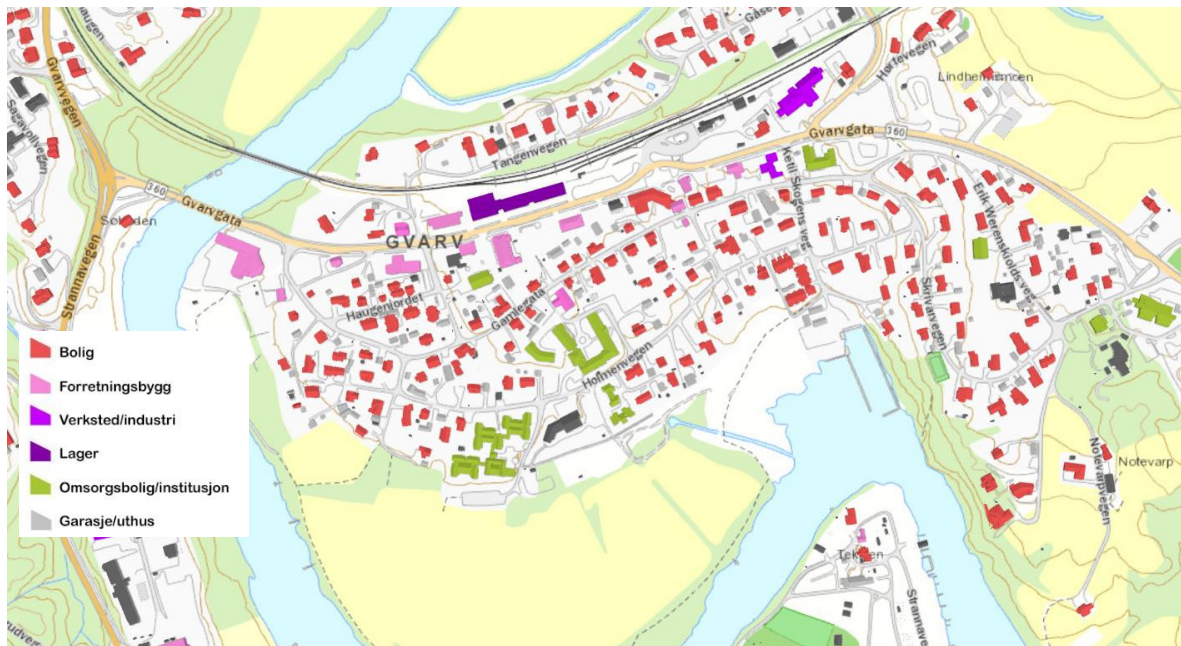
Figur 1.2: Forsiden på inspirasjonsheftet fra Økologisk bolyst

3. INNLEDENDE ANALYSER

3.1. Stedet Gvarv i dag

Gvarv er et lite tettsted med en klar struktur. Sentrumsbebyggelsen ligger plassert i byggelinje mot Gvarvgata med romslig fortau mellom gate og vei. Boligbebyggelsen er plassert i slakt hellende terreng på sørsiden av Gvarvgata og på nordsiden av jernbanen. Sør i analyseområdet har boligene sikt til Gvarvelva.

Nordsiden av Gvarvgata består i hovedsak av forretningsbygg og næringslokaler. Her er også en del ledig areal, samt kollektivknutepunkt i form av bussholdeplass ved Gvarv stasjon. Det stopper ikke lenger tog på Gvarv stasjon, men stasjonsarealet er ikke omdisponert.



Figur 3.1: Kartet viser hva slags funksjoner de ulike byggene har



Figur 3.2: Gvarvgata med gjennomgående gang- og sykkelvei.



Figur 3.3: Fruktlagrene ligger sentralt i Gvarvgata



Figur 3.4: Kjernehuset med torg er en viktig møteplass og synliggjør den historiske identitet til Gvarv



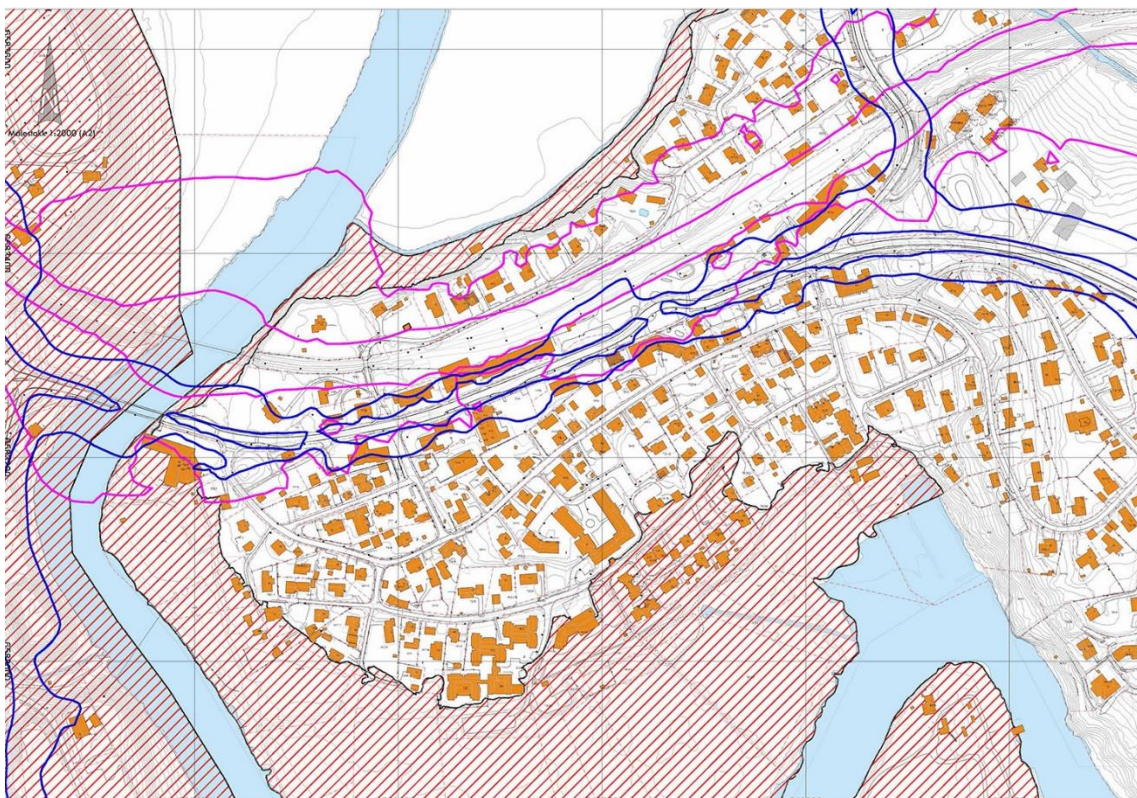
Figur 3.5: Gvarv stasjon

3.2. Støy og flom

Gvarvgata har en del trafikk som gir støybelastning på arealer langs gata. I tillegg gir jernbanen støybelastning på arealet mellom Gvarvgata og jernbanen, slik at areal på nordsiden av Gvarvgata har støy fra to sider.

Arealet mellom Gvarvgata og jernbanen er bredt nok til å kunne bebygges, men det er vanskelig å få til en situasjon der støybelastning på fasade kommer under grenseverdi for støyømfintlige funksjoner. Dette betyr at det kan være vanskelig å etablere boliger på arealet. For funksjoner som tjenesteyting, kontor og næring er det ikke samme krav til støy, og dette er derfor aktivitet som vil kunne etableres på arealet.

På sørsiden av analyseområdet legger flomsone for Gvarvelva begrensninger på mulighet for utbygging. Arealet som i dag er dyrket mark har tidligere vært foreslått utbygget, men dette forutsatte en betydelig heving av terreng. Den gang var det aktuelt å motta overskuddsmasser fra et veiprojekt slik at en oppfylling kunne gjøres innenfor et realistisk kostnadsbilde. Det er i dag ikke lokale, rimelige overskuddsmasser tilgjengelig. En oppfylling vil også skyve flomvannmasser over på og gi negative konsekvenser for annet areal. Området er derfor ikke tatt med i vurderingen av fortettpotensial i denne analysen. I kommuneplanen er området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde.



Figur 3.6: Støy fra veg (blå), og jernbane (rosa). Linje innerst mot støykilde markerer rød støysone, mens ytterste linje markerer avgrensning av gul støysone. Flomsone langs Gvarvelva er markert med rød skravur. Vest for Gvarvelva (utenfor analyseområde) markerer rød skravur faresone for kvikkleire.

3.3. Dagens boligmasse

En stor andel av boligene i området er eneboliger. De senere årene er det fortettet med konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsprosjekter på enkelte eiendommer, men i hovedsak er større botetthet knyttet til institusjonsbygg, som det er flere av i Gvarv sentrum.



Figur 3.7: Antall boenheter pr bygning innenfor analyseområdet



Figur 3.8: Bruksareal til bolig

3.4. Utflytende asfalterte eller grusede flater

Langs Gvarvgata består areal mellom bygg i hovedsak av asfalterte eller grusede overflater; «grå arealer». Arealene oppleves ofte som utflytende, men tydelige, grønne rabatter mot Gvarvgata samt gjennomgående bred gang og sykkelvei bidrar til å stramme opp inntrykket. Det at bebyggelsen langs gata ligger i tilnærmet samme avstand til gate bidrar også til et ryddig preg og at de grå flatene mellom byggene blir mindre fremtredende.



Figur 3.9: Areal med utflytende asfalterte eller grusede overflater. (Kilde: Befaring og flyfoto)

Omfanget av «grå arealer» gir i seg selv et bilde på at fortetningspotensialet er stort dersom bygninger kan prioriteres framfor overflateparkering på de mest sentrale arealene.

3.5. Møteplasser, gangforbindelser og sykkelveinett

I analyseområdet ligger det flere møteplasser, med ulik karakter, opparbeidelse, størrelse og bruk. Farstadparken er opparbeidet som park og benyttes til Kartfestivalen og til rekreasjon. I Holmenveien sør for Furuheim ligger et areal som vinterstid bærer tydelig preg av å være et verdifullt lekeområde for barn. Gvarv bakeri har et begrenset areal utendørs, men er et viktig møtepunkt for befolkningen både utendørs og innendørs. Parken og Gamlegata benyttes i forbindelse med Sauheraddagene. Da stenges gata for trafikk og benyttes som samlingsplass. Torget har en fin opparbeidelse med vegetasjon, springvann, bord og benker. Her møtes ungdommen i Gvarv og plassen nyttes i tillegg i forbindelse med julegrantenning.

Gvarv brygge er ikke opparbeidet som møteplass, men er et viktig kontaktpunkt mot elva og et sted der folk i Gvarv møter hverandre.

I tillegg benyttes hele arealet mellom Gvarv stasjon og fruktlageret som festivalplass under Eplefesten.



Figur 3.10: Gang- og sykkelveinettet i Gvarv sentrum består av både separate gang/sykkelveger, boliggater, smett og stier. Kartet viser også viktige utendørs møteplasser.



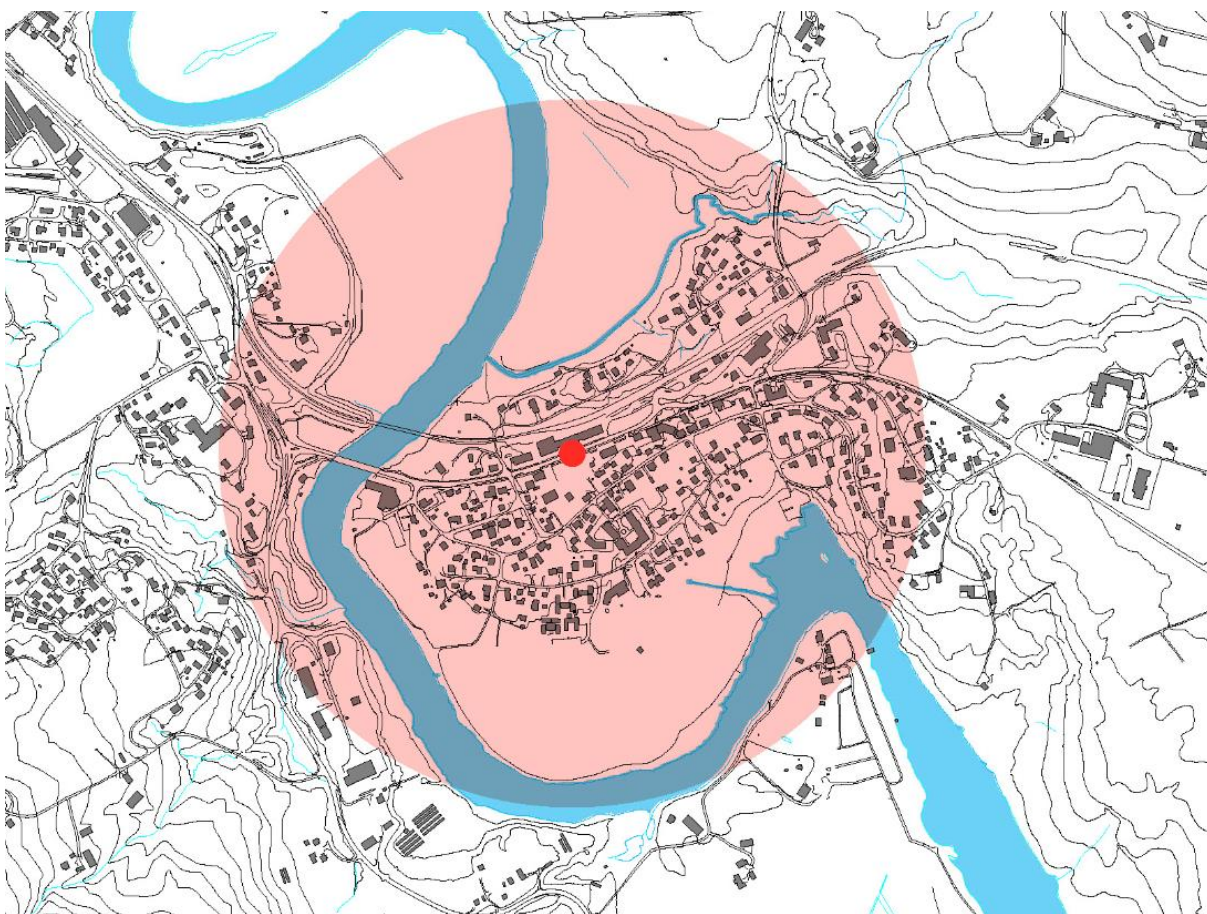
Figur 3.11: Farstadparken til venstre. Gvarv bakeri i Gamlegata til høyre



Figur 3.12: Eplefesten i Gvarv (Foto: Telemarksavisa) til venstre og Gvarv brygge til høyre

Fremkommelighet for gående og syklende er god. Gatenettet har lav hastighet og lite trafikk og er godt egnet for blandet trafikk. I tillegg er det opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelveinett langs fylkesveiene som ivaretar sammenheng med skoler og andre boområder nær Gvarv sentrum.

Med utvikling av Bygdeheimtomta til et boligområde som er godt tilpasset barnefamilier foreslås det i analysekartet at det vurderes å etablere ny gang- og sykkelveikobling på nordsiden av Gvarvgata frem til skolen, en strekning på ca 430 m. Tosidig gang- og sykkelvei vil også være et varsel om at man ankommer mer tettbebygde områder og fungere som en gradvis markering av adkomsten til tettstedet Gvarv.



Figur 3.13: Radius 600 meter regnes som utgangspunkt for et gangbasert sentrum

Hele analyseområdet ligger også innenfor en radius på 600 meter, noe som gjør at hele analyseområdet regnes å ha gangavstand til sentrum.

3.6. Adkomsten til sentrum

I analysen i 2008 ble det blant annet markert punkter for når man kommer til Gvarv. Spørsmålet ga ingen entydige svar, men mange pekte på området der den gamle bygdeheimen stod når man kommer østfra, og broa over Gvarvelva når man kommer vestfra. I ettertid er både bygdeheimen og et hus på Erik Werenskiolds vei 2 revet.



Figur 3.14: Illustrasjonen er hentet fra stedsanalysen og spørsmål om hvor man definerte opplevelsen av å komme til Gvarv. Spørsmålet ga mange ulike svar.



Figur 3.15: Inngangen mot Gvarv sentrum østfra ved skolen



Figur 3.16: Områdene der det tidligere var «Bygdeheim» (til høyre) og bolighus i Erik Werenskiolds veg (til venstre), ligger sentralt ved inngangen til sentrum



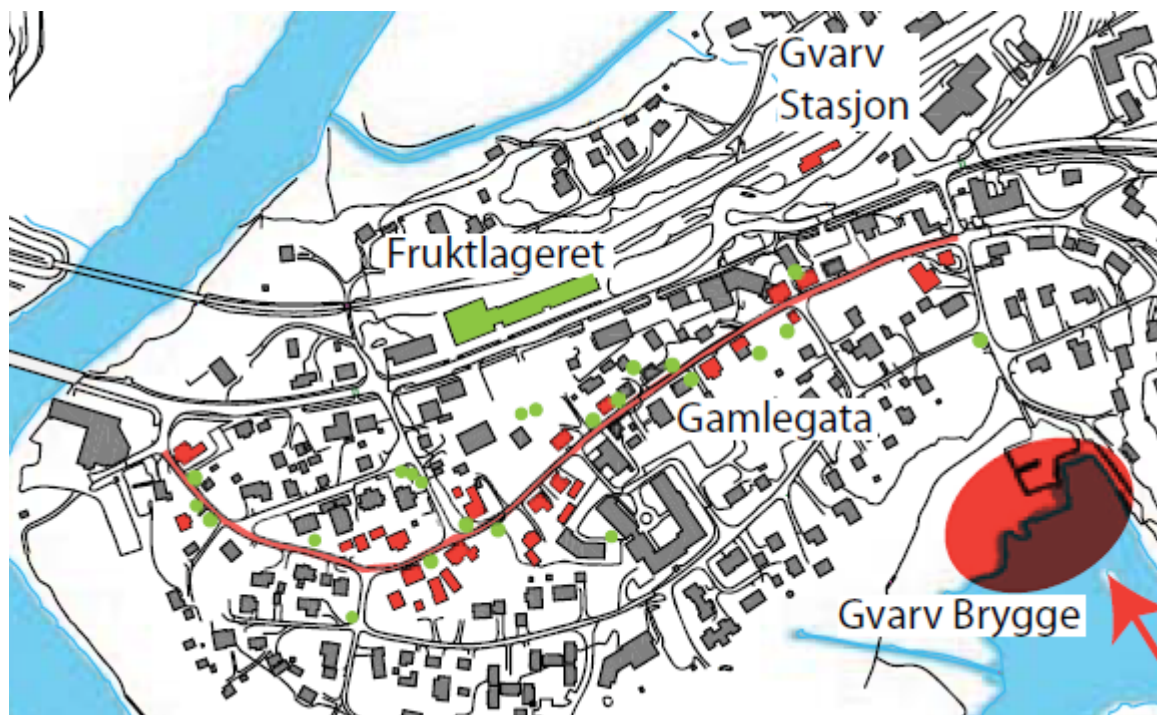
Figur 3.17: Utviklingsarealet i Erik Werenskioldsveg, se skisser for utviklingspotensial i kap. 5.3



Figur 3.18: Utviklingsareal og grøntområde ved tidligere Bygdeheimen, se skisser for utviklingspotensial i kap. 5.3

3.7. Viktige identitetsmarkører i Gvarv

I stedsanalysen fra 2008 ble det gjort en undersøkelse av hva befolkningen i Gvarv mente var viktige stedsmarkører for Gvarv. Oversikten oppleves fortsatt å være relevant i dag, og er ivarettatt i videre arbeid i rapporten.



Figur 3.19: Illustrasjonen er hentet fra stedsanalysen for Gvarv og viser viktige identitetsmarkører i Gvarv: Bevaringsverdig bebyggelse i Gamlegata og Gvarv stasjon, fruktlagrene, store trær og Gvarv brygge.



Figur 3.20: Bevaringsverdige bygningsmiljøer i Gvarvgata og store, gamle trær er en viktig del av Gvarvs identitet.

4. HVORDAN TILRETTELEGGE FOR ET VARIERT BOLIGTILBUD I GVARV

Det er et betydelig behov for leiligheter for eldre i Gvarv de neste årene. Samtidig ønsker kommunen å legge til rette for rimelige boliger for yngre, barnefamilier, eneforsørgere og tilflyttere.

For å lykkes med et variert boligtilbud er det viktig å ha kunnskap om hva som er viktige preferanser for de ulike gruppene, og forholde seg aktivt til dette ved planlegging og prosjektering.

I et begrenset marked som Gvarv vil prisnivå være en viktig faktor for de fleste kjøpergruppene, og ha betydning for hva slags prosjekter som er realiserbare.

4.1. Viktige preferanser for ulike brukergrupper

For barnefamilier er viktige preferanser knyttet til:

- Rimelige
- Størrelse (over 100 m²)
- Utgang på bakkeplan
- Trygge trafikkløsninger
- Effektiv planløsning
- Bodplass

I tillegg vil bygging av ny barneskole- og ungdomsskole i Gvarv være et vesentlig trekkplaster for barnefamilier. Boliger i gangavstand og med trafikksikker adkomst til skole vil være svært attraktive for barnefamilier.

For eldre er viktige preferanser knyttet til:

- Livsløpsstandard
- Pris (stå i forhold til hva man får for boligen man selger)
- Privat uteoppholdsareal
- Variert boligstørrelse, ulike preferanser og behov
- Fellesarealer?
- Beliggenhet i samme bomiljø som tidligere
- Gangavstand til sentrumsfunksjoner

Gode bomiljø tilstreber:

- Variert boligsammensetning gir variert befolkning
 - Alderssammensetning (unge etablerere, familier og eldre/pensjonister)
 - Husholdningsstørrelse (enslige, par og familier)
- Klart definerte og opparbeidede soner for
 - Privat uteoppholdsareal
 - Felles uteoppholdsareal
 - Offentlig areal
 - Trafikksikre veg- og parkeringsløsninger
 - Fellesanlegg



Figur 4.1: Illustrasjonen viser et knippe eksempler på nye boligprosjekter med markedsverdier som vil være relevante for Gvarv og med boligkvaliteter som appellerer til en variert brukergruppe.

5. POTENSIALE FOR FORTETTING FOKUSOMRÅDENE

5.1. Fortetting med fokus på styrking av møteplass(er) i sentrum

Gvarv har flere møteplasser innenfor analyseområdet. Samtlige av møteplassene har kvalitet og oppleves som gode steder å oppholde seg. I tillegg representerer de ulike muligheter for rekreasjon, utfoldelse og aktivitet. Dette mangfoldet av egenskaper og muligheter i tilgjengelig, opparbeidet rekreasjonsareal er noe av styrken ved Gvarv som sted og noe som bør dyrkes videre.

I fortettingsanalysen er det konkludert med at Farstadparken, akebakken i Holmenvegen, Gvarv bakeri, parken i Gamlegata, Gamlegata, torvet ved Kjernehuset og Gvarv brygge er viktige møteplasser som bør opprettholdes med dagens bruk. To gangsmett i sentrum gir spesielt viktig kobling til møteplassene. Dette er gangsmettet fra torget ved Kjernehuset til Gamlegata og parken her, samt gangsmettet fra Gamlegata og Gvarv bakeri til Gvarvgata. I videre fortetting langs Gvarvgata er det svært viktig at disse gangaksene opprettholdes og forsterkes. Den visuelle koblingen fra Gvarvgata til Gamlegata er en viktig del av funksjonen til gangsmettet og derfor er det viktig at også sikten opprettholdes og at gangkoblingen markeres som et allment tilgjengelig areal.

Gvarv har gode og allsidige møteplasser. I arbeidsmøter er det kommet frem et generelt behov for skjøtsel og vedlikehold av enkelte av møteplassene, f.eks. fjerning av knust glass i Farstadparken, vedlikehold av springvann ved torvet ved Kjernehuset og behov for flere benker og bord flere steder. Det viktigste tiltaket for å gjøre disse mer attraktive er å sørge for kontinuerlig god skjøtsel og vedlikehold av arealene, slik at kvalitetene som allerede er der kommer best mulig frem.

Arealet mellom Fruktlagrene og Gvarv stasjon er ikke opparbeidet som et byrom, men har en viktig funksjon som stedets store festplass, blant annet under den årlige Eplefesten. Det er vurdert av arbeidsgruppen at øvrige møteplasser i Gvarv ikke er egnet til å erstatte arealet.

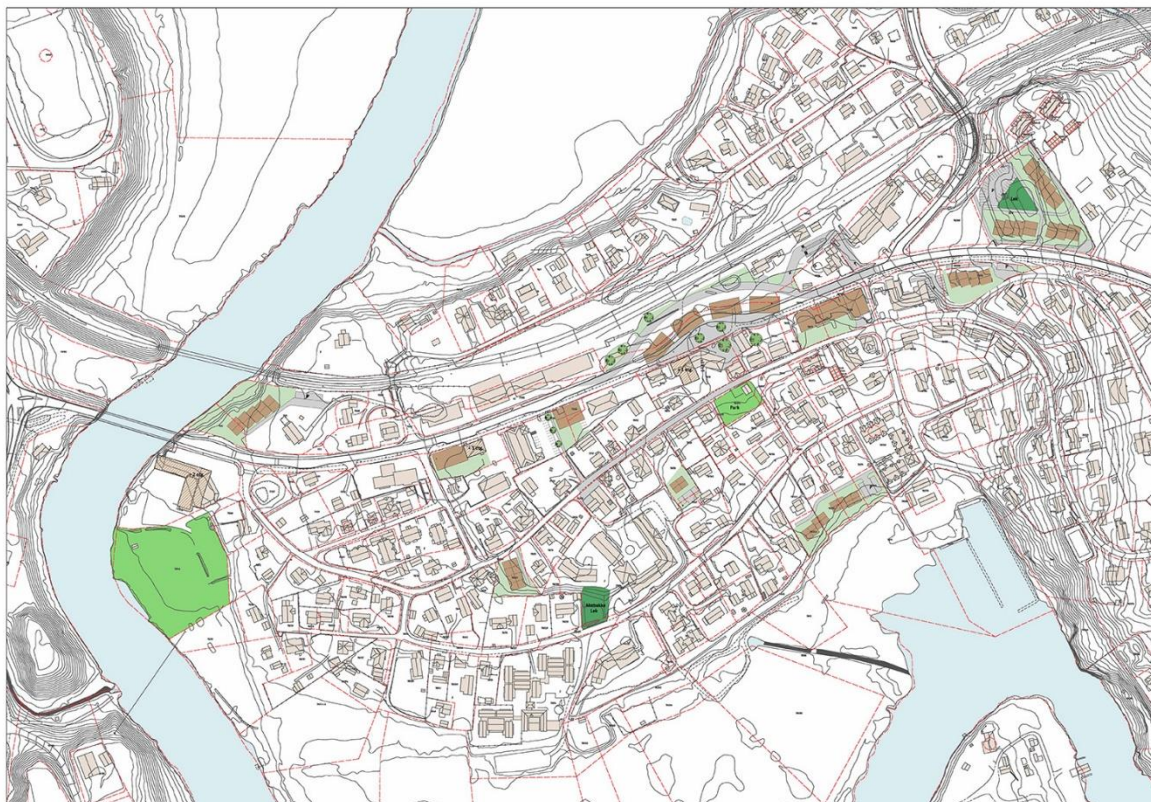
I fortettingsanalysen har man derfor ønsket å se på hvordan arealet kan fortettes med bygg og samtidig opprettholde en møteplass av en viss størrelse.

Gvarvgata er på denne strekningen lagt i en sving for å dempe hastighet på veien og markere at en ankommer Gvarv. Arealet denne buen gjør er avsatt til parkering, mens torget ved Kjernehuset ligger sammen med bebyggelsen innenfor byggelinjen langs gaten. I en omarbeiding av situasjonen nord for gata med avsetting av areal til torg/festplass er det naturlig at svingen på Gvarvgata er en del av arealet som vurderes endret.

Fortettingsanalysen har resultert i to forslag til løsninger. Det første samler støykilder i nord og byggearealer og torgareal mot sør, mens det andre alternativet retter ut Gvarvgata på strekningen slik at man får mer areal til torg på nordsiden av gata og samtidig opprettholder torget ved Kjernehuset.

Begge alternativene har egne kvaliteter og utfordringer og presenteres nedenfor.

5.1.1. Alternativ 1: Samling av byggeareal og torgareal sør for Gvarvgata



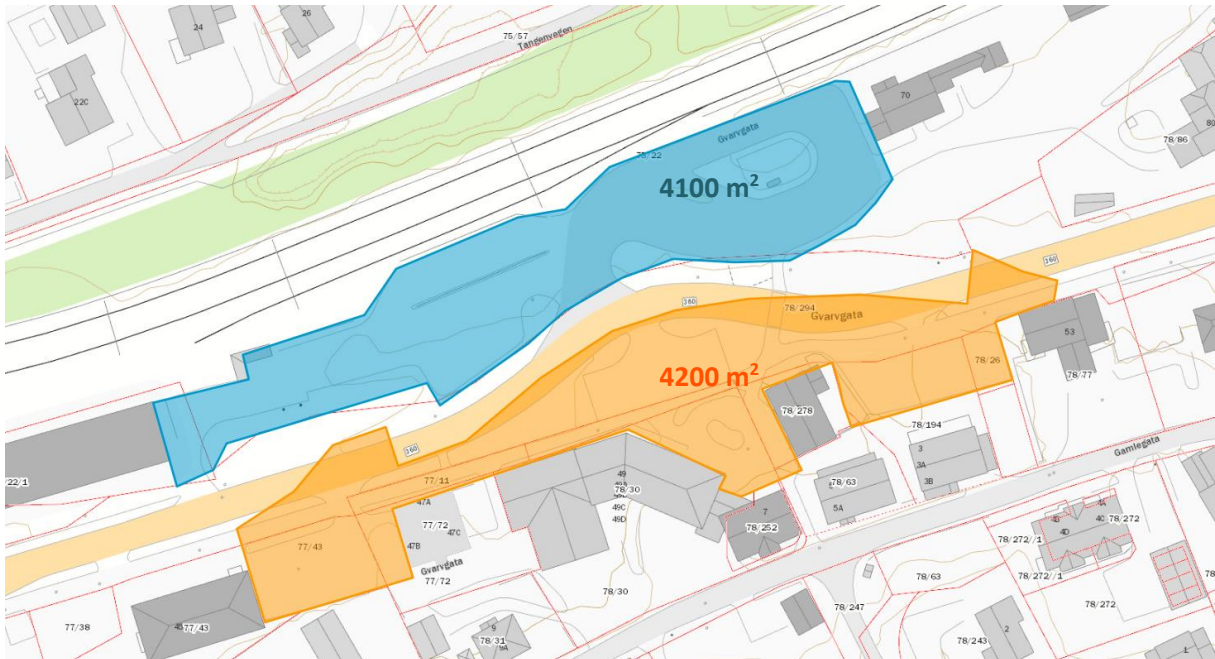
Figur 5.1: Fortetting rundt torget alternativ 1

I alternativ 1 foreslås det å flytte Gvarvgata inn mot jernbanen, for å samle utbyggingsområde og torgareal på en side av Gvarvgata. Samtidig legges støykildene i form av vei og jernbane sammen på strekningen. Dette gir mulighet for stille side på sørside av byggeareal. Torgareal samles på den aktive siden av gateløpet, inn mot boligområdene og gir mulighet for en sterkere tilknytning til Gamlegata.



Figur 5.2 Detalj ved torget, alternativ 1.

Torgarealet vil kunne fungere som en gågate med mulighet for et skjermet, urbant byrom som Gvarv mangler i dag. Plassen vil ha gode solforhold og utgjør et stort samlet areal. Ved spesielle anledninger gir parkeringsplassene i hver ende av torgarealet mulighet for midlertidig utvidelse, men dette forutsetter naturligvis avtale med grunneiere. Samlet utgjør torgarealet i forslaget + parkeringsplassene i hver ende et areal på ca. 4 daa, noe som tilsvarer størrelsen på arealet mellom Fruktlageret og Gvarv stasjon (4-4,5 daa).



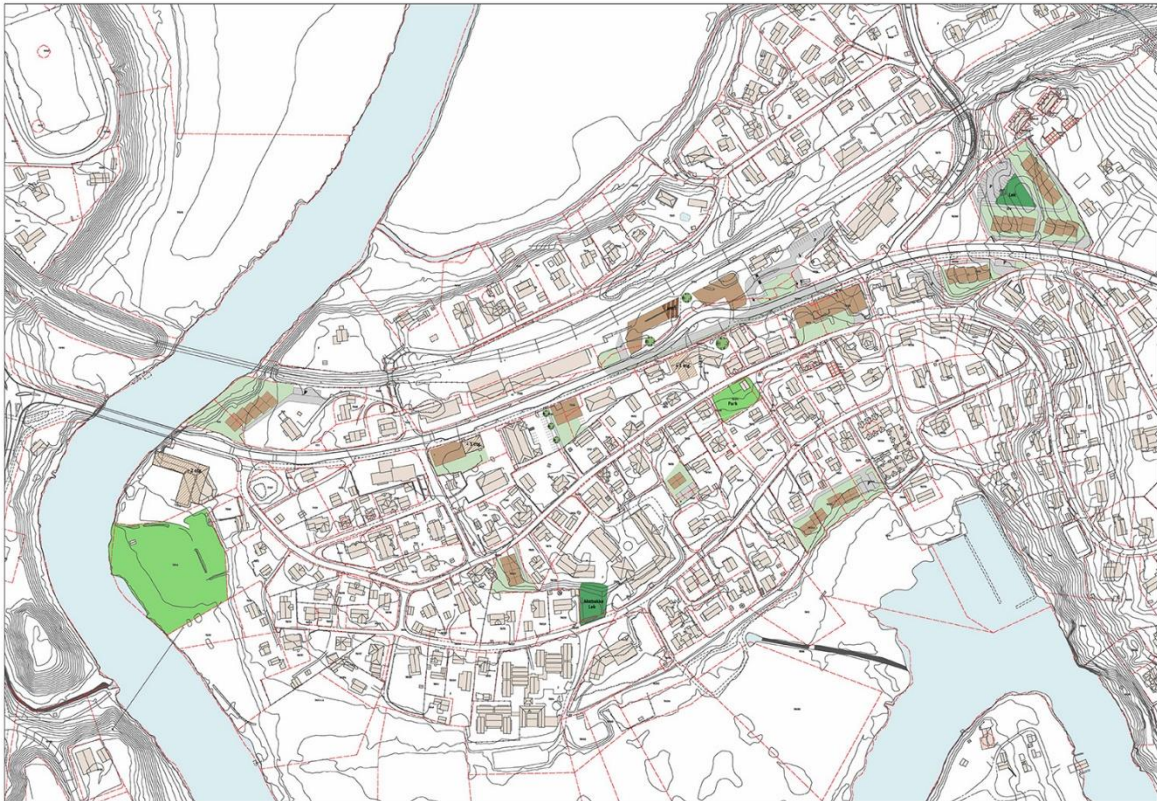
Figur 5.3: Illustrasjonen viser areal som årlig benyttes til eplefesten (blått) og potensielt areal til eplefest i fremtiden ved utbygging som illustrert i alternativ 1

I dette alternativet gjør Gvarvgata en større sving gjennom tettstedet. Trafikken forskyves, og dette kan gjøre at opplevelsen av hvor sentrum starter og slutter endres. Siktlinjer inn mot Gamlegata fra Gvarvgata forringes ytterligere. Samtidig vil Gvarv stasjon stå tydelig i gatebildet langs hovedveien gjennom stedet. Vest for nybygg på nordsiden av Gvarvgata er det opprettholdt adkomst for lastebil på enden av Fruktlageret.

Forslaget forutsetter at dagens bussholdeplass vest for Gvarv stasjon flyttes. Løsningen viser at dette er mulig å etablere i tilknytning til stasjonsarealet, med innkjøring i øst og utkjøring i vest.

Løsningen gir rom for betydelig utbygging og samtidig et byrom som både er romslig og intimt med mulighet for variert bruk. Parkering for beboere i nybygg ved torget vil måtte legges under bakken. I første faser av utbygging vil areal som ennå ikke er bebygget eventuelt kunne benyttes til parkering, slik at det er mulig å utsette kostnaden knyttet til parkeringskjeller til senere byggetrinn.

5.1.2. Alternativ 2: Utretting av vei, bygg og ny møteplass på nordside av vei

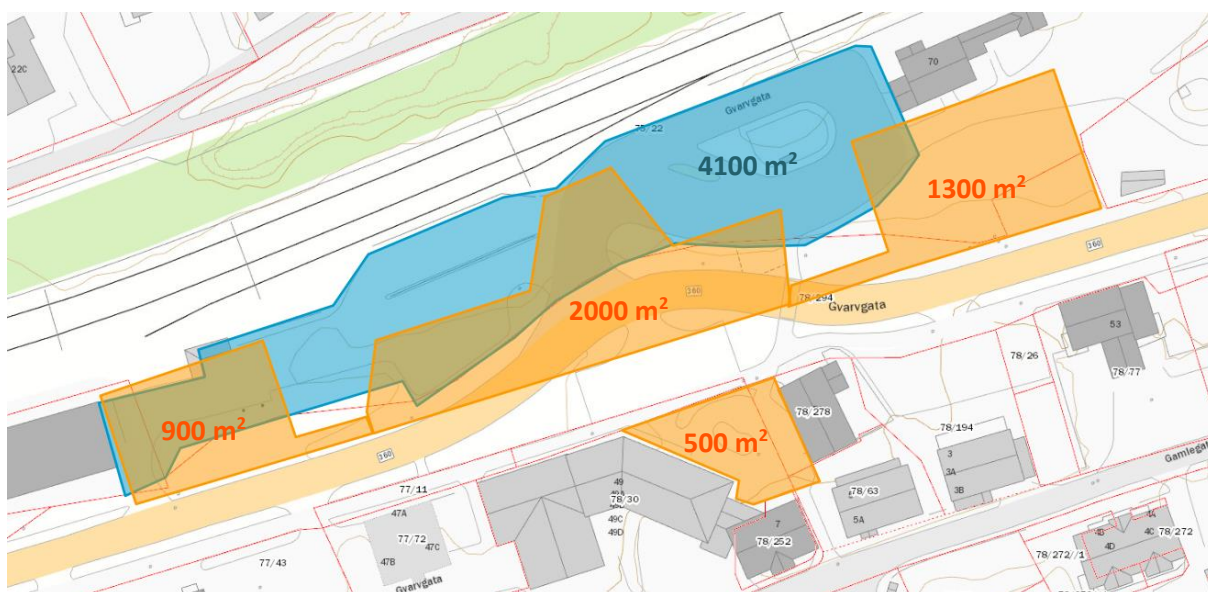
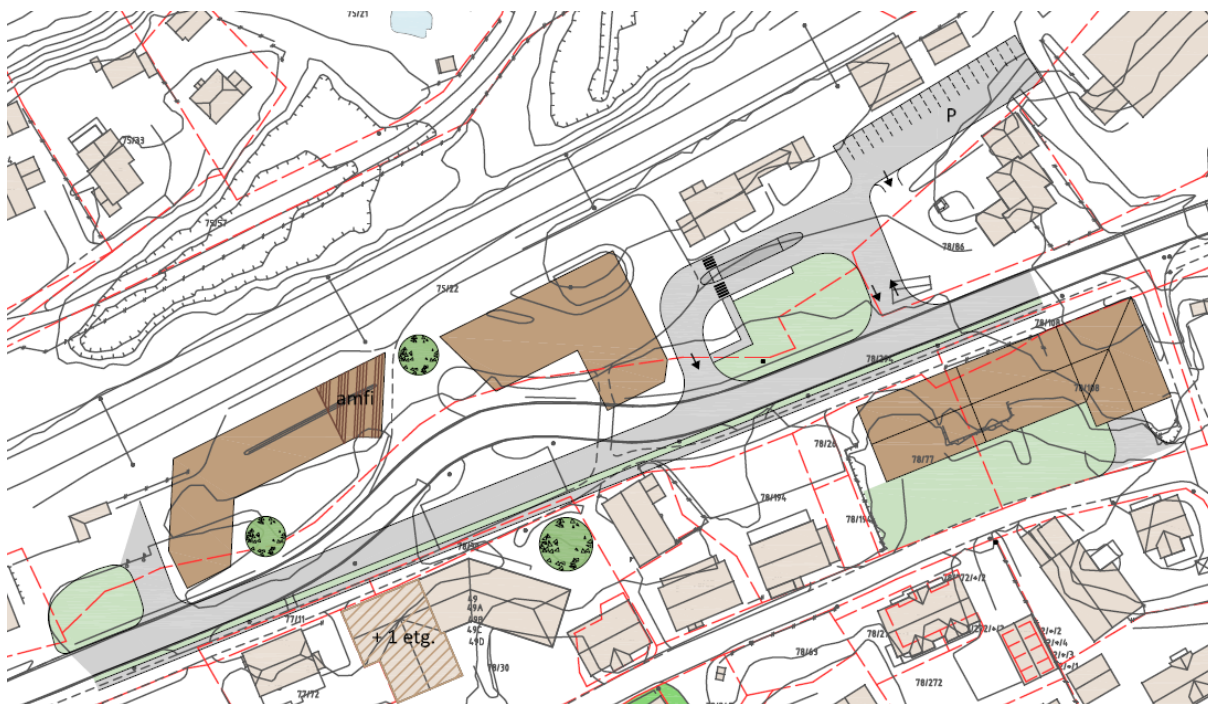


Figur 5.4: Fortetting rundt torget, alternativ 2 - vis med snuplass for buss og

I alternativ 2 opprettholdes veien i dagens trasé. Ny bebyggelse legges på nordsiden av veien og avviker fra byggelinje langs resten av gata slik at det dannes et urbant plassrom mellom bygg og gate. På enden av det vestre bygget er det lagt et amfi som henvender seg mot byrommet mellom byggene.

Løsningen gir en tydelig markering av sentrum i Gvarv med sentrale torgareal som åpner seg mot gateløpet både på sørsiden og på nordsiden av veien. Dagens siktlinjer inn mot Gamlegata opprettholdes, mens stasjonsbygningen får en mer skjult plassering bak nyere bebyggelse.

Byrommet sentralt i Gvarvgata kan fungere godt med ulike intime soner og samtidig et stort, sammenhengende areal, men byrommet vil være preget av trafikkstøy på lik linje med torget ved kjernehuset i dag.



Nord for Gvarvgata er det tosidig støy over grenseverdier for støyømfintlig bebyggelse. På slike arealer er man som regel avhengig av å benytte bebyggelse som skjerming av et indre gårdsrom og fasader hvor støysituasjon er tilfredsstillende. Arealet nord for Gvarvgata er i tillegg smalt slik at det er utfordrende å få til et skjermet areal mellom to bygningskropper med rasjonelle bygningsbredder. Å avklare om det er mulig å få til boliger på arealet krever at en går i detalj i planløsning internt i bygg, noe som ligger utenfor rammen i denne fortettingsstudien. Det kan derfor ikke sies med sikkerhet om det er mulig å etablere boliger på arealet eller ikke. Dersom det viser seg umulig, må eventuell ny bebyggelse oppføres med tanke på annet innhold enn bolig.

Forslaget viser at det er mulig å etablere kollektivknutepunkt sentrert foran Gvarv stasjon. Løsningen forutsetter makeskifte av noe areal med nabo, men vil kunne gi en god markering av Gvarv stasjon som kollektivknutepunkt også i fremtiden. Løsningen forutsetter separat ut- og innkjøring i Gvarvgata, som i alternativ 1.

Vest for nybygg på nordsiden av Gvarvgata er det opprettholdt adkomst for lastebil på enden av Fruktlageret.



Figur 5.7: Eksempel på hvordan et amfi tilfører byrom både på flaten foran, i amfiet og med mulighet til å aktivisere taket. (Bildet er hentet fra Gummifabrikkens facebookside)

5.2. Fokusområde 1 Fortetting langs Gvarvgata

Langsmed Gvarvgata, utenom torget, bør ny bebyggelse legges i byggelinje mot gata for å bygge opp under den strukturelle orden som preger Gvarvgata i dag.

Ideelt sett burde bebyggelse langs en slik sentrumsgate ha et publikumsrettet innhold i første etasje mot gata. På et lite sted som Gvarv er det trolig ikke markedsgrunnlag for et arealomfang til næring av den størrelse illustrert utbygging representerer. Ved implementering i arealplaner er det derfor viktig at kommunen gjør en vurdering av om krav til publikumsrettet virksomhet skal gjelde for en viss andel av første etasjer og om tomter langs deler av gateløpet kan tillates med rent boligformål også i første etasje.

I de videre underkapitler er det lagt til grunn for beregning av antall boenheter at nybygg illustrert i Gvarvgata 39 og Gvarvgata 53 er tillatt med bolig i hele første etasje. For Gvarvgata 43 er deler av areal i første etasje beregnet brukt til næring.

5.2.1. Gvarvgata 39

Gvarvgata er en eiendom som i dag er bebygd med ett bygg i to etasjer som ligger i byggelinje mot Gvarvgata og ett bygg i en etasje som ligger med hageareal ut mot vei. Dette gir relativt lav utnyttning av eiendommen. I en fremtidig situasjon ville en kunne gi tomten en høyere utnyttelse. I forslaget er ett av byggene beholdt og påbygget en etasje. «Eneboligdelen» av bygget er foreslått erstattet med et nytt bygg i tre etasjer, plassert i byggelinje mot Gvarvgata. Mot sør er det plassert felles uteoppholdsareal for boliger i bygningene.



Figur 5.8: Illustrert utbygging i tre etasjer gir rammer for 12 boenheter i nybygget. Antall potensielle boenheter i påbygg på eksisterende bygg avhenger mye av planløsning i bygget og er ikke beregnet. Parkering er tenkt løst på bakkeplan øst for eksisterende bygg innenfor egen tomt.

5.2.2. Gvarvgata 43

Arealet mellom Coop-bygget og gamle banken er en utflytende asfaltert flate. Forslaget legger til grunn å opprettholde god parkeringsdekning til matbutikken, men å se resterende areal i sammenheng med tilgrensende eiendommer for å få til en utbygging. Ny bebyggelse langs Gvarvgata bør fortrinnsvis planlegges med langside mot vei for å understreke byggelinjen langs veien.

I forslaget er gangforbindelse fra Gvarvgata til Bakeriet i Gamlegata opparbeidet og markert i skillet mellom parkering og nytt byggeareal samtidig som det beholdes 15 + 5 parkeringsplasser til matbutikken.



Figur 5.9 Gvarvgata 43 illustrert med bygg med noe næringsareal i første etasje, åtte boenheter og parkering på bakkeplan i enden av bygg.

Nybygget er illustrert med adkomst direkte fra Gvarvgata og med parkering integrert i byggets første etasje på endevegg, samt inn mot byggets bakside. Samtidig er det mulig å få til et felles, grønt uteoppholdsareal på byggets bakside. Illustrert utbygging i tre etasjer gir rammer for 8 boenheter. Deler av areal i første etasje mot gata er forutsatt benyttet til næring.

5.2.3. Gvarvgata 53 og Ketil Skogens vei 1

Bygget er forutsatt med svalgangsløsning mot Gvarvgata og med en felles heis som betjener alle enheter. Parkering er forutsatt løst i kjeller. Terrenget muliggjør innkjøring direkte i underetasje fra Gamlegata. Forlaget har felles uteareal mot sør. Forutsatt rent boligformål og tre etasjer kan illustrert utbygging romme 35 boenheter. Areal under byggene er større enn det arealet man trenger for å etablere nødvendig parkering for beboerne. Med tomtens plassering tett på Gvarv sentrum ligger forholdene til rette for å gi parkeringsdekning til mer enn byggeprosjektet, dersom finansiering lar seg løse.



Figur 5.10 Gvarvgata 53 og Ketil Skogens vei 1 vist med utbygging i sammenheng. Dersom bygg oppføres i denne størrelse er det viktig å visuelt dele opp volumet, f.eks. med innhuk/sprang i fasade eller ved materialbruk og fasadeutforming.

I et prosjekt som dette vil det være viktig å detaljere fasaden mot Gvarvgata slik at volumet visuelt deles opp.

5.2.4. Ny aktivitet i eksisterende bygninger - Verdi i stående bygningsmasse

Gvarvgata oppleves som en bygata med god kvalitet. Det er gjort få «feil», bygningsmassen er av god kvalitet og godt vedlikeholdt, plassering langs gateløp er systematisk og ryddig.

Den stående bygningsmassen har varierende grad av bruk og bygg som står tomme er en uutnyttet ressurs. Noen ganger er det vanskelig å se kvaliteter i eldre bygg som ikke er gamle nok til at man opplever dem i et nostalgisk perspektiv. Mange slike bygg ligger i faresone for å bli revet, men det er flere grunner til å la slike bygg stå.

Byggene representerer en ressurs, det er kostnader knyttet til riving og kostnader knyttet til nybygging. Mye ressurser går med før man kan få et tilsvarende areal i nytt bygg. All gammel bebyggelse har et potensial til å gi et sted identitet. Nye bygg er bare nye noen få år og det tar lang tid før de opparbeider seg integritet slik gamle bygg ofte har.

Noen ganger er alt som skal til å se et gammelt bygg med nye øyne. Som en illustrasjon av dette poenget er det utarbeidet noen illustrasjoner av Fruktlageret og hvordan bygget ved begrensede midler kan få en ny vår.



Figur 5.11 Fruktlageret med nytt inngangsparti, ett nytt strøk maling og grønne rabatter med prydepletrær langs Gvarvgata.



Figur 5.12 Nytt innhold i bygg gir kanskje muligheter til ny henvendelse mot gate der aktiviteten i bygget blir synlig for de forbipasserende. Fasaden er dekorert med illustrasjoner av greiner med epleblomter.

5.2.5. Byggehøyder for sentrumsbebyggelse langs Gvarvgata

Med sentrumsbebyggelse menes bebyggelse som ligger i byggelinje mot Gvarvgata. Det er utarbeidet 3D-modell over analyseområdet der nye bygningsvolumer er lagt inn. Nybygg er lagt inn med to alternative byggehøyder, med tre og fire etasjer. I tillegg viser illustrasjonene fra modellen påbygging av enkelte eksisterende bygg i sentrum, etter innspill på medvirkningsmøter med grunneiere og referansegruppe.



Figur 5.13 Gvarv sett fra sør med ny bebyggelse langs Gvarvgata i tre etasjer.



Figur 5.14 Gvarv sett fra sør med ny bebyggelse langs Gvarvgata i fire etasjer. Økningen av byggehøyde fra tre til fire etasjer har en markant silhuettvirkning over eksisterende bebyggelse.

Illustrasjonene viser at Gvarvgata tåler noe større byggehøyder enn i dag. Eksisterende bebyggelse langs gata er i to til tre etasjer, og gir en fin variasjon. Å øke byggehøyden til fire etasjer vil være en kontrast til byggehøyden på stedet i dag. Det vil trolig ta lang tid før eksisterende bebyggelse i to etasjer erstattes og en økning av byggehøyde til fire etasjer kan gjøre at stedet oppleves mindre enhetlig.



Figur 5.15: Alternativ 1 med 3 etasjer



Figur 5.16: Alternativ 1 med 4 etasjer



Figur 5.17: Alternativ 2 med 3 etasjer



Figur 5.18: Alternativ 2 med 4 etasjer

5.2.6. Takform og materialbruk for sentrumsbebyggelse langs Gvarvgata

Gvarvgata har i dag en bladet bygningsmasse der det både er trehus og murhus, flate tak og saltak. I det området langs Gvarvgata der bebyggelsen legges i byggelinje mot gate vil det i fremtiden være mulig å velge variert materialbruk uten at dette ødelegger eksisterende preg på stedet. Tilsvarende har bebyggelsen i Gvarvgata en sammensetning av saltak og flate tak som gjerne kan videreføres, men for bygg med saltak bør langsida legges parallelt med gateløpet.

5.3. Fokusområde 2 Bygdeheimen og Erik Werenskiolds vei

På den gamle Bygdeheimetomta er det skissert et forslag med en kombinasjon av leiligheter og rekkehusbebyggelse. Løsningen har 16 boenheter fordelt på tre bygningsrekker plassert i kanten av tomta for å skjerme de sentrale delene av området fra veistøy. Sentralt i området er det plassert areal til felles uteoppholdsareal/lekeområde. Bygningsvolumene er tenkt i to fulle etasjer. Parkering er plassert ved innkjøring til tomta på nordsiden. Her er det også mulig å bygge felles garasje/carportanlegg som skjermer lekearealet fra parkeringsplassen. Internveiene er ment å være kjørbare, men parkering skal ikke skje ved inngangsparti.

Ved Bygdeheimetomta forutsetter løsningen at man avviker fra kravet om 20 m byggegrense til dyrka mark i kommuneplanen.



Figur 5.19 Bygdeheimetomta og Erik Werenskiolds vei 2 med rekkehusbebyggelse.

I Erik Werenskiolds vei er det tenkt et tilsvarende konsept. Illustrasjonen viser fem enheter; tre rekkehusenheter med to horisontaldelte leiligheter på enden. Parkering er plassert ved innkjøring til tomta. Som for Bygdeheimen-tomta er internveien tenkt kjørbare, men parkering skal ikke skje ved inngangsparti.

Til denne tomta er det knyttet et krav om 15 parkeringsplasser for legesenteret i bygget ved siden av. Parkeringsplasser er arealkrevende og ville stjele mye av arealet som er egnet som byggetomt dersom den ble plassert på de flate delene av tomta. Om en ser kravet som et funksjonskrav er det mulig å finne løsninger som tilfredsstiller legesenterets behov for parkering og samtidig utnytter de beste delene av tomta til bolig.

I forslaget er det laget et parkeringsplan på nivå med inngangsparti øst for dagens legesenter. Adkomst skjer via rampe fra Ketil Skogens veg. Løsningen krever forstøtningsmur inn mot Erik Werenskiolds veg 2 og mot Ketil Skogens veg, men gjør det mulig å få til 16 parkeringsplasser på areal som i dag har liten nytteverdi. Løsningen gjør det også mulig å stenge direkte avkjørsel fra Gvarvgata, slik at gang- og sykkelveien går uten avbrudd langs veien. Pr i dag er det atkomst til legesenteret over eiendom 78/286 slik at avkjøringen må opprettholdes, men løsningen i Erik Werenskioldsgate er vist uavhengig av denne avkjøringen.

6. POTENSIALE FOR FORTETTING I BOLIGOMRÅDET VED SENTRUM

6.1. Eplehagefortetting og fortetting på ledige tomter

I boligområdene rundt Gvarvgata er det få ledige tomter og jevnt over er det lite ledig byggeareal i eksisterende boligområder.

Tradisjonell eplehagefortetting og fortetting på eksisterende tomter avhenger av om grunneier har interesse og ønske om å fradele tomt og utvikle egen eiendom. Kommunen har i liten grad mulighet til å styre denne type fortetting ut over å legge forholdene til rette, slik at gjeldende planer tillater slike tiltak innenfor fornuftige rammer.

I følgende avsnitt er det likevel gjort en undersøkelse av fortettpotensial på private tomter. Dette må sees som en illustrasjon av hvordan en slik fortetting kan løses, dersom grunneier i fremtiden skulle ønske det og som en enkel undersøkelse av hvilke hensyn og utfordringer som ligger i de ulike arealene.



Tomtedisposisjon

I Gamlegata ligger boligene i hovedsak plassert ved gateløpet, noen med en liten forhage og gjerde eller hekk mot gaten som skiller mellom privat og offentlig.

På baksiden av husene er det gjerne gårdsplass med uthus. Dette er en tomte-disposisjon som lenge var vanlig i "bystrok" i Norge. En slik tomte-disposisjon forsterker gateløpet. Gaten får klare "vegger" og framstår som urban. Hovedhusene følger en byggelinje som ligger tett inntil Gamlegata.

Parallelt med Gamlegata ligger en gate som er bygd ut fra ca 50-tallet. Her dominerer en annen tomte-disposisjon: Bolig-husene ligger tilbaketrukket, hagen ligger ut mot veien og garasjene ligger ofte tettere på veien. Denne gata framstår som en villavei fordi den mangler det tette, urbane uttrykket som eksempelvis Gamlegata har.

Ved videre utvikling av sentrum og innfylling og fortetting er det viktig å forholde seg den bebyggelsesstrukturen som gjelder, og gjøre bevisste valg av hvordan ny bebyggelse skal orienteres mot gate.



Figur 6.1: Illustrasjon fra stedsanalysen synliggjør ulik bebyggelsesstruktur i ulike deler av Gvarv sentrum

6.1.1. Tangenvegen 10

Illustrasjonen viser fortetting med 5-6 enheter plassert på flomsikkert areal ut mot Gvarvelva. Arealen ligger mellom Gvarvgata og jernbanen og forhold rundt støy er ikke løst i illustrasjonen. Forslaget gir en romslig situasjon rundt eksisterende bolig, men avskjærer denne fra en vesentlig kvalitet ved at siktlinjer mot elva bygges ned.



Figur 6.2 Tangenveien 10 vist fortettet med rekkehusbebyggelse.

6.1.2. Gamlegata 34

Gamlegata 34 er en ubebygget tomt langs Gamlegata. Området er underlagt vernehensyn og det er viktig at en fortetting i dette miljøet bygger opp under kvalitetene i området. Mye av bebyggelsen langs gate er plassert med langside parallelt med vei i tilnærmet lik avstand fra gateløpet, som en litt organisk byggelinje. Bredden på denne tomte ved veien gjør at dette er vanskelig å videreføre. Tomten er illustrert med et bygg som i volum og hovedform illuderer en låve. Dersom dette skal være vellykket bør fasader bearbejdes slik at bygget oppleves som mest mulig tett sett fra gate. Mot vei er det tenkt at areal i første etasje inneholder parkering og at fasaden er tett foruten porter til garasjene.



Figur 6.3: Illustrasjonen viser et bygg med 3 enheter og garasjedel i 1. etasje nærmest Gamlegata

En måte å oppnå en fasade som oppleves tett, men som samtidig har lysåpninger er å benytte spilekledning som vist i illustrasjonsfoto under. For verandaer og vinduer som skal åpnes kan deler av spilekledningen utformes som skyvedører eller porter. Ved å skråstille kledning kan også lysvirkningen reduseres.



Figur 6.4: Dersom volumet skal oppfattes som et låvebygg er det viktig at fasaden er relativt tett. Illustrasjonen viser at det er mulig å lage tett fasade, men likevel ha lysåpninger.

6.1.3. Gamlegata 16

Gamlegata 16 har en stor og avlang tomt. Her er det mulig å etablere adkomst fra sørsiden. Fortetting er her illustrert med en tomannsbolig. Gjenværende tomt vil fortsatt kunne ha et stort og godt hageareal.



Figur 6.5 Gamlegata 16 vist fortettet med tomannsbolig.

6.1.4. Holmenveien

Øst i Holmenveien ligger det tre ubebygde tomter ut mot Gvarvelva. I tillegg er deler av hageareal til Holmenvegen 16 vist som del av fortettingen. Fortettingen viser to rekkehus med til sammen åtte enheter fordelt i to bygg. Enhetene har adkomst fra nordside og privat hageareal mot sør. Adkomstveien er tenkt kjørbær, men det er ikke tiltenkt parkering ved inngang for enhetene.



Figur 6.6 Ledige tomter og eksisterende hageareal vist fortettet med rekkehusbebyggelse.

Dersom Holmenvegen 16 skulle utelates, ville det fortsatt være mulig å få til fire enheter i vest med adkomst mellom Holmenveien 16 og 18, og en tomannsbolig i øst med adkomst fra øst.

6.2. Fortetting ved sanering av eldre bebyggelse

Et aktuelt fortettingsscenario er at et tømrerfirma eller en utbygger kjøper opp en eksisterende boligeiendom med et eldre hus og river dette for å gi rom for ny bebyggelse. Det er ikke gjort undersøkelse av dette scenarioet ved illustrasjoner i kart, men med noen enkle regnestykker er det mulig å vurdere hva slags boligbidrag en slik fortetting kunne gi.

I følge bolig360.no er det de siste fem år omsatt 10 eneboliger innenfor analyseområdet. Tre av disse er verneverdige bygninger langs Gamlegata. Hvis en ser for seg at utbyggere klarte å sikre seg halvparten av boligene som ikke hadde verneverdi og kom på salg (et høyt estimat) innenfor analyseområdet de neste fem år ville det utgjøre 3-4 tomter. Om en tar høyde for at tomtene bebygges med en blanding av to, tre eller fire enheter vil denne utbyggingen utgjøre 11 enheter hvorav fire erstatter eldre eneboliger og 7 boenheter er tilvekst.

Det lave antallet og den begrensede tilgangen på denne type eiendommer gjør at denne type fortetting vil utgjøre et svært lite og usikkert bidrag til boligforsyningen i Gvarv.

6.3. Rammer for ny bebyggelse i eksisterende boligområder og i Gvarvgata utenom sentrumsbebyggeslen

Ved fortetting i eksisterende boligområder i Gvarv bør ny bebyggelse ha et bygningsvolum som passer inn i omgivelsene. Byggehøyder bør ikke overstige to fulle etasjer ved gesims. Det er viktig at det rundt byggene er hageareal og at ikke all overflate utvendig på tomt går med til parkering, både

for bokvalitet for beboere på tomte, men også for å opprettholde kvaliteter i områdepreget som i hovedsak preges av at det er rom mellom bebyggelse og mye grønt.

Tilsvarende byggehøyder bør også gjelde boliger langs Gvarvgata som ikke ligger som sentrumsbebyggelse i byggelinje mot gata.

6.4. Takform og materialbruk

I eksisterende boligområder er det nesten uten unntak benyttet saltak. Dette bør videreføres for å bidra til en helhet i området selv om det fortettes ytterligere.

Bebyggelsen i eksisterende i boligområde innenfor analyseområdet er utelukkende trehusbebyggelse og det bør være krav om at ny bebyggelse oppføres med kledning av panel. Innenfor bevaringsområdet langs Gamlegata bør det i tillegg være krav om at kledning skal være stående.

7. KOMMUNEPLANEN OG EVENTUELLE BEHOV FOR JUSTERINGER

Nedenfor er det pekt på noen bestemmelser i kommuneplanen det kan være behov for å justere dersom man skal oppnå ønsket fortetting:

- *Krav om 20 m byggegrense mot dyrka mark (§ 1.8). Eventuelt unnta sentrumsområdene fra denne bestemmelsen.*
- *Krav om 30 m byggegrense mot jernbanespor. Eventuelt fastsette en annen grense på strekningen fra Gvarvelva til Hørtevegen som gir rom for skissert utvikling nærmere jernbanen.*
- *Krav til uteoppholdsareal bør gjennomgå med tanke på hva slags krav som stilles/bør stilles til boligbebyggelse i sentrum. (§ 1.9). Er det tydelig nok hvilke krav som slår inn ved etablering av nye boliger i Gvarvgata, og er det rett nivå?*
- *Krav til parkering bør gjennomgå med tanke på om man bør ha et minimums- og et maksimumskrav, hvor minimumskravet kan settes lavere enn dagens krav. (§ 1.10).*
- *Krav om publikumsrettede funksjoner i 1. etasje for all bebyggelse som vender mot Gvarvgata i sone 1 (§ 2.2.2). Det kan bli utfordrende å oppfylle dette på et lite sted som Gvarv, se omtale i kap 5.2. Det bør vurderes å justere omfanget av sonen, eventuelt ha bestemmelser som gjør det mulig å etablere boliger i del av 1. etasje innenfor sonen.*