

Riksantikvarens innstilling om Tyholmen

Den gamle bebyggelse på Tyholmen, og refleksjoner omkring bevaringsproblematikken er inngående behandlet i arkitektstudentene Lasse Bjørkhaug og Hans-Olaf Aanensen's diplomoppgave av 15. oktober 1969. Riksantikvaren slutter seg i det alt vesentlige til disse betraktninger. Det henvises forøvrig til fylkeskonservator Hamrans brev og artikler som vil være kjent stoff for de kommunale representanter.

Det er av stor kulturhistorisk interesse å bevare visse deler av vår gamle bebyggelse, samtidig som disse miljøer rent opplevelsesmessig og mentalt utvilsomt vil virke berikende. Vi vil i denne forbindelse nevne Røros, Gamlebyen Fredrikstad, Gamle Stavanger, Skudesneshavn samt en rekke Sørlandske bymiljøer. En av Riksantikvarens oppgaver er å bevare og verne om disse verdier, som vi håper også de kommunale myndigheter vil bevare som viktige ledd i byens historiske utvikling.

Den gamle trebebyggelse på Tyholmen er i særlig grad bevaringsverdig med hus som stilhistorisk gir et tverrsnitt av byggeskikk fra ca. 1650 og opp til vår tid. Med sine forandringer skriver bygningene selv sin historie. Rives et slikt miljø opp vil det aldri kunne gjenoppstå. Nybebyggelse kan som regel skaffes alternativ beliggenhet.

For å kunne bevare de gamle bygninger på en økonomisk overkommelig måte bør en ha sikte på å finne praktisk bruk av husene. De må bli en integrerende del av det pulserende byliv: Det vil si tjene som boliger for kulturelle eller sosiale institusjoner, visse typer av forretninger eller bevertningssteder. Utnyttelsesmulighetene kan først realbehandles senere, men såvidt vites er det allerede vist interesse for lokaler blant byens borgere og forretningsfolk.

Ved den økonomiske vurdering har en her tatt spesielt for seg bygningene matr. nr. 208 "Det gamle politikammer", matr. nr. 209 A "Andresens bakeri", matr. nr. 223/224 "Arendal sjømannsforenings gamle hus" og matr. nr. 225 "Odd's kafe". Etter gjeldende reguleringsplan er alle disse hus forutsatt revet. *

Ved Riksantikvarens kontor er det foretatt en beregning av formodete omkostninger ved istandsettelse av de 4 ovennevnte bygninger. Gjennomsnittspris blir i følge overslaget ca. 1100 kr./m² brutto gulvflate. Besluttes bygningene revet, og det skal bygges nytt, antas at en må regne med byggomkostninger på min. ca. 1700 kr./m² brutto gulvflate. Det vil si at de gamle oppussede bygninger krever kun ca. 2/3 av kapitalutlegget for å gi fullverdige lokaler. De øvrige bevaringsverdige hus på Tyholmen vil for de fleste bygningers vedkommende gi et gunstigere økonomisk bilde enn her skissert.

Foruten at bevaring av den gamle Tyholmenbebyggelse sett ut fra et antikvarisk synspunkt vil være sterkt ønskelig, vil en således også ved ren økonomisk vurdering finne bevaringsforslaget fordelaktig. Når det gjelder mulighetene for statlig støtte til en bevaringsplan for Tyholmen kan det nevnes at prosjektet anbefales generelt av Riksantikvaren overfor Norsk Kulturråd. Nærmere prioritering vil man kunne komme tilbake til hvis reaksjonen i Arendal blir positiv.

Riksantikvaren vil ut fra ovennevnte betraktninger gi miljøbevaringstanken sin varmeste tilslutning og håper de kommunale myndigheter finner å kunne slutte seg til dette syn.

Roar Hauglid.

Arne Madsen.

* Her bare gjengitt omkostningsoverslaget for matr. nr. 223/224.

B 190 TYHOLMEN, ARENDAL. MILJØBEVARING. – OMKOSTNINGSOVERSLAG

Nedenstående omkostningsoverslag er utarbeidet for å gi en foreløpig orientering om størrelsesordenen av de investeringer en bør regne med for istandsettelse av en del av husene på Tyholmen. Det bør senere utarbeides nøyaktigere kalkyler basert på gjennomarbeidede planer, supplert med grunnundersøkelser.

Undertegnede vil anbefale at det først og fremst satses på å få stabile fundamenter, sopp- og råtefri 1. etasjes gulv, god taktekking m/beslag, reparerte eller nye vinduer og maling av husene utvendig. Dette betraktes som en grunninvestering som er nødvendig for å bevare husene.

Hva man så vil koste på av innvendig oppussing eventuelt restaurering, kan mer bestemmes ut fra adgang til kapital, og behovet er selvsagt sterkt avhengig av det formål huset skal tjene.

Det er vurdert alternative løsninger for stabilisering av fundamentene, bl.a. støp av brede såler eller armert betongplate under hele bygningen. En er imidlertid blitt stående ved å anbefale peling til fast fjell. Hvor fjellet ligger i rimelig dybde vil man selvsagt istedetfor peling benytte sjakter og støpte pilarer, eventuelt grunnmurer helt til fjell.

På denne måte vil man unngå ytterligere setninger av bygningene. Fremtidig vedlikehold vil bli enklere. Større påkostninger til innvendig oppussing kan vanskelig forsvares uten denne grunninvestering.

Som konkret sammenligningsgrunnlag for reparasjonsomkostningene henvises til den nylig istandsatte bygning, tilhørende Arendal sjømannsforening, matr. nr. 218A, på Tyholmen. Bygningen har grunnflate på ca. 290 m² og med 2 1/2 etasjer er samlet brutto gulvflate ca. 725 m². Det er ved denne bygning støpt nye grunnmurer eller pilarer til fjell, som har ligget i en dybde av maks. ca. 5 m. Bygningen er jekket noe opp og har ut- og innvendig fått en ganske omfattende oppussing. Ifølge opplysninger fra Sjømannsforeningen er fundamenteringen kommet på ca. kr. 160 000,— d.v.s. ca. 220 kr./m² brutto gulvflate. Øvrige oppussingsarbeider kom på ca. 446 000,— d.v.s. ca. 615 kr./m² brutto gulvflate. Samlet pris var ca. 606 000,— kr. eller ca. 835 kr./m² brutto gulvflate.

Stabilisering av fundamenter og istandsettelse av Nedre Tyholmsvei 2, 3, 6 og 8 er ifølge vedlagte omkostningsoverslag beregnet til fra ca. 915 til ca. 1255 kr./m² brutto gulvflate. Fundamenteringsforholdene ved disse bygninger antas å bli vesentlig vanskeligere enn ved Sjømannsforeningens bygg idet en har grunn til å tro at fjellet ligger tildels meget dypt, slik at peling blir nødvendig.

Vedlagte overslag er basert på følgende generelle retningslinjer for istandsettelsen:

Alle gulv i 1. etasje tas opp og terrenget under graves ut i nødvendig dybde. Forslagsvis utføres utbedring av fundamentene ved at det for hver ca. 3 meter nedrammes et pelepar til fjell, en impregnert trepel på hver side av bæreveggen. Pelehodene i hvert pelepar sammenstøpes i en armert betongkloss. Disse betongklosser blir holdepunkt for eventuell oppjekking og understøttelse for armerte betongdragere (grunnmurer) under bæreveggene. Hvis det kan oppnås tilfredsstillende luftning kan det legges bjelkelag og stubbegulv av fullimpregnerte materialer. Lecaisolasjonen mellom bjelkene og gulvbord. Kan det ikke skaffes betryggende luftet bjelkelag foreslås utlagt et sandlag på grunnen, så magerbetong, oppfylling med knust lettbetong (kross), armert betongavretting, plastfolie, tilfarere og tregulv. Hvor nødvendig støpes areaer langs bygningens grunnmurer for å få terreng litt unna trevegg. Bygningene forsøkes oppjekket i noen grad. Bunnstokker ettersees og utskiftes hvor nødvendig med fullimpregnert virke. Generelt er det regnet med at endel av vinduene må lages nye og resten repareres.

Takstenene må tas forsiktig av. Eventuelt råtne takbord utskiftes. Det pålegges trefiberplater, D-papp, og impregnerte sløyfer og lekter. Takstenene legges på igjen, supplert med annen sten av samme sort. Det legges nye takrenner, nedløp og beslag. Hvor det anses påkrevet prepareres trekonstruksjoner mot insektangrep. Bygningen males utvendig.

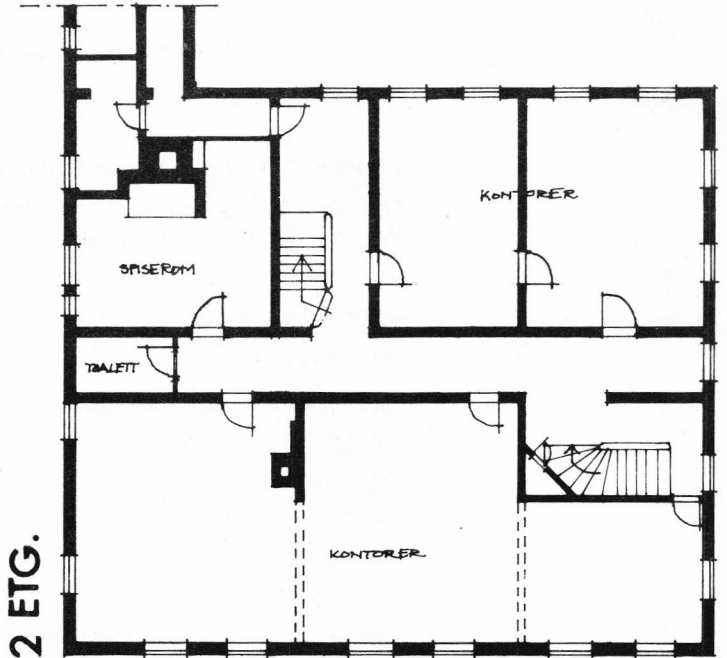
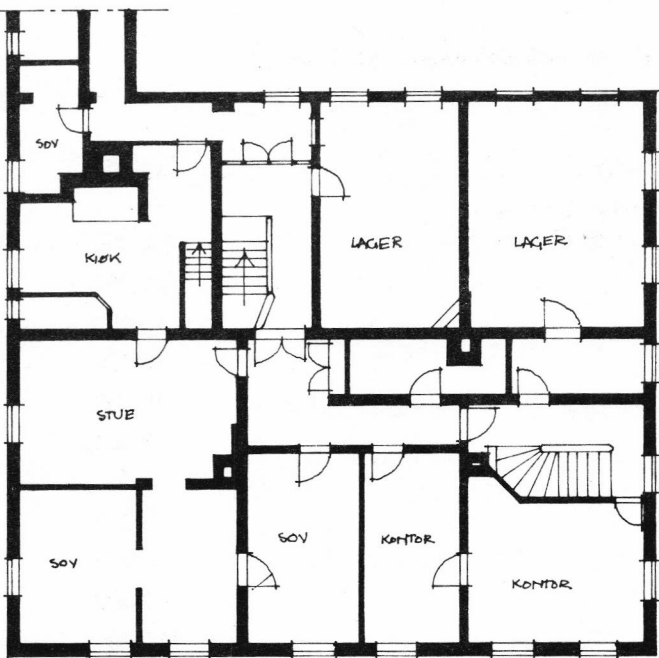
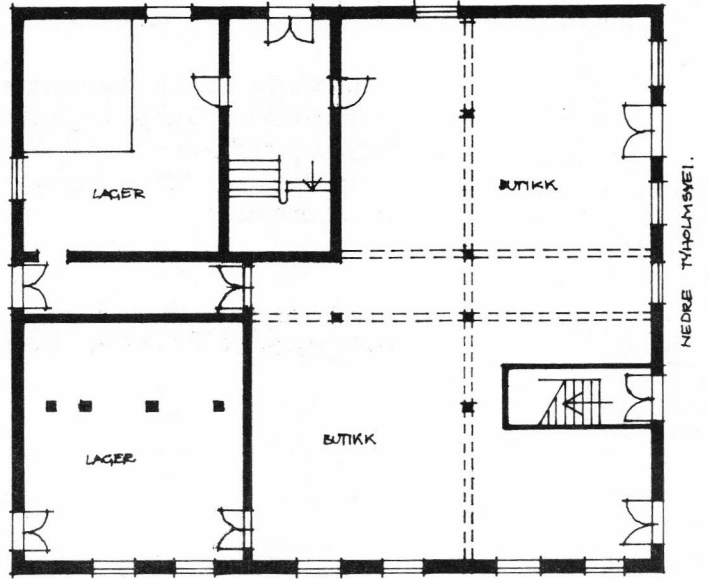
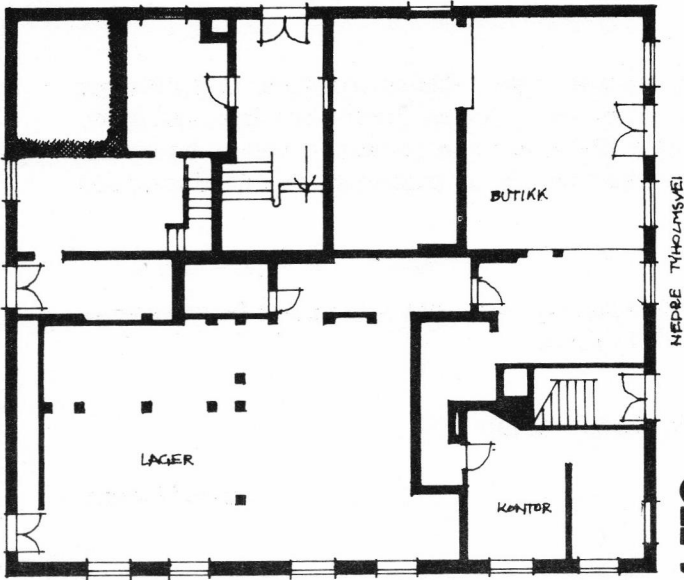
Det henvises til stud.arkt. Lasse Bjørkhaug og Hans-Olaf Aanensen's beskrivelse av bygningene på Tyholmen, datert 15/10-1969.

Oslo, 10/12-1969.

Arne Madsen.

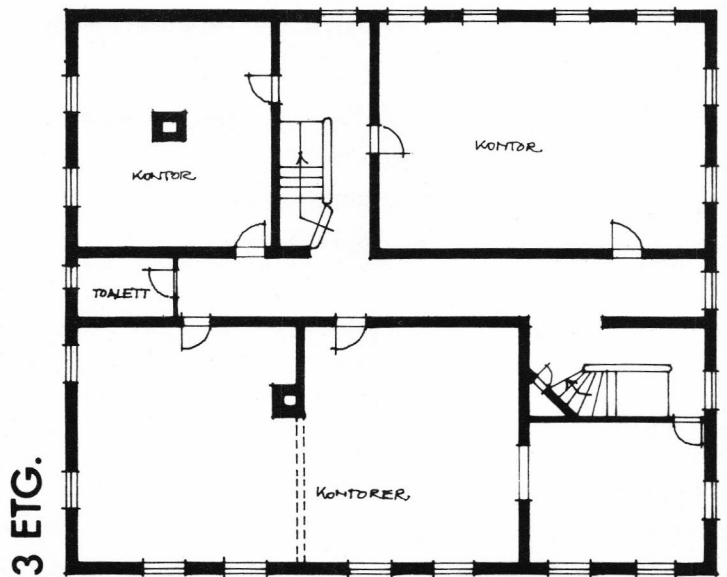
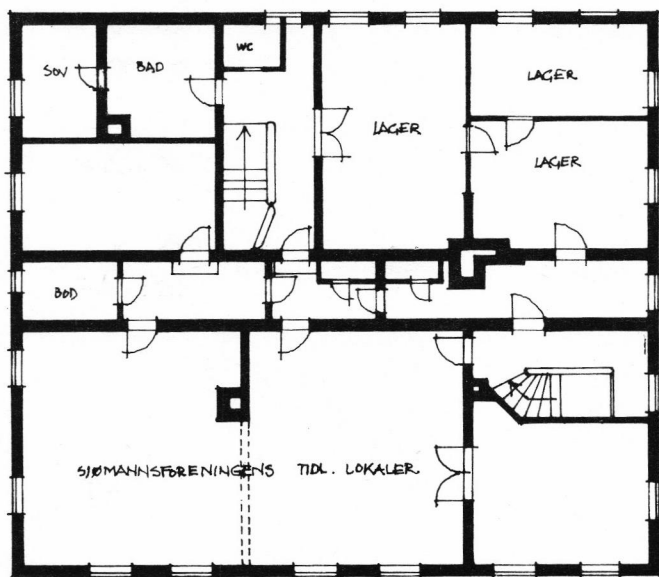
Omkostningsoverslag. Matr. nr. 223/224 Nedre Tyholmsvei 8.

Opptagning av 1. etasjes gulv og opprensk under	kr.	18 000,-	
Ekstra utgravn. langs vegger, utgravn. for pelefundamenter, peling, innstøpn. av pelehoder og støpning langsgående dragere	»	168 000,-	
Area	»	20 000,-	
Utskiftning av råtne bunnsviller	»	10 000,-	
Forsøk på oppjekking	»	10 000,-	
Nye gulv i 1. etasje av lettbetong, avretning og tregulv	»	48 000,-	
Preparering mot insekter	»	8 000,-	
Utskiftn. og rep. av vinduer	»	9 000,-	
Nye renner og beslag	»	5 000,-	
Revisjon av taktekking	»	35 000,-	
Utvendig maling	»	9 000,-	
Tilrigging, opprydding, uforutsett, merverdi	»	110 000,-	
			Kr. 450 000,-
Innvendig oppussing, anslått			
255 m ² 3 á 400	kr.	305 000,-	
Opprydding, uforutsett, merverdiavgift	»	95 000,-	» 400 000,-
			Kr. 850 000,-
Fundamentering og utv. istandsettelse			
450 000 : 765			590 kr./m ²
Innvendig oppussing:			
400 000 : 765			530 »
			1120 kr./m ²



2. ETG.

m 1:200



3. ETG.

NÅV. PLAN

NY PLANLØSNING