

Nedre Tyholmen som sentrumsområde

Etter de foreliggende prognoser vil behovet for arealer til sentrumsfunksjoner i Arendal vokse i tiden fremover.

Frem til 1990 ventes kontorfunksjonen å trenge nye 25 000 m². Detaljhandel/engros ventes å trenge nye 13 000 m². Industri og håndverk ventes å trenge 9 000 m² mindre arealer enn i 1967.

Da det ikke foreligger oppgaver over hvor de nevnte funksjoner idag er lokalisert, er det ikke mulig å si i hvilken grad veksten i kontorfunksjoner og engros/detaljhandel kan overta arealer når behovet for arealer til industri/håndverk går tilbake.

Det kan imidlertid slås fast at en del av arealene til å dekke nye sentrumsfunksjoner må skje i tilknytning til Arendals eksisterende sentrumsområde.

For å skaffe nye arealer til sentrumsfunksjoner kan en tenke tre forskjellige måter å dekke behovet på.

- Be bygge tidligere ubebygget tomt.
- Sanere og gjenoppbygge bebygget tomt for å øke utnyttelsesgraden.
- Endre bruk av bygninger ved at areal for ikke-sentrumsfunksjon blir nytt til sentrumsfunksjon.

Etter krigen har Arendal ved oppfylling av Kittelsbukt og gjenfylling av kanalen mellom Pollen og Kittelsbukt innvunnet over 18 000 m². Dette representerer et like stort areal som de fem kvartalene mellom Torvgaten og Kirkegaten har i brutto tomteareal.

Disse arealene har ikke ført til utbygging av sentrumsfunksjoner ved oppføring av nybygg, med unntak av stasjonsbygningen på busstasjonen. De innvun-

nete arealer har i første rekke gått til trafikkarealer — gater og parkeringsplasser. Dersom man er villig til å gi slipp på arealer til parkering, representerer disse områder store arealer for sentrumsfunksjoner.

Vi kan ikke se at interessen for en slik løsning er til stede idag.

Ved å fornye eksisterende bebyggelse og føre opp bygninger med bedre tomteutnyttelse kan arealbehovene for nye sentrumsfunksjoner imøtekommes. Dette, kombinert med at tidligere boligarealer blir brukt til kontorer eller detaljhandel har vært — og er den viktigste form for ekspansjon av sentrumsfunksjoner i Arendal.

I de tilfeller hvor forretningsbygg erstattes med forretningsbygg blir arealgevinsten liten, men en kan oppnå funksjonell bedring. Ved at Arendal kommune forlanger 1 bilplass på tomten pr. 100 m² forretningsbebyggelse (vedtekt til Bygningslovens § 69 nr. 3) blir arealgevinsten ytterligere redusert. De spredte parkeringsanleggene kan i tillegg låse gjennomføringen av byplan med trafikkseparering, gågater o.l. Det må vurderes om det for visse soner av sentrum utelukkende kan tillates parkering i fellesanlegg i forbindelse med nybygning.

NEDRE TYHOLMEN.

Bebyggelsen på Nedre Tyholmen kan gi arealer for nye sentrumsfunksjoner ved at bolig- og lagerarealer tas i bruk for detaljhandel og kontorvirksomhet. Dette innebærer bygningsmessige endringer i form av oppussing og ominnredning.

Bebyggelsen representerer i areal følgende:

Matr.nr. 208, Gamle politikammeret
 Matr.nr. 209A, Andresens bakeri
 Strand kafe
 Bakbygningen, Andresens bakeri
 Matr.nr. 223/224, tidl. sjømannsforr.
 Matr.nr. 225, Odds kafe
 Matr.nr. 222A, Skips A/S Remonstrant
 Matr.nr. 221A, Kløcker
 Matr.nr. 218A, Sjømannsforeningen
 Matr.nr. 219, Tollboden
 Matr.nr. 217A—C, Fagforeningene
 Matr.nr. 217B, Fløistad
 Matr.nr. 215A, Gunvaldsen

Sum

Dette gir et samlet areal på ca. 7 400 m².

Arealene representerer brutto-arealer i de eksisterende bygninger. Loftareal er bare regnet med der dette kan benyttes relativt enkelt.

En del av dette arealet er idag brukt til sentrumsfunksjoner, men det er arealreserve på ca. 1 000 m² i første etg. ved at lagerfunksjoner viker plass for detaljhandel. Utflytting av lagerfunksjoner fra sentrale byområder betraktes som en ønskelig utvikling i byplanlegging. Det at detaljhandelen overtar tidligere lagerområder er en prosess som har pågått lenge i sentrale områder i Arendal. Dersom behovene til detaljhandelsarealer krever det skulle det være fullt mulig å la lagerarealer på Nedre Tyholmen gradvis taes i bruk til detaljhandel.

Det finnes og store reservearealer som kan taes i bruk til kontorarealer. Dette må skje ved at lager eller boligarealer taes i bruk til nytt formål.

En fordel ved at sentrumsfunksjoner her kan oppta tidligere bolig- og lagerarealer er at det er relativt små bygningsmessige forandringer som må gjøres og at en kan dirigere i hvilken takt denne utvikling skal finne sted. En stor del av bygningsarealene brukes idag til boliger og kan fortsatt gjøre det. Et nybygg krever at arealene utelukkende brukes til detaljhandel og kontorvirksomhet da dette er funksjoner som kan betale en tilstrekkelig leie til å forrente bygget.

1. etg.	2. etg.	3. etg.
200 m ²	200 m ²	200 m ²
240 »	240 »	240 »
120 »		
120 »		
255 »	255 »	255 »
220 »	220 »	220 »
210 »	210 »	210 »
120 »	120 »	120 »
280 »	280 »	140 »
220 »	220 »	100 »
240 »	340 »	340 »
240 »	240 »	
300 »	300 »	180 »
2765 m ²	2625 m ²	2005 m ²

ET EKSEMPEL PÅ GJENNOMFØRT OPPUSSING OG RESTAURERING.

I 1958 makeskiftet Arendal sjømannsforening matr.nr. 218A med Arendal kommune som overtok matr.nr. 223/224. Sjømannsforeningen satte straks igang med en omfattende ombygging av matr.nr. 218A som omfattet grunnarbeider, ominredning og oppussing.

1. etasje ble innredet til kontorlokaler (ca. 120 m² netto), toaletter og hall.
2. etasje ble et sammenhengende foreningslokale som kan oppdeles ved hjelp av foldevegger.
3. etasje ble innredet til leilighet.

De to første etasjene er hver på ca. 290 m² brutto mens den øverste er noe mindre.

Grunnarbeidene besto i støping av fundamenter på midten av langsiden til en dybde av 4–5 m, oppjekking av setninger og støping av såle under hele huset. Denne del av arbeidet kom på ca. kr. 160 000,— og utgjør kanskje en mindre del av de totale omkostningene enn man kunne ventet.

Utvendig har huset fått nytt panel og nye vinduer på fasaden mot syd og øst.

Innvendig er det fullstendig ominnredet i alle tre etasjer. Det er lagt nytt elektrisk anlegg, nytt oljefyringsanlegg,

nye sanitærinstallasjoner, nye gulv og veggkledninger og oppmurt ny pipe.

Totale ombyggingskostnader var på ca. kr. 605 000,—. Dette gir en byggekostnad i underkant av 800 kr./m².

Ved den investering som her ble gjort har man oppnådd å få lokaler som er fullt tjenlige og tidsmessige.

Den ombygging som her er gjort vil kostnadsmessig ligge i overkant av hva som trengs for å gi andre bygninger på Tyholmen en tilsvarende standard. De fleste hus vil trolig kunne få en like høy standard ved lavere investering pr. m². Det gamle politikammeret, matr.nr. 208, vil trolig ligge i overkant av oppussingskostnadene på matr.nr. 218A. Det er imidlertid her uråd å gi et oppussingsoverslag for hvert hus.

Nye kontor- og forretningsbygg koster idag fra 1 400,— til 1 700,— kr./m². Det er lite trolig at nye bygg vil gi en høyere utnyttelsesgrad enn de eksisterende da det ved ny reguleringsplan vil bli vesentlig større trafikkarealer.

Av sentrumsfunksjoner er det kontorfunksjoner som lettest lar seg innpasse i de gamle bygningene. Det synes derfor klart at ved en omfattende oppussing og oppskrivning av husleier for å dekke vedlikehold og kostnader kan en på Nedre Tyholmen få full tjenlige arealer til sentrumsfunksjoner til ca. halvparten av kostnadene i nybygg pr. m².

BRANNSIKRING.

Spørsmålet om brannsikring ble tatt opp med brannsjefen og bygningsmyndighetene.

Rådhuset fikk i 1964 installert varslingsanlegg i alle rom med direkte varsling til brannvakten. I tillegg ble det lagt inn sprinkleranlegg i loftsetasjen og kjøkkenet. Utgiftene beløp seg den gang til ca. kr. 58 500,—. Dette må sees i

forhold til bygningens ca. 1 700 m² brutto etasjeareal. Installasjonsutgiften på ca. 35,— kr./m² som i dette tilfellet selvsagt vil variere alt etter hvor lett systemet lar seg innpasse i bygningen.

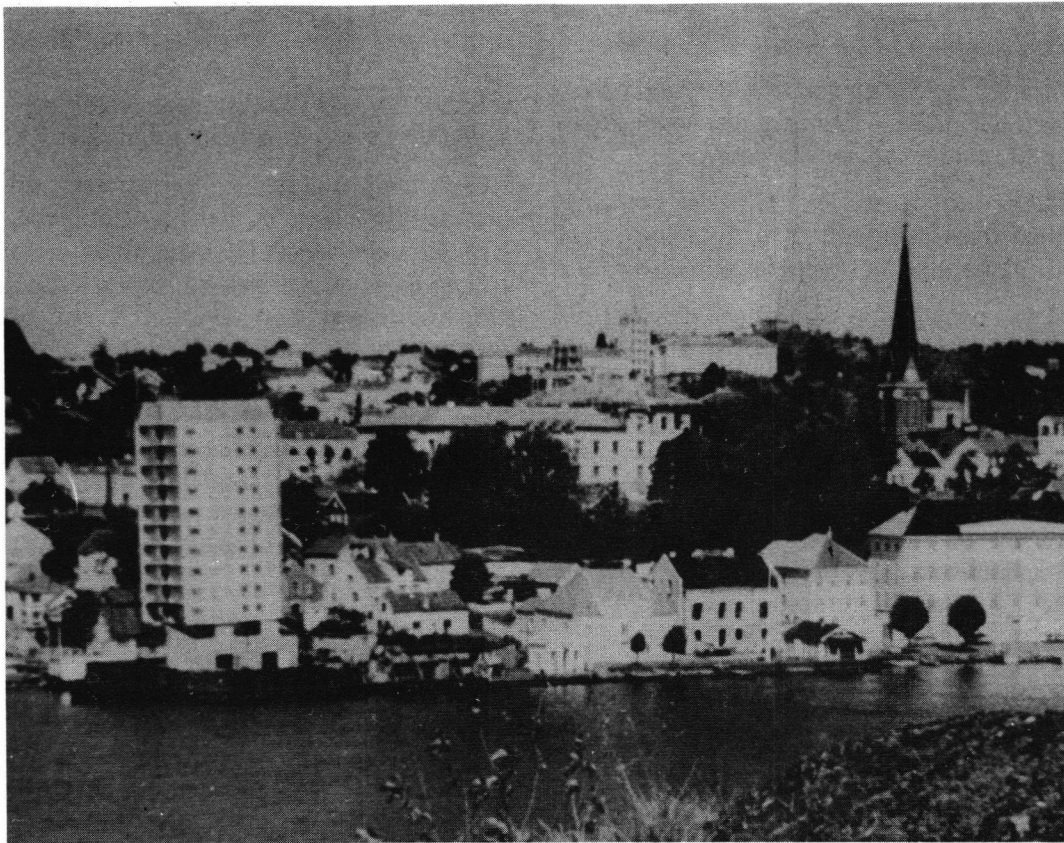
Ifølge brannsjefen gir dette en god brannsikring med et fleksibelt opplegg. Det vil være ønskelig med tilsvarende anlegg i trebebyggelsen på Nedre Tyholmen. I tillegg kan en tenke seg et røropplegg med stasjonær slange i hver etasje pluss håndslukningsmatriell. Ved moderniseringen bør trapperom og korridor kles med brannherdige plater som gipsonitt eller internitt. Dette kan gi en midlertidig sikring av utgangsrom, og hindre at brann oppstår i disse.

Av brannsikringshensyn er det ønskelig at boligarealene reduseres i de mest brannfarlige strøk. En overgang fra bolig til kontorarealer på Nedre Tyholmen er gunstig brannsikringsmessig. Brannfarlige lagre bør bort fra trehusområdene så snart råd er.

FORSIKRING.

Ved beregning av forsikringspremie skiller man prinsipielt mellom tre- og murbygninger. Selv om en gammel trebebyggelse pusses opp og sikres med moderne brannslukningsanlegg vil en derfor ikke oppnå gunstigere grunnsats for beregning av forsikringspremien. Premien beregnes på grunnlag av takstsum. Denne vil stige ved modernisering og derved vil en få høyere premiebeløp.

For forretnings- og kontorlokaler i trebygninger ligger idag premiesatsen på 2.8% p.a. av takstsummen. Boliger kommer i en særstilling idet en her beregner 1% p.a. uansett om boligene ligger i mur- eller trehus. For et bygg oppført i betong synker premiesatsen til 0.5% p.a. I tillegg til disse premiesatser kommer et fast gebyr på kr. 15,— — 25,—.



Over: Prosjekt for boligblokk på Tyholmen (Modelstudie)

Under: Prosjekt for "næringslivets hus" i forlengelsen av posthuskvartalet (skisse)

