

Tjenna - Fremtidige muligheter

Mulighetsstudie august 2023



Bakgrunn

I Risør kommunes planstrategi 2020-2024 er det vedtatt at det skal utarbeides en byutviklingsplan for Tjenna:

Byutviklingsplan for Tjenna. Planarbeidet ble aktualisert gjennom utvidelsen av bobilparkeringen på Tjenna. Bystyret vedtok følgende 19. desember 2019 (utdrag): «I et femårsperspektiv skal arbeidet med en helhetlig byutviklingsplan for Tjennaområdet startes. Dette inkluderes i det kommende planstrategiarbeidet. I denne planutarbeidelsen forutsettes en omfattende medvirkningsprosess fra naboer og andre interessenter knyttet til den videre bruken av området. Reguleringsplanarbeidet for en ny Tjennaplan fremskyndes og iverksettes slik at det blir behandlet av sittende bystyre og ikke skyves videre. Dette vil være et aktivt tiltak for å styrke byutviklingen og øke bosettingen i Risør sentrum, i tråd med Kommuneplanen.» Vedtak 2023.

Da Agder fylkeskommune inviterte til å søke om midler til by- og stedsutvikling for 2021, søkte Risør kommune om tilskudd til å utarbeide en mulighetsstudie for Tjenna. Mulighetsstudien skal legges fram for kommunestyret, og vil være til inspirasjon for påfølgende arbeid med detaljreguleringsplan for området.

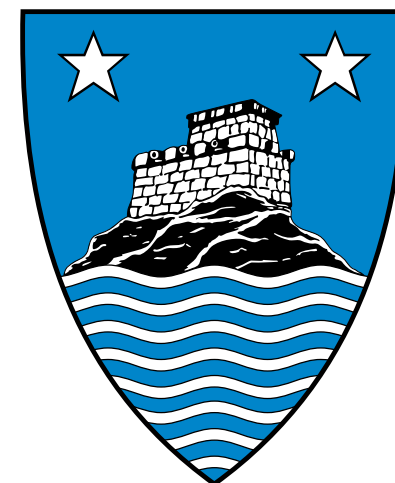
Bestillingen fra kommunen til konsulent har vært åpen, i bestillingen fra kommunen ønsket vi at følgende tema skulle diskuteres i mulighetsstudien:

- Behov for boligutbygging og boligtyper
- Ulike typer bymessige funksjoner
- Opplevelser/aktiviteter
- Parkering
- Bobilplass
- Flerbruk/fleksibel bruk av åpne plasser gjennom året.
- Grønnstruktur/park/møteplasser

En stor del av prosessen med å utarbeide mulighetsstudien har vært dialog og diskusjon av ønsket bruk, bevaring og utvikling av området i prosjektgruppa bestående av representanter fra Agder fylkeskommune, Risør kommune og konsulent. Videre har medvirkning vært en viktig del av utarbeidelsen av mulighetsstudiet. Det har vært avholdt to åpne medvirkningsmøter mm.

Neste side: Områdeavgrensning for mulighetsstudien

På ortofoto kan man se avgrensningen av mulighetsstudien i skille mellom farge og sorthvitt. Utviklingen av området vil i stor grad påvirke hele det nærliggende området, og mulighetsstudien er utarbeidet med hensyn til omliggende områder.



Kart områdeavgrensning



Tjenna - ortofoto 2021 - analyseområdet makert med omtrentlig avgrensning i farger.

Historisk utvikling av området



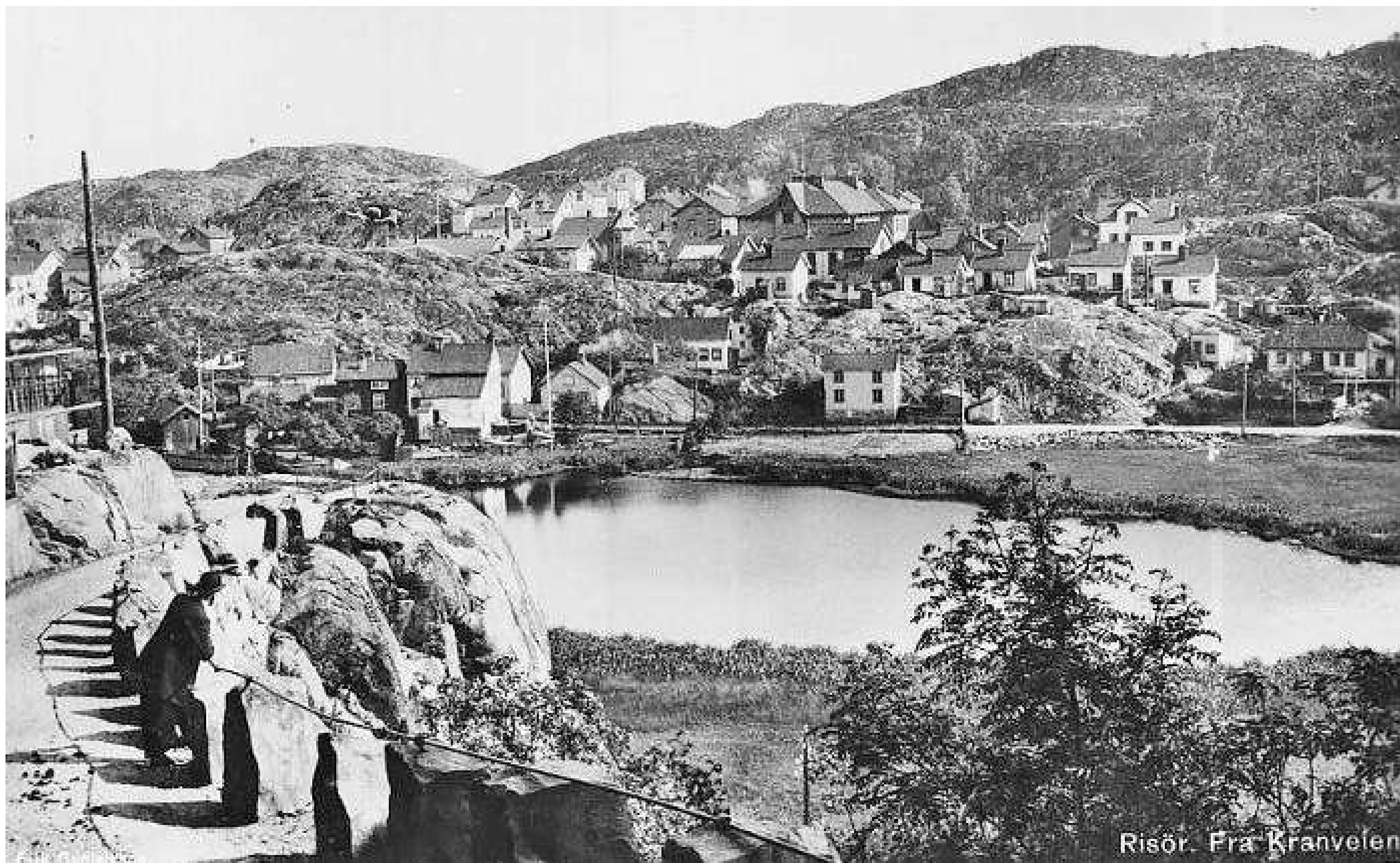
Tjenna 1800-tallet - malt byprospekt



Tjenna - foto tidlig 1900-tall. Området grenser mot de regulerte bevaringsområdene



Tjenna - Flyfoto 1970 - Tjenna er fortsatt godt synlig som landskapselement.



Tjenna - foto tidlig 1900-tall. Området grenser mot de regulerte bevaringsområdene



Foto tatt under oppfylling av Tjenna med bark, Foto Kjell Skarheim.



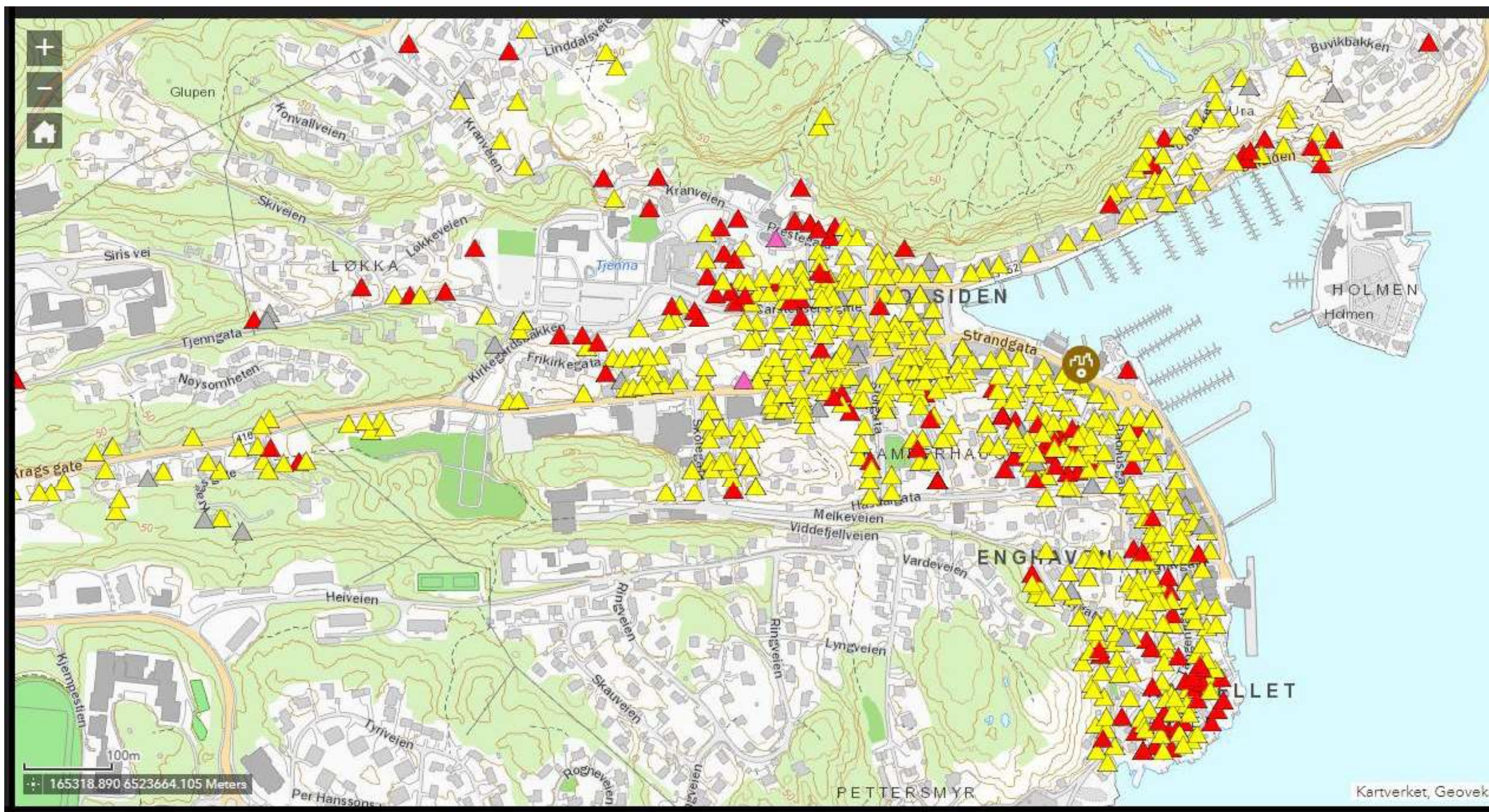
Tjenna - foto 1970 -tallet - Store deler av området er fylt igjen med bark og masser i forbindelse med utbygging av Tjennasenteret.

Vern versus utvikling - Er det et dilemma i dette tilfellet?

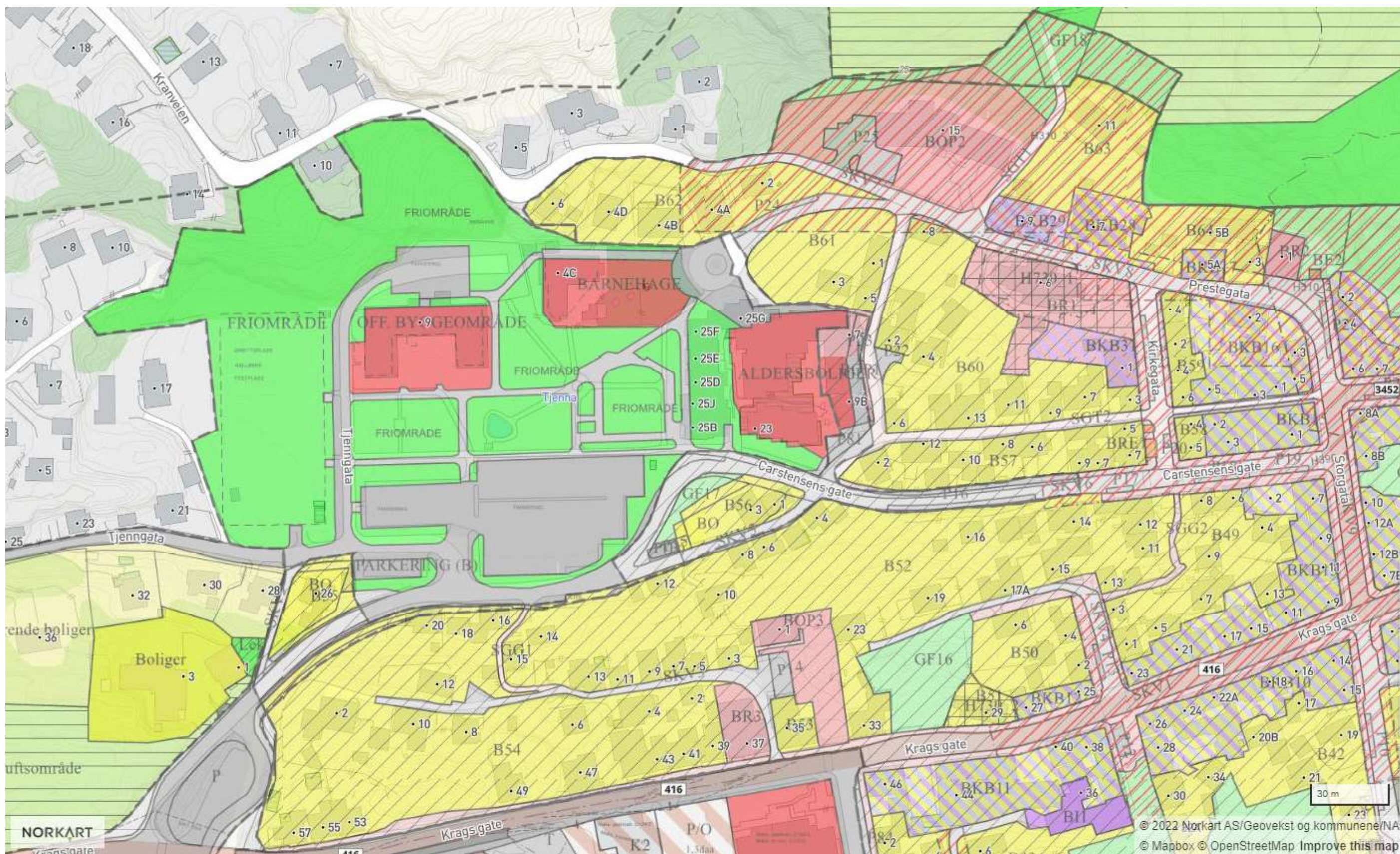
Mulighetsstudie - et av målene er å visualisere og tydeliggjøre stedets tålegrense.

Risør har ambisjoner om vekst i og nær bysentrum. Tjenna er et av svært få sentrale områder hvor det kan bygges uten direkte konflikter med bevaringshensynet. Nærheten til bevaringsområdene taler likevel for at man skal være svært bevisst på fortettingsstrategi og krav til utforming og kvalitet på ny arkitektur i området.





Risør - en typisk sørlandsby - fanget av egen topografi og tettpakket med kulturminner.
Hvor finnes utviklingspotensialet? Tjenna-området er en av svært få “grønne”områder i sentrum.



Gjeldende reguleringsplaner for området, Kilde: Kommunens kartløsning

Medvirkning / Folkemøter mm.

Medvirkning oppsummering

Vi har ønsket å ha en bred medvirkning i prosjektet, og har arrangert to åpne folkemøter, og det har vært skrevet om arbeidet i Aust-Agder Blad, mange har også skrevet leserinnlegg i avisa som prosjektgruppa har tatt med seg i arbeidet.

Folkemøter

Det første møtet ble avholdt på Fredshuset 13.09.22, i oppstarten av arbeidet. Vi ønsket dette møtet tidlig i prosessen for å få innspill til hvordan de fremmøtte så for seg en framtidig Tjenna. Flertallet av de fremmøtte la stor vekt på hvor viktig Fredsparken, og grønnstrukturen var for byen, og at det var ønskelig med kvalitetsheving av parkområdet, og gjerne at vannflaten kunne åpnes igjen. Det var ønskelig med flere aktivitetsmuligheter i parkarealet, og at det ble tilrettelagt både for barn, unge og for eldre som bor på Tjennasenteret. Det er viktig med et bedre vedlikehold av parken. Få av de fremmøtte ønsket mer parkering i området, og de fleste ønsket også at bobilparkeringen skulle fjernes, og i hvert fall ikke utvides. Dersom den skal bli i området er det viktig at den får en bedre kvalitet.

De fremmøtte var mindre opptatt av boligutbygging, eller annen utbygging i området. De ønsket i liten grad utbygging, men dersom det skulle utbygges ville den beste plasseringen være bak NAV-bygget. Det var videre stor bekymring rundt grunnforholdene og hvorvidt de var egnet til utbygging.

Det andre møtet ble avholdt i kantina på kommunehuset 15.11.22. Her viste Ole Bachke skisser som viste ulike muligheter for utbygging og utvikling av parkområdet. De fremmøtte ga uttrykk for at park ville bli mer og mer verdifullt for byen. Fredsparken burde utvikles, og folk vil gjerne ha tjenn der. Det ble videre diskutert ulike løsninger for parkering, blant annet nedgravd parkeringsanlegg. Bobilparkeringen burde få mer skjerming og gjøres eksklusiv og fin. Det vil være positivt både for bobilistene og naboer. Bobilparkeringen er viktig for næringslivet i byen. Muligheter for flerbruk, og ulik bruk av arealene gjennom sesongen ble også diskutert. Videre ble transformasjon av NAV-bygget til for eksempel leiligheter løftet fram som en mulig utvikling i området.

Ungdomsrådet

Samfunnsplanlegger har vært med i Ungdomsrådets møter i september og november. I det første møtet ble det informert om mulighetsstudien, og hva kommunen ønsket at den skulle omfavne. I det andre møtet hadde Ungdomsrådets medlemmer diskutert Tjenna i klassene på ungdomsskolen og videregående skole, og de vedtok et innspill til arbeidet med mulighetsstudiet. Ungdomsrådet var opptatt av parkarealet i området, og ønsket seg en park som åpnet for både mer aktivitet, men som også hadde rom for mer intime soner hvor det ville bli mer naturlig å slå seg ned for ungdom.

Rådets uttalelse: Ungdomsrådet mener at Fredsparken bør oppgraderes – som en kombinasjon av Hollenderhagen og Hasdalen. Eks. beplanting, sittegrupper, mindre aktiviteter/spill og flerbruksområde.

Oppsummering av innspill fra ulike medvirknings aktiviteter som er gjennomført som del av prosjektet.

Medvirkning / Folkemøter

Folkemøte Tjenna 13.09.2022

Notater Folkemøte Mulighetsstudie Tjenna – 13.09.22

(sende tilbakemelding til OB om tilstanden på NAV-bygget, konf. EWF)

- Kan de nye hurtigladerne flyttes dit de andre står?
- Få tilbake paviljongen nordvest for NAV-bygget
- Fredsparken
 - o eneste i sitt slag i Europa, må restaureres tilbake slik den var i 2008 da kommunen fikk den, ta vare på og videreutvikle
 - o minnesmerke for krigsseilerne må bevares
 - o utvikle Risør som fredsdestinasjon i et nasjonalt perspektiv
 - o ikke flytte parken til Urheia, symbolikken med de hvis husene rundt, forsvinner
 - o Fredsparken er en viktig møteplass for bl.a. arrangementer
- NAV-bygget må rives på sikt p.g.a. grunnforholdene
- Parkering bør ligge retning nord/sør helt vest i området – resten av parkeringa kan tilbakeføres som tjenn
 - Fortetting – kommer nye omsorgsboliger, beboerne trenger grøntarealer, påkjenning å ha for mange parkeringsplasser helt inntil boliger, viktig med pusterom
- Bobilparkering – plager noen av de fastboende, ikke alle, uansett viktig at parken ikke åpnes for flere bobiler
- Området Tjenna bærer fortsatt preget av å være en tjenn – det historiske preget bør bevares
 - Savner et sted å gå og sette seg i fred, i et grønt miljø, vi trenger det mer og mer
 - Hvem skal parken være for? Må også være for de fastboende.
 - Markeds plass? Langbord? Paviljong?
 - Parkering andre steder enn på Tjenna, ex. Christian Bil
 - Ingeborgsholla – gammelt aketilbud, igjengrodd nå, må åpnes opp igjen, kanskje den kan brukes til noe på sommeren også, området er lyssatt

- FN's bærekraftsmål – folkehelseperspektivet er viktig, parker kan være en viktig del av det
- Vannet i Tjenna går fremdeles opp og ned, skaper overvannsproblemer i gatene
- Barnehagen – bevare grøntområdene rundt, påtrykk fra ungdommer og gjester etter stengetid, fortetting vil gjøre det trangt
- Tilgjengelighet – viktig spesielt for de eldre
- Lage rom i rommet
- I andre byer oppsøker vi parker
- Under plenen er det i dag en duk, tiltak må gjøres forsiktig
- Fredsparken gir muligheter – bør kobles mer med byen for øvrig for å dra flere turister til parken, bygge opp under fredsparken som destinasjon
- 17. mai holdes på Tjenna, aktivitetsområder er viktig
- Vannflate bør åpnes opp igjen – skøyter om vinteren
- Parsellhage som aktivitet for både barna og de eldre – krever fleksibel bruk om vinteren
- Lekeareal utover barnehagen
- Aktiviteter for eldre ungdommer
- Integrere Fredsparken i andre aktiviteter, dagens installasjon er for passiv
- Helsehusarbeidet – undersøkelse av grunnforholdene gjorde at dette ikke ble bygd (bark i grunnen)
- Masse positive tilbakemeldinger om Fredsparken
- Parken oppsto da det var underskriftkampanje mot mer parkering
- Vurdere om deler av kanalen også kan åpnes, ikke bare Tjenna (finnes kart), vil skape mer liv
- Fredsparken som brukes til minnesmarkeringer, ex. 22. juli
- Viktig å holde parken vedlike fram til reguleringsplanen gir de nye grepene – parken fremstår begredelig i dag, lys og plaketter gror igjen

Fortsetter neste side

Medvirkning / Folkemøter

Folkemøte Tjenna 13.09.2022

- Sammenhengen mellom Fredsparken og Fredshuset? Ikke nødvendig
- Fredshuset (gammel limkistefabrikk, brenneri) brukes aktivt – menneskerettigheter må overholdes for å skape fred, men navnet «fredshuset» har kommet etterhvert
- Boliger – ikke tenk for snevert på sentrum, ta med Viddefjell, det er nok tilgang på leiligheter
- Tjenna har blitt mer et sted hvor folk setter fra seg bilen for å oppleve byen andre steder
- Ønsker mer bomiljø, mindre turistdestinasjon, heia bak NAV-bygget kan være aktuelt?
- Å bygge noe på Tjenna er vanskelig p.g.a. alt overvannet som kommer ned fra heia, uansett bør det ikke bygges på selve grøntarealene
- Bobilparkering er viktig for byen som destinasjon – må være et alternativ hvis den skal flyttes, kan den heller gjøres finere og skjerme beboerne rundt
- Kan man sprengne inn i fjellet?
- Hvordan er grunnforholdene der bobilparkeringa er?
- Sikkerhet for barn hvis det blir vannspeil nær barnehagen? Må i så fall sikres.
- Grunnen synker stadig rundt byggene (NAV og barnehagen)
- Tilpasset bebyggelse til den gamle bebyggelsen, små hus allá Joker i Tvedestrand
- Best å bygge inntil heia hvis det skal bygges
- Mangler skjorter under NAV-bygget, kan være risikabelt for unger
- Kommer også vann fra kirkegården
- Å fjerne parkeringsplasser vil skape protester fra reiselivsnæringa
- Ønsker ikke enda mer parkering og mindre grønt
- En mulighetsstudie må gi rom for å tenke helt nytt, nye plasseringer
- To hovedinnganger til barnehagen, litt knapt med parkering
- Parken brukes veldig mye av barnehagen, viktig å beholde
- Bademulighet?
- Viktig bomiljø rundt Tjenna
- Hvorfor må bobilparkeringa ligge i sentrum?
- Viktig med en tumlepark for barn i sentrum hvor det er liten plass på eiendommene – her kan de løpe fritt
- Bobilparkering gir store inntekter for handelsstanden, beliggenheten gjør den attraktivt, brukes hele året
- Bobilparkering bør forskjønnes hvis den skal beholdes – se til Flekkefjord?
- Servicebygg for turistnæringa mangler
- Høre på naboene hvis bobilparkeringa skal beholdes – gjøre tiltak som skjermer?
- Fotballbane/isbane
- Statistikk for bobilbruken – hva er faktatall? RK sjekker dette
- Pengene fra Tjennas Venner – hensikten var å bevare området åpent
- Beholde rekka med bobiler nær boligene åpen mest mulig
- Mer aktiviteter på Tjenna vil flytte sentrum litt
- Gaven som ble gitt til kommunen – må jo vedlikeholdes, koster ikke mye ifølge Helga, små reparasjoner koster lite, det kan plantes planter som krever vedlikehold
- Hvilke forpliktelser overtok kommunen da de fikk parken i gave?
- Kan kommunen, fylkeskommunen og andre samarbeide om vedlikehold av parken
- Viktig plass for større arrangementer

Medvirkning / Folkemøter

Innspill fra ungdomsrådet 08.11.2022

Innspill fra Ungdomsrådet – Tjenna, 8.11.2022

Mulighetsstudie Tjennaparken v/Berit W. Gregersen

Saken ble tatt opp i Ungdomsrådsmøtet 29. september 22 (sak 24/22). Tatt opp på nytt etter ønske fra ungdomsrådet.

Planlagt folkemøte tirsdag 15. november kl. 18., hvor arkitekten skal komme med skisse til løsning. Møtet avholdes i kantina på kommunehuset. Åpent for å komme dit med innspill.

Innspill fra Ungdomsskolen: Håndballbane, innendørs dusj, basketballbane, ball-binge, innendørs skianlegg, kjøpesenter, trampolinepark, et sted man kan henge, fritidsklubb, klatrepark, frisbee-golfbane, spisested, paintball-bane, en sted i le for regnet, matbod, plass til å lade mobilen, gatekjøkken, treningsapparater ute, lekeplass, hoppeslott, bordtennisbord, slåball-bane m/nett rundt, utebowling, boksering, utendørs trampoliner, ute-kino, minigolf, tennisbane, stort stigespill/uno/ludo, rulleskøyte-bane.

Innspill fra VGS: Noe en på en enkel måte kan gjøre på sommeren – som ikke krever at en selv må ta med seg mye utstyr. Fotballbane, basket-bane, sandvolleyballbane. Aktiviteter både for fastboende og turister. Det er ønskelig at det kan skje noe, eller at en kan gjøre noe. Positivt at det er i byen og nært sjøen for dem som kommer båtveien. Innspill i møtet: Syns det er flott at vi har en fredspark. Synd at den har forfalt. Ønske om noe lignende Hollendergangen med ulike sittestasjoner og blomster. Fint med planter og liv. Fredsparken bør være slik den er, men oppgraderes slik at det blir et sted folk vil være. Ungdom trenger

et sted i byen, ikke bare på Kjempesteinsmyra. Hadde brukt fredsparken hvis den var like fin som Hollenderhagen. Ønske om mindre aktiviteter som «stang-tennis» eller spill som sjakk/ludo på bakken. Treningsapparater.

Rådets uttalelse: Ungdomsrådet mener at Fredsparken bør oppgraderes – som en kombinasjon av Hollenderhagen og Hasdalen. Eks. beplanting, sittegrupper, mindre aktiviteter/spill og flerbruksområde.

Medvirkning / Folkemøter

Folkemøte Tjenna 15.11.2022

Stikkordsmessig oppsummering av innspill fra publikum i folkemøte:

- Parkering ned i bakken (vanntett betongboks, 300-350 biler), f.eks. to etasjer ned, park og vannspeil på taket
- Hvorfor skal man endre en park når den har vært her så lenge?
- Park blir mer og mer verdifullt framover, ønskelig å beholde
- Er det noen premisser for utviklingen i området, eks. ting som er lovet bort, avtalt?
- Hva sier forskerne om bilbruk i framtida, om f.eks. 30-40 år?
- Hva med gassen som ligger i området – hva vil skje med den hvis det graves? Må sjekkes med teknisk?
- Alle bygg kan teoretisk rives i framtida.
- Tidligere kampanje mot parkering i området – fikk stoppet dette i dagens grøntområde
- Frede parken, lage en fin tjenn
- Bygge i bakre del (bak Tjenngata 9)
- Gjøre det vakkert om sommeren, ikke ha masse biler der da
- Bobilparkering med skjerming – gjensidig nytte både for bobilturistene og naboene
- Tenke tiltak som relativt enkelt kan gjøres om i ettertid, f.eks. hvis det blir mye færre bobiler i framtida
- Det er behov for parkering per i dag
- Hva med andre muligheter, f.eks. Livbeltefabrikken (140 plasser, inkl. parkering til leilighetene)
- Bra med mulighetsstudie framfor å bare gjennomføre tiltak fortløpende
- Minst interessant å bare tenke parkering og bobilparkering
- Ønskelig med yngre familier i området
- Veldig godt egnet for eldre p.g.a. korte avstander til byen og servicefunksjoner

- Egnet for bygging langs fjellryggen kan være positivt
- Bobilnæringa genererer masse for besøksnæringa hele året
- Bobilparkering kan gjøres eksklusiv og fin
- Mange er enige i om at det skal være mye grønne områder
- Området er veldig tomt utenom sommeren hva gjelder parkering
- Tilpasse evt. ny bebyggelse til den gamle (volum, høyder osv), ligger i grensa mot NB!-registeret
- For langt å gå til Livbeltefabrikken?
- Hvis ikke det kan parkeres under bakken, må man finne alternative plasser, ikke ha alt på Tjenna
- Plass til unger/ungdom er viktig
- Alle må kunne bruke parken, ikke bare ha Fredspark
- Ruste opp grøntområdene med mer beplantning og trær (årvannsspeil?), flere blomster
- Ny bebyggelse må harmonere med den gamle bebyggelsen
- Hva trenger Risør? P-hus, grønne lunger
- Samarbeid mellom kommunen og frivillige
- Et sted å koble av, må ikke skje noe hele tida
- Bobilene må bort fra husene, til sjanse for naboene
- Er det realistisk å få ting til å gro i området uten store investeringer? Bør sjekkes (konf Audun) Er gass et reelt problem? Det gror i Tjenna barnehage. De hvite rosene langs parken sto i mange år.
- Noen arealer utgår, f.eks. ved trafo, nedgravd renovasjonsanlegg, hurtiglading
- Parkering under ny bebyggelse mot fjellet?
- Passasjer og siktlinjer – gjøre det mer attraktivt å gå forbi barnehagen
- Leiligheter i NAV-bygget
- Dette er en mulighet til å planlegge noe stort for Risør for framtida

Tjenna-området i media - tidligere prosesser



helsehus, Risør | – Vårt ønske er sentrum

Visit

RISØR BOLIG HELSE SAMFERDSEL HELSEHUS

Helse og sentrum – sammen



Grønn og Eckhoff

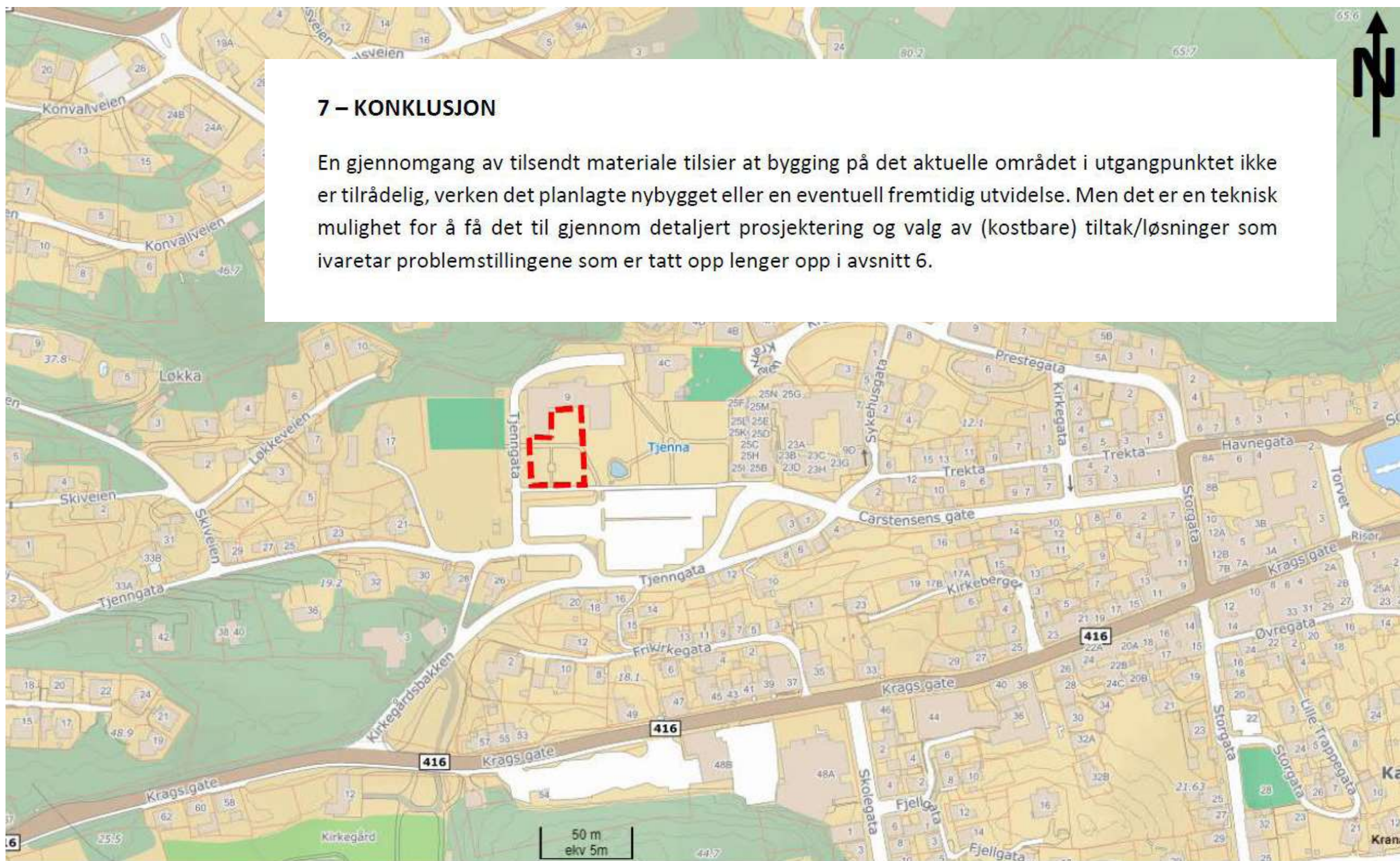
Vi var mange som hevdet at å bygge helsehus på Tjenna «ikke hang på greip»



Risør, Lund | Helsehus på Tjenna: - Det mangler vett og forstand

Visit



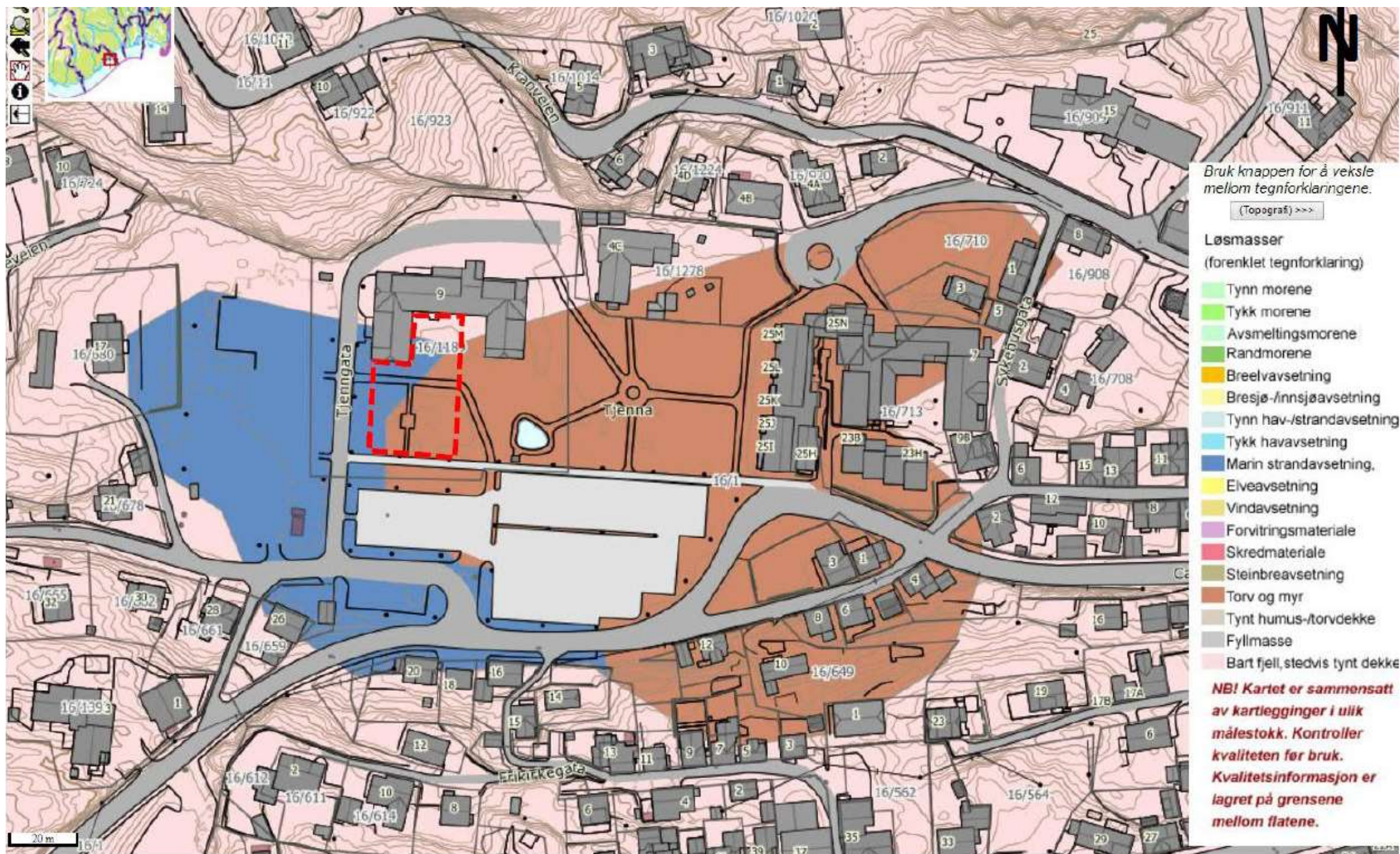


7 – KONKLUSJON

En gjennomgang av tilsendt materiale tilsier at bygging på det aktuelle området i utgangpunktet ikke er tilrådelig, verken det planlagte nybygget eller en eventuell fremtidig utvidelse. Men det er en teknisk mulighet for å få det til gjennom detaljert prosjektering og valg av (kostbare) tiltak/løsninger som ivaretar problemstillingene som er tatt opp lenger opp i avsnitt 6.

Hentet fra Geo-notatet fra 2018. Risør kommunes prosess med vurdering av fremtidig helsehus.

**Betyr det at man ikke bør bygge på
Tjenna-området?**



Utsnitt løsmassekart fra NGU - området som ble utredet for helsehus var antagelig det dårligst egnede ved Tjenna med tanke på områdestabilitet og fundamentering. Områder nord og vest for Nav-bygget antas å ha vesentlig bedre grunnforhold med tanke på utbygging. Kartet tyder på at det fundamentering kan skje på fjell eller med kort dybde til fjell. Dette bør vurderes grundig i fremtidig planprosess for området.



Et betydelig areal med svært sentral beliggenhet - bare parkering og park? Har man råd til å forutsette at området er uaktuelt for fremtidig byfortetting?

Vekting av hensyn:

Arealbruk til parkering og bobiler

vs

Areal til grønne lunger og fremtidige byfunksjoner

Naboer om bobilparkeringa: – Som å bo på en campingplass



Grav opp Tjenna og lag en nydelig innsjø med ministrand og promenade



Aktuelle medieoppslag knyttet til medvirkning og innspill til arealbruken i området.

Erfaringer fra
sørlandsbyer i tilsvarende skala
Arealbruk til parkering og bobiler
vs
Areal til grønne lunger og byfunksjoner



Tvedestrand - Tjenna - etablert badepark med bobilparkering. En heldig kombinasjon som ikke kommer i konflikt med andre hensyn?

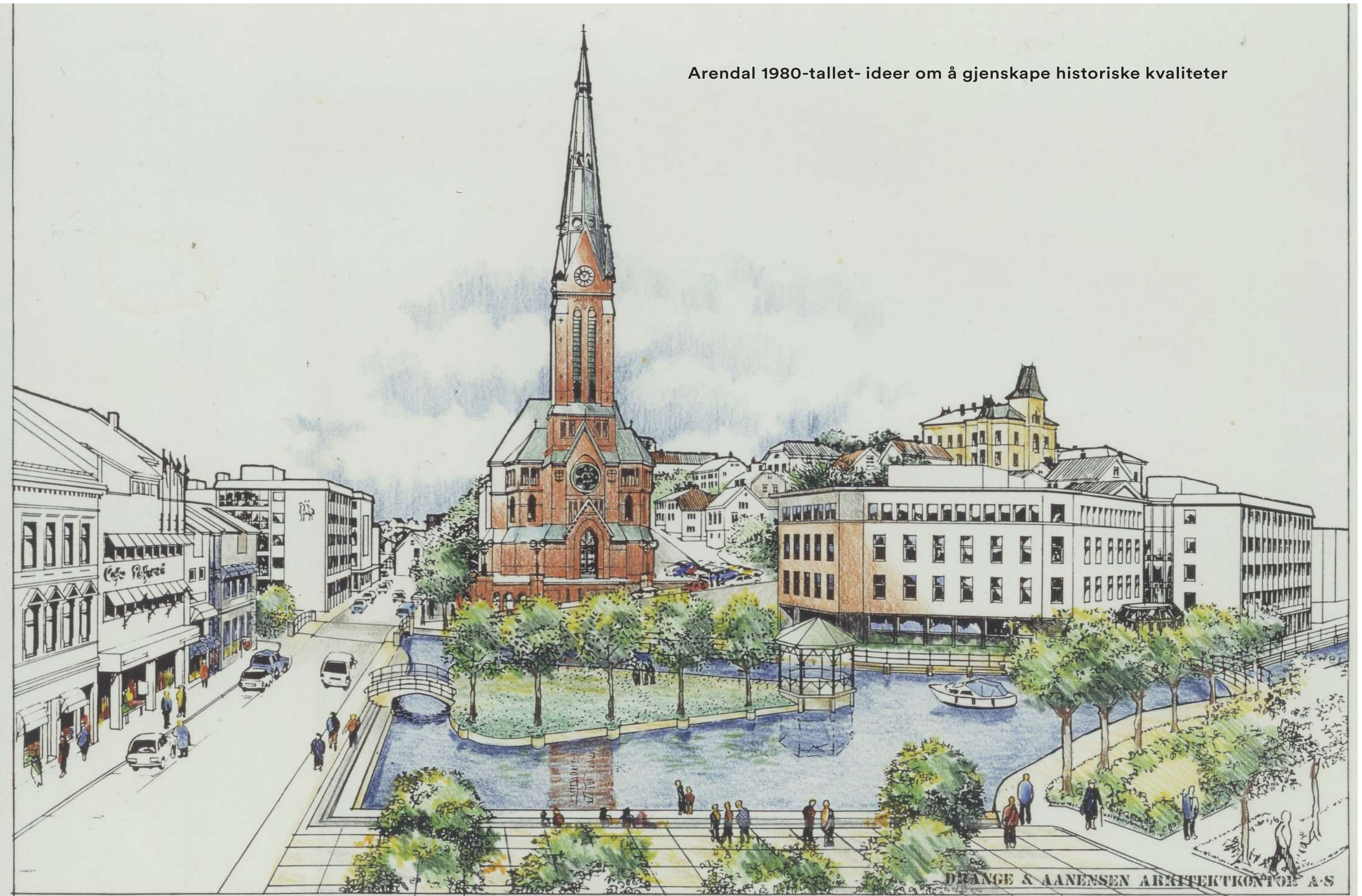


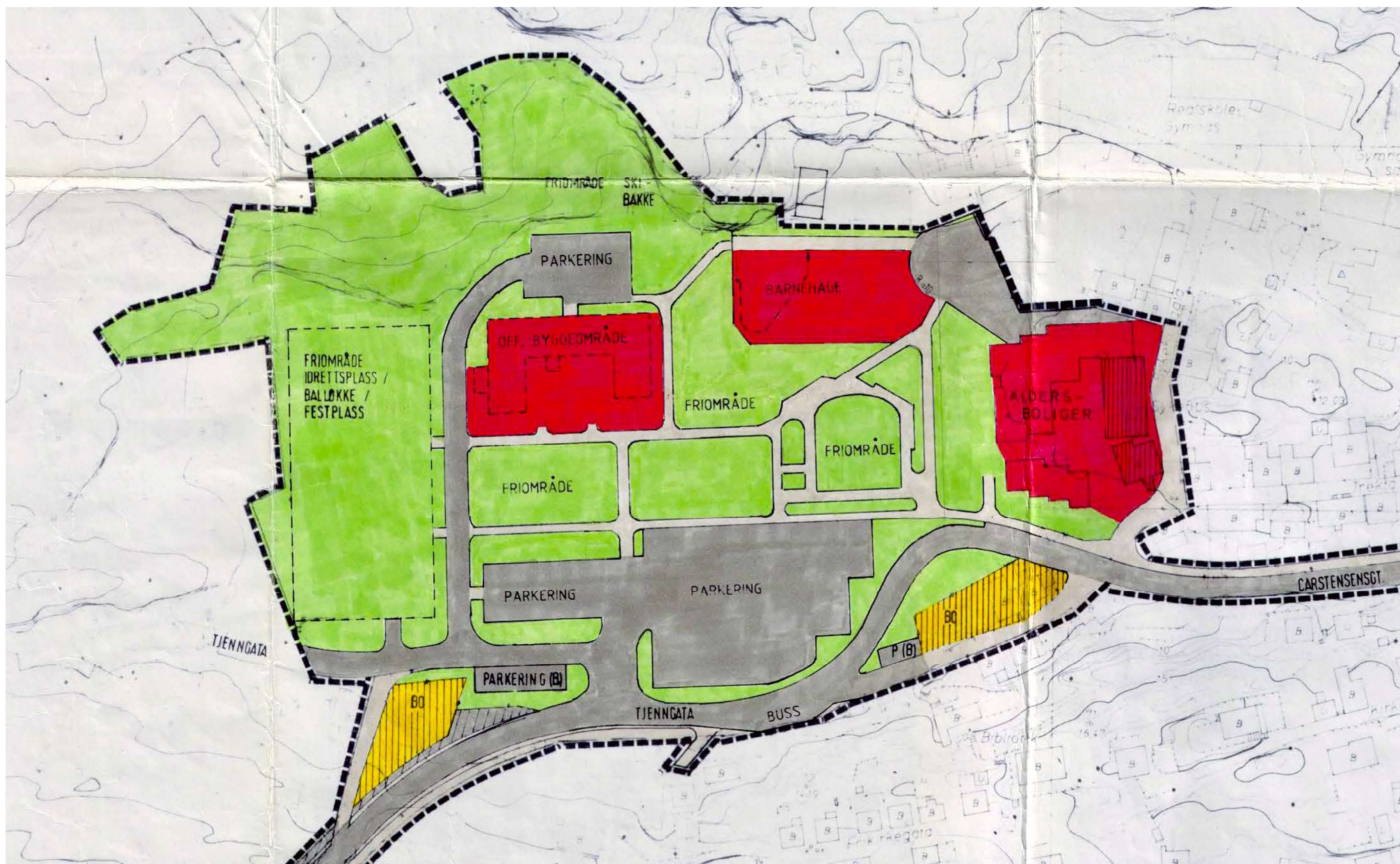
Arendal ca 1920 - en by basert på vannveier før bilen krever sin plass



Arendal ca 1970 - Bilen dominerer bybildet totalt.

Arendal 1980-tallet- ideer om å gjenskape historiske kvaliteter





Tjenna - gjeldende reguleringsplan 1991 - mye grønt men veldig oppstykket?



Tjenna - gjeldende illustrasjonsplan 1991 - deler av vannspeilet i Tjenna er foreslått åpnet igjen.



Ble det så attraktivt som man så for seg i reguleringsplanen?



Torvet, Farsund

Torvet - en viktig møteplass med mulighet for kortreist handel

Eksempel Trondheim torg - rehabilitering



Gatesjakk



Posebymarkedet hver helg i Kristiansand

Ny lekeplass
Arendal torv



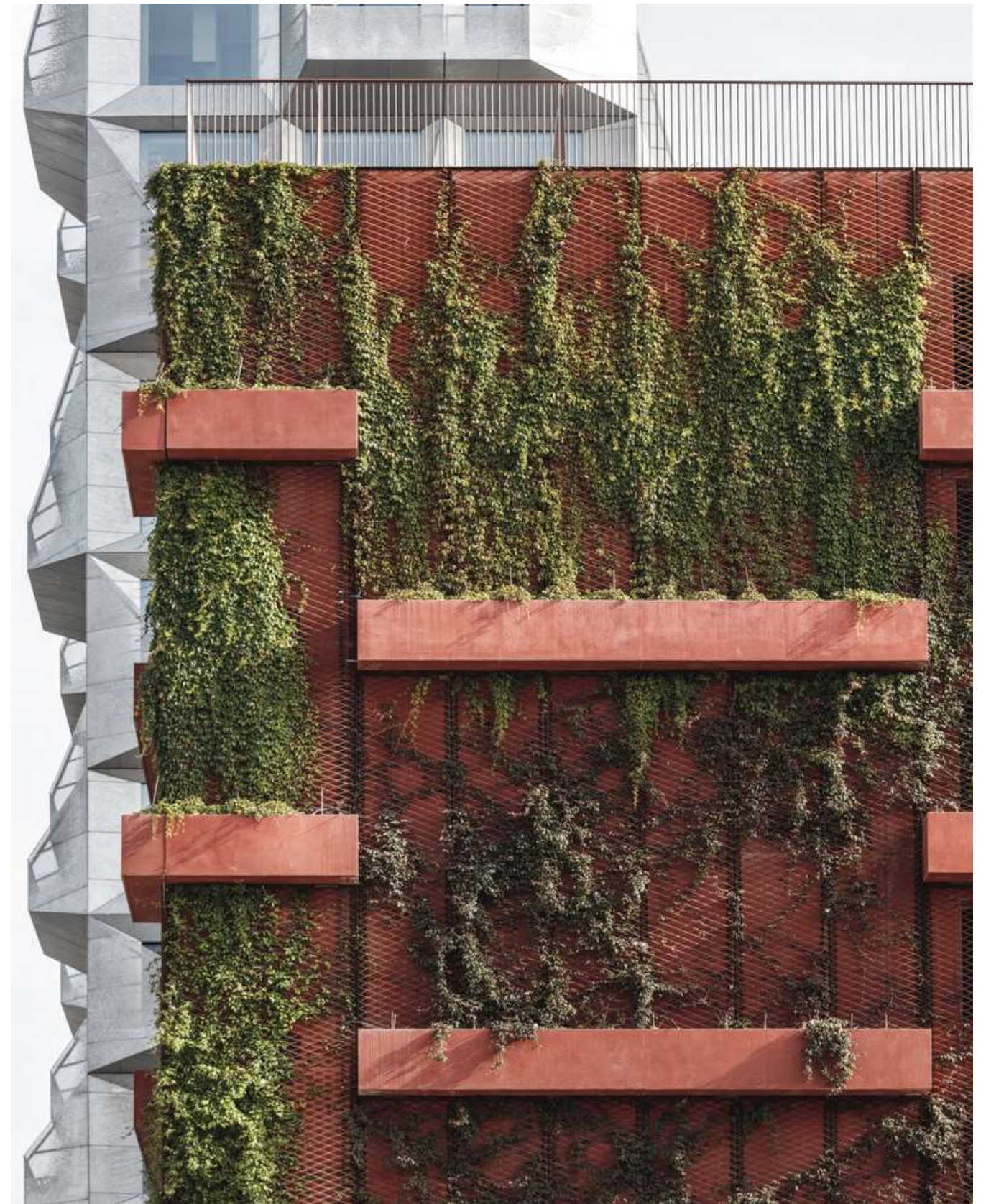
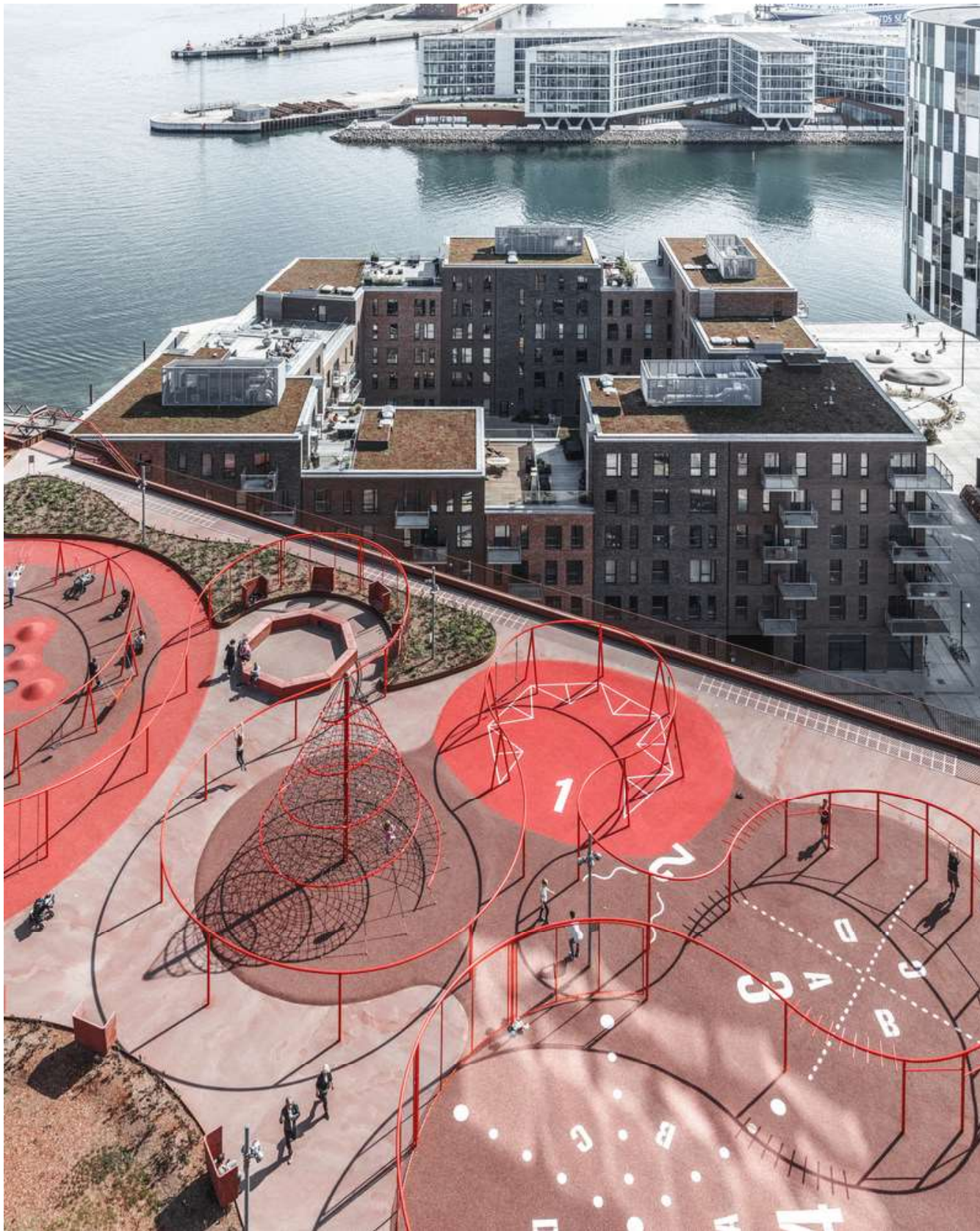
Mindre grep for å oppnå mer intimitet i parken? Området mangler fellesfunksjoner som legger til rette for økt og variert bruk.

**Er økt bilisme
fremtiden?**

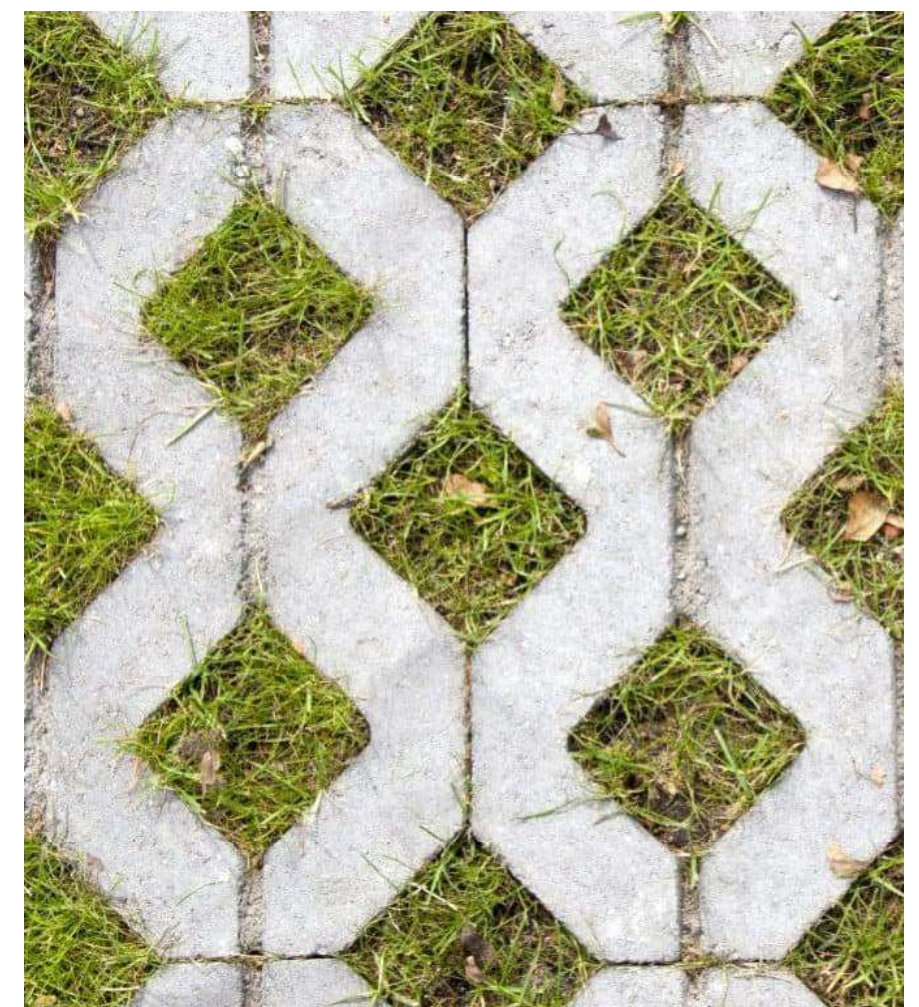
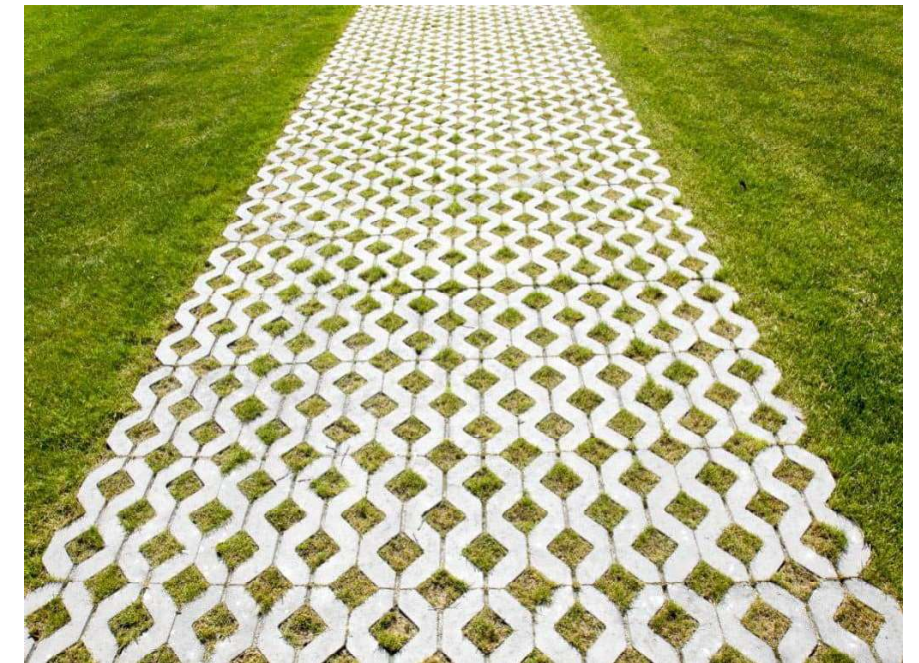
**Og om man skal satse på bilen:
Hvilke alternativer har man?**



P-hus i fjell - kanskje for dyrt i dag, men ta vare på muligheten for fremtiden i det minste i form av mulighet i reguleringsplan?

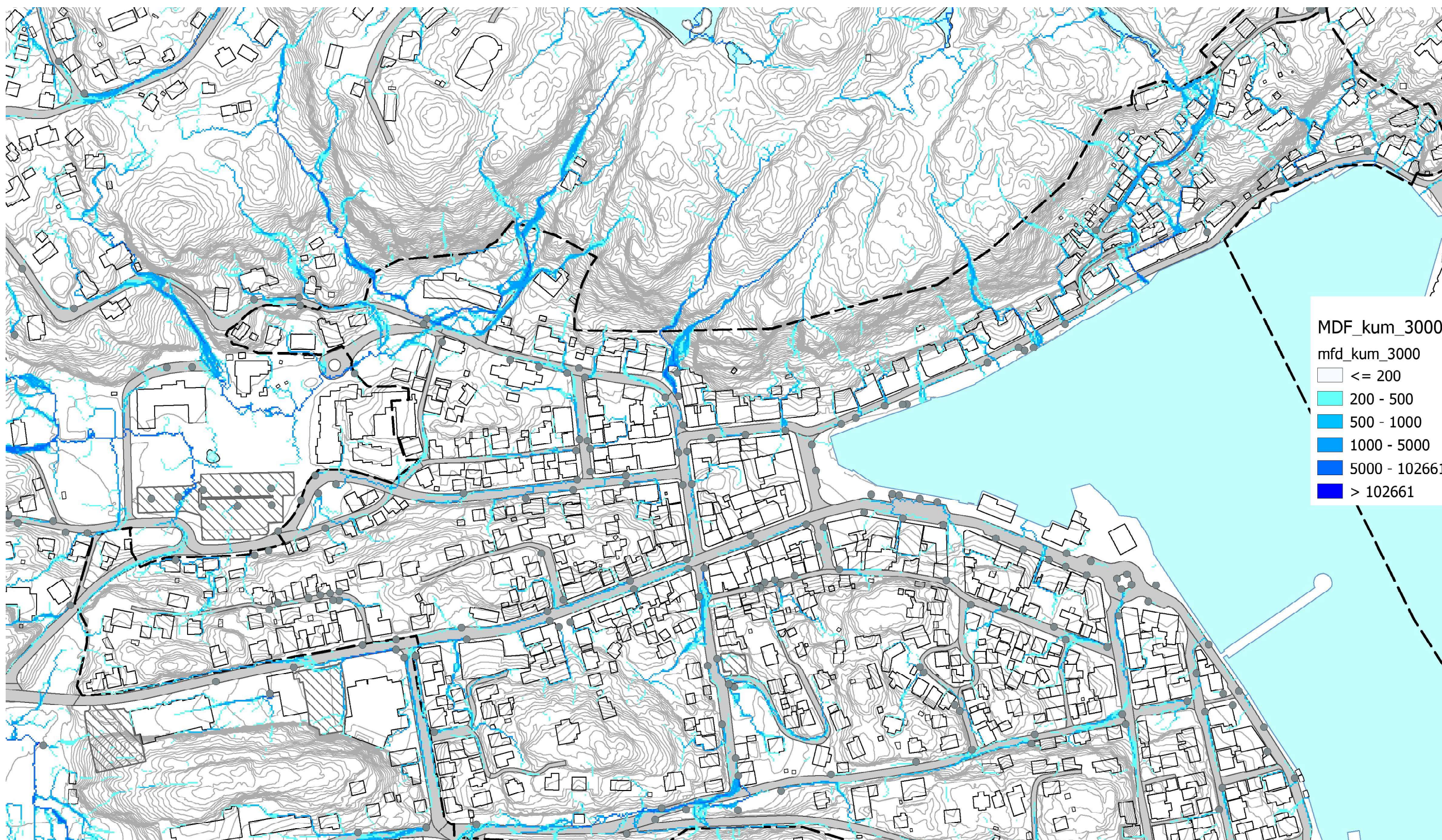


Parkeringshus med park og lekeplass - Nordhavnen København - JAJA arkitekter . Plus i to etasjer med næring, tjenesteyting eller kommunale boliger over?



Bremse og fordrøye vannet med enkle midler - ulike typer armert gress - mulighet for kombinasjonsbruk?

Er Risør klar for fuktigere klima?

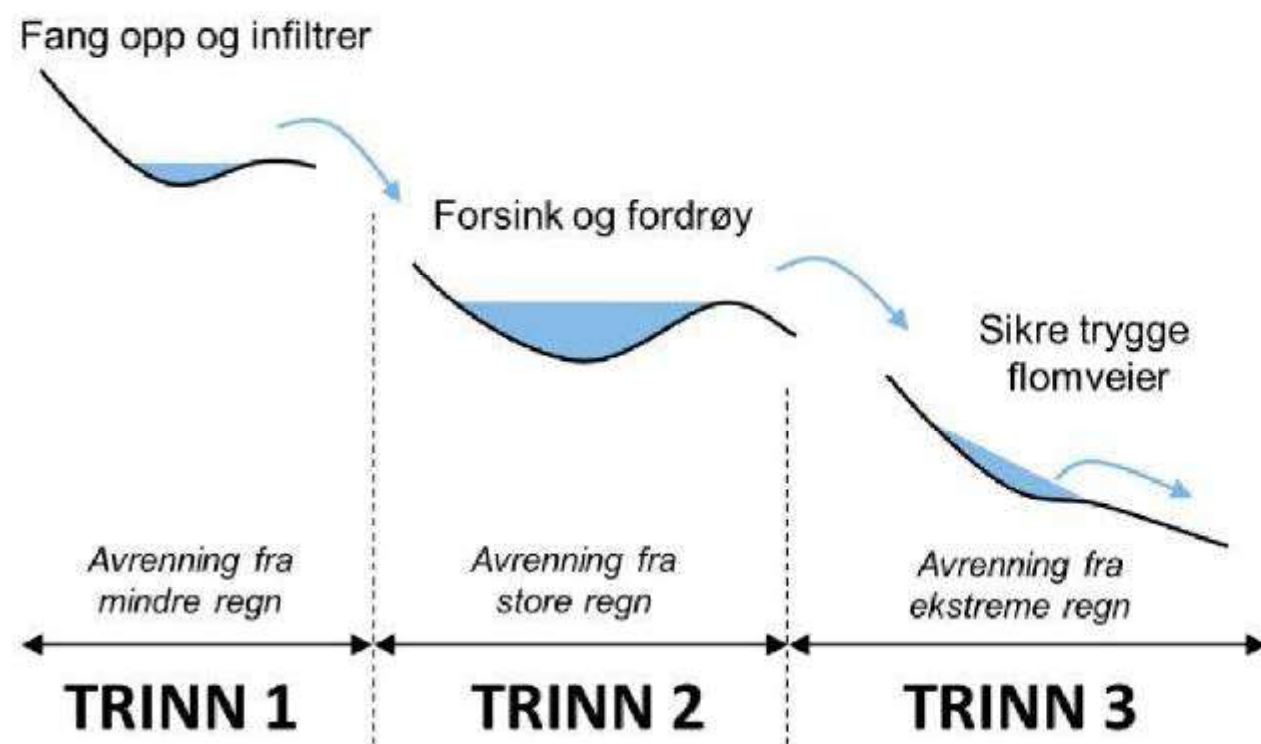


Kommunens overvannsanalyse 2021 - Tjenna har tydlige utfordringer med tilførsel av overvann.

2. Overordnede føringer

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpnet og lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Overnevnte prinsipper er i tråd med 3-trinnsstrategien (Figur 1). I trinn 1 skal avrenning fra mindre nedbør fanges opp og infiltreres lokalt, regnbed, andre åpne overvannstiltak og/eller brukes som ressurs. I trinn 2 skal avrenning fra større nedbørmengder fordrøyes og forsinkes før et minimalt utløp til vassdrag. I trinn 3 skal det sikres trygge flomveier for avrenning fra ekstreme nedbørmengder, det vil si det overskytende avrenningsvolum som ikke tas hånd om i trinn 2.



Figur 1: 3-trinnsstrategi for håndtering av overvann. Figur omarbeidet fra Lindholm m.fl. (2008).

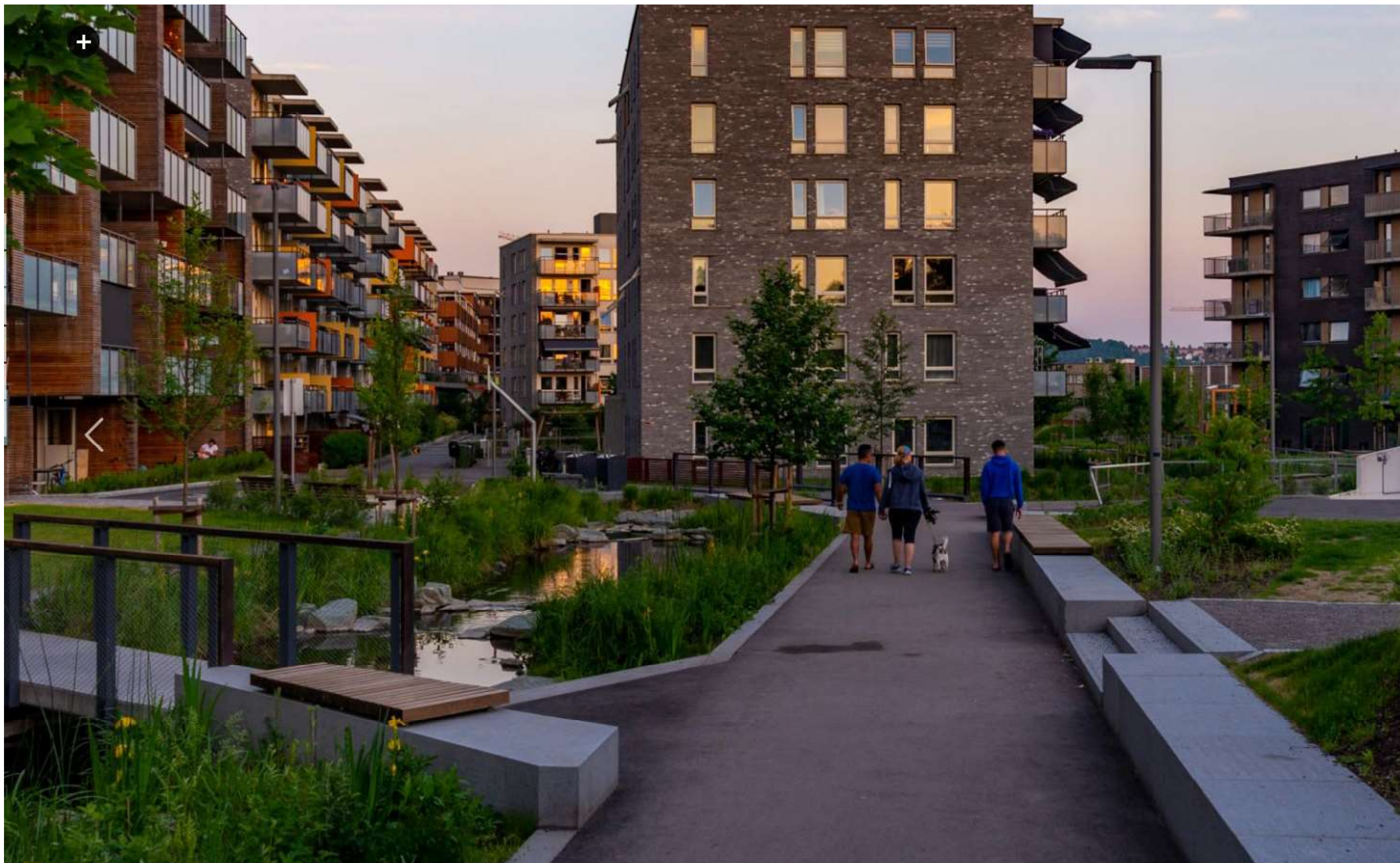


Konklusjoner i kommunens strategidokument fra 2021 er ikke like ambisiøse. Her konkluderes det med kun oppgradering av ledningsnett ved Tjenna-området.

Vi håper fremtidig planlegging av området legger til grunn en god kombinasjon av tiltak: Eksempelvis bevisst bruk av permeable overflater, flere grønne områder og åpen overvannshåndtering. Dette kan bidra til økt kvalitet for rekreasjon og betydelig bremsing av overvann.

Område	Tiltak
Ringveien ned mot Hasdalgata	Oppgradere ledningsnett
Nedre del av Kirkegårdsbakken – Tjenna	Oppgradere ledningsnett

Flom på Tjenna, Hva er realistisk fremtidsscenario? Fremtidig planlegging bør ta hensyn til utsikter til et våtere klima.



Ensjøparken - Ark. Bjørbekk og Lindheim - åpen overvannshåndtering gir visuelle kvaliteter og flomsikring.



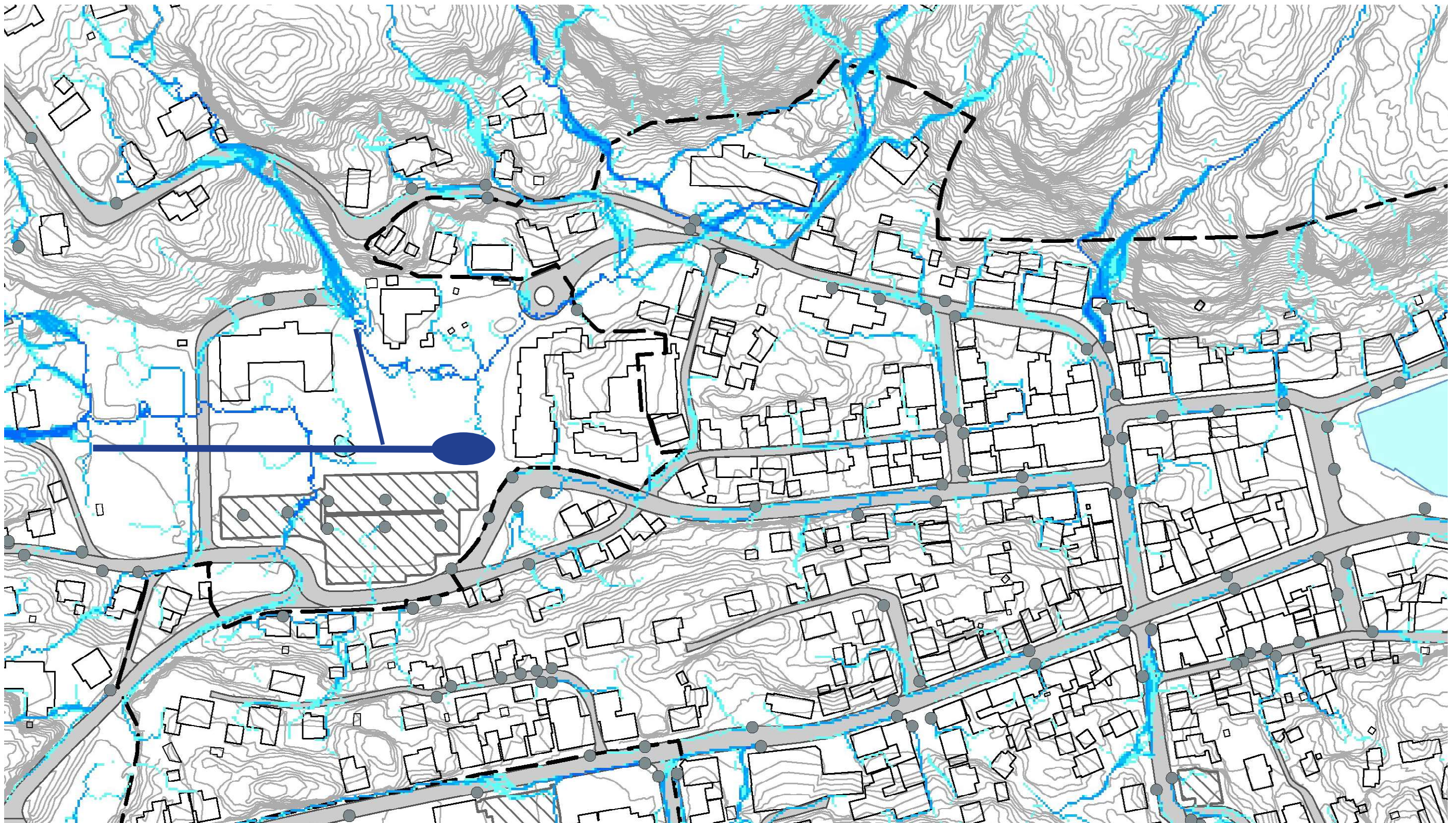
Ensjøparken - Ark. Bjørbekk og Lindheim - åpen overvannshåndtering gir visuelle kvaliteter og flomsikring.



Verdensparken, Oslo, Ark: Rambøll - Parken er planlagt for bruk og aktivitet ved tørke og ved flom.



Verdensparken, Oslo, Ark: Rambøll - Parken er planlagt for bruk og aktivitet ved tørke og ved flom.



Prinsipp for åpen overvannshåndtering Tjenna. Permeable overflater bidrar til å forsinke overvann og lede mot åpent vannspeil mot øst.

Fremtidige scenarier for utvikling av park og bygningsmasse ved Tjenna-området

Husk:

Målet med en ny reguleringsplan er å legge til rette for fremtidige muligheter som kan bli aktuelle.

En plan gir utbyggingsmulighet og ikke utbyggingsplikt.

Mange hensyn skal vektes grundig i et slik sentralt byrom som Tjenna.

Mulighet 1 - etablering av p-hus



Konseptskisse alt1: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir mulighet for noe mer skjerming mellom boligbebyggelse og bobilparkering.



Konseptskisse alt1: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir mulighet for noe mer skjerming mellom boligbebyggelse og bobilparkering.



Konseptskisse alt1: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir mulighet for noe mer skjerming mellom boligbebyggelse og bobilparkering.

VURDERING AV KONSEPTET

Oppsummering:

- Nav-bygget beholdes uendret.
- Skissert p-hus med ca mål 34 × 58 m.
- Med parkering kun i ett plan gir dette ca 90 p-plasser.
- Mulighet for park med gode solforhold på p-hustaket.
- Mulighet for fremtidig p-hus i fjell beholdes.
- Bobilparkering beholdes: areal som går bort til p-hus erstattes av utvidelse mot øst.
- Bobilparkering forutsettes bedre integrert med grønne harde overflater (eks. armert gress). Dette gir mulighet for sambruk og andre aktiviteter i de månedene det ikke er behov for full kapasitet på bobilparkering.
- Total parkeringskapasitet økes
- Grønne flater økes vesentlig
- Blågrønn struktur holdes ubrutt gjennom hele området.
- Vannet bremses gjennom bevisst bruk av permeable overflater
- Vannspeil foreslås gjenåpnet mot øst som en del av overvannshåndteringsanlegg.
- Bobilparkering lengst mot vest bør kunne transformeres til isbane i vintersesong.

Mulighet 2 - etablering av p-hus + ny bebyggelse bak NAV



Konseptskisse alt2: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.



Konseptskisse alt2: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.



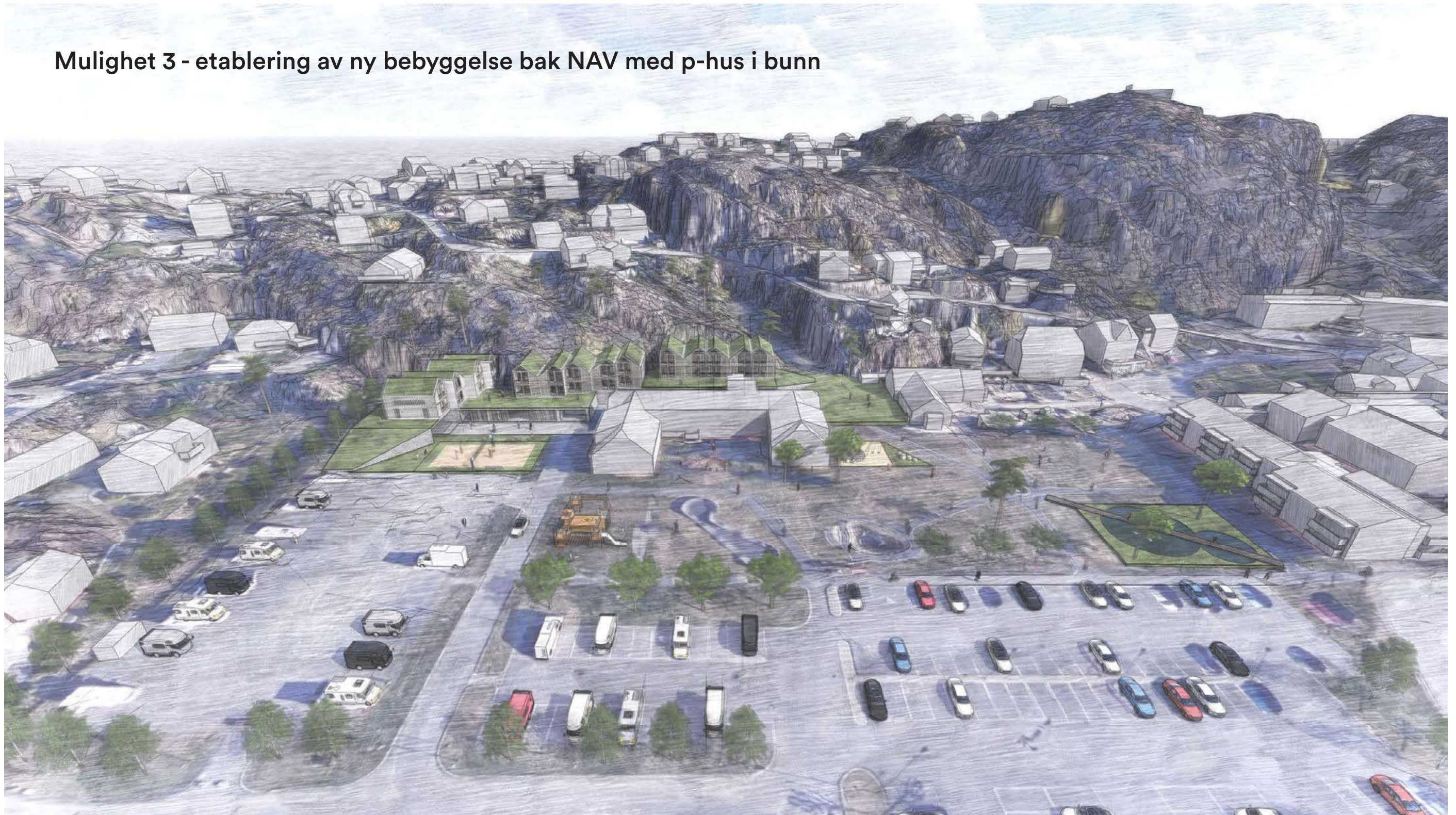
Konseptskisse alt2: P-hus frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.

VURDERING AV KONSEPTET

Oppsummering:

- Nav-bygget beholdes uendret.
- Mulighet for ny sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse
- Skissert p-hus med ca mål 34 × 58 m.
- Med parkering kun i ett plan gir dette ca 90 p-plasser.
- Mulighet for park med gode solforhold på p-hustaket.
- I tillegg mulighet for p-plasser under ny bebyggelse bak NAV-byget.
- Mulighet for fremtidig p-hus i fjell beholdes.
- Bobilparkering beholdes - areal som går bort til p-hus erstattes av utvidelse mot øst.
- Bobilparkering forutsettes bedre integrert med grønne harde overflater (eks. armert gress). Dette gir mulighet for sambruk og andre aktiviteter i de månedene det ikke er behov for full kapasitet på bobilparkering.
- Total parkeringskapasitet økes
- Grønne flater økes vesentlig
- Blågrønn struktur holdes ubrutt gjennom hele området.
- Vannet bremses gjennom bevisst bruk av permeable overflater.
- Vannspeil foreslås gjenåpnet mot øst som en del av overvannshåndteringsanlegg.
- Bobilparkering lengst mot vest bør kunne transformeres til isbane i vintersesong.

Mulighet 3 - etablering av ny bebyggelse bak NAV med p-hus i bunn



Konseptskisse alt3: Stort areal beholdes til bobiler som i dag. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.



Konseptskisse alt3: Stort areal beholdes til bobiler som i dag. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.



Konseptskisse alt3: Stort areal beholdes til bobiler som i dag. Løsningen gir også mulighet for noe utbygging i området langs fjellsiden bak NAV-bygget.

VURDERING AV KONSEPTET

Oppsummering:

- Nav-bygget beholdes uendret.
- Mulighet for ny sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse.
- P-hus kun under ny bebyggelse bak Nav-bygget.
- Med parkering kun i ett plan gir dette ca 40 -50 p-plasser.
- P-husareal kan alternativt utnyttes til næring / tjenesteyting mv.
- Mulighet for fremtidig p-hus i fjell beholdes.
- Total parkeringskapasitet økes noe om man forutsetter p-hus under ny bebyggelse.
- Bobilparkering beholdes og opptar store deler av plassen.
- Bobilparkering forutsettes bedre integrert med grønne harde overflater (eks. armert gress). Dette gir mulighet for sambruk og andre aktiviteter i de månedene det ikke er behov for full kapasitet på bobilparkering.
- Vesentlig økning i grønne flater og mulighet for buffersoner med beplantning mellom p-arealer og bebyggelse.
- Blågrønn struktur holdes ubrutt gjennom hele området.
- Vannet bremses gjennom bevisst bruk av permeable overflater.
- Vannspeil foreslås gjenåpnet mot øst som en del av overvannshåndteringsanlegg.
- Bobilparkering lengst mot vest kan transformeres til isbane i vintersesong.

Mulighet 4 Rive Nav - etablere ny bebyggelse langs fjellet



Konseptskisse alt4: Stort P-hus under ny bebyggelse frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen forutsetter rivning av NAV ,men gir også mulighet for betydelig utbygging.



Konseptskisse alt4: Stort P-hus under ny bebyggelse frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen forutsetter rivning av NAV ,men gir også mulighet for betydelig utbygging.



Konseptskisse alt4: Stort P-hus under ny bebyggelse frigjør areal til større og mer variert park. Løsningen forutsetter rivning av NAV ,men gir også mulighet for betydelig utbygging.

VURDERING AV KONSEPTET

Oppsummering

- Nav-bygget forutsettes revet.
- Mulighet for stort volum med ny sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse.
- Mulighet for stor sammenhengende utbygging dersom det skulle komme behov for nye store sentrumsnære funksjoner.
- Skissert p-hus under ny bebyggelse med ca mål 34 × 92 m.
- Med parkering kun i ett plan gir dette ca 144 p-plasser.
- Mulighet for p-hus i fjell beholdes.
- Total parkeringskapasitet økes vesentlig om man forutsetter p-hus under ny bebyggelse.
- Bobilparkering beholdes - areal som går bort til p-hus erstattes av utvidelse mot øst.
- Bobilparkering forutsettes bedre integrert med grønne harde overflater (eks. armert gress). Dette gir mulighet for sambruk og andre aktiviteter i de månedene det ikke er behov for full kapasitet på bobilparkering.
- Vesentlig økning i grønne flater og mulighet for buffersoner med beplantning mellom p-arealer og bebyggelse.
- Blågrønn struktur holdes ubrutt gjennom hele området.
- Vannet bremses gjennom bevisst bruk av permeable overflater.
- Vannspeil foreslås gjenåpnet mot øst som en del av overvannshåndteringsanlegg.
- Bobilparkering lengst mot vest bør kunne transformeres til isbane i vintersesong.

Mulighet 5: Beholde Nav - Bobilparkering og grønt med fleksibel bruk



Konseptskisse alt5: Grønt alternativ, P-hus under ny bebyggelse vest for Nav muliggjør flere fleksible soner med sambruk mellom bobilparkering og rekreasjon og aktivitet.



Konseptskisse alt5: Grønt alternativ, P-hus under ny bebyggelse vest for Nav muliggjør flere fleksible soner med sambruk mellom bobilparkering og rekreasjon og aktivitet.



Konseptskisse alt5: Grønt alternativ, P-hus under ny bebyggelse vest for Nav muliggjør flere fleksible soner med sambruk mellom bobilparkering og rekreasjon og aktivitet.

VURDERING AV KONSEPTET

Oppsummering

- Det grønneste alternativet - anbefalt løsning fra arbeidsgruppen.
- Nav-bygget beholdes uendret.
- Mulighet for betydelig ny sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse
- Skissert p-hus på ett plan med ca mål 34 x 48 m.
- Med parkering kun i ett plan gir dette ca 80 p-plasser.
- Mulighet for park og bebyggelse med gode solforhold på p-hustaket.
- Mulighet for p-hus i fjell beholdes.
- Bobilparkering beholdes - areal som går bort til p-hus erstattes av utvidelse mot øst.
- Bobilparkering forutsettes bedre integrert med grønne harde overflater (eks. armert gress). Dette gir mulighet for sambruk og andre aktiviteter i de månedene det ikke er behov for full kapasitet på bobilparkering.
- Total parkeringskapasitet økes.
- Vesentlig økning i grønne flater og mulighet for buffersoner med beplantning mellom p-arealer og bebyggelse.
- Blågrønn struktur holdes ubrutt gjennom hele området.
- Vannet bremses gjennom bevisst bruk av permeable overflater.
- Vannspeil foreslås gjenåpnet mot øst som en del av overvannshåndteringsanlegg.
- Bobilparkering lengst mot vest kan transformeres til isbane i vintersesong.
- Parken foreslås oppgradert med mange ulike typer aktivitetsmuligheter



Tjenna - Fremtidige planprosesser bør legge til rette for å gjenskape noen av de tapte kvalitetene i området.