



Moglegheitsstudie

FØRESVIK

AV OMEGA 365 AREAL

Introduksjon

 DEL 1

Intro og tidlegare funn

Intro	S. 02
Stadanalysa	S. 04

 DEL 2

Moglegheitsstudiet

2.1 Hovudgrepa	S. 08
2.2 Portalen til Gamle Holmen	S. 12
2.3 Lokalbutikken	S. 16
2.4 Torget i Føresvik	S. 20
2.5 Gangaksen	S. 24
2.6 Køyreaksar	S. 26
2.7 Bygningstypologien	S. 28
2.8 Bygningsfunksjonar	S. 30
2.9 Avsluttande tankar	S. 32



INTRODUKSJON TIL OPPGÅVA

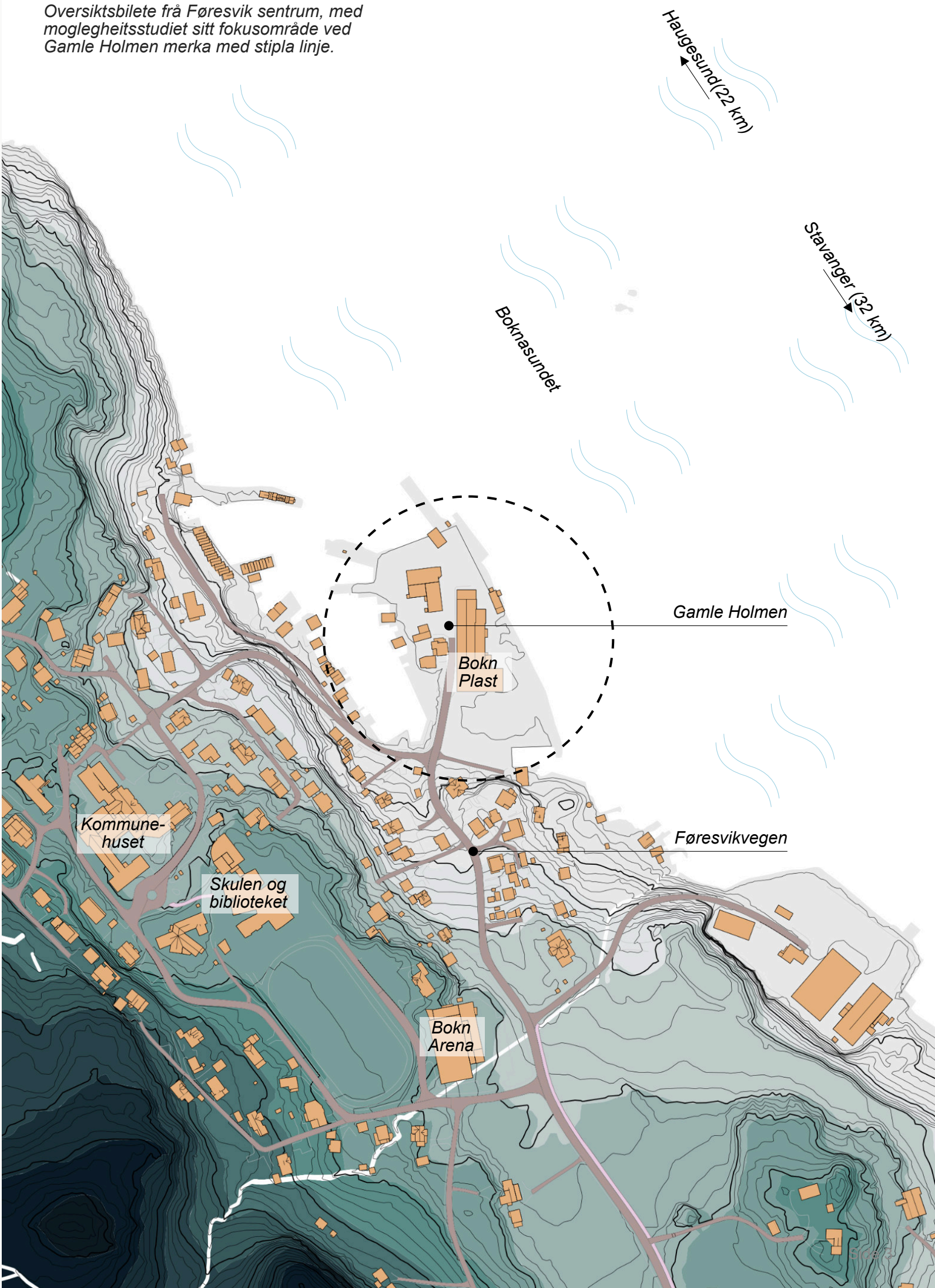
Bokn kommune er ein av 10 kommunar i Rogaland som er invitert til å delta i prosjektet «Attraktive tettsteder i distriktene i Rogaland» initiert av Rogaland fylkeskommune. Målsettinga er at tettstadsprosjektet skal gi eit løft for utvikling av attraktive tettstadar i dei kommunane som deltek. Som eit ledd i dette har Omega tidlegare utarbeida ei stadanalysa for Føresvik og ein formingsrettleiar for Føresvikvegen. Sjå gjerne til desse dokumenta for meir kontekst.

Dette tidlegare arbeidet blir no følgd opp av moglegheitsstudiet du no kikkar i. Moglegheitsstudiet er delt inn i to deler; i den fyrste delen oppsummerar me kort tidlegare arbeid og funn, mens me i den andre delen presenterer eit konsept for framtidig sentrumsutvikling på Gamle Holmen.

Studiet er på ingen måte eit fasitsvar på korleis utviklinga bør løysast, men er meint å fungere som ein rettleiar og inspirasjonskjelde for framtidig utvikling.

Moglegheitsstudiet er utarbeida av Omega 365 Areal AS på vegne av Bokn kommune. Arbeid med oppgåva vart utført i perioden mai-september 2024.

Oversiktsbilete frå Føresvik sentrum, med moglegheitsstudiet sitt fokusområde ved Gamle Holmen merka med stipla linje.



TIDLEGARE FUNN

Nedanfor er ei samanstilling av funna frå stadanalysa, der me har lista opp dei fremste styrkene, svakheitene, moglegheitene og

trugslane me har funne i ei såkalt SWOT-analyse. Funna gjeld for heile Føresvik, men legg og føringar på kva for grep ein bør vurdere i sentrumsareala på Gamle Holmen.

Styrker

- Relativt kompakt tettstad
- Tenester og tilbod innan gangbare distansar
- Historiske kvalitetar og kulturarv
- Nærleik til natur, sjø og utsikt
- Gode turmoglegheiter
- Liten kommune - alle kjenner alle og auka påverknadskraft
- Definisjon som områdesenter

Svakheiter

- Manglande sentrumstilbod
- Lite variert bustadtilbod, einsarta føremål
- Eit todelt sentrum med dels bratte sentrumsareal
- Få aktive fasader og grøne opphaldsrom i sentrum
- Få uteareal knytt til offentlege bygg og stor andel harde flater
- Deler av utbyggingsareal i privat eige
- Manglande fortau
- Utfordrande framkomst for større køyretoy
- Begrensa kollektivtilbod

Moglegheiter

- Eit ubyggd sentrumsareal på Gamle Holmen med stort potensiale
- Nye buformer sentralt lokalisert kan trekkja folk til staden
- Natur som kan nyttast som ein ressurs for innbyggerar og opp mot turistføremål
- Historiske kvalitetar kan hentast fram igjen i ei ny tolking
- Auka tilflytting knytt til Rogfast kan generere vekst, sterkare tilknytting til Stavangerregionen

Trugslar

- Uavklarte sentrumsdefinisjonar
- Bustadbygging stadig lenger frå sentrum, nedbygging av natur
- Auka privatisering av sjøfronten
- Vanskeleg å forutsjå kor store dei positive og negative verknadane av Rogfast vil verte
- Forsinkingar knytt til flyttinga av Bokn Plast
- Krevjande vindforhold bør omsyntakast
- Havnivåstigning og uforutsigbare naturpåverknader



Situasjon på Gamle Holmen i Føresvik, datert før sommaren 2024. Arbeidet med å rive Bokn Plast pågår hausten 2024.

Del II

Moglegheitsstudie

OM MOGLEGHEITSSTUDIET

I denne delen presenterer me eit overordna konsept for korleis Gamle Holmen kan sjå ut i framtida. Forslaget er meint å fungere som både kunnskaps- og inspirasjonsgrunnlag i arbeidet med å utvikle nye sentrumsfunksjonar på Holmen.

I idédelen av stadanalysa føreslo me 4 mål som kunne fungere som overordna mål for sentrumsutviklinga i Føresvik, desse ser du på høgre side. Måla har me forsøkt å ta med oss vidare i arbeidet med moglegheitsstudiet.

MÅL I - Fokuserer utviklinga inn mot sentrumet av Føresvik og tilby nye funksjonar og tenester

MÅL II - Tilgjengeliggjere sjøfronten

MÅL III - Hente fram historiske kvalitetar

MÅL IV - Prioritere god framkomst for gåande og syklende

2.1 Hovudgrepa

EIT VESTVENDT SENTRUM

Hovudtyngden av sentrumsutviklinga er plassert på vestsida av Gamle Holmen, i tråd med det som blei føreslått i stadsanalysen. Grunnane for dette er fleire, men fyrst og fremst; Det er areala på vestsida som snakkar tydelegast med dei allereie bygde delane av tettstaden, og det er dette området ein først møter når ein kjem ned Føresvikvegen.

Å sikre at nye strukturar heng saman med allereie etablerte deler av tettstaden står fram som eit av dei viktigaste grepa i den gode tettstadsutviklinga. For Føresvik betyr dette at sentrumsareal på Gamle Holmen (og Nyholmen) må kommunisere tydeleg med resten av Føresvik, altså Bokn Arena, administrasjonsdelen, husa og nausta nær hamna, med meir.

Samstundes er aksen frå Føresvikvegen ned mot Gamle Holmen allereie ein sterk kvalitet, denne aksen kan vidareførast og forsterkast ved å knyte han saman med dei nye strukturane på Gamle Holmen. Vidare er sjølsagt soltilhøva på vestsida svært gode.

Sett saman meiner me at dette er tilnærminga som fører til den mest heilskaplege utviklinga for Føresvik.

FØRESVIKGATA

Det kanskje tydelegaste grepet me har gjort inn på Gamle Holmen er å trekkje nye bygg inn mot vegen, heller enn å la dei stå som solitære bygningar. Ved å samle bygg i ein heilskapleg struktur kan ein oppnå eit distinkt gatepreg, noko tettstaden historisk sett har mangla. I tråd med gategrepet føreslår me å døype Føresvikvegen om til Føresvikgata.

I tettstadsutviklinga er gata å ansjå som eit svært godt verkemiddel for å auke staden sin attraktivitet. Gata bidreg til å samle funksjonar, den skaper tydelege aksar og rom, den gjer at bygga enklare kan henge saman med areala utanfor, og den gir ein estetisk appell.

Ved å definere ein overordna sentrumstruktur oppstår det store og små rom som kan opparbeidast på ulike vis. I den sørvestre delen av Holmen har me etablert eit sentrumstorg, som skal fungere som eit trekkplaster for området. Her er det vidare naturleg å plassere tenester som t.d. ein cafe eller restaurant.

Sidan Føresvik er ein liten stad, kan det vere tilrådeleg å ha som mål at sentrumsareala skal holde høg sentrums kvalitet på eit avgrensa område, heller enn forsøke å gjere heile Holmen om til eitt, stort utbygd areal.

GANGAKSEN

Sidan sentrumet konsentrerer seg rundt dei sørvestlege areala, er det fortsatt ein del areal som hamnar utanfor sjøve sentrumsområdet. Desse er i dag prega av asfalt og parkeringsplassar, noko som gjer at det vert lite tiltalande å opphalde seg i områda.

I moglegheitsstudiet føreslår me å opparbeide deler av desse områda som grøntareal, på liknande måte som det som er føreslått for Nyholmen. Me føreslår og å etablere ein gangakse langs kysten rundt Gamle Holmen. Slik kan ein få etablert ei samanhengande turløype rundt halvøya, noko som vil gjere staden meir attraktiv for både buande og besøkjande.



Masterplan skisseforslag
til sentrumsareal på
Gamle Holmen



Illustrasjonsskisse

2.2 Portalen til Gamle Holmen

INNGONGSPORTALEN TIL SENTRUMET

Moglegheitsstudiet har tatt utgangspunkt i koplinga frå land og ut til Gamle Holmen, og arbeida seg ut derifrå. Det sentrale grepet går ut på å behalde aksane liknande slik dei er i dag, men å trekkje nye bygg opp mot gateplanet.

I dag finst det ingen tydelige avgrensingar mellom vegen, fortauet eller hamneområda, noko som fører til at områda flyt ut i

kvarandre. Her føreslår me fleire grep som bidreg til å skilje areala frå kvarandre, slik at ein oppnår betre soneinndeling og struktur. Fortau sør for Gamle Holmen er føreslått som i formingsrettleiaren, sjå gjerne til denne for meir detaljering.

Generelt vil området fungere som ein «inngongsportal» til Føresvik sentrum, det bør difor byggast opp slik at det får høg kvalitet.



FØRESVIKGATA

Den eksisterande aksen frå Føresvikvegen og ned til Gamle Holmen er ein sterk kvalitet som bør bevarast. Ved å etablere gode gangareal samt å ty til vegetasjon som avgrensing mellom areala får ein framheva aksen og betre ramma inn dei flotte siktlinjene ut mot sjøen.

Vegareala i kryssområda kan gjerne byggast opp med andre materialer for å vise at ein møter eit meir urbant areal. Resultatet av dette er at farten på køyretøya blir redusert samstundes som terskelen blir lågare for fotgjengarar som vil over til andre sida.



SENTRUMSSKILT

Eit skilt utarbeida av ein lokal kunstnar eller metallarbeidar kan bidra til å markere inngongen til sentrumet - her møter du noko nytt.



FYRLYKTA

Areala rundt fyrlykta er bevart, men for å skilje dei ulike areala på ein betre måte har det foreslått lagt inn murar og plantefelt. Desse elementa gjer at opphaldsrommet vert skilt frå vegen, slik at ikkje areala flyt ut i kvarandre.

Murane bidreg og til å skape ein betre definert gangakse frå landområda og ut til Gamle Holmen.





Illustrasjonsskisse av «inngongsportalen» til Føresvik sentrum på Gamle Holmen

2.3 Lokalbutikken

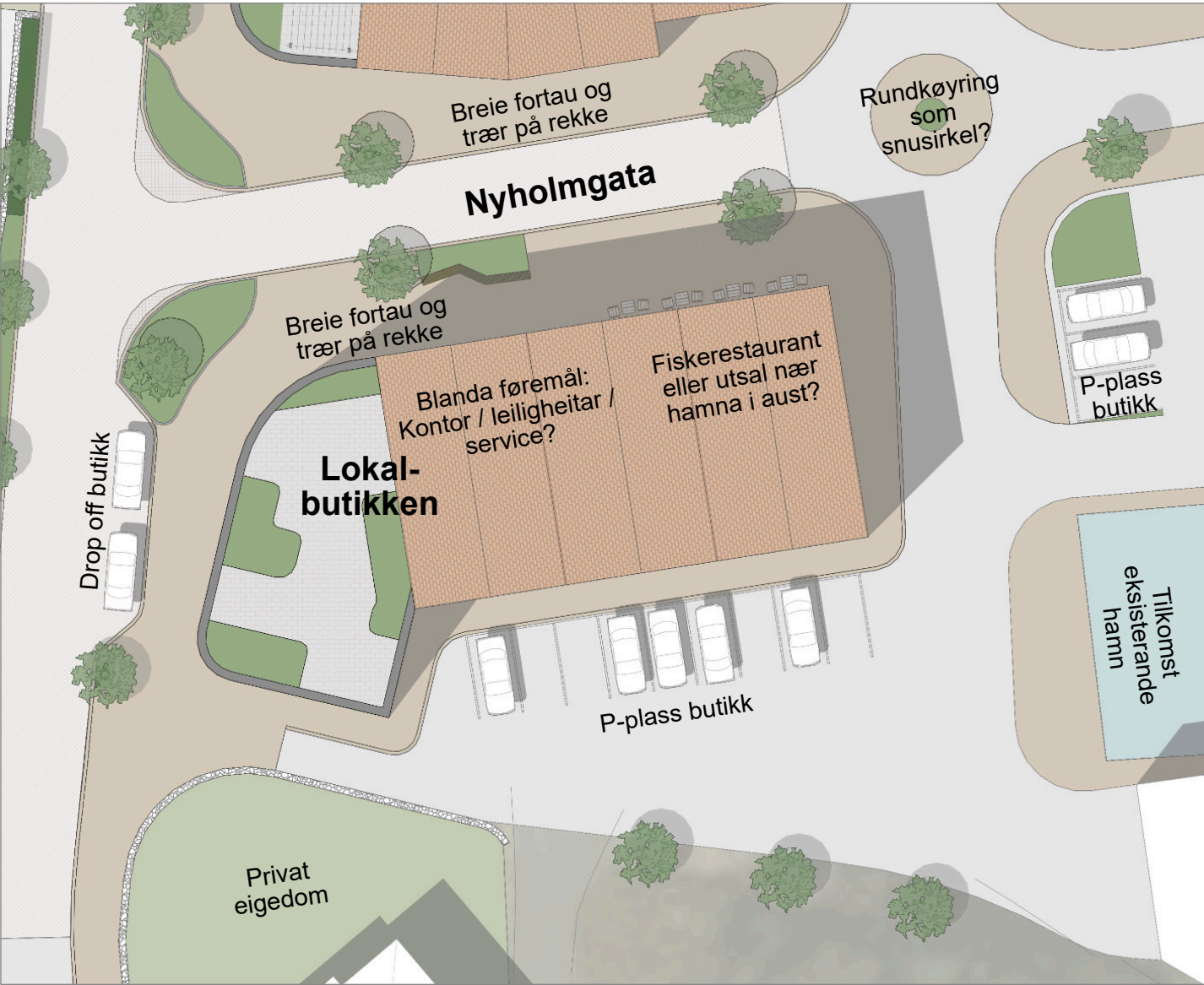
LOKALBUTIKKEN I SENTRUM

Ein ny daglegvarebutikk er føreslått som det fyrste ein møter når ein kjem til Gamle Holmen. Butikken vil vere eit naturleg samlingspunkt for tettstaden, og bør difor utformast som ein integrert del av sentrumsareala.

Heller enn at butikken får ein tradisjonelt «boksete» utforming bør ein sikre at bygningstypologien og materiala står i stil med resten av bygningsmassen i sentrumsområda. T.d. kan fasader utførast i trekledning, og inngongen langs gateplan kan utformast slik at han gir meirverdi til gateplanet utanfor med opne glasfasadar og inngangsdører.

Parkering kan løysast på dei ledige areala sør og aust for bygningsmassen. Ein bør sjå heilskapleg på parkeringsbehovet for staden, slik at parkeringsareala ikkje vert større enn dei reelle behova.

Sidan sentrumsutvikling i Føresvik er eit langsiktig prosjekt, bør ein og sjå framover og stille seg nokre spørsmål til korleis me nyttar areala. Dersom bilar kan køyre av seg sjølv, korleis vil dette endre måten me bruker dei? Kva for krav bør me stille til snusirklar, og kor/korleis kjem me oss inn og ut av bilane? Svara på dette kan igjen gje oss føringar på korleis både sentrumsareala og tilhøyrande parkeringsareal bør utformast.



HOP IN / DROP OFF

Kanskje kan butikken (og andre areal) ha dedikerte lommer til hop in/drop off frå butikken?

Slik kan ein gå av nær der ein skal, samstundes som køyretøya sjølv kanskje kan køyre til meir «skjulte» parkeringsareal bak bygningane?



DELTE FØREMÅL

Kan ein sjå føre seg at butikken kun opptar deler av den fyrste etasjen, slik at andre deler av areala kan nyttast andre funksjonar. T.d. ein fiskerestaurant, café, eller andre fascilitetar?



PARKERING PÅ BAKSIDA

Ein bør forsøke å plassere parkeringsplassane slik at dei er lett tilgjengelege, men fortsatt ikkje vert hovedfokuset i sentrumsplanen. Her er ein del plassert sør og aust for butikklokale, med tilkomst via ei lita rundkøyring eller eit kryss.





Illustrasjonsskisse - daglegvarebutikk på Gamle Holmen

2.4 Torget i Føresvik

SENTRUMSTORGET

Langs den sørvestre kyslinja på Gamle Holmen har me plassert eit lite sentrumstorg. Torget er meint å vere hjartet på Gamle Holmen, eit attraktivt areal som freistar til opphald. Som eit resultat av krav til at fyrste etasje på bygg i områda må vere minst 2,5-3 meter over havet, har parken blitt utforma med to nivå - eit nede ved promenaden, og eit på nivå med bygningsmassen. Parken koplar seg på promenaden via fleire trapper og ramper, slik at areala heng godt saman. Nausta i vestre randsone av Gamle Holmen er bevarte slik dei framstår i dag.

Parken kan programmerast med t.d. sitteareal, leikeareal, scenar og fontener, rom til kunst, historiske plakatar/koplingar,

midlertidige tiltak med meir. I nordre del av parken er det foreslått ein liten café. Kanskje utedelen ha eit overbygd areal slik at han kan nyttast større deler av året? Dette er eitt forslag til utforming, men parken kan sjølvstendig ta ein heilt annan form. Det er likevel viktig å poengere at ein slik park bør kome fram av eit ønske om å skape liv og attraktivitet i sentrumet, heller enn som ein del av eit minstekrav til uteoppholdsareal knytt til bygg som må følgast.

Bygningsmassen midt på halvøya er skilt frå torgarealet av Føresvikgata, men ein kan t.d. forsøke å utforme vegen som eit «shared space» der både bilar og gåande kan vere. Kanskje kan ein vurdere einvegskøyrede gater gjennom området?



SENTRUMSPARKEN

Sjølv om parken (og områda rundt) har fått ei utforming i moglegheitsstudiet, kan han sjølvstendig uformast på mange ulike måtar i praksis.



FØRESVIK CAFÉ

Utanfor dei sørvendte fasadane mot sentrumsparken er det foreslått ein ny café. Arealen bør utformast opne og inviterande, slik at ein får lyst å besøkje staden. Kanskje kan det vere areal nok til etablering av eit lokale for barn og unge - for eksempel til bruk for ein ungdomsklubb?



PROMENADEN

Deler av dei sørvestlege områda langs kysten er frå før opparbeidd med ei ganglinje, men linja stoppar i dag opp og ebber ut i ein tom grasplen.

I moglegheitsstudiet er gangsonen forlenga og knytt til både sentrumsareala og turløypa rundt Gamle Holmen.





Torg- og parkareal sentralt på Gamle Holmen. Nivåforskjeller fra eksisterende kystlinje opp til golvnivå på bygga er handtert med trapper og ramper.

2.5 Gangaksen

GANGAKSEN

For å gjere dei resterande delane av Gamle Holmen meir tilgjengeleg foreslår me ein gangakse rundt heile øya. Gangaksen treng ikkje vere brei, det viktige er at det finst ei identifiserbar løype ein kan følge. Det bør og tilretteleggast for store eller små grøne drag langs løypa, slik at ein ikkje føler at ein bevege seg på ein stor parkeringsplass.

Kanskje kan gangstien markerast så enkelt som ved å farge betongen/asfalten, og sette opp store plantekassar eller andre avgrensingar på innsida eller utsida av løypa? Slik kan ein få eit tydeleg «spor» som kan følgast utan at det vert behov for å omprosjekttere stort og dyrt. For belysning kan ein t.d. sjå til solcelledrivne pullertar og armaturar, som kan gje punktbelysning utan at det må leggjast omfattande kabelføringar.

Dersom ein gangsti vert etablert bør sjølvstekt sikre at sjøen fortsatt er tilgjengeleg med bil og anna utstyr, slik at ikkje areala mistar sin eksisterande funksjon.



Utsnitt frå vestsida av gangaksen ved eksisterande naust, sett mot sør.



Utsnitt frå austsida av gangaksen, sett mot sør.



Gangakse langs Gamle Holmen

2.6 Køyreaksar

TANKAR OM KØYREAKSANE

Moglegheitsstudiet har som tidlegare nemnd tatt utgangspunkt i framkomstaksane, og plassert bygnings- og grøntareal ut i frå dette. Uansett bør det diskuterast nærare korleis ein løyser logistikkrutene både frå landareala, inn på Gamle Holmen og vidare ut på Nyholmen.

Er det behov for to gjennomkøyringsvegar på Gamle Holmen, eller er det nok med ein? Kan ei lita rundkøyring fungere som snusirkel om ein skal frå fastlandet, til butikken og så tilbake, eller er det betre at ein heller køyrer gjennom sentrumsstrukturane for å kome ut? Som tidligare nemnd kan ein kanskje og vurdere om einvegskøyrde gater kan være ei løysning? Dette vil redusere vegbreidda.

Ein kan godt vurdere å trekkje sentrumsbygga noko meir aust enn det som er føreslått her. Dette kan kanskje gje den vestlege halvdel av øya meir «pusterom», samstundes som ein får kopla bygga betre saman med areala på den austre sida av Gamle Holmen. Korleis løyser ein biltilkomst til bygningane utan at det går på bekostning av sentrumskvaliteten?



Dersom ein skal snu på Gamle Holmen, bør det gjerast i ei rundtkøyring eller ved å køyre gjennom sentrumsareala?



Kryssutforming mellom bygg. Kva for svingradiusar treng ein? Sjå og til formingsrettleiaren for nærare inspirasjon til kryss- og fortausutforming.

Teiknforklaring

Primær gjennomkøyringsveg



Sekundærveg



Køyreaksar på og forbi Gamle Holmen

2.7 Bygningstypologien

“ Når husene ligger hver for sig, så kalder man gaden for en vej. Når husen danner en facade, så kalder man vejen for en gade.

Piet Hein ”

BYGNINGSTYPOLOGI

Til høgre følger nokre døme på kva for grep ein kan vurdere med omsyn til sjølve bygningane for å oppnå måla om eit heilskapleg, attraktivt sentrumsareal.

Forslaga kan ein gjerne vurdere å fastsette tydelegare, anten i ein sentrumsplan eller i ein reguleringsplan for området.

Eit viktig konsept i sentrumsarbeidet bør vere at kvart nye bygg eller funksjon må *tilføre* noko til omgjevnadane. Heller enn å utelukkande fokusere på bygget sine interne funksjonar og korvidt det dekker behova for kjøparar eller leigetakerar, bør ein i tillegg spørje seg «korleis kan me utforme dette bygget slik at det gir meirverdi til sentrumsområda rundt?».

Kvart bygg som blir bygd blir ståande i lang tid, og når det står ferdig er det for seint å gjere endringar. Det kan ofte vere ein smal sti å trå, men me vil likevel oppfordre kommunen til å stille krav til nybygg og andre ny funksjonar for å sikre heilskap og at areala mellom husa får optimale forhold for å bli gode rom for alle.

- Saltak for å bevare det maritime uttrykket
- Ståande kledning med naturbaserte fargepalettar
- Samanhengande bygg som danner samanhengande fasader
- Første etasjar med aktive fasader
 - *Innbydande butikkvindauge med god belysing*
 - *Detaljering og annleis materialbruk på fasade*
 - *Ekstra etasjehøgde for å kunne dekke ulike behov*
- Høgder bør auke mot midten av bygningsmassen, og avta mot endane
- Bygningar mellom tre og fem etasjar kan vere passeleg for areala
- Kvart nybygg bør tilføre noko til areala rundt



Konseptuelt forslag fasade og material.



Konseptuelt forslag fasade og material. Er det ønskeleg med nokre takhagar på Gamle Holmen, eller har ein nok areal på bakken?

2.8 Bygningsfunksjonar

BYGNINGSFUNKSJONAR

Her følger døme på korleis dei ulike bygga kan programmerast. Eit viktig prinsipp her bør vere at ein forsøker å få til blanda funksjonar, heller enn å isolere funksjonane kvar for seg. I staden for at heile bygg vert dedikert til leilegheitar, kanskje kan ein plassere ein butikk i første etasjen og leiligheitar i etasjane over?

Dersom bygga heng saman opnar det seg óg nye moglegheitar for å ha større, opne planløyisingar på innsida. Kanskje vindauga som er vendt mot nord eller mot andre bygg blir avsett til kontor, medan leiligheitar blir plassert der det er best utsikt?

Ein kan sjølvstøtt gå mykje lenger enn dette, og det er i grunn fantasien som set grenser for korleis ein kan løyse funksjonsblandinga. Kva for funksjonar har Føresvik behov for i framtida, og korleis bør «innsida» av sentrumsareala sjå ut?

- **Café eller restaurantar**
Det har tidlegare vore café på Holmen, kanskje er det rom for å etablere ein ny? Fiskerestaurant har og vore nemnd, kanskje kan ein plassere ein slik på austsida nær hamna? Eller kanskje kan fiskebåtar ha utsal direkte frå båtane i hamna?
- **Leiligheiter**
Kan sjølvstøtt ha mange former. Ordinære leiligheiter, til utleige (AirBnB/andre), bukollektiv og så vidare.
- **Butikkar**
- **Kontorlokale**
Anten til enkeltbedrifter eller som generelt tilrettelagte kontorfellesskap
- **Offentlege tenester**
Kommunale, helseretta (lege/ tannlege/andre)
- **Eldresenter**
- **Treningssenter**
- **Kulturhus**
- **Andre?**



Konseptuelt forslag kontor og Fiskerestaurant i første etasje.



Kva for funksjonar treng ein i sentrumet?

2.9 AVSLUTTANDE TANKAR

VEGEN VIDARE

Som tidlegare nemnd innehar Føresvik allereie fleire sterke kvalitetar: Staden har ei lang historie og ei rik kulturarv, nærleik til sjø og natur samt ein relativt kompakt tettstadsstruktur. Me meiner at den rette vegen å gå for Føresvik sitt sentrum er å satse størst mogleg kraft inn mot å realisere eit lite, men attraktivt sentrumsareal på og nær Gamle Holmen.

Sidan eit kompakt sentrum med høg kvalitet er prioritert framfør store utbyggingar med uutnytta areal mellom kvart bygg, og sidan utbyggingstakta er svært usikker, er det naturleg at store delar av areala vil forbli slik dei er i dag i lang tid. Det bør difor lagast ein plan på kva for utbyggingar som kan kome først, og korleis desse kan «spele ball» til strukturane som kjem lenger fram i tid.

For å få til den gode tettstadsutviklinga må ein gjerne tenkje nytt og litt utanfor boksen, og det føreset at både kommune, utbyggarar, innbyggjarar og andre involverte går saman for å finne dei gode løysingane. Dei gode resultatane kjem gjerne gjennom samarbeid, og det trengst difor at ein mangfald av aktørar går saman og meiner noko om korleis staden bør sjå ut i framtida.

Eit moglegheitsstudie vil aldri kunne ta med seg alle omsyn, ønskjer og behov. Det er ein overordna skissering, meint til inspirasjon og diskusjon heller enn et ferdig detaljert planforslag.

Det er så klart lov å vere både einig og ueinig i det me skriv. Me oppfordrar uansett til at innhaldet - og Føresvik generelt - blir diskutert og debattert flittig, anten det foregår på sosiale medier, på skulen, langs vegen eller i heimen. Engasjement og det at innbyggjarar viser interesse for tettstadsutviklingen er kanskje det aller viktigaste fundamentet når det kjem til å lykkast med å skape ein attraktiv tettstad der folk trivst.

Moglegheitsstudiet er utarbeida av Omega 365 Areal AS.



Oversiktsillustrasjon av sentrumskonseptet

Moglegheitsstudie

FØRESVIK

AV OMEGA 365 AREAL