



Mulighetsstudie - Bruk og revitalisering av Jaktekaia



Prosjektområde markert i farger

Innledning:

Arendal kommune har vært oppdragsgiver og prosjektleder for mulighetsstudiet. Agder fylkeskommune har bidratt med stedsutviklingssmidler til arbeid med mulighetsstudiet for Jaktekaia på Tyholmen i Arendal.

Hensikten med mulighetsstudien har vært å avdekke mulighetsrom og potensiale for ny bruk og byliv etter at parkeringsplassene på Jaktekaia / Kløckers plass ble vedtatt fjernet.

Området har vært preget av vannspeil og kanal helt frem til siste rest av kanal ble gjennfylt i 1947. Gjennom mulighetsstudiet er det derfor utredet tre ulike konsepter for reetablering av vannspeil eller kanal inn på plassen. Konseptene varierer fra større kanalkonstruksjoner til mindre nedtrappinger mot vannet som krever liten grad av gravearbeid. De ulike mulighetene er vurdert opp mot de kulturhistoriske interessene knyttet til den opprinnelige kanalen som lå i området. Denne var ingen statisk vannvei, men endret utforming og form mange ganger i tidsperioden ca. 1650-1947.

Mulighetsstudie konkluderer ikke med én løsning, men viser ulike kombinasjoner av mulige tiltak i området. De viste mulighetene kan igjen kombineres på ulike måter og utgjør dermed et godt grunnlag for videre diskusjon.

Plassen ved Jaktekaia kan i fremtiden tas i bruk til arrangementer, ute-servering og gatemarkeder som tar i bruk byrommet og aktiviserer gateløpet.

Særlig viktige fokusområder for mulighetsstudiet har vært fokus på nye bruksområder, nødvendig fleksibilitet, hensyn til viktig kulturhistorisk bygningsmiljø og mulighet for reetablering av kontakt med sjøen.

Jaktekaia har et svært stort potensiale som kulturhistorisk byrom med nye fleksible funksjoner. Bebyggelsen rundt plassen er den mest autentiske delen av Arendals arkitekturhistorie knyttet til tiden rundt 1723.

Dette gjør også plassen sentral for arrangementer knyttet til 300-årsjubileet for kjøpstadsprivilegiene.

Vi håper mulighetsstudiet danner et godt utgangspunkt for diskusjoner rundt hva et av Arendals flotteste historiske byrom bør brukes til i fremtiden.

Mulighetsstudiet er utarbeidet av konsulent:

Sivilarkitekt Ole Bachke fra Rambøll arkitekter i tett samarbeid med Arendal kommune og Agder Fylkeskommune

Arbeidsgruppe for mulighetsstudie:

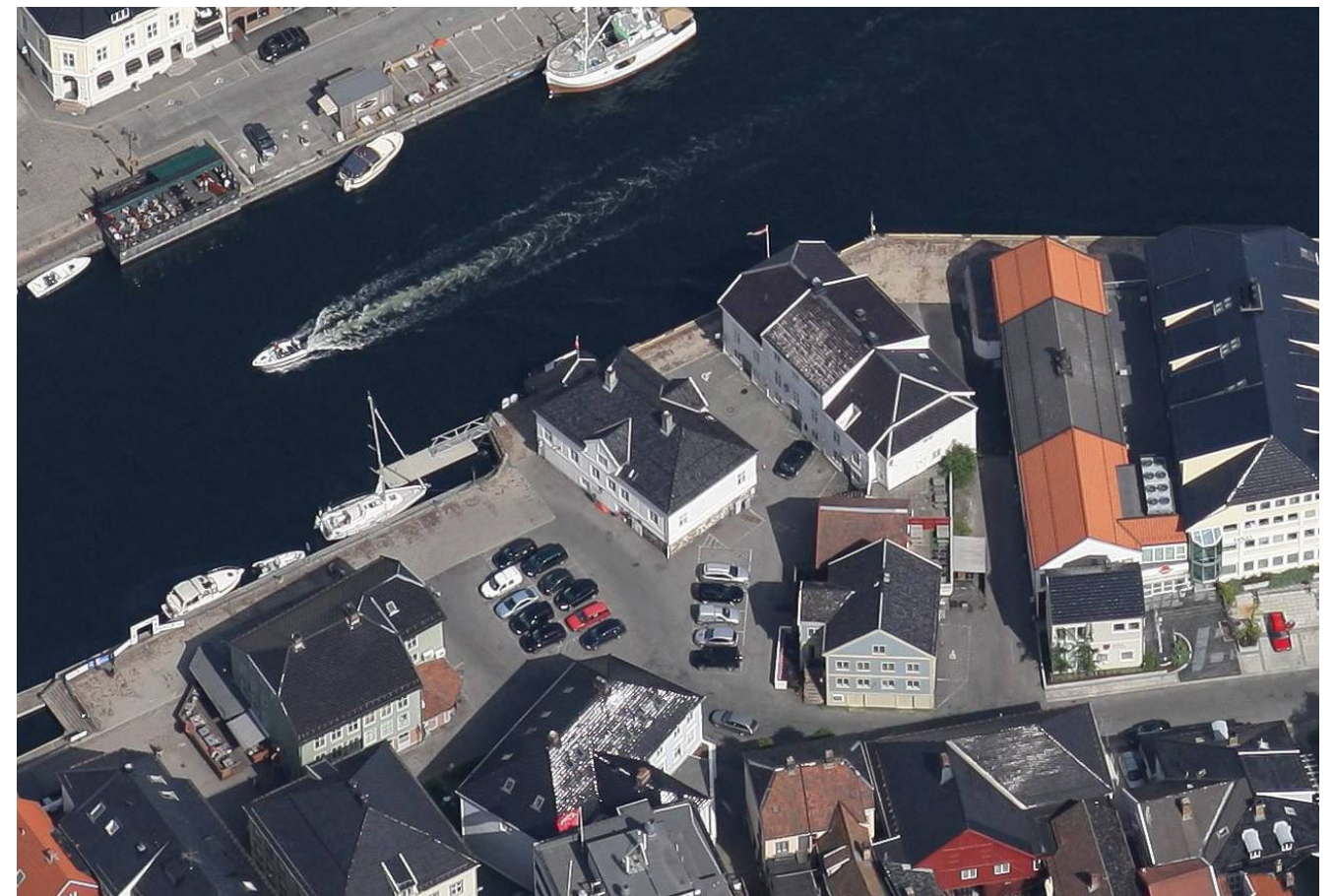
Frode Amundsen (Agder fk)

Silje Kringeland (Agder fk)

Ole Bachke (Rambøll arkitekter Arendal)

Kristin Fløystad (Arendal kommune)

Jann B. Nilsen (Arendal kommune)



Kapittel 1 Utfordringer og mulighetsrom

Oppsummering fra Arendal kommune ved planavdelingen og bygartneren:

Dagens utfordringer eller mulighetsrom ved Jaktekaia /Kløckers plass er flere. Først og fremst har området et stort potensiale for å bli et av de flotteste stedene i byen etter at det er vedtatt å flytte bilparkeringen vekk fra gateplan og inn i de nye parkeringshusene. Området må imidlertid omreguleres fra parkeringsplass til torg/byrom. I prosessen med omregulering skal det legges til rette for medvirkning og til slutt en politisk avklaring av hvordan plassen skal utformes. I spørsmålene og kommentarene under ligger også utfordringsbildet:

- 1) Skal kaifrontene ut mot Pollen ligge som i dag eller skal vi velge en eller flere av de forslagene som ligger i mulighetstudiet med å etablere en poll og et tredekke, for å speile historiske tider og oppnå nye bruksmuligheter?
- 2) Bruk av tre/bolverk i sjøtrapper og poll, slik det var i eldre tider i Arendal?
- 3) Det ligger i dag en kai for ferjer/båter ut til blant annet Merdø. Det bør vurderes om plass for disse båtene kan flyttes på for at de som oppholder seg på Jaktekaia kan få mer kontakt med sjøen/se mer av Pollen.
- 4) I dag er det en forhøyning bak dagens kai ut mot Pollen, og deretter heller plassen inn mot Kløckers hus. Dette gir et overvannsproblem og gir dårlig synskontakt mot sjøen og Pollen. Spørsmålet er om det skal etableres et skråplan uten forhøyning ut mot Pollen slik at en oppnår bedre sjøkontakt og får et selvfall på overvannshåndteringen ?
- 5) Ved Sjømandsforeningens hus er det i dag noen få bilparkeringsplasser. Dette hindrer byliv/ny bruk av mellomrommet /smuget her ute. Kan det være tilstrekkelig med av/påstigningsplasser?
- 6) Viktig å avklare hvor stor del av plassen som kan møbleres med tanke på bord/benker for allmennheten og eventuelt for kommersielle aktører. Skal det tillates bruk av byrommet til kommersiell bevertning utover de faste plassene som er i dag? I coronaåret 2020 og 2021 er det tillatt midlertidige områder for bevertning/skjenking utover de vanlige områdene.
- 7) Viktig å avklare bruk av vegetasjon i byrommet. Både i forhold til sol/skygge, trivsel og grønt, men også i forhold til fleksibilitet i bruken av rommet og ivaretagelse av synlige fasader på den kulturhistoriske bebyggelsen. Skal trær og annen vegetasjon bare tillates i flyttbare kar/potter? Skal vi ha grønne felt kun langs fasader for å unngå oppstykking og fleksibilitet?
- 8) Kunstverk kan også hindre fleksibilitet med tanke på bruk av byrommet. Må tenkes grundig igjennom eventuelle plasseringer
- 9) Brannbiler og nødvendig transport for varelevering må ikke hindres i valg av løsninger
- 10) Renovasjonsløsninger er en utfordring med tanke på estetikk og brannfare. I oppgradering av byrommet bør en forsøke å se på felles løsninger og rydde på enkeltområder.
- 11) Valg av belegning på utegolv og bryggekanter må blant annet ta hensyn til universell tilgjengelighet/utforming, men også til historisk miljø. Det finnes løsninger som kan ivareta begge hensyn, bare en er det bevisst.
- 12) Belysning av prosjektområdet Jaktekaia/Kløckers plass må ses i sammenheng med sentrum for øvrig og den planen kommunen utarbeider for dette. I tillegg til direkte belysning på plassen er det også av stor betydning hvordan fasadebelysningen på byggene omkring blir gjort.

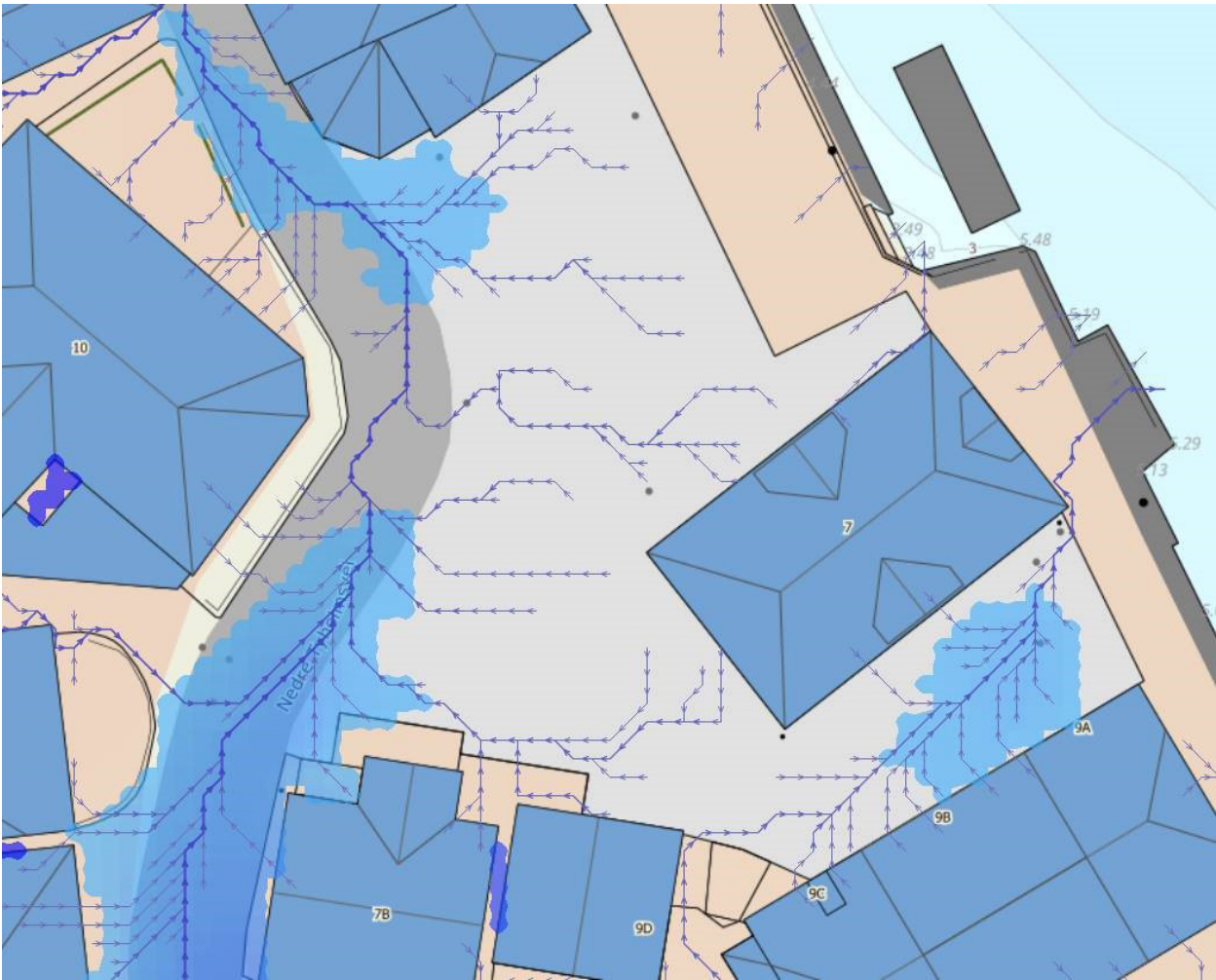
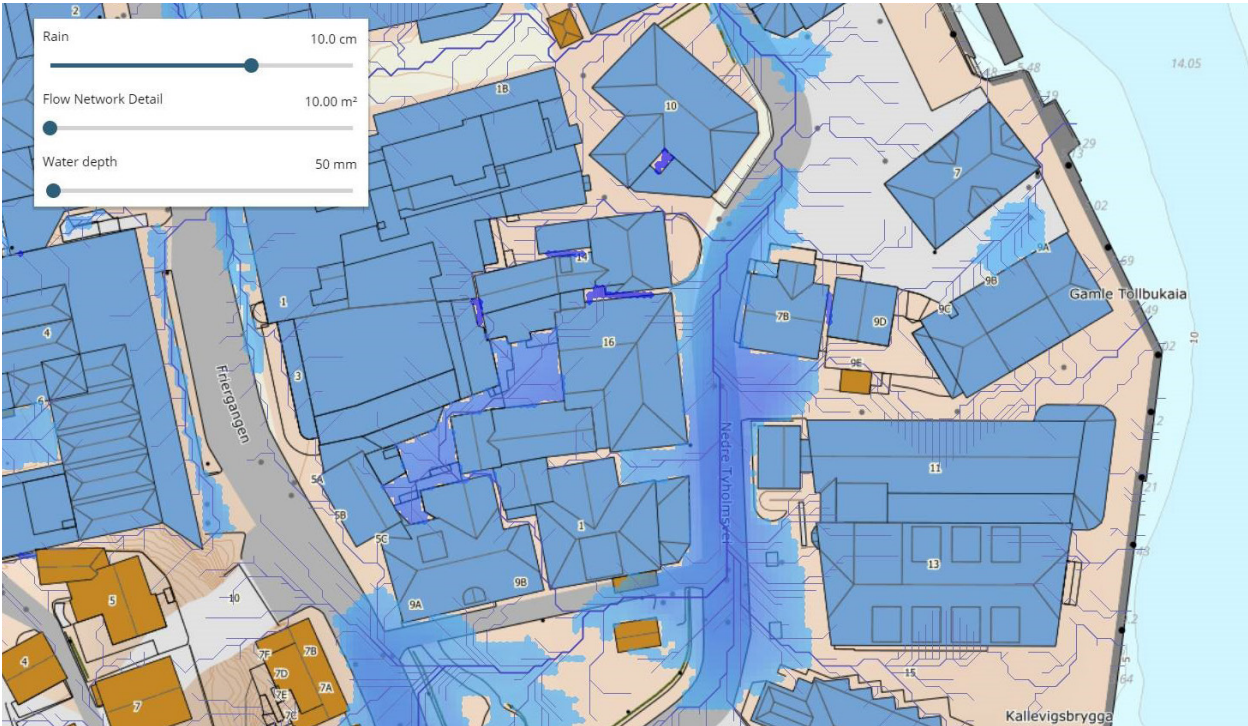


Overvannsutfordringer og blågrønn-struktur

Overvannskart viser tydelig hvordan vannet blir stående inn mot den bevaringsverdige bygningsmassen ved kraftige regnskyll (ulike grader av blåfarge på plass og gateløp i kartet). Eksisterende sluk i gateløpet er antagelig ikke store nok til å håndtere fremtidige prognoser for overvann. Eldre bebyggelse langs Nedre Tyholmsvei har allerede i dag utfordringer med fukt og oversvømmelse i lokaler på gateplan. Strategi for overvann og naturlig avrenning mot sjøen vil være viktige tema for videre prosjektering av nytt byrom på Jaktekaia.

Tiltak for å bedre naturlig effektiv avtrenning fra plassen mot sjø må vurderes mot ønske om å hindre springflo inn mot bebyggelsen.

Jaktekaia september 2020 - Plassen har tydelig fall fra bebyggelsen og ned mot Nedre Tyholmsvei (tidligere kanalen Smalsundet).





Jaktekaia september 2020 - Kvalitetene kan økes med enkle grep: Opprydding og fjerning av nyere midlertidige elementer med lav kvalitet er ønskelig. Fellesløsning for avfall inn mot steinkjellermuren er svært utheldig utformet og plassert.



Jaktekaia september 2020 - Plassen skjules av fergeleie, tilsvarende hindrer ferga utsyn fra plassen mot vannspeilet og Langbryggen.



Jaktekaia september 2020 - Plassen har tydelig fall fra bebyggelsen og ned mot Nedre Tyholmsvei (Kanalen Smalsundet).

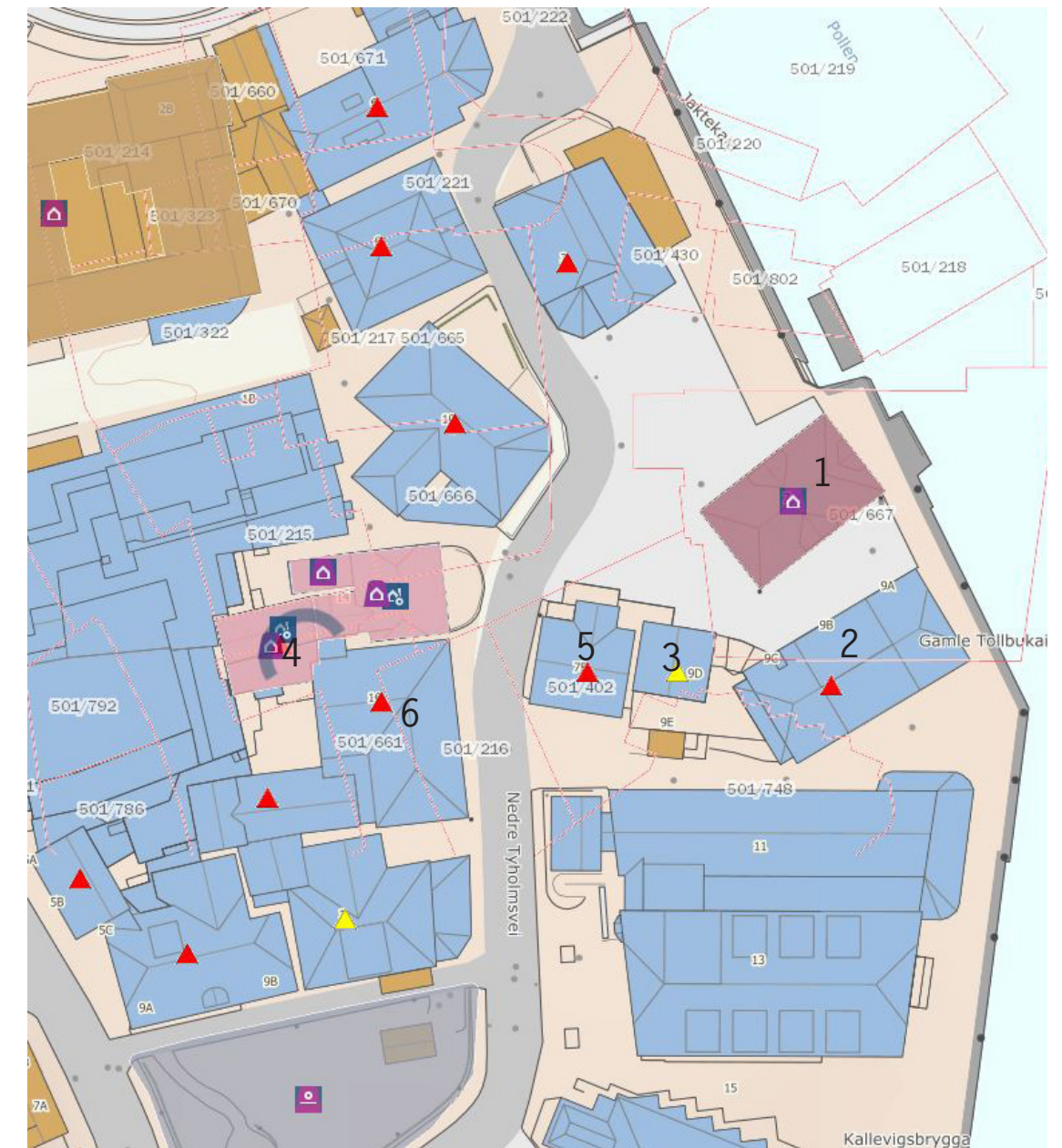
Kapittel 2 - Plassens og kanalens utvikling gjennom 450år.

Kart over Arendals topografi med holmer på 1500-tallet før utfylling.



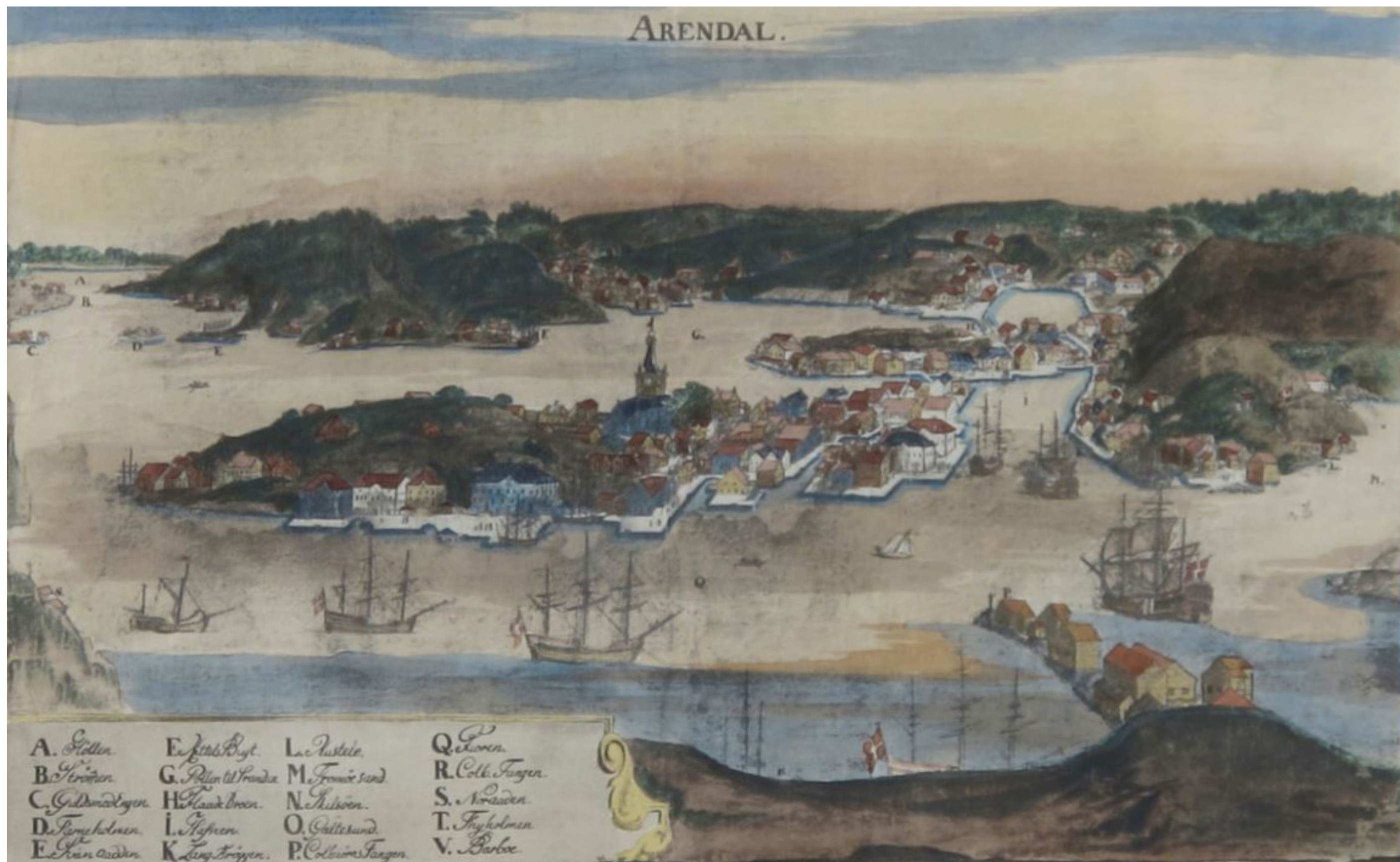
Oversikt over fredede bygg og bygninger registrert i Sefrak-registeret. 6 bygninger eldre enn 1723:

1.Tollboden, 2.Kallevigshus, 3.Steinkjelleren, 4.Bakgården, 5.Lindveske hus, 6.Fagforeningens hus mfl.





Kart over Nedenes amt 1757. Prosjektområdet er markert med hvit sirkel. Arendal har på denne tiden kun to kanaler: Smalsundet og Kanalen i Havnegaten som ende opp i en den opprinnelige Pollen.

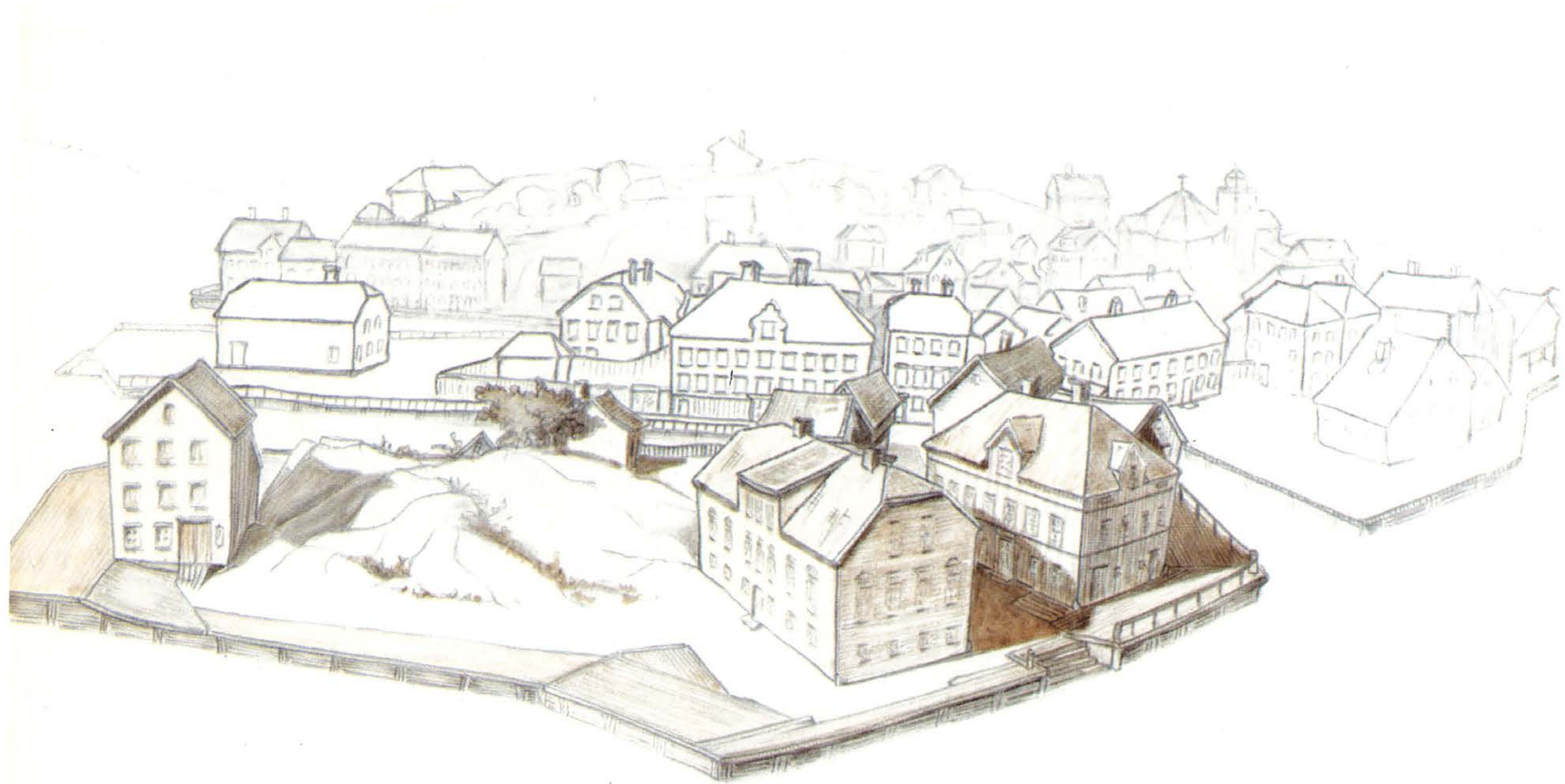


Arendal byprospekt av Jean Neuwert ca 1750



Arendal av Jean Neuwert ca 1750 - Arendal har på denne tiden kun to kanaler: Smalsundet og Kanalen i Havnegaten som ende opp i en den opprinnelige Pollen. Kananler og bryggekanter er tydelig konstruert i tre ved bruk av stolper og laft.

Chistian Poppes rekonstruksjon av Tollbodholmen ca 1840.



Rekonstruksjonen av Tollbodholmen viser høydedraget på holmen og kanalkanter utført i laftet trekonstruksjon + offentlige sjøtrapper. Steinkjellere i Nedre Tyholmsvei 9b og "Stenhuset", ligger begge sentralt mot kanalen - Smalsundet som endte opp ved det som i dag er Teaterplassen.



Arendal byplan 1884 - Smalsundet og Jaktekaia er markert med sirkel - Både Jaktekaia og Tollbodsmuget avsluttes med sentralt plasserte sjøtrapper vendt mot "Indre havn", tilsvarende dagens Pollen.



Jaktekaia ca 1870 - Sjøtrapp ved Tollbodsmuget er godt synlig og kanalpassasjen ved Jaktekaia har skrå form.



Tollbodsmuget med sjøtrappen - Tollboden, Steinkjelleren og Sjømandforeningenshus danner et byrom som er stort sett helt uendret siden tiden før 1723. En sentral plass for markering av et byjubileum?



Smalsundet ved Comediehuset ca 1900. Kanalen er i dag i bruk som veiareal (Nedre Tyholmsvei).



Foto september 2020 - Hva skal til for å gjenopprette historiske kvaliteter i området? Høy betongkai er ikke tilpasset den historiske bebyggelsen. Tollbodsmuget mangler adkomst og siktlinje til vannspeilet.



Foto september 2020 - Prosjektområdet har mange autentiske bygningsdetaljer fra tidlig 1700-tall.



Foto september 2020 - Synlig gammel betongstøp på bakken viser bredde på kaikonstruksjonen. Sjøen kan trolig trekkes inn på plassen uten graving i denne bredden, ved å fjerne deler av betongkaia. Foto viser midlertidig installasjon for servering.



Foto Poppes plass september 2020 - Enkel nedtrapping mot sjøen, betongmur til høyre går i rett linje ut til Jaktekaia.



Kapittel 3 Aktivering av eksisterende byrom: Inspirasjon til materialbruk og funksjoner

Gjennom god planlegging kan byrom preget av tidligere bilparkering gjenoppstå med nye funksjoner.

Langbryggen i Arendal var tidligere veiareal og parkeringsareal. Tilsvarende var Torvgaten preget av parkering og trafikk. I dag er dette viktige arealer for arrangementer, uteliv og byliv på fotgjengernes premisser.

Plassen ved Jaktekaia kan i fremtiden tas i bruk til arrangementer, uteservering og gatemarkeder som tar i bruk byrommet og aktiviserer gateløpet. Jaktekaia har et svært stort potensiale som kulturhistorisk byrom med nye fleksible funksjoner.





Torvet - en viktig møteplass med mulighet for kortreist handel

Eksempel Trondheim torg - rehabilitering



Gatesjakk

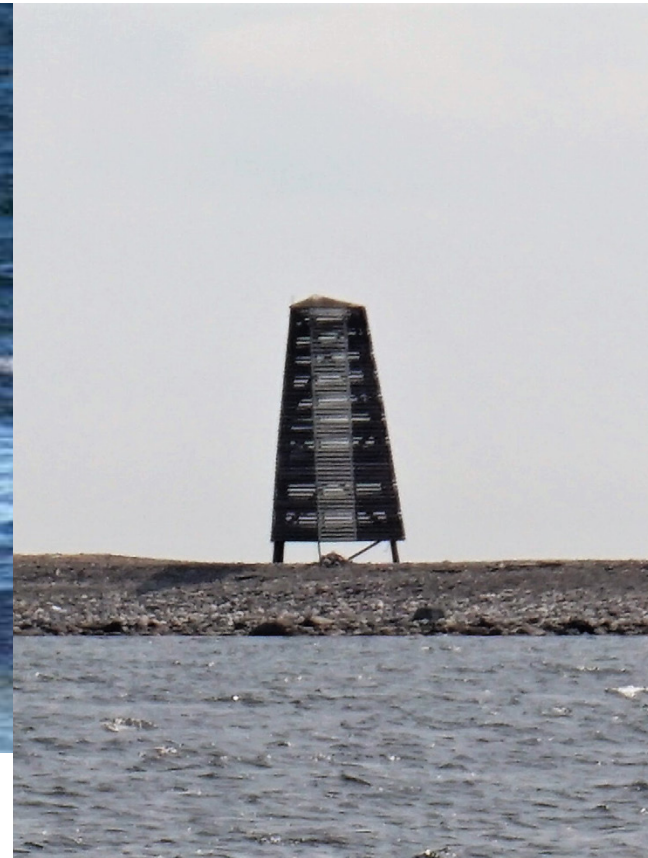


Posebymarkedet hver helg i Kristiansand

Ny lekeplass Arendal torv



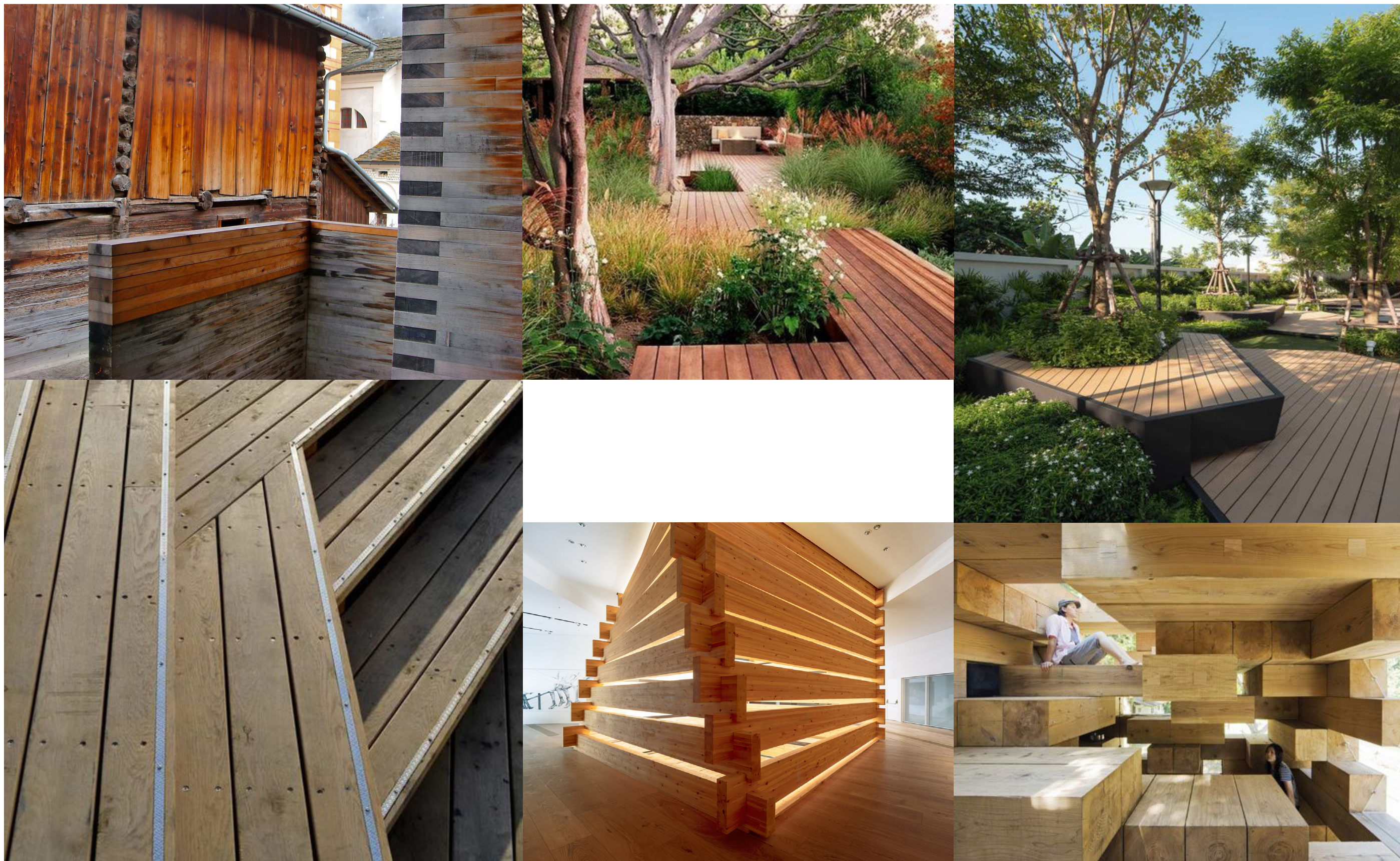
Inspirasjon -eksempler på grep som gir ny bruk av byrom i historiske norske byer



Inspirasjon hentet fra historiske konstruksjonsmetoder i tre, eks. bryggekonstruksjoner og sjømerker



Kanalene ca 1875 - Bruk av tre, ulike varianter av laft og bolverk er benyttet i kanalkonstruksjonen.

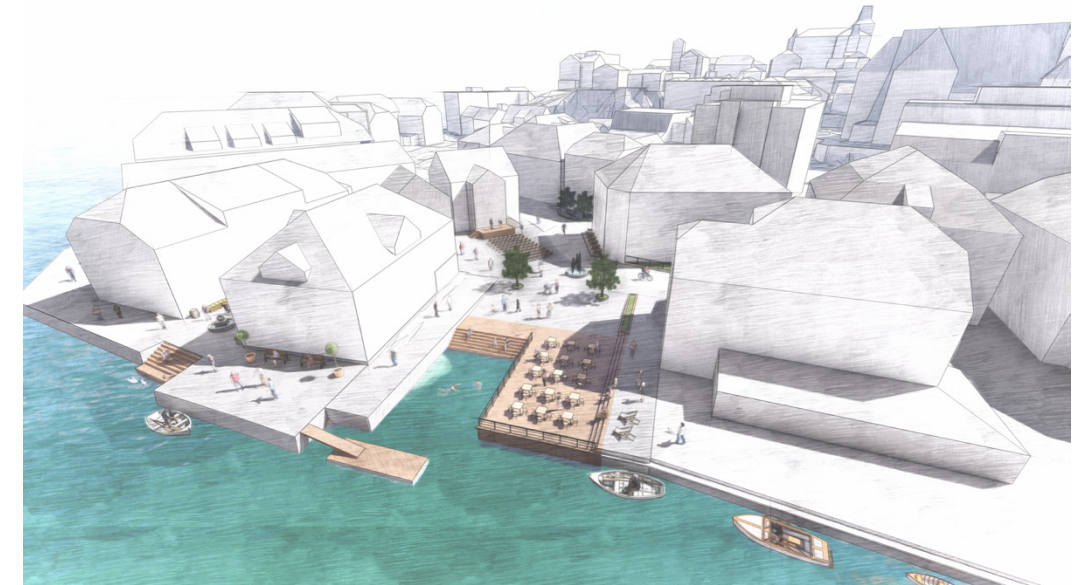


Inspirasjon - Moderne fortolkning av historiske konstruksjonsmetoder

Kapittel 4 Forslag til mulige løsninger med visualisering

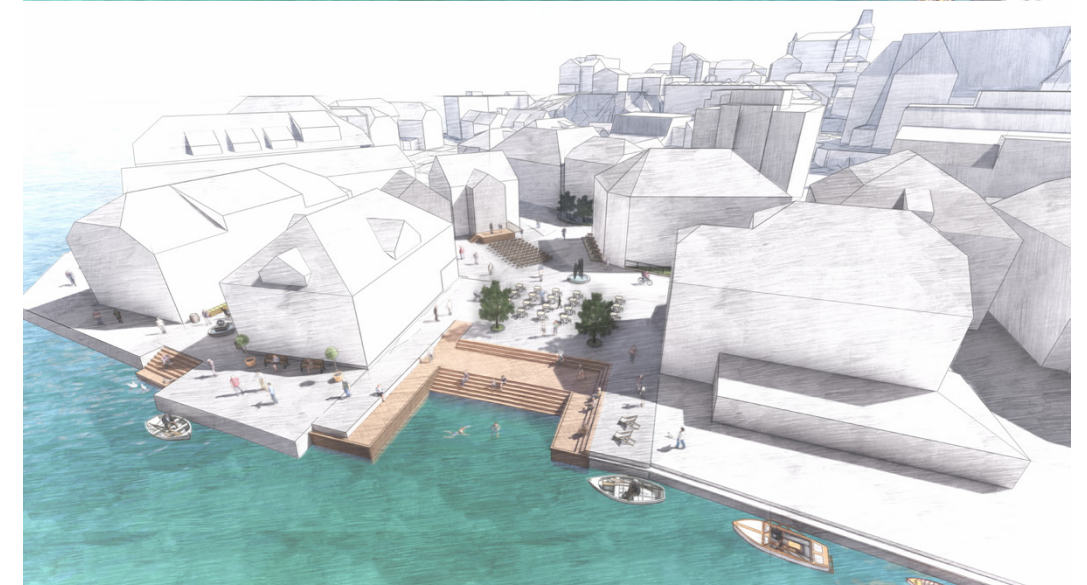
Alternativ 1: Poll med smal kanal

- Gir følelse av kanal på plassen
- Potensiale for å avdekke deler av den opprinnelige Tollbodholmen.
- Gir kontakt med sjøen langt inn på plassen.
- Usikkerhet knyttet til utgraving kostnadsmessig og tar mye landareal.
- Sikring og stabilitet for omliggende fredede og bevaringsverdige bygg må vurderes nøye.
- Eksisterende ferjeleie for Nidelv er vist beholdt, kan kombineres med alle de ulike alternativene.



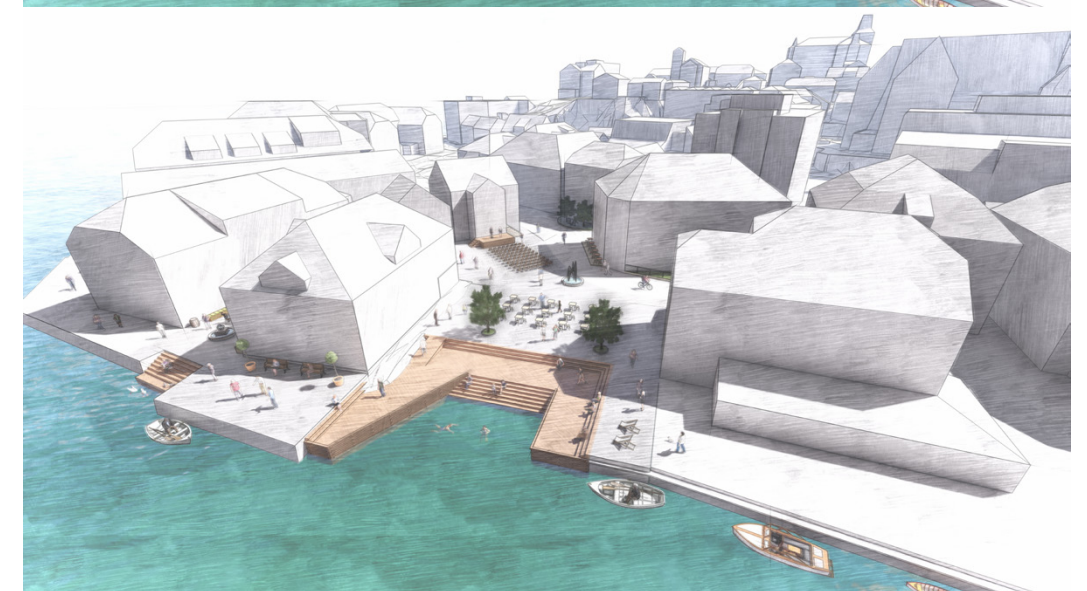
Alternativ 2: Grunn poll med bred trapp

- Gir bred siktlinje mot vannspeilet fra hele plassen
- Gir mye areal for opphold ved sjøkanten
- Relativt enkel å etablere med skjæring av eksisterende betongkai.
- Konseptet gir mye "kanal" for lav kost.
- Nedtrappingen spiser lite av landarealet og plassen beholder stor grad av fleksibilitet



Alternativ 3: Grunn poll med skrå bukt

- Gir bred siktlinje mot vannspeilet fra hele plassen
- Bukta har skrålinje langs Tollbodholmen og er den mest historisk korrekte vurdert mot utforming på tidlig 1900-tall.
- Relativt enkel å etablere med skjæring av eksisterende betongkai.
- Konseptet gir mye "kanal" for lav kost.
- Nedtrappingen spiser lite av landarealet og plassen beholder stor grad av fleksibilitet
- Løsningen er mindre gunstig i forhold til universell utforming enn de øvrige to.

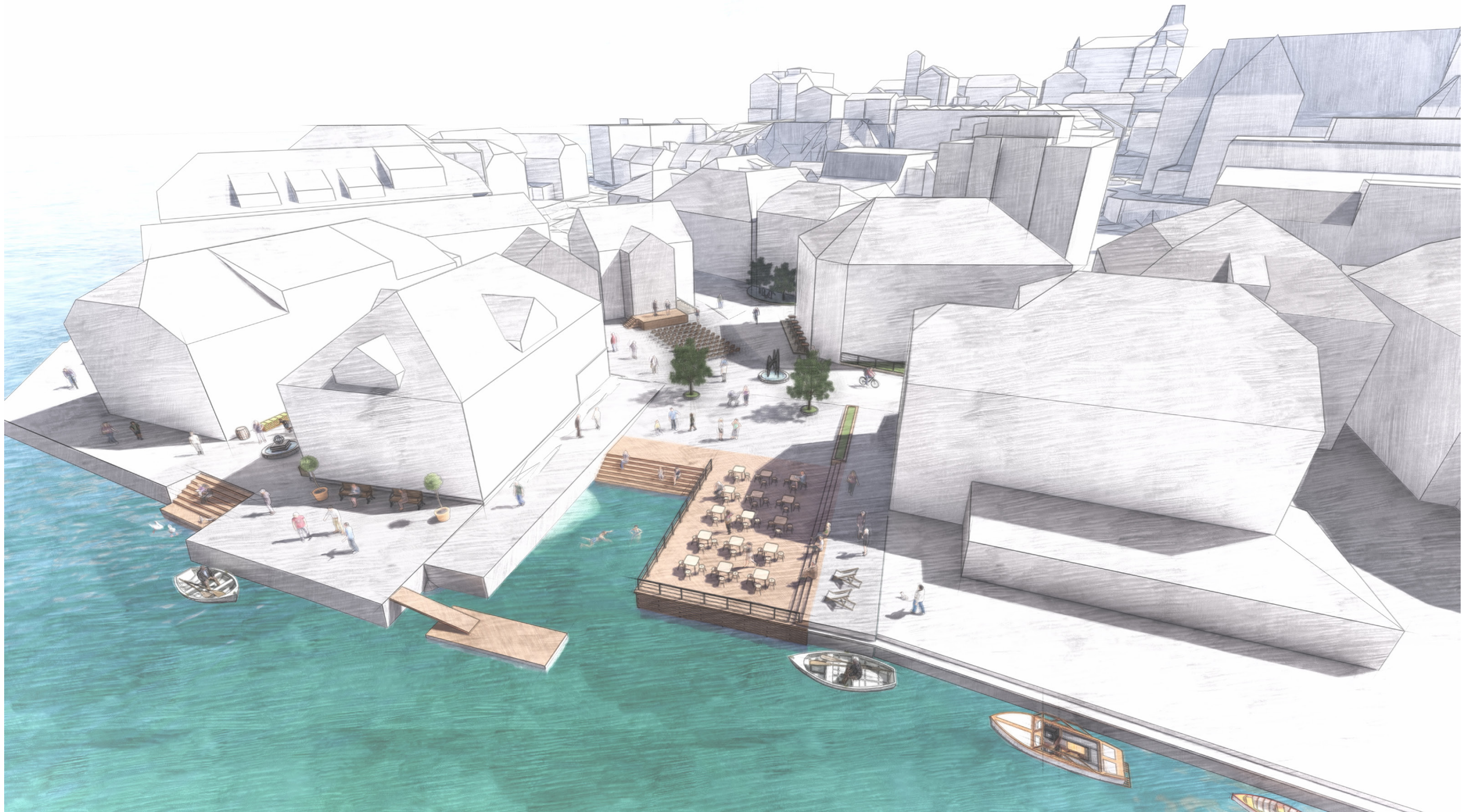




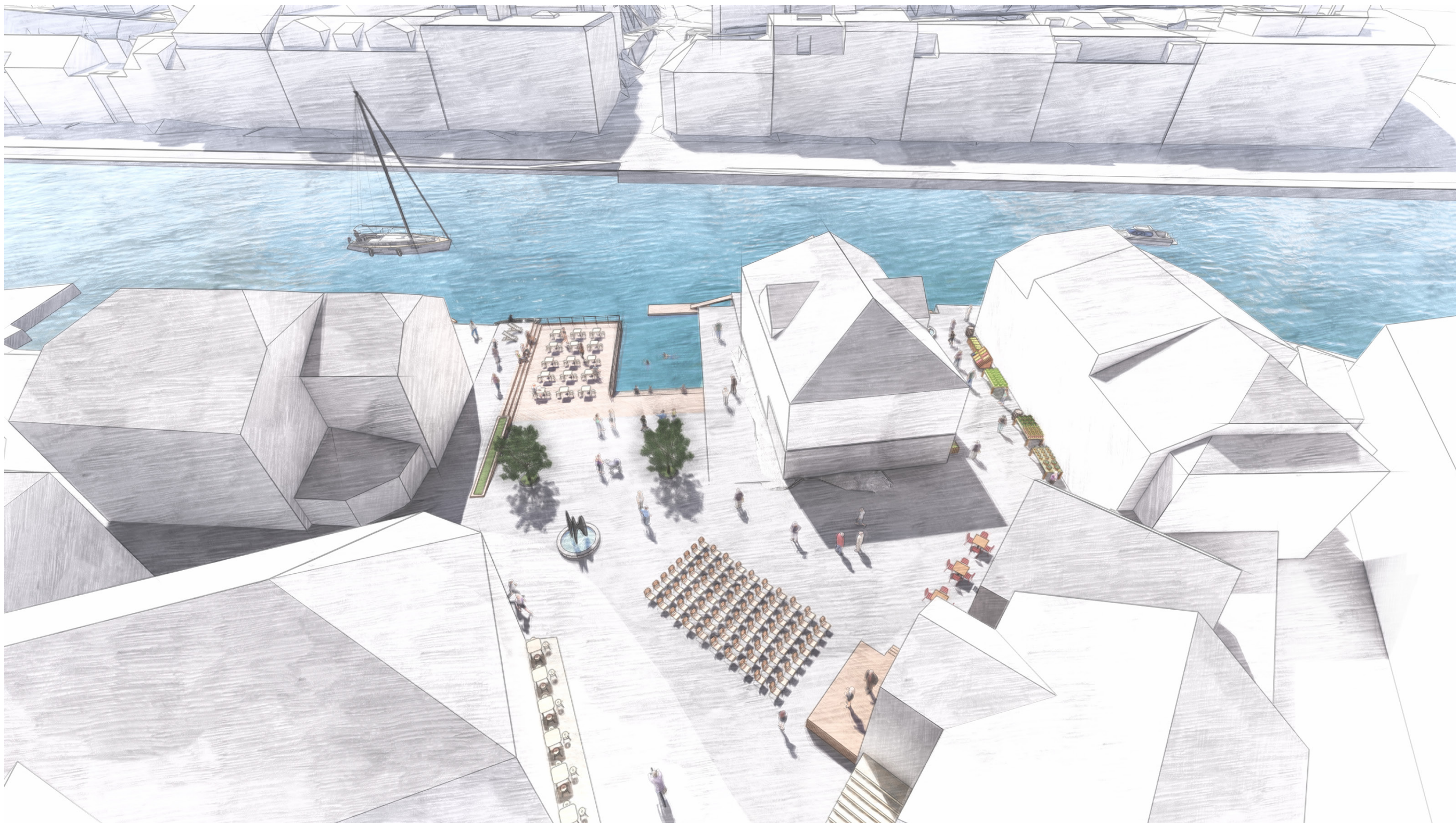
Alternativ 1 Skisse 1: Poll med smal kanal, krever mye graving og beslaglegger relativt stort areal, gir kontakt med vannspeil langt inn på plassen.



Alternativ 1 Skisse 2: Poll med smal kanal kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er egnet for arrangementer og marked.



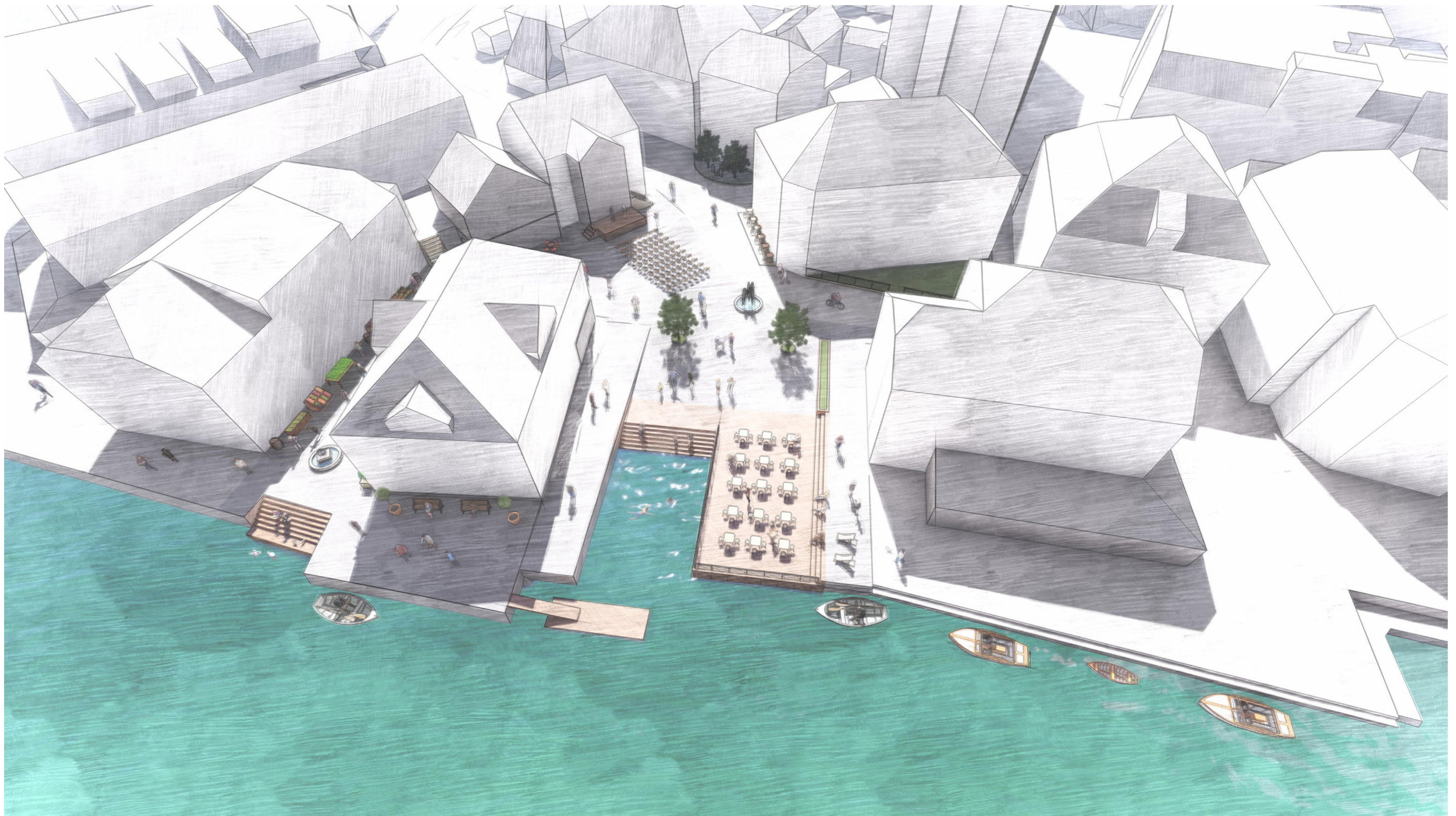
Alternativ 1 Skisse 3: Poll med smal kanal, krever mye graving og beslaglegger relativt stort areal, gir kontakt med vannspeil langt inn på plassen.



Alternativ 1 Skisse 4: Byrommet mellom Lindveske hus og Madam Reiersen har nok areal til å kunne romme store arrangementer som konserter mm.



Alternativ 1 Skisse 5: Byrommet mellom Lindveske hus og Madam Reiersen har nok areal til å kunne romme store arrangementer som konserter mm. Reetablering av fall mot Pollen, gir visuell kontakt med vannspeilet og bedrer håndtering av overvann i området.



Alternativ 1 Skisse 6: Plassen sett i fugleperspektiv.



Alternativ 1 Skisse 7: Poll med smal kanal kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er egnet for arrangementer og marked.



Alternativ 1 Skisse 8: Poll med smal kanal kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Konseptet muliggjør eventuelt felles serveringsområde ytterst mot sjøen og det er mulig å beholde fergeleie for MS Nidelv.

Vurdering av konsept alternativ 1

Gjennom mulighetsstudiet er det utredet tre ulike konsept-er for reetablering av vannspeil eller kanal inn på plassen. Dette konseptet har den lengste kanalkonstruksjonen og et relativt smalt vannspeil inn på plassen.

Lengden på bukta gir en følelse av dimensjonene på vannveien som tidligere gikk gjennom området (Smalsundet). Konseptet krever en god del graving på plassen, men har også et godt potensial for å avdekke deler av den gamle Tollbodholmen. Dette er en av de opprinnelige syv holmene Arendal var grunnlagt på i året 1723.

En lengre kanal gir kontakt med sjøen langt inn på plassen, slik at næringsdrivende lengst inne langs Nedre Tyholmsvei også får økt attraktivitet.

En større utgravning medfører imidlertid større usikkerhet knyttet til etableringskostnader. Det er grunn til å tro at det er relativt enkelt å grave opp de massene som ble brukt til utfylling på 1940-tallet, men det kan medføre behov for tiltak for stabilisering og sikring av omliggende bebyggelse. Dette er snakk om bebyggelse med svært stor kulturhistorisk verdi og forhold mellom bygg, kanalkanter og utomhusanlegg må vurderes nøye.

Målet med gjennomføring av et slikt konsept vil være nettopp en form for tilbakeføring til riktigere høyder på terreng i forhold til det som var opprinnelig.

I dag ligger kaifronten mot Pollen vesentlig høyere enn den gjorde på 1700- og 1800-tallet. (antatt ca 50cm).

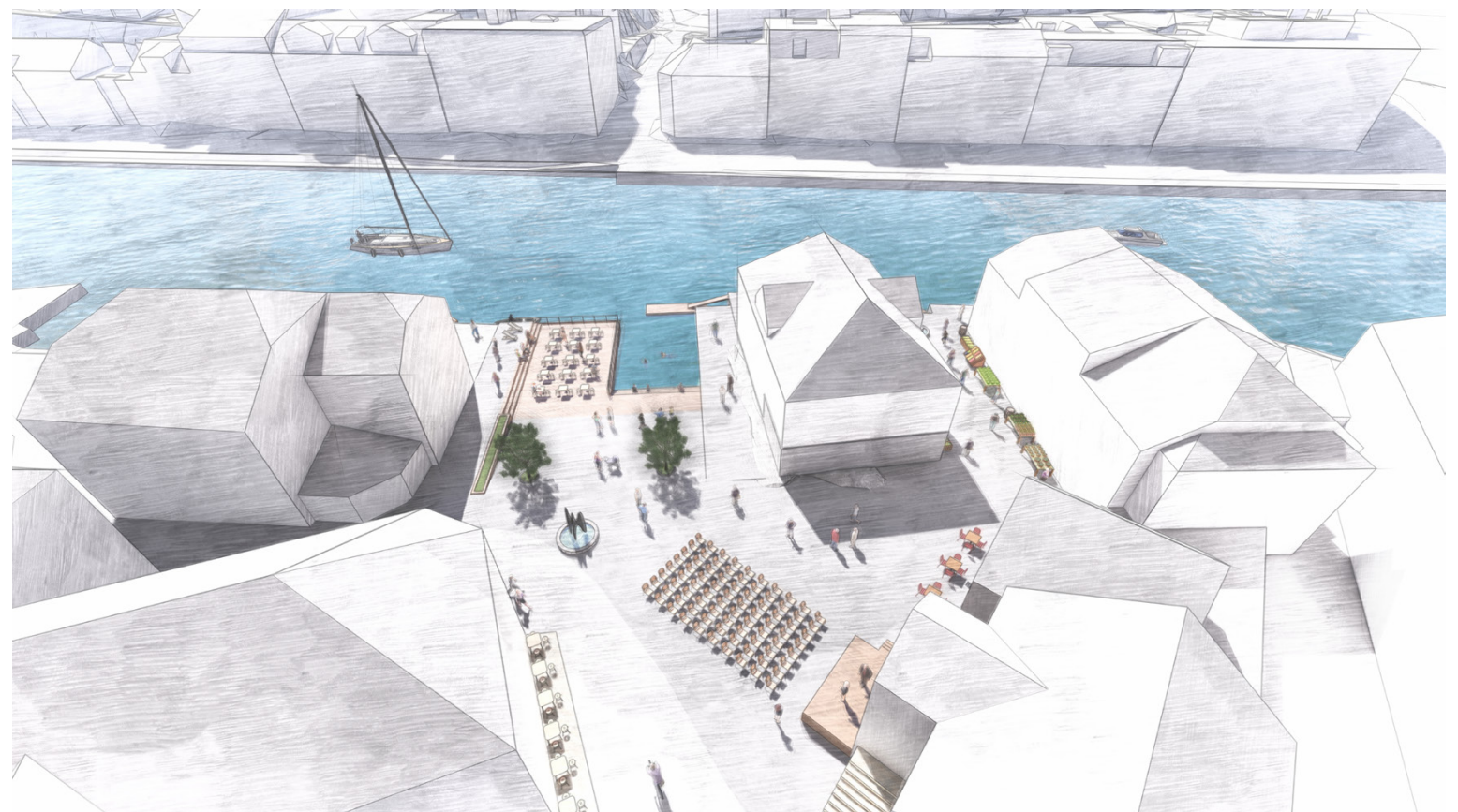
Plassen har i dag en høyrygg mot Pollen slik at alt overvann samler seg og renner inn mot bebyggelsen ved Nedre Tyholmsvei. Dette er uheldig både med tanke på fare for vannskader på bebyggelsen og med tanke på siktlinjer til vannspeilet fra de sentrale delene av byrommet.

En senkning av dagens høyde på asfaltert område vil med enkle midler kunne forbedre forholdene vesentlig.

Ekisterende ferjeleie for Nidelv er vist beholdt i dette konseptet. Det er også fullt mulig med de øvrige løsningene, men man ser at plassen vil få bedre kvalitet dersom plasseringen av dagens flytebrygge kan endres.

Konseptet viser reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er godt egnet for mindre arrangementer og marked.

Det store byrommet mellom Lindveske hus, Madam Reiersen og Pollen har nok areal til å kunne romme store arrangementer som konserter mm. Her er det vist mulighet for utendørs-scene inn mot Lindveske hus

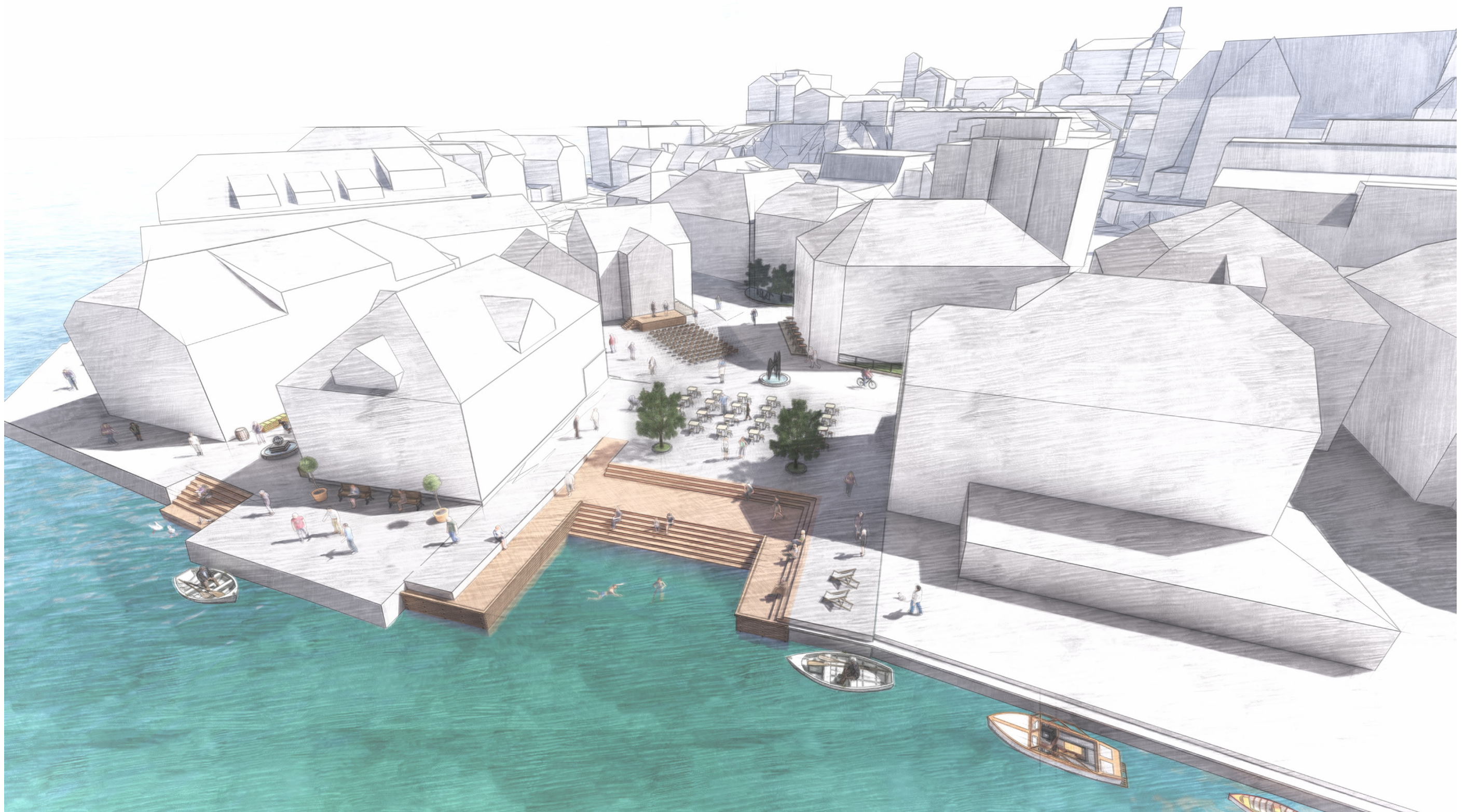




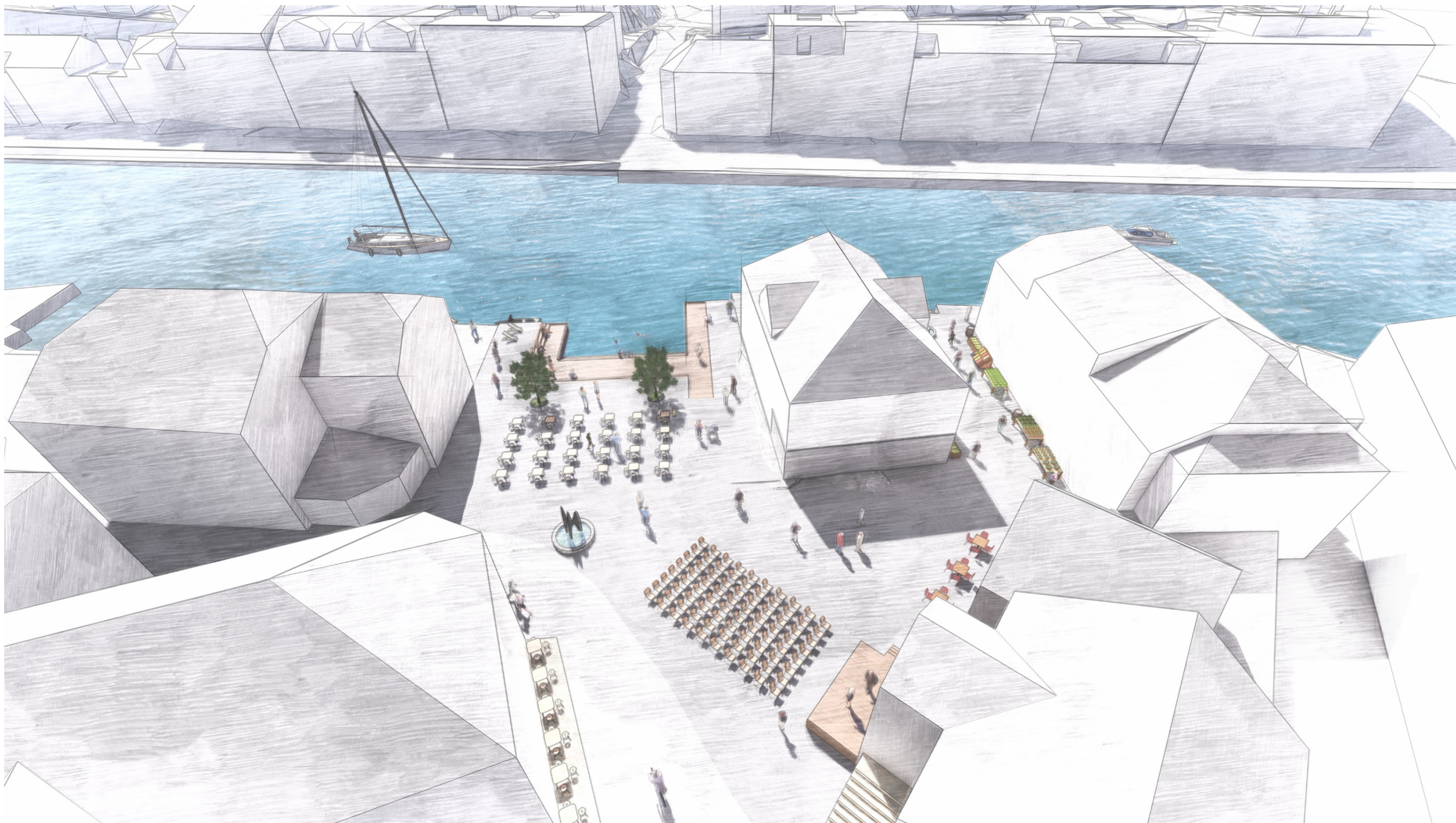
Alternativ 2 Skisse 1: Grunn poll med bred trapp, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



Alternativ 2 Skisse 2: Grunn poll med bred trapp, kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er egnet for arrangementer og marked.



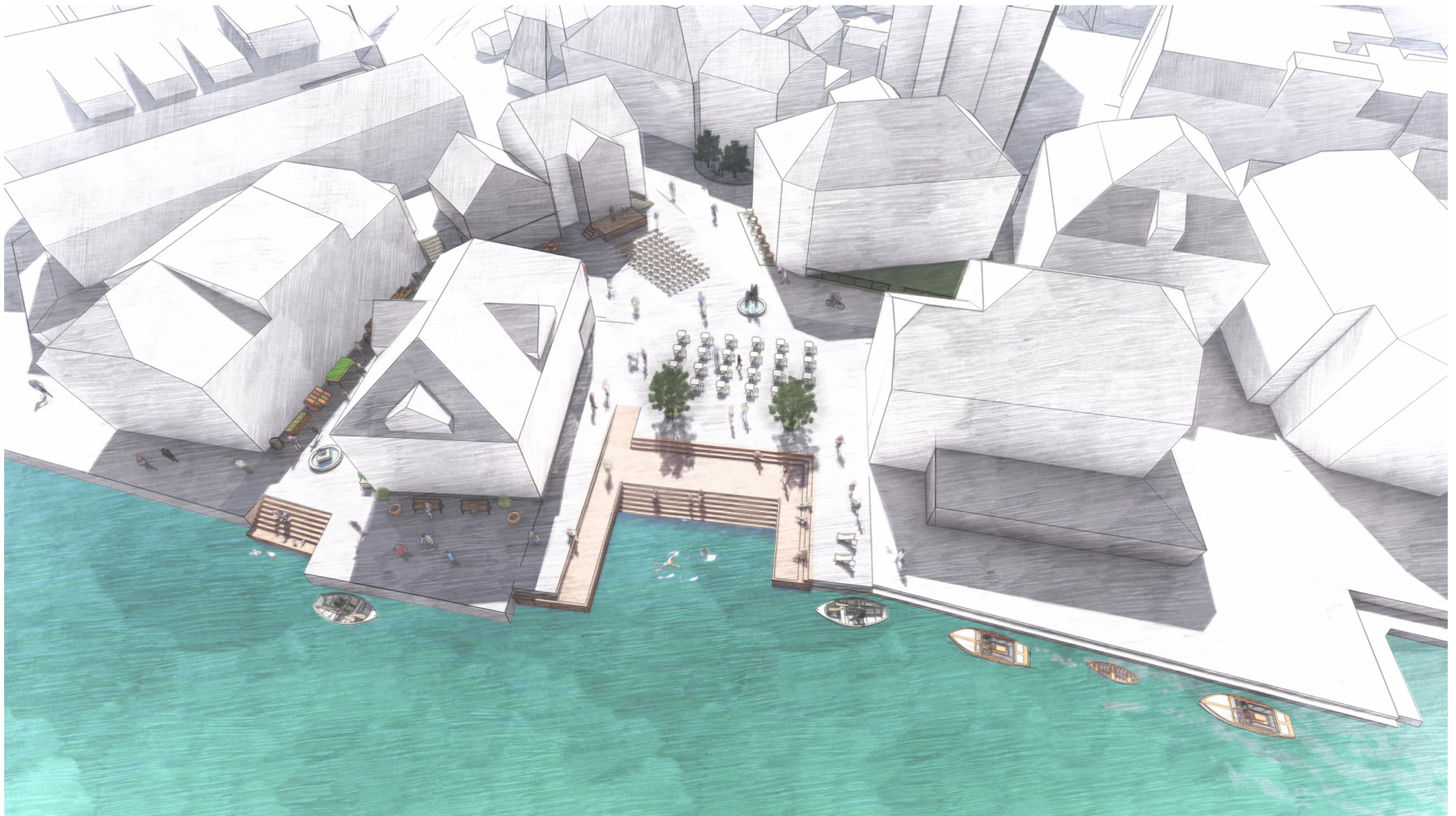
Alternativ 2 Skisse 3: Grunn poll med bred trapp, krever lite graving og gir kontakt med vannspeil langt inn på plassen.



Alternativ 2 Skisse 4: Grunn poll med bred trapp, krever lite graving og gir mye fleksibelt flerbruksareal igjen på plassen.



Alternativ 2 Skisse 5: Grunn poll med bred trapp, krever lite graving og gir kontakt med vannspeil langt inn på plassen.



Alternativ 2 Skisse 6: Grunn poll med bred trapp, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



Alternativ 2 Skisse 7: Grunn poll med bred trapp kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Tollbodsmuget er egnet for arrangementer og marked.



Alternativ 2 Skisse 8: Grunn poll med bred trapp, kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Konseptet muliggjør felles serveringsområde sentralt på plassen. Det er mulig å beholde fergeleie for MS Nidelv, eventuelt med mindre justeringer.

Vurdering av konsept alternativ 2

Gjennom mulighetsstudiet er det utredet tre ulike konsepter for reetablering av vannspeil eller kanal inn på plassen. Dette konseptet har bred nedtrapping mot sjøen og vannspeilet trekkes kun delvis inn på plassen.

Lengden og bredde på bukta gir en følelse av dimensjonene på vannveien som tidligere gikk gjennom området (Smalsundet). Konseptet krever svært lite graving på plassen, da man i utgangspunktet kun skjærer bort eksisterende kaikonstruksjon som krager ut over vannspeilet som ligger under. Vannet går i dag flere meter inn under betongkaia. I overgang mellom sjø og land må man gjøre tiltak på eksisterende betongkant for å oppnå en god og funksjonell nedtrapping mot sjøen.

Åpningen av vannspeilet gir god og bred kontakt med sjøen langt inn på plassen og fremhever avgrensingen av den Tollbodholmen, som er en av de opprinnelige syv holmene Arendal var grunnlagt på i året 1723. Bredden på nedtrappingen inviterer til bruk og opphold i trappear-ealet. Totalt sett er dette trolig det mest rasjonelt konseptet å etablere vurdert utfra kost/nytte.

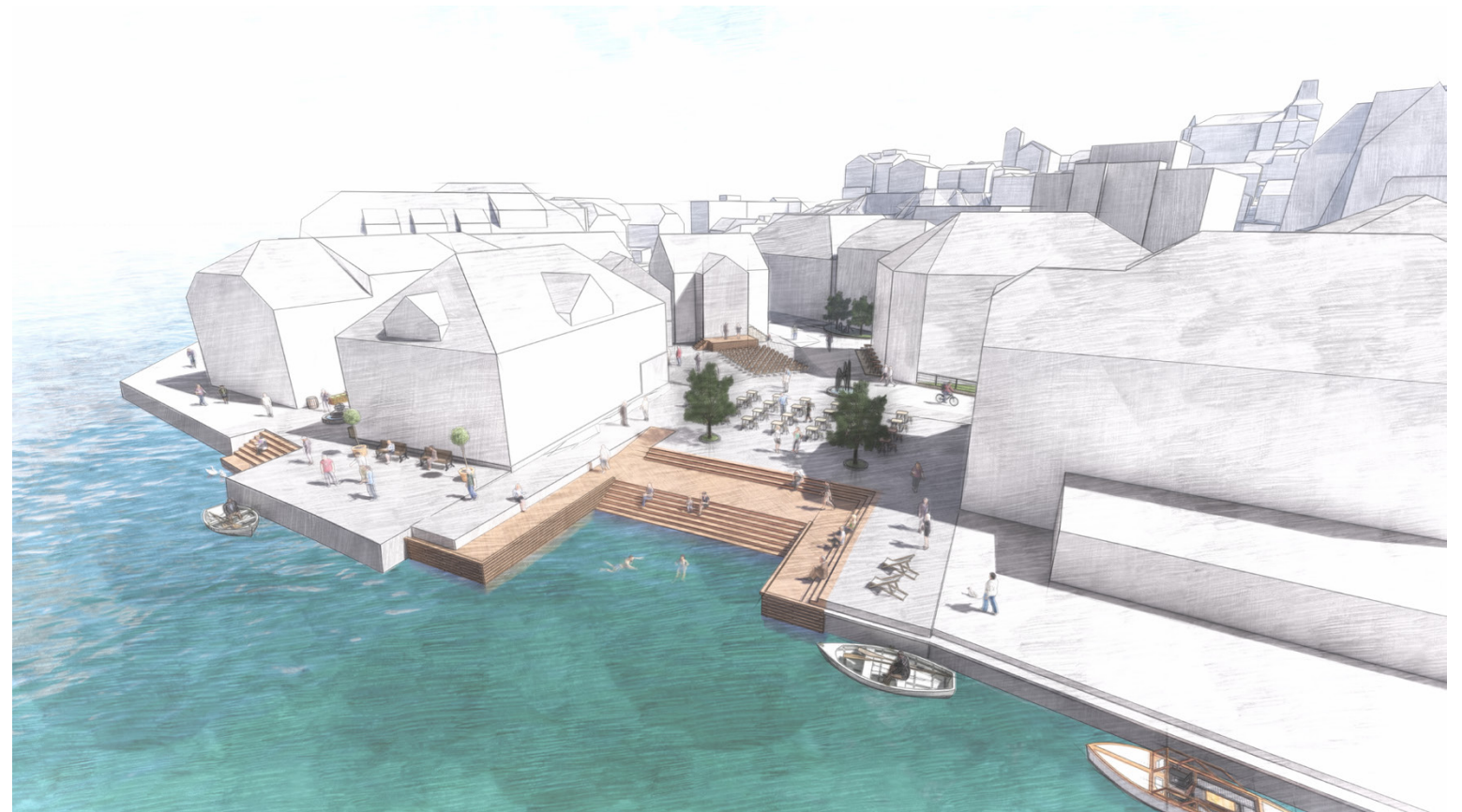
Konseptet medfører at man unngår større utgravninger på plassen. Dette er igjen gunstig med tanke på å unngå usikkerhet knyttet til totalt kostnadsbilde for opparbeidelse av plassen. Etablering av en mindre dyp bukt som illustrert vil ikke påvirke fundamenteringen for omliggende bebyggelse og er dermed tryggere med tanke på usikkerhet i prosjektet.

Etablering av bukt må ses i sammenheng med reetablering av lavere terreng mot sjøen. Dette er en tilbakeføring til riktigere høyder på terreng i forhold til det som var opprinnelig. I dag ligger kaifronten mot Pollen vesentlig høyere enn den gjorde på 1700- og 1800-tallet. (antatt ca 50cm).

Plassen har i dag en høyrygg mot Pollen slik at alt overvann samler seg og renner inn mot bebyggelsen ved Nedre Tyholmsvei. Dette er uheldig både med tanke på fare for vannskader på bebyggelsen og med tanke på siktlinjer til vannspeilet fra de sentrale delene av byrommet. En senkning av dagen høyde på asfaltert område vil med enkle midler kunne forbedre forholdene vesentlig.

Konseptet viser reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er godt egnet for mindre arrangementer og marked.

Det store byrommet mellom Lindveske hus, Madam Reiersen og Pollen har et stort flerbruksareal til å kunne romme arrangementer som konserter, servering, marked, Arendals uka mm. Her er det illustrert med mulighet for felles uteservering og utendørsscene inn mot Lindveske hus

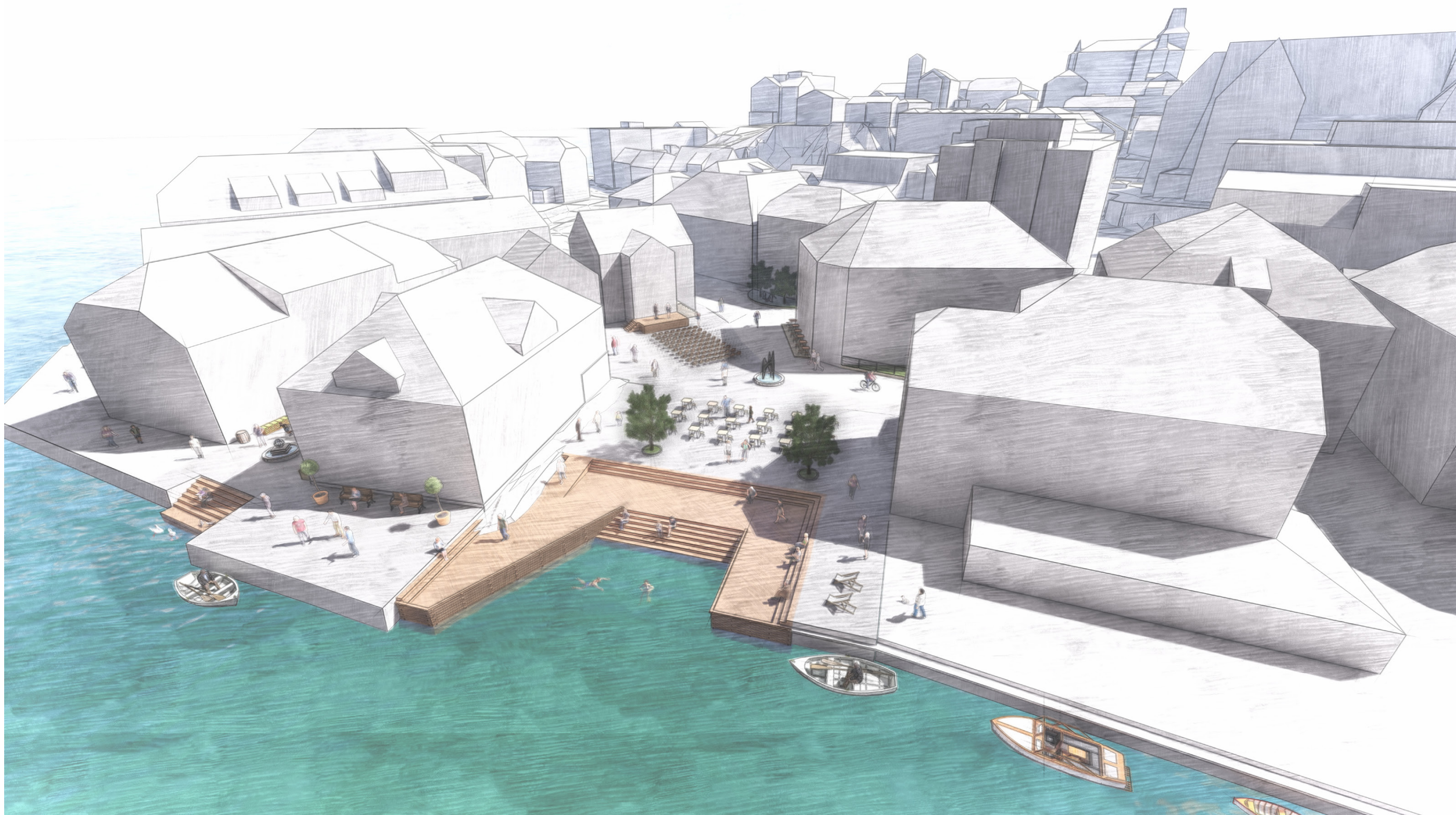




Alternativ 3 Skisse 1: Grunn poll med skrå bukt (historisk dokumentert form), krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



Alternativ 3 Skisse 2: Grunn poll med skrå bukt, kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er egnet for arrangementer og marked.



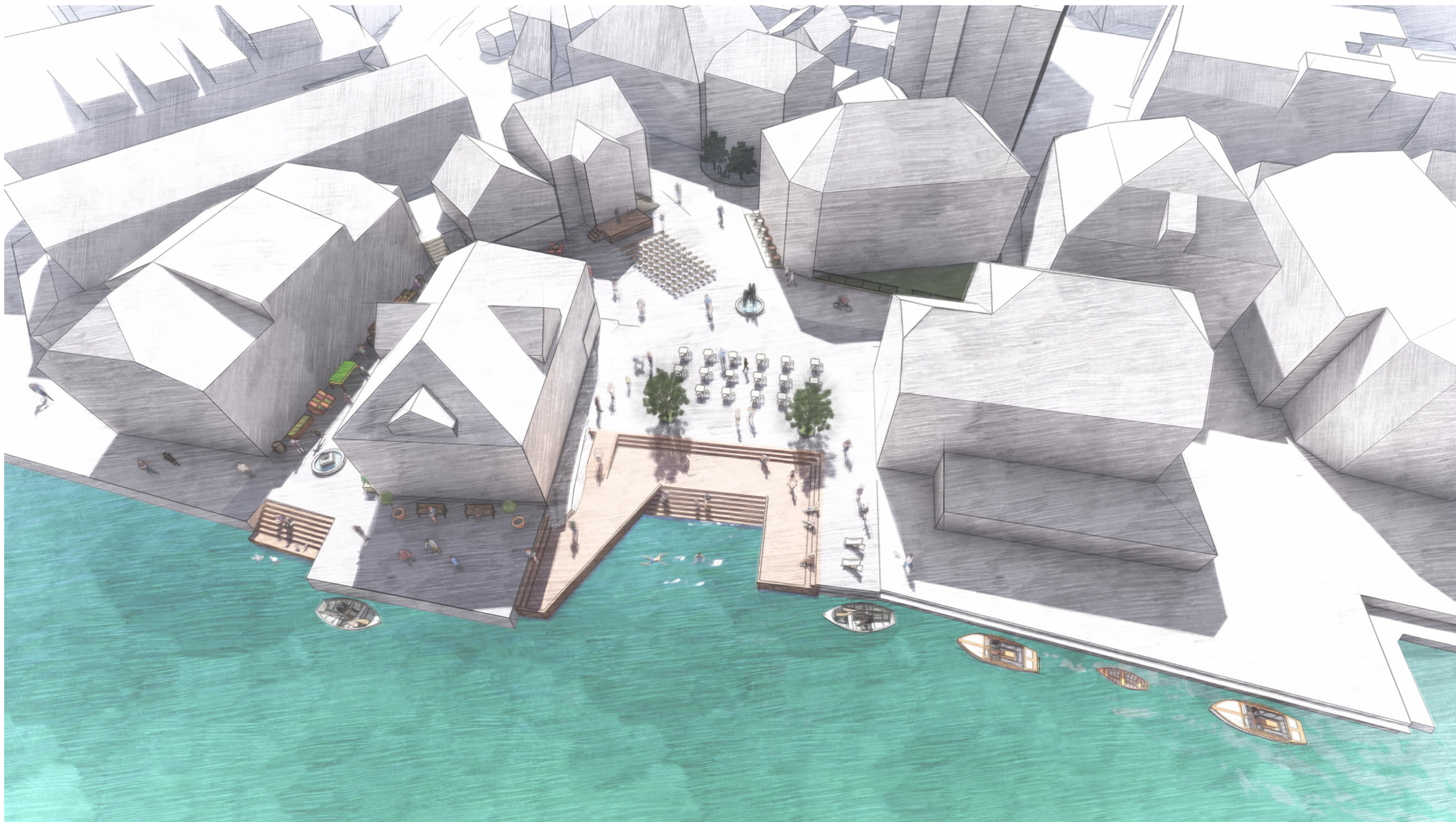
Alternativ 3 Skisse 3: Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



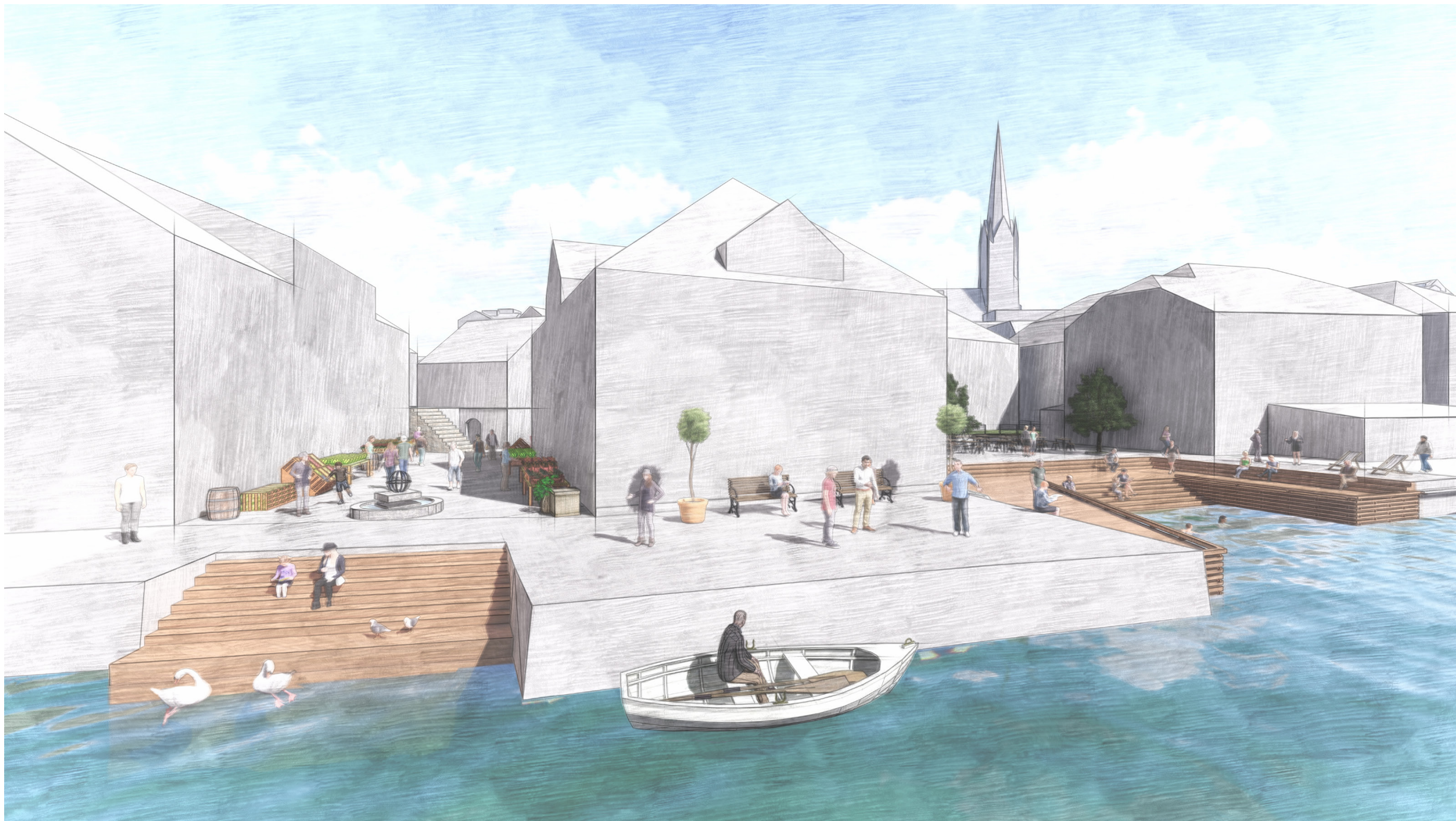
Alternativ 3 Skisse 4: Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



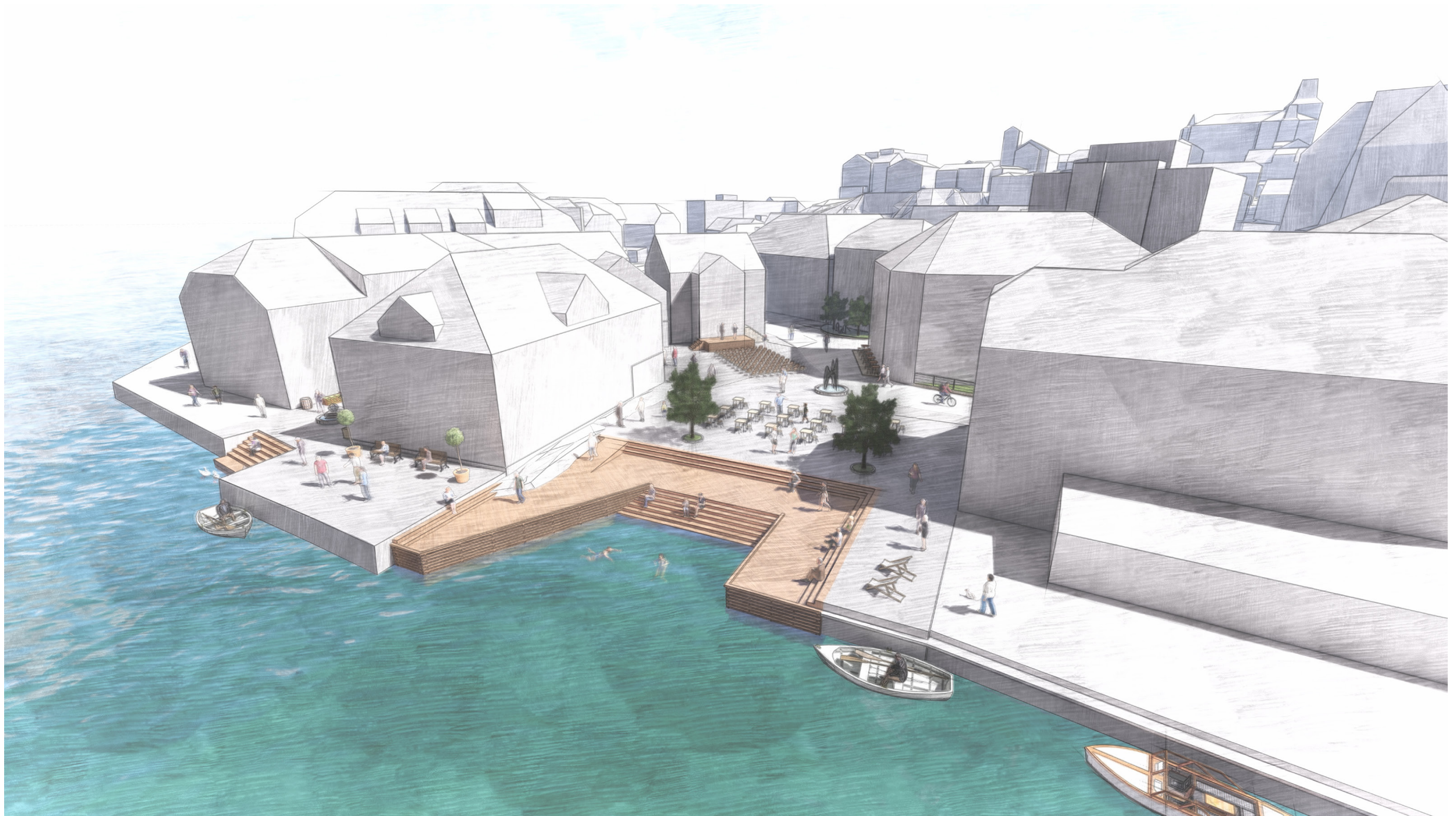
Alternativ 3 Skisse 5: Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir kontakt med vannspeil langt inn på plassen.



Alternativ 3 Skisse 6: Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



Alternativ 3 Skisse 7: Grunn poll med skrå bukt, kombinert med reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Tollbodsmuget er egnet for arrangementer og marked.



Alternativ 3 Skisse 8: Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.



Alternativ 3 Skisse : Grunn poll med skrå bukt, krever lite graving og gir mye fleksibelt areal igjen på plassen.

Vurdering av konsept alternativ 3

Gjennom mulighetsstudiet er det utredet tre ulike konsepter for reetablering av vannspeil eller kanal inn på plassen. Dette konseptet har bred nedtrapping mot sjøen og vannspeilet trekkes kun delvis inn på plassen.

Den skrå vinkelen på bukta gir den mest autentiske følelse av dimensjonene på vannveien som tidligere gikk gjennom området (Smalsundet). Den skrå vinkelen på bryggeanlegget er dokumentert tilbake til slutten av 1800-tallet. Før dette er detaljene usikre. Konseptet krever svært lite graving på plassen, da man i utgangspunktet kun skjærer bort eksisterende kaikonstruksjon som krager ut over vannspeilet som ligger under. Vannet går i dag flere meter inn under betongkaia. I overgang mellom sjø og land må man gjøre tiltak på eksisterende betongkant for å oppnå en god og funksjonell nedtrapping mot sjøen.

Åpningen av vannspeilet gir god og bred kontakt med sjøen langt inn på plassen og fremhever avgrensingen av den Tollbodholmen, som er en av de opprinnelige syv holmene Arendal var grunnlagt på i året 1723. Løsningen viser mulighet for å grave frem mindre deler av holmen og integrere svaberget i utomhusanlegget. Løsningen gir mindre grad av universell utforming av anlegget, da man ikke kan følge bryggekannten uten høydeforskjeller i like stor grad som i to øvrige alternativene.

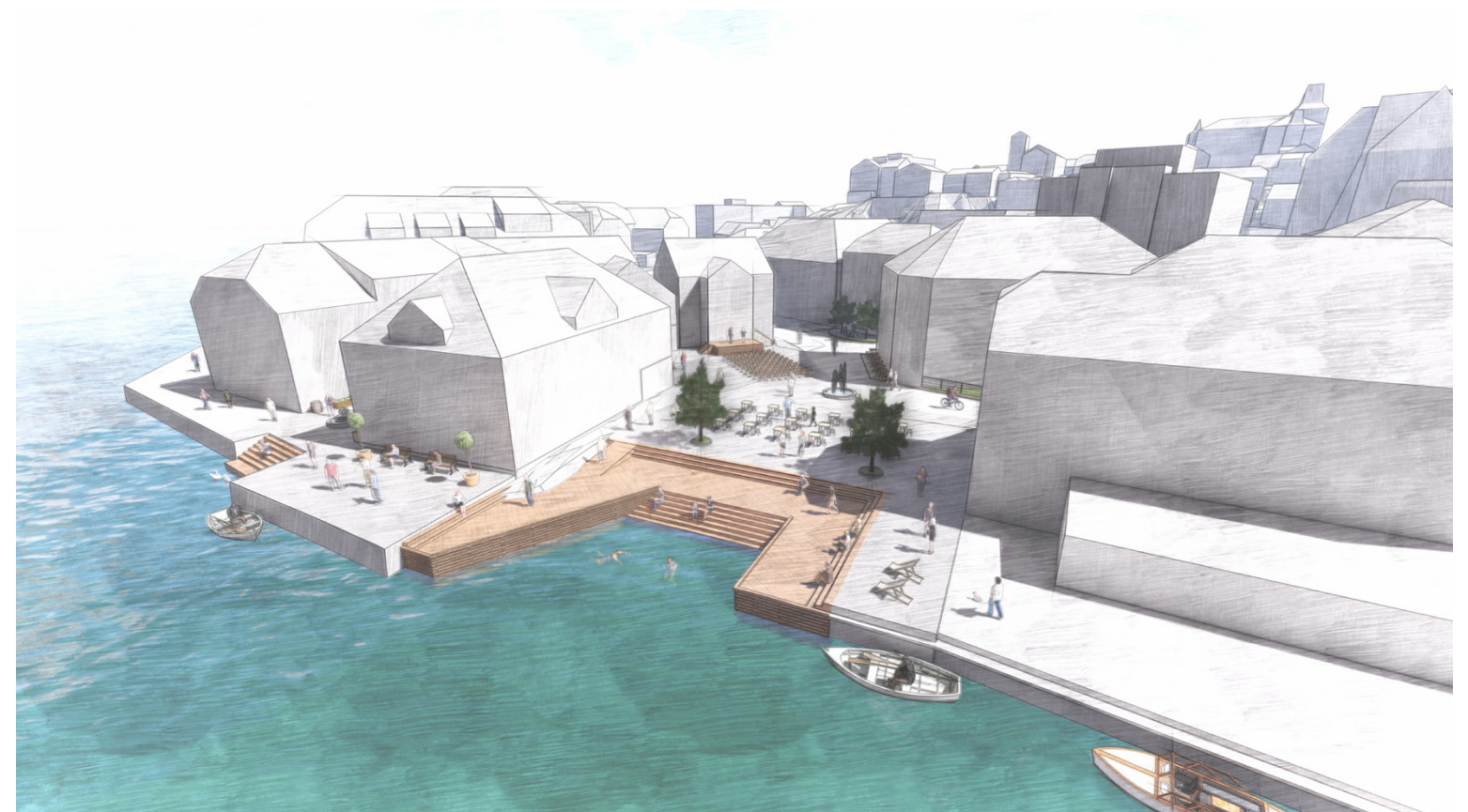
Konseptet medfører at man unngår større utgravninger på plassen. Dette er igjen gunstig med tanke på å unngå usikkerhet knyttet til totalt kostnadsbilde for opparbeidelse av plassen. Etablering av en mindre dyp bukt som illustrert vil ikke påvirke fundamenteringen for omliggende bebyggelse og er dermed tryggere med tanke på usikkerhet i prosjektet.

Etablering av bukt må ses i sammenheng med reetablering av lavere terreng mot sjøen. Dette er en tilbakeføring til riktigere høyder på terreng i forhold til det som var opprinnelig. I dag ligger kaifronten mot Pollen vesentlig høyere enn den gjorde på 1700- og 1800-tallet. (antatt ca 50cm).

Plassen har i dag en høyrygg mot Pollen slik at alt overvann samler seg og renner inn mot bebyggelsen ved Nedre Tyholmsvei. Dette er uheldig både med tanke på fare for vannskader på bebyggelsen og med tanke på siktlinjer til vannspeilet fra de sentrale delene av byrommet. En senkning av dagen høyde på asfaltert område vil med enkle midler kunne forbedre forholdene vesentlig.

Konseptet viser reetablering av sjøtrapp ved Tollbodsmuget. Smuget er godt egnet for mindre arrangementer og marked.

Det store byrommet mellom Lindveske hus, Madam Reiersen og Pollen har et stort flerbruksareal til å kunne romme arrangementer som konserter, servering, marked, Arendals uka mm. Her er det illustrert med mulighet for felles uteservering og utendørsscene inn mot det Lindveske hus.



Kapittel 5 Anbefalinger for fremtidig opparbeiding av byrommet ved Jaktekaia:

-Jaktekaia bør få reetablert kontakten med sjøen ved å trekke vannspeilet inn mot byrommet.

-Sjøtrapper er et element med lang historisk forankring i bryggeanleggene ved Jaktekaia. En eller flere sjøtrapper bør reetableres.

-Høyden på plassen bør endres slik at man reetablerer det naturlige fallet mot Pollen. Dette gir vesentlig bedre kontakt med vannspeilet og sikrer god overvannshåndtering i et svært sårbart område.

- Ved etablering av nytt bygulv på plassen kan man fremheve formen av den historiske Tollbodholmen som ligger under den gamle tollboden og Lindveske hus mm.

- Arealene inn mot den historiske bebyggelsen som omkranser plassen er svært følsomme for endringer. De bevaringsverdige fasadene utgjør en unik kvalitet på plassen og bør ikke skjules av permanente installasjoner som svekker opplevelsen av fasadene. Planlegging av byrommet må skje på kulturminnenes premisser og løsninger bør derfor avklares i samråd med Agder fylkeskommune.

-Anlegg for søppelhåndtering for drivere rundt plassen må plasseres diskret og i størst mulig grad på arealer vendt bort fra plassen.

- En scenekonstruksjon er antagelig relativt permanent plassert i perioder. En mulig plassering er inn mot muren på fundamentet på det Lindveske hus. Denne muren er ny og ikke en autentisk del av bybildet rundt plassen.

-Byrommet på Jaktekaia bør i størst mulig grad planlegges ut fra mål om fleksibilitet. Man bør unngå permanente inndelinger som hindrer fleksibelt bruk. Bruken av plassen vil variere med årstidene og må kunne romme både store og små arrangementer.

-Gulvet som velges på byrommet er av stor betydning for opplevelsen av plassen.

-Beplantning må vurderes nøye ut fra ønske om siktlinjer mot sjø og vernede fasader. Permanente grøntanlegg må vurderes opp mot kostnader til drift.

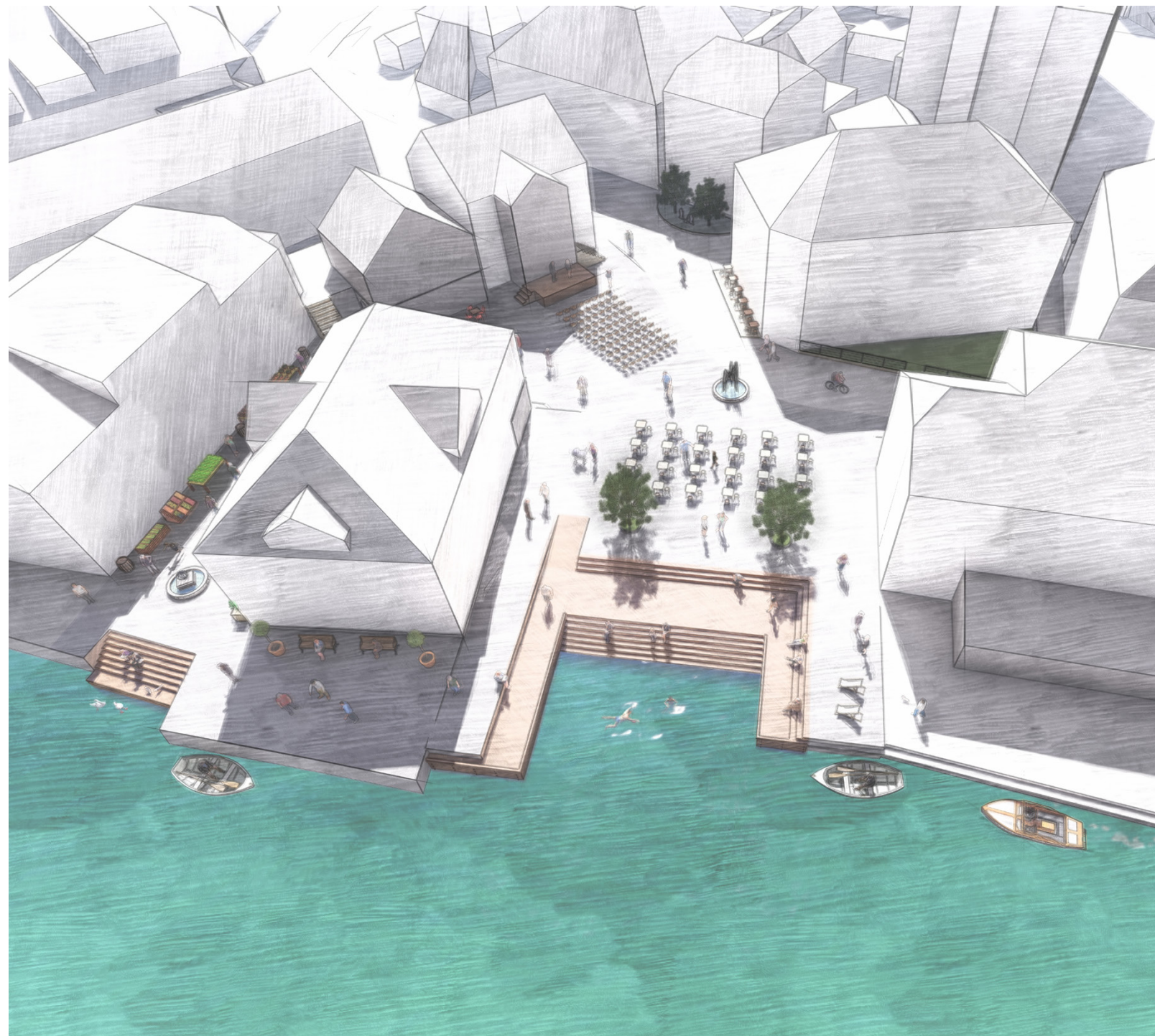
-Kunstnerisk utsmykning knyttet til plassen bør vurderes. Plassen inkluderer Arendal kunstforenings lokaler og det er naturlig at dette kommer til uttrykk i utomhusanlegget.



Uttalelse fra Agder fylkeskommune

Agder fylkeskommune støtter hovedintensjonene i mulighetsstudien. Vi har gitt tilskudd til prosjektet basert på søknad om å undersøke utvikling av byrom på tidligere parkeringsareal. For ønsket byutvikling mener vi det er viktig at områdene hvor det er fjernet parkeringsplasser erstattes med attraktive byrom som er tilgjengelige for allmennheten. Vi mener forslag med å åpne byrommet mot Jektekaia og Pollen er en god tanke som innebærer mange åpenbare kvaliteter. Samtidig er det viktig å gjøre grep som gjør plassdannelsen fleksibel og tilpasset byens behov. Bevaringsinteressene i området må selvfølgelig også ivaretas.

Når det gjelder fjerning av asfalt foran Tollboden synes vi i utgangspunktet at dette er positivt. I den sammenheng bør man imidlertid være obs på om det kan finnes eldre gatelegeme i for eksempel brostein under. Asfalten bør derfor fjernes på en skånsom måte. Det bør vurderes muligheten for å fjerne asfalt på et mindre parti først for å kunne se hva som befinner seg under. Dersom dette blir aktuelt ønsker kulturminneavdelingen å kontaktes når underliggende lag er avdekket.



Alternativ 2 Skisse 6.