

Fiskerifagskola, Gravdal Lofoten

Evalueringsrapport Parallelloppdrag

15.07.22



TIND+VÅG



ASPLAN VIAK



PUSHAK

Innledning

Bakgrunn

Fiskerifagskola i Gravdal var Nord-Norges første utdanningssted for fiskerirykesfaget og siden oppstarten i 1963 har dette vært et ikonisk sted på Vestvågøy. Nordland Fiskerifagskole ble en del av Vest-Lofoten Videregående skole i 2007, og 2019 ble aktiviteten flyttet og samlokalisert med øvrig videregående utdanning på Leknes. Eiendommen ble dermed stående tom og solgt til nye eiere. Området består av flere betongbygninger fra 60-tallet, de fleste i relativt godt skikk. Bygningene er i dag lite brukt til annet enn utleie av midlertidige virksomheter.

Potensial er relatert til endringen fra tidligere bruk til et mangfold av boligtypologier, sosiale møteplasser og næringsareal som kan bidra til å styrke Gravdal som et attraktivt lokalsamfunn. Våren 2022 inviterte grunneier TEFT Bolig AS tre arkitektteam til parallelloppdrag for å utføre mulighetsstudier for en slik transformasjon av eiendommen til fremtidig nabolag. Målet er at Fiskerifagskola fortsatt skal ha stor betydning for Gravdals identitet og positive utvikling, bidra til å skape entusiasme, økt bolyst og etableringslyst.

Kommunen er i gang med ny områdeplan for Leknes og Gravdal, og plangrepet skal danne grunnlag for innspill slik at det samkjøres med kommunens planprosess. Oppgavestillingen i parallelloppdraget har vært å ta fram et overordnet plangrep, konsepter for transformasjon av dagens bebyggelse og nye bygg som kan supplere og styrke stedet som attraktivt nabolag og lokal møteplass.

Vestvågøy har i dag en høy andel eneboliger og det er stort behov for nye boligtypologier. Oppdraget var basert på hovedsakelig boliger med noen lokalfunksjoner og god forståelse for fellesskap, potensialet i bygningene og sosial bruk av utearealer. Målgruppen skal favne bredt og stedet skal fremstå like attraktivt for de som ser etter alternativ til eneboliger som for tilbakeflyttere til kommunen.



Prosess

For å sikre god lokal forankring ble det i 2021 igangsatt en medvirkningsprosess og arkitektteamene fikk ved oppstart av parallelloppdraget utdelt en medvirkningsrapport utført av CoUrban Købehavn samt en Marked- og demografiundersøkelse av Kvaler AS. Startseminaret ble holdt som et åpent folkemøte og inkluderte en presentasjon fra Ung i Lofoten - tanker om fremtiden v/ Selma Jentoft Bøe. Innspill fra

medvirkningsprosessen samt tilbakemeldinger til utstillingen av de tre forslagene i juni, har vært del av evalueringen av parallelloppdraget.

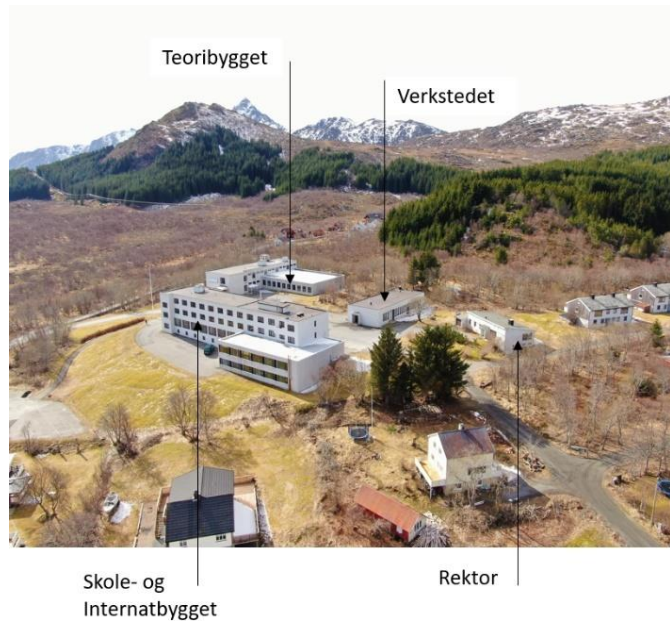
Oppstartsmøte ble holdt som et åpent folkemøte på Fiskerifagskola 19. april, Midtavstemning ble gjennomført med respektive team 23. mai for å avstemme konsepter og oppgaveforståelse. Sluttseminar ble holdt på Fiskerifagskola 22. juni som igjen var åpent for publikum som fikk høre arkitektenes presentasjoner og gi tilbakemeldinger til utstillingen. For å rekke innspill til kommunens områderegulering er det nødvendig med igangsettelse av oppdraget med plangrunnlaget over sommeren 2022, og teamene ble derfor også bedt om å levere tilbud for dette.

De tre arkitektteam som ble invitert til å levere forslag var:

TIND+VÅG AS

ASPLAN VIAK AS

PUSHAK AS



Konklusjon

Fellesskap, innovative boformer, innspill fra medvirkningsprosesser og kommunens overordnede mål for Gravdal var viktige kriterier i oppgavestillingen og alle tre team leverte gode og troverdige muligheter for Fiskerifagskolas fremtid. Alle tre team har vektlagt innspill fra medvirkningsprosessene og markedsundersøkelsen, samt fulgt kommunens føringer. Juryen anser besvarelsene å holde svært høy kvalitet og er godt fornøyd med resultatene.

Det helhetsgrepet som ble evaluert av juryen som beste besvarelse på parallelloppdragets oppgaveforståelse, plan, ombruk og nybygg var fra PUSHAK. Oppdragsgiver har derfor til hensikt å inngå forhandlinger med dem for oppdrag med plangrunnlaget. Juryen anser at det er ideer fra alle tre forslag som er interessante å følge opp i en videre bearbeiding av prosjektet. Oppdragsgiver er åpen for å engasjere flere arkitektkontor for fremtidige faser med delprosjekter og prosjekteringer.

Denne rapporten er en oppsummering av juryens samlede evaluering. Juryens medlemmer har vært:

Torbjørn Pedersen, Teft Gruppen AS	- oppdragsgiver
Asgeir Pedersen, Teft Gruppen AS	- oppdragsgiver
Freddy Henningsen, Teft Gruppen AS	- oppdragsgiver
Knut Halvor Hansen, Bygg Konsult AS	- prosjektansvarlig
Gøran Andersen, Norconsult AS	- planfaglig spesialist
Sissel Engblom, Urbaniq AS	- arkitektfaglig juryleder

Team Tind+Våg



Hovedgrep

Med konseptet «Arktisk Hageby» lanseres ideen om å utnytte Lofotens unike naturkvaliteter som identitetsbærende for det nye nabolaget. Plangrepet er basert på en ny adkomstvei fra Risaksla nord for Internatbygget, mens dagens adkomst sør for Internatbygget er foreslått å fungere som adkomst til gjesteparkeringer sentralt på området samt til boligene på den søndre delen av området. På denne måten skal det unngås gjennomkjøring over torget. Volumgrepet er modellert med større høyder og tetthet rundt torget med felles service og aktiviteter, mens nye boliger legges i landskapet rundt, organisert rundt tun. Området bindes helhetlig sammen med gang- og sykkelstier helt opp til sykehuset i nord, og som inngang til marka i vest.

Styrker og muligheter

Volumgrepet er tydelig og viser et mangfold av gode muligheter med forståelse for lokale hensyn og innspill. Konseptet med en Arktisk Hageby er spennende og identitetsskapende.

Internatbyggets første etasje foreslås med restaurant og co-working, mens Verkstedbygget er foreslått som nabolagets felleshus med treningsrom og aktiviteter. Dette kan skape gode møteplasser og aktivere torget året rundt. Gjesteparkeringen nedenfor Internatbygget samt ved Teoribygget virker inviterende for besøkende til områdets aktiviteter og rekreasjon.

Konseptet «Bolyst» er godt utviklet med utgangspunkt i medvirkningsprosessen. Utforming som viser boligvariasjon, fellesskap og uterom er tilpasset med varierte og gode tilbud. Dette teamet har levert en meget grundig, systematisk og tydelig gjennomgang av hvordan medvirkningsprosesser har påvirket leveransen. Samfunnsansvar og inkludering er innarbeidet og trafikkhensyn for gang- og sykkelveier er godt løst. Ideene med et mangfold av tilbud i første etasjene på bygningene rundt toget, samt blanding av program på torget, er troverdige.

Det er vist god variasjon av boligtypologier med klok etappestrategi; å begynne i nord hvor det er enklest å komme i gang. Småhus og kjedete eneboliger er vist med fleksible livsløpskonsepter for utleie og utbygging over tid, noe som fremstår som fremoverlent, bærekraftig og realiserbart.

Nytt leilighetsbygg nord for Verkstedet har en interessant plassering ettersom den vil kunne annonsere den fremtidige etappen i kontekst med de historiske skolebygningene, uten å dekke til eller konkurrere med dem, Dette kan bli et godt og samlende volumgrep.

Ny heis på syd-enden av Internatbygget er en svært god løsning for byggets transformasjon til leiligheter. Det samme gjelder ideen om å utnytte mørke kjellerarealer til generøse boder for beboere.



Utfordringer

- Veiløsning: Juryen vurderer veiløsningen som komplisert og vanskelig å gjennomføre. Det nye veien i nord vil kreve fordyrende endringer, blant annet erverv av naboeiendom og konstruksjoner som mur og rekkverk. Med minimumsbredde for veien på 3,5 meter vil eksisterende bygg være ca. 3 cm fra asfaltert kjørebane. Dette er ikke akseptabelt pga. sikkerhetsproblematikk, høydeforskjeller, overvann og anleggsgjennomføring. Videre ligger dagens terreng på over 12% stigning, men bør ikke være høyere enn 10% (SVV anbefaler generelt under 8% på boligater). Et alternativ er å legge veien lenger vekk fra Internatbygget, men dette vil gå utover eiendomsgrensen og høydeforskjellene til nabohagene i nord vil kunne bli signifikante og medføre fordyrende

stabilisering av ny vei og fundament til eksisterende bygg. Å rive et hjørne på Internatbygget anses ikke som en god løsning.

- Trafikk på torg og tun: Selv om den sentral øst-vest akse i prosjektet fra Internatbygget, over torget og opp til naturområdene i vest «fredes» for kryssende gjennomfartstrafikk, er det fare for et utydelig trafikkbilde så lenge dette er en «kjørbar gangvei» slik den er beskrevet. Skulle det endres med permanente tiltak for å reelt stenge gjennomfarten, kan det bli et problem for utrykning, brannbiler og drift til bygningene rundt torget. Tun er beskrevet som samlende møteplasser med lekearealer for boligene som ligger inntil, men har store arealandeler for parkeringsplasser. Det kan bli utfordrende å lykkes med de to program innenfor samme areal slik det er vist i forslaget.
- Byggbarhet: Det nye leilighetsbygget som er foreslått vest for Teorbygget er det største nybygget og er plassert på en del av tomten med stort terrengfall som det derfor blir utfordrende og dyrt å bygge. Leiligheter i det ombygde Internatbygget er vist i kjeller, 2. og 3 etasje som med unntak av nordgavelen er utformet som ensidige.



Konklusjon

Klart, visjonært og tydelig hovedkonsept. Rikdom av meget gode delkonsepter i tråd med innspill fra medvirkingen som er utviklingsbare. Helhetsgrepet er ikke den optimale for videre utvikling og plangrunnlag.



TUN

"Det er mange nye som har flyttet hit og søker en plass for å møte nye venner."



LEK

"Jeg synes vi burde ha en lekeplass for alle barn."



NATUR

"Jeg savner det å ha noen grøntområder og kunne ta med seg et pledd og termos."



VINTERLEK

"Vi vil ønskes velkommen til området og særlig til naturområdet bak."



DYRKING

"Jeg ønsker stort fokus på naturen og mer grønt og mindre asfalt."



TORG

"Vi ønsker en urban plass hvor man kan grille, ta et glass vin eller gå på kino."



Team Asplan Viak



Hovedgrep

Forslaget går ut på å bruke dagens veistruktur og bygge ut området med nye boligblokker og høy utnyttelse. Geometrien i dagens bebyggelse videreføres slik at det dannes store tydelige kvartaler i en vifteform rundt «fjellet». Ny bebyggelse foreslås med karakteristiske saltak og vertikale inndelinger som kontrast til dagens mer horisontale bygninger fra 60-tallet på tomten. Det foreslås høyere tetthet på de øverste delene av området i terrenget med 3-4 etasjer mot vest og nord. Nye bygninger på tomtens lavere delområder foreslås med lavere tetthet på 2-3 etasjer som overgang til dagens omkringliggende nabolag med eneboliger.



Styrker og muligheter

Grepet er ryddig organisert, godt lesbart og basert på realistiske veiløsninger. Forslaget viser hvordan en maksimal utnyttelse av tomten kan se ut. Volumgrepet tar utgangspunkt i områdets kvalitet som utsiktstomt og forslaget med volumhøyder tilpasset til dette slik at mange av boligene

vil få god utsikt, gode solforhold, flere tosidige leilighetsløsninger og en effektiv repetisjon av typologier er prisverdig.

Det er vist et Fellestorg som strekker seg oppover i skogen med trapper og avsatser som virker noe monumentalt men samtidig innbydende. Det er en interessant tanke å tilføre et folkelig amfi ved inngangen til rekreasjonsdestinasjonen for hele Gravdal her.

Verkstedbygget er løst på en god måte med åpne fasader langs den sydvendte solveggen mot torget, et felleshus for beboerne med fleksible arealer og kafe i første etasje, felles drivhus på taket mm. Sammen med forslag til 1. etasjen i Internatbygget, der det også foreslås ungdomsklubb i kjelleren mm, svarer programmeringen godt på innspill fra medvirkningen med et samlende sted for hele Gravdal.



Utfordringer

- Parkering: Forslaget er basert på åpne parkeringsanlegg under lokk, noe som vil være kostnadsdrivende. Situasjonsplanen fremstår som grønn, men denne løsningen vil kreve omstendelige inngrep i landskapet og medføre høydesprang og barrierer i nabolaget. Det skapes en del sårbare flater ovenpå slike konstruksjoner som er driftsmessig krevende. Gatene kan bli preget av garasjer og der boligene løftes opp på parkeringssokler kan de lett miste kontakt med gaterommet. Generelt virker grepet hardt i landskapet.
- Hovedplangrep: Plangrepet er basert på en sentral gangakse i øst-vestlig retning fra parkeringsgarasjen øst for Internatbygget, via en underjordisk gang, gjennom en ny åpning tvers gjennom Internatbygget, over en bilvei til Fellestorget som er trukket mot vest og opp til et amfi ved overgang til marka i vest. Denne aksen kommer i konflikt med hovedveistrukturen som krysser over torgrommet og skiller Internatbygget fra Fellestorget. Som eneste biladkomst til nabolagets nordre halvdel kan det bli utydelig å lese trafikalt, særlig med lek som et hovedprogram på Fellestorget og aktiviteter mot denne i Internatbyggets første etasje. Veiløsningen og gangaksen er to bærende ideer og derfor utfordrende å endre eller modifisere uten å endre på hele plangrepet.

- Ny bebyggelse: Det legges til grunn en struktur med storkvartaler og bebyggeshøyder på parkeringsgarasjer som vil kreve en del heisløsninger, noe som er et dyrt helhetskonsept for prosjektet. De nye kvartalsrommene/ tun er bevisst holdt store som et grep for å sikre sol mellom de nye volumene, noe som i seg er bra, men krevende for å skape gode skjermede uterom med ly for vær og vind. Ny bebyggelse som er vist øst på området vil skjerme for utsikt til Internatbygget sett fra gatene nedenfor og Gravdal, noe som virker problematisk.
- Ombygging: Konsept for dagens skolebygninger er ikke løst. Fysiske ombygginger, utover å vise nye åpninger i fasader sett utenfra, mangler. Det er beskrevet i tekstform at Fiskerifagskolas eksisterende bebyggelse skal stå uforstyrret som symbol og fylles med nytt program, men hvordan er dette tenkt løst? Til tross for symbolverdien er det foreslått inngrep med nye åpninger på Internatbygget der det er mest synlig på den ikoniske fasaden mot Gravdal.



Konklusjon

Et ryddig og sterkt grep med høy utnyttelse. Uklart sammenheng mellom konseptet som er beskrevet og fysiske løsninger som er vist. Utfordrende byggbarhet pga store enheter som vil kreve relativt høyt forhåndssalg. Gode delkonsepter som kan vurderes videre. Som helhet er grepet ikke den optimale for videre utvikling eller plangrunnlag.

TEAM PUSHAK



Hovedgrep

Hovedgrepet tar utgangspunkt i det tradisjonelle klyngetunet der mindre volumer rammer inn intime og identitetsskapende fellesrom underordnet landskapet. Denne organiske strukturen er tenkt som kontrast til dagens skolebebyggelse som vil fremstå som det rektangulære kvartalet rundt et samlende Torg. Torget er foreslått med aktive første etasjer rundt og deles inn i flere mindre byrom ved å addere paviljonger på plassen. Fasadene på dagens bebyggelse mot Torget foreslås oppgradert med et nytt sjikt lette trekonstruksjoner som muliggjør balkonger, beskyttende tak utsprang mm, Torget er bilfritt og adkomst til området er løst med en ny vei vest på tomten. Denne følger terrengets kurvatur nordover og all adkomst til området skjer via den nye veiforbindelsen med parkeringer fordelt innenfor de ulike «landsbyene».

Styrker og muligheter

Hovedgrepet med ny vei i vest som binder sammen området er en svært god besvarelse. Planen viser en god forståelse av områdets utfordringer i å løse tilgjengelighet og utøkt kapasiteten når området skal fungere for flere boliger og næringer.

De nye boligene i klyngetun har ulike identiteter og karakter basert på landskap og beliggenhet, noe som kan gi godt stedstilpassede plasseringer av bygg med variasjoner og mangfold av typologier. Konseptet med å variere med ulik arkitektur og karakter i mindre skala, både på nye volumer og uterom, er et tydelig og meget godt grep. Et slikt volumkonsept er utviklingsbar, fleksibel og vil kunne fremheve de historiske skolebygningene på en kvalitativ måte.

Plassdannelsen mellom de eksisterende bygningene er analysert og vurdert som stor, gold og lite lun. For å skape bedre rom som inviterer til uteopphold og aktiviteter foreslås Torget skalert ned med to interessante arkitektoniske virkemidler; paviljonger og fasadekonstruksjoner. Lette trekonstruksjoner, inspirert av fiskehjellene som er karakteristiske for Nord-Norge, brukes som konkrete fysiske elementer til å aktivere/møblere torget med aktiviteter både på bygulvet og vertikalt på fasadene rundt. Dette er et spennende ombyggingsgrep som vil addere et vertikalt tresjikt på Internatbyggets horisontale murfasader som i dag virker store mot Torget. Både paviljonger og balkonger vil gi ly for vær og vind, og ikke minst bli virkemidler til å skape liv og sosial kontroll på torget. Grep som medfører endringer på fasadene der de ikke synes utenfra området, men aktiverer innover i den viktigste sosiale møteplassen, er kreativt og fremoverlent.

Grep for ombygging av Internatbygget er godt løst med en aktiv første etasje som åpner seg direkte på Torget og aktiverer med kultur, servering, næring mm. Leilighetene over er foreslått som kollektive boformer med gode størrelser på alle leiligheter, der de som ikke får utsikt har tilgang til bofelleskapets stuer mot fjord og utsikt på hver etasje. Videre har de leiligheter som ikke er vendt mot dag- og kveldssol tilgang til fellesrom og felles balkong mot solsiden. Dette er et sympatisk og forbilledlig sosialt boligkonsept.

Konseptene for bærekraft er mange, men aller viktigst i denne fasen av oppdraget er at de ser ut til å ligge til grunn for fysiske løsninger. Dagens bygninger er foreslått med minimale innvendige inngrep og følger konstruksjonen på en effektiv måte. Dette gjelder særlig Internatbygget og Teoribygget som er inndelt med mer generøse leiligheter enn i de nye arealeffektive boligene. Forslag med gjenbruk av materialer, tre, Future-Cem, lokalproduserte kortreiste materialer og overvannshåndtering som følger landskapet og plangrepet, virker gjennomtenkt.

Den sosiale bærekraften i å dele inn nabolaget til en serie med inviterende mindre møteplasser, både inne og ute, om det så er i små klyngetun, inne i felleshus eller som del av kollektive boformer, fremstår som et sterkt konsept. Dette er et fysisk grep som svarer ut innspill fra medvirkningen på en spennende måte.

Utfordringer

- Veiløsning: Den nye veien er avgjørende for hovedgrepet og selv om den i utgangspunktet er gjennomførbar, må bearbeides. Den bør utvides til to kjørefelt eller minimumbredde 5,5m. Dette kan gå på bekostning av inntilliggende bygg (kun planlagte bygg). Det må også utbedres for framkommelighet og sikkerhet med noen mindre endringer; maksimal stigning 10,0% kan oppnås ved å heve kjørebanelen i bunnen av bakken og senke kjørebanelen inn i terrenget på toppen av bakken. Det bør undersøkes en mer fordelaktig horisontal kurvatur og ytterligere breddeutvidelse hvor nødvendig.
- Næringsarealer: Forslag om å bruke alle første etasje i bygninger mot torget kan bli krevende å fylle med ulike leietagere og aktiviteter.



Drivhuset/ hagestuen med fordryningsbasseng og utceppholdsareal / naturlekeplass.

Konklusjon

Konseptet viser stor innlevelse i innspill fra medvirkningen med kreative tilnærminger til oppgaven, stedet og fremtidsrettede sosiale boligformer. Forslaget viser forståelse for skala, klima og sammenheng, og fremstår som et robust grep for et hyggelig og attraktivt nabolag med høy kvalitet. Forslaget evalueres som den beste besvarelsen på oppgavestillingen og som egnet for videre bearbeiding og plangrunnlag for Fiskerifagskola.



Kommentarer fra utstilling		
Asplan Viak	PUSHAK	VÅG + TIND
Kjempebra	For spede utekonstruksjoner	Fint at Fiskerifagskolen beholder sin monumentale plass
Smart planløsning å bygge torget trinnvis oppover mot skogen	Kjempeflott	Ønskelig at leilighetene får gjennombelysning, og bygge gangvei på utsiden
÷ Høyde omliggende boliger. Høyden (skolen) blir borte	Supert med mathall/drivhus. Liker treverket utvendig	Kult konsept! Viktig å påse vindfrie soner i le av nordavind
Litt høyt, men bra med salttak	behold verkstedet til å lage felles håndverk/rep.smie. - Skape sosial kontakt, læring og gjenbruk = trivsel	Veldig bra!
For høyt, tar bort den fine utsikten	Torget - uansett utforming er en super ide	Skolebygget må bevares og fornyes
Bør unngå bebyggelse i forkant av selve skolebygget	Veldig bra	Superfint!
Høybygg foran eksisterende boliger?	÷ Hjellestil + fine detaljer på skolebygget	Bra
	Rødfargen passer best på bygg nær havet	Supert med nye ankomstveier fra sør
	Hurra for mathall! Tenk en mathall som bugner av lokale smaker	
	plus for valg av naturmaterialer	
	Fine koblinger mellom fiskerifagskolen og fiskehjeller	
	Flott med navnene på de ulike områdene, alle med tydelig profil	