

# Tomtevalg for et boligprosjekt i Skogn

- fortetting i sentrum av en bygdeby



Åsvegen - hovedgaten i Skogn sentrum



Sentrumsparken bør bevares og styrkes



Mennesker bør ha tilgang til gode møteplasser og uterom

# Bygdebyen

Etableringen av Norske Skog på Fiborgtangen i begynnelsen av 1960-årene ble grunnstenen i den oppbyggingen av Skogn sentrum som eksisterer i dag. Før 1960 var tettstedet begrenset og fungerte mer som en stasjonsby langs Nordlandsbanen. Norske Skogs etableringen førte til at kommunen åpnet opp for en betydelig boligutbygging rundt sentrum (Holåsen og Holsandlia). Dette har dannet basis for en sterk satsing i Skogn sentrum, som har blitt bygd ut med et bredt servicetilbud og dekker i dag en rekke tjenester, både offentlig og private. Det utgjør i dag det største senteret i kommunen etter Levanger sentrum.

Sentrumskjernen på Skogn strekker seg langs Åsvegen fra gamle herredshuset i sør, til Skogn helsetun i nord. Fylkesvei 754 er hovedsinnfartveien til selve sentrum. Denne veien, sammen med jernbanen utgjør en tydelig avgrensning av sentrum i østlig retning. Tettstedsutviklingen har i hovedsak funnet sted vest for denne, mens tilbud som skoler, idrettshall, idrettsanlegg, svømmehall, forsamlingshus m.m. er lokalisert øst for jernbanespolet.

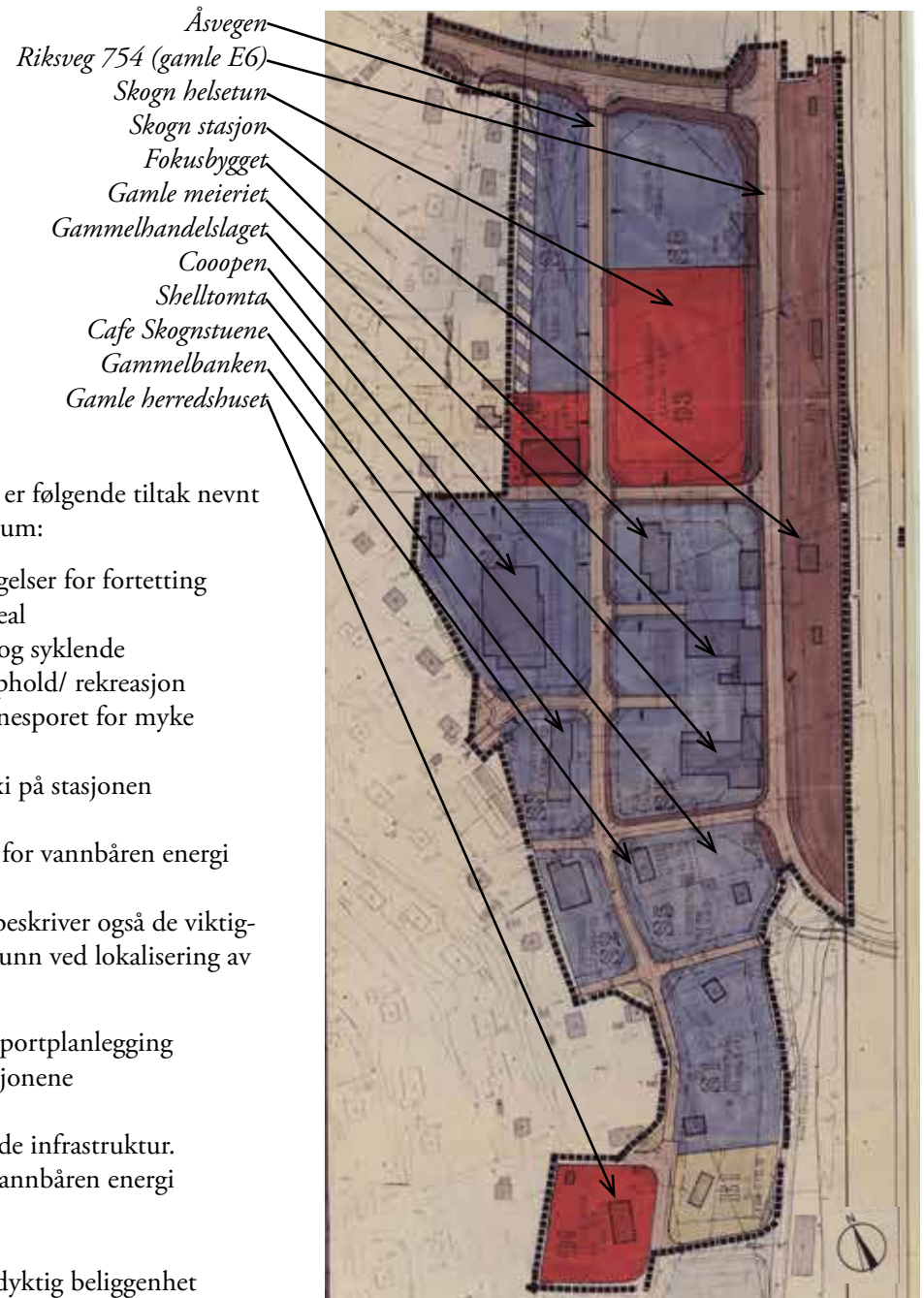
Fra sentrum er det gang- eller sykkelavstand til disse viktige hverdags funksjonene. Gang- og sykkelvegnettet er til dels bra utbygd, men en stor mangel i denne infrastrukturen er planfri kryssing av jernbanen.

I kommunedelplan for Skogn er følgende tiltak nevnt som aktuelle for å styrke sentrum:

- Forutsigbare rammebetingelser for fortetting
- Tilstrekkelig parkeringsareal
- Gode forhold for gående og syklende
- Sikre fellesareal for uteopphold/ rekreasjon
- Planfri kryssing av jernbanespolet for myke trafikanter
- Samordning tog, buss, taxi på stasjonen
- Sentrumsnære boligfelt
- Legge til rette forholdene for vannbåren energi

Kommunedelplan for Skogn beskriver også de viktigste faktorene som er lagt til grunn ved lokalisering av nye boligområder i Skogn:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Nærhet til sentrumsfunksjonene
- Nærhet til buss og tog
- God utnyttning av bestående infrastruktur.
- Gunstig beliggenhet for vannbåren energi
- Trafikksikkerhet
- Utbyggingskostnader
- Attraktiv og konkurransedyktig beliggenhet



Reguleringsplan Skogn sentrum, vedtatt 1983  
(Kartinnsyn Levanger og Verdal Samkommune)

# Bakgrunn for tomtevalg

I samsvar med råd fra forbildeprogrammet ”Framtidens bygder” samt nasjonale, regionale og kommunal føringer, er det en klar anbefaling at fortetting bør skje i sentrum.

Kommunale planer definerer sentrum innenfor arealene som er vist på reguleringskartet på side fem. I denne oppgaven har jeg valgt å trekke grensene for sentrum enda tettere inn mot det jeg tolker som den opprinnelige kjerne i Skogn sentrum. Dette er arealene fra Åsvegen 7 i nord til Åsvegen 17 i sør, som er vist innenfor det gule polygonet på ortofoto på side sju.

Arealene i randsonene utenfor sentrum, mot nord, vest og sør, består av boligbebyggelse i form av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Øst for sentrum ligger skoler, idrettsanlegg og gårdstun med store jordbruksarealer rundt.

Den nyere bebyggelsen i Skogn (etter 1960 og etableringen av Norske Skog på Fiborgtangen) kjennetegnes av forholdsvis lav byggehøyde og slakkere takvinkler enn den eldre bebyggelsen. Dette er bygg i en til to etasjer. Det er flate tak, saltak eller valmtak. Utvendige materialer er teglstein eller trekledning.

Den eldre bebyggelsen i Skogn sentrum, som ”Meieriet” og ”Gammelhandelslaget”, er oppført i 3 etasjer med bindingsverk i tre, trekledning og brattere takvinkel, over 35 grader.

Det er to hovedadkomster til sentrum fra riksvegen. Den nordligste ligger mellom Skogn helsetun og Fokusbygget og den sørligste ligger mellom ”Handelsslagstomta” og ”Shelltomta”.

Gatebildet, hvor store asfalterte parkeringsflater har fått uforholdsmessig mye plass, viser resultatet av en utbyggingsstrategi på personbilenes premisser. Utydelige overganger mellom gate og tomt mot den interne sentrumsgaten, gjør at sentrumsarealene virker utflytende.

Mot fylkesveien derimot, ligger bebyggelsen som en tydelig vegg og en klar avgrensning mot vegen. Kommuneplanen har en klar strategi om at dette skal følges opp ved videre utbygging i Skogn sentrum.

Det er kun noen få arealer som kan oppleves som et byrom for opphold av mennesker og ikke biler. Det tydeligste byrommet for mennesker i Skogn er sentrumsparken.

*”De nye klimavennlige bygdebyene har flere fellestrekk. Politikerne har klare visjoner, og arbeidet med stedsutvikling skjer i aktivt samspill mellom kommune, næringsliv og innbyggere. Det satses tungt på utviklingen i sentrum, og det er også her befolkningsveksten skjer. Når flere folk bor tett på både skole, jobb og det de trenger i hverdagen, får også bilen en mindre sentral rolle”*

Framtidens bygder

Den hellelagte parken på 1100 kvadratmeter, bidrar positivt til området, med kant beplantning og kraftige trær i sør. Parken ligger fint plassert i sentrum og utgjør et viktig uterom. Her kan det arrangeres samlinger og festdager som for eksempel på 17. mai og markedsdager. Parken bør bevares som offentlig byrom, og styrkes.



**Åsvegen**  
Intern sentrumsgate

**Åsvegen 8**  
Næring

**Åsvegen 10**  
Næring

**Åsvegen 12**  
Boliger og næring

**Åsvegen 14**  
Boliger og næring

**Sentrumsparken**

**Åsvegen 16**  
Næring

**Åsvegen 15**  
Næring



**Fylkesvei 754**  
Ekstern adkomstveg

**Åsvegen 7**  
Skogn helsetun  
Omsorgssenter

**Åsvegen 9A**  
Fokusbygget  
Forsamlingslokale

**Åsvegn 9B**  
Holmegården  
Boliger

**Skogn stasjon**  
Meråkerbanen

**Åsvegen 11**  
Boliger

**Gamle meieriet**  
Boliger

**Åsvegen 13**  
"Handelslagstomta"  
Boliger - Næring

**"Shelltomta"**  
Næring

**Åsvegen 17A og 17B**  
Boliger

Ortofoto fra 2009  
Kartinnsyn Levanger og  
Verdal Samkommune  
Målestokk 1: 2000

*Skogn skal fremstå som et attraktivt sted for bosetting.  
En viktig faktor for å lykkes med dette er å ha god tilgang på sentrumsnære tomteområder.*

Kommunedelplan Skogn 2002

Så, hvilken tomt er best egnet for denne oppgaven, med mål om å belyse hvordan en kan utforme et bærekraftig fremtidig boligprosjekt i en bygdeby?

Størst vekt har jeg lagt på; mulighetene for sambruk av arealer, unngå å måtte rive eksisterende bebyggelse for å gi rom for det nye, samt muligheter for fremheving av stedlige kvaliteter.

I analysen av eksisterende situasjon har jeg sette etter kvaliteter i bygg og uterom, på og utenfor tomtene, samt vurdert noen spørsmål; Hvilke bygg bør tas vare på? Hvilke bygg kan med fordel rives? Hvilke uterom bør tas vare på? Hvilke arealer er i aktiv bruk og har en velfungerende bygningsmasse i dag? Har arealene en god oppbygging i forholdet mellom gate, bygg og uterom? Finnes det nye eller historiske elementer som kan eller bør forsterkes? Gir noen av tomtene muligheter for sambruk?

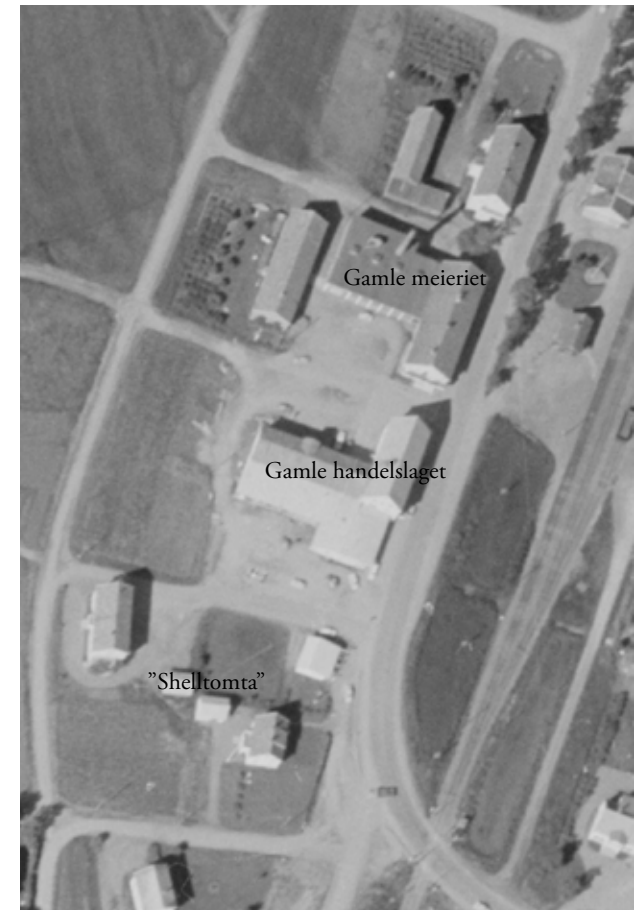
Etter mitt skjønn gir ikke analysen et entydig svar på hvilken tomt som utpeker seg som mest egnet for min oppgave. Men, den viser at flere av dem er aktuell for et nytt boligprosjekt, enten i form av fortetting av eksisterende situasjon eller ved å fjerne en del av bebyggelsen og bygge nytt.

En generell betraktning er at alle tomtene har en lav utnyttelse i forhold til dagens fortetningspolitikk og det ligger et ubrukt potensial gjennom hele Skogn sentrum.

En utfordring er at flere av tomtene har en plassering av bebyggelsen som gjør at det er vanskelig å fortette, uten å rive eller gripe inn i eksisterende bebyggelse.

Som i flere lignende bygdebyer, har Skogn sentrum utviklet seg over tid og man har ikke vært sparsom på arealbruken. Den lave byggehøyden, de store arealene avsatt til bakkeparkering samt mangelen på gode uterom er ikke bærekraftig sett ut fra dagens prinsipper om fortetting.

Ortofoto fra 1967  
Karttinnsyn Levanger og  
Verdal Samkommune  
Målestokk 1: 2000

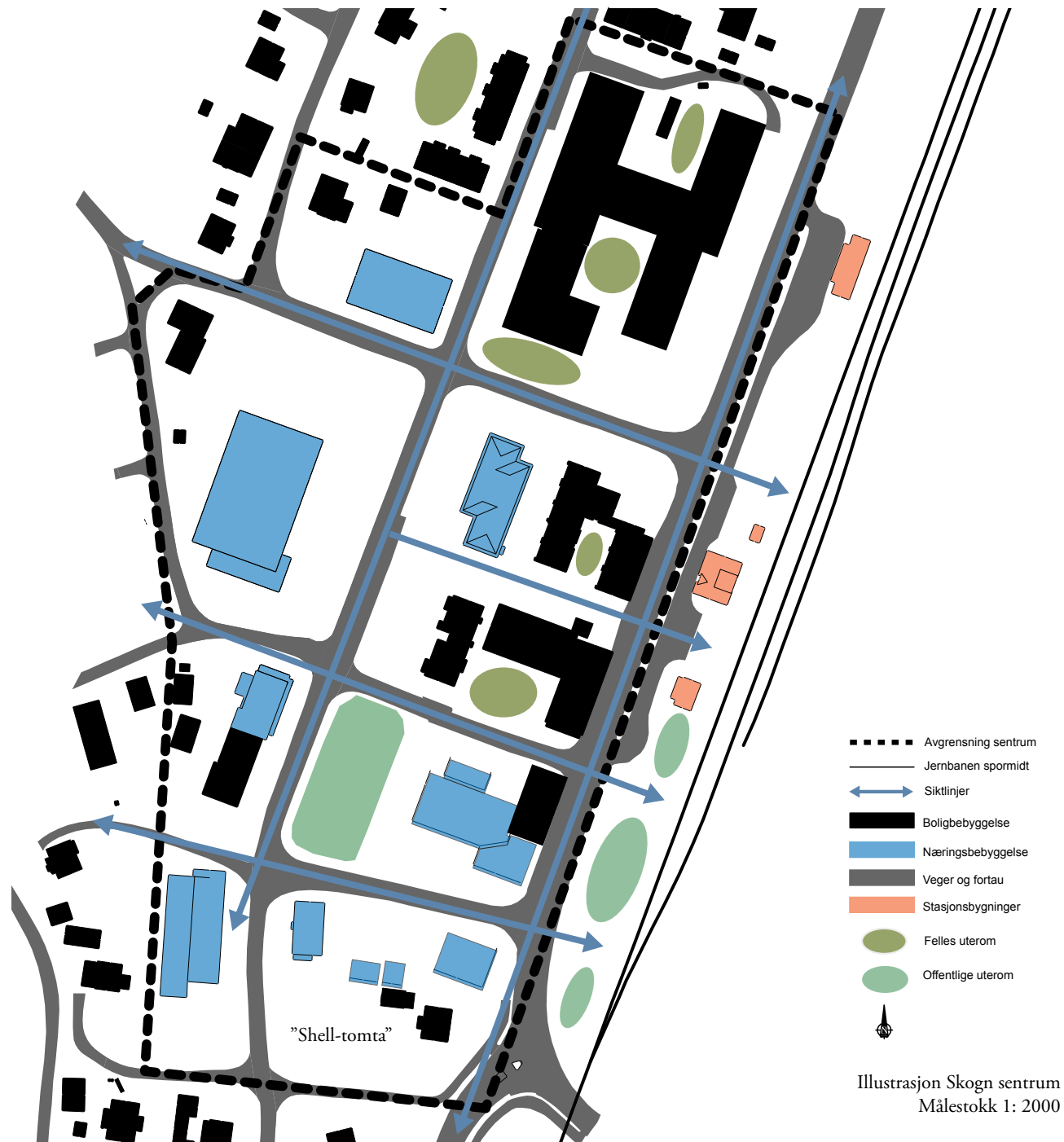


# Valgt tomt

Etter gjennomgangen av "kvartalene" i Skogn sentrum, synes kvartalet med "Shelltomta" og Åsvegen 17 og 15 som en interessant tomt for et nytt boligprosjekt. Denne tomten har den laveste tomteutnyttelsen i dag. Kvartalet fremstår som en overgangssone mellom sentrum og randsonene rundt. En overgang fra næring og leilighetbygg til småhusbebyggelse på store tomter. Estetisk er den ikke et direkte negativ element i sentrum, men oppleves som en stille avslutning av kvartalstrukturen i sør. På grunn av bebyggelsens plassering på tomtene oppleves hele kvartalet som ustrukturert med uklare uterom og utydelige relasjoner til gatene rundt.

Dette kvartalet vekker interesse i forhold til flere av premissene for tomtevalget; et boligprosjekt i en bygdeby, hvor det er nok areal på tomten for ny bebyggelse slik at noe av den eksisterende bebyggelse kan bevares. Kvartalet ligger nærmest det opprinnelige sentrum. Det har et potensial til å kunne knytte relasjoner til parken i nord og de andre uterommene som ligger på "Handelslagstomta". Det ligger ved en av de viktigste tilførselsgatene fra riksvegen. Sammen med "Handelslagstomta" utgjør det inngangsporten til Skogn sentrum i sørlig ende.

På de neste sidene følger gjennomgangen av andre mulige tomtevalg.





# Skogn helsetun

Adresse: Åsvegen 7  
Areal kvartal: 9060 kvm  
Areal bebyggelse: 3240 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 36 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fasade mot sør  
Foto høye midt: Inngangsparti i sør  
Foto høyre bunn: Fasde mot øst, riksvegen til høyre  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni



Her ligger Skogn helsetun og bofellesskap, med 42 sykehjemsplasser. Her er også et aktivitetstilbud for hjemmeboende eldre og er base for alle hjemmetjenestene i Skogn.

I tilknytning til helsetunet er det 46 omsorgsboliger samt bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne og bofellesskap for brukere med psykiske lidelser.

Kvartalet utgjør sentrums nordlige avslutning og det er fin utsikt mot fjorden i nord. Bebyggelsen forholder seg stramt til både Åsvegen og riksvegen. Ytterkledningen består av tegl og den er oppført i en til to etasjer og har valmtak.

To private uterom ligger skjermet inne i kvartalet. Et mer utadrettet uteoppholdsareal ligger mot Åsvegen i sør. De resterende arealer på tomten er avsatt til parkering, så det er ingen tydelige offentlige uteoppholdsrom på denne tomten.

Ut fra dagens situasjon vurderes tomten som lite aktuell for et nytt boligprosjekt. Dette begrunnes med at bebyggelsen er i aktiv bruk og tilgjengelige arealer på bakkenivå er allerede høyt utnyttet. Kvartalet ligger lengst borte fra den opprinnelige sentrumskjernen. Det vil sannsynligvis ikke være bærekraftig å flytte eksisterende bruk, for å kunne gi rom for et nye boliger.



# NTE kvartalet

Adresse: Åsvegen 8  
Areal kvartal: 3110 kvm  
Areal bebyggelse: 760 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 24 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fra Åsvegen mot nord  
Foto høyre midt: Fasade mot sør, med inngangsparti  
Foto høyre bunn: Fasde mot nord ved parkeringsplass  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Kvartalet er bebygget med et næringsbygg i en etasje og et bolighus i to etasjer. Arealet er forholdsvis lavt utnyttet i forhold til bebygget bruksareal. Store deler av arealet i nord og vest består av asfalterte flater. I likhet med Åsvegen 7, ligger denne tomten i nord og lengst unna det opprinnelige sentrum.

Tomten synes aktuell for en revitalisering med økt utnyttelse og et nytt boligprosjekt. En mulighet ville være å bygge videre på NTE-bygget, eller eventuelt rive dette for å lage en helt ny logistikk på tomten. Eksisterende aktivitet kan enkelt integreres i ny bebyggelse eller det vil være forholdsvis rimelig å foreta en flytting.





# COOP kvartalet

Adresse: Åsvegen 10  
Areal kvartal: 7040 kvm  
Areal bebyggelse: 1710 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 24 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fasade mot øst  
Foto høyre midt: Fasade mot øst  
Foto høyre bunn: Parkeringsplass mot Åsvegen  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Eiendommen er bebygget med et forretningsbygg som i dag huser en dagligvarebutikken Coop Xtra. Arealene er forholdsvis lavt utnyttet. Bygget er plassert sentralt på tomten, med store asfalterte parkeringsarealer i øst mot Åsvegen.

Det vil være gode muligheter for å fortette denne tomten med et nytt boligprosjekt. Et mye brukt scenario på tilsvarende tettsteder er at det bygges leiligheter på taket av dagligvarebutikken. En annen mulighet ville være å flytte dagligvarebutikken til en annen tomt i sentrum, kanskje tilbake til "Handel-slagstomta"?



# Meieri kvartalet

Adresse: Åsvegen 9A, 9B og 11  
Areal kvartal: 7930 kvm  
Areal bebyggelse: 2490 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 31 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fokus bygget fasade mot Åsvegen i vest  
Foto høyre midt: Holmegården fasade mot vest og nord  
Foto høyre bunn: Holmegården fasade mot nord  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Åsvegen 9A - Fokusbygget forsamlingslokale  
Tomten er bebygget med et næringsbygg i en etasje. Bygget er oppført i murstein med valmtak. Uttrykksmessig, med tanke på form og materialvalg relaterer det seg til Skogn helsetun. Hovedfasaden ligger mot Åsvegen, men inntrukket fra gaten. Bygget danner en vegg for parkeringsarealet, men ikke mot gata. Parkeringsarealene synes svært store i forhold til hva som er behovet.

Åsvegn 9B - Holmegården borettslag  
Tomten er bebygget med boliger i form av leilighetsbygg i 3 etasjer. Bebyggelsen fremstår som godt vedlikeholdt og i aktiv bruk. Materialer er teglstein i kombinasjon med trekledning.



# Meieri kvartalet forts.

Foto høyre topp: Gamle meieriet fasade mot riksvegen i øst  
Foto høyre midt: Gamle meieriet fasade mot sør  
Foto høyre bunn: Åsvegen 11 fasade mot vest  
Foto venstre bunn: Åsvegen 11 fasade mot vest  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



## Gamle meieriet

Det gamle meieriet var i drift fra 1872. Tomten er bebygget med leiligheter og næring i to etasjer pluss loft. Tidligere var dette Meieriet i Skogn. Bebyggelsen er senere ombygget til boliger. Det er beholdt noe næring i første etasje som ligger ut mot riksvegen. Det ligger et fint felles uterom i sør og parkeringsarealene er definert ut fra strukturerende elementer som beplantning, kantstein og belegningsstein.

## Åsvegen 11

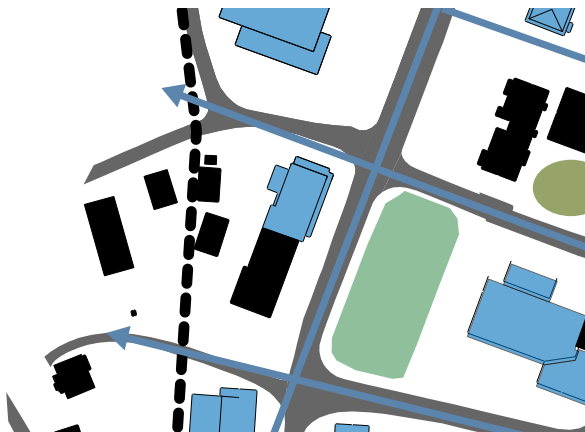
Arealene mot Åsvegen benyttes til parkering, noe som gir utflytende gatestruktur og lite romdannelse mot sentrumsgata. Tomten vurderes som aktuell for et nytt boligprosjekt. Den kunne vært fortettet og gitt nye løsninger i forhold til hvordan bebyggelsen forholder seg til gata.



# Cafe Skognstuene

Adresse: Åsvegen 12 og 14  
Areal kvartal: 4190 kvm  
Areal bebyggelse: 990 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 24 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Utsikt mot sentrumsparken i øst  
Foto høyre midt: Fasade mot øst  
Foto høyre bunn: Utsikt mot sør  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Eiendommene er bebygget med en to-etajers bebyggelse som inneholder bolig og næring. Næringsarealene huser Kafé Skognstuene. Dette kvartalet har tydelige strukturerende element som danner et mer tydelig rom mot Åsvegen, enn det som er typisk for arealene lengre nord i sentrum. Det er 90 graders parkering direkte fra Åsvegen og en tydelig overgang fra parkering til uteoppholdssoner. Lineær beplantning ut mot Åsvegen er med på å forsterke romdannelsen. Det ligger et fortettingspotensial





# Gamle legesenteret

Adresse: Åsvegen 16 og 18  
Areal kvartal: 3970 kvm  
Areal bebyggelse: 1050 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 26 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fasade mot sør  
Foto høyre midt: Fasade mot øst  
Foto høyre bunn: Utsikt mot sør  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Her var det tidligere legesenter og fysioterapi. Bebyggelsen er i to etasjer. Største delen av disse næringsarealene står nå tomme. Byggene er tilsvarende plassert som Cafe Skognstuene. Sammen danner de en fin linje langs Åsvegen. Det mangler imidlertid andre strukturer som kan danne ulike soner eller uterom, slik tilfellet er ved Cafe Skognstuene. Hele arealet mot sentrumsgaten er en asfaltert flate for parkering. Det vil være fullt mulig å etablere tydeligere avgrensning mellom veg og parkering, samt etablere byrom for mennesker, ikke bare biler.

Selv om også dette kvartalet er lavt utnyttet, så vurderer jeg det ikke som en aktuell tomt for et nytt boligprosjekt, men heller som et rehabiliteringsprosjekt. Bygningsmassen bør gjenbrukes.



# Handelslagskvartalet

Adresse: Åsvegen 13  
Areal kvartal: 4140 kvm  
Areal bebyggelse: 1070 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 26 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Fasade mot vest  
Foto høyre midt: Fasade mot øst  
Foto høyre bunn: Fasade mot sør  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Dette kvartalet er del av den opprinnelige sentrumskjernen. Her holdt handelslaget til fra 1923 til . I dag inneholder denne bebyggelsen boliger i de øvre etasjene og næring i første etasje. Den opprinnelige rektangulære saltaksbygningen har fått to tilbygg som også inneholder næring. Innenfor dette kvartalet ligger Skogn sentrums eneste park. Sentrumsparken utgjør 1500 kvm av det totale arealet.

Det gamle handelslaget ligger ved den sørlige innkjøringsportalen til sentrum og jeg tenker det har en historisk betydning for befolkningen i Skogn. Tilbyggene mot parken og Åsvegen derimot, har en form og en plassering som gjør det svært komplisert å lage gode løsninger som relaterer godt til eksisterende gatestrukturer og parken. Estetisk sett er bygningsmassen mot vest, et negativt innslag i tettstedet. Men, det er mulig denne bebyggelsen kan revitaliseres?

Dersom dette kvartalet skal være aktuell for et nytt boligprosjekt er det sannsynlig at deler av bebyggelsen må rives.



# Shell tomta

Adresse: "Shell tomta", Åsvegen 15, 17A og B  
Areal kvartal: 4340 kvm  
Areal bebyggelse: 700 kvm  
Tomteutnyttelse BYA: 16 % (bakkeparkering er ikke medregnet i BYA)

Foto høyre topp: Åsvegen 15 mot øst  
Foto høyre midt: Gamle Shellstasjonen mot nord  
Foto høyre bunn: Tomta sett fra sør. Åsvegen 17A til høyre.  
Kart under: Utsnitt fra kart på side ni.



Dette kvartalet med disse fire eiendommene ligger lengst sør i Skogn sentrum, nært den tidlige sentrumskjernen. Ortofoto fra 1967 viser at de samme bygningene fortsatt står på samme plass. Kvartalet er svært lavt utnyttet. Åsveien 17A er ubebygd, mens resten er bebygget med ett småhus hver samt garasjer. Ved adkomsten fra riksvegen ligger Skogn blomster. Tidligere var dette den første bensinstasjonen i Skogn, etablert i 1941.

Kvartalet vurderes som aktuelt for et nytt boligprosjekt av flere grunner. Det er nært sentrumskjernen, forholdsvis lite eksisterende bebyggelse på tomten gjør det mulig å bygge et nytt boligprosjekt uten å rive eksisterende bebyggelse, nærheten til sentrumsparken virker attraktivt.



# Kilder

## Nettsider:

- [fremtidensbygder.no](http://fremtidensbygder.no)
- [trefokus.no](http://trefokus.no)
- [arkitektur.no](http://arkitektur.no)
- [newurbanism.org](http://newurbanism.org)
- [gamle.levanger.kommune.no](http://gamle.levanger.kommune.no)
- [t-a.no](http://t-a.no)

## Litteratur:

- Hftet om Fremtidens bygder, Utgitt av Norske arkitekters landsforbund, 2014

## Kart:

- [levanger.kommune.no](http://levanger.kommune.no)
- Reguleringsplan for Skogn sentrum, 1983
- Kommunedelplan Skogn 15.05.02
- [google.no/maps](http://google.no/maps)