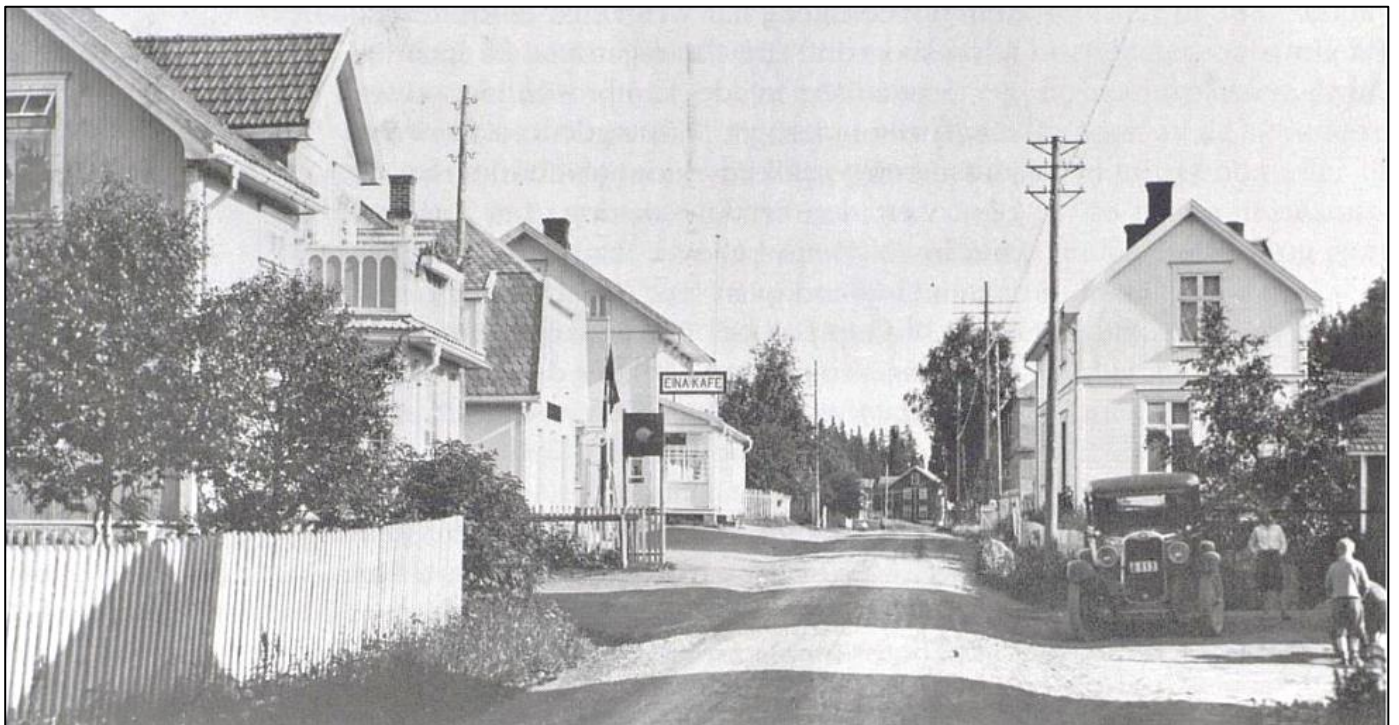




Kulturhistorisk stedsanalyse og mulighetsstudie

Eina sentrum

Feste Kapp AS

KAPP@FESTE.NO • TLF.: +47 970 74 190 • WWW.FESTE.NO • PB 113, 2858 KAPP • BESØK: KAPP MELKEFABRIKK

Oppdragsgiver: Vestre Toten kommune

Oppdragsgivers kontaktperson: Elisabeth (Ilse) Konings

Rådgiver: Feste Kapp AS og Feste Sør AS

Utarbeidet av: Einar Nordengen, Hans Olav Egge, Ingunn Lønstad og David Fjågesund

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert
1	2022-01-20	1. Utkast til 1. arbeidsmøte i medvirkningsgruppen.	EN	
2	2022-02-16	2. Utkast til 2. arbeidsmøte i medvirkningsgruppen.	IL, EN, HOE	
3	2022-02-04	3. utkast for oversendelse til Vestre Toten kommune	IL, EN, HOE	
4	2022-04-22	4. utkast for oversendelse til Vestre Toten kommune	EN, HOE	IL
5	2022-04-29	Endelig versjon	HOHE	IL

Innhold

Innledning	5
Medvirkning.....	6
Metode	7
Input – Forberedende arbeidsfase	8
Bestilling	8
Trinn 1: Beskrivende arbeidsfase	9
Kildegrunnlag	10
Kort innledning om Eina tettsted	11
Kulturhistorisk beskrivelse.....	13
Før 1900, Bondesamfunnet	13
1900-1925, Stasjonsbyen Eina – Eina blir til.....	14
1925-1960, Industrietablering og storhetstid	17
1960-1989, Tilbakegang	21
1990-2020, Eina i nyere tid.....	22
Gruppering av bebyggelse etter den enkelte tidsepoke	25
Dagens struktur – hva bør beholde og styrkes.....	26
Eina sentrum gjennom de ulike tidsepokene	27
Trinn 2: Fortolkende arbeidsfase	30
Oppsummering av historisk lesbarhet knyttet til tidsepokene	31
Før 1900, bondesamfunnet	31
1900-1925, Stasjonsbyen Eina.....	32
Historiske spor og lesbarhet i dag	32
1925-1960, Industrietablering og storhetstid	34
1960-1989, Tilbakegang	36
1990-2020 Eina i nyere tid.....	38
Viktige utviklingstrekk	38
Kart over bygningers tidsepoker	39
Beskrivelse av det enkelte bygg	40
Trinn 3: Vurderende arbeidsfase	50
Tålegrense	51
Vurdering av bygningene i planområdet.....	53
Medvirkningsprosess.....	54
Trinn 4: Aktivering	58
Handlingsrommet.....	59

Forvaltningsstrategier og prinsipper	59
Takformer på bebyggelsen	59
Volum på bebyggelsen	61
Mellomrom	62
Høyde på bebyggelsen.....	62
Materialbruk og farger	62
Aktive fasader	62
Oppsummering	62
Aktuelle virkemidler og tiltak, bindeleddet mellom gammel og ny tid.....	63
Anbefalte føringer for det videre planarbeidet	64
Løsningsforslag 1	68
Løsningsforslag 2	71
Vedlegg	74

Innledning

Den 14.10.2020 ble det fremmet et planinitiativ med mål om å regulere tomt for en ny KIWI-butikk på Eina. Planområdet omfattet Fjordgata 4-8. Etter oppstartsmøtet den 28.10.2020 anbefalte ikke kommunen å starte opp planarbeidet da de mente at plangrepet var feil mht. blant annet hvordan dette ville påvirke «velkomsten» til tettstedet ved at parkering og varelevering ville bli for eksponert. Kommunen ønsket å se på muligheten for et samarbeid med eierne i sør, som også er i prosess med utvikling av sin eiendom, og mente at saken var så viktig at de ønsket å se på en mulighetsstudie for hele sentrum.

Nytt planinitiativ ble fremmet den 13.8.2021. Da var hele planområdet, slik kommunen ønsket, inkludert. Det var samtidig utarbeidet en volumstudie/ plan for hele området. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut den 5.10.2021. I forbindelse med varsel av oppstart kom det inn flere innspill om at det er behov for en forenklet DIVE-analyse, og alternative løsninger til planene som forelå.

Dagligvarebutikk i Fjordgata 4-8

Lynne Eiendom AS eier nordre delen av sentrumsområdet. Eiendommen innebærer Lynne nordre (Fjordgata 4), Kiwi butikk, det gamle bankbygget (Fjordgata 8) og tilbygg til butikk med leilighet. Butikken trenger et større areal, parkering og varelevering er per i dag ikke optimalt. Lynne eiendom ønsker å etablere en ny butikk som samsvarer til dagens og framtidig behov i forhold til størrelse og tilbud. Det er et sterkt ønske fra Lynne Eiendom om å beholde butikken i sentrumsområdet for å styrke Eina. I tillegg er det planlagt kontorer, leiligheter og mulighet for andre små forretninger i bygget. Det er et premiss for Norgesgruppen at butikken er synlig fra Rv 4. Sammen med Bane NOR er det sett på forskjellige løsninger for varelevering. Per i dag brukes krysset foran jernbanestasjon som snuplass ved varelevering. Dette er ikke ønskelig. Bane NOR og Lynne Eiendom har kommet overens om å etablere en gang- og sykkelveg over Bane NOR sin grunn som er bred nok til at en lastebil kan kjøre gjennom. Gang- og sykkelvegen ønskes ikke å være gjennomkjørbar, og en forutsetter regulering med en bom ifm. varelevering, brøyting og ev. renovasjon. Lynne Eiendom har allerede jobbet noen år med denne utvikling og har behov for å komme i gang så raskt så mulig.

Søndre del av sentrumsområdet, Fjordgata 10 og Hågårvengen 2

Søndre del av sentrumsområdet har flere grunneiere. Disse har slått seg sammen til "Storgata 10 AS". En av grunneiere har en bedrift med ca. 30 ansatte. Bedriften er i vekst og er etablert i et boligområde i Eina. Det forventes at det vil bli ca. 50 ansatte om noen år. Det er et sterkt ønske å beholde bedriften i Eina og etablere nye næringslokale i sentrum. Bedriften trenger arealene innen 2024/ 2025. Grunneiere har et veldig sterkt fokus på å styrke sentrumsområdet, skape møteplasser og knytte flere funksjoner sammen; blant annet boliger, restaurant/ kantine/ møterom, treningssenter, små-forretning osv.

Planinitiativ

Kommunen har oppfordret utbyggerne til å se på en felles utvikling av sentrumsområdet for å oppnå det beste resultatet. Grunneiere har fremmet et felles planinitiativ den 13.08.2021. Planinitiativet er preget av en tydelig kravspesifikasjon med hensyn til antall kvadratmeter næringsareal, antall bolig, tjenester mm.

Unikt prosjekt

Eina er et lite tettsted med ca. 700 innbyggere. Planinitiativ som foreligger, betyr et helt nytt sentrum med fullt fokus på å utvikle og styrke lokalsamfunnet, og etablere gode møteplasser og tjenester for innbyggere. De som har størst økonomisk interesse i prosjektet, er dagligvarebutikken Kiwi og næringslokaler til ca. 50 ansatte. Boliger, nærings- og forretningsareal er en forutsetning for å skape liv i et sentrumsområde. Dagligvarebutikk er en viktig motor i et tettsted og viktig for bokvaliteten. Eina var en gang stor pga. foredlingsindustri av jordbruksvarer, med både meieri og slakteri. Rundt 1950 hadde Eina et veldig moderne servicetilbud. I en periode

var det hele 3 kafeer og 2 hoteller samtidig på Eina. Grunneiernes mål i dag er å føre stedet inn i ei ny storhetstid med den utviklingen de nå ønsker å tilrettelegge for. En framtidsrettet utvikling av en matbutikk og næringslokale kan tiltrekke seg tjenester og aktiviteter. Denne utviklingen, med lokale utbyggere, er dermed et unikt prosjekt og mulighet for Eina sentrum og for innbyggere i Eina.

Varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart kom det tilbakemeldinger fra både overordnede myndigheter, politikerne og innbyggere. De viktigste innspillene kan oppsummeres slik:

- Anbefaling om å gjennomføre en forenklet DIVE-prosess (kulturhistorisk stedsanalyse)
- Fokus på gode forbindelser – gang forbindelser i sentrumsområde
- Synergi mellom dagligvarebutikk og sørdelen av sentrumsområdet
- Fokus på møteplasser/ «Connected living» og lekeplass
- Fokus på samfunnsplanlegging/ inkluderende arkitektur
- Forbindelse mellom jernbanestasjon og dagligvarebutikk/ sentrum
- Åpen tilgang til fjorden.
- Ikke bruke attraktive deler av sentrum til parkeringshus.
- Ønske om å se flere alternativer (volumstudier) av hvordan sentrumsområdet kan se ut i framtida.
- Etablere en god medvirkningsprosess.

Bestilling

På denne bakgrunn bestilte kommunen en forenklet DIVE-analyse og mulighetsstudier (2 alternativer til volumstudier) av Feste Kapp AS/ Feste Sør AS.

Medvirkning

Det ble, i tillegg til deltagere fra kommunen og Feste Kapp AS, nedsatt ei medvirknings-/ referansegruppe med bred faglig bakgrunn og deltagere fra utbyggerne. Disse fikk i oppdrag å komme med innspill til analysen underveis i arbeidet. Gruppen besto av:

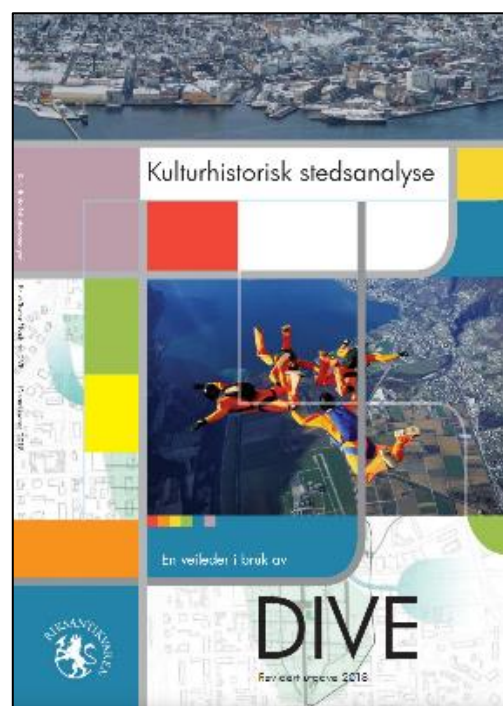
- Magnhild Bergljot Apeland, Innlandet fylkeskommune
- Kari Hanne Klynderud, Innlandet fylkeskommune
- Guro Strætkevren, innlandet fylkeskommune
- Ole Tian Jarlvang, bygningsrådgiver, Mjøsmuseet,
- Leif Arne Sandbekken, Toten historielag
- Eskild Narum Bakken, universitetslektor, NTNU
- Bjørn Erik Opsanger, Lynne Eiendomsselskap AS
- Per Arne Jacobsen, Storgata 10 Eina AS
- Morten Blien, Storgata 10 Eina AS
- Ilse Konings, byplanlegger, Vestre Toten kommune
- Anne Merethe Andresen, arealplanlegger, Vestre Toten kommune
- Ona Ekeløf, byggesaksbehandler, Vestre Toten kommune
- Ingunn A. Lønstad, landskapsarkitekt, Feste Kapp AS
- Hans Olav Egge, landskapsarkitekt, Feste Kapp AS
- Einar Nordengen, arealplanlegger, Feste Kapp AS
- David Fjågesund, arkitekt, Feste Sør AS

Medvirkningsgruppen har fungert som diskusjonspartnere for konsulent og kommune, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens fire faser. Det har vært avholdt til sammen tre medvirkningsmøter, og et avsluttende møte. I tillegg har det vært 2 befaringer:

- En befaring for å få inntrykk av planområde og omgivelse. Grunneiere fortalte om hvilke planer de har for sentrumsområdet. Leif Arne Sandbekken fra Toten historie lag tok oss med i utvikling av Eina gjennom tidene.
- En befaring for å bli kjent med meieribygget, tilstanden og brukbarheten.

De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, og har hatt et ulikt syn på hva som er en ønskelig framtid for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. I arbeidsmøtene har det av og til vært vanskelig å skille de 2 prosessene som pågår samtidig; DIVE-analysen og mulig utvikling av området.

Metode



D	ESCRIBE / BESKRIVE <i>Hva forteller dagens landskap og miljø om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter?</i> Besvares i trinn 1 (T1 Beskrivende arbeidsfase).
I	NTERPRET / FORTOLKE <i>Hvorfor har enkelte elementer og karaktertrekk i analyseområdet hatt spesiell samfunnsmessig betydning?</i> Besvares i trinn 2 (T2 Fortolkende arbeidsfase).
V	ALUATE / VURDERE <i>Hvilke historiske elementer og karaktertrekk har spesiell verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?</i> Besvares i trinn 3 (T3 Vurderende arbeidsfase).
E	NABLE / AKTIVERE <i>Hvordan kan stedets prioriterte, historiske karaktertrekk og ressurser forvaltes og utvikles?</i> Besvares i trinn 4 (T4 Aktiverende arbeidsfase).

DIVE-analysen har et kulturhistorisk utgangspunkt hvor hensikten er å omdanne kulturhistorisk informasjon fra passiv til praktisk kunnskap gjennom en systematisk og målrettet arbeidsprosess. DIVE-metoden har også en pedagogisk målsetting ved å bidra til at historien og argumentasjonsgrunnlaget enkelt kan forstås av alle interesserte og involverte parter. Veilederen er utgitt av Riksantikvaren.

Metoden består av 4 trinn. Disse er kort beskrevet i innledningen til hver kapittel.

Input – Forberedende arbeidsfase

Utdrag fra veilederen:

Mål: Utarbeide opplegg og program for analysen

«I forkant av analysen er det viktig å gjennomgå forhold av betydning for arbeidets gjennomføring og bruk. I den grad det er hensiktsmessig og mulig, bør det også utarbeides et program der analysens problemstillinger, spørsmål og kunnskapsbehov beskrives. Programmet kan fungere som bestilling, innholdsfortegnelse og grunnlag for utkvittering av analysearbeidet.»

Bestilling

På grunn av svært lite tid til disposisjon ble dessverre ikke brukt nok tid på denne fasen, og det har derfor vært noe diskusjon om hvordan funnene fra DIVE-analysen skulle brukes inn i mulighetsstudiet. De innspillene som kom i høringsperiode ifm varsel om oppstart var bakgrunnen til bestillingen. Målsetting med DIVE analyse for Eina er å få et kulturminnefaglig underlag, kartlegge både bevaringshensyn og gi nærmere innsikt i fortetningspotensial.

Rammene for bestillingen fra kommunen gikk i korthet ut på:

- Forenklet DIVE-analyse
- Mulighetsstudie med bakgrunn i DIVE, men også i behovene for utvikling i området
- Mulighetsstudiet skal vise 2 alternativer;
 - ett der eksisterende vann- og avløpsnett beholdes
 - ett der deler av vann- og avløpsnett i sør og vest flyttes

Da det i området er behov for store, nye bygningsmasser ønsket kommunen at mulighetsstudiet skulle ta hensyn til de volum som grunneierne hadde framlagt som sitt behov. Dette har vært en utfordring i arbeidet da det har vært vanskelig å få plass til både ny og gammel bebyggelse.

Det har også vært vanskelig å se helt bort fra de krav og ønsker som utbyggerne har hatt når mulighetsstudie (som er vedlagt) har vært utarbeidet. Det har vært et uttalt, politisk ønske å imøtekomme utbyggerne sine behov i så stor grad at prosjektene kan realiseres. Vurderingene er derfor preget av disse føringene.

Trinn 1: Beskrivende arbeidsfase

Utdrag fra veilederen:

Mål: Belyse analyseområdets historiske karakter.

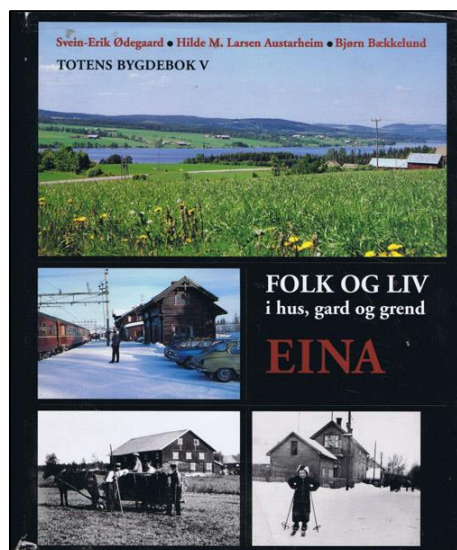
Hva forteller dagens landskap og miljø om analyseområdets opprinnelse, utvikling og karakter?

«Det er i denne arbeidsfasen analysens kunnskapsunderlag etableres, og med det, grunnlaget for å forstå hvordan naturbetingede og samfunnsmessige forutsetninger og forestillinger har formet dagens samfunn, omgivelser og historiske karakter. Analysens kunnskapsbehov og detaljeringsnivå bør i hovedsak være avklart i arbeidsprogrammet, slik at informasjonsinnsamlingen effektivt rettes mot definerte utfordringer. Etablering av analysearbeidets kunnskapsplattform egner seg godt som en medvirkningsrettet aktivitet. Stedskunnskapen som opparbeides må danne et mest mulig verdinøytralt utgangspunkt for andre trinns fortolkning av analyseområdets utvikling.»

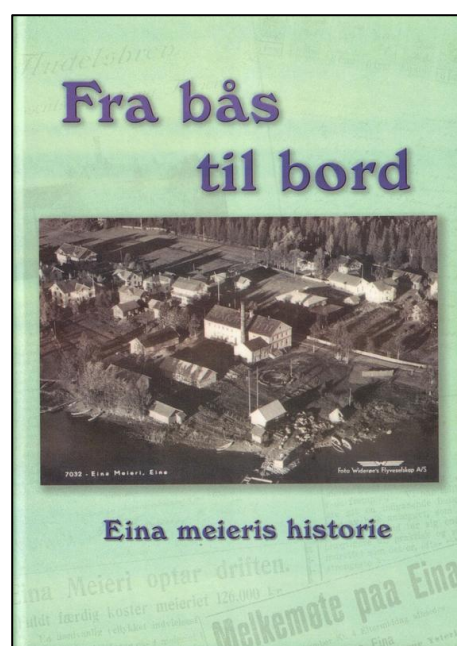
Aktuelle deloppgaver i trinn 1 er:

- Samle informasjon om analyseområdets opprinnelse og utvikling
- Systematisere den innsamlede historiske informasjonen
- Beskrive og formidle kunnskapen om analyseområdets historiske karakter

Kildegrunnlag



Til grunn for den historiske beskrivelsen i analysens trinn 1 er det to primære kilder. Hovedreferansen er Totens bygdebok V for Eina, *Folk og Liv i hus, gard og grend*, utgitt av Stiftelsen Toten økomuseum. Det er også hentet flere bilder fra denne boka. Det er også innhentet enkelte opplysninger om Eina som egen kommune, fra Totens bygdebok II, som ble utgitt i 1953.



I tillegg er boka *Fra bås til bord- Eina Meieris historie*, utgitt av Eina Meieri i samarbeid med Stiftelsen Toten Økomuseum i 2005 benyttet.

Historiske kart er hentet fra Kartverkets åpne kartdatabase over historiske kart.

I tillegg er tjenesten Digialmuseum.no benyttet i fremskaffelsen av flere av de historiske bilder.

Medlem av medvirkningsgruppa ved Leif Arne Sandbekken i Toten historielag har bidratt med innspill til historiske fakta, og utgjør både en muntlig og skriftlig kilde.

Vestre Toten kommune v/byggesaksavdelingen har bidratt med fakta om byggenes alder fra matrikkelen.

Mjøsmuseet har bidratt med SEFRAK-opplysninger knyttet til disse registreringene innenfor planområdet, samt noen eldre bilder fra Eina.

Kort innledning om Eina tettsted

Eina er ei bygd og et tettsted i Vestre Toten kommune. Pr. 1. januar 2021 har tettstedet 704 innbyggere, mens det i hele bygda bor om lag 1600. I 2000 bodde det 632 innbyggere i tettstedet Eina, med andre ord en økning på ca. 72 personer siste 20 år.

I 1757 ble det opprett et Oplandernes Amt, et administrasjonsområde som omfatter omtrent det som dag er Innlandet fylkeskommune. (Tidl. Oppland og Hedmark). Da Oplandernes Amt ble delt i to i 1781, ble Eina en del av Kristians Amt, som skiftet navn til Oppland i 1919.

Eina ble skilt ut som egen kommune i 1908, samtidig med Kolbu. Tidligere hadde de to bygdene vært en del av Vestre Toten. Det var ved opprettelsen av Eina som egen kommune, en del bekymringer blant Einas innbyggere selv om at kommunen ville bli liten, og med store forpliktelser. I 1908 hadde Eina kommune 1 173 innbyggere, og kommunen ble en av de minste i Kristians amt. Noe motvillig gikk Einas innbyggere med på å bli egen kommune. Kommunestyremøtene ble holdt i herredshuset Folkvang ved Eina kirke. I 1964 ble Eina igjen innlemmet i Vestre Toten kommune.



Foto fra Eina i 2003

Tettstedet Eina ligger ved munningen av Einafjorden, og har forgreninger både på øst og vestsiden. Fra den opprinnelige bebyggelsen rundt Eina stasjon, har tettstedet strukket seg sørover på begge sider av fjorden.



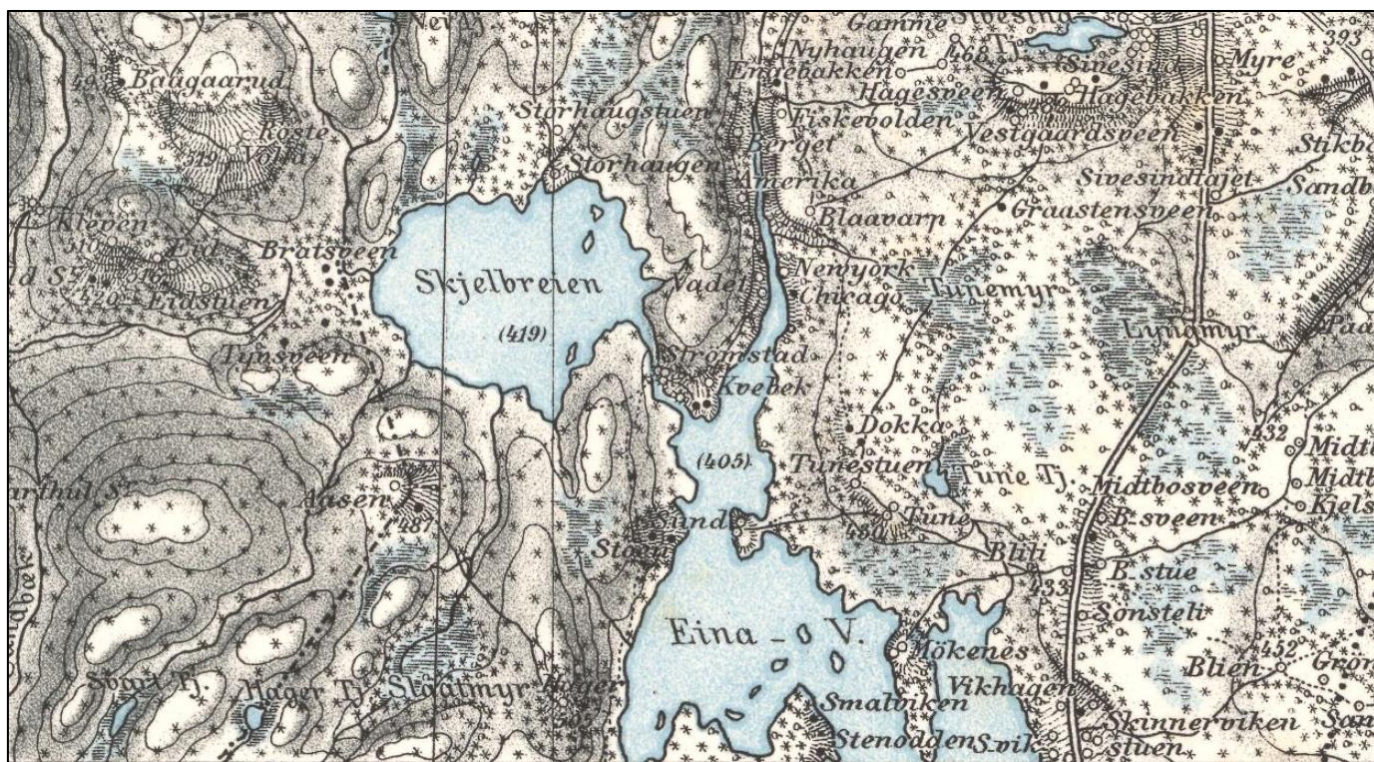
Det er forsøkt å illustrere dette ved å definere fire ulike soner i Eina sentrum.

- Sone 1 utgjør Eina sentrum, der alle nåværende og tidligere sentrumsfunksjoner ligger.
- Sone 2 utgjør en mindre boligutbygging på motsatt side av Rv. 4.
- Sone 3 utgjør en kombinasjon av boligbebyggelse langs vannet, eldreboliger, bilverksted og Skogstad Leirsted.
- Sone 4 utgjør i hovedsak boligfeltutbyggingen anlagt etter 1950. Langs vannet er det innblandet en del fritidsboliger i boligområdene.

Denne DIVE-analysen har sitt fokus på Sone 1, som utgjør tiltaksområde for reguleringsplan for Eina sentrum.

Kulturhistorisk beskrivelse

Før 1900, Bondesamfunnet



Figur 1, Utsnitt av kart Kristians Amt fra før 1900 (Kartverket.no)

Den sør og vestvendte jorda i nordøstenden av Einavannet hører til den beste dyrkingsjorda rundt Einavannet i eldre tid. Garden Sund er en av de eldste gårdene, som sannsynligvis ble ryddet i vikingetiden, ca. 800-1050.

Grenda Eina var et utkantområde innen bosettingen på Toten. Slike utkantområder ble vanligvis rammet hardt av svartedauen. Etter 1350 ble det fullstendig folketomt rundt Einavannet, med unntak av gårdene Sund og Møkenes. Dette var de eneste Eina-gardene med bosetting i 1528. Det er et viktig faktum at i ca. 200 år var Eina rett og slett disse to gardene, Sund og Møkenes, som også har vært adelsgoods.

På 1700 og 1800 tallet var Eina langt på veg en ren jordbruksbygd.

Det var sært mange som dro til Amerika fra Eina i siste halvdel av forrige århundre. Navn på bosteder som Amerika, Kvenbæk og Chigaco og Nyjork vitner om dette.

Det var først omkring 1900 at det vokste frem ei befolkningsgruppe som ikke drev med jordbruksproduksjon på Eina. Samfunnsendringen skjøt for alvor fart da arbeidet med jernbanetraseen fra Hadeland til nordenden av Einavatnet ble påbegynt på slutten av 1800 tallet. I første omgang førte dette til at det kom mange anleggsfolk til bygda.

De eneste husene som ble bygget før århundreskiftet utenom den gamle gardsbebyggelsen var Nyjork og Chicago. Eiendommen Nyjork er den eldste, den ble utskilt fra Blåvarp allerede i 1856. Nyjork var et lite småbruk i mange år, før eiendommen ble ytterligere oppdelt til 3 nye hus, til Eina meieri og til jernbanen. I dette huset var Einas første kafe, eller spiseforetning som det het den gang. Chicago fulgte i 1896. Fra Chicago ble det skilt ut 8 eiendommer i tidsrommet 1901-1915.

Eina stasjon ble åpnet i 1902. Etter stasjonsåpningen vokste det frem et tettsted rundt dette trafikknutepunktet. Her ble det bygget villaer, og forretningslokaler med butikker, kafeer, hotell og kino. Hit kom folk fra



Figur2, Utsnitt av kart - Kristians amt, eksakt årstall er ukjent. Kartet viser Gjøvikbanen før Landsbanen ble bygget. (Kartverket.no)



Figur 3, Eina stasjon ca. 1926 (Digitaltmuseum.no).

jordbruksmiljøene ellers på Eina for å handle, levere mjølk og slaktedyr, og for å treffe folk. I tillegg til næringsdrivende var det også mange jernbanearbeidere som slo seg ned i stasjonsbyen den første tida.

Eina sentrum er i all hovedsak bygget på grunnen til gårdene Blåvarp, Sund, og Vadet.

Jernbanearkitekturen var på denne tida «den nye tids stil», og det er hevdet at den i stor grad påvirket byggeskikken på bygdene. Ved å studere den tidligere sentrumsbebyggelsen på Eina, er det sveitserstilen, som er den dominerende. Jernbanestasjonene står ensomme i din dragestil, men en enkel dragestil som har mye til felles med sveitserstilen.



Figur 2, Bebyggelse i Eina sentrum 1910. En ser Lynne nordre/ Henna og Børresen-gården, samt noen ukjente hus. I bakgrunnen Eina Kafe, og videre til høyre "New York." (Digitaltmuseum.no)

Husene som ble bygget i sentrum i perioden 1900 – 1910 var jernbanestasjonen, butikkene, hotellene, kafeene og en del rene boliger. Bebyggelsen var for det meste konsentrert rundt stasjonen, Nyjork og Chicago, men den spredte seg også noe til utkantene av sentrumsområdet.

I 1903 ble eiendommen Einang skilt ut av Vestre Blåvarp. Her ble det bygget hotell og butikklokaler, og det ble omdøpt til Fjordheim. Bygningen var oppført i sveitserstil. Fjordheim var også skysstasjon frem til 1920 årene. Fjordheim lå nære stasjonen, og det var gangavstand fra perrongen og til hotellet.

I 1904 tok kjøpmann Oskar Johansen Lynne initiativ til å skille ut to tomter i sentrum rett øst for jernbanestasjonen. Dette gjaldt br. 15 Lynne østre, og bnr. 16 Lynne. Begge Lynne -forretningene var landhandlerier med omtrent det samme vareutvalget. De hadde hver sin faste kundekrets. Lynne forretningene lå sentralt plassert med hensyn på kommunikasjon, og tett på jernbanen. Varefrakten med jernbanen var velorganisert. Fjordheim og Lynne utgjorde sammen med stasjonen et nordre tyngdepunkt på Eina.

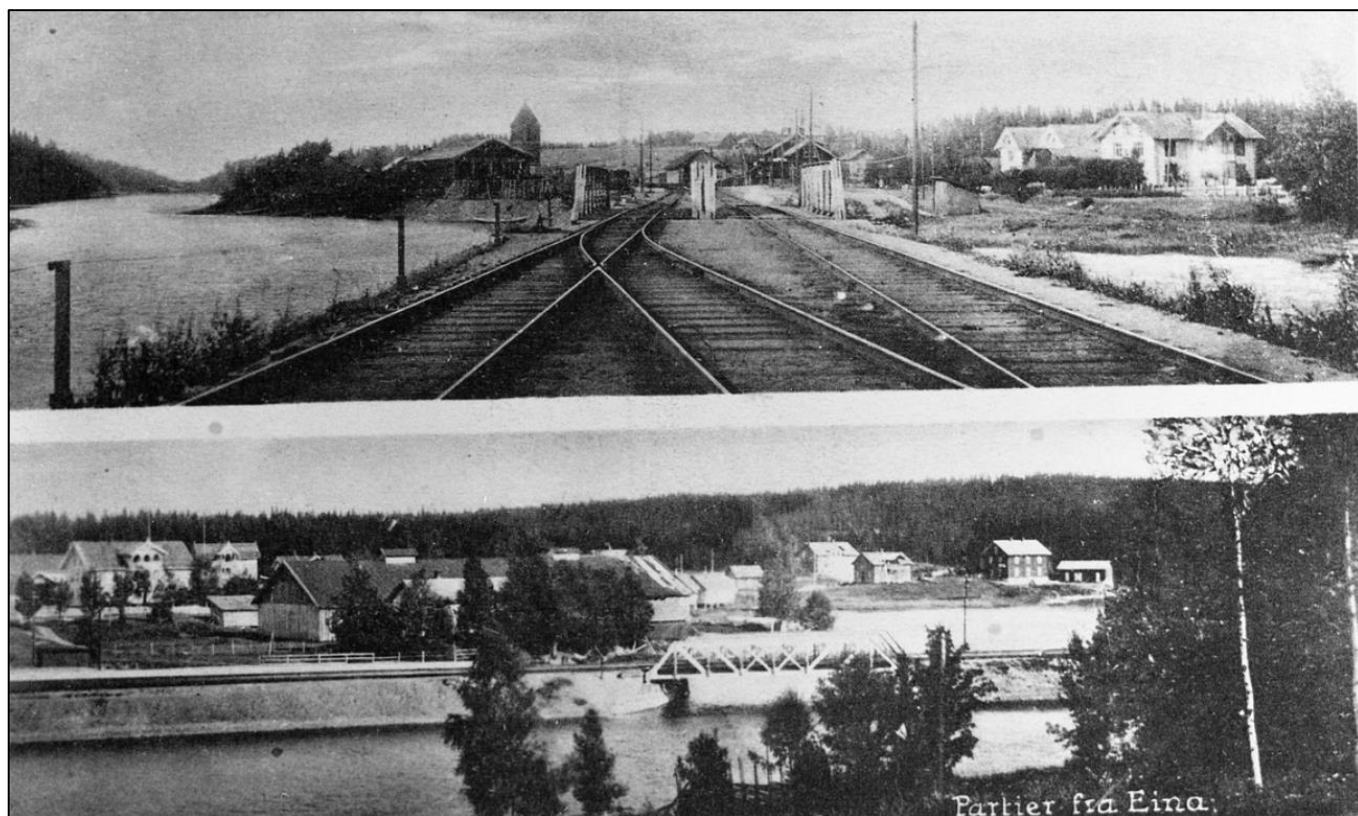
I denne tidsepoken etableres Fjordgata og Eina sentrum fikk gjennom dette sin definerende vegakse.

Mellom 1910 og 1920 ble bebyggelsen fortettet i stasjonsområdet samtidig som bebyggelsen ble strukket i lengden, fra Granli nord for stasjonen, 8 hus i stasjonsområdet og 8 hus i det sørlige sentrumsområdet, til blant annet flere hus på Skogli, vest for Sundvik.

I årene mellom 1920 og 1930 ble det bygget lite i sentrum, men mer i ytterkantene av sentrumsområdet. Det ble bygget bare ett hus i stasjonsområdet, Heimen, i tillegg til Eina Meieri.



Figur5, Fjordheim Hotell ca. 1925 (Digitaltmuseum.no)



Figur 6, To sammenstilte bilder fra Eina, året 1918. På det øverste ser en stasjonsområdet, og Børresengården. nederst ser i midten kornlageret som ble bygd i 1918, men senere revet. Her ble meieriet senere plassert.

1925-1960, Industrietablering og storhetstid



Figur 3, skråfoto av Eina sentrum, ukjent årstall.

Jernbanen, som i sin tid var hele utgangspunktet for etableringen av Eina som tettsted, fikk i denne tidsepoken foredlingsindustri av jordbruksvarer. Fra slutten av 1920 årene omfattet næringsaktiviteten ved Eina et meieri og et



slakteri. Valdresbanen var viktig for transport av melk til Eina meieri fra andelseiere i Land. I 1928 åpnet Eina meieri. Valdresbanen fungerte som bindeledd mellom Eina og Land, og det var denne kommunikasjonsåren som la grunnlag for et samarbeid over Trevassåsen om foredling av melk i nærheten av det viktige trafikknutepunktet Eina. Ved oppstarten baserte driften i meieriet seg på kombinert produksjon av smør og ost, samt salg av melk.

I 1934 rammes Eina av en stor brann, der Eina Hotell brenner ned. Totens Blad omtalte i en avisartikkel at:

«Av de nærliggende huser var blant annet Eina Meieri og Eina Cafe en tid sterkt truet. På cafeen blev malingen svidd og på meieriet sprang vindusrutene. Bedehuset var også en stund sterkt truet, og hvis ikke ilden hadde blitt hindret i hotellets uthus hadde også ganske sikkert Bedehuset blitt flammens rov, da dette stod vegg i vegg med det nevnte uthus.»

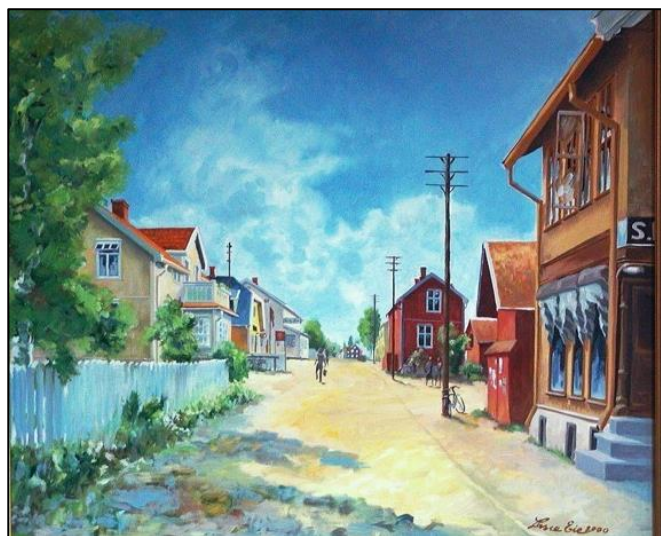


Figur 4, Udatert bilde, før hotellbrannen i 1934. Eina Hotell kan skimtes til høyre i bildet.

Eina Hotell var også oppført i sveitserstil, som flere av de andre opprinnelige bygningene i Eina. I etterkant av brannen i 1934 blir det på tomta bygget opp igjen en ny forretningsgård i funkis-stil. I forretningsgården Chicago Nordre var det dagligvareforretning i første etasje og pølsemakeri i kjelleren.

Etter at NSBs overtakelse av Valdresbanen i 1937, ble bemanningen gradvis økt, til en topp på 61 ansatte i 1962, året før elektrifiseringen av Gjøvikbanen.

Da Eina Meieri rundet 25 år i 1953, var det en betydelig arbeidsplass, med ca. 25 ansatte.



Figur 5, Eina sentrum på 1950- tallet. Bildet til venstre er sett fra nord. Lynne nordre nærmest til høyre. Bildet til høyre er sett fra sør. Børresen-bygget skimtes bak det lille røde huset.

Eina Meieri bygget etter hvert opp en del «sideaktiviteter». I 1947 startet meieriet opp et innkjøpslag for kraftfor gjødsel og såvarer med mer. Figur 10 viser to malerier som godt illustrerer hvordan Eina sentrum var på 1950 tallet. Maleriene er malt av Lasse Eie, sønn av en meieribestyrer på Eina Meieri. Eina Sentrum hadde i denne tidsepoken et moderne servicetilbud. Det var i en periode hele 3 kafeer og 2 hoteller samtidig på Eina.

Et eksempel er forretningen ved Lynne / Jørgen Børresen. Av virksomheter som har leid lokaler i gården kan nevnes trygdekasse, kommunekasse, postkontor, bibliotek og frisør.

Vestoppland Slakteri ble etablert på Eina (sør for Eina sentrum)



Figur 6, Børresen gården, 1957 (postkort)



Figur 7, eldre postkort fra Eina, ukjent årstall.

Postkortet over viser noe av «landsbyidyllen» som preget Eina i denne perioden, og viser både attraktiviteten nær Einavannet og flere av butikkene på gateplan.

1960-1989, Tilbakegang

I denne tidsepoken møter Eina som tettsted på en rekke utfordringer. På 80-tallet gikk trafikken på Valdresbanen kraftig tilbake. En av årsakene til dette var en kraftig forbedring av busstilbudet mellom Valdres og Oslo. Det ble gitt konsesjon for ekspressbuss mellom Oslo og Fagernes. I tillegg var nok også den økende privatbilismen en av grunnene til det sviktende passasjerantallet ved banen.

Persontrafikken på banen ble nedlagt 1. januar 1989. Nedleggelsen av Valdresbanen svekket Eina som tettsted. Tettstedet som ble bygget opp med utgangspunkt i jernbanen, ble redusert i relevans samtidig som jernbanen ikke lenger var det primære transportmiddelet. Fra å ha vært 61 ansatte ved stasjonen i 1962, reduseres dette mot slutten av tidsperioden betydelig, og utgjør senere ut på nittitallet kun 2 ansatte.

I 1965 legges det nye fylkesveg i en bue rundt Eina sentrum, og det må legges til grunn at handelen som i sin tid både levde av togtrafikk og gjennomfartstrafikk gjennom Fjordgata i dette i denne tidsepoken mistet mye av sitt kundegrunnlag.



Figur 92, Eina 1964 - ny vegtrasé under planlegging (1881.no)



Figur 83, Eina 1965 - Ny Vegtrasé ferdig bygget (1881.no)

På 1970 og 1980 tallet ble det i tillegg nasjonalt jobbet for en strukturrasjonalisering i meieribruket. I 1982 overtar Fellesmeieriet driften ved Eina Meieri, som drev meieriet frem til 1986.

En av filosofiene til Eina Meieri var å opptre som en pådriver for lokalsamfunnet i stasjonsbyen der hovedanlegget lå. Meieriet prøvde å se behov og muligheter som kunne være med å skape et aktivt lokalmiljø. Det var også naturlig for meieriet å ha et utsalg for omsetning av melk og andre meieriprodukter. Det var derfor dagligvarebutikk i deler av meierigården, som gradvis ble utvidet i takt med at meieriet som følge av endret drift fikk et endret arealbehov, og etter hvert ble fullt ut avviklet.

Av nye funksjoner som kommer i denne tidsepoken, kan det trekkes frem Totens sparebank, som åpnet filial på Eina i 1970. I 1984 flytter banken inn i nye egne lokaler i «bankbygget», som oppføres mellom meieriet og Lynne.

I 1985 etableres Fina-stasjonen, forløperen til dagens bensinstasjon langs Hågarvegen.

Det tidligere ærverdige hotellet Fjordheim brant i 1989 og Eina mister gjennom dette et av sine mest karakteristiske bygg.

Det er ellers lite byggeaktivitet i denne perioden.

1990-2020, Eina i nyere tid



Figur 10, Fjordgata i 2019.

I disse tre tiårene er det flere hendelser som gir et inntrykk av at den svake utviklingen for Eina som handelssentrum fortsatte fra 1990 og videre frem til i dag. Godstrafikken ved Valdresbanen fortsatte frem til 1999, da denne også ble lagt ned, og Valdresbanen mistet med dette siste rest av sin relevans.

Ses perioden under ett kan det trekkes frem at hoveddelen av Einas sentrums sentrumsfunksjoner fortsetter sin svake utvikling. Samtidig er det i denne perioden det bygges mye nytt. Dette er imidlertid boliger, gjerne leilighetsbygg eller flermannsboliger. Langs Fjordgata, fra stasjonsområdet i nord, til krysset ved Hågarvegen i sør, er det samlet bygget flere leilighetsbygg som dominerer i gatebildet. Det er ikke benyttet noen enhetlig byggeskikk på disse oppføringene. Alle prosjektene har private hager som delvis vender ut mot Fjordgata.



Figur 11, Ortofoto Eina 1949 og Eina 2016

Ortofoto på forrige side er tatt i henholdsvis 1989 og 2016 og illustrerer godt hvilken omfattende boligbygging og fortetting det har vært i denne perioden. Legg spesielt merke til alle «ledige» arealer langs Fjordgata i 1989, som 30 år senere alle er benyttet til nye boligprosjekter. Det er spesielt tre prosjekter det er relevant å trekke frem:



Figur 12, Triangelen Borettslag. Foto: Google.

Triangelen Borettslag ble stiftet i 1998, og er en del av Gjøvik og omegn boligbyggerlag. Borettslaget utgjør til sammen 6 bygningsvolumer i en etasje, med to boenheter i hver enhet. Byggene er oppført i en etasje, med saltak.



Figur 13, Fagerluntunet Foto: Google.

Fagerluntunet ble etablert ca. 2015, og utgjør ca. 12. leiligheter, fordelt på 3 bygningsvolumer i to etasjer. Det er fire enheter i hvert volum, dvs. to i hvert plan. Byggene er oppført med pulttak. Det ble gjennom planen etablert boliger med private soner ut mot Fjordgata. Byggestilen er ikke tidligere representert på Eina.



Figur 14, Boligsameie i Skogstadvegen (Google Maps).

Boligsameie i Skogstadvegen, ble bygget i 2016, og utgjør et hjørnebygg oppført i to etasjer, i krysset mellom Fjordgata og Skogstadvegen. På eiendommen har det tidligere vært en Esso-stasjon, og området har hatt en varierende bruk opp gjennom årens løp. Før bygget ble reist var arealene enebolig med hage. Bygget er godt synlig i gatebildet, i og med det ligger på en liten forhøyning ved innfarten til Eina sentrum fra sør.

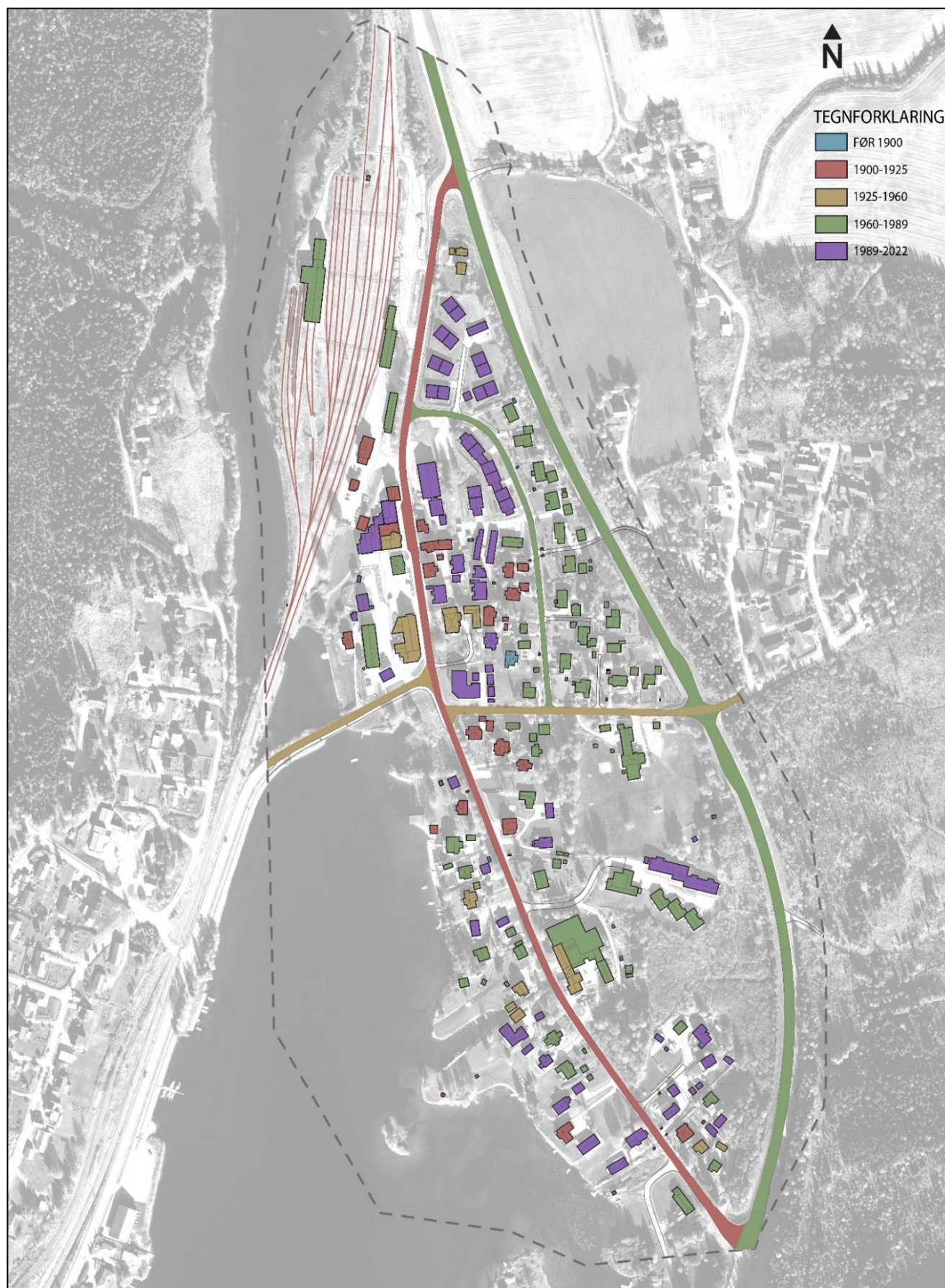
Av øvrige hendelser i Eina fra denne perioden kan det trekkes frem at Eina mister en av sine dagligvarebutikker. I lokalene etter meieriet som sto ledig etter nedleggelsen i 1986 ble det drevet dagligvarebutikk på i Meierigården frem til juli 1998, da Joker Eina AS la ned sin virksomhet. En periode på 1990 tallet hadde Eina gjennom dette to dagligvarebutikker, der kun en av dem finnes i dag.

Totens Sparebank hold til i bankgården frem til 2016, da banken legger ned sin filial. Bygget overtas av Toten Regnskapskontor. Bygget, som tidligere hadde hovedinngang på langsiden langs Fjordgata, forandres i fasaden gjennom at inngangspartiet kles igjen. Grepet er et eksempel på hvordan bebyggelsen langs Fjordgata har «vendt ryggen» til gata.



Figur 19: Bankgården, Fjordgata 8

Gruppering av bebyggelse etter den enkelte tidsepoke



Figur 20: Kart som viser bygningenes tidsepoker

Figur 19 på forrige sider viser en aldersfordelt inndeling av den eksisterende bebyggelsen på Eina. I tillegg er alder på vegsystemet definert. Den ulike fargedelingen får frem hvilken mosaikk i tidsepoker de ulike byggene er fra.

- For perioden før 1900 er det kun ett bygg som står igjen, som utgjør deler av det tidligere bruket Chicago.
- For perioden 1900-1925 kan det trekke frem Eina Stasjon, de to Lynne-gårdene, Eina Cafe og Eina Bakeri. At det ikke er flere registrerte bygg langs Fjordgata fra denne tidsepoken skyldes at flere bygg er blitt revet, herunder, Fjordheim og Nyyork.
- For perioden 1925-60 er Eina Meieri det viktigste enkeltbygget som er oppført i denne perioden, i tillegg til forretningsgården Chicago Nordre.
- I perioden 1960-1989 ble Eina fortettet med boliger, først og fremst i ytre del av Eina, ut mot Rv 4.
- I perioden 1989 frem til moderne tid ble det etablert flere nye eiendommer langs Fjordgata. I nord boligkvarteret Triangelen, sammen med vegen Mathias Blilies veg. Fjordheim brant og ble erstattet av nytt forretningsbygg med boliger. Ytterligere to sentrumsprosjekter «Fagerlund» og boligsameiet i Skogstadvegen 1 preger gatebildet.

Overordnet kan det trekkes frem at Eina har blitt utviklet langs Fjordgata først, for så å bli breddet ut, slik bebyggelsen i dag rammes inn av Rv 4 mot øst.

Dagens struktur – hva bør beholde og styrkes

Dagens eksisterende sentrum har ikke noe særlig struktur. Jernbane parken er avskjermet og ikke tilgjengelig. Fjorden er ikke tilgjengelig på grunn av privat eiendom. Ubebygde arealer brukes som parkeringsareal, men helt ustrukturert. Matbutikk Kiwi og servicestasjonen er de viktigste møteplassene i området. Servicestasjonen har akkurat fått en ny leietaker som ønsker å etablere en bedre restaurant i kombinasjon med landhandleri.

Servicestasjonen blir også brukt som møteplass for noen lag/foreninger. Treningssenteret er en viktig møteplass for både eldre og unge.

Det er viktig at jernbaneparken åpnes opp og er tilgjengelig. Det skaper mulighetene til å lage gode forbindelser fra jernbanen til matbutikken, indre sentrumsområdet og i retning Hågårvegen langs fjorden. Det vil være vesentlig å åpne området opp mot fjorden, både for bruk av området og ikke minst for opplevelse av både vannet og sentrumsområdet. Det er viktig at området er offentlig.

Matbutikk Kiwi er en viktig møteplass for folk fra Eina. Et lite torg i tilknytning til inngangspartiet som er bilfritt og hvor det er mulighet for noen benker kan styrke denne møteplass.

Eina sentrum gjennom de ulike tidsepokene

Før 1900 Bygdesamfunnet				
Naturgitte forutsetninger	Ferdselsårer	Bebyggelsesstruktur	Byrom	Enkelthus
Fruktbart jordbruks-samfunn i enden av Einafjorden. Utvinning av brenntorv og torvstrø fra myrene (blåvarpmyra).	Hverken jernbane eller Fjordgata er etablert. Kun mindre bygdeveger. Kjølvegen fra Hadeland over Høgkorset med deling sør på Eina, med led mot Hoff Kirke og en led forbli Blilie mot Børsvill, Ås kirke og videre mot Gjøvik.	Jordbrukssamfunn med spredt gårdsbebyggelse. På slutten av 1800-tallet vokser det frem flere landhandlerier, både på østsida og vestsida av Einafjorden.	Eina finnes ikke som tettsted	Gårdene Sund og Møkenes, eneste gårdene i Eina fram til 1700-tallet. Småbruk Nyjork (1856) og Chicago (1896). Disse ble bebyggt i det som senere utviklet seg til Eina sentrum

1900- 1925 Stasjonsbyen				
Naturgitte forutsetninger	Ferdselsårer	Bebyggelsesstruktur	Byrom	Enkelthus
Etablering av Gjøvikbanen og Valdresbanen.	Jernbanen kommer til Eina (1901, ett år før åpningen av Gjøvikbanen). Eina stasjon ble et jernbaneknutepunkt ved åpningen av Valdresbanen i 1906. Veg fra Blilie til Eina stasjon kom tidlig i denne perioden for bedre forbindelsene til jernbanen. Før dette ar det gardsveg, /bygdeveg fra Blilie mot Thune og Blåvarp. Båttrafikk på Einafjorden 1905-1906 «Eina Dampskipselskap». Dette ble ingen suksess.	Eina stasjon ble åpnet i 1902. Bygget i <i>dragestil</i>, mye til felles med sveitserstilen. Vekst i sentrum i perioden 1900 – 1925 i form av jernbanestasjonen, butikker, hoteller, kafeer og boliger. Bebyggelsen var for det meste konsentrert rundt stasjonen, Nyjork og Chicago, men den spredte seg også noe til utkantene av sentrumsområdet.	Fortetting i stasjonsområdet, etablering av Eina som tettsted. Bebyggelse langs hovedgaten som ledet mot jernbanestasjonen. Spredte jordbrukseiendommer i utkanten.	Eina jernbanestasjon (1901) Fjordheim hotell (ca. 1903) --- omdøpt fra Einavang, en eiendom skilt ut av Vestre Blåvarp. Smørstad kafe og hotell (1917-1918) Lynne-gårdene bygges. (Dagens Kiwi) Eina Hotell etableres.

1925-1960 Industrietablering og storhetstid				
Naturgitte forutsetninger	Ferdselsårer	Bebyggelsesstruktur	Byrom	Enkelthus
Husdyrhold, gras- potet- og kornproduksjon, steinbrudd og kalkbrenning.	Valdresbanen fungerte som et bindeledd mellom Eina og Land. Jernbanen ga grunnlaget for samarbeid over Trevassåsen om fordeling av melk. Veg Hågård - Eina i slutten av 1930 åra. Med dette blir det sammenhengende veg rundt fjorden. Det bygges vei fra Fjordgata opp mot skogen.	Fra slutten av 1920 årene omfattet næringsaktiviteten et meieri og slakteri.	Chicago Nordre ble bygd opp igjen etter brannen i Eina Hotell 1934 og her kom det dagligvareforretning og pølsemakeri på 1950 tallet. Lite bygging i sentrum med unntak av meieriet.	

1960-1990 Nedgangstider				
Naturgitte forutsetninger	Ferdselsårer	Bebyggelsesstruktur	Byrom	Enkelthus
Utbedring av fjordkanten langs østsida av Einafjorden. En tid med stor omstilling og forandring i jordbruket, som har vært hovednæringen på Eina. Stor interesse for nydyrking i denne perioden Mange mindre mjølkeprodusenter sluttet med melk. En del av disse satset på gris og korndyrking slik at Eina fortsatt var ei meget aktiv husdyrbygd.	Ny RV4 legges utenfor Eina sentrum (1964). Avvikling av persontrafikk på Valdresbanen (1988). Ny veg øst for Fjordgata etableres og legger til rette for mer utbygging.	Kraftig vekst i boligbygging fra 1960. Stor byggeaktivitet i 1970 årene- og 80- årene, da Blåvarpfeltet på østsida og Røyskattlia på vestsida. Meieriet kjøper 8 mål stor tomt for å starte bensinstasjon og servicestasjon (1962). Iverksette etter meieriet ble nedlagt (1985).	Bensinstasjon og storkiosk etableres på vestsida av meieriet Det nye bankbygget etableres.	Bensinstasjon og storkiosk på østsida av meieriet (1985).

1990-2020 Nyere tid				
Naturgitte forutsetninger	Ferdselsårer	Bebyggelsesstruktur	Byrom	Enkelthus
	Valdresbanen nedlegges. Beholde Fjordgata som hovedakse -- miljøgate? Godstrafikken nedlegges (1999).	Dagens tjenester består av en dagligvarebutikk, to frisørsalonger regnskapskontor, et treningssenter og en bensinstasjon. Boligutbygging mellom Fjordgata og Rv.4.	Bygging av flere boligprosjekter langs Fjordgata. Gateplan langs FjordgataFjordgatas østside privatiseres.	Triangelen borettslag Skogheim. Fagerlundtunet Boligsameie i Skogstadvegen.

Trinn 2: Fortolkende arbeidsfase

Utdrag fra veilederen:

Mål: Belyse analyseområdets historiske betydning.

Perspektivene på historien endres over tid, både på det individuelle og kollektive plan, etter hvert som verden og samfunnet forandrer seg. Historisk stedsforståelse må med andre ord bygge, ikke bare på kunnskap om stedets opprinnelse, utvikling og karakter, men i tillegg på tverrfaglig tolking av de historiske kontekstene. Spørsmålet som stilles er derfor:

Hvorfor har enkelte elementer og karaktertrekk i analyseområdet hatt spesiell samfunnsmessig betydning?

I diskusjonene om analyseområdets historiske betydning bør det delta personer med ulik kunnskap og ståsted, slik at meningsutvekslingene får en mest mulig intersubjektiv karakter. Sammen med første trinns faktabaserte kunnskapsunderlag og beskrivelsen av analyseområdets karakter, danner fortolking av stedets historiske kontekster og betydninger det viktigste grunnlaget for tredje trinns vurderinger av kulturarvens verdier og muligheter.

Aktuelle deloppgaver i trinn 2 er:

- Fortolke analyseområdets historiske kontekster
- Undersøke analyseområdets historiske lesbarhet og tilstand
- Beskrive/ formidle analyseområdets historiske betydning

Oppsummering av historisk lesbarhet knyttet til tidsepokene

Før 1900, bondesamfunnet



Figur 21, Eina med omland, før 1900, kartverket.no

Viktige utviklingstrekk

Som følge av tettstedet Eina oppsto samtidig med etableringen av jernbanen, etter 1900, er det svært begrenset med utviklingstrekk fra Eina før forrige århundreskiftet. Eina som tettsted er gjennom dette et relativt ungt tettsted.

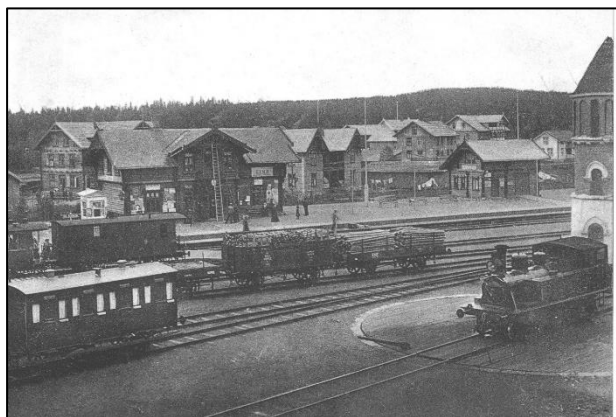
Lesbarhet

I Dive- analysens trinn 1 kom det fram at de eneste husene som ble bygget før århundreskiftet utenom den gamle gardsbebyggelsen var Nyork og Chicago. Eiendommen Nyork er den eldste, den ble utskilt fra Blåvarp allerede i 1856. Nyork var et lite småbruk i mange år, for eiendommen ble ytterligere oppdelt til 3 nye hus, til Eina meieri og til jernbanen.

Det er ikke mulig å avlese tidsepoken i dagens Eina.

1900-1925, Stasjonsbyen Eina

Viktige utviklingstrekk



Figur 22, Eina stasjon, ca. 1925. (Digitalmuseum.no)



Figur 23, Eina stasjon i dag

Tidsepoken var svær definerende for Eina som tettsted, da Eina som kjent ble anlagt samtidig og på grunn av jernbanen. Stasjonsbygningen er bevart i sin opprinnelige stil, og står som symbol på denne tidsepokens viktighet for dannelsen av Eina sentrum.

Historiske spor og lesbarhet i dag

Lesbarheten fra denne tidsperioden er todelt. På den ene siden er jernbanen, stasjonsområdet, vegsystemet med Fjordgata og Hågarvegen alle elementer i dagens Eina som er godt synlig og bevart. Stasjonsbygningen og godshuset står der den dag i dag i tilnærmet samme forfatning. Enkelte elementer ved stasjonen, som vanntårnet og Narvesen-kiosken, er imidlertid borte.

Ved etablering av den nye bebyggelsen i denne tidsepoken var sveitserstilen den dominerende byggestilen. Treverk var tilnærmet det eneste konstruksjonsmaterialet, og så å si alle hus hadde saltak («Harildstad» har mansardtak).

Det er ingen av dagens bygg i Eina som har beholdt sveitserstilen. Enten har bygningene som var oppført i denne stilen blitt revet (slik som Fjordheim og Nyork), eller blitt sammenbygd og ombygd slik at den opprinnelige karakteren til bebyggelsen er redusert (slik som Lynnegården).

Fjordheim hotell brant i 1989. På området der hotellet sto er det oppført en ny bebyggelse, også denne med saltak. Det er imidlertid ingen ting ut over dette som gir noen historiske referanser til den tidligere bebyggelsen.



Figur 154, Tidligere Fjordheim hotell



Figur 25, Dagens bebyggelse på den samme tomta



Figur 166, Lynne/ Børresengården, ca. 1930



Figur 177, Dagens bybebyggelse på samme tomt

Dagens Kiwi-butikk er et resultat av flere påbygninger og sammenbindinger mellom to opprinnelige sveitervillaer. Den opprinnelige sveitervillaen i sør (Børresengården) er bygget om til det ugjenkjennelige. Det er kun en ytterst svak lesbarhet i dagens situasjon.

Situasjonen for den nordre sveitervillaen er bedre og det er gjort mindre endringer enn ved Børresengården, samt at flere originale trekk i fasaden er bevart.



Figur 28, Lynne Nordre, ca. 1930.



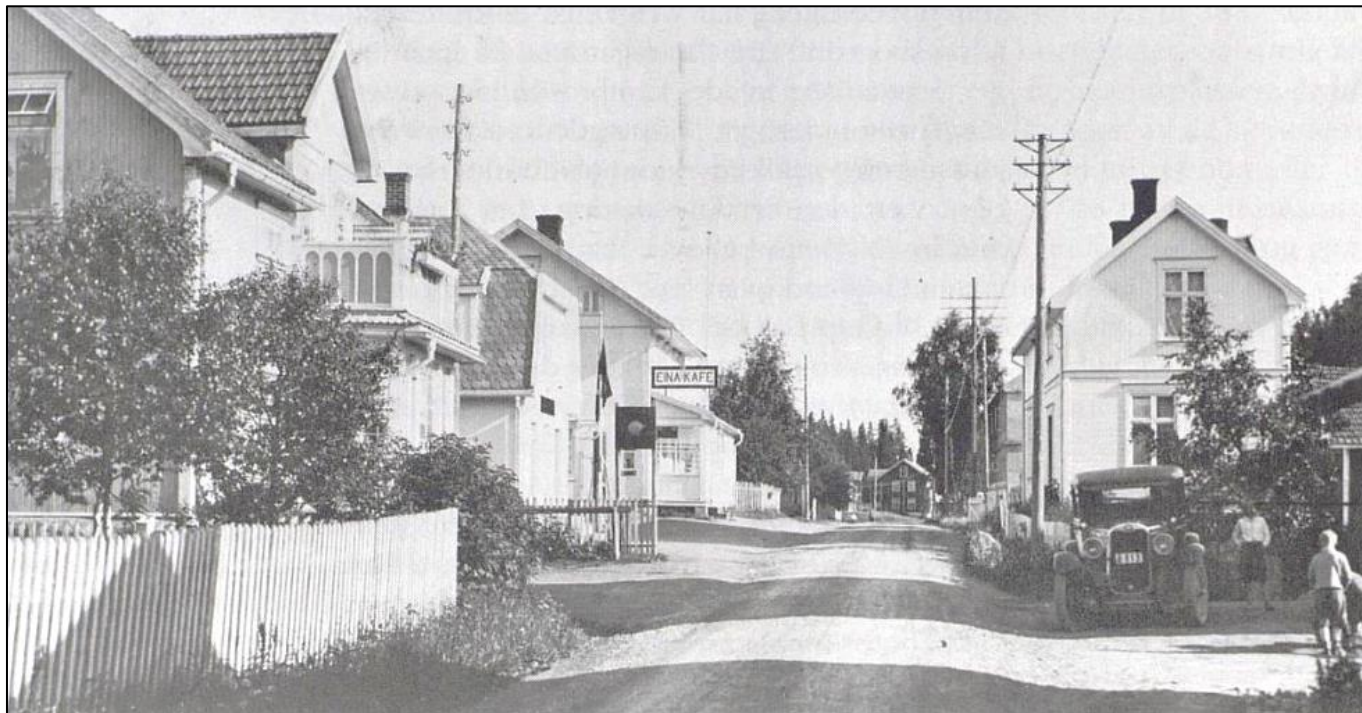
Figur 189, Lynne Nordre i dag, sett fra jernbanestasjonen

Bildene over viser vestre fasade av Lynne nordre, som vender seg mot jernbanen. I de to arkene er fortsatt noe av sveitserstilen synlig, men øvrige ornamentikk rundt veranda, listverk og vinduer er forandret.

1925-1960, Industrietablering og storhetstid

Viktige utviklingstrekk

Under presenteres en overordnet sammenstilling av slik Eina fremstår i 1933, opp mot dagens situasjon. Bare ved å studere disse bildene blir det mulig å avlese en del sentrale utviklingstrekk for tettstedet som helhet.



Figur 30, Gatemiljøet i 1933, sett fra nord



Figur 31, Eina i 2021, også sett fra nord

Lesbarhet

Perioden 1925-60 definerer «storhetstiden» for Eina som tettsted. I denne tidsperioden var jernbaneaktiviteten på topp, og Eina Meieri var en relativt stor arbeidsplass i Eina sentrum.

Stasjonsbyen en ga grunnlag for et bredt spekter av servicetilbud etter datidens standard, med cafeer, bakeri, melkeutsalg og butikker. Inngangen til denne perioden var også i privatbilismens barndom. Fjordgata svar som følge av dette noe smalere. Eina sentrum hadde på dette tidspunktet «sjarmerende» gateløp med forhager, stakitt og en myke overganger til bebyggelsen.

Denne tidsepoken vurderes å være godt skjult i dagens gatebilde. Dette som følge av at Fjordgata i moderne tid bærer preg av å være en gjennomfarts veg, og ikke en «handlegate». Samtidig som den tidligere myke overgangssonen til bebyggelsen er borte. Det er ingen gjerder, hekker eller forhager ut mot Fjordgata.

Gateløpet har blitt bredere, bilen har tatt mer plass. Det kan se ut som elementer av den opprinnelige bebyggelsen, (slik som det lave tilbygget på Eina Kafe) og veranda på huset i forgrunnen på bildet på forrige side er tatt bort for å gi plass til en økt bredde på vegen.



Figur 32, Lynne Nordre, ca. 1930



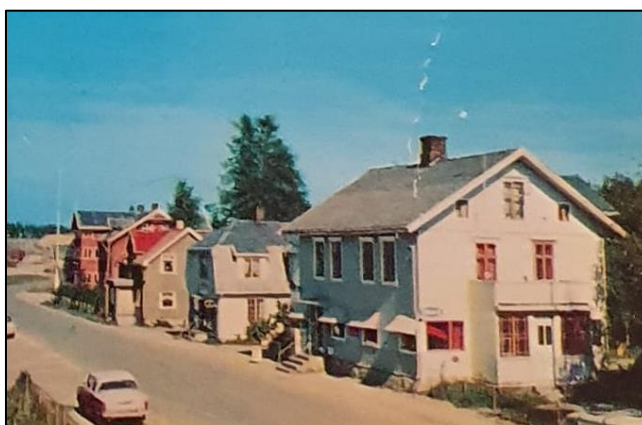
Figur 193, Lynne Nordre i dag

Et annet sentralt utviklingstrekk er at tilnærmet alle opprinnelige elementer / ornamenter på bebyggelsen som representerte sveitserstilen er fjernet flere steder. Legg f.eks. merke til vindusinndelingen / sprosper, bruk av listverk. På bebyggelsen som fortsatt står oppført fra denne tiden er i tillegg taket tekket på nytt. Flere steder er det valgt blanke takplater som erstatning for den opprinnelige taksteinen eller skiferen.

Resultatet er at Eina samlet har mistet mye av sin tidsdybde som følge av de utallige bygningsmessige endringene som er gjort.



Figur 214, Tidl. Eina Cafe/ Fagerlund



Figur 205, Tidl. Eina Cafe/ Fagerlund

1960-1989, Tilbakegang

Viktige utviklingstrekk



Figur 226, Lynne/ Børresengården, 1957



Figur 237, Lynne/ Børresengården, 2021

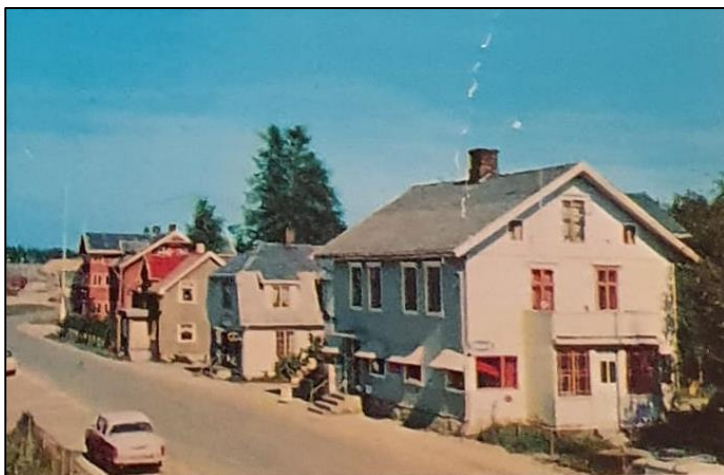
Vindusfasader er lukket i takt med at Eina har mistet servicetilbudet. F.eks. har butikken som tidligere var Jørgen Børresen (Lynne) gått fra å være et lite «mini-varehus» til å bli en ren dagligvarebutikk. Behovet for åpne vinduer mot gateplan er redusert, samtidig som behovet for hylleplass inne i butikken er økt. Resultatet er en lukket fasade ut mot gata som igjen gir et passivt gatemiljø. Bygningen er kledd opp igjen i moderne tid og det er lite som i dag forteller tidligere tider. Dette kommer først til syne når bilder fra tidligere tider og moderne tid sammenstilles.



Figur 24, Lynne nordre, ca.1970.



Figur 25, Lynne nordre i dag



Figur 27, Tidl. Eina Cafe/ Fagerlund



Figur 28, Fagerlund i dag

Det finnes flere eksempler gjennom Eina der fasadene er blitt lukket igjen. På bildene over vises henholdsvis Eina bakeri og forretningsgården der det tidligere ble drevet cafe. Begge disse gårdene hadde opprinnelig publikumsrettet 1. etasje. Da servicetilbudet ble avvirket er 1. etasje tatt i bruk som bolig. Flere steder er tidligere salgsvinduer erstattet av privatiserte vinduer med gardiner eller persienner.



Figur 4226, Chicago Nord, ukjent årstall.



Figur 43, Chicago Nord, 2021.

Forretningsgården Chicago Nordre /tidligere forretning til Stener Hveem er eneste gjenværende forretningsgård på østsiden av Fjordgata. Ut over denne er gården er alle bygninger på denne siden av gata som det tidligere var knyttet publikumsrettet virksomhet til, fra Fjordheim, bakeriet, og Eina Kafe avvirket.

Forretningsgården er imidlertid et eksempel der den tidligere forhagen ut mot Fjordgata er erstattet av parkeringsarealer for biler.

Eina bærer preg av at det ikke tidligere har vært en bevissthet rundt hvilke elementer stedet skulle tas vare på, og at tiltak på den enkelte eiendom ikke er vurdert i en kontekst.

1990-2020 Eina i nyere tid

Viktige utviklingstrekk



Figur 4429, Tre bilder dagens bebyggelse langs Fjordgata

Nyere utbyggingsprosjekter består hovedsakelig i boligprosjekter i form av konsentrert småhusbebyggelse, enkeltbygg, tun eller klynger av mindre hus. Eksempler er vist over. Fellestrekk er at det dreier seg om boligbebyggelse i mindre skala, en eller to etasjer, bygget i tre. Prosjektene har oppstått ut ifra et behov om boliger, og de er gjennomført som enkeltprosjekter hvor det har vært tilgjengelige byggetomter. De tre eksemplene ligger plassert ulike steder i Eina, Triangelen borettslag i nord, Skogstadvegen boligsameie i sør og Fagerlundtunet sentralt langs Fjordgata. De er eksempler på uavhengige bebyggelsesplaner/ strukturer som «lever sitt eget liv». Fagerlundtunet utmerker seg dog ved at det er gjort gode stedstilpassninger med bebyggelse som innpasser seg i gatas boligstruktur, forhager til Fjordgata og tradisjonelle stakittgjerder langs gata. Dette er trekk vi ser, dog i en annen stilform, på gamle foto fra Eina.

Ingen av prosjektene innehar sentrumsfunksjoner som styrker sentrum.

Kart over bygnings tidsepoker



Beskrivelse av det enkelte bygg

Bygg nr. 1: Eina Stasjon/ Fjordgata 2	Bygg nr. 2a: Lynne -nordre/ Fjordgata 4 (butikken "Henna" holdt til her)
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår 1902 • Tilbygg av nyere dato i sør. • SEFRAK-registrert • Arkitekt Due • Området består av flere bygninger som utgjør stasjonsområdet • Intakt og helhetlig bygningsmiljø som er viktig å ivareta Lesbarhet: • Stor grad av opprinnelig bygningsmiljø • God lesbarhet og svært viktig trekk i Einas sentrumshistorie. • Inngår i et helhetlig bygningsmiljø med jernbaneterreng, bygg og grøntområde (spesielt søndre del)	Dagens historiske betydning: • Byggeår 1902. • SEFRAK-registrert • Opprinnelig bygget i sveitserstil • Plan 1 står i dag tomt, mens det er en leilighet i 2. etasje. Lesbarhet: • Hovedvolum er lite endret, men noe redusert lesbarhet da nyere volum er bygget inntil på sørsiden • Noe ornamentikk er fjernet, som det lille kottvinduet i 2. etasjen. Dagens takmateriale er uoriginalt • Kledning er endret, vannbrett langs etasjeskillet er fjernet, stiltypiske vinduer er byttet ut, men vindusplassering i 2. etg er videreført • Da bygningen opprinnelig er flyttet fra gården Blåvarp, er det sannsynlig at vindussetting i 1. etg var mere lik som 2. etg, noe tidligere bilder bekrefter. • Butikkvinduer i dag er endret i flere omganger, bildene på side 41 viser dagen situasjon og situasjonen på 1930-tallet • Bygget innehar en interessant historie og plasseringen er eksponert og svært synlig i gatebildet, og byggets opprinnelige forside ligger vendt mot vest/ stasjonen, og framstår i dag som byggets bakside • Det opprinnelige bygningsmiljøet er svekket da mellombygninger har blitt fylt ut med nyere volum til butikk, hele konteksten og bruken av området er av en slik karakter at bygget opprinnelighet er svekket • Er mulig å tilbakeføre

Bygg nr 2b: Mellombygg mellom Lynne-gårdene

**Dagens historiske betydning:**

- Oppført i 1996 som posthus. Senere er fasaden lukket og arealet innlemmet i dagligvarebutikken.
- Butikklokaler i dag

Lesbarhet:

- Ingen historisk verdi
- Ingen arkitektonisk verdi
- Svekker lesbarhet til nabobygg
- Svekker lesbarheten til restene av det opprinnelige gamle trehusmiljøet

Bygg nr. 2c og e: Lynne/Børresengården / Fjordgata 6

**Dagens historiske betydning:**

- 2c er opprinnelig bygget på begynnelsen av 1900-tallet som en sveitervilla med gavlen liggende mot Fjordgata
- 2c er SEFRAK-registrert
- Øvrig bygg (2e) er bygget på 1950-tallet, liggende med langsiden langs Fjordgata
- Utbygging er gjort med hensikt på å utvide butikken
- Rommer butikklokaler i dag
- De to byggene rommer en sammenhengende 1. etasje i dag

Lesbarhet:

- Sveitervilla (2c) er delvis synlig i sin opprinnelige form, men kun på gavlsiden, hele sørveggen (opprinnelig byggets forside med utkragede balkonger og utsmykning) er fjernet
- Lesbarhet/ opprinnelig arkitektur er svært redusert da store deler av bygget er fjernet/ bygget inne mellom nyere volum
- Nesten all ornamentikk er fjernet fra 2c, vinduer endret til samme stil som tilbygget på 50-tallet
- Uoriginalt takmateriale, endret fasademateriale
- 2e fremstår med typiske trekk fra 1950 tallet, men fasaden i 1.etg. er svært svekket med tilføyselsen av et «fremmed» inngangsparti og fjerningen av åpen glassfasade, i tillegg til at fasademateriale er endret
- Lukket og innadvendt fasade tilfører ikke kvaliteter til gaterommet
- 2e svekker lesbarheten til restene av det opprinnelige gamle trehusmiljøet.

Bygg nr. 2d: Tilbygg butikk/ leilighet 2.etg	
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår 1989-2022 • Nyere leilighet i 2. etg, butikk i 1.etg Lesbarhet: • Ingen historisk verdi • Ingen arkitektonisk verdi • Svekker lesbarheten til restene av det opprinnelige gamle trehusmiljøet	

Bygg nr. 3: Bankbygget/ Fjordgata 8	Bygg nr. 4: Garasje tilhørende meieriet
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår 1985 • Kontorlokale Lesbarhet: • Ingen historisk verdi • Arkitekturen utypisk for Eina, ingen sammenheng til øvrig bebyggelse • Opprinnelig inngangsparti mot Fjordgata er lukket igjen	Dagens historiske betydning: • Byggeår 1989-2022 • Lite vedlikeholdt garasje/ lager Lesbarhet: • Ingen historisk verdi • Ingen arkitektonisk verdi

Bygg nr. 5: Hande/ Hågårvengen 2

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår: 1905, ombygd i 1980
- SEFRAK-registrert
- Opprinnelig bygget som en sveitservilla
- Svært spesiell beliggenhet nede ved vannkanten
- Redusert ornamentikk med tiden/ forenklinger og mindre uoriginale tilbygg er tilføyet

Lesbarhet:

- Volum og proporsjoner er opprinnelige, men typiske trekk ved sveitserstilen
- Ligger igjen «alene» frigjort fra øvrig bebyggelse
- Noe historisk verdi da villaen har ligget der lenge og volumet er gjenkjennbart, men inngår ikke i et helhetlig bygningsmiljø
- Uoriginale vinduer, kledning og takmateriale
- Er mulig å tilbakeføre til opprinnelig sveitserstil

Bygg nr. 6: Lagerhall tilhørende meieriet

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår: 1960-1989
- Opprinnelig bygget som lagerhall tilknyttet meieriet
- Benyttes i dag som treningshall med kunstgress og cafe/ spisested i søndre del
- Enkelt volum med trekledning og blikktak

Lesbarhet:

- Ingen historisk verdi
- Ingen arkitektonisk verdi

Bygg nr. 7: Eina Meieri/ Fjordgata 10

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår ca. 1928, tilbygg av nyere dato
- Tidligere meieri
- Teglbygg med pusset fasade, lys farge
- Markant, større bygg langs Fjordgata
- Pipe er revet

Lesbarhet:

- Hovedvolum/ hovedform og mange fasadetrekk opprinnelig, en del vinduer er muret igjen/ noe endret fasadeuttrykk i 1. etg, tilhørende pipe revet
- Vesentlig og identitetsskapende bygningsvolum i gatebildet
- Svært viktig del av Einas historie
- Synlighet i at den ikke er «bygget inn», fri plassering med luft omkring
- Synlig på avstand i gata
- Verdi i form av at det er det eneste intakte og opprinnelige bygget igjen i Eina, som ikke er utsatt for mange tilføyinger
- Fjordgatas og Eina sentrums mest markante og identitetsskapende bygg
- Tilbygg i rød tegl i sør ingen verdi. Bygget som flasketapperi på slutten av 50-tallet.

Bygg nr. 8: Granli/ Fjordgata 1

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår 1925-1960
- Frittliggende beliggenhet i nordre del av Eina
- SEFRAK registret hovedhus og låve

Lesbarhet:

- Opprinnelig og intakt tradisjonell arkitektur/ tun som er fint vedlikeholdt, lite endret
- God lesbarhet og opprinnelighet
- Fint og opprinnelig trekk ved nordre innkjøring til Eina

Bygg nr. 9: Triangelen borettslag	Bygg nr. 10: «Einang»/ «Fjordheim» /Fjordgata 5 og 7
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår ca. 1998 • Nyere boligbebyggelse på ett plan Lesbarhet: • Ingen historisk verdi • Tradisjonell, nøysom boligarkitektur uten historiske referanser til Einas historie • Ingen arkitektonisk verdi • Sin egen struktur, retning og uttrykk innordner seg ikke øvrig bebyggelse • Ligger utenfor det viktigste sentrumsområde/ løsrevet fra sentrum	Dagens historiske betydning: • Byggeår 1991 – Forretningsbygg med 4 leiligheter. • Bl.a tidligere TKE-bygg (Toten kommunale e-verk), tidligere blomsterbutikk Lesbarhet: • Ingen historisk verdi • Ingen arkitektonisk verdi • Ligger sentralt på tidligere svært sentral tomt, men oppleves i dag som «bakside»

Bygg nr. 11 «Heimen»/ Fjordgata 9	Bygg nr. 12 «Harildstad» / Fjordgata 11
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår 1900-1924 • SEFRAK-registrert • Privat tomannsbolig langs Fjordgata • Sentral plassering i nordre ende Lesbarhet: • Hovedvolum til dels opprinnelig • Noe mindre tilbygg, store uheldige fasadeendringer i vinduer, kledning, farge og utsmykking • Opprinnelig tilbygg langs Fjordgata er fjernet, stakittgjerde/ forhage fjernet • Del av fortsatt synlig boligstruktur langs østre side av Fjordgata	Dagens historiske betydning: • Byggeår 1920-tallet, endring 1936 • SEFRAK-registrert • Privat bolighus med 3 mindre boenheter langs Fjordgata • Sentral plassering i nordre ende • Tidligere Eina bakeri Lesbarhet: • Hovedvolum til dels opprinnelig • Tilbygg, store uheldige fasadeendringer i vinduer, kledning, farge og utsmykking • Miks av stilarter og fasadeuttrykk • Del av fortsatt synlig boligstruktur langs østre side av Fjordgata

Bygg nr. 13 «Fagerlund»/ Fjordgata 13

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår 1900-1924, fasadeendring i 1976
- SEFRAK-registrert
- Tidligere Eina kafe
- Privat enebolig med uthus langs Fjordgata
- Sentral plassering ut til gata

Lesbarhet:

- Hovedvolum opprinnelig
- Store og uheldige fasadeendringer i vinduer, kledning, farge og utsmykking
- Del av fortsatt synlig boligstruktur langs østre side av Fjordgata

Bygg nr. 14 «Fagerlundtunet»

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår 2013
- Nyere konsentrert boligbebyggelse i to etasjer
- Tunform

Lesbarhet:

- Ingen historiske referanser, men innpasset i skala og materialitet
- Inngår ikke i kjernen av sentrum, men deler av bebyggelsen ligger langs Fjordgata
- Stakittgjerder og små «hager» inn imot Fjordgata er positivt
- Utkragede balkonger/ glasskasser dominerer fasade og kan virke noe «fremmed»
- Innpasset i gatas «linje» mot vegen ved sammenkobling av stakitt og plassering av bod og hager

Bygg nr. 15 «Chicago Nordre»/ Fjordgata 17

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår 1935
- Tidligere butikk og kafe
- Boliger i dag
- Store og lite heldige endringer i vinduer, kledning og tilbygg

Lesbarhet:

- Liten lesbarhet eller verdi da bygningen er svært endret i fasade og uttrykk
- Ingen arkitektonisk verdi
- Bygget styrker ikke gatebildet
- Forplass fremstår som rotete og utflytende og løsrevet fra resten av sentrum
- Bygningen i sin opprinnelse hadde heller ingen stor arkitektonisk verdi

Bygg nr. 16 Boligsameie i Skogstadvegen 1

**Dagens historiske betydning:**

- Byggeår 2018
- Nyere boligbygg i søndre ende av Fjordgata
- Bygget er hevet opp på en flate over Fjordgata

Lesbarhet:

- Ingen historiske referanser, liten innpassing i øvrig arkitektur med unntak av skala (2 etasjer) og kledning i tre
- Forholder seg ikke til gatas terreng, men ligger på en «pute» hevet opp over gatenivå
- Skråning er plastret med kult, som gir et fremmed og «avvisende» inntrykk og ikke tilfører noe positivt til gatebildet
- Ingen forhage ut til gata, noe som er typisk for de opprinnelige boligbygg langs Fjordgata

Bygg nr. 17 Fjordgata 21/ 23/ 25 Sundbye/ Fredheim/ Haug	
	
Dagens historiske betydning: • Byggeår ca. 1920-tallet • SEFRAK-registrert • Klynge av eldre boligtau med opprinnelige trekk, tilhørende uthus Lesbarhet: • Fremstår som opprinnelig og idyllisk • Klare opprinnelige trekk i fasadeutforming, kledning, volum og farger • Svært positivt at det er flere småhus som fremstår i et samlet trehusmiljø med tilhørende hager • Ligger sør for «sentrum», men med visuell kontakt til sentrum	

Trinn 3: Vurderende arbeidsfase

Utdrag fra veilederen:

Mål: Belyse analyseområdets kulturhistoriske verdier og muligheter.

I tredje trinn vurderes kulturarvens verdier og de kulturhistoriske kvalitetenes robusthet og muligheter som verdi- og bruksressurser. Arbeidet tar utgangspunkt i de to første trinnenes beskrivelser og formidling av analyseområdets historiske karakter og betydning. Der arbeidet omfatter kulturhistoriske ressurser av nasjonal interesse og lovbeskyttede områder anvendes relevante kulturminnefaglige kriterier. Spørsmålet som står sentralt i denne fasen er følgende:

Hvilke elementer og karaktertrekk har spesiell verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?

Medvirkning er viktig også i denne delen av analysen. Berørte parter bør få anledning til å legge frem og diskutere sine syn og prioriteringer, enten kulturarven ses som en sosial, økonomisk, fysisk eller funksjonell ressurs. Diskusjonene bør også omfatte analyseområdets og de kulturhistoriske kvalitetenes utviklingspotensial, sårbarhet, tålegrenser og endringskapasitet.

Aktuelle deloppgaver i trinn 3

- *Vurdere kulturarvens kvaliteter og verdier*
- *Undersøke kulturarvens utviklingspotensial og sårbarhet*
- *Beskrive og formidle kulturarvens endringskapasitet*

Begrunnelse for vern

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: «Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.» Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes. Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning, kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for framtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

Tålegrense

Kulturarvens utviklingspotensial, sårbarhet og endringskapasitet undersøkes med sikte på å belyse ulike muligheter for ivaretagelse eller utvikling av stedets kulturhistoriske kvaliteter.

Utviklingspotensial beskriver muligheter og begrensninger. Sårbarhet angir grensene for hva en bygning eller område tåler av nye inngrep og tiltak før særpreget går tapt. Endringskapasitet angir graden av sårbarhet. Begrepene utviklingspotensial, sårbarhet, endringskapasitet samt verdi, begrunner og angir grensen for hva som tåles av nye inngrep uten at kulturminneverdier og særpreg går tapt. På grunnlag av vurderingene av analyseområdets verdier, utviklingspotensial og sårbarhet beskrives til slutt kulturarvens endringskapasitet og tålegrense (områdets robusthet). Vurderingen av analyseområdets tålegrense er utgangspunkt for fjerde trinns konkretisering og handlingsrommet.

Tålegrensen for det kulturhistoriske innholdet beskrives, eksempelvis bygningsstrukturer, elementer, veistrukturer, landskapsrom ol. Potensialet for utvikling må ses opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet som begrunner og angir maksimal tålegrense for de ulike bygninger. kilde: Riksantikvaren - Veileder Dive

For lokalisering av bygninger henvises det til Figur 19 side 25.

	Bygningsnavn/ adresse	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial Endringskapasitet	Tålegrense
1	Eina stasjon/ Fjordgata 2	Høy verdi. Svært verdifullt og viktig Bygningen er en del av en større sammenhengende stasjonsbebyggelse langs Gjøvikbanen	Sårbar for endringer Svært viktig trekk i Eina som bør bevares i sin helhet Liten endringskapasitet	Liten/tåleevne
2a	Lynne nordre/ Fjordgata 4	Middels verdi. Eldre bebyggelse, med middels historisk verdi, men kraftig redusert opprinnelighet. Synlighet/ opprinnelighet i volum sett fra nord/ nordvest	Utviklingspotensialet i form av at den vil kunne tilbakeføres Middels sårbar for endringer og middels endringskapasitet	Middels tålegrense
2b	Mellombygg Lynnegårdene	Lav verdig, ingen arkitektonisk eller historisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Store muligheter for endring ved riving av eksisterende bebyggelse
2c og e	Børresengården/ Lynne/ Fjordgata 6	Lav historisk verdi, denne er svært svekket da store deler av bygget/ fasaden er fjernet gjennom ombygginger/ utvidelse av butikken	Middels/ liten sårbarhet og middels/ stor endringskapasitet pga. få opprinnelige trekk, og at store deler av bygget er fjernet	Middels/stor tålegrense pga. irreversible endringer som er gjort gjennom tiden
2d	Tilbygg butikk	Lav historisk eller arkitektonisk verdi Tilfører ingen kvaliteter til sentrum pga. lukket fasade	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Store muligheter for endring ved riving av eksisterende bebyggelse

3	Bankbygget/ Fjordgata 8	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Store muligheter for endring ved riving av eksisterende bebyggelse
4	Garasje	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Store muligheter for endring ved riving av eksisterende bebyggelse
5	Hande/ Hågarvegen 2	Middels historisk verdi, men ligger «alene» og er preget av fasadeendringer som har endret arkitekturen selv om hovedvolum er opprinnelig	Middels sårbarhet og endringskapasitet Utviklingspotensialet i form av at den vil kunne tilbakeføres Muligheter for flytting da bygget ikke inngår i et historisk miljø	Middels tålegrense pga. markante endringer og fordi bygget ikke inngår i et helhetlig bygningsmiljø, ei heller innehar noen spesielt viktig historie
6	Lagerhall (meieritomta)	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Store muligheter for endring ved riving av eksisterende bebyggelse
7	Eina Meieri/ Fjordgata 10	Høy historisk verdi. Det er i første rekke bygningsvolumet og hovedvolumet som er verdifullt. Verdi i form av at det er det eneste intakte og opprinnelige bygget igjen i Eina, som ikke er utsatt for mange tilføyinger, som innehar en svært viktig historie og er en identitetsmarkør.	Middels endringskapasitet. Endringskapasiteten er større når det gjelder innvendige endringer, enn utvendig. Stor/ middels sårbarhet for endringer	Middels tålegrense.
8	Granli/ Fjordgata 1	Lav historisk og arkitektonisk verdi, ved at det er et intakt tradisjonelt tun med tilhørende hage som er lite endret med tiden	Lav/ middels endringskapasitet Stor/ middels sårbarhet for endringer	Begrenset tålegrense
9	Triangelen borettslag	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Stor tålegrense
10	Einang/ Fjordheim/ Fjordgata 5-7	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Stor tålegrense

11	Heimen/ Fjordgata 9	Middels historisk verdi pga. at det er et gammelt bygg. med delvis gjenkjennbarhet i hovedvolum	Middels sårbarhet og middels endringskapasitet	Middels tålegrense pga store uheldige endringer, men det er likevel et av få gamle bolighus langs Fjordgata
----	------------------------	---	--	---

12	Harildstad/ Fjordgata 11	Middels historisk verdi pga. at det er et gammelt bygg med delvis gjenkjennbarhet i hovedvolum. Likevel store uheldige stilendringer	Middels sårbarhet og middels endringskapasitet	Middels tålegrense pga. store uheldige endringer, men det er likevel et av få gamle bolighus langs Fjordgata
13	Fjordgata 13	Middels historisk verdi pga. at det er et gammelt bygg med delvis gjenkjennbarhet i hovedvolum. Likevel store uheldige stilendringer	Middels sårbarhet og middels endringskapasitet	Middels tålegrense pga. store uheldige endringer, men det er likevel et av få gamle bolighus langs Fjordgata
14	Fagerlundtunet	Middels arkitektonisk verdi (positivt boligprosjekt i sentrum), men lav historisk verdi	Liten sårbarhet pga. at det er ny bebyggelse.	Stor tålegrense pga. bygget i nyere tid
15	Chicago Nordre/ Fjordgata 17	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Stor tålegrense
16	Skogstadvegen boligsameie	Lav historisk eller arkitektonisk verdi	Liten sårbarhet og stor endringskapasitet	Stor tålegrense
17	Sundbye/ Fredheim/ Haug Fjordgata 21/23/25	Høy historisk og arkitektonisk verdi, ved at det er flere intakte tradisjonelt tun med tilhørende hager som er lite endret med tiden. Forsterkes av at det til sammen utgjør et bygningsmiljø	Stor sårbarhet og liten endringskapasitet	Liten tålegrense

Vurdering av bygningene i planområdet

Det er tre bygg som er vurdert som mer verdifulle på grunn av deres alder og historie enn andre innenfor planområdet. Det er bygg nr. 2a (Lynne Nordre), bygg nr. 5 (Hande/Hågårdvegen 2) og bygg nr. 7 (Eina Meieri).

Meieribygget (nr. 7) er vurdert som svært viktig for Einas utvikling og er en sentral historieformidler. Hvis bygget rives, blir denne historien borte. Analysen tar ikke direkte stilling til hvorvidt bygget skal bevares i sin nåværende form, totalrenoveres, eller rives for så å gjenskape et volum i uttrykk og skala som tar opp i seg den tidligere skalaen på bygget. Men plasseringen, proporsjoner på bygget anses som viktig å videreføre i en eller annen form.

Verdivurdering av de andre nevnte viktige byggene (bygg nr 2a og bygg nr 5) fastslår at de i seg selv har en historisk verdi og kan enten beholdes eller restaureres til en mer opprinnelig form. Tålegrense for bygg nr. 5 (Hande/Hågårvegen 2) er middels pga. at det er gjennomført markante endringer og fordi bygget ikke inngår i et helhetlig bygningsmiljø.

Bygg nr. 2 (Lynne Nordre) representerer først og fremst en butikkhistorie. Denne historien kan videreføres, enten i bygget selv eller i et nytt bygg. Bygget har vært igjennom omfattende endringer der historiske trekk er vesentlig redusert. Bygget henvender seg først og fremst mot jernbanen, men dette er ikke en aktiv del av sentrum i dag. Det som tidligere var «fremsiden» av bygget er i dag logistikkarealer tilknyttet dagligvarebutikken.

Medvirkningsprosess

I denne fasen er de tre overnevnte bygg diskutert. Ut ifra ulike interesser og ansvar har deltagere i medvirkningsgruppe et ulikt syn på hvilket bygg som er ønskelig å bevare.

I planinitiativet (13.08.2021) forslår grunneiere å rive alle de tre byggene. Det er et ønske å åpne området opp mot fjorden og bruke dette som felles-/parkområde. En promenade langs fjorden forbinder jernbanestasjon med Hågårvegen. Hvis bygg nr 5 (Hande/Hågårvegen 2) blir bevart blir mulighetene til dette begrenset.

En oppgave i sentrumsområdet er å skape mer yrende liv og sørge for gode forbindelser. Særlig forbindelsen mellom jernbanestasjonen og sentrumsområdet er viktig. I det forberedende arbeidet har kommunen lagt vekt på at hjørnet ved innkjøringa til jernbanestasjonen er viktig for velkomsten til stedet. Det er ikke ønskelig at det er en parkeringsplass. I planinitiativet er det derfor forslått at dagligvarebutikken plasseres helt fram til krysset og inntil et planlagt fortau. Dette har vært et tydelig ønske fra kommunen for å skape en god synlig inngangsport til Eina sentrum og innlemme hjørnet i planen. Inngangspartiet til dagligvarebutikken er rettet mot sør og resten av sentrumsområdet.

Grunneiere har noen krav som må innfris for å kunne etablere både en framtidsrettet dagligvarebutikk og næringsvirksomhetene i kombinasjon med boliger. (se premisser for mulighetsstudie som er formulert i mulighetsstudie side 65) Det er ikke avklart om bevaring av Meieribygget er gjennomførbart med hensyn til behovet for nærings- og boligarealer. Dette er viktig å få avklart i reguleringsprosessen, da dette er avgjørende for om prosjektet kan gjennomføres.

Mjøsmuseet har et ansvar for å ta en tydelig faglig rolle når det gjelder å verifisere de kulturminneverdiene som ligger innenfor det aktuelle reguleringsområdet. I følge Mjøsmuseet kan Lynne nordre kanskje tolkes å utpeke seg som en av de SEFRAK-registrerte bygningene med høyest verneverdi og høyest vernepotensiale. I innspill som er sendt skriftlig har Mjøsmuseet gjort en konkretisering av de kulturhistoriske kvalitetene ved denne bygningen. Som et minimum mener Mjøsmuseet at Lynne nordre bør reguleres til bevaring - som en siste gjenværende representant for det karakteristiske kulturhistoriske miljøet som ligger direkte knyttet til Eina stasjon.

For å synliggjøre forskjellige syn på bygninger er det nedenfor lagt inn innspillet fra Mjøsmuseet og fylkeskommunen.

Konkret innspill fra Mjøsmuseet:

Lynne nordre kan betegnes som en svært god representant for den utbyggingen av Eina sentrum som var så omfattende og karakteristisk rett etter at jernbanestasjonen ble åpnet i 1901. Denne første utbyggingen hadde et nokså gjennomgående sveitserpreg, og Lynne nordre er en av de sterkeste gjenværende målbærerene for både denne arkitekturen, og dermed altså for den tidlige utviklingen av Eina sentrum. Lynne nordre er ikke bare en av de aller første bygningene som ble satt opp etter jernbaneetableringen, den er også plassert nærmest jernbanestasjonen. Dette gir bygningen en viktig rolle som komponent i et helhetlig historisk kulturmiljø, i kontekst med stasjonsbygningene.

Nærheten til stasjonsområdet utgjør antakelig også årsaken til at den sterkest artikulerte sveitserfasaden, er vendt mot vest, altså mot perrongen på stasjonen. Men som det ble satt ord på under arbeidsgruppas befarings, henvender bygningen seg også både nordover og østover mot Fjordgata via sin hjørneinngang, som fortsatt eksister. Vi kan også legge merket til at bygningen i tillegg har en tidligere benyttet inngang fra sør. Denne gir forretningsgården mulighet til å åpne opp for publikum også i fra den fjerde og siste himmelretningen.

Bygningene har en tradisjonell oppbygging som sentrumsgård fra sin tid. Grunnplanet ble tidlig benyttet til ulik næringsvirksomhet. En full etasje over, hadde fra begynnelsen gjerne et boligpreg. Vi kjenner igjen denne oppbyggingen fra antikvariske forretningsgårder i andre tettsteder lokalt - og ellers i landet.



Dette postkortmotivet viser hvor nært knyttet Lynne nordre er til stasjonsområdet. Vi kan også ane den homogene byggestilen ved dette motivet. En enkel og interessant representant for denne arkitekturen finner vi også i Hande som vi kjenner igjen, med rødt tak til høyre i bildet.

Dette postkortmotivet viser hvor nært knyttet Lynne nordre er til stasjonsområdet. Vi kan også ane den homogene byggestilen ved dette motivet. En enkel og interessant representant for denne arkitekturen finner vi også i Hande som vi kjenner igjen, med rødt tak til høyre i bildet.

Bygningen antas å i sin helhet ha sitt opprinnelige volum bevart. Lynne nordre er nå delvis blitt bygget inntil fra sør, men de tre viktigste fasadene er fortsatt eksponerte mot gate og stasjon. De har fått redusert deler av sitt eksteriørmessige uttrykk ved vindusskift, endret kledning, og en hel eller delvis innbygging av veranda mot vest. Man kan imidlertid legge merke til at vindusåpningene i liten grad er flyttet eller utvidet, og at den inntrukne verandaen mot vest fortsatt er lesbar i fasaden. Dette underbygger vurderingen som peker i retning av at denne bygningen sett under ett, må betegnes å ha et høyt tilbakeføringspotensiale - dersom eier skulle ønske et slikt grep i framtiden.

Lynne nordre ligger godt eksponert i nordspissen av reguleringsområdet i Eina sentrum. Dette gjør at den i sin tid var med å definere gateløpet for Fjordgata. Plasseringen underbygger forretningsgårdens bevaringsverdi - men gjør den også utsatt. Det er Mjøsmuseets oppfatning at det foreløpig har vært en for tydelig tendens til

å underkjenne de historiske verdiene ved denne bygningen, og problematisere dens bevaring, for lettere å kunne plassere et nytt såkalt signalbygg på den samme tomta. Mjøsmuseet ønsker i den forbindelse å framholde en oppfatning om at Lynne nordre på sin litt mer stillferdige måte, allerede fyller noe av denne funksjonen i Eina sentrum. Bygningen er fremtredende, representativ og innehar gode arkitektoniske kvaliteter. Den signaliserer hvordan Eina sentrum ble til, hva Eina sentrum har vært - og er. Med sitt historisk velartikulerte eksteriør kommuniserer ikke bygningen bare sin kulturhistoriske forankring og sin relasjon til stasjonen, den formidler også en type imøtekommenhet både overfor tilreisende og egne innbyggere – i alle sine fasader. Bygningen er og har vært identitetsskapende og definerende, og den er dermed en vesentlig historieformidler i Eina sentrum.



Lynne nordre med det eksteriøruttrykket bygningen antakelig har hatt over lengst tid. Hjørneinngangen er karakteristisk, og vinduene gjør mye for bygningens uttrykk (foto Nasjonalbiblioteket)

Det er i begrenset grad, åpnet opp i analysen for å se de spennende aspektene ved at antikvarisk bygningsmasse møter og framhever nyere bygg, og motsatt. Må



Lynne Nordre sett fra sørøst (foto Mjøsmuseets samlinger)

I for analysearbeidet å etterstrebe å finne spennende samspill mellom bevaringsverdig og ny arkitektur. Dette potensialet kan etter vår oppfatning tas ut i betydelig høyere grad i Eina sentrum.

Mjøsmuseets innspill går konkret ut på at det som et minimum bør bevaringsreguleres ett av tre registrerte kulturminner innenfor reguleringsområdet. Vår vurdering er at Lynne nordre framstår som den sterkeste bæreren av de mest grunnleggende og mest representative historiske og antikvariske kvalitetene. Dette tilsier at den altså bør bevares – både som selvstendig kulturminne, men også som del av et kulturmiljø nært relatert til stasjonen og bygningene der.

Konkret innspill fra Fylkeskommune i innlandet:

Lynne nordre:

Vi vurderer bygningen som svært verdifull og at tåleevnen er lav. Begrunnelsen for dette er bygningens alder, plassering og funksjon. Den er representativ for en viktig periode og den er relativt godt bevart med stor mulighet for tilbakeføring. Endringskapasiteten er utfra vår vurdering lav.

Bankbygget

Bygningen representerer 1980-tallet med sine postmoderne trekk og representerer slik sett en tidsepoke i utviklingen av tettstedet Eina. Endringskapasiteten er middels til lav ut fra vår vurdering.

Hågårvegen 2

Vi vurderer bygningen som middels til svært verdifull og at tåleevnen er lav. Begrunnelsen for dette er bygningens alder og plassering. Den er representativ for sin periode og den er relativt godt bevart med stor mulighet for tilbakeføring, men har antagelig ikke hatt en funksjon utover boligformål. Endringskapasiteten er utfra vår vurdering lav.

Eina Meieri

Vi vurderer bygningen som svært verdifull med middels til lav tåleevne. Meieriet har hatt en viktig historisk funksjon og betydning for lokalsamfunnet og har en markant plassering i enden av gateløpet. Den er representativ for en viktig tidsperiode og den er relativt godt bevart. Det er i første rekke bygningsvolumet og hovedformen som er verdifull. Endringskapasiteten ligger først og fremst i innvendige endringer, men bygningen vil trolig også ha endringskapasitet for enkelte mindre fasadeendringer. Bygningsvolumet vil også kunne tåle tilbygg. Den tekniske tilstanden må vurderes av bygningsvernrådgiver før den kan karakteriseres.

I arbeidsmøtene og innspill som var gitt har Mjøsmuseet, fylkeskommunen og vært tydelig på at både Lynne Nordre og Meieribygget er bevaringsverdige. Det er gjennomført en separat befaring i Meieribygget for å se nærmere om hvordan tilstanden er per i dag og om bygget kanskje kan innlemmes i plankonseptet fra grunneiere. I forbindelse med denne DIVE-analysen er det ikke gjennomført en tilstandsrapport og er det ikke vurdert videre om bygget kan bevares eller innlemmes i plankonseptet. Det blir vurdert i videre arbeid med reguleringsplan.

Trinn 4: Aktivering

Utdrag fra veilederen:

Mål: Definere analyseområdets handlingsrom

I trinn fire er målet å definere rammene for aktivering av de kulturhistoriske ressursene som gjennom analysens tre første trinn er pekt ut som karakteristiske, betydningsfulle, verdifulle og mer eller mindre utviklingsrettede. Arbeidet bør omfatte både overordnede og mer detaljerte betraktninger, avhengig av analysens geografiske nivå og problemstillinger. Det avgjørende spørsmålet i slutfasen av analysen er følgende:

Hvordan kan stedets prioriterte historiske kvaliteter og ressurser forvaltes og utvikles?

Kunnskapsmaterialet, resultatene og argumentene fra analysens tre første trinn brukes og bearbeides videre som basis for å begrunne hvilke strategier, virkemidler og tilnærminger som kan brukes for å aktivere kulturarven. Forslagene som legges frem må være relevante i forhold til utfordringene og spørsmålene som var utgangspunktet for analysen, og de må ha en hensiktsmessig form i forhold til den videre bruken. Forslagene bør være forankret blant aktører med faglig kompetanse og ansvar for oppfølging

Aktuelle deloppgaver i trinn 4:

- Definere handlingsrommet
- Foreslå forvaltningsstrategier og prinsipper
- Vurdere aktuelle virkemidler og tiltak

Handlingsrommet

DIVE-analysen skal danne et nødvendig bakgrunnsmateriale for det videre arbeidet med reguleringsplan for Eina Sentrum.

Det presiseres at DIVE-rapporten ikke utgjør et juridisk styringsverktøy etter plan og bygningsloven, men er utarbeidet som grunnlag for videre juridisk prosess i form av detaljreguleringsplan for Eina Sentrum. Det vil være opp til Vestre Toten kommune i hvilken grad og på hvilken måte det er ønskelig å overføre kunnskapen fra DIVE-rapporten til juridisk bindende planer etter plan og bygningsloven.

Kunnskapsgrunnlaget ligger i rapportens trinn 1 - 3, som medvirkningsgruppa har diskutert og gitt innspill til.

Vurderinger av handlingsrommets må sees ut ifra ønsker og behov knyttet til de pågående planene for utviklingen av området. Forslaget skal etterstrebe og finne en best mulig balansegang mellom DIVE-analysen og utbyggers behov for en helhetlig utvikling av området.

Det er viktig å ivareta stedenes identitet samtidig som de fornyes og videreutvikles. Dette er en viktig nøkkel til god stedsutvikling.

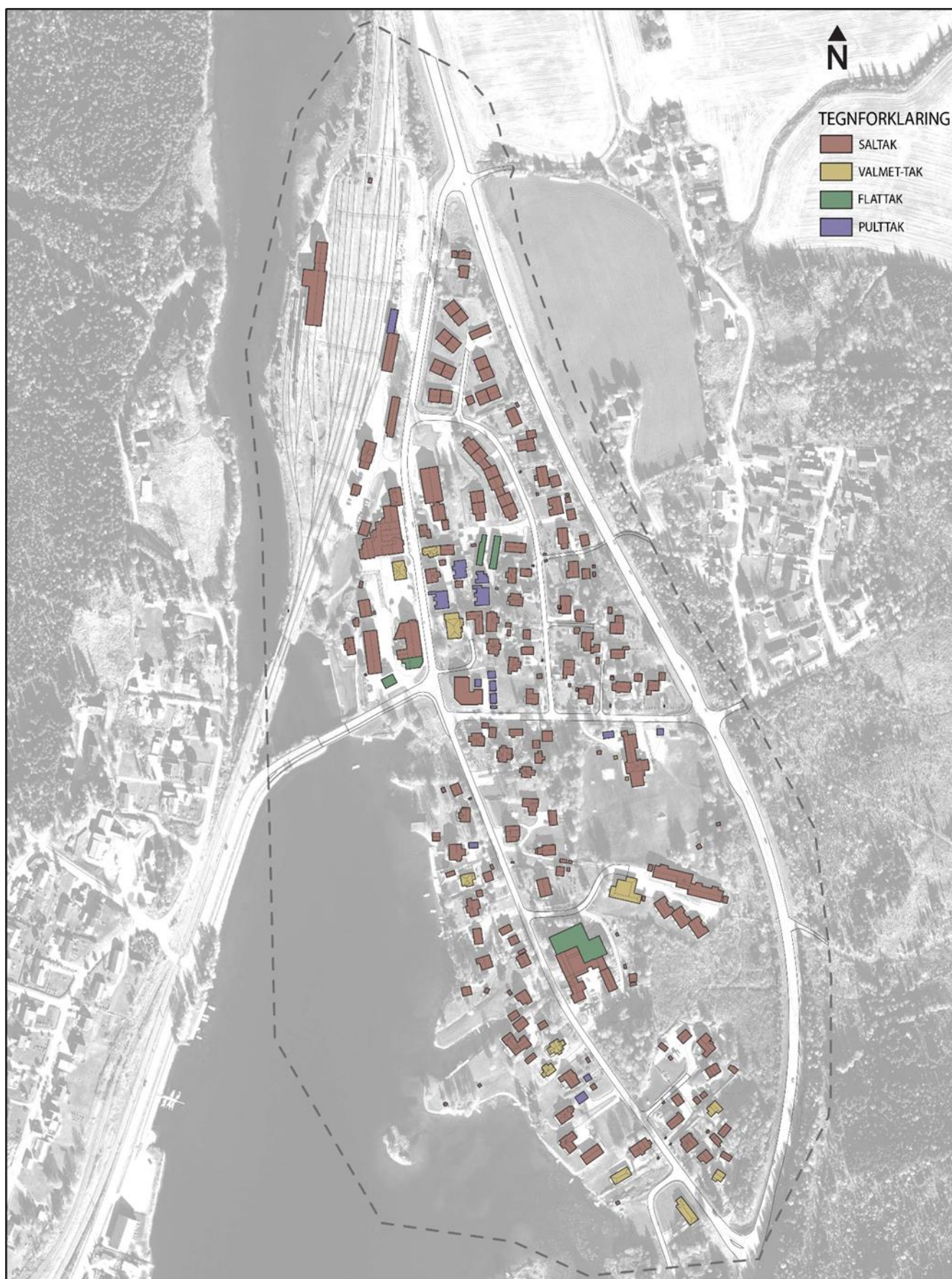
Forvaltningsstrategier og prinsipper

Igjenom analysens tre første trinn er det kartlagt viktige trekk ved Eina. Det gjelder både historiske utviklingstrekk og dagens sentrumsstrukturer som sammen danner et grunnlag og verktøy for framtidig planlegging.

Det er gjort en kartlegging av sentrale føringer/momententer/trekk som bør være premissgivende. Dette dreier seg om ulike takformer, skala på bebyggelse og mellomrom, materialbruk, samt volumoppbygging ol. Disse forholdene er premissgivende for utforming av de konkrete løsningsforslagene i mulighetsstudiet. Det er jobbet spesielt med å finne stedsspesifikke egenskaper for Eina, og trekke disse videre over til fremtidig utvikling i sentrum.

Takformer på bebyggelsen

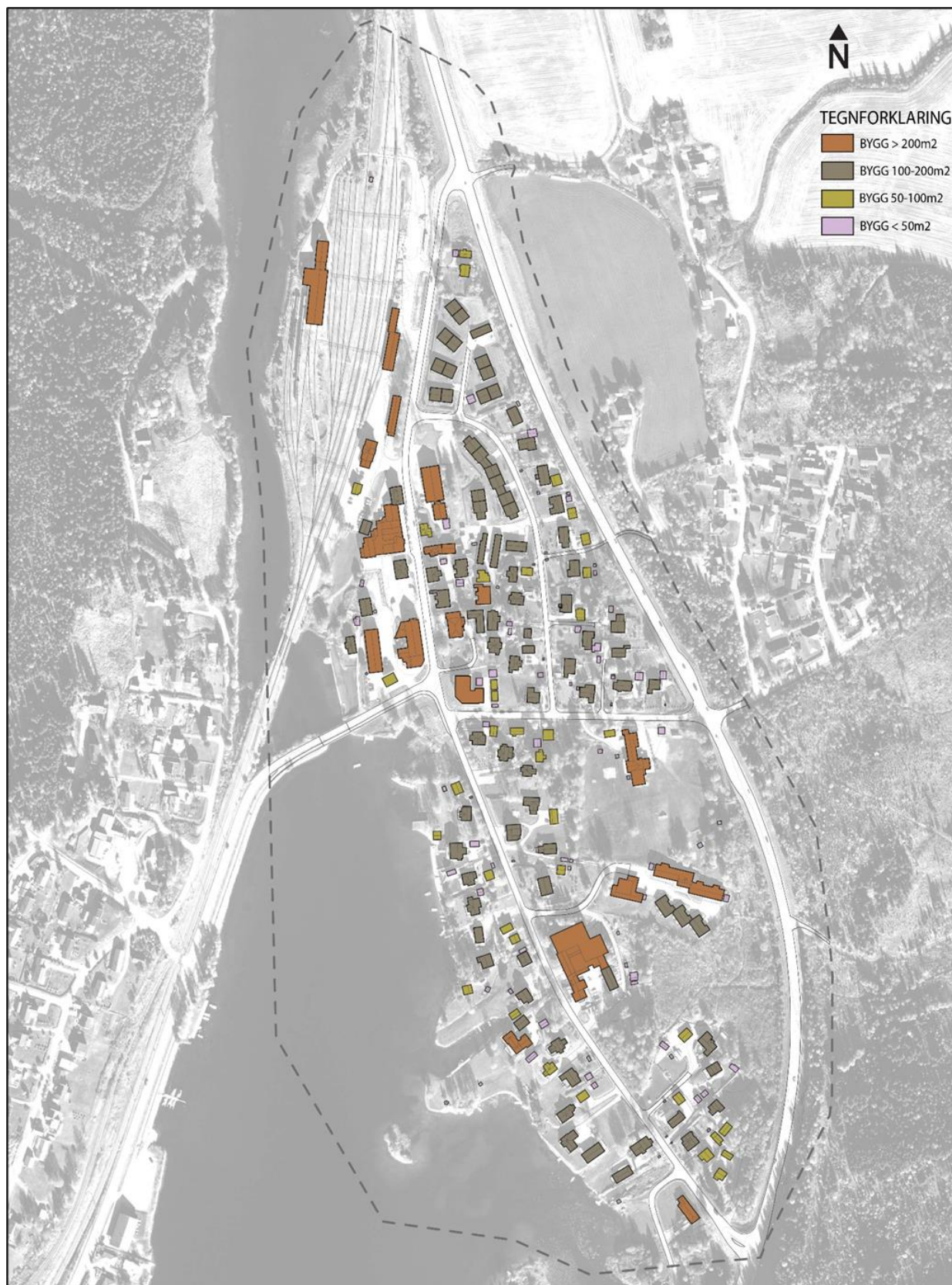
Figur 41 på neste side viser fordelingen av ulike takformer i Eina med en klar overvekt av bebyggelse med saltak. Framtidig utbygging bør derfor baserer seg på utstrakt bruk av denne takformen. Historisk sett har møneretning vært vekslende, men samtidig ganske strukturert. Takform, variasjon i møneretning og takflatenes størrelse er i seg selv elementer som aktiv kan benyttes for å binde nye prosjekt til en stedsspesifikk kontekst.



Figur 30, Analyse av takform på eksisterende bebyggelse.

Volum på bebyggelsen

Registreringskartet under viser at en stor del av eksisterende bebyggelse er mellom 100 og 200 kvm. Det bør derfor vektlegges at ny bebyggelse også består av volumer som er brutt opp, slik at de kan tilpasse seg den historiske strukturen så godt som mulig. Det er viktig at størrelser på nye bygg også ses i sammenheng med størrelser på mellomrom.



Mellomrom

Historisk har Eina bestått av en rekke enkelthus som både har dannet et aktivt gateløp, men også med en innbyrdes variasjon. En trinnvis utbygging over flere perioder har dannet nisjer, smett, og variasjon og liv langs Fjordgata. Samtidig som det har oppstått variasjon i gatebildet har det vært en overvekt av bebyggelse tett å gata som har bidratt til en viss kompaktet. Dette vurderes som positive elementer som bør fortolkes og videreføres også i fremtiden.

Høyde på bebyggelsen

Registreringer viser at bebyggelsen i sentrum stort sett er i to etasjer pluss loft. Det er regionale føringer som krever høy arealutnyttelse. Eina sentrum ligger lavt i landskapet og vil kunne tåle en noe høyre bebyggelse enn i dag. Samtidig er det viktig at sentrumsutviklingen hensyntar tilgrensende byggehøyder. Ut i fra dette anbefales det at ny bebyggelse innenfor prosjektområdet kan oppføres inntil tre etasjer. Unntaksvis kan det vurderes 4 etasjer, men dette bør begrenses til enkeltbygg som skal signalisere/formidle noe spesielt.

Som følge av at Eina har vært en stasjonsby, og at jernbanen lenge ble driftet med damplokomotiv, trengtes store mengder vann for etterfylling av lokomotivene. Av den grunn var det tidligere et vanntårn på Eina, som også vises på bilder i analysens trinn 1 og 2. Dette tårnet hadde først og fremst en praktisk funksjon, men utgjorde samtidig et landemerke. Meieripipa var også et landemerke. Disse elementene kan med fordel fortolkes og danne grunnlag for et nytt tydelig element i Eina.

Materialbruk og farger

Det er i hovedsak brukt treverk, med et innslag av pusset teglstein og et nyere lagerbygg kledd med metallplater. Fargebruken i området har vært, og er fortsatt, varierende og noe tilfeldig. Det finnes eksempler på bruk av både hvit, rødt, samt brune tømmerbygg. Fargebruken har variert over tid. Ut i fra dette kan det vanskelig trekkes konklusjoner om fremtidig fargebruk.

Aktive fasader

Analysens trinn 2 har tydelig vist utviklingen fra aktive til passive fasader på begge sider av Fjordgata. Synlige og utadvendte butikkvinduer har blitt redusert i omgang. Ved ny utvikling av Eina bør det være en målsetning å gjenskape muligheten for aktive fasader som tilfører sentrumsmiljøet kvaliteter.

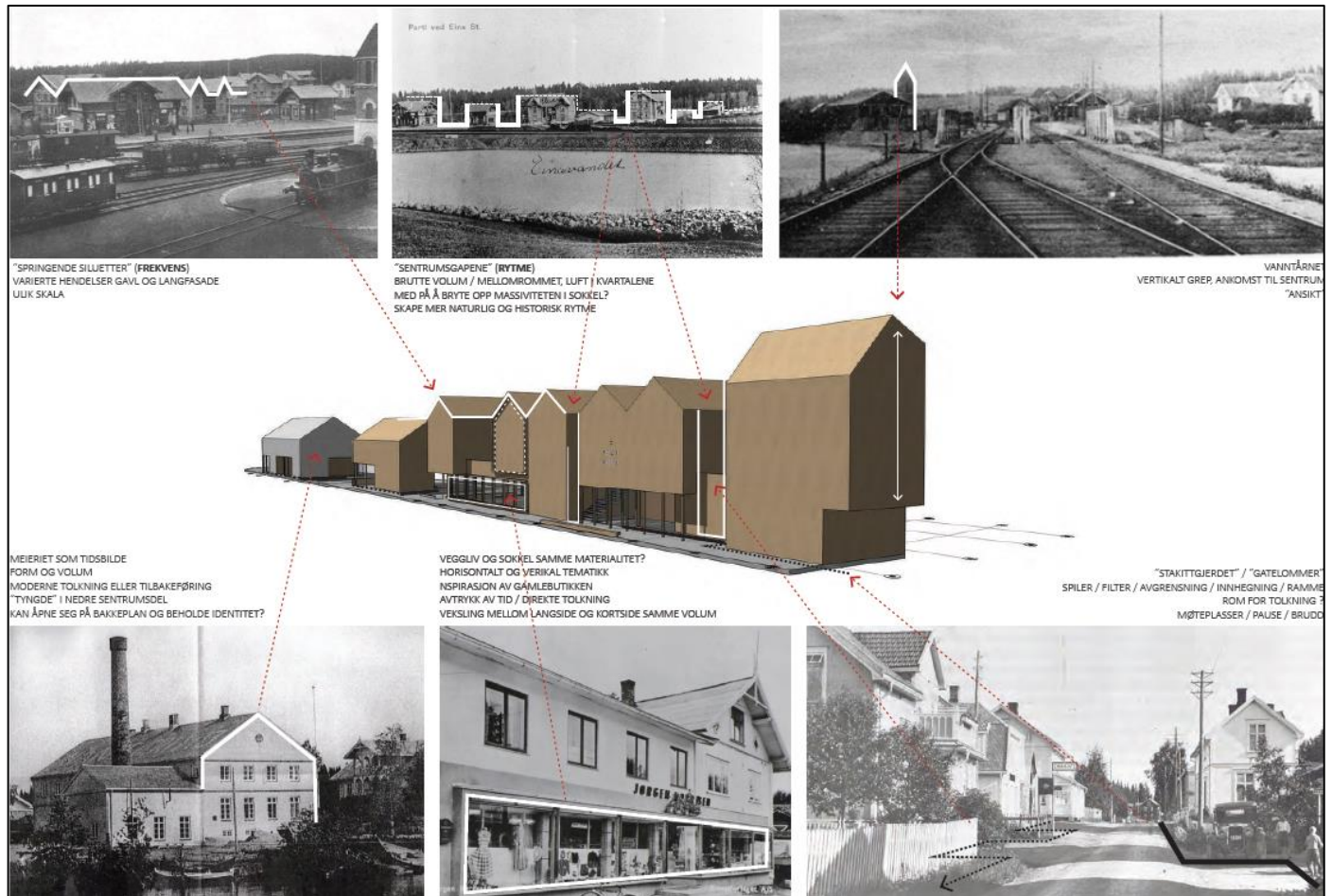
Oppsummering

Dagens Eina sentrum har ingen særlig struktur. Det er Kiwibutikken og servicesenteret som er de største møteplassene. Parkering foregår ustrukturert. Parkering foregår langs Fjordgata, bak det gamle bankbygget og rundt bensin- og service stasjon.

Det finnes ikke noe grønnstruktur med unntak av Jernbaneparken. Den er avskjermet og ikke tilgjengelig for allmennheten. Tilgang til fjorden er kun mulig fra privat eiendom. Det er heller ikke tydelige gangstrukturer internt på prosjektområdet. Fortauet langs Fjordgata utgjør en tydelig gang struktur. Mellom jernbanestasjonen og sentrumsområdet mangler det en attraktiv og god forbindelse.

Bebyggelse langs Fjordgata er hovedsakelig i 2 etasjer pluss loftetasje. Tettstedet er preget av relativt små bygningsvolum med mellomrom. Saltak er den dominerende takstruktur.

Aktuelle virkemidler og tiltak, bindeleddet mellom gammel og ny tid



Illustrasjonen over er fortolkning av historiske trekk og eksemplifiserer hvordan det er kan jobbes med å trekke historiske referanser slik de er presentert i trinn 1-3 av analysen, over i nye løsningsforslag.

Anbefalte føringer for det videre planarbeidet

- Den dominerende takformen på Eina er saltak. Videre utvikling av Eina bør basere seg på utstrakt bruk av denne takformen. Takform, møneretning og takflatenes størrelse er i seg selv elementer som aktivt bør benyttes for å binde et nytt prosjektet til en stedsspesifikk kontekst.
- Det bør prioriteres å ha åpne og mest mulig aktive fasader på gateplan. Ved ny utvikling av Eina bør det være en målsetning å gjenskape muligheten for aktive fasader som tilfører sentrumsmiljøet kvaliteter.
- Historisk har Eina bestått av en rekke enkelthus som både har dannet et aktivt gateløp, men også med en innbyrdes variasjon. Gjennom den historiske utviklingen av Eina har det blitt dannet nisjer, smett, og variasjon og liv i gateløpet. Dette vurderes som positive elementer som bør fortolkes og videreføres også i fremtiden.
- Det bør jobbes med grep for å bryte ned volumer nødvendig for de nye funksjonene slik at de kan tilpasse seg den historiske strukturen så godt som mulig. Dette gjelder både i forhold til gateløpet og bygningsuttrykket ellers. Det vil naturligvis bli ønske om større bygg som utfordrer de eldre bygningenes skala. Dette vil være en av flere utfordring som arkitekter og utbyggere må løse på en balansert måte med Einas sin historie som utgangspunkt.
- Vanntårnet som tidligere var en markør kan med fordel fortolkes og danne grunnlag for et nytt tydelig element i Eina.
- Fasademateriale, det bør hovedsakelig benyttes tre kledning som fasadematerialet i kombinasjon med tegl.
- Takmateriale, det bør ikke benyttes blanke og reflekterende materialet med unntak av solceller.
- Byggehøyder og etasjer, det anbefales at utbygging hovedsakelig begrenses til 3 etasjer. Unntaksvis kan det vurderes 4 etasjer, men dette bør begrenses til enkeltbygg som skal signalisere/formidle noe spesielt.
- Gangforbindelser som binder sammen jernbanen til den indre delen av sentrum, samt gode forbindelser mellom stasjonsområdet og sørver langs fjorden mot badeplassen vil være veldig positivt. Gangforbindelser mellom sentrumskjernen og vestover mot fjorden er anbefales også.
- Åpent offentlig tilgjengelig område langs fjorden.

Mulighetsstudie – Eina 2024

I innledningen er det forklart at bestillingen til Feste også inneholdt en mulighetsstudie (volumstudier) som viser 2 alternativer. I planområdet ligger vann- og avløpsnett og en pumpestasjon. Flytting av denne ledningen er en betydelig kostnad for prosjektet, men tilbyr større muligheter til å utvikle området. Derfor er det valgt å utvikle to alternativer. Kravspesifikasjonen for plankonseptet, arealtekniske utfordringer, innspill fra varsel om oppstart, innspill kommunen på planinitiativet og anbefalinger i trinn 4 fra DIVE-analysen har dannet grunnlaget til de 2 alternativene.

Plankonsept

Planlagt utvikling i Eina er unikt. Pådrivere er grunneiere som ønsker å etablere en ny matbutikk og næringsarealer i sentrumsområdet. Ønsket er å styrke og aktivere sentrumsområdet slik at det blir mer attraktivt å jobbe og bosette seg på Eina. Yrende liv og tjenester må føre til lengre opphold i sentrumsområdet. Uten å imøtegå utbyggernes behov vil sentrumutviklingen ikke kunne bli gjennomført. Grunneiere har laget en kravspesifikasjon for å gi innsikt i arealene de trenger. For at prosjektet skal kunne gjennomføres må det være økonomisk bærekraftig og dermed sørge for yrende liv er det viktig at det blir etablert boliger i tillegg. Det er et konkret initiativ som krever mye areal både for butikken, næringsareal, tjenester og boliger i et lite sentrum.

Kravspesifikasjon for dagligvare-butikk (nordre del av planområdet):

- 1250 kvm på en flate.
- Fri takhøyde innvendig på 3500 mm.
- Eksisterende leilighet i sør mot jernbane bygd i 2007 kan IKKE rives.
- Parkering for vogntog for lossing ved lasterampe 1200mm under ferdig gulv.
- Manøvreringsareal for vogntog.
- Parkering for flest mulig handlende ved inngang til butikk.

Arealer regnskapskontor: 200 kvm netto

Leiligheter: leiligheter på ca. 70 kvm i et eller to plan over butikk.

Kravspesifikasjon for næring og helhetlig sentrumsutvikling (søndre del av planområdet):

- 30+ leiligheter i varierende størrelser med høy kvalitet
- Moderne kontorareal med opp mot 50 arbeidsplasser
- Restaurant/kafeteria/ kantine/ møterom
- Areal for servicebedrifter som f.eks. frisør, fysioterapeut, helse/velvære
- Kiosk/gatekjøkken/møtested. (Gjerne kombinert med post i butikk)
- Treningssenter
- Skal virke inviterende
- Møteplasser for alle aldersgrupper
- Bilfri overflate
- Utnytte nærheten til Einafjorden og gjøre den enda mer tilgjengelig for alle

Arealtekniske utfordringer for området

Vannledning og pumpestasjon

I planområdets søndre del strekker det seg en kommunal VA-ledning. Denne VA-ledningen deler den søndre delen av planområdet diagonalt i to. Et viktig premiss for utviklingen videre vil derfor være om denne blir værende i sin nåværende plassering, eller om den kan legges om til ytterkanten av området, slik at den ikke legger strenge premisser for bygningsplasseringen. Hvis denne VA-ledningen flyttes, må også pumpestasjonen flyttes. Flytting av VA-ledningen og pumpestasjon gir større muligheter for å utvikle sentrumsområdet og for å etablere parkering under bakken. I forhold til størrelse av området og prosjektet vil det bli det en betydelig kostnad å flytte infrastrukturen.

Det er valgt å presentere to ulike løsningsforslag, ett der kommunal VA-ledning er flyttet, og ett der denne blir værende. Dette er gjort for å synliggjøre hvilke arkitektoniske følger det vil ha å måtte forholde seg til denne infrastrukturen i bakken.

Framtidig utbygging må også ta hensyn til flomnivået i Einafjorden.

Varsel om oppstart

Det er varslet om oppstart av planarbeid for Eina sentrum. Innspill som har kommet inn:

- Fokus på gode forbindelser/ gangforbindelser i sentrumsområdet
- Synergi mellom dagligvarebutikk og søndre del av sentrumsområdet
- Fokus på møteplasser – Connected living og lekeplass
- Fokus på samfunnsplanlegging – inkluderende arkitektur
- Forbindelse mellom jernbanestasjon og dagligvarebutikk - sentrum
- Åpen tilgang til Einafjorden
- Ikke bruk av attraktivt areal for parkeringshus.

Innspill fra kommunen

- Torgområde/ bilfritt område foran inngangen til dagligvarebutikken
- Bygningshjørnet ved innkjøringa til jernbanestasjonen må framstå aktivt og “ønske velkommen” til Eina
- ‘levende’ fasader langs Fjordgata

Mulighetsstudie

Utbyggingsbehovene for utbyggerne er forsøkt imøtekommet og balansert med hensyn til muligheten til å bevare eksisterende bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i mange av anbefalingene fra trinn 4. Dette har vært den vanskeligste delen av arbeidet. Byggene som kan være interessante å bevare (Meieriet og Lynne Nordre) er plassert i området på en måte som gjør at det er vanskelig å innfri arealkravene til utbyggerne.

Meieriet

Meieriet er mulig å bevare hvis tilstanden på bygget tillater det, og ombygging er mulig. Et alternativ kan være å erstatte det med et tilsvarende volum.

Lynne nordre

Lynne nordre kan tilbakeføres til opprinnelig stil og bevares for framtida, men hvis ikke utbyggingsbehovet reduseres vil det bli behov for å benytte arealene rundt bygget som parkering. Dette er i strid med det kommunen ønsker. Kommunen ønsker ikke at adkomsten fra nord skal være en sammenhengende parkeringsplass for butikken og togstasjonen. I mulighetsstudiet er det derfor forutsatt at Lynne og Lynne nordre rives og erstattes med et volum som kan romme en god, lokal matbutikk, men med noen små lokaler mot gata som kan gi liv til fasaden. Hjørnet i nord må da få en attraktiv utforming og åpne seg mot gata og stasjonen.

Det er ikke jobbet med fargesetting som del av løsningsforslagene, og volumene er kun gitt en felles farge for å kunne skille det fra den eksisterende bebyggelsen.

Det er heller ikke tatt stilling til materialbruk på bygningene, samt detaljutforming. Løsningsforslagene representerer prinsipper for volumoppbygging, som grunnlag for videre diskusjon. I tillegg er det foreslått hvilken type aktivitet som bør være i de ulike etasjene.

Løsningsforslag 1



Figur 31, Situasjonsplan fremtidig situasjon, løsningsforslag 1

Løsningsforslag 1 baserer seg på at VA-traseen flyttes, og at man gjennom dette er fristilt av denne med tanke på videre utvikling av området. Situasjonsplanen vist over illustrerer hvordan føringer som takform, skala og mellomrom er anvendt aktivt i løsningsforslaget. Saltak er valgt som den dominerende takformen, og mønneretningen kan med fordel variere. Det er en variasjon i mønneretning i eksisterende bebyggelse, og et bevisst valg rundt komponering av fremtidig bebyggelse vil bidra til å videreføre noe av variasjonen som har vært, og fortsatt er på Eina.

Eina Meieri som funksjon er for lengst avsluttet, og som vitne om tidligere aktivitet står bygget igjen alene. Analysen mener bygget representerer en identitet for Eina som bør tas vare på og videreføres. Analysen tar ikke stilling til hvorvidt bygget skal bevares i sin nåværende form, totalrenoveres innenfor sin nåværende form, eller i ytterste konsekvens en riving der det tas sikte på å gjenskape et volum i uttrykk og skala som tar opp i seg den tidligere funksjonen og skalaen på bygget.

Ved å beholde strukturen som Eina Meieri danner, vil det være mulig å skape en parallell akse til Fjordgata, som strekker seg fra Hågarvegen i sør, til den nye Kiwi-butikken i Nord. I tillegg er det vektlagt å skape diagonale forbindelseslinjer og kontaktpunkter mellom Einafjorden og Fjordgata.

Løsningsforslaget baserer seg på å utnytte nærheten til Einafjorden. Løsningsforslaget viser en offentlig brygge, som nås via flere tverrforbindelser gjennom området. I front mot Einafjorden etableres det boligbygg, og i midtpartiet mellom disse og Eina Meieri foreslås det ny kombinert bebyggelse, der det er næring på 1. og evt. 2. plan, samt boliger i de øverste etasjene.

I figuren under er vises fremtidig situasjon i et fugleperspektiv. Det er jobbet aktivt med å ta med seg historiske referanser, men med en vri som vil passe for den fremtidige utviklingen av Eina. Fra nord vises «signalbygget» som vekker oppmerksomheten og definerer starten på Eina sentrum i nordenden. Videre følger den nye dagligvarebutikken. Det bør tilstrebes å legge påregnelige støttefunksjoner til butikken, slikt som kontorer,



Figur 32, Løsningsforslag 1 sett fra nord

spiserom og garderober i 2. etasje, slik at fotavtrykket til butikken blir så lite som mulig. I byggenes 2. og 3 etasje planlegges boliger og kontorer.

På takflaten av dagligvarebutikken dannes et attraktivt uteareal til bruk. Parkering forsøkes løst både som overflateparkering og overdekt parkering og parkeringskjeller, men ikke et parkeringshus. Det tidligere «Bankbygget» foreslås erstattet av et nytt næringsbygg, som delvis kan benyttes til parkering. Dette bidrar til å kunne utnytte arealene effektivt, samtidig som det gir rom for overdekt kundeparkering, muligheter for enkel elbillading. Under deler av den søndre bebyggelsen er det muligheter for å etablere parkeringskjeller. Det bør vurderes om det kan oppnås en lavere parkeringsdekning enn kommuneplanens bestemmelser for å hindre at for store arealer benyttes til parkering. Det er også jobbet med å beholde flere siktlinjer mot Einafjorden.



Figur 34, Løsningsforslag 1 sett fra øst mot vest.



Figur 33, Løsningsforslag 1 sett fra gateplan

Løsningsforslag 2



Figur 35, Situasjonsplan fremtidig situasjon, løsningsforslag 2

Løsningsforslag 2 baser seg på at dagens VA-trase opprettholdes. Som følge av at dagens VA-trase ligger som diagonal akse gjennom området, vil en utvikling der det tas hensyn denne beliggenheten gi klare visuelle utslag i bebyggelsen. VA-traseen vil danne en diagonal akse og legge føringer for retningen bebyggelsen kan få. Det er kun den søndre delen av analyseområdet som er forskjellig fra løsningsforslag 1. Volumoppbyggingen nord for den hvite streken i figuren over er identisk med løsningsforslag 1.

Dette løsningsforslaget baserer seg på samme måte som for løsningsalternativ 1, at Eina meieri beholdes, enten i form av dagens bygg, eller gjennom et nytt bygg med tilsvarende volumoppbygging.

Å beholde VA-traseen vil gjøre det vanskeligere å bebygge denne delen av området. Løsningsforslag 2 innehar ca. 500 kvm. mindre bebyggelse på denne delen av området.

En bebyggelse basert på VA-traseens premisser vil på den ene siden kunne gi en bebyggelse som kan oppleves som fremmed for Eina, da VA-trassen ikke understøttes av noen andre kjente akser. Samtidig er det en så stor variasjon i de øvrige retningene på bebyggelsen at det er vanskelig å slå fast dette vil ha en stor negativ effekt.

Det kan med fordel vurderes å benytte ark / takopplett på deler av den nye bebyggelsen, da dette også historisk har vært benyttet på mange av husene. Dette vil være et historisk trekk fra sveitervillaene som kan fortolkes og videreføres i en moderne kontekst.



Figur 36, Løsningforslag 2 sett fra nord.



Figur Løsningforslag 2 sett fra bakkeplan.

Løsningsforslag 2 gir en lavere arealutnyttelse samtidig som det gir større avstand mellom den illustrerte bebyggelsen i vest og mot Einafjorden enn i alternativ 1.

I begge alternativene anbefales det å etablere næring av ulik karakter og publikumsrettet virksomhet på bakkeplan i de mest sentrale delene av sentrum. I den nordre delen er det dagligvarebutikken som er den dominerende aktøren. Her vil det være vesentlig med en så aktiv fasade ut mot Fjordgata som mulig. Det er også foreslått at en liten del av grunnflaten på dette bygget kan inneholde en mer utadvendt aktivitet. Dette kan for eksempel være en liten café, bakeri eller lignende.

I den vestre delen av bebyggelsen anbefales det mer rendyrkede boligbebyggelse.

Det vil bli opp til den videre reguleringsplanprosessen å detaljere dette videre.

Historisk sett har det vært en relativt åpen bebyggelsesstruktur med flere aktive mellomrom. Dette er et trekk som vi mener bør gjenspeiles i den framtidige utviklingen. Derfor er dette vist i begge alternativene.

Innledningsvis i trinn fire ble det påpekt at vurderinger av handlingsrommet for utvikling må sees ut ifra ønsker og behov knyttet til de pågående planene for området, dvs. at det vil oppstå interesseavveininger mellom bygningsvern og ønsket utvikling. Grensegangen mellom vern og hensynet til utbygging vil det være ulike oppfatninger av. Det er i analysen vektlagt at DIVE-analysen skal være beslutningsrelevant opp mot en videre påregnelig utvikling av Eina.

Det er i trinn 1-3 blitt gjort en vurdering av hvert enkelt bygg. Denne vurderingen er oppsummert i tabeller i fase 2 og 3.

Det er tre bygg som er vurdert som mer verdifulle på grunn av deres alder og historie enn andre innenfor utbyggingsområdet. Det er bygg nr. 2a, 5 og 7. Løsningsforslaget 1 og 2 foreslår å rive bygg 2a og 5. Meieribygget (nr. 7) er vurdert som svært viktig for Einas utvikling og er en sentral historieformidler. Analysen tar ikke direkte stilling til hvorvidt bygget skal bevares i sin nåværende form, totalrenoveres, eller rives for så å gjenscape et volum i uttrykk og skala som tar opp i seg den tidligere og skalaen på bygget. Men plasseringen, proporsjoner på bygget anses som viktig å videreføre i en eller annen form. Verdivurdering av de tre andre nevnte viktige byggene fastslår at de i seg selv har en historisk verdi og kan enten beholdes eller restaureres til en mer opprinnelig form.

Løsningsforslagene har også vurdert ulempene for en framtidig sentrumsutvikling dersom disse bevares. Dersom bygning 2a og 2c bevares vil dette legge beslag på arealer som ellers er tiltenkt ny dagligvarebutikk. Disse bygningene kan ikke benyttes til dagligvareforretning. Ved f.eks. å bevare 2a vil butikken måtte flyttes relativt langt sørover. Dette vil igjen føre til at vareleveringen som er avtalt med Bane NOR ikke kunne realiseres. Videre vil arealer til p-plass for besøkende bli så redusert at det ikke lenger er grunnlag for videre butikkdrift. Nord for bygg 2a er det et areal som vi mener det er riktig å benytte til bebyggelse og ikke p-plass som vil være den mest realistiske bruken dersom bygget bevares. Vi mener det vil være uheldig for den overordnede sentrumsutviklingen at den nordre enden av sentrumsområdet er en p-plass. Gjennom en totalvurdering er ikke bevaring av 2a forenlig med ny dagligvareforretning og foreslås derfor revet i begge løsningsforslagene fordi ny dagligvareforretning er helt essensielt for sentrumsutviklingen. Det er likevel positivt at funksjonen som lokal, nærbutikk videreføres på samme sted.

Bygning nr. 5 foreslås også revet fordi det vil gi et stort, nødvendig handlingsrom når det kommer til planlegging av ny bebyggelse på den søndre delen av området. Det anses som helt essensielt for Eina sentrums framtid at det skjer en fornyelse av sentrumskjernen og utvidelse av tilbudet til lokalbefolkningen. Derfor legges det stor vekt på en løsning som muliggjør en offensive transformeringen av området. Innholdet av sentrumsfunksjoner i form av ny dagligvarebutikk, nye kontorarbeidsplasser, publikumsfunksjoner som f.eks. treningssenter, restaurant, nye boliger i variert størrelse og lignende danner en helhet. Denne helheten vil være en helt nødvendig for å lykkes med den planlagte utviklingen, og som gjør at hensynet til vern må vurderes i en større sammenheng.

De nye planene tilbyr mulighetene til å åpne jernbaneparken og åpne sentrum opp mot fjorden. Parkering kan foregå under bakken. Det blir bakkeparkering for dagligvarebutikken. Resten av området blir bilfritt uteområde. Møteplasser er viktig å bevare, og skal styrkes ved utvikle sentrumsområdet. Det er planlagt et torgområde foran matbutikken, en restaurant med flere tilbud, og treningssenter. Å gjenskape attraktivitet og yrende liv, slik det var i Eina før, er et viktig mål.

Vedlegg

MULIGHETSSTUDIE, FASE 4 DIVE, FESTE LANDSKAP/ARKITEKTUR, 17.02.2022