



Forslagstiller:

Kanalbredden AS

FAGRAPPOR ARKITEKTUR

Kanalbredden - Tønsberg

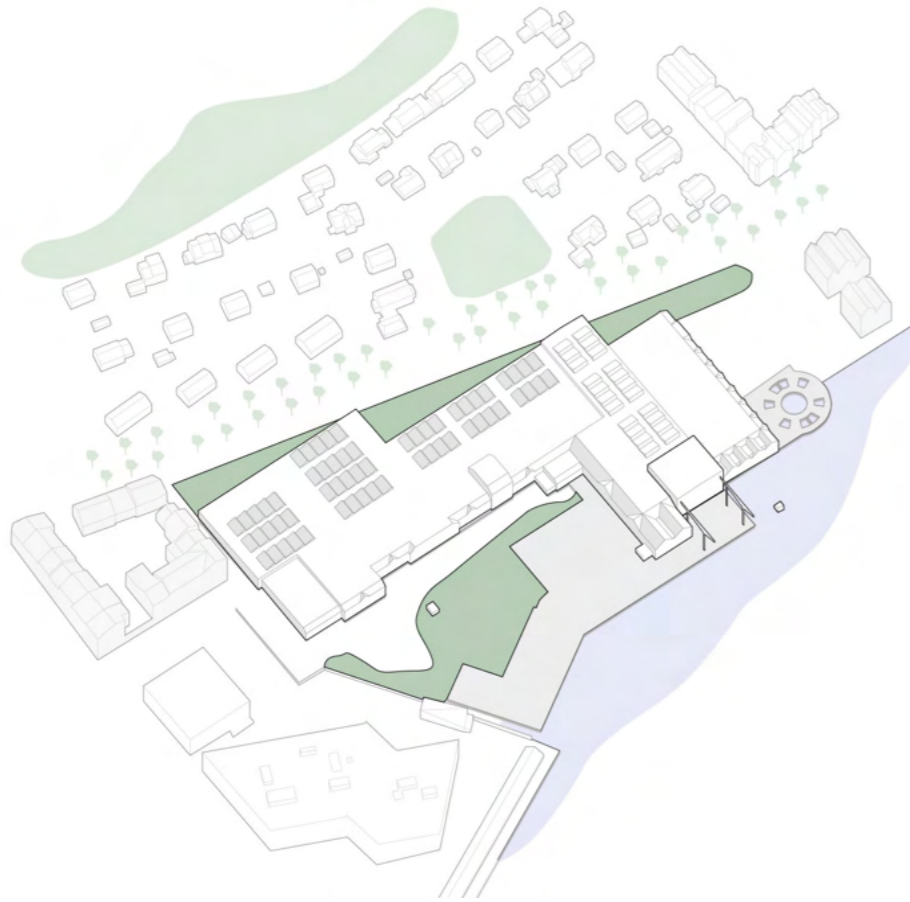
Utarbeidet av:

ATSITE
+
Add

Vår visjon for Kanalbredden er å lage et godt bomiljø, som kombinerer sentrumsnær beliggenhet med naturkvaliteter som kanalfronten og Teieskogen. Vi ønsker å skape et område som fortolker lokal arkitektur, binder sammen omgivelsene og gir kvaliteter tilbake til byen.

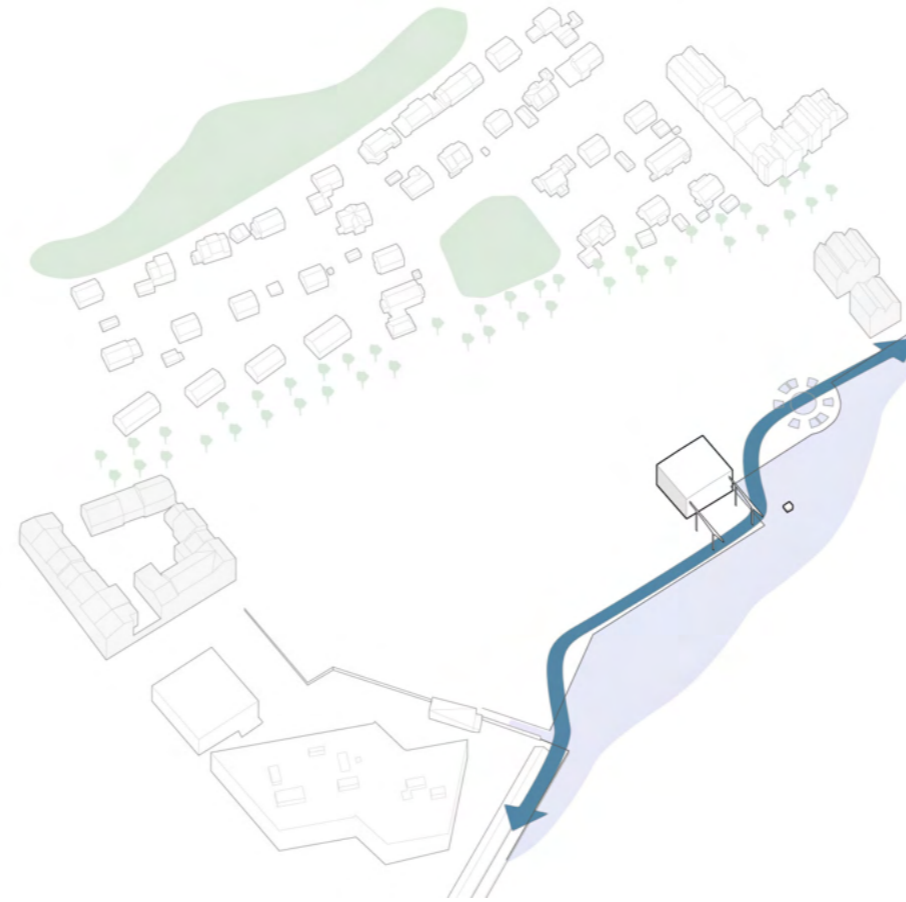
1.0 Plangrep	s. 04
Hovedgrep	
Illustrasjonsplan 1:1000	
2.0 Arkitektur	s.08
Lamellstruktur og skala	
Volumoppbygging	
Taklandskap og siluett	
Ombruk	
Stedsforankring	
Materialer, farger og fasader	
Balkonger	
Kantsoner	
3.0 Snitt og høyder	s. 18
Snitt	
Etasjeoversikt	
4.0 Gaterom og Landskap	s. 21
Medvirkning og innspill	
Lekearealer - dagens situasjon	
Landskapsrom	
Nærlekeplasser	
Nærmiljøanlegg	
Vegetasjon	
5.0 Bokvalitet	s. 35
Bokvalitet	
Felleskap og sosial tilhørighet	
Felleskapstilbud	
6.0 MUA, Sol og skygge, Arealer	s. 39
MUA	
MUA Solbelyst	
Sol- og skygge	
Arealoversikt	
7.0 Illustrasjoner	s. 44

1.0 Plangrep



Dagens situasjon

Scanrope er en sentral industritomt ved Kanalen i Tønsberg. Tomten har rommet mange arbeidsplasser og vært en viktig industriaktør i regionen. Tomten er preget av industribebyggelse, og har vært avstengt for allmenheten.



Kanalpromenaden

Første ledd i transformasjonen av Scanropetomta er å åpne opp strekket langs kanalen og fullføre en allment tilgjengelig kanalpromenade.

Kanalbredden blir en del av kanalvandringen i Tønsberg, og Kanalparken blir et viktig rekreasjonsområde for hele byen.

Kranbygget, kranene og en større betongtrommel bevares og blir viktige historiefortellere i den nye bydelen.



Tverraksene

Det etableres tverraker mellom Teieskogen og Kanalen.

Tomta er i dag helt avstengt, og bakenforliggende bebyggelse har begrenset sikt til kanalen.

De nye aksene etablerer kontakt mellom Teieskogen og kanalen. De danner viktige siktlinjer, gangforbindelser og tverraksene deler tomte i kvartalstruktur.



Allmenningen

I lengderetningen til den gamle repperbanen, etableres Allmenningen. Kanalbreddens fellesarealer for beboere plasseres her og det vil kunne etableres felleshus, verksted, sykkelparkering og sykkelverksted.

Hovedinnganger til boligene plasseres her.

I Allmenningen lærer barna å sykle, sommerfesten holdes og man kan slå av en prat med naboen.

Snarveiene og gårdsrommene

Hvert kvartal har sitt eget gårdsrom.

Gårdsrommene er grønne og bilfrie, med mer privat karakter.

Her ligger nærlekeplassene for de minste barna, i tillegg til pergolaer og møteplasser for beboerne.

På kryss og tvers gjennom gårdsrommene finnes et stort nett av snarveier, smett og smug.

Romdannelse

Bebyggelsen slutter opp om kvartalstrukturen og bidrar til å danne en variert sammensetning av rom med ulik grad av offentlighet.

Tverrforbindelsene
- Tilrettelagt og utformet for allmenn ferdsel.

Markterrasser, balkonger
- Privat

Gårdsrommene
- Semiprivat

Allmenningen
- Tilrettelagt og utformet for allmenn ferdsel.

Kanalpromenaden
- En offentlig destinasjon.

By- og gaterom - varierende grad av offentlighet

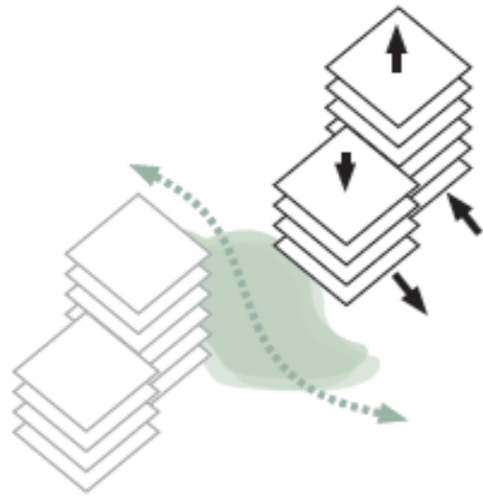
Illustrasjonsplan



1:1000 (A3)

2.0 Arkitektur

Lamellstruktur og skala



Bygningstypologi

Bygningstypologien på tomta er lameller med relativt små fotavtrykk.

For å skape variasjon og spennende byrom er det jobbet med små forskyvninger i lamellene og 3-4 ulike typer lamellbygninger.

De små fotavtrykkene bidrar til et finmasket nett av mulige gangmønstre gjennom bebyggelsen.



Skalavariasjon og forskyvninger

Et viktig arkitektonisk grep er skalavariasjonen.

Mot Kanalen varierer bygningshøyden mellom 3 og 6 etasjer. Slik dannes en varierende og leken front mot kanalen, og byrom av ulik karakter.

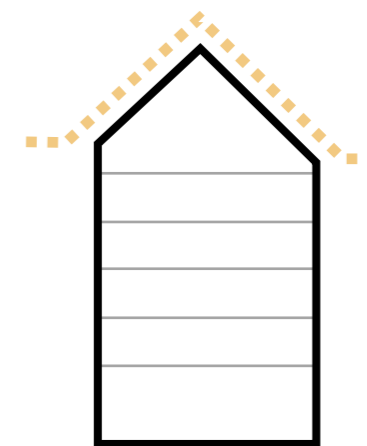
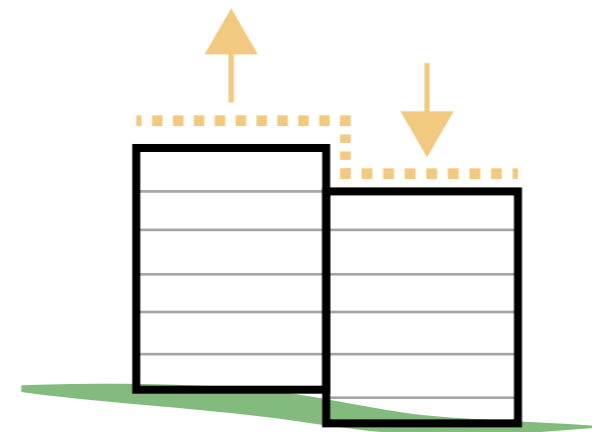
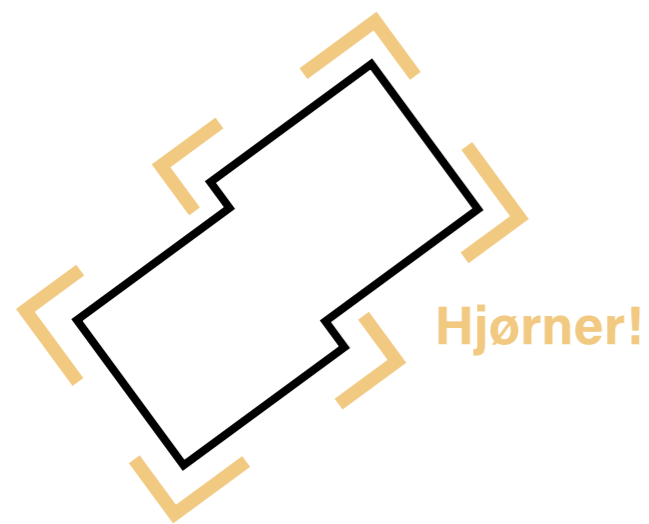
Også mot Solveien trapper bebyggelsen seg, her mellom 3 og 5 etasjer, grepet skaper variasjon og rytme.

Det er arbeidet med en skala som skal kle Tønsberg godt og passe fint inn i eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen slutter opp om kvartalstrukturen.

Rykk og variasjon i bebyggelsen skaper hyggelig nabolag, spennende byrom og varierte boligtyper.

Volumoppbygging



Volumoppbygging

Boligbygg med forskyvninger og lite fotavtrykk skaper gode og varierte boliger. Mange leiligheter får hjørneplassering, som gir godt lys og fin utsikt.

Tilpasning til terrenget

Tomten faller fra Solveien ned mot Kanalen, og bygningene følger terrenget. Ved å bruke små bygningsvolumer og legge inn ekstra høyde i 1.etasjene trappes boligene naturlig nedover, noe som gir fine overganger mellom bebyggelsen og landskapet. Grepet gir mye til omgivelsene og skaper variasjoner i boligene.

Variert takform

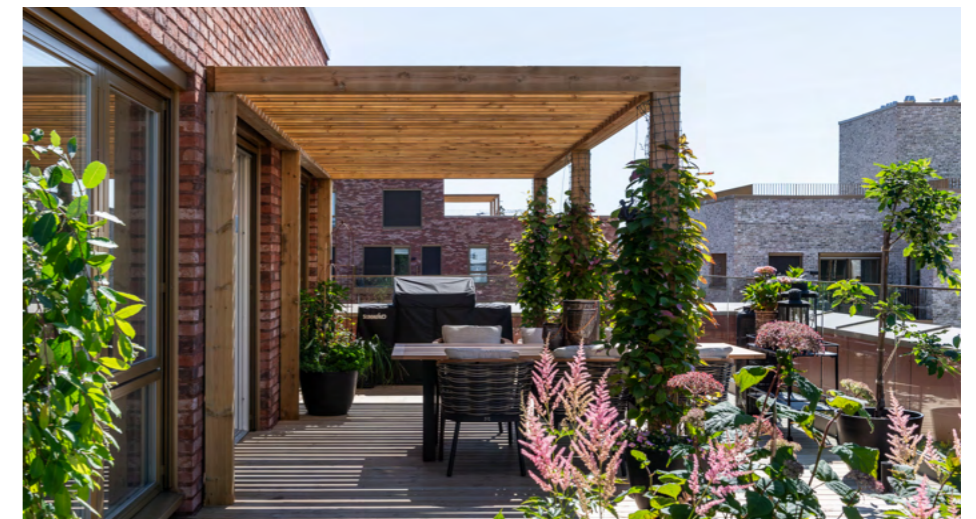
Kanalbredden får en blanding av tradisjonelle saltak og flate tak. Saltakene er valgt for å passe inn med den historiske bebyggelsen rundt Kanalen, mens flate tak gir viktige rom til felles- og private takterrasser med utsikt og særlig gode solforhold, og sikrer gode siktlinjer for for bygningene som ligger lengre bak.

Taklandskap og silhuett



Takstrategi

Fordeling saltak og flate tak



Gregers Kvartal, Add Arkitekter

Saltak

Saltakene på Kanalbredden er en sentral del av områdets taklandskap og skal behandles som del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

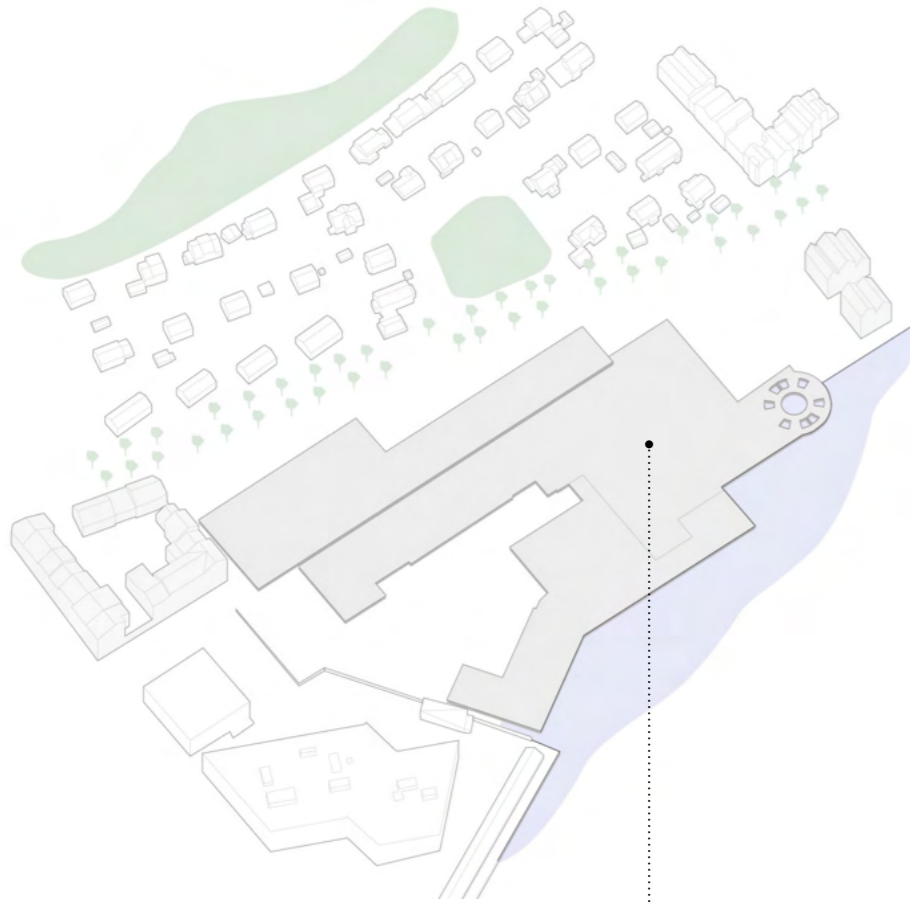
Takene danner en ny og særegen siluett mot kanalen, og er et av de viktigste arkitektoniske grepene i prosjektet. Heis- og trappekonstruksjoner planlegges så de ikke går utover saltakskonstruksjonene.

Flate tak

Det tilrettelegges for utstrakt bruk av grønne tak med ulike funksjoner og utforming. Noen av takene kan dimensjoneres som grønne tak med sedum, andre dimensjoneres som intensive grønne tak og kan utformes for opphold og rekreasjon. Beplantningen på takene skal bidra til økt biologisk mangfold, styrke den økologiske verdien av tomten, og sørge for forsinking av regnvannet som faller på takarealene.

Hvert felt får en felles takterrasse for alle feltets beboere, med gode solforhold og nydelig utsikt. I tillegg vil det bli toppleiligheter med mulighet for private takterrasser. Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og solcellepaneler mm. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ombruk

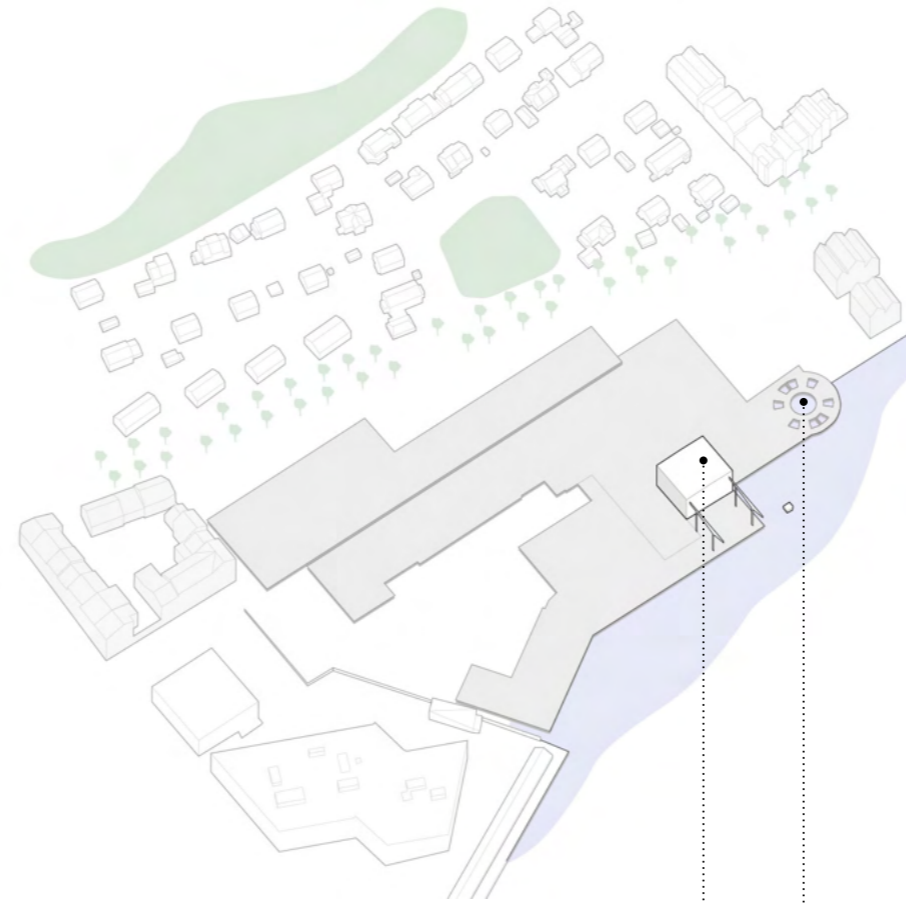


De gamle industridekkene

Dekker i eksisterende lagerhaller på tomte er massive betongkonstruksjoner beregnet for svært store laster. Dekkene bevares og forsterkes, og blir fundamenter for Kanalbredden.

Prosjektet benytter eksisterende dekker for parkering og har innkjøring i sør og nord som treffer dekkedydene. Kanalbredden planlegges med lav parkeringsdekning.

Bevaringen av de gamle betongdekkene gir store miljøgevinster i prosjektet. Den nye bydelen står på de gamle industridekkene, og utomhus vil dekkene fremdeles stedvis være synlig og fortelle historien om industribyen Tønsberg.



Kranbygget, Kranplassen og Trommelplassen

Sentralt på tomte ligger Kranbygget. Siluetten mot kanalen er karakteristisk, sammen med kranene som omgir bygget. Kranbygget får en viktig funksjon som identitetskapende element og områdemodner. Bygget transformeres til nye utadrettede funksjoner for hele byen.

Utenfor Kranbygget etableres Kranplassen. En sjønær plass, innrammet av industrikranene til gamle Scanrope.

Ved Kranbygget ligger også Trommelen, et særegent landskapselement som transformeres til rekreasjon og lek. I treenighet forteller Kranbygget, Kranplassen og Trommelplassen historien om den gamle taufabrikken, mens den nye bydelen reiser seg omkring dem.



Tromler og kraner

Industri miljøets karakteristiske ståltromler og kraner gjenbrukes som historiefortellende industrielementer og tas i bruk på nye måter til lek og rekreasjon.

Fasadeplater i stål

Det vil i det videre vurderes å demontere eksisterende fasadeplater i stål for behandling og ombruk som kledning i ny bygningsmasse. Dette vil kunne gi prosjektet en stedsspesifikk og særegen estetikk og bidra til redusert materialforbruk.

Stedstilpasning



Formingsprinsipper - hentet fra stedet

Brygga i Tønsberg med sine karakteristiske historiske bygninger gir byen særpreg og sjarm. Formingsprinsipper for den gamle trehusbebyggelsen på Brygga er:

- Tydelig hovedform
- Saltak
- Gavl mot kanalen
- Få materialer, ett tydelig hovedmateriale
- Tydelig gridstruktur og symmetri
- Særegen fargebruk, varme farger, mest gul og rød
- Hvert hus sin farge
- Enkelhet og robusthet
- Stående trekledning
- Rasjonelt byggeri
- Variasjon innenfor helhet

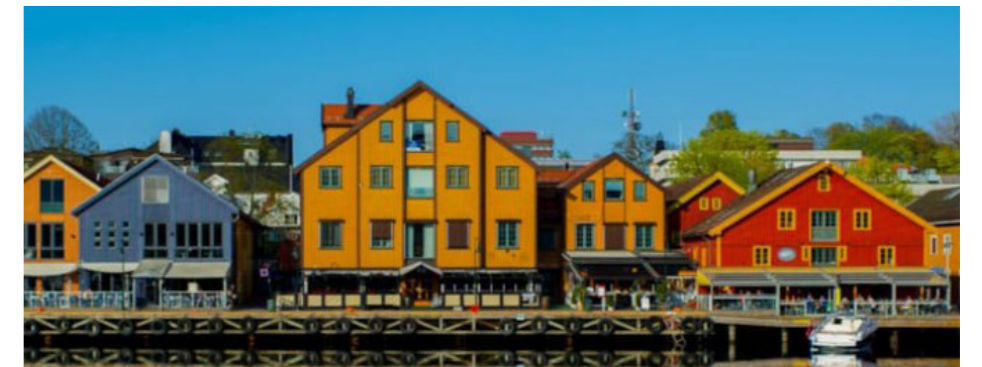
Dagens industriarkitektur på Scanropetomta, har hentet inspirasjon fra den historiske bryggebebyggelse med bl.a saltak, gavler mot kanalen, fargebruk og skala. I tillegg gir bebyggelsens korrugerete stålplater, assosiasjoner til trekledning.

Variasjon innenfor helhet

Utforming av bebyggelsen på Kanalbredden baserer seg på prinsippene vi finner i Tønsbergs historiske bebyggelse langs kanalen. I tillegg har prosjektet også inspirasjon i industribebyggelsen som befinner seg på Scanropetomta i dag.

Brygga i Tønsberg er et godt eksempel på variasjon innenfor helhet, et prinsipp som kjennetegner både attraktive byer og boligprosjekter. Kanalbredden følger dette prinsippet og planlegges med ulike bygninger med forskjellige høyder, farger, materialer og takformer som sammen utgjør en helhet. Kanalbreddens variasjon og mangfold skaper liv og karakter, uten at det blir uryddig.

Kanalbredden får hus med tydelige hovedformer, der hvert hus utformes med fasader som bygger opp om denne formen. Husene er gitt ulike varme farger i bl.a. røde, gule og grønne toner og jobber med arkitektur og høyder som skaper gode møter med bebyggelsen i tilgrensende områder.



Brygga i Tønsberg



Industribebyggelse Scanrope

Materialer, farger og fasader



Fargepalett

Fargene på Kanalbredden henter inspirasjon fra industribebyggelsen som finnes på tomte i dag og fargene langs kanalen.

Fargepaletten er varm og i hovedsakelig rødt, okergule nyanser og grønt.

Materialbruk

Uttrykket fra Tønsbergs tradisjonelle trehusbebyggelse langs kanalen og dagens industrielle uttrykk med ståplateledning planlegges videreført.

I illustrasjonsprosjektet er det benyttet robuste og miljøvennlige materialer og materialbruken skal oppleves enhetlig.

- Trekledning i brannimpregnert beiset/malt virke.
- Korrugerte ståplater, med variasjon i rytme og format.
- Saltak kledd i fargebehandlet materiale som harmoniserer med trekledning/korrugerte ståplater.

Materialstrategien for hvert enkelt hus må ses i sammenheng med resten av kvartalene slik at bebyggelsen fremstår som en helhet, selvom det er variasjon mellom hvert hus og kvartal.

Strukturell inndeling

For at bebyggelsen på Kanalbredden skal oppleves helhetlig, foreslås det fellestrekk for fasadene.

Fasadene skal ha strukturell inndeling i et rutenett eller grid. Et fasadegrid gir en strukturerende ramme når fasadematerialene mellom hvert kvartal varierer. Fasadene skal ha stor grad av symmetri.

Balkonger



Kanalbredden



Krydderhagen, Add Arkitekter



Scherffigs-Have, Arkitema



Kanalbredden



Øvre Øygarden, Trodahl Arkitekter



Nansenløkka, Transborder Studio

Balkonger utformes som en hehetlig og integrert del av arkitekturen.

Balkongene er en viktig forlengelse av den private sfæren og gir et liv tilbake til byrom og gårdsrom.

En skjermet uteplass i tilknytning til leiligheten vil være attraktivt og representere noe annet enn det sosiale gårdsrommet, allmenningene, tverrforbindelsene og promenaden.

I utformingen av bebyggelsen er det valgt en differensiering av grad av utkraging mot ulike gater og plassrom. Det er tatt utgangspunkt i arkitektonisk uttrykk, ønsket åpenhet mot ulike offentlige rom, samt behov for skjerming av privat sone. Orientering av balkong og solforhold er også tatt med i vurderingen.

Intensjonen er å legge til rette for ulike balkongløsninger, fra balkonger innenfor byggets hovedform, til delvis inntrukket og helt utkragede balkonger.

Kantsoner



De Zeven Steegjes Utrecht



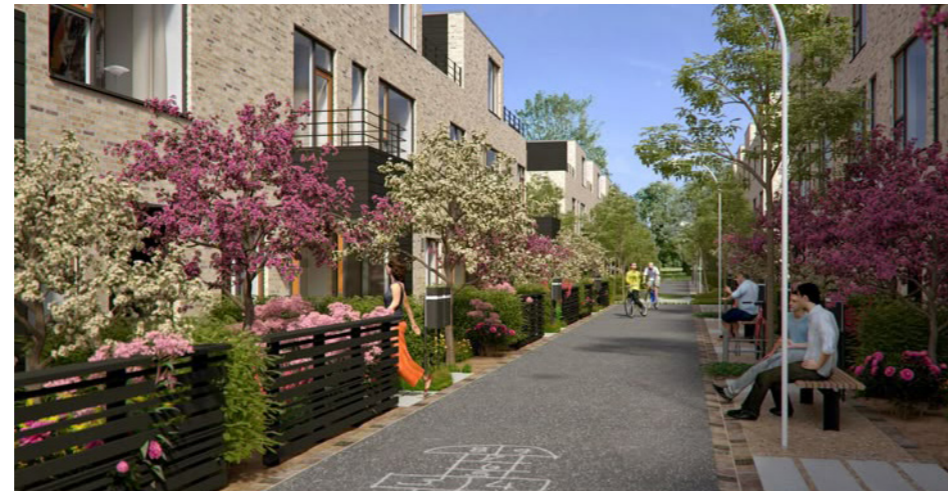
Weespergilde, Braaksma & Roos-Architectenbureau



Køge Kyst - Søndre Havn, SLA



Little C, Juurlink +Geluk/ Culd



Havnevingen, Vandkunsten



Kronløbshuset, AART

Kantsonen er der hvor bygningene møter byens rom, og er ofte overgangen fra privat til det offentlige.

Kantsonen består av de tre elementene funksjon, fasade og flate. Kantsoner er bindeleddet mellom alle virksomhetene og funksjonene langs førsteetasjen i gater og byrom og yttervegger og fasader ut mot tiliggende gater og byrom.

En god kantson oppnås når utformingen av overgangen mellom bygning og byrom bidrar til levende byrom som er for mennesker. Det oppnås når kantsonen understøtter opplevelser i øyehøyde, trygghet, aktivitet og fellesskap.

Kantsonene avgjør hvilket liv bygulvet fylles med, og i Kanalbredden-prosjektet er utviklingen av gode kantsoner en sentral del av byplangrepet. Det planlagt gode kantsoner

med variasjon og avveksling, attraktive oppholdsmuligheter, tiltak som understøtter fellesskap, plass til vegetasjon og sikre tilgjengelighet.

En god buffer mellom private boliger/uteplasser og fellesarealer gir både mer attraktive private arealer og fellesarealer som det føles naturlig å ferdes i. Det fremmer bruk og aktive og levende rom mellom byggene. Prosjektet benytter vegetasjon, avstand og nivåforskjeller for å skape buffersoner. Bruk av ekstra takhøyde i førsteetasje sikrer både lokaler egnet for næringsarealer, fellesarealer og muliggjør samtidig hevet 1. etasjergulv for boligene og boligenes uteplass.

På viktige steder i prosjektet er første etasje er planlagt med god takhøyde og åpenthet for å legge til rette for mulig

utadrettet program, som for eksempel bakeri, sykkelverksted, bruktbutikk eller fellesfunksjoner for boligene.

Det er fokus på åpne og aktive fasader med store vinduer i første etasje og å unngå høye og lukkede sokler.

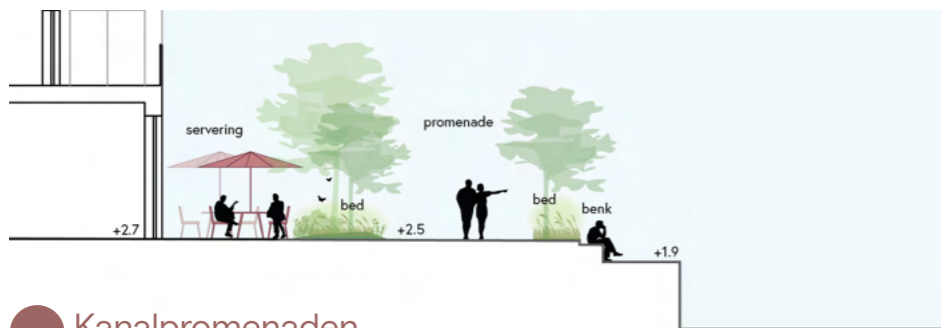
Bevisst planlegging av innganger og portrom er viktig virkemiddel for å aktivisere byrom, der man ikke har et utadrettet program. Innganger gir både aktivitet og nabolagsfølelse. De fleste boligene får også sekundærutganger direkte til gårdsrom via oppgangen og sikrer dermed enkel tilkomst for beboere.

Ved å sette av nok plass i forbindelse med fellesfunksjoner som postkasser, barnevogn- og rullatorparkering etc. oppnås også møteplasser for sosial interaksjon.

Kantsoner



Kanalbredden



Kanalpromenaden

Prinsippsnittet viser kantsoner som tilrettelegges for opphold og aktivitet utenfor næringslokaler og i møte mellom byrom og kanalkant.



Kanalbredden



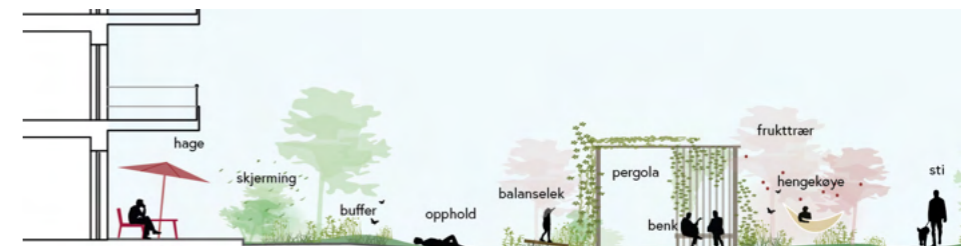
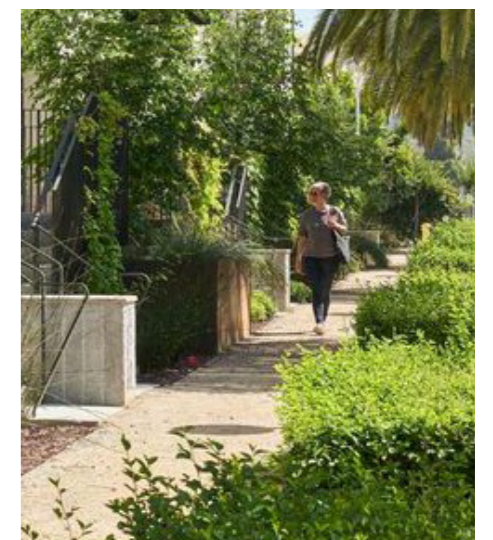
Solveien

Prinsippsnittet viser vegetasjonsbuffer mot gang- og sykkelveien. Sammen med ekstra høyde i plan 1, med mulighet for hevet 1.etasje og hevet privat uteplass, får man en kantsoner som aktiviserer gaten. Mulighet for privat bi-inngang fra Solveien vil bidra positivt.



Tverrforbindelsene

Prinsippsnitt for kantsoner som viser opphøyde private oppholdsarealer med vegetasjonsbuffer mot allmenn tilgjengelig gangsoner.



Gårdsrom

Prinsippsnittet viser kantsoner med vegetasjonsbuffer mellom private markterrasser og fellesarealer i gårdsrommene.



Allmenningen

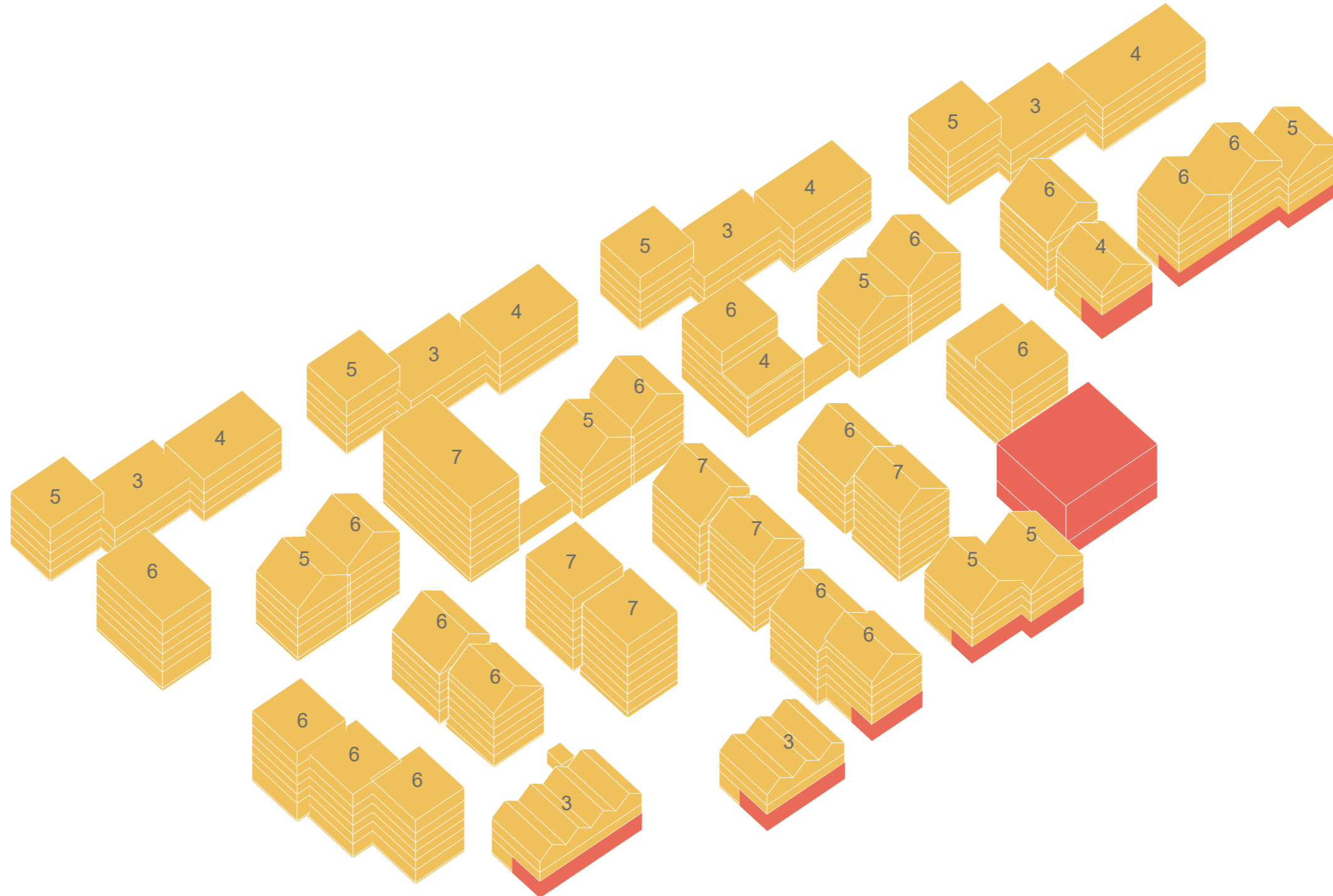
Prinsippsnitt for kantsoner som viser opphøyde private oppholdsarealer med vegetasjonsbuffer mot allmenn tilgjengelig gangsoner. Prinsippsnittet viser også ekstra tak høyde i førsteetasje for både fellesarealer med vegetasjonsbuffer som kan kombineres med opphold og møteplass.

3.0 Snitt og høyder

Snitt 1:750



Etasjeoversikt



4.0 Gaterom og Landskap

Medvirkning og innspill

Det er blitt laget flere rapporter som har hentet innspill fra innbyggere i Tønsberg og andre aktører, rundt området ved Scanrope-tomten. Blant annet *Kanalen som byrom* og *Sosiokulturell stedsanalyse Scanrope og nærområdet*.

Prosjektet Kanalen som byrom bestod av to leveranser: "Felles idekatalog" og "Skisseboka". I del 1 "Felles idekatalog" utarbeidet av Bjørbekk og Lindheim landskapsarkitekter kan man finne

mange innspill til området ved Scanrope. Her har blant annet barn og unge kommet med ønsker og ideér. I samme rapport har også landskapsarkitekten kommet med sine anbefalinger.

I rapporten Sosiokulturell stedsanalyse Scanrope og nærområdet som er utviklet av Léva urban design, er det gjort spørreundersøkelser og kartlegging av blant annet bruk av området.

Utdrag - Kanalen som byrom

Innspill:

- s. 10: "Kontakt med vannet - gjerne på ulike måter! Tønsberg trenger et sted man kan bade i sentrum. Vannkvaliteten må bedres. Aktiviteter knyttet til vann (bading, kajakk, saltvannsbasseng, flytende badstu +++)"
- s. 16: "Vi i nabolaget ønsker oss en frodig park! Lekeplass, bordtennisbord, petanquebane. Noe som stimulerer til aktivitet hos folk i alle aldre. Godt med benker og store grøntområder."
- s. 16: "Park med fine blomster og trær, samt utetreningsapparater"
- s. 19: "Utekino for fine sommerkvelder"
- s. 25: "Blanding av boliger, butikker og mindre næringsvirksomhet. Kafeer, restauranter, småscener. Grønne lunger med tilstrekkelig lekearealer for barn og tilgjengelighet for publikum mot sjøsiden."

Landskapsarkitektens anbefalinger:

- Det anbefales at det gjøres enkle tiltak for å åpne opp for myke trafikanter, slik at man sikrer etableringen av en kanalpromenade så snart som mulig. På lengre sikt må promenaden opparbeides som en del av disse områdene.
- "Transformasjonsområdet på Scanrope-tomten bør i størst mulig grad tilrettelegges for en god forbindelse fra baklandet og frem mot kanalen, i form av gatestruktur og en sammenhengende blågrønn struktur."
- "Stedegne, industrielle elementer bør videreføres og fremheves, som en viktig historieforteller, men også for å skape en egen identitet og kontrast til øvrige generiske havneboligområder."
- Tilrettelegges for bading og sportsaktiviteter langs kanalen.

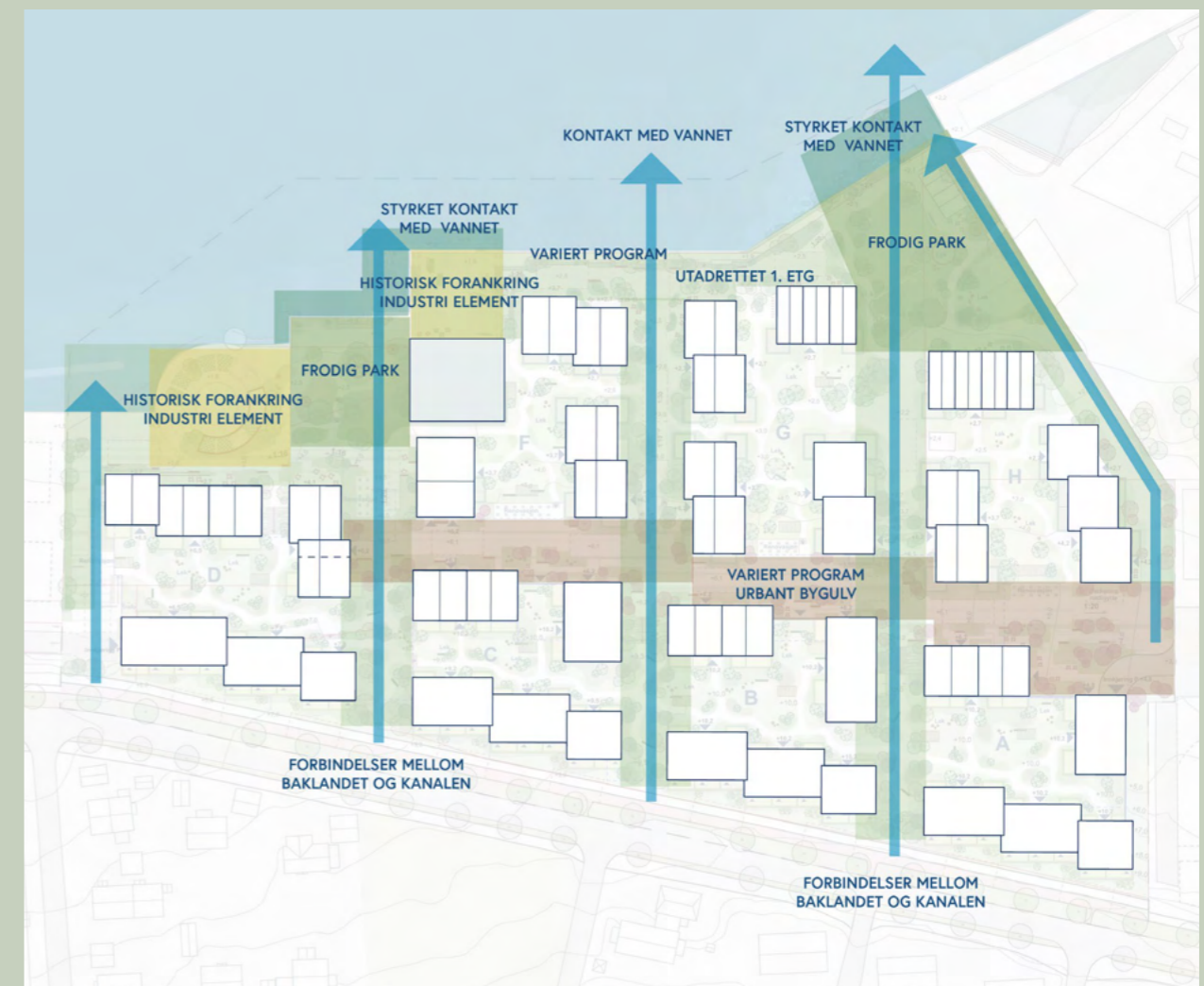
Utdrag - Sosiokulturell stedsanalyse

Innspill/Kommentarer:

- "Klatring, badstueanlegg, strandpromenade, mulighet for kajakkutleie, bysykkel" (kvinne, 30-49).
- "Savner mer plass, åpne rom og tilgjengelighet for alle langs sjøen" (mann, 60-66).
- "Steder hvor man kan møtes, lommer med skog, park, kafe og steder hvor man møtes uten å må kunne gå langt, der er mange eldre her så noen form for fritidslokale for aktivitet av mange slags hvor man møtes å driver fellesskapet med sang, dans, tegning, maling syng, snekring og lignende aktiviteter" (Kvinne 80+).
- "Flytende badstuehus m mulighet for sjøbad, kajakkutleie, kunstprosjekter/skulpturløype, benker/rastemuligheter, historiske notiser/bilder, småbrygger/pirer, blomstereng/beplantning, trimapparater, originale lekeapparater, grilltønner" (kvinne, 30-49).
- "Med utvikling av dette området kan man sikre tilgjengelighet og passasje som sikrer en rundtur mellom bruene på begge sider av kanalen" (mann, 30-49).

Hvordan innspillene innarbeides

- Boligstrukturen og byrommene underbygger kontakten med vannet ved å skape forbindelser og sikt ut mot kanalen.
- Promenaden med varierte høyder og program gir mulighet for ulik kontakt med vannet. Her tilrettelegges det for flere aktiviteter tilknyttet vann.
- En variasjon av bolig og utadrettet virksomhet som kaféer, utleie av kajakk, butikker m.m. gir området liv på gateplan og inviterer byens befolkning inn i nabolaget.
- Ved kanalpromenaden legges et nærmiljøanlegg som vil tilrettelegges for lek, trening, opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- Promenaden vil få et frodig uttrykk og ved rondellen og i overgangen mot Færder vgs vil det skapes frodige arealer som inviterer til rekreasjon i det grønne. Her skapes områder med trær, eng og annen vegetasjon som vil tiltrekke seg insekter og bidra til bedre biologisk mangfold.
- Ved Kranbygget holdes plassen åpen for å gi rom for mange ulike aktiviteter som for eksempel marked, konserter og utekino.
- Stedegne elementer som finnes på tomte i dag ivaretas og brukes for å styrke identiteten til nabolaget. Rondellen gjenbrukes og gir karakter sammen med Kranbygget og kranene.



Lekearealer - dagens situasjon

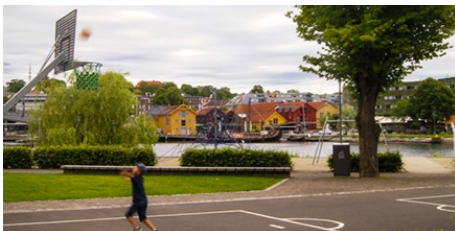
Konseptet for lekearealer ved Kanalbredden svarer ut bestemmelsene til kommuneplanen. I planforslaget legges det opp til at kravet for lekeareal dekkes på egen tomt, men at det med tanke på innhold er gjort en tilpasning til stedet. Avstanden til nærmiljøanlegg skal være maksimalt 1000 meter, og innenfor denne avstanden ligger flere andre lekearealer og rekreasjonsområder.

Kaldnes Idrettsplass

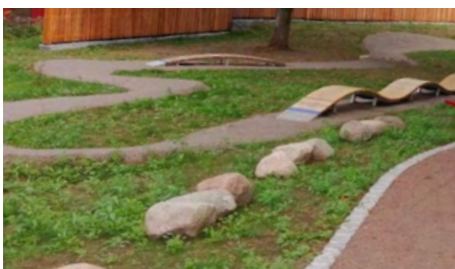
Kaldnesbanen er ca. 20 daa. og inneholder en gresslette med fotballmål og grusbane. Regulert til friareal/ idrettsplass (Færder kommune).

I **Teieskogen** finnes både turstier, lysløype og utsiktspunkter. Lengst i sør ligger Teie idrettspark.

Kaldnes lekeplass ligger ned mot Kanalen ved Støperiet og inneholder bl.a basketballbane, huske, sklier, klatreelementer og petanque. Lekeplassen ligger i tilknytning til gangbrua, og som del av et større offentlig friområde langs Kanalen. Lekeplassen er på ca. 3,5 daa.



Hasselveien aktivitetspark ligger på vestsiden av Solveien. I parken er det bl.a. etablert ferdighetsløype for sykkel, grillplass og benker. I aktivitetsparken som er på ca. 2,5 daa er det også vegetasjonfelt med større trær.



Bystranda på Kaldnes er en urban park på ca. 4 daa. Den gamle beddingen gir bademuligheter med stupetårn og sandstrand. Parken inneholder også gressletter og lekearealer med klatreelementer m.m.



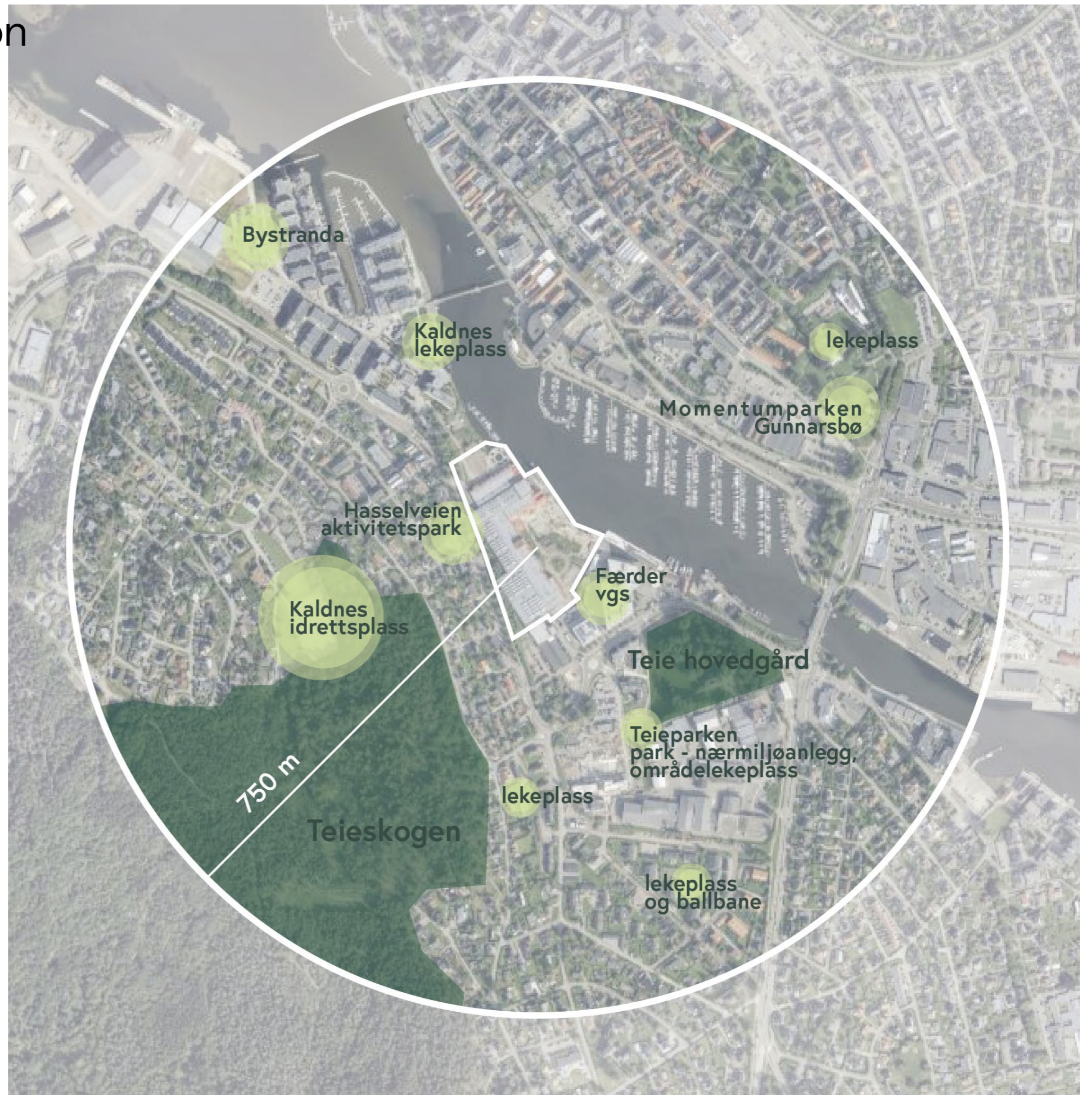
ved **Teieparken park** som er bygget ut av OBOS er det klatreelementer, bordtennis, sklier og balløkke. I tilknytning til nærmiljøanlegget som er på ca. 3,5 daa. er det etablert et åpent bekkeløp med oppholdssoner og benker m.m. Anlegget er tilrettelagt for barn i alderen 10-18 år og er tilpasset helårsbruk. Friområdet med tilgrensende lekeplasser er på ca. 5 daa. og ligger i tilknytning til parken rundt Teie hovedgård.



Momentumparken Gunnarsbø inneholder parkour-anlegg, skateanlegg, klatrevegg og sandvolleyballbaner. Selve anlegget er på ca. 3 daa.



Uteanlegget til **Færder videregående skole** inneholder utesjakk, beachvolleyball, streetbasket, bordtennis m.m. Mot Kanalen ligger bryggeanlegget til Kystkultursenteret med den nyoppførte delen av reperbanen.



Landskapsrommene

Bebyggelsen er foreslått strukturert i oppløste kvartaler med tverrgående akser, som blir allment tilgjengelige og prioriterer myke trafikanter.

Hovedgrepet har som intensjon å skape gode forbindelser og landskapsrom for både beboere og byens befolkning. Grepet gir forbedret kontakt mot Kanalen fra Solveien og bakeforliggende bebyggelse, samtidig som kontakten mellom Kanalen og turområdene i Teieskogen styrkes. Langs kanalen legges en raus, offentlig promenade og sentralt i området legges en allmenning som ivaretar kjørbart tilkomst og definerer hovedforbindelse gjennom området.

Kanalpromenaden åpner for ferdsel, aktivitet og rekreasjon langs kanalen og kobler seg på forbindelser i begge ender. Med dette får Tønsberg en sentral, sammenhengende vandring langs vannet.

Tverrforbindelsene drar grøntdrag gjennom prosjektet og kobler kanalen med Solveien og forbindelser mot Teieskogen og andre grøntstrukturer.

Allmenningen danner en sentral akse i nabolaget og gir mulighet for kjørbart adkomst for nød og nytte, samtidig som byrommet skal underbygge identitet med den historiske, tidligere plasseringen av reperbanen, og gi gode muligheter for sosiale og trygge møte- og oppholdssoner.

Gårdsrommene dannes av bebyggelsesstrukturen og gir skjermede uterom for hvert kvartal. Uterommene skal invitere til sosiale sammenkomster og rekreasjonsaktiviteter i frodige omgivelser.



● KANALPROMENADEN
 ● ALLMENNINGEN
 ● GÅRDSROM
 ● TVERRAKSER
 ● SOLVEIEN

Allmenningen

Intensjon

Allmenningen har som intensjon å skape et godt og sosialt byrom, som skal ivaretar myke trafikkanter og samtidig tilrettelegge kjørebare adkomst for nød- og nyttekjøretøyer.

Byrommet bør få et mer urbant uttrykk, med et grep som underbygger stedets historiske forankring og skaper samlende opphold- og aktivitetssoner for alle aldre. Vegetasjonskonseptet bør underbygge allmenningens karakter.

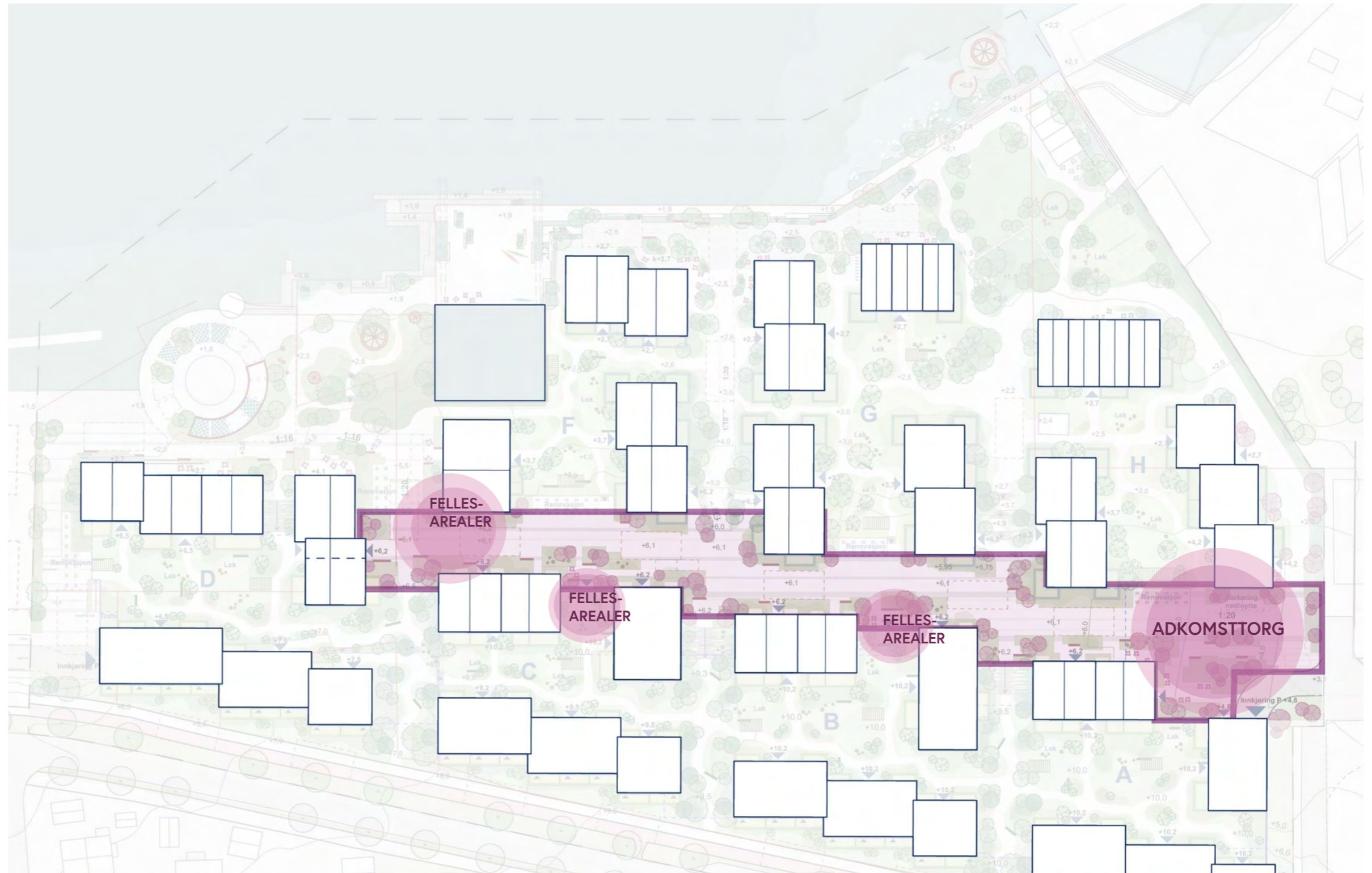
Allmenningen skal gi gode sosiale møteplasser som bidrar til god bo-kvalitet og være et sted hvor beboerne samles til hverdags og fest gjennom hele året.

Prinsipp for utforming

Forskyvningene i bebyggelsen gir allmenningen rytme i forløpet med varierende bredder og nisjer. Forskyvningen, vegetasjonsfelt og materialbruk vil fungere som fartsdempende tiltak og tilrettelegger for myke trafikkanter ved å senke farten gjennom allmenningen. Gjennomfartssykling/forbipasserende ferdsel legges til solveien da dette forløpet blir utformet for mer effektiv ferdsel.

Materialiteten er tenkt å speile den tidligere plasseringen av reperbanen med retninger i belegget og gi byrommet en tydelig identitet. Rytmen av smalere og bredere partier gir gode muligheter for ulike type aktivitet som sosiale møteplasser, sykling, løping, tegne med kritt, hoppe paradisk m.m. Hager, frodige vegetasjonsfelt og trær med årstidsvariasjon underbygger en karakter, gir romlighet og bryter vindpåvirkningen i forløpet.

Fellesfunksjoner, felleshus og samlingspunkter som sykkelverksted m.m. danner aktive uterom som inviterer til samspill mellom mennesker og styrker allmenningens karakter som ryggraden av nabolaget.



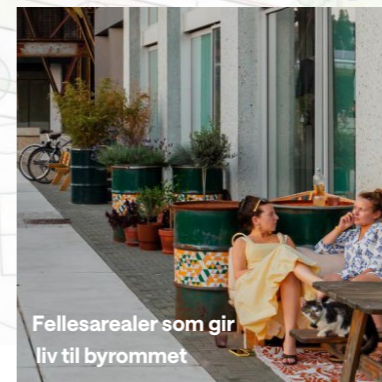
Sittensjer og retning i belegg som speiler historisk reperbane



Harde flater som inviterer til ulike typer lek



Allmenning som inviterer til samlinger for fest og hverdag



Fellesarealer som gir liv til byrommet



Flerfunksjonelle elementer som inviterer til lek og opphold

Tverrforbindelser - plan

Intensjon

Tverrforbindelsene har som intensjon å dra frodige landskapsrom gjennom området, og skal koble Solveien og Teieskogen med kanalpromenaden. Vegetasjonskonseptet og utformingen skal gi mennesker kontakt med naturens prosesser og invitere til samspill og nysgjerrighet både med planter, dyr og insekter.

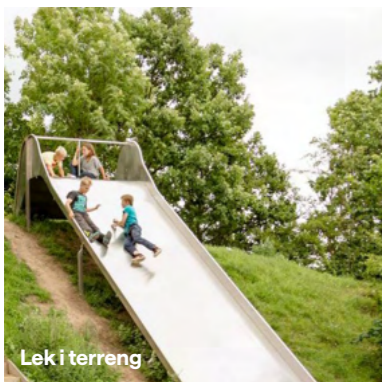
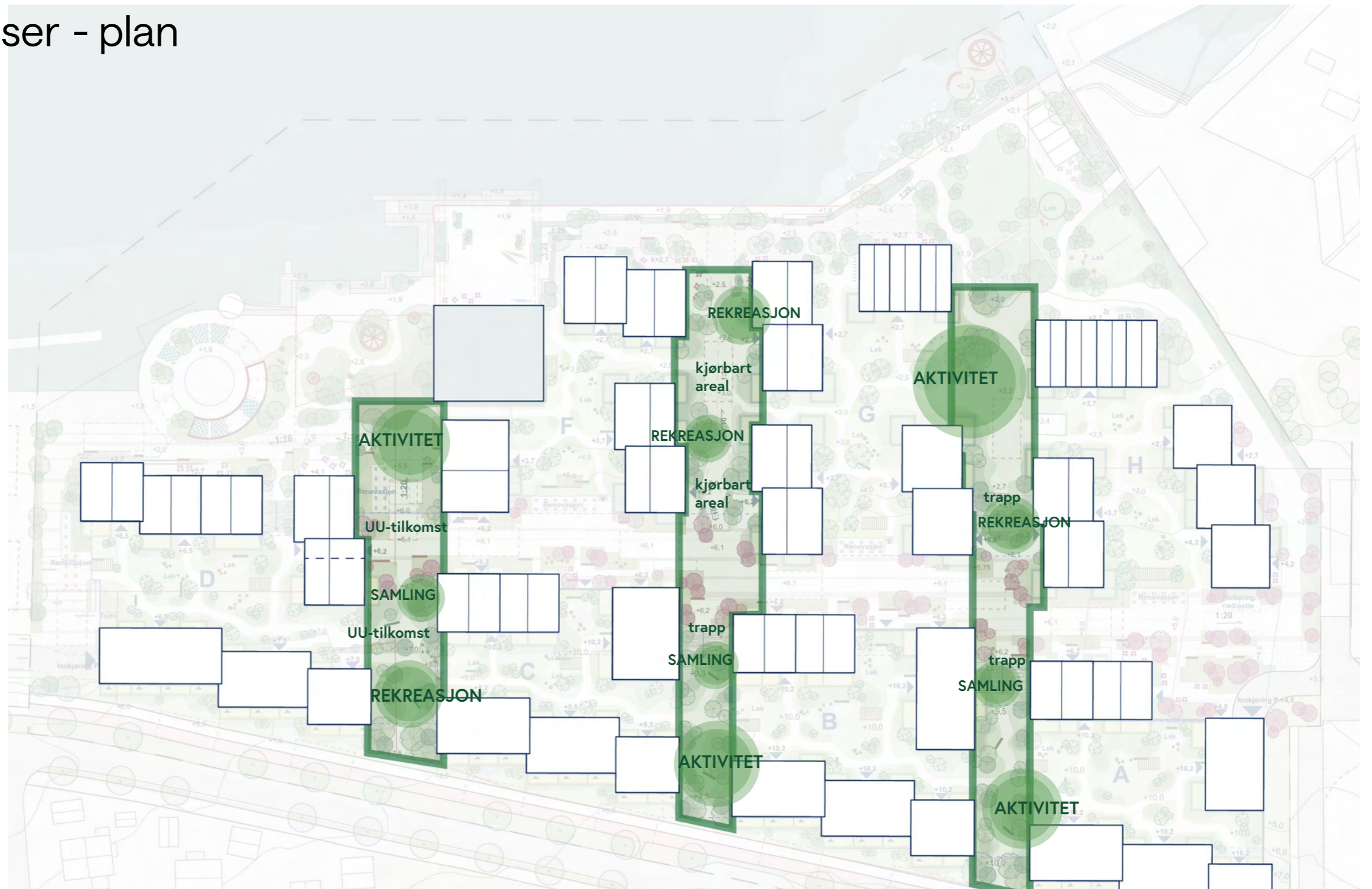
Tverrforbindelsene bør få et variert forløp hvor det både tilrettelegges for rekreasjon, aktivitet og uformelle møteplasser for alle aldersgrupper.

Prinsipp for utforming

Ved å dra skogskaracteren fra Teieskogen gjennom tverrforbindelsene styrkes en identitet ved disse uterommene, og det dannes frodige koblinger fra Solveien og ned til møtet med kanalpromenaden.

Skogskaracteren gir uterom som varierer i karakter gjennom hele året og som kan huse mange ulike arter av insekter og dyr. Trær og vegetasjon bryter ned vinden og styrker lokal-klima.

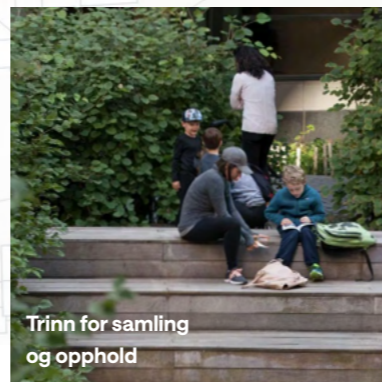
Forbindelsene utformes forskjellig og tar opp høydeforskjellene ulikt, ut i fra funksjonene de skal romme, slik som universell utforming, brannadkomst m.m. Lek, program og rekreasjons-soner innarbeides i de ulike terrengbearbeidningene, som sammen skaper ulike karakterer på de tre tverrforbindelsene.



Lek i terreng



Trapper innarbeidet i det frodige



Trinn for samling og opphold



Vegetasjon som inviterer til nysgjerrighet og lek

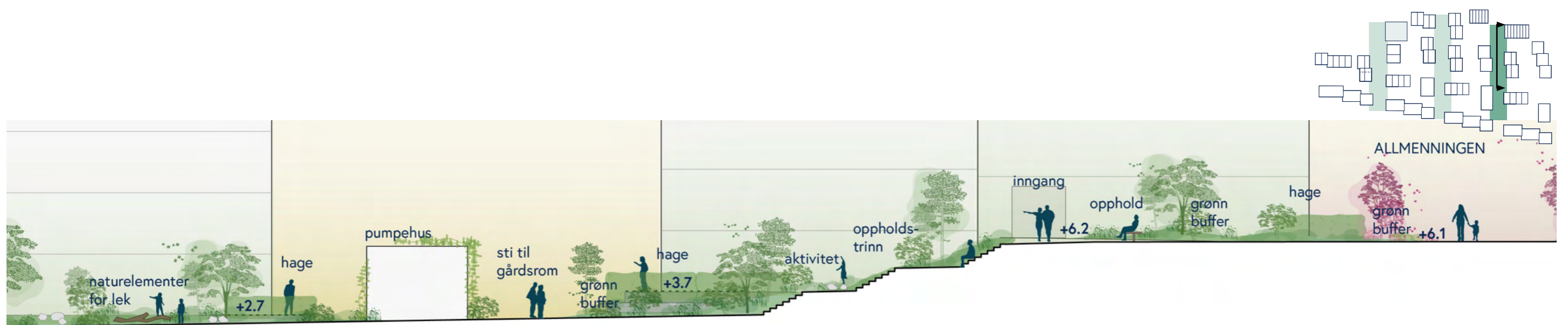
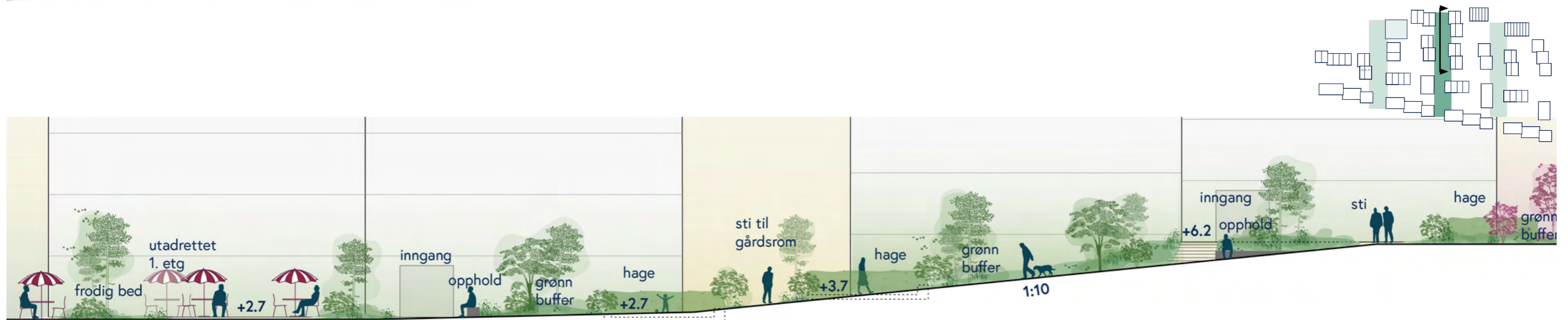
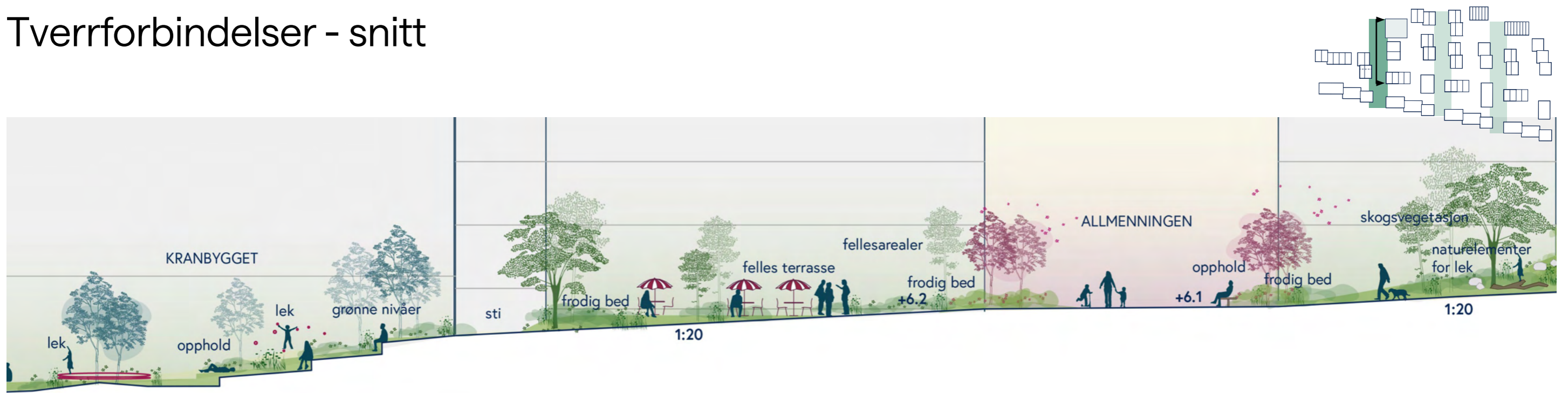


Flerfunksjonelle elementer som inviterer til rekreasjon



Oppholdssoner som inviterer folk i alle aldere

Tverrforbindelser - snitt



Gårdsrom

Intensjon

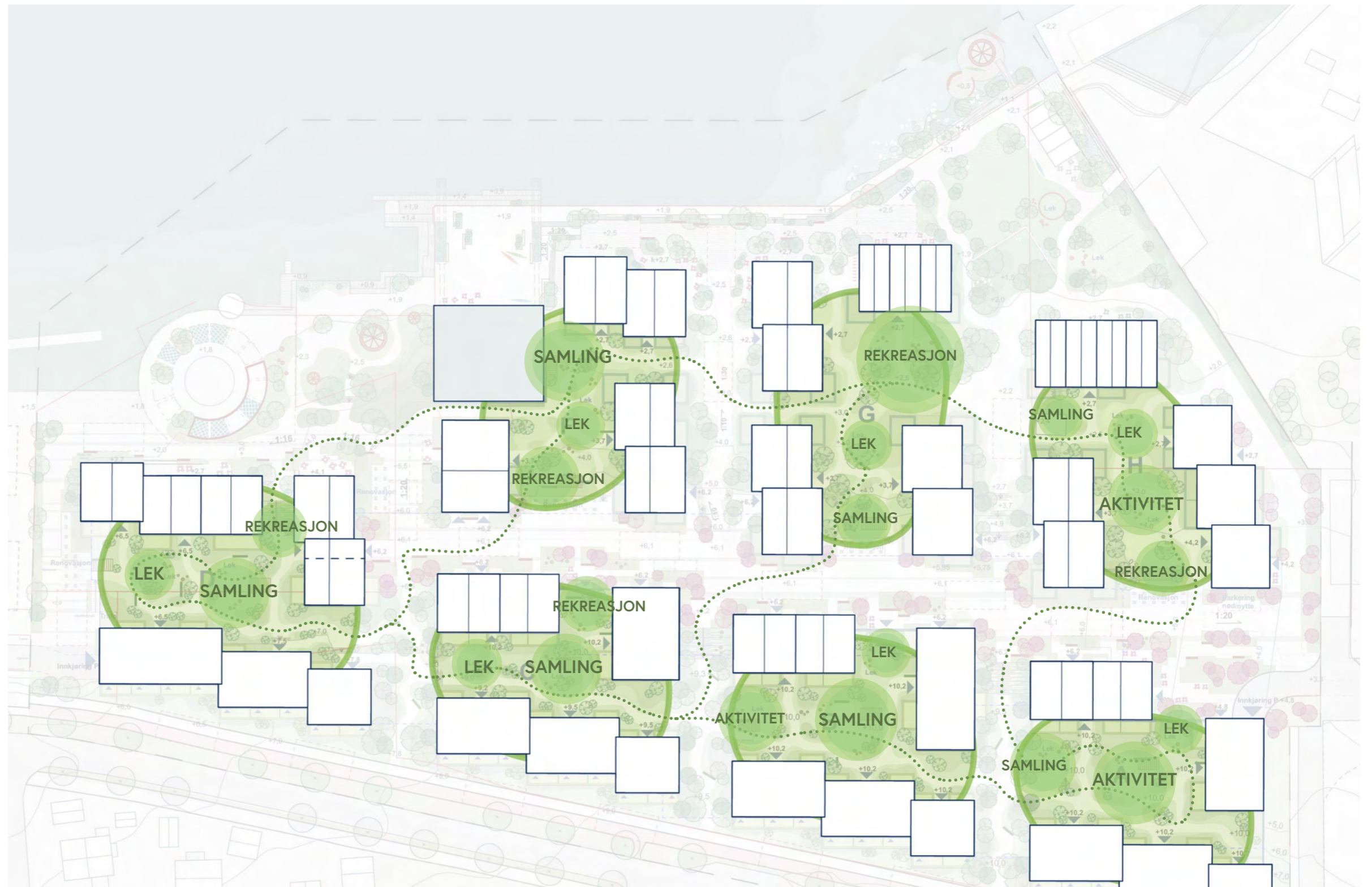
Gårdsrommenes utforming bør tilrettelegge for samlende uterom som inviterer nabolaget ut i frodige omgivelser og bidrar til å skape et godt, sosialt fellesskap ved Kanalbredden. Utearealene bør inneholde soner for pauser og aktivitet for alle aldre. Det bør også tilrettelegges for oppholds-soner for både større og mindre samlinger, hverdagslige møter, rekreasjon og egentid. Gårdsrommene kan utformes med ulike karakterer for å styrke identitet og skape en variasjon mellom kvartalene, både i program, materialbruk og vegetasjonskonsept.

Prinsipp for utforming

Bebyggelsens struktur omslutter gårdsrommene og skaper uterom som er godt skjermet fra støy og trafikk, sammen med en lesbarhet med tydelige overganger mellom de offentlige og mer private sonene.

En variasjon av plantefelt og arealer med klippet gress kan skape både åpne og mer intime soner, og gir mulighet for flere typer program. Romlige strukturer som pergola eller lignende skaper samlende sosiale møtepunkter som motiverer alle til bruk av uterommene både til hverdags og fest.

Gårdsrommene bør utvikles med fokus på arter av hagekarakter og spiselige arter som stimulerer sansene og inviterer til opplevelse av årstidsvariasjon og naturens prosesser.



Varierte soner for ulike typer opphold og aktivitet



Lekelementer innarbeidet i frodige arealer



Vegetasjon med årstidsvariasjon og som gir sanselige opplevelser



Romlige elementer som samler folk til fest og hverdags



Variasjon av åpne og mer intime soner som inviterer til rekreasjon



Dyrking og aktiviteter som inviterer alle aldre ut i gårdsrommet

Nærlekeplasser

Intensjon

Nærlekeplasser skal være maksimalt 75 meter fra bolig og etableres i tilknytning til hvert kvartal.

En variasjon av elementer og oppholdssoner inviterer mennesker i ulike aldersgrupper, men med hovedfokus på lekeelementer for barn mellom 1-12 år.

530 boenheter gir et arealkrav på ca. 2200 m² som tilsvarer de grønne arealene på tegningen. Disse arealene reguleres til fellesarealer, og blir felles for boligene innenfor planområdet. Nærlekeplassene ligger skjermet fra støy og kjørbare arealer, og legges slik at de både får sol og skygge.

Prinsipp for utforming

Nærlekeplassene kan utformes forskjellig slik at det skapes en variasjon mellom de ulike kvartalene og gir karakter og identitet til de ulike gårdsrommene. Stier inviterer barn mellom gårdsrom til å møtes på de ulike lekearealene, noe som kan styrke fellesskapet i nabolaget.

Elementene som velges bør være fler-funksjonelle og fungere både som sitteelementer, balanselek eller lignende. Lekesonene innarbeides i frodige arealer og artene som velges skal invitere til sanslige opplevelser med smak og duft. Artene skal også invitere insekter og fugler inn i gårdsrommene, samtidig som de skal invitere til lek med klatring, bygging av hule, balansering m.m., gjerne i felles utvikling med beboerne.



Sandlek innarbeidet i frodige arealer



Balanserek som utfordrer motoriske ferdigheter



Lek til alle årstider



Vegetasjon som utfordrer motorikk og inviterer til lek og utforskning



Gjemsel/hule



Soner elementer som inviterer alle aldre ut i gårdsrommet

Kanalpromenaden

Intensjon

Med en promenade langs kanalen ønskes det å åpne opp for gjennomfart langs vannet og skape en sammenhengende kanalvandring.

Landskapsrommet skal invitere både beboere og byens befolkning til rekreasjon og aktivitet, tilrettelagt for bruk av alle aldre. Sammen med en aktiv fasade langs promenaden, vil nærmiljøanlegget gi liv til forløpet langs sjøen.

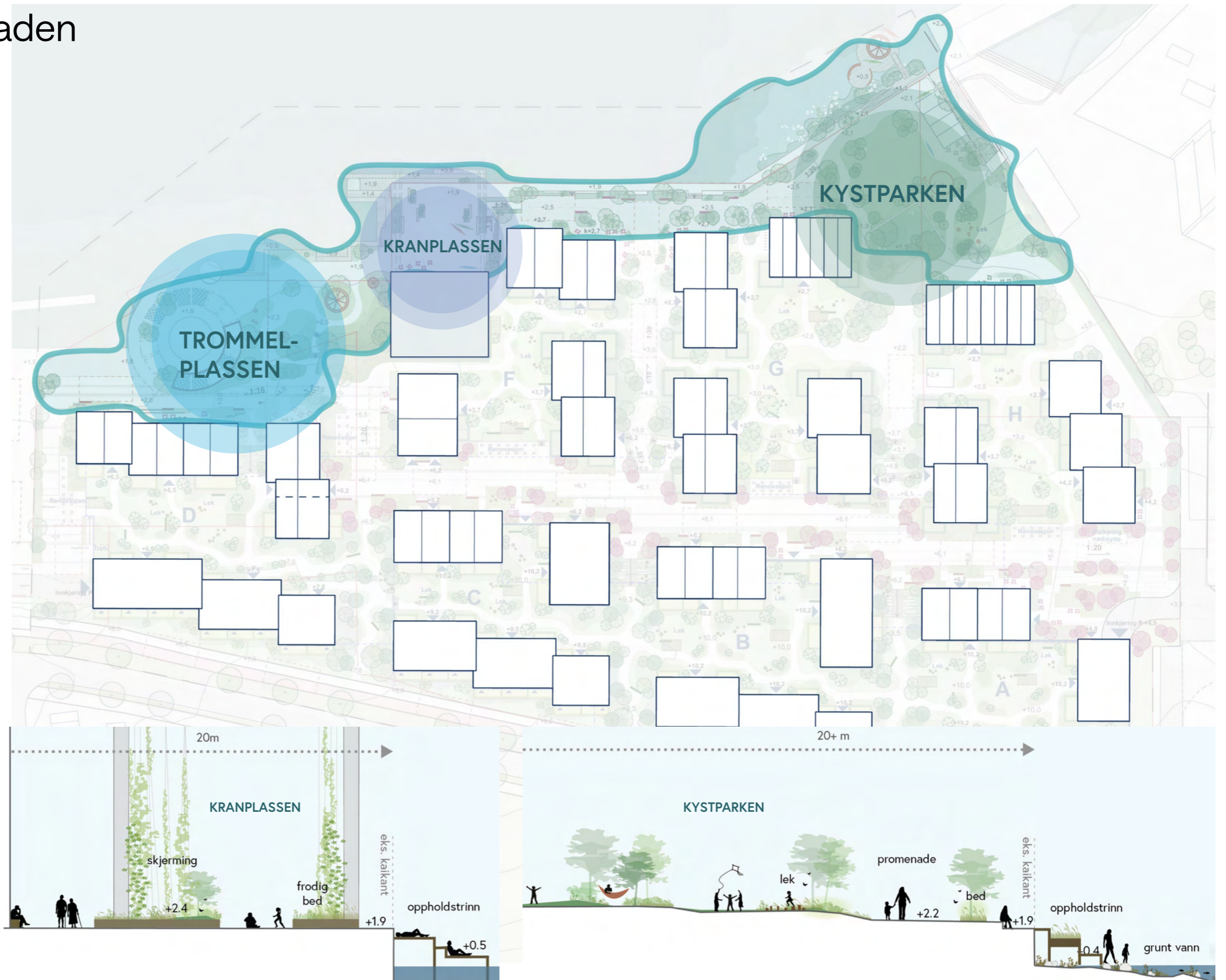
Vandringen langs kanalen bør ha en variasjon i både uttrykk og programmering som skaper soner for ulike typer aktiviteter. I tillegg skal frodige arealer innarbeides for å styrke muligheten for gode opphold- og rekreasjonsområder gjennom hele året, som kan fremme sosial bærekraft og helse.

Prinsipp for utforming

Utformingen av Kanalpromenaden skal gi nytt liv til området, samtidig som identitet og historisk forankring beholdes gjennom gjenbruk av blant annet kranbygget, eksisterende betongstrukturer og kabeltrommer.

Frodige arealer med vegetasjonsfelt, trær og større grønne arealer flettes sammen med et bygulv som gir romlighet og vindskjerming til promenade forløpet.

Byggenes forskyvning og plassering gir en rytme til vandringen med varierende størrelser og bredder på uterommene. Dette gir rom for en rekke oppholdsmuligheter, både rolige pauser og større samlinger.



Nærmiljøanlegg

Intensjon

Nærmiljøanlegget legges langs kanalen og har som intensjon å skape aktivitet og liv langs Kanalen, samtidig som anlegget får en egen karakter og gir et nytt tilbud til Tønsbergs befolkning.

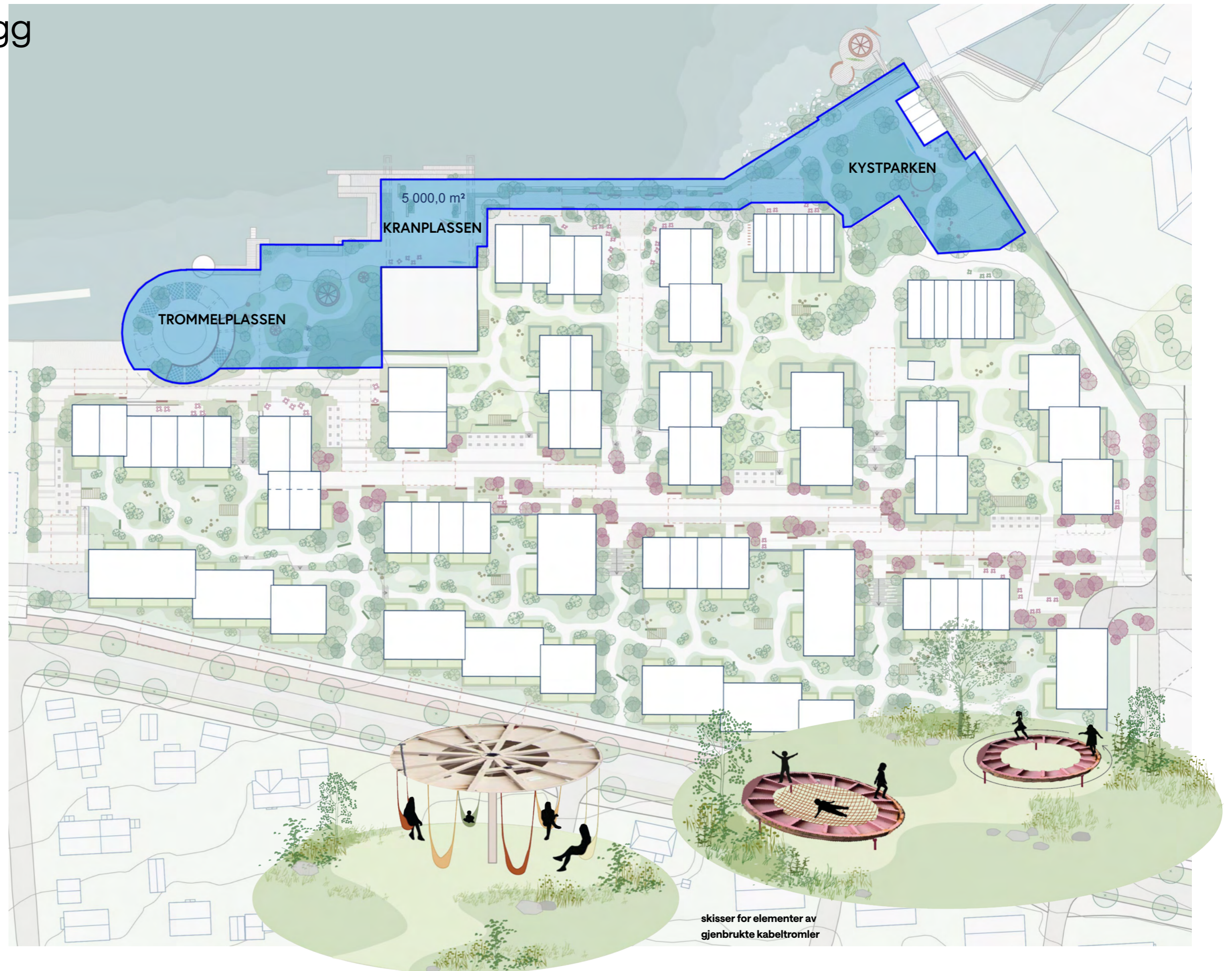
Nærmiljøanlegget vil sikre gode aktive oppholdssoner i nærkontakt med vann og det bør legges vekt på å skape soner og elementer som kan brukes gjennom hele året. Kommunens krav til størrelse på nærmiljøanlegg er 5000 m², som tilsvarer det blå arealet på tegningen.

Prinsipp for utforming

Med en variasjon av program og rytme i utformingen av uterommene, hvor eksisterende elementer gjenbrukes og fungerer som oppholdselementer, lek m.m. skapes en stedegen karakter og historisk forankring.

Ulike nivåer og nedtrapping mot vannet gir et varierende opplevelselsforløp i relasjon til vann i nærmiljøanlegget, fra bading til vannsport, lek og oppdagelse. I noen områder vil anlegget dras lengre inn på området og gi rom for aktiviteter med behov for større arealer slik som piknik, ballspill, lek på plen, husker, bordtennis og klatreelementer m.m. Disse legges ved Trommelplassen og Kystparken.

Plassen foran det eksisterende kranbygget kan bli en mer åpen sone, som kan romme mange ulike aktiviteter og eventer, og danner en fleksibel plass som kan tilpasse seg ulike bruk. Anlegget vil også tilby intime soner for opphold og samling. Gjennom bruk av trær, vegetasjon og elementer skal det legges fokus på å skape beskyttede soner fra vær og vind, som gir mulighet for bruk av anlegget året rundt.



skisser for elementer av gjenbrukte kabeltromler

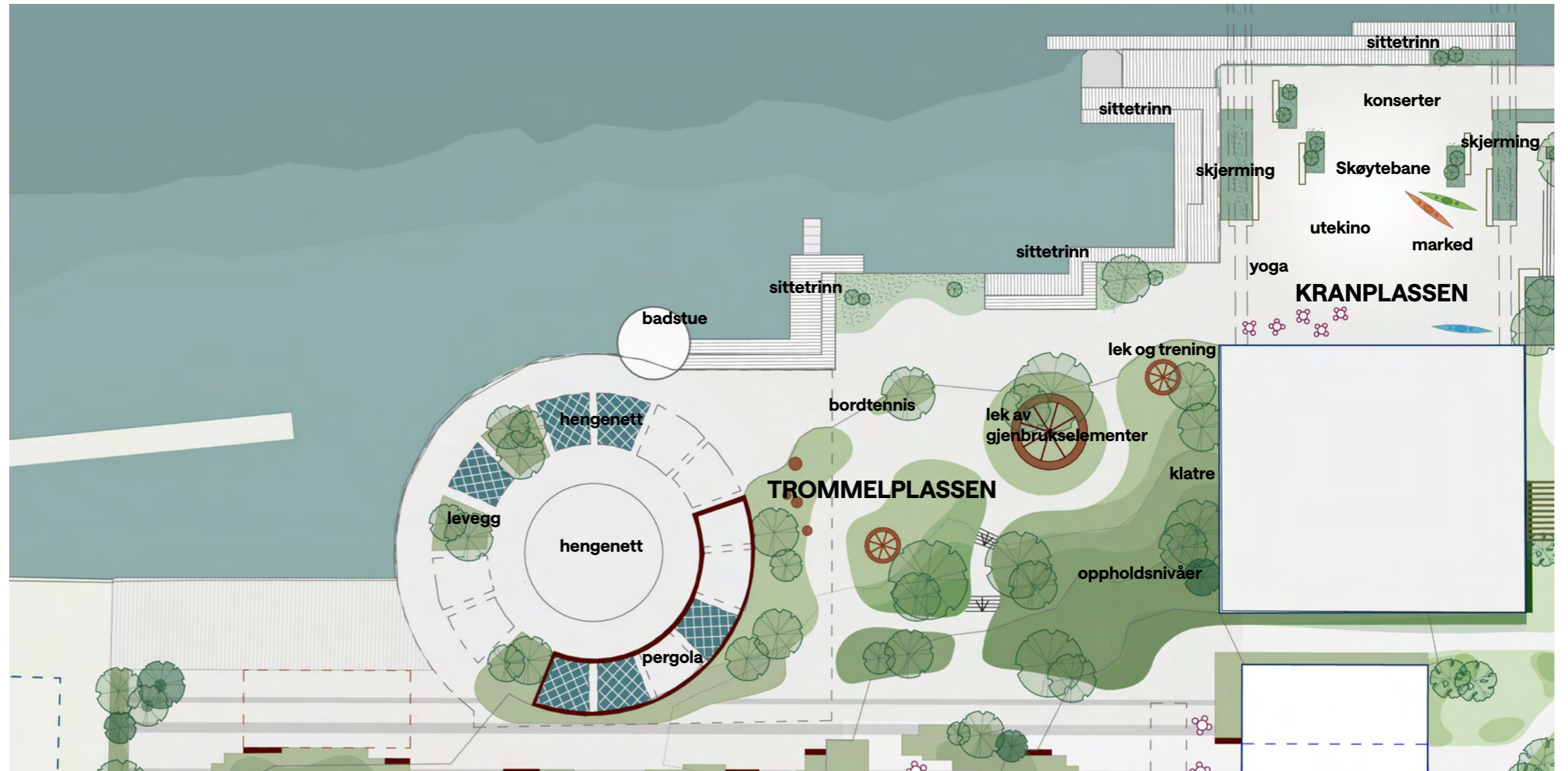
Nærmiljøanlegg - Trommelplassen og Kranplassen

Den eksisterende betongstrukturen ved Trommelplassen skaper karakter og identitet til denne delen av nærmiljøanlegget sammen med kranbygget og de tilhørende kranene. Gjenbruk av disse kan skape nye interessante funksjoner og programmer som for eksempel oppholdssoner med hengenett eller soner for trening og lek.

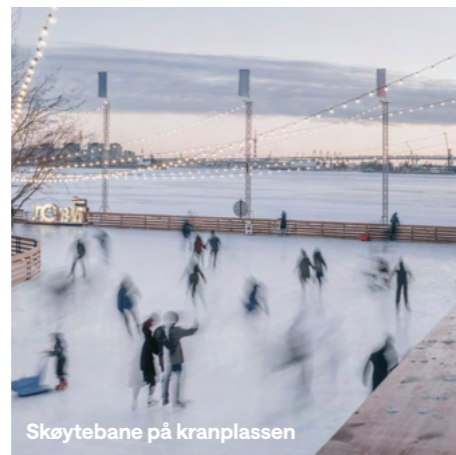
Området får et aktivt program i frodige omgivelser, med tilrettelegging for aktivitet tilknyttet vann, trening og lek for alle aldre. Kranplassen gir rom for en rekke ulike aktiviteter og arrangementer med en større plass som kan brukes både til marked, utekino, skøytebane og konserter m.m.

Fokustemaer:

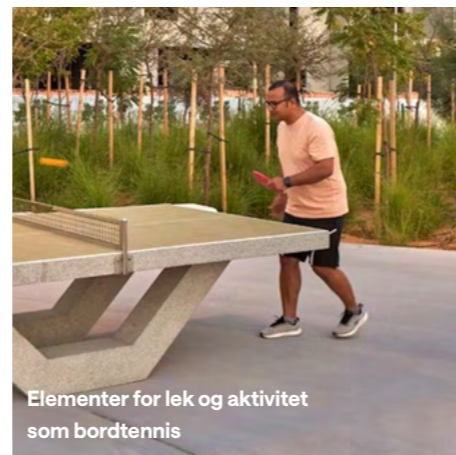
- Tilrettelegging for opphold ved vann med sittetrinn og f.eks. badstue
- Elementer for trening, klatring, bordtennis og balanse for alle aldre
- Frodige soner som grønne nivåer i gress, vegetasjonsfelt og trær som skaper le
- Samlende strukturer og flerfunksjonelle elementer som skaper møteplasser som hengenett, pergola og legger



Oppholdselementer som hengenett



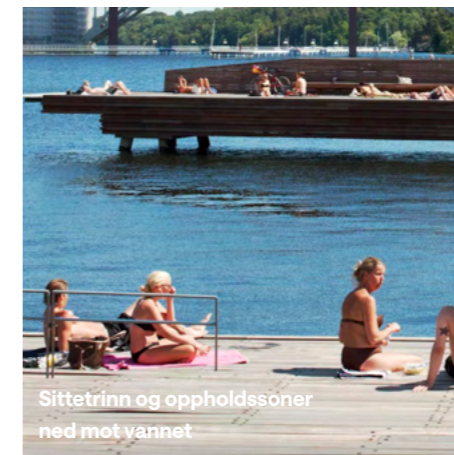
Skøytebane på kranplassen



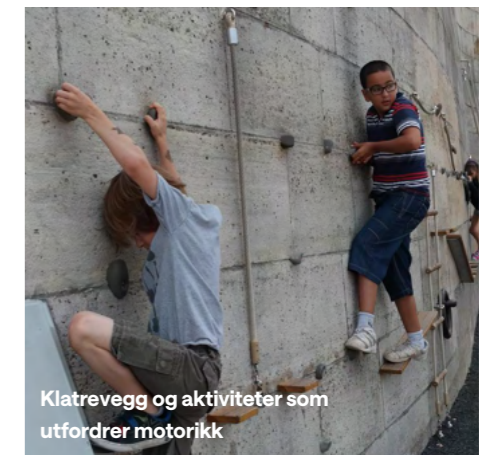
Elementer for lek og aktivitet som bordtennis



Flerfunksjonelle elementer



Sittetrinn og oppholdssoner ned mot vannet



Klatrevegg og aktiviteter som utfordrer motorikk

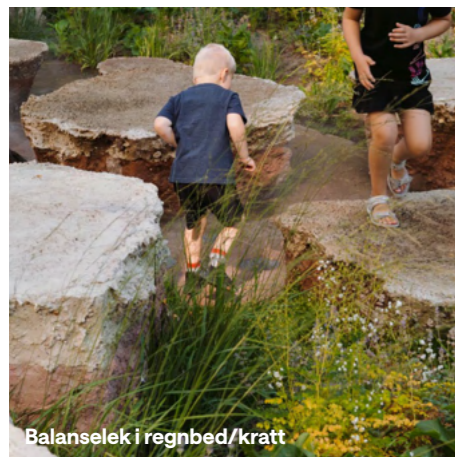
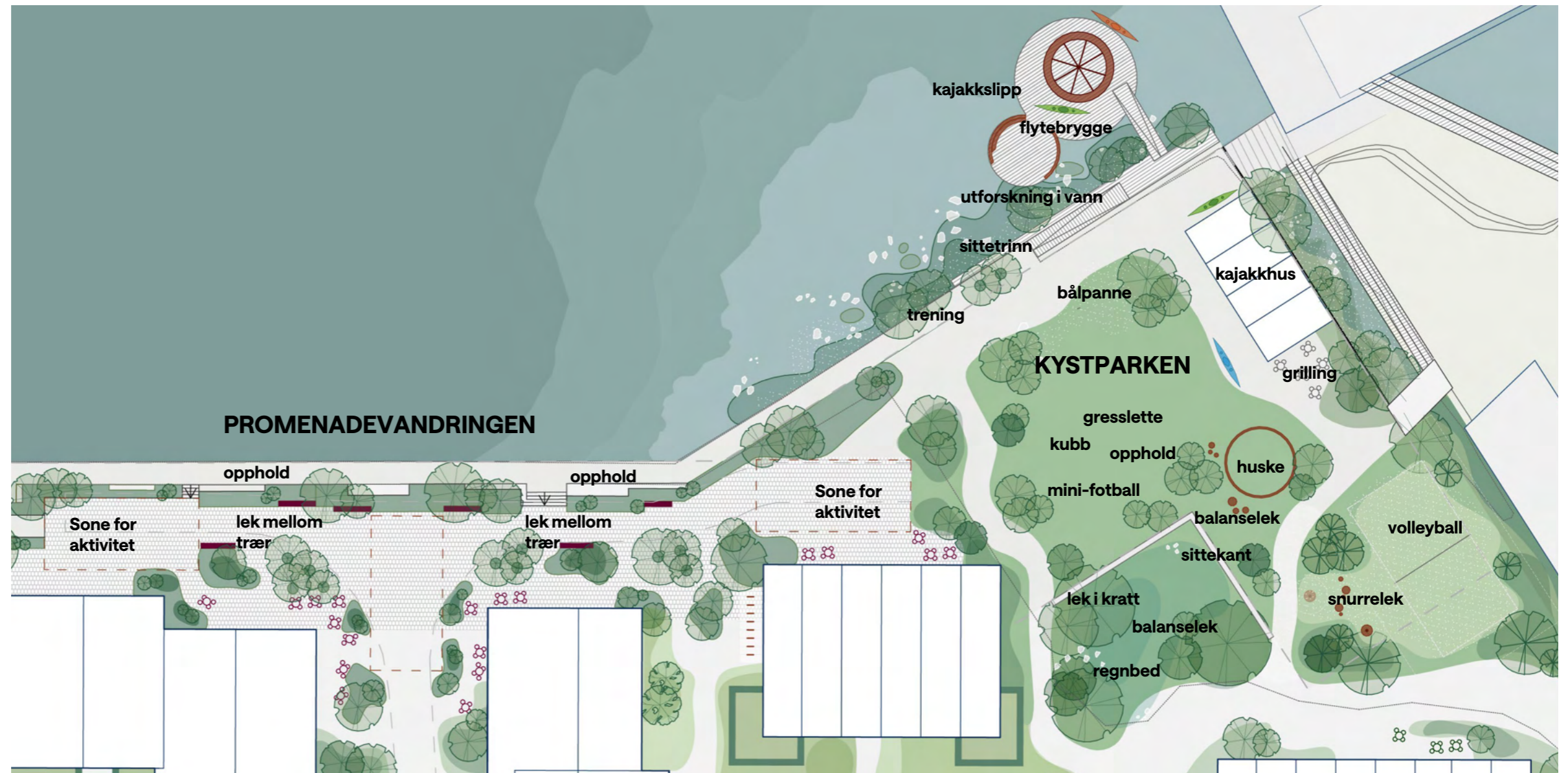
Nærmiljøanlegg - Kystparken og promenadevandringen

Kystparken danner et frodig areal som gir mulighet for mange typer program. Lek bør innarbeides i grønne arealer, hvor tær og vegetasjon skal sammen med lekeelementene gi mulighet for utforskning, rollespill, utfordring av motoriske ferdigheter m.m.

En større åpen gresslette gir rom for både kubb, ballspill, piknik og annen lek og rekreasjon. Elementene som inviterer til lek bør være flerfunksjonelle og invitere barn, unge, voksne og eldre inn i området. Nedtrapping ned mot et grunnere vann gir mulighet for rekreasjon og lek i overgangen mellom land og vann.

Fokustemaer:

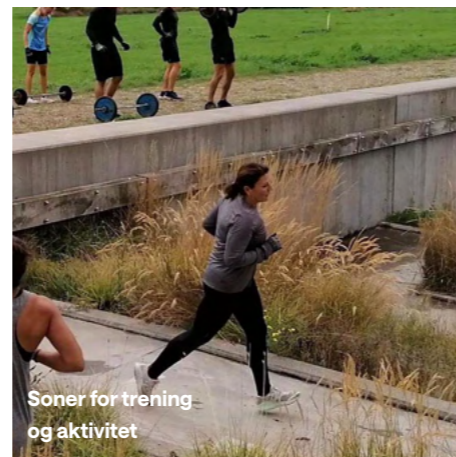
- Tilrettelegging for ulike aktiviteter knyttet til vann som kajakk, utforskning i vannkanten, krabbefiske m.m.
- Elementer og oppholdssoner som inviterer ulike aldersgrupper som bålpanne, gresslette, benker, sittetrinn, grilling m.m.
- Frodige oppholdsarealer som inviterer til lek i samspill med naturen og bryter ned vind og skaper soner i le
- Sosiale lekeelementer som husker, volleyball og flerfunksjonelle elementer for lek og opphold



Balanselek i regnbed/kratt



Gresslette og vegetasjon som inviterer til ulike aktiviteter og lek



Soner for trening og aktivitet



Samlende møtepunkter som bål plass



Soner for utforskning i grunt vann/krabbefiske



Lekeelementer som skaper sosiale møteplasser og inviterer til flere typer lek

Vegetasjon

Vegetasjonskonseptet skal ta utgangspunkt i et stort innslag av stedegne og robuste arter som er tilpasset de klimatiske forholdene i de ulike sonene ved Kanalbredden. Ved å velge robuste og stedegne arter som er tilpasset de ulike klimatiske forholdene, blir skjøtselen av de grønne arealene mindre krevende, da artene allerede er tilpasset stedet.

I områder som er mye utsatt for vær og vind, flom og saltvann, som ved Kanalpromenaden, skal det velges arter tilpasset disse klimatiske forholdene.

Vegetasjon og trær skal brukes til å beskytte mot og bryte ned vind for å etablere gode lokale klimaer og soner for opphold både langs kanalen og innover i området.

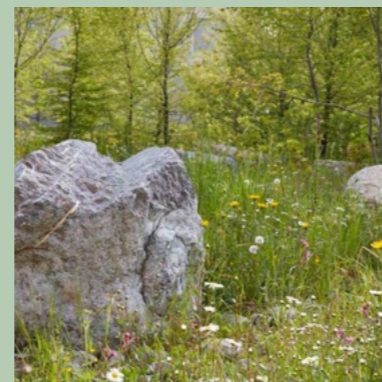
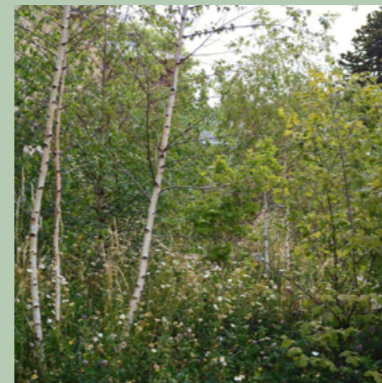
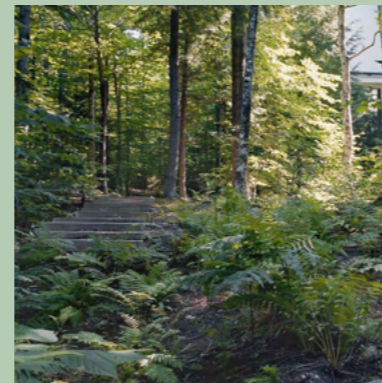
I soner som er mer beskyttet av bebyggelse, kan det velges et større utvalg av arter som for eksempel nyttevekster. Artene som velges skal bidra til å styrke det biologiske mangfoldet og invitere dyr og insekter inn i området, og det bør velges planter som tiltrekker seg pollinatorer som humler og bier.



Tegningen ovenfor viser vegetasjonskonseptet for de ulike landskapsrommene, som sees i sammenheng med radene til høyre hvor det beskrives eksempler på arter for de ulike sonene sammen med inspirasjonsbilder.

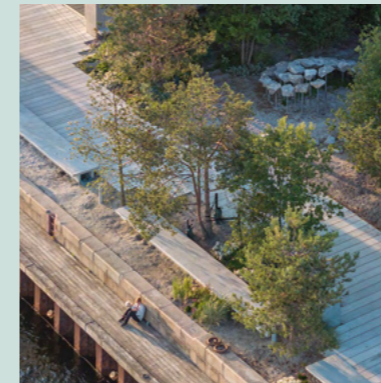
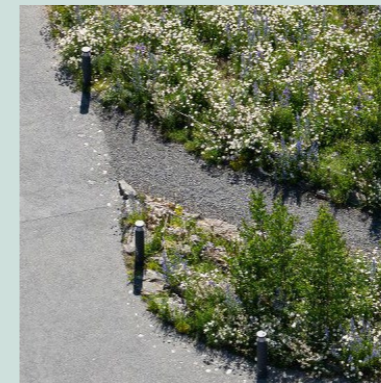
TVERRFORBINDELSENE: Skogsvegetasjon

- FURU
- BJØRK
- HEGG
- ROGN
- BREGNER
- HVITVEIS
- MARKJORDBÆR
- SKOGSSTORKNEBB
- GJØKESYRE
- MAIBLOM
- MARIKÅPE



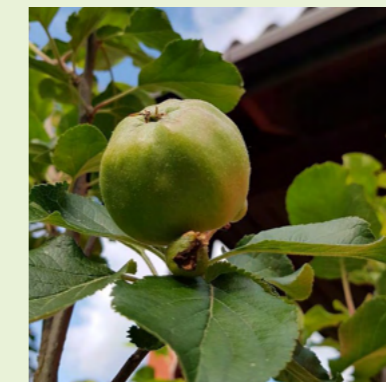
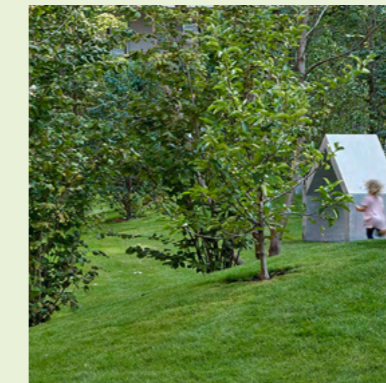
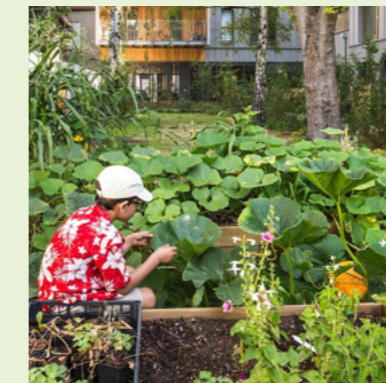
KANALPROMENADEN: Kystvegetasjon

- FURU
- BJØRK
- PIL
- OR
- TINDVED
- RYLLIK
- STRANDSTJERNE
- HAVSTARR
- SLÅPETORN
- RØDSVINGEL
- STRANDRUG



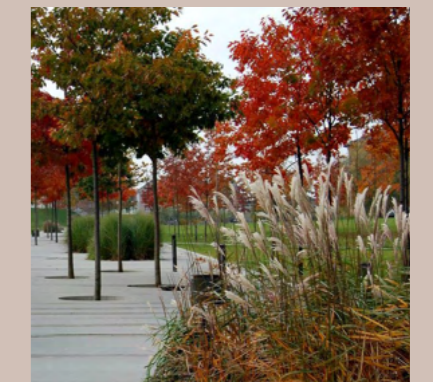
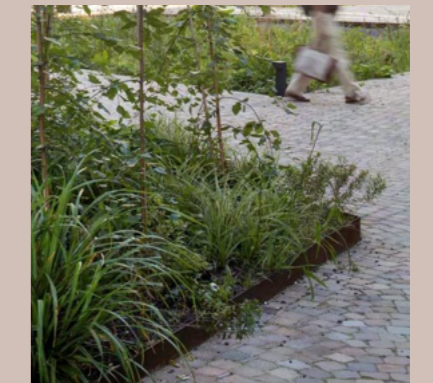
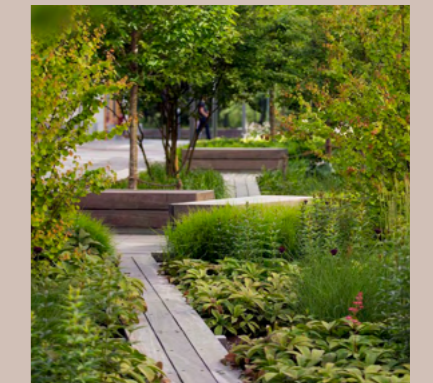
GÅRDSROMMENE Kultur-hagevegetasjon

- EPLE
- KIRSEBÆR
- PLOMME
- HAGERIPS
- ARONIA
- SOLBÆR
- BJØRNEROT
- MARKJORDBÆR
- STEPPESALVIE
- RABARBARA
- RØDPIL



ALLMENNINGEN: Robuste arter til urbane strøk

- LØNN
- ROGN
- BØK
- EIK
- HJORTETRØST
- AKSVERONIKA
- BERGMYNTE
- KLØVER
- MARIKÅPE



5.0 Bokvalitet

Bokkvalitet



Lange Eng, Dorte Mandrup



Etaget, Kjellander Sjøberg



Steepleton, Proctor & Matthew Architects



Varierte boligtyper

Det legges opp til varierte boligtyper i Kanalbredden som sikrer en sammensatt beboergruppe og skaper et mangfoldig bomiljø med mennesker i alle aldre. Fellesskapsløsninger og universiell utforming gjør at boligene er tilrettelagt for å kunne bo hjemme lenge.

Hvert kvartal får en kombinasjon av 2- 3 og 4-romsleiligheter. Kanalbredden får varierte boligtyper der leiligheter på bakkeplan med ekstra takhøyde, loftsleiligheter med skråtak, mindre leiligheter med egen balkong mot stille bakgård, og urbane leiligheter på Kanalpromenaden i direkte kontakt med livet langs kanalen.

Innganger - godt å komme hjem

Hovedinnganger til boligene plasseres i Allmenningen og tverrforbindelsene. Plasseringen av inngangene mot det mest offentlige gatenettet gir liv til gatestrukturen og skaper godt og personlig nabolagsmiljø.

Inngangene skal artikuleres godt og være av høy kvalitet. Området ved inngangene utformes med tanke på opphold og møteplass. Det skal være godt å komme hjem i Kanalbredden.

Gårdsrom

Hvert kvartal er orientert om sitt gårdsrom. Gårdsrommene skal være grønne og fri for all form for biltrafikk. De har en stille og mer privat karakter. Her finnes pergola, lekeplass og kanskje grillplass. Her dyrkes nær-nabolaget. Boligene som vender inn mot gårdsrommet har markterrasser og balkonger. Boligblokkene har bi-innganger som gir direkte tilkomst til gårdsrommet. Her ligger også nærlekeplassene. Gårdsrommene skal være trygge rom, en forlengelse av hjemmet.

Felleskap og sosial tilhørighet



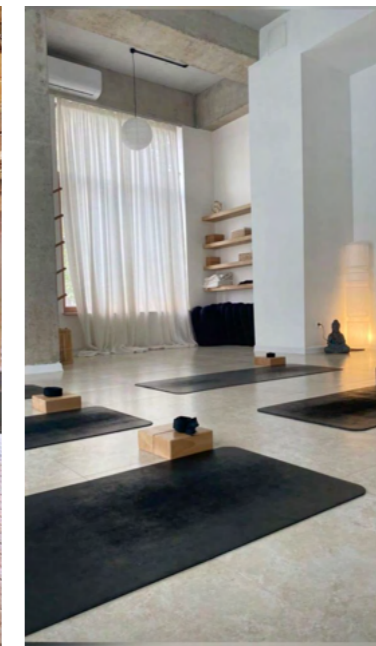
Kanalbredden

Fellesarealene i Allmenningen

Kanalbredden er planlagt å romme et bredt omfang av fellesarealer for beboerne. Fellesarealene etableres med god takhøyde og store åpne fasader mot Allmenningen. Fellesarealene er åpne for alle beboerne på Kanalbredden. De skaper identitet, sosial tilhørighet og fellesskap blant beboerne, dyrker opp om nabolaget og bringer liv inn i Allmenningen. I tillegg bidrar de til å gjøre Kanalbredden til en levende bydel i Tønsberg.



Felleshuset, Add arkitekter + Transborder

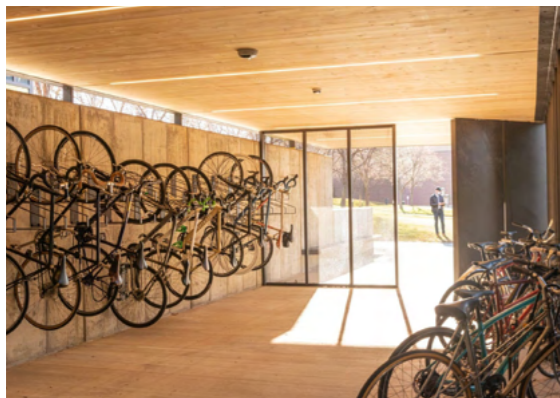


Nansenløkka, Add arkitekter

Felleshus

Det planlegges for sosialt felleshus rettet mot beboerne i området. Et generøst flerfunksjonelt rom med tilstøtende funksjoner som kjøkken og toaletter. Her kan man se for seg felles bespising, møter, temakvelder, filmaften, seniortreff, aviskrok, morgentrim, barneburdager, julefest og 17.maifest. Felleshuset får god takhøyde og tilgang på hyggelige uteoppholdsarealer. En fin plassering kan være på et solfylt hjørne der Allmenningen møter tverrforbindelsen ned mot Trommelplassen. Et sted med ettermiddagssol og fantastisk utsikt til kanalen.

Felleskapstilbud



Bike Pavilion Larimer Street, Sopher Sparr Architects



Ohboy, Siegel Architecture



Ohboy, Siegel Architecture



Oslo Cowork, BABELstudio



Nansenløkka

Verksteder

Fellesverksteder er gode møteplasser. I tillegg muliggjør det deling mellom beboerne, som er smart da alle får mer, samtidig som de kan klare seg med litt mindre plass. I fine lokaler i Allmenningen vil det kunne bli smørebod, verksteder og deleverktøy tilgjengelig for Kanalbreddens beboerne.

Sykkelparkering/sykkelvask/sykkelverksted

Grønn mobilitet er sentralt i Kanalbredden. All sykkelparkering ligger enkelt å nå, og i Allmenningen etableres stor sykkelparkering med tilhørende sykkelvask og sykkelverksted. Med sin beliggenhet rett inn fra Allmenningen, blir sykkelen ikke bare det mest praktiske, det blir også et hyggelig sted hvor sykklistene kan skravle med naboen og utveksle erfaringer.

Gjesteleilighet/co-working

Ikke alle har plass til gjesterom og hjemmekontor når man flytter inn i leilighet. Det er også mer bærekraftig å dele, så slipper man at arealene blir stående tomme når man ikke har gjester eller jobber hjemmefra. Fellesarealene i Allmenningen kan romme gjesteleilighet og hjemmekontor, fleksible arealer som beriker bomiljøet og gjør det enkelt både å få overnattingsgjester og ha hjemmekontor.

6.0 Mua, sol/skygge og arealer

MUA

Minste uteoppholdsareal i hht. Kommuneplanens arealdel 2023-2035,

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene :

- *Lavblokk/høyblokk - 30 m² per boenhet. Inntil 10 m² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse.*
- *Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50% av bakkearealet kl. 15:00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25% av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn*

MUA-krav basert på kommuneplan:

Antall boenheter:	ca 510
MUA totalt:	15 300 m ²
MUA på balkong/terrasse:	5 100 m ²
MUA på bakken/gårdsromsdekke/tak	10 200 m ²



MUA Solbelyst



21 Mars kl 10.00
Uteoppholdsareal* total: 13 436 m²
Uteoppholdsareal* solbelyst: 4 180 m²
Andel solbelyst areal: 31%



21 Mars kl 11.00
MUA felles* total: 13 436 m²
MUA felles* solbelyst: 5 552 m²
Andel solbelyst areal: 41%






21 Mars kl 12.00
MUA felles* total: 13 436 m²
MUA felles* solbelyst: 5 059 m²
Andel solbelyst areal: 38%

Krav til solbelyst MUA basert på kommuneplan:

50% solbelyst 15:00 ved jevndøgn 5 100 m²
eller
25% minimum 5 timer ved jevndøgn 2 550 m²

**Uteoppholdsareal inkluderer både MUA og nærlek i denne beregningen.*

-  Felles uteoppholdsareal bakkeplan
-  Felles uteoppholdsareal tak
-  Felles uteoppholdsarealsolbelyst



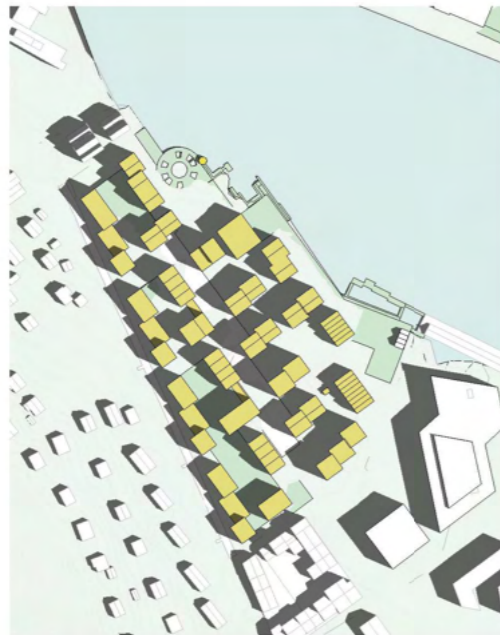
21 Mars kl 15.00
MUA felles* total: 13 436 m²
MUA felles* solbelyst: 4 980 m²
Andel solbelyst areal: 37%



21 Mars kl 16.00
MUA felles* total: 13 436 m²
MUA felles* solbelyst: 4 881 m²
Andel solbelyst areal: 36%

Sol/skygge 21. juni

Plan



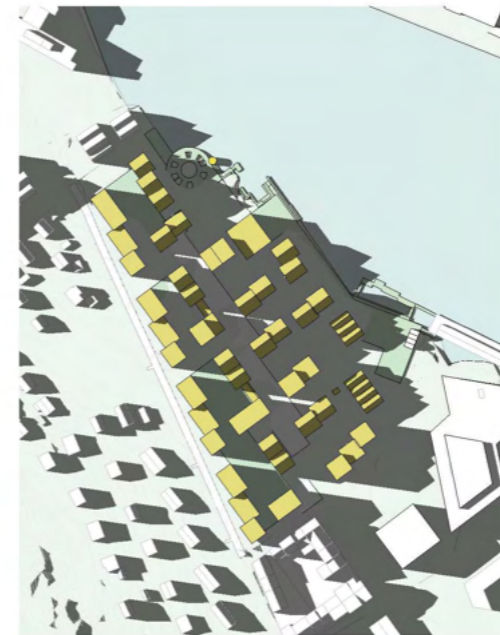
21 JUNI 09.00



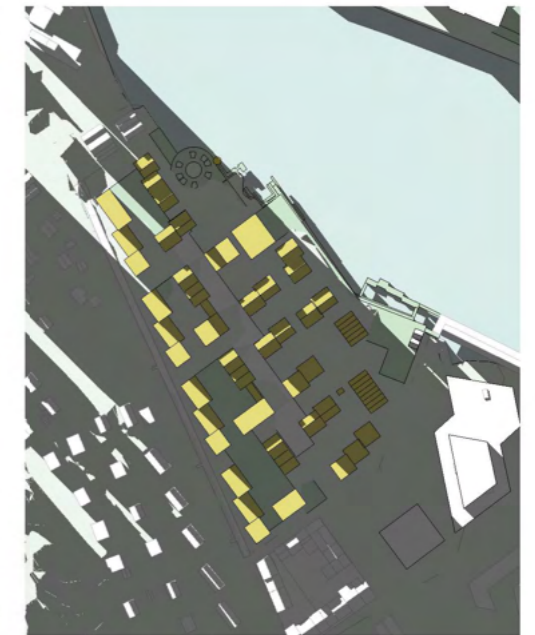
21 JUNI 12.00



21 JUNI 15.00



21 JUNI 18.00



21 JUNI 21.00

Sol/skygge 21. mars

Plan



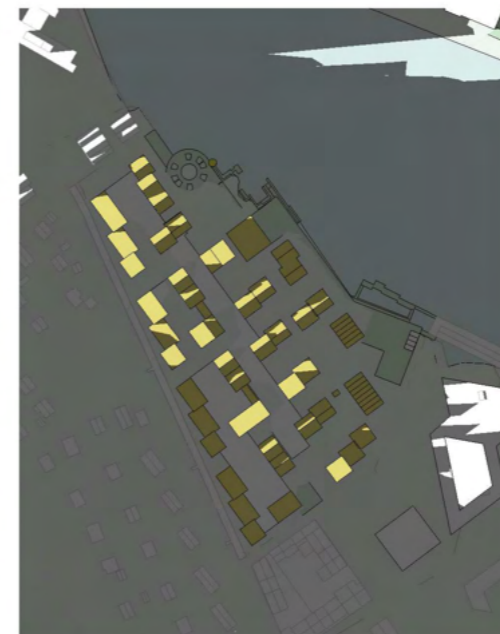
21 MARS 09.00



21 MARS 12.00



21 MARS 15.00



21 MARS 18.00



21 MARS 21.00

Arealoversikt

AREALER (BRA)

Bolig	42.950 m ²
Felles	550 m ²
Kjeller	15.500 m ²
Næring	2.250 m ²
<hr/> Samlet BRA	<hr/> 61.250 m ²

(balkonger ikke inkludert)

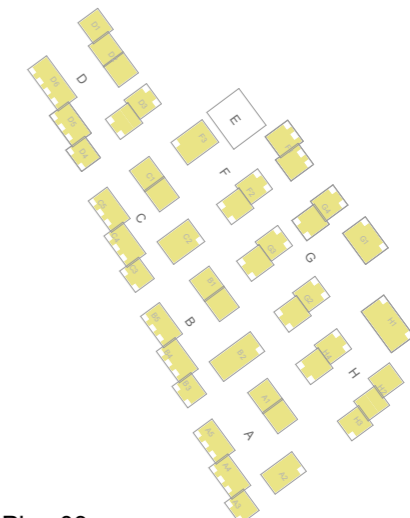
-  BOLIG
-  FELLESAREAL
-  KJELLER
-  NÆRING



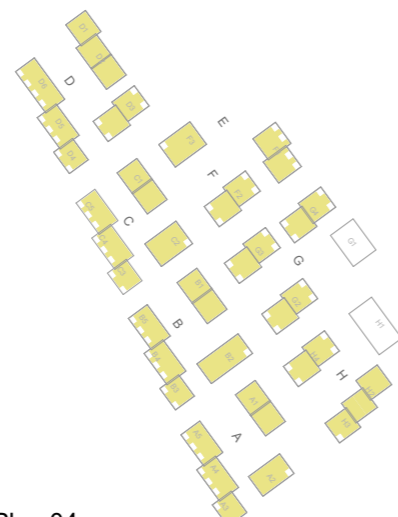
Plan 01



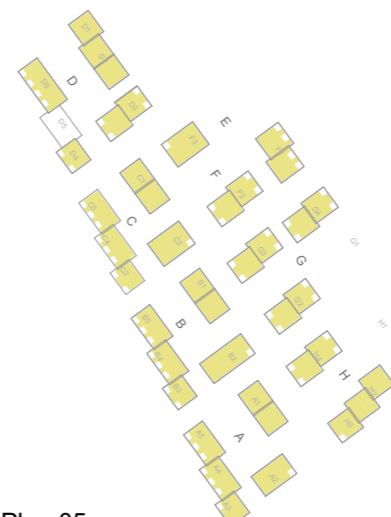
Plan 02



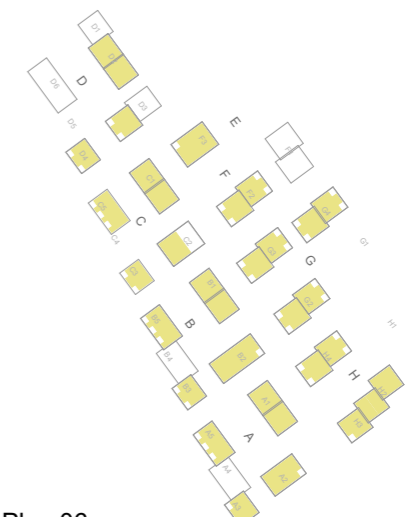
Plan 03



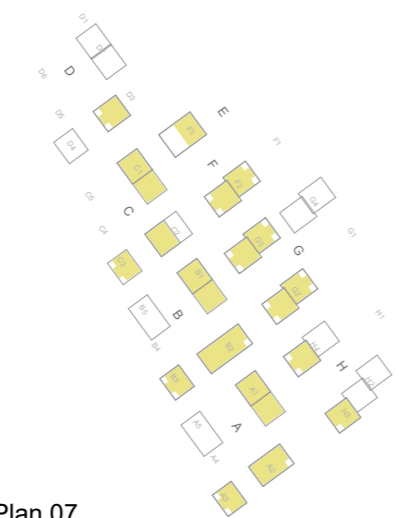
Plan 04



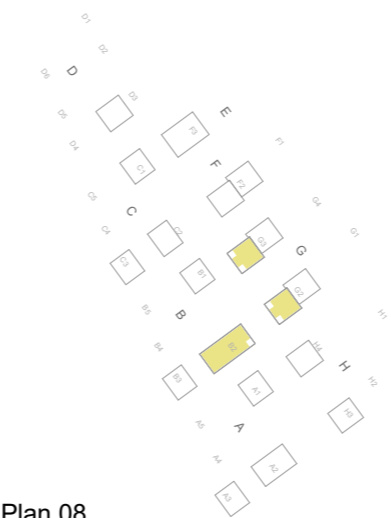
Plan 05



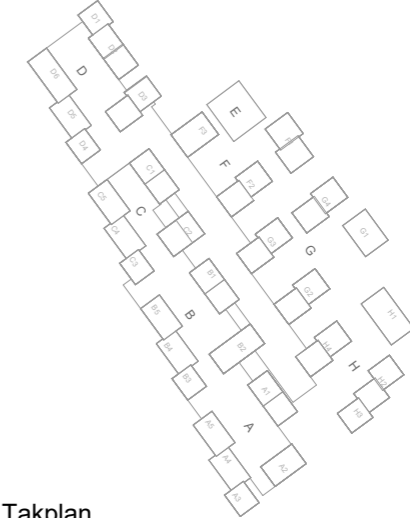
Plan 06



Plan 07



Plan 08



Takplan

7.0 Illustrasjoner









Add
+
ATSITE

2025