

## Stedsanalyse Kanalbredden



## INNHold

- 1 Historisk utvikling
- 2 Topografi
- 3 Bebyggelsesstruktur
- 4 Høyder
- 5 Samlet stedsanalyse
- 6 Fjernvirkninger
  - 6.0 Semslinna
  - 6.1 Slottsfjellet
  - 6.2 Haugar
  - 6.3 Brygga
  - 6.4 Kanalbrua
  - 6.5 Ollebukta
  - 6.6 Konklusjon

Formålet med stedsanalysen er å redegjøre for de stedlige forutsetningene for utviklingen av Kanalbredden, og vise hvordan planforslaget bygger videre på og forsterker eksisterende landskap, bystruktur og historiske spor. Analysen skal danne et faglig grunnlag for vurdering av bygningenes plassering, volumoppbygging og visuelle konsekvenser i nær- og fjernvirkning.

Veileder for stedsanalyser i plan- og byggesaker av Oslo kommune er benyttet.

[Stedsanalyser - Veileder for plan- og byggesaker.pdf](#)

## 1 Historisk utvikling



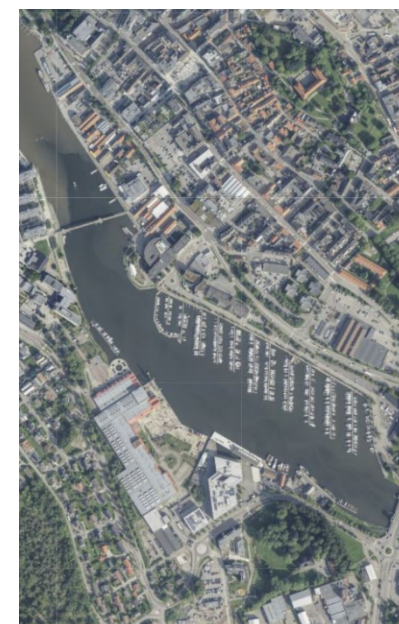
1938



1960



1990



2025



Reparasjon av hvalfangstflåten på Kaldnes (1950).  
Bildet fra: Tønsberg – den tusen år gamle havn.

Områdene på sørsiden av Kanalen har vært preget av virksomhet knyttet til produksjon av rep og ståltau, skipsbygging og industriell produksjon. Områdene har vært fysisk og funksjonelt avstengt fra byen, både med gjerder og verkstedhaller uten allmenn tilgjengelighet.

Den historiske utviklingen i områdene viser en tydelig og gradvis transformasjon fra skipsbygging og industri, til et urbant preget bolig- og næringsområde. Utviklingen reflekterer byens vekst og endrede funksjonelle behov over tid.

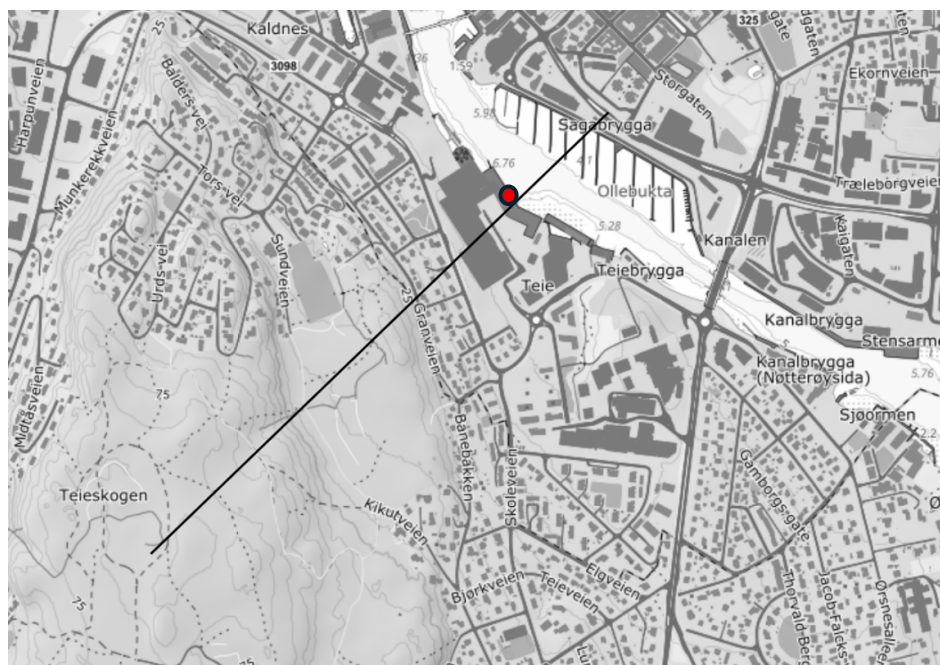
Kanalen sammen med høydedragene Teieskogen, Haugar og Slottsfjellet litt lengre mot nord, er gjennomgående landskapsstrukturer som preger områdets karakter.

## 2 Topografi

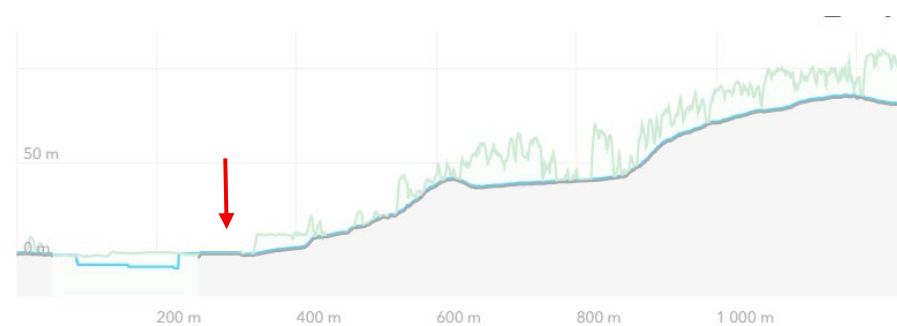
Planområdet ligger mellom Teieskogen og Kanalen, og terrenget stiger gradvis fra Kanalen oppover mot åsryggen. Teieskogens profil og den skogkledde vegetasjonen, er en tydelig landskapsbakgrunn sett fra bysiden. Fra Kanalen opp mot Teieskogens høyeste punkt er det en høydeforskjell på ca. 90 meter.



Sikt mot prosjektområdet med Teieskogen i bakgrunnen.



Terrengprofil hentet fra Kartverket (høydedata).



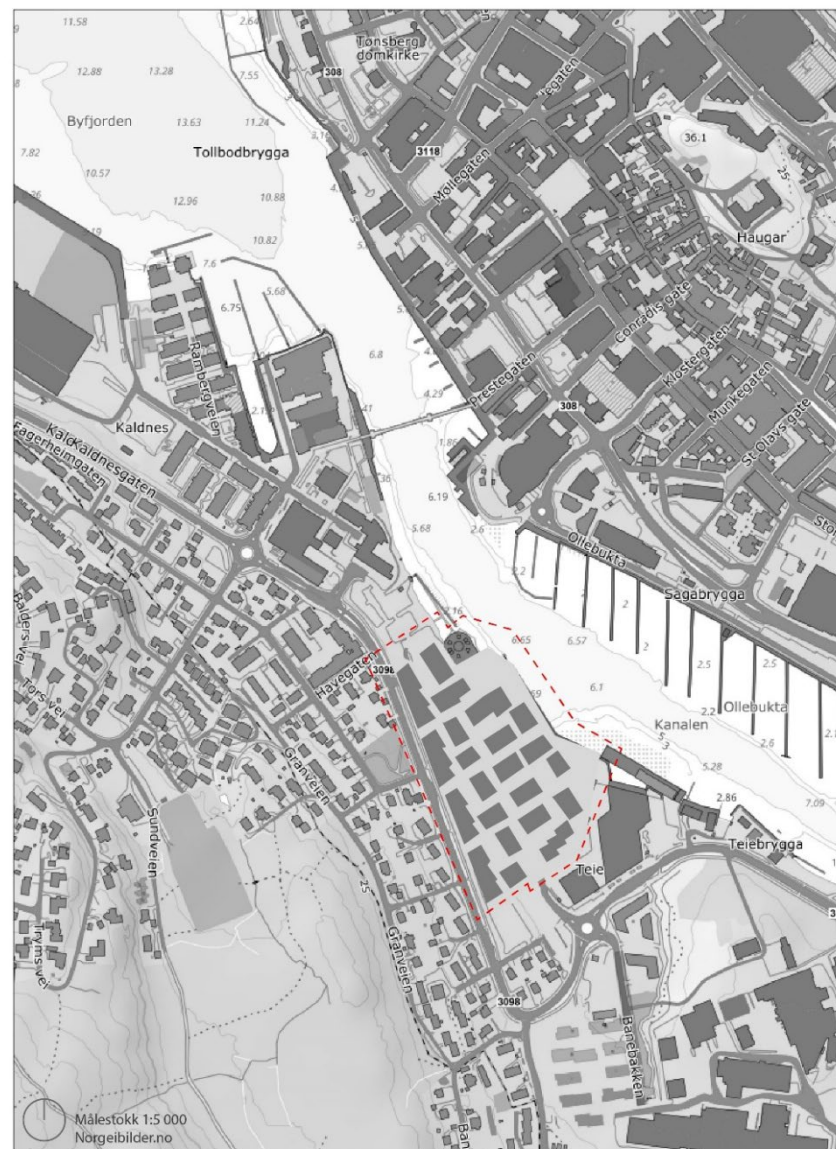
### 3 Bebyggelsesstruktur

Området rundt eiendommen består av en sammensatt bystruktur, med småhusbebyggelse, næring, samt nyere kvartals- og boligbebyggelse langs kanalen og på Kaldnes. Planområdet inngår i et område preget av variasjon i skala, bygningstyper og høyder.

Bebyggelsesstrukturen i planforslaget for Kanalbredden er organisert med åpen kvartalsbebyggelse, hvor gårdsrommene er grønne og bilfrie. Gjennom prosjektet finnes et stort nett av tverraker, gårdsrom, snarveier og møteplasser med ulik grad av offentlighet. Et viktig premiss for prosjektet har vært å tilgjengeliggjøre kanalfronten, og å koble Teieskogen til Kanalen.



Hovedgrep i prosjektet

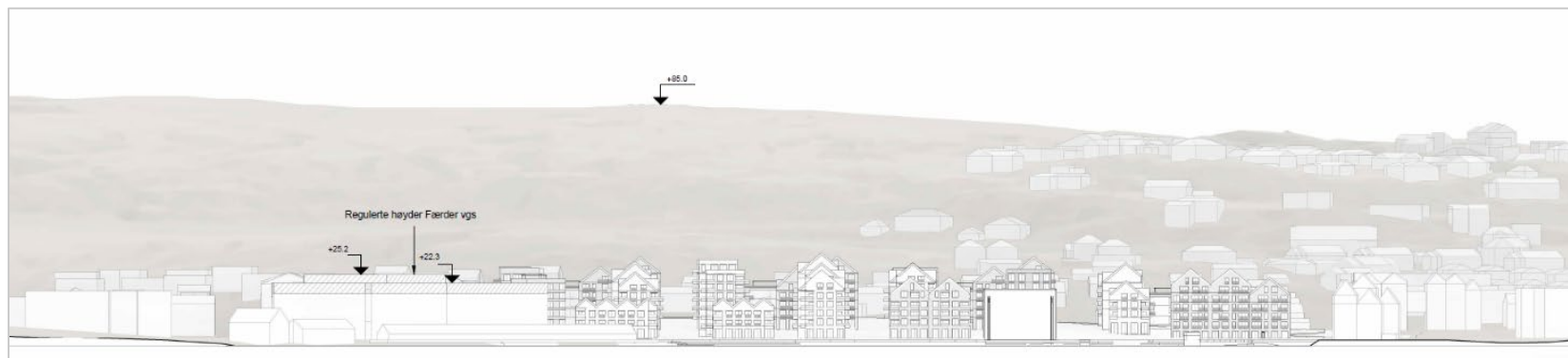


Prosjektets bebyggelsesstruktur sett i sammenheng med omkringliggende strukturer

## 4 Høyder

Valg av byggehøyder og volumoppbygging er gjort med utgangspunkt i områdets topografi, omkringliggende bebyggelse og områdets overordnede landskapsformer. Særlig har forholdet til silhuetten av Teieskogen og koblingen til Kanalen, vært styrende for utformingen. De høyeste bygningsvolumene er plassert i de midtre delene av planområdet.

Bebyggelsen trappes ned mot kanalen, Solveien og tilgrensende eiendommer i nord og syd. Dette grepet bidrar til å skape en naturlig overgang til omkringliggende bebyggelse. Løsningen understøtter prosjektets mål om å være en integrert del av byen.



*Bebyggelsen i planforslaget illustrert med omkringliggende bygge- og landskapshøyder.*

## 5 Samlet stedsanalyse

Illustrasjonen viser planområdet med tilhørende influensområde, definert som de områdene prosjektet vil være synlig fra. Synligheten er i hovedsak knyttet til utsyn fra Kanalen.

Sentrale siktlinjer er markert i blått, og vil bli belyst gjennom analyser av fjernvirkning for å vurdere prosjektets visuelle påvirkning på omgivelsene. Åskammen mot Teieskogen er fremhevet som en identitetsskapende landskapsform.

## 6 Fjernvirkninger

Perspektiver sett fra:

0. Semslinna
1. Slottsfjellet
2. Haugar
3. Ollebukta
4. Brygga
5. Kanalbrua



*Influensområde med siktlinjer.*

## 6.0 Semslinna



*Perspektiv fra Semslinna med illustrasjon av prosjektet (foto for montasje hentet fra GoogleEarth).*

Vurdering: Semslinna er en av de sentrale innfartsårene til byen både på vei og bane. Kanalen eller «skålen» er det lavere partiet som ligger mellom Slottsfjellet og Teieskogen. I silhuetten i dette landskapsrommet trer Slottsfjellttårnet og spiret på domkirken tydelig frem, som sentrale historiske landemerker. På andre siden av Kanalen er bebyggelsen av nyere dato, med høyhuset på Kaldnes og den store verkstedshallen lengre vest som de dominerende landemerkene. Tiltaket er plassert i bunnen av «skålen» og med de forslåtte byggehøydene vil prosjektet underordner seg, og påvirker ikke silhuetten i det overordnede landskapsrommet omkring Kanalen.

## 6.1 Slottsfjellet



*Perspektiv fra Slottsfjellet med illustrasjon av prosjektet.*

### Vurdering:

Vurdert fra Slottsfjellet oppleves prosjektets volum og uttrykk som tilpasset omgivelsene, uten å skape visuell dominans.

Bebyggelsen inngår i forgrunnen av bystrukturen, «omringet» av Teieparken, Færder videregående skole, Færderkvartalet, boligbebyggelsen i skråningen opp mot Teieskogen, Scanrope nord og Kaldnes.

Kanalbredden konkurrerer ikke med de store landskapsformene, landskapsrommet eller byens overordnede silhuett.

## 6.2 Haugar



*Perspektiv fra Haugar med illustrasjon av prosjektet.*

### Vurdering:

Prosjektet vil være lite synlig over eksisterende hustak sett fra området foran Haugar. Fra denne synsvinkelen fremstår bebyggelsen som godt integrert i landskapet og omkringliggende bebyggelse, og perspektivet domineres av den skogklede åsryggen opp mot Teieskogen.

Den visuelle opplevelsen av bebyggelsen sett fra Haugar vil ytterligere reduseres når trærne får blader. Den foreslåtte material- og fargebruken bidrar til at prosjektet visuelt glir inn i eksisterende bystruktur.

### 6.3 Ollebukta



*Illustrasjon av prosjektet sett fra Ollebukta.*

Vurdering:

Perspektivet fra Ollebukta viser hvordan prosjektets bebyggelse følger terrenglinjene i bakkant og underordner seg denne. Prosjektet forholder seg til silhuetten av Teieskogen, og forståelsen av det store landskapsrommet langs Kanalen bevares. Silhuetten av Teiskogen vil fortsatt være godt synlig fra Ollebukta.

Dette perspektivet synliggjør også betydningen av de hovedgrepene som er lagt til grunn for formingen av prosjektet, hvor gavlene i tråd med den historiske bebyggelsen på brygga ligger vinkelrett på Kanalen, og tverraksene som både visuelt og fysisk forbinder bakenforliggende bebyggelse og Teieskogen med Kanalen.

## 6.4 Brygga



*Perspektiv fra Brygga med illustrasjon av prosjektet (illustrasjon av planlagt bebyggelsen på Scanrope nord i hvitt).*

### Vurdering:

Sett fra Brygga inngår prosjektet som en naturlig del av planlagt og etablert struktur langs Kanalen.

Fra denne retningen ligger prosjektet til venstre for Teieskogens silhuett, og påvirker dermed ikke denne.

Perspektivet illustrerer godt betydningen av de formingsprinsippene som er lagt til grunn for Kanalbredden, hvor inspirasjonen er hentet fra Tønsbergs historiske bebyggelse langs Kanalen.

Sentrale elementer er takform/saltak, gavl mot Kanalen, varme farger (røde, gule og grønne toner), variasjon i høyder og hus med tydelige hovedformer.

## 6.5 Kanalbrua



*Perspektiv fra Kanalbrua med illustrasjon av prosjektet.*

Vurdering:

Sett fra Kanalbrua fremstår prosjektet som en godt integrert del av bylandskapet.

Bebyggelsen forholder seg til landskapsformen, Kanalen og etablert og fremtidig bebyggelse (jf. vedtatte reguleringsplaner).

Perspektivet synliggjør hvordan prosjektet på Kanalbredden viderefører bla. takform og fargebruk fra den historiske bebyggelsen på Teie ubåtstasjon og den gjenoppbygde delen av reperbanen.

Kanalbredden ligger i «yttersving» av leden. Videre er Kanalen her på sitt bredeste, på strekningen mellom Kanalbrua og Lindahlplan. Dette bidrar til sammen med at bebyggelsen blir mindre dominerende. Slik perspektivet også viser «lukkes» leden visuelt nærmere sentrum med tyngre bybebyggelse.

## 6.6 Konklusjon

Perspektivene for fjernvirkning viser at prosjektet i svært liten grad påvirker byens overordnede silhuett i det store landskapsrommet omkring Kanalen, mellom Slottsfjellet/Haugar og Teieskogen. Sett fra Ollebukta vil silhuetten av Teieskogen fortsatt være godt synlig. I perspektivene fra områdene langs Kanalen som viser nærvirkning, er den planlagte bebyggelsen god synlig.

Prosjektet vil være eksponert mot Kanalen, men fremstår som en godt integrert del av bylandskapet, med de føringene som er lagt for prosjektet som stiller krav til takform, retning på gavlene, variasjon i skala, sideforskyvninger av bygningsvolumene og fargebruk mv.