KULLTANGVEGEN MULIGHETSSTUDIE

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

KULLTANGVEGEN MULIGHETSSTUDIE

KONSEPT:

Utgangspunktet for dette utviklingforslaget for et nytt boligområde mellom Kulltangveien og Frednesøya, er at traseen for Frednesøya vil bli beholdt uforandret slik det pågående arbeidet med reguleringsendring for området legger opp til. Forslaget viser en boligbebyggelse som danner husgrupper rundt tre definerte uterom, der disse uterommene vil bli skjermet i forhold til trafikksituasjonen rundt området, både fysisk og støymessig. Utearealene vil dermed kunne gi gode muligheter for opphold og trygg lek i tilknytning til boligene.

Avstanden til elven er for stor til at det vil være hensiktsmessig å videreføre den påbegynte lamellstrukturen langs elven som skal sikre utsyn til elven fra Frednesøya. Derfor er det lagt til grunn andre kvaliteter enn bare elveutsikt for dette utbyggingsforslaget. Her er det i stedet benyttet et hageby-lignende utbyggingsprinsipp med en bebyggelsesstruktur som skaper skjermede uterom. Men den nære kontakten med vannspeilet i Sundjordkanalen vil være en god erstatning for den direkte elvekontakten, og gir betydelige tilleggskvaliter til boområdet. Porsgrunns tidstypiske elvegløtt er videreført med siktlinjer som er anlagt gjennom bebyggelsen, slik at den ikke skal fremtre som for lukket. En markant gjennomløpende, tvergående gangakse i øst- vest-retning, i forlengelse av Sundjordgata og tvers over Frednesøya, til en fremtidig elvepromenade, bidrar til en markant oppdeling av bebyggelsen.

BEBYGGELSEN:

Bygningene er oppdelt, både i størrelse og typologi. Langs Kulltangveien er det foreslått bygninger med et etasjeantall på 2 – 3 etasjer, evt. som «townhouses», mens den øvrige bebyggelsen langs Frednesøya er leilighetsbebyggelse i 3 – 5 etasjer. Alle bygningene er foreslått med saltak og en volumoppbygging og struktur som innebærer at bygningsmassen tilpasser seg både den eksisterende bebyggelsen på Sundjordet og den fremtidige lamell-bebyggelsen mellom Frednesøya og elven. I alt er det vist et utbyggingspotensiale på ca 130 boliger.

Ved at bygningstypologien er sammensatt på denne måten, betyr dette også muligheter for en differensiert beboersammensetning. Bl.a vil forholdene ligge godt til rette for barnefamilier, spesielt i sammenheng med de foreslåtte «townhousene».

Erfaring tilsier at salgstrinn på 20 – 25 boliger er mest aktuelt i Porsgrunn. Den valgte bebyggelses-strukturen er derfor tilpasset mulighetene for en trinnvis utbygging i denne størrelsesorden.

SITUASJONSPLANEN:

Den foreslåtte bebyggelsesstrukturen er med på å gi bebyggelsen en karakter som et eget boområde. Det søndre gårdsrommet åpner seg ut mot det attraktive friområdet på Sundjordet, slik at dette trekkes inn i bebyggelsen og forsterker områdets grønne karakter. Gangtrafikken til friområdet, både fra Kulltangveien og Sundjordgata i øst og Tollbugata i nord, er ført på langs igjennom området for å ytterligere bidra med liv og bevegelse for et levende boområde. De interne veiene er forbeholdt nød- og nyttetrafikk mens all øvrig biltrafikk forutsettes ført under bakkenivå i parkeringskjelleren.

Sundjordkanalen er noe innsnevret i enden ved utbyggingsområdet. Det er i stedet foreslått å utvide kanalbredden noe her, med et mindre bryggeamfi i enden av kanalen. Dette amfiet går over i en mindre plassdannelse for lek og opphold, som en del av gangveien gjennom området.

Det foreslåtte utbyggingsforslaget vil bety en god utnyttelse av eiendommen som et attraktivt, sentralt boområde med en grønn karakter, spesielt sett i sammenheng med de nære kvalitetene som tilknytningen til Sundjordkanalen og friområdet på Sundjordet innebærer. I tillegg har også nærheten både til elvepromenaden og Down Town-området stor betydning for områdets attraksjonsverdi som boområde.

PARKERING:

Parkeringskjelleren forbinder alle leilighetsbyggene og har to adkomster; en fra Kulltangveien og en fra Frednesøya. Disse tilførslene er plassert helt i områdets ytterkanter og vil derfor bidra til å skjerme området for intern biltrafikk. Parkeringskjellerens størrelse vil også romme parkeringen for «townhousene». I tillegg til parkeringsplasser vil kjellere også inneholde det nødvenige antall boder og tekniske rom.

KOMMUNAL INFRASTRUKTUR:

En overvannsledning krysser området i dag, men kan i flg. Kommunalteknikk mest sannsynlig fjernes, da overvannet nå er ført direkte ut i Sundjordkanalen. Dersom denne allikevel ikke kan fjernes, vil det kunne få betydning for parkeringskjelleren som i så fall må deles i to.

Utbyggingen forutsette å skje på flomsikkert nivå med vanntett parkeringskjeller.

VEGETASJON/NATURVERDIER:

Det er gjennomført en kartlegging av naturverdiene i utbyggingsområdet. Et stort eiketre i områdets sør-vestlige del må bevares. I tillegg er det flere markante trær på området som ønskes bevart i størst mulig grad. Det foreslåtte utbyggingskonseptet hensyntar dette, men det må medregnes at enkelte trær må felles av hensyn til den nye bygningsmassens plassering og behovet for sol og utsikt.

Som det fremgår av rapporten er det gitt aksept for en tilpasning av den eksisterende vegetasjonen til ny bebyggelse, og at nødvendig felling av trær vil bli kompensert ved nyplanting av nye trær av samme art.

STØY:

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det utarbeidet en støyrapport med tilhørende støysonekart. Den foreslåtte bebyggelsen vil i hovedsak bli beliggende i gul sone. I tillegg er bebyggelsen strukturert på en slik måte at det vil bli private og felles oppholdsarealer på stille side av bygningene med balkonger og skjermede utearealer for lek og opphold i de planlagte uterommene. En etablering av boliger som foreslått vil derfor ikke innebære større utfordringer med støy for boliger og uteplasser.

30.10.2019, Børve Borchsenius Arkitekter.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

SITUASJONSPLAN 1:1000 (A3)

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

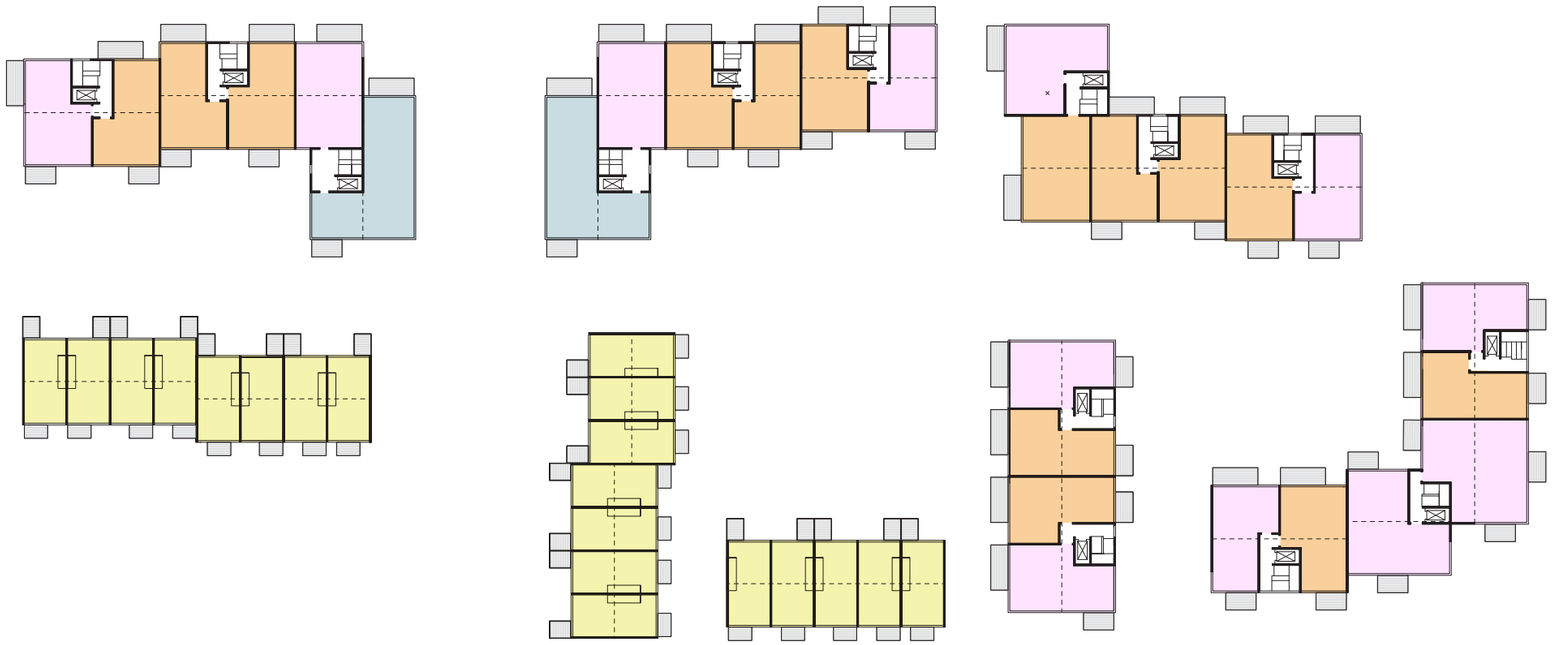
INNGANGSPLAN 1:1000 (A3)

2-sidige leilighet

3-sidige leilighet

4-sidige leilighet

2-etasjes townhouse over 2-3 plan

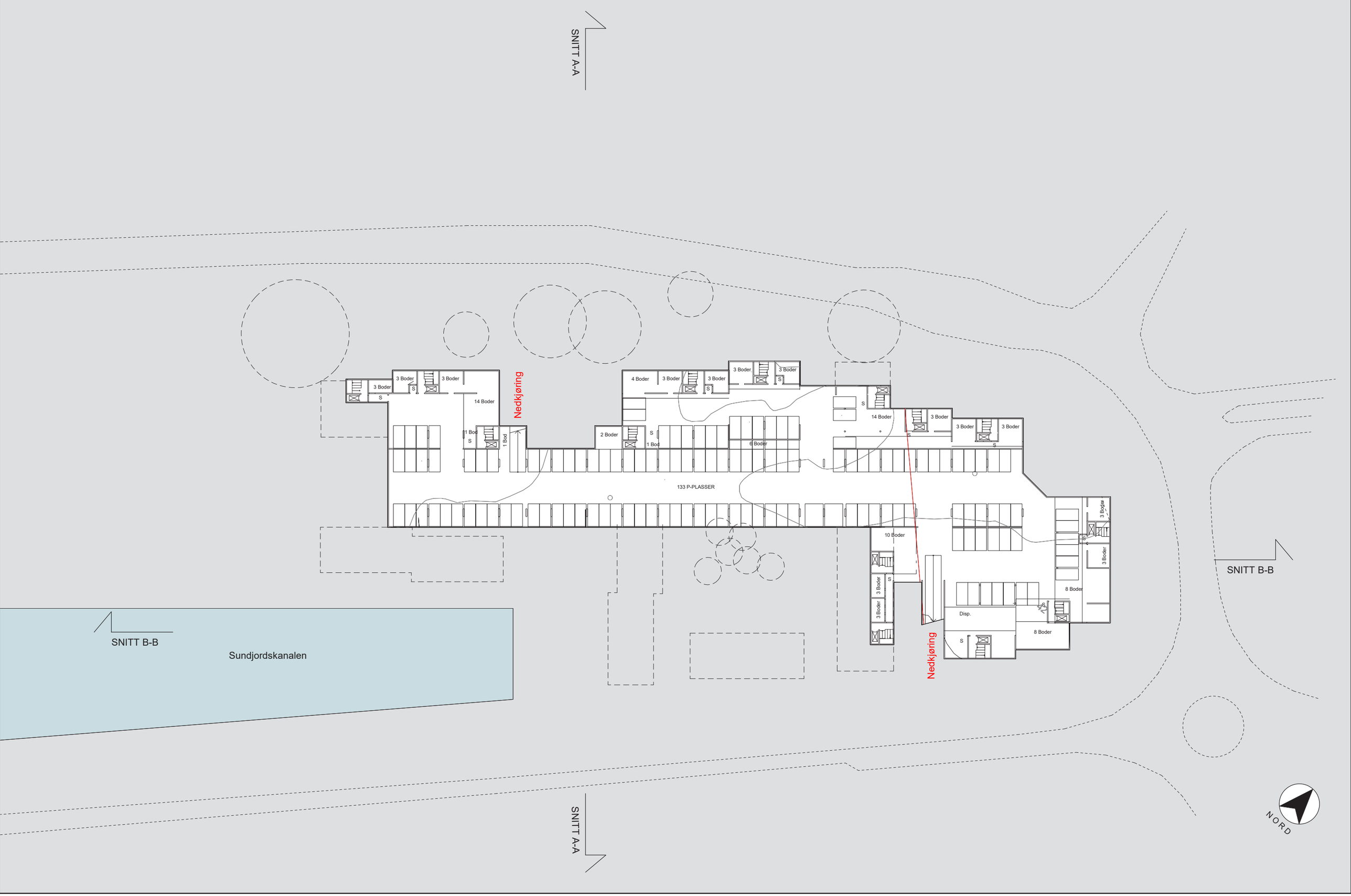


NORD

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

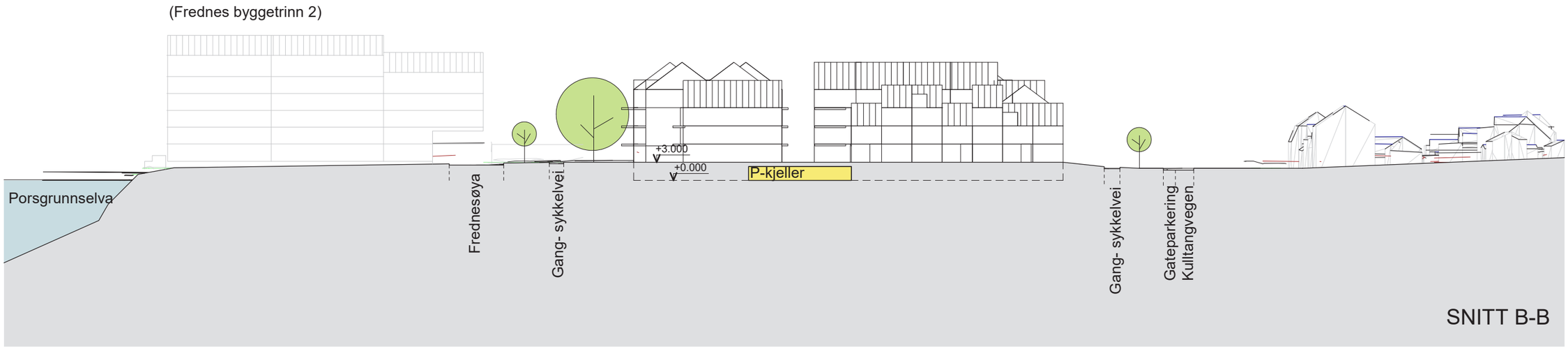
TYPISK ETASJEPLAN 1:1000 (A3)



BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

PARKERINGSPLAN 1:1000 (A3)



BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

SNITT 1:1000 (A3)

Hus i Viken (Sverige), Vandkunsten Arkitekter

FORM OG VOLUM

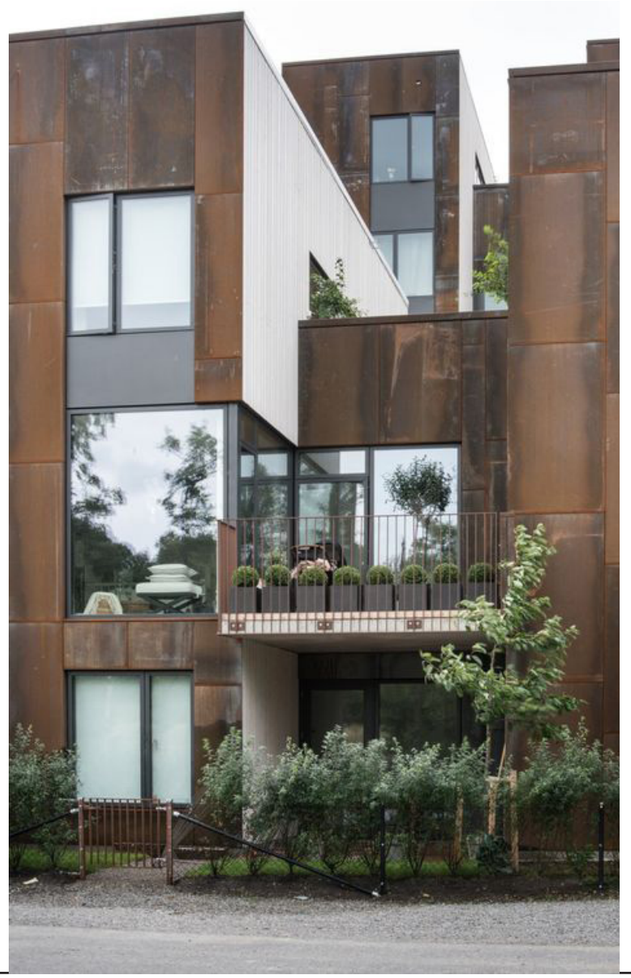
- “Tradisjonelle” former
- Saltak
- Oppbrutte volumer
- Varierende høyder
- Karnapper og opplett
- Smett og smug
- Variasjon i fasader og balkonginnsetting

Hus i Viken (Sverige), Vandkunsten Arkitekter

Boliger (Osebakken), Børve Borchsenius

Giskehagen (Oslo), Niels Torp Arkitekter

Rekkehus (Oslo), Reiulf Ramstad Arkitekter



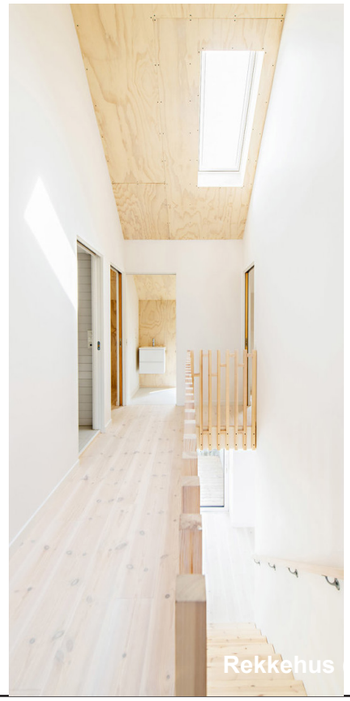
MATERIALER OG UTEROM

Sørby Vrik, Børve Borchsenius

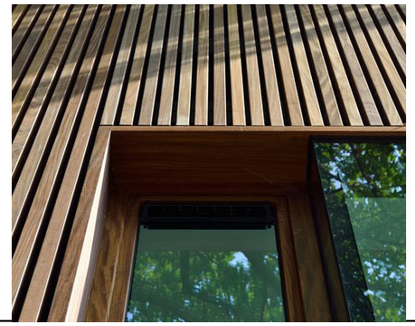
EKSTERIØR:
- Naturlige materialer
- Moderne uttrykk
- Enkle detaljer
- Helhetlig uttrykk og fargepalett i hele prosjektområdet
- Begrenset antall materialer og overflater
- Identitetsskapende fargebruk
- Fokus på ombruk

UTEROM:
- Frodige og grønne uterom
- Store private hager på bakkeplan
- Fellesfunksjoner som sykkelskur, boder, drivhus og plantekasser for aktivisering av uterom

INTERIØR:
- Naturlige materialer
- Moderne vindusinnsetting med mye dagslys i oppholdsareal
- Moderne detaljering



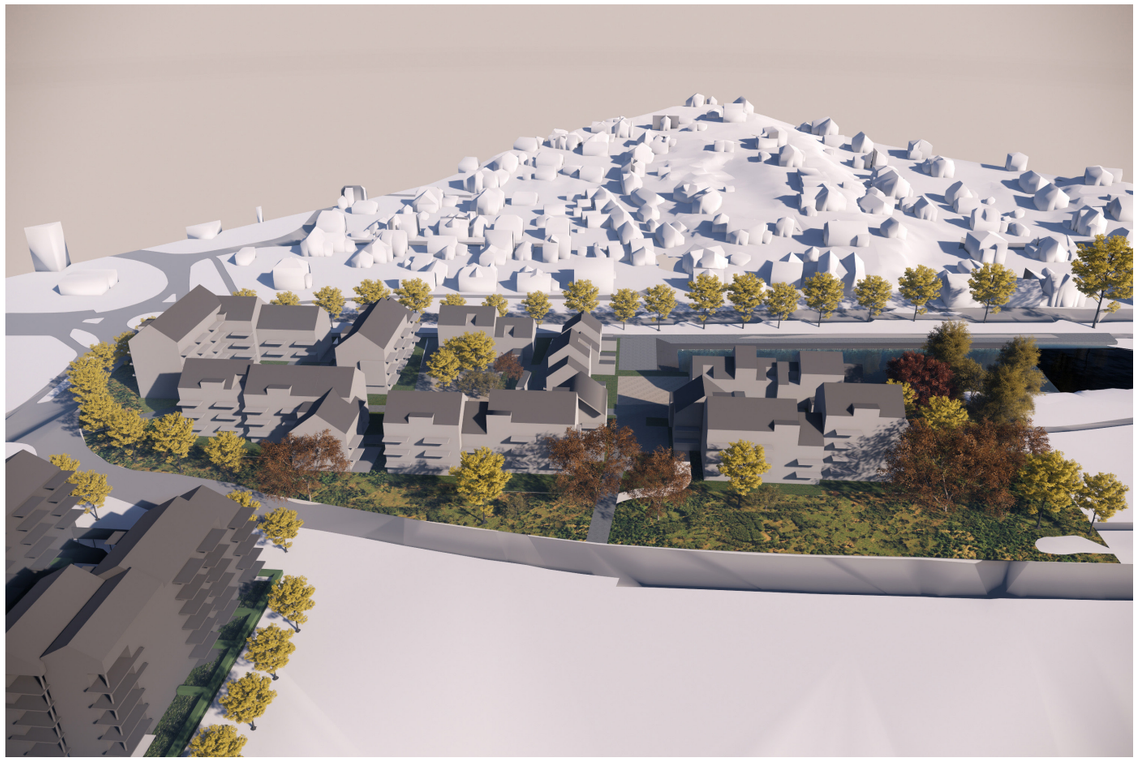
Rekkehus (Oslo), Reiulf Ramstad Arkitekter

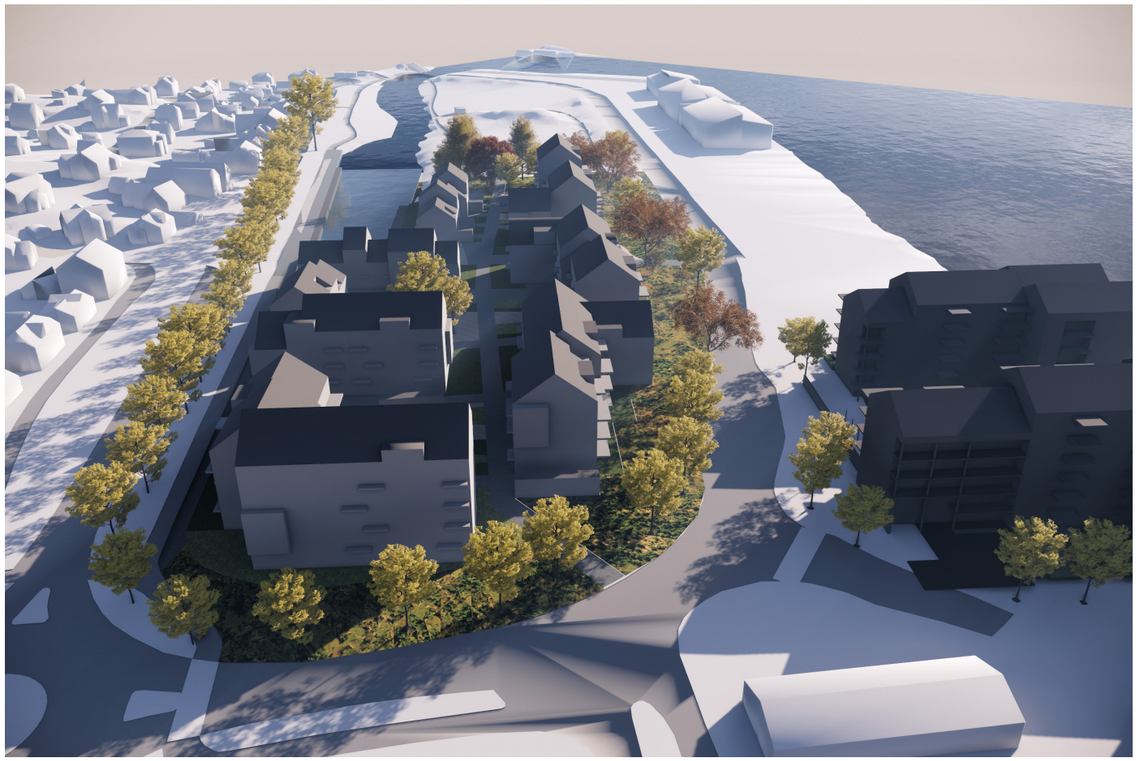


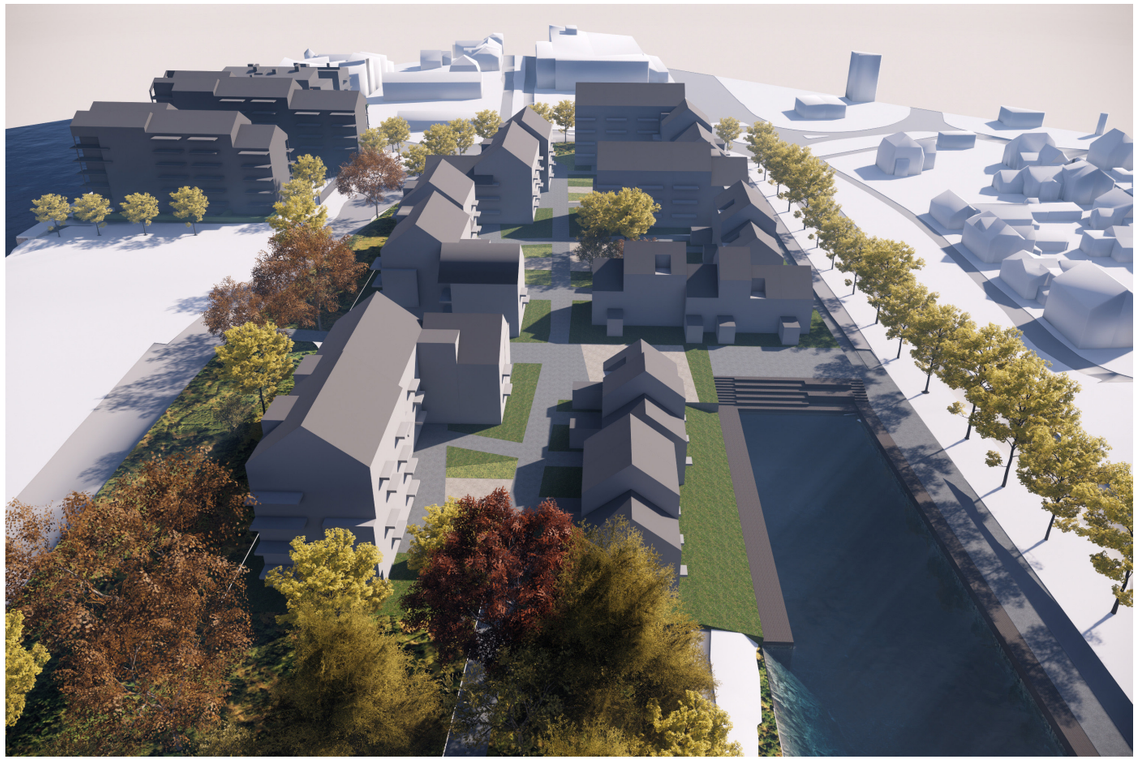
BØRVE BORCHSENIUS

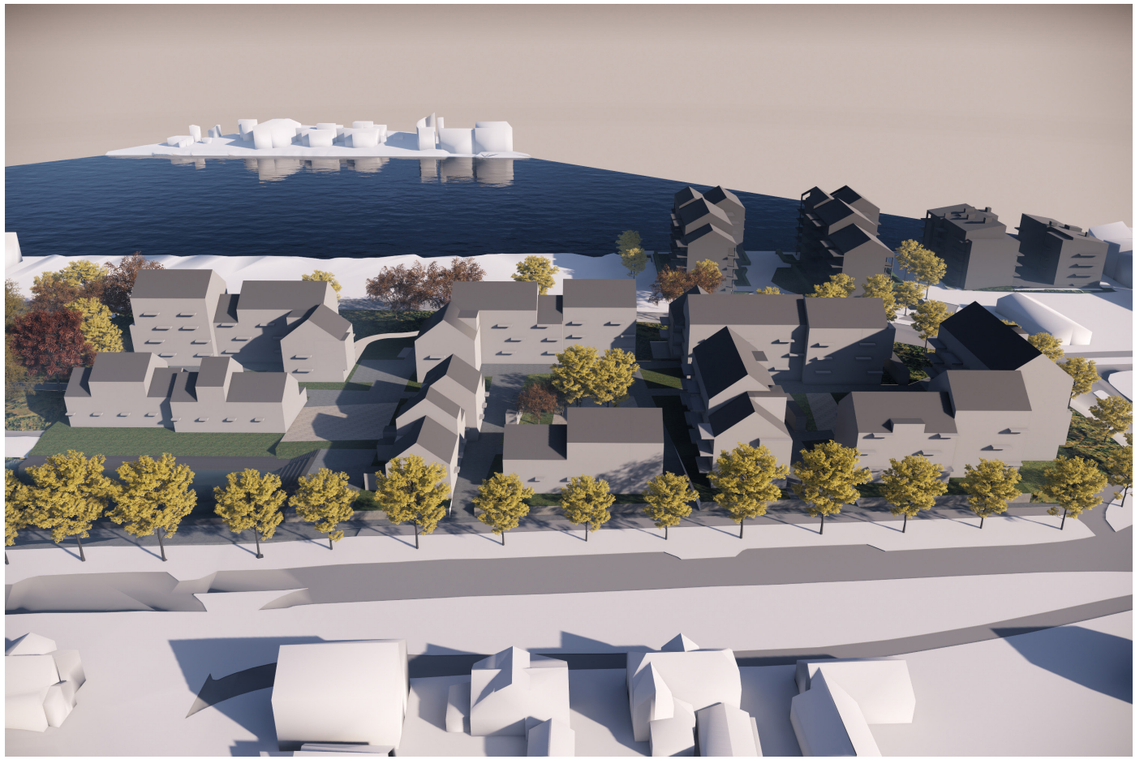
Arkitektur siden 1889

GATEPERSPEKTIV LANGS KULLTANGVEIEN









BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

MODELLUTSNITT FUGLEPERSPEKTIV