Illustrasjonprosjekt

Grim Torv Kristiansand

22. september 2021

LINK Arkitektur

Om prosjektet

Prosjektinfo

Grim Torv Eiendom AS er grunneier av det store transformasjonsområde på Grim Torv i Kristiansand og består av et sammarbeid mellom Svendsengruppen og Norgesgruppen AS om utviklingen av området. Grim Torv er definert i Kommuneplanen som sentrumsformål med konsentrert bymessig bebyggelse. Området er også definert som områdesenter.

Denne rapporten være et illustrasjons grunnlag for reguleringsplanen.
Den illustrere ideene for et helhetlig bygrep og bydelsprinsippene for det nye nabolaget. Hensikten har vært å utvikle en bydelsvisjon og bygrep for Grim Torv som vil vekke begeistring og bidra til å åpne den formelle planprosessen for første utviklingstrinn. Oppdraget har vært å utarbeide et illustrert materiale som ytterligere beskriver intensjonen om et mangfoldig og moderne uttrykk som legger tilrette for en grønn livsstil i sykkelavstand til Kristiansand.

Innhold

4 Kapittel 1: Overordnede grep og konsept
5 Viktige premisser på Grim Torv
6 Viktige temaer i bærekraftig områdeutvikling
7 Funskjoner i nærområdet
8 Konseptkvaliteter - fordeling bolig næring
9 Konsept - prosjekteringsforutsetninger

10 Kapittel 2: Byrom
11 Møteplasser – sosial bærekraft begynner med å si god morgen til naboer
12 Utviklingstypologier på Grim
13 Situasjon
15 Et sammenhengende byrom
17 Aktive fasader og urbane tyngdepunkt
18 Ny aktivitet på Mølletorget
19 Skoleplassen - et møtested for store og små
20 Møllertrappa - en spennende passasje

21 Kapittel 3: Arkitektur
22 Aktive førsteetasjer i bolig
23 Møllevannsveien
24 Referanser av boligområder som sosial møteplass
25 Prinsippsnitt leilighetsbygg
26 Matrialitet og uttrykk: bygulvet
27 Matrialitet og uttrykk: Bygg
28 Hovedprinsipp - En områdeidentitet, flere boligtyper
29 Historiske spor - Mølla

31 Kapittel 4: Mobilitet
32 Mobilitet
33 Mobilitet: gående
34 Mobilitet syklende
35 Tilgang for utrykkningskjøretøy

38 Kapittel 5: Løsningsforslaget
39 Illustrasjonsplan
40 3D plan, kote 13,5
41 3D plan, kote 16,5
42 3D plan, kote 21,5
43 3D plan, kote 27
44 3D plan, alle etasjer
45 Snitt A-A
46 Snitt B-B
47 Snitt C-C
48 U3, Parkeringskjeller - Kote 13,5
49 U2 - Kote 16,5
50 U1 - Kote 21,5
51 Plan 1 - Kote 27
52 Plan 2
53 Plan 3
54 Plan 4
55 Plan 5
56 Plan 6
57 Plan 7
58 Plan 8
59 Plan 9-12
60 Takplan

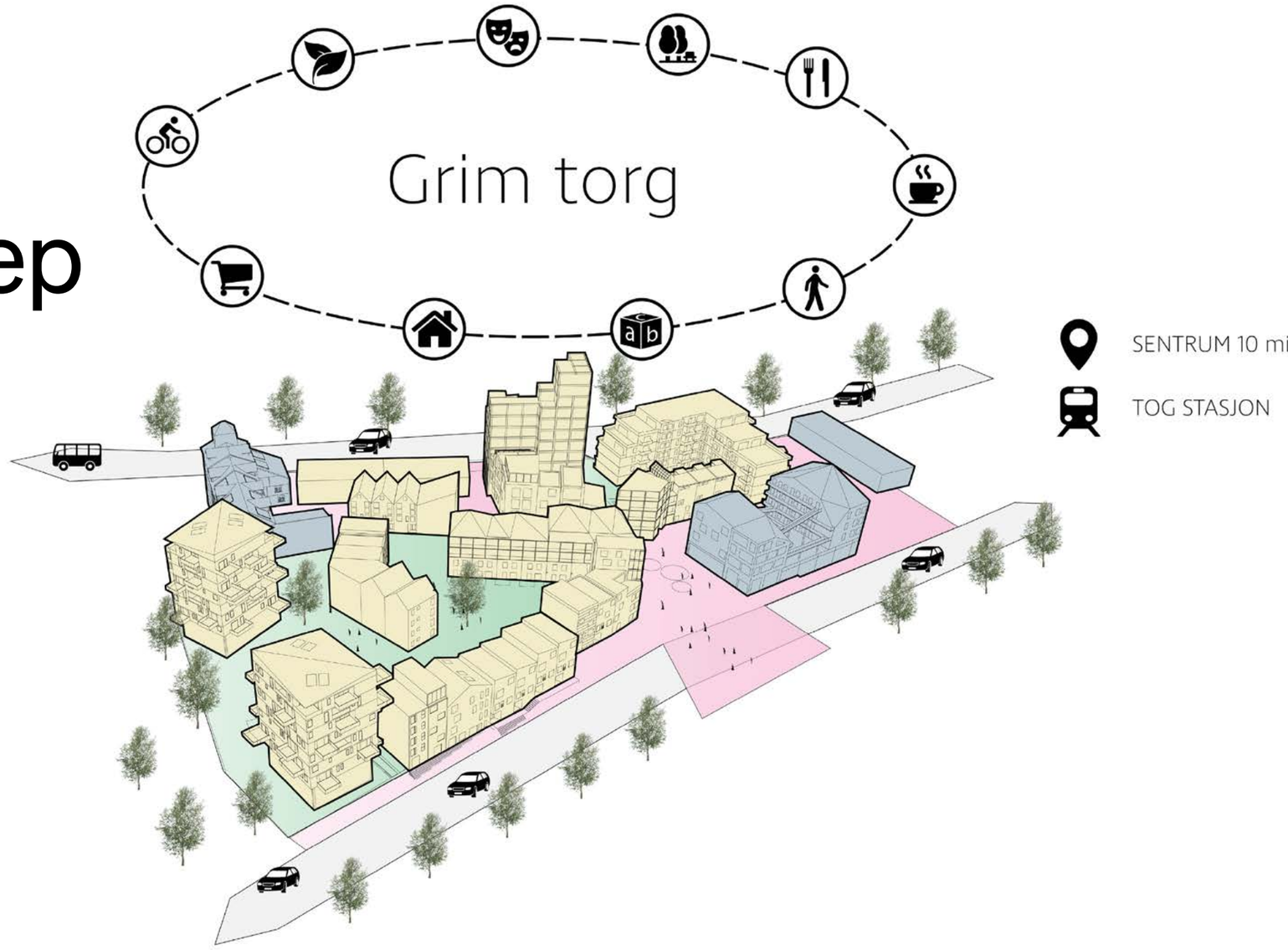
61 Kapittel 6: Sol og uteareal
62 Sol/skygge og bebyggelses struktur
63 Skyggestudier
65 Soltimer på bakke og uteareal
66 Mer enn 5 soltimer på bakke og uteareal
67 Potensialt solbelyst uteareal på tak og balkong
68 Potensielt uteoppholdsareal og direkte sol
69 Solbelyst areal kl 15 vårgjevndøgn

70 Kapittel 7: Byggetrinn
71 Utviklingsfaser

73 Kapittel 8: Areal og regnskap
74 Utregningsmetode for bruksareal bolig
75 Utregningsmetode for BRA bolig
76 Areal oversikt

78 Kapittel 9: Barnehage på Grim
79 Læringsverkstedet på grim torv
80 Barnehagen på Grim Torv
81 Sambrukspotensiale
82 Arealberegning barnehage
83 Forslag for løsning av barnehage
84 Illustrasjon læringsverkstedet

Kapittel 1: Overordnede grep og konsept



Illustrasjonen er hentet fra konseptfasen (2018) og illustrerer kun overordnet konsept.

Viktige premisser på Grim Torv

Aktive fasader og aktivt bygulv

Sentrumsfunksjoner tilrettelagt for fotgjengere og sykkel

Nye plassdannelser og møteplasser

Sammenbinding og styrking av eksisterende grønnstruktur

Sammenveving med omkringliggende strukturer

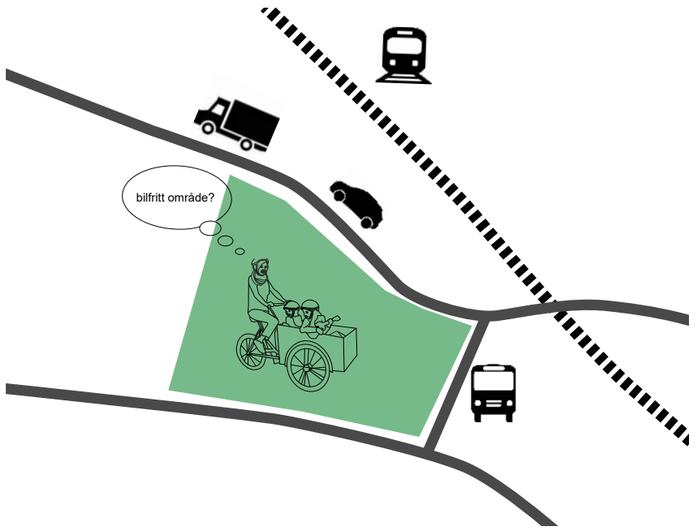
Bilfritt

Bærekraftig Kristiansand
Et positivt bidrag til Kristiansands utvikling med fokus på grønn mobilitet

Sentrumskvaliteter
Levende bymiljø med mix av bolig, handel, bevert-ning og kultur

Destinasjon
Et målpunkt i byen og et samlende senter for bydelen

Variert beboer-mix
Familier, gamle, unge, single m.fl



Viktige temaer i bærekraftig områdeutvikling

Trygghet

Nye strømninger internasjonalt viser at urbanisme og arkitektur kan minske kriminalitet og øke tryggheten i byer og nabolag gjennom å jobbe målrettet med byens fysiske utforming. De samme løsningene som skaper gode byer for alle, gir også integrasjon, trygghet og inkludering. Urbanisme er en del av løsningen for å oppnå tryggere samfunn. Konseptet #Safe City er utviklet av LINK arkitektur.

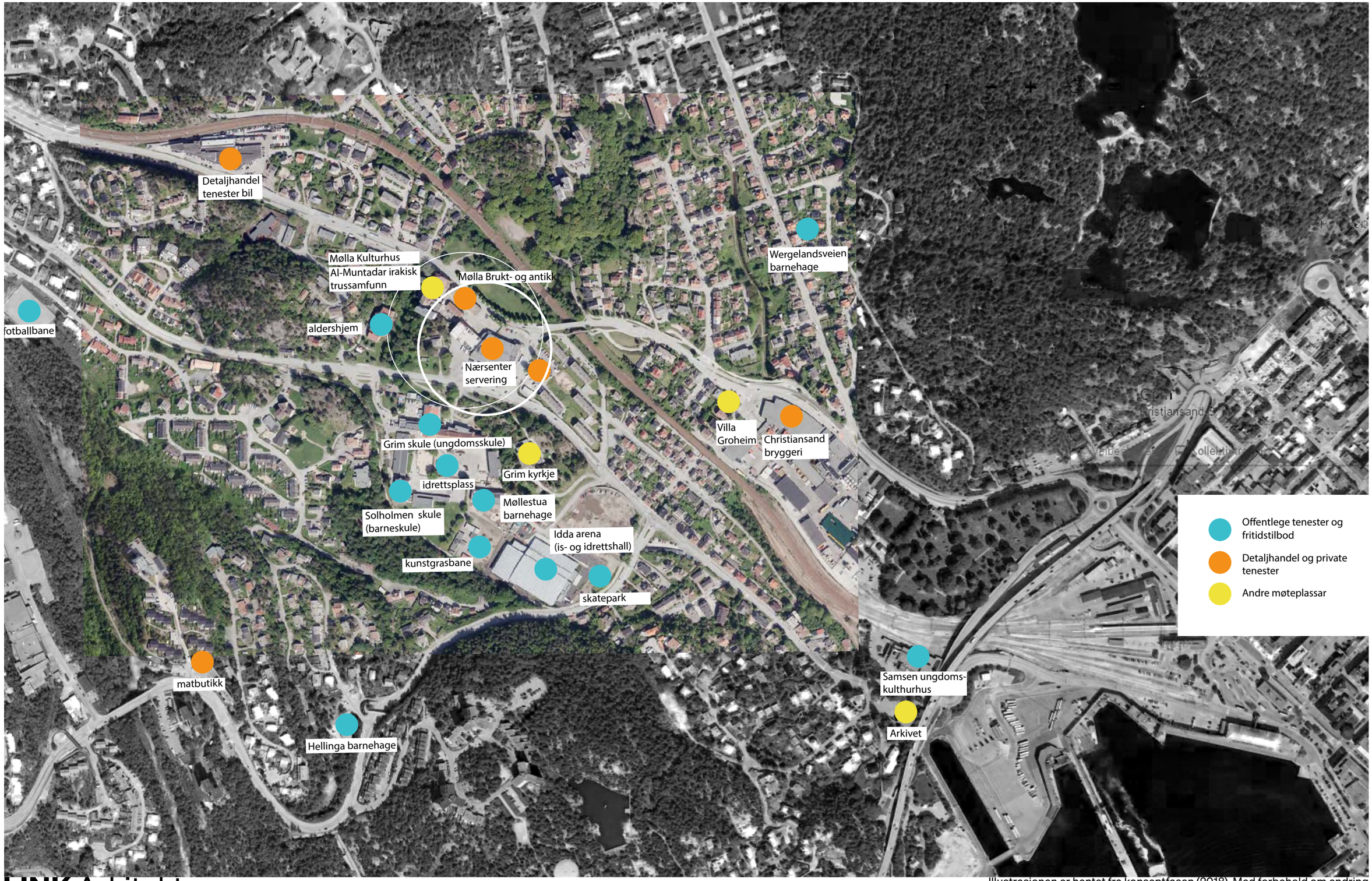
Gange og sykkel

Navet i framtidens bymobilitet er gange. Gange skaper levende, trygge og sunne omgivelser. Det er byenes svar på vår tids største folkesykdommer og utfordringer: ensomhet, fedme, overforbruk av ressurser og klimagass- utslipp.

Bygulv og attraktivitet

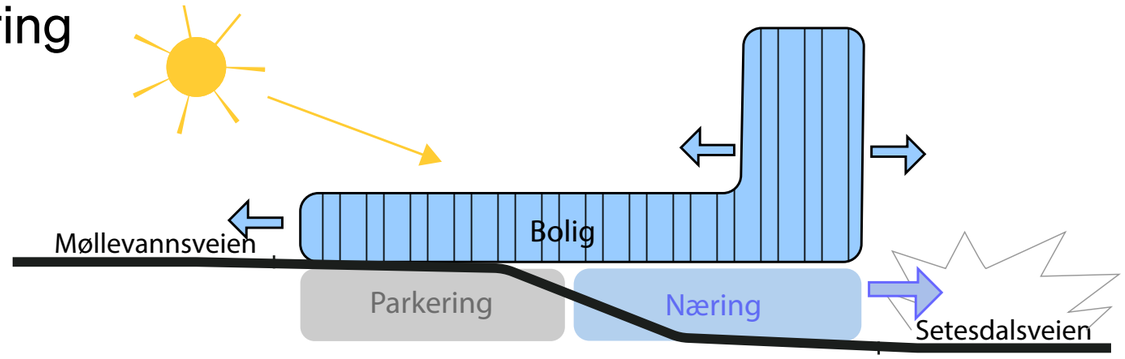
Bygulvet er vårt felles oppholdssted. Bygulvet er byens gateplan, både parker, torg og bygningenes aktive første etasjer, både ute og inne. Det er offentlige rom for aktivitet, med tilbud til hele byens mangfold. Bygulvet bør tilrettelegge for opphold og møteplasser tilpasset ungdom, barn, voksne og eldre.

Funskjoner i nærområdet

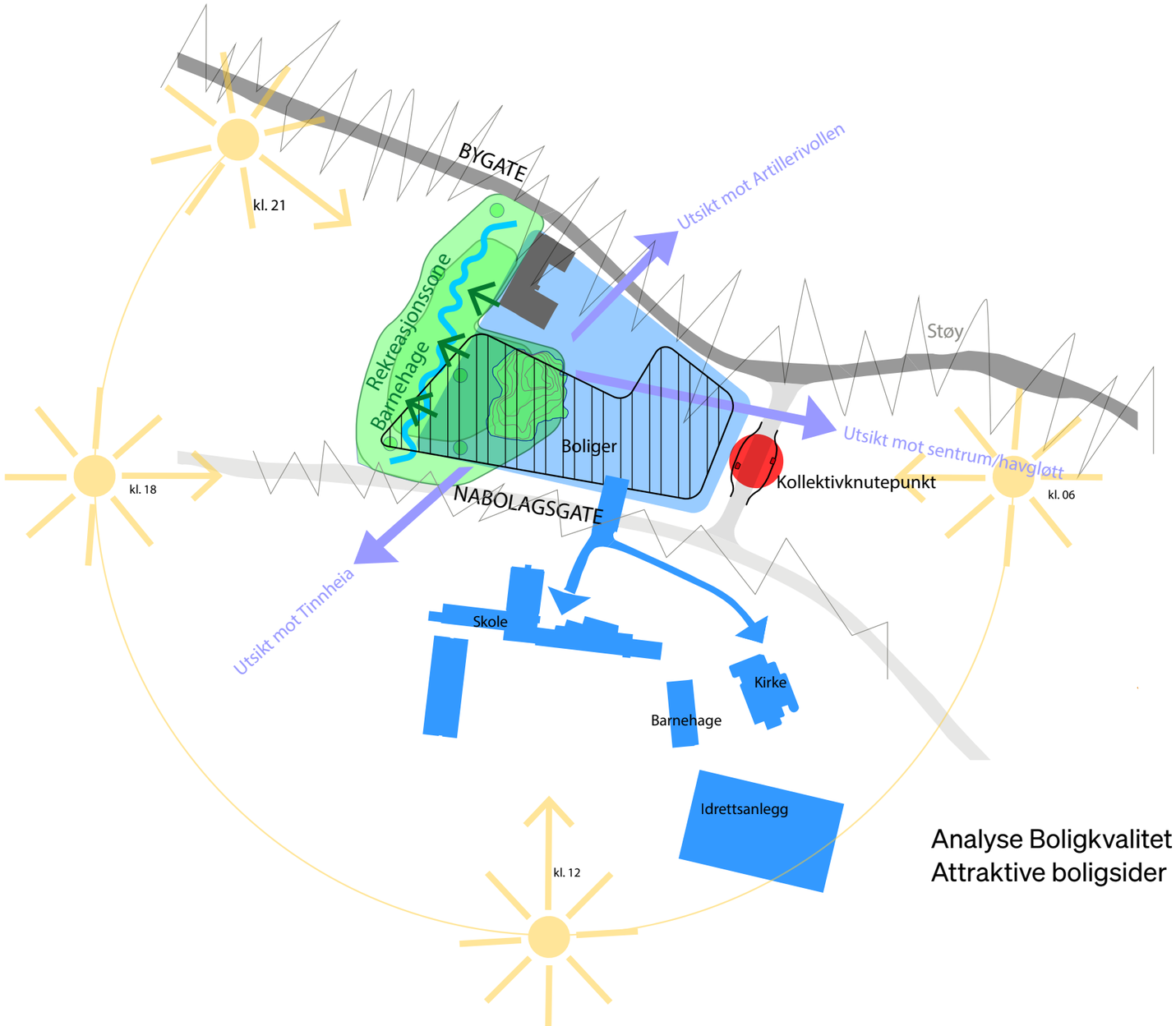


Illustrasjonen er hentet fra konseptfasen (2018). Med forbehold om endring

Konseptkvaliteter - fordeling bolig næring



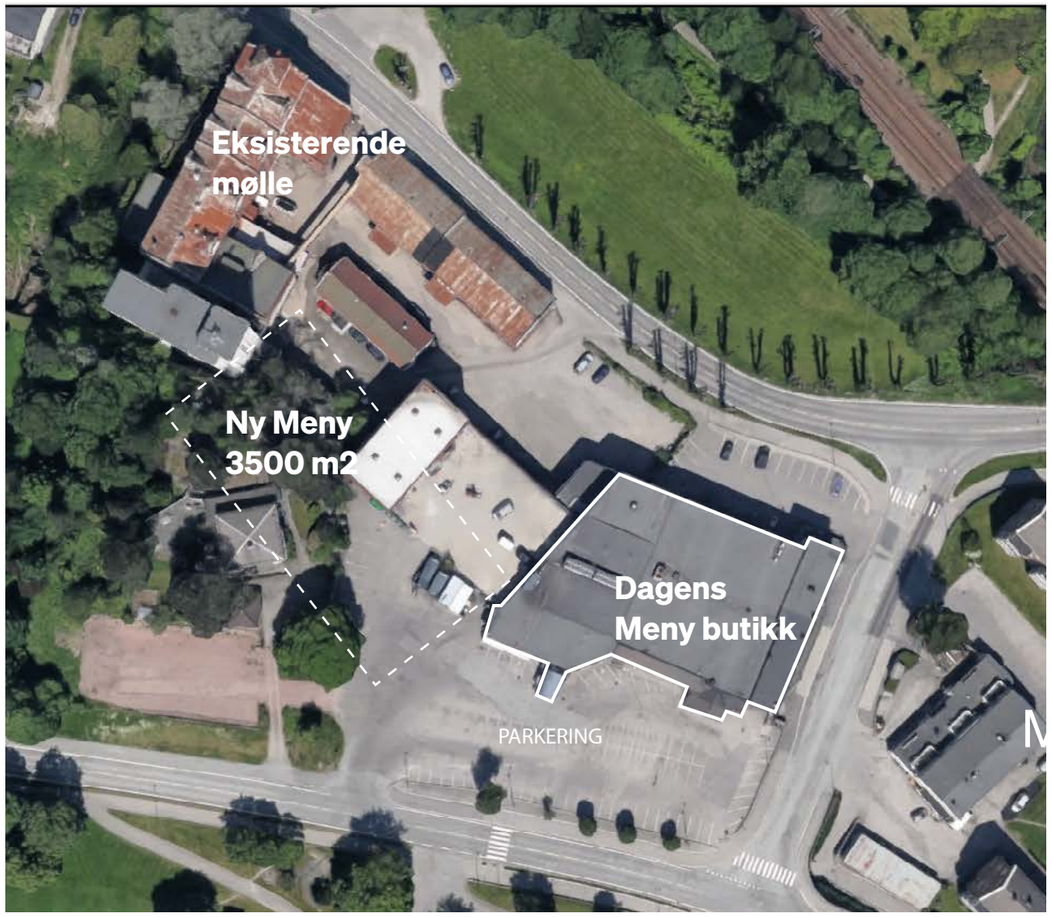
PRINSIPPSNITT: Næringsarealene plasseres mot Setesdalsveien med direkte adkomst til felles parkeringskjeller for bolig og næringsdelen. Boligene ligger som et lag over næringsdelen og formes slik at ny bebyggelse får god henvendelse mot Møllevannsveien, best mulig solforhold og med en høyere del mot bymessige Setesdalsveien.



Analyse Boligkvalitet
Attraktive boligsider

ATTRAKTIVE BOLIG/NÆRINGSSIDER:
Næringsarealene knyttes til Setesdalsveien og gir veien en bymessig karakter. Møllevannsveien tenkes som en nabolagsgate med boliger og hverdagsfunksjoner langs gata. Det foreslås trafikkreduserende tiltak i gata for å øke sikkerheten og tryggheten i området.

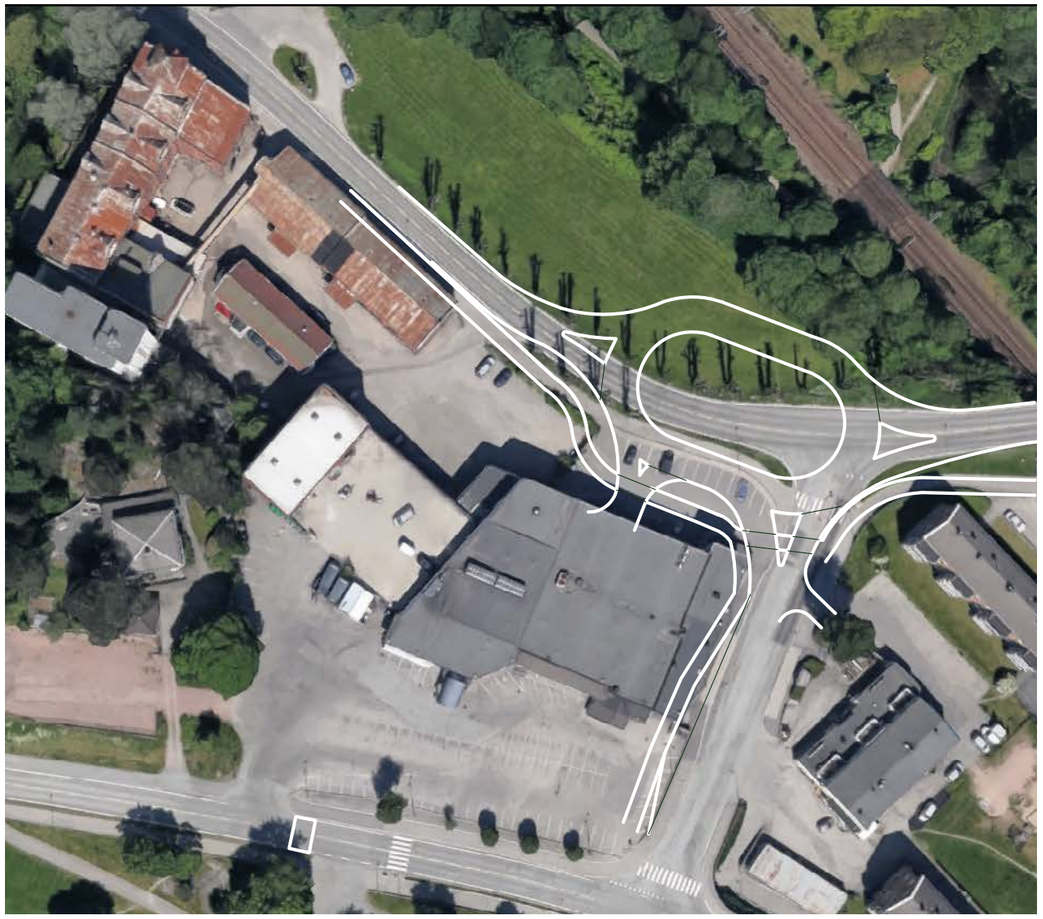
Konsept - prosjekteringsforutsetninger



Illustrasjonen er prinsippiell. Se tegning U2 for foreslått løsning.

EKSISTERENDE MENY OPPRETTHOLSES MENS NY BUTIKK ETABLERES:

Oppdragsgiver har behov for at det er kontinuelig drift av Meny butikken på tomta. Ny Menybutikk skal være 3500 m2. Fasedeling av utbyggingen, kontinuerlig drift og bevaring av den eldste Møllebebyggelsen har vært viktige forutsetninger i prosjektutformingen. Øvrig bebyggelse er forutsatt revet. Prosjektutformingen er basert på denne løsningen. Skissene må betraktes som et diskusjonsunderlag.



Illustrasjonen er prinsippiell. Se illustrasjonsplan for foreslått løsning

FRA T-KRYSS TIL RUNDKJØRING:

Multiconsult har anbefalt og skissert mulighet for ny rundkjøring ved Setesdalsveien. Prosjektutformingen er basert på denne løsningen. Skissene på denne illustrasjonen er fra en tidligere fase.

Kapittel 2:
Byrom

LINK Arkitektur

22.09.2021

Møteplasser – sosial bærekraft begynner med å si god morgen til naboer

På Grim planlegges et hverdagsnettverk som fremmer helse og sosiale møter og utformes med tanke på både barn, barnevogner, eldre, jogging og firbeinte. Den hyggeligste og beste veien fram til målet er til fots eller sykkel på trafikksikre stier, smett og smug med sosiale møtepunkter på veien.

Prosjektet baseres på tanken om at det er viktig å starte med de offentlige rom og skape gode rammer rundt menneskelig liv på Grim. Hvert byrom har sin unike funksjon, som stimulerer til ulike sosiale møter mellom mennesker. Det offentlige rommet er like viktig som det private. Det legges tilrette for deling, felleskap, samhold og opphold.

Grim Torv er ment som et sentrum for hele bydelen og en destinasjon i byen.

Utviklingstypologier på Grim

NABOLAGSGATER

De indre, nye gatene på Grim utformes som nabolagsgater med menneskevennlig skala. Disse gatene er rolige, smale og hyggelige og skaper en intim atmosfære for beboerne og besøkende.

URBANE MØTESTEDER

Det må legges tilrette for ulike typer møtesteder og sosiale fellesskap i nabolaget. Små intime steder og større plasser for de store anledninger.

AKTIVT BYGULV

Prinsippet for bakkeplan ved Mølletorget og Skoleplassen er basert på varierte og utadrettede funksjoner som skaper ett levende nabolag.

BYHAGER

Grøntområdene planlegges med ulike konsepter for å skape differensierte naturopplevelser.Hagene blir et møtested på tvers av generasjoner og fylles med lek, nyttevekster, sanselighet, læring, piknikbord og rolige områder for kontemplasjon.

Situasjon

Et sammenhengende byrom

1. Mølletorget
2. Skoleplassen
3. Busstasjonen
4. Nabolagshagen
5. Frukthagen/lekehagen
6. Lekeplaza
7. Mølledammen
8. Naturparken/barnehage
9. Lekehagen
10. Aktivitetsplassen
11. Stemmenplatået
12. Møllerstrappa

Prosjektet danner et sammenhengende bygulv og finmasket nettverk av sammenhengende byrom og felles møtesteder for gående og syklende. Bygulvet er tilgjengelig for alle og fylles med små og hyggelige møtesteder for områdets beboere og besøkende. Et sosialt nabolag med trygge og bilfrie uterom.

1. Mølletorget

2. Skoleplassen

7. Mølledammen

5. Lekehagen

5. Frukthagen

8. Naturparken

4. Nabolagshagen

Aktive fasader og urbane tyngdepunkt

Prinsippiell fremstilling av næring over flere plan.

Utadrettet virksomhet konsentreres omkring to sentrale plassrom i området; Skoleplassen og Mølletorget. Fasadene ut mot de to viktigste urbane møteplassene vil ha en aktiv førsteetasje med offentlige funksjoner. Varierte og utadrettede funksjoner skaper ett levende nabolag. Mølletorget er det nye handelstorget. Her plasseres ny Menybutikk, serveringssteder, detaljhandel, kulturtilbud og arbeidsplasser.

Man har lett tilgang til området fra parkeringskjeller. På Skoleplassen tenkes mer felles nabolagsfunksjoner, enklere serveringssted, funksjoner henvendt skolen og busstopp. Tilbudene her må supplere og ikke konkurrere med Mølletorget.

Tverrforbindelsen mellom skoleplassen og Mølletorget er en gate med mye bevegelse og aktivitet her legges det til rette for arealer som kan fungere som både bolig og næringsarealer, alt etter behov. Det kan være ønskelig å over tid etablere utadrettede virksomheter i første etasje mot tverrgata og busstopp, for å styrke denne som en bygate. Ved å regulere kombinert formål ut mot passasjen vil muligheten for næringsvirksomhet /bolig være fleksibel og tilpasses endringer og ønsker.

Ny aktivitet på Mølletorget

Skoleplassen - et møtested for store og små

Skoleplassen blir et sted for uformelle møter på vei til eller fra jobb,idrettshallen, barnehagen og skolen. En blandning av funksjoner rundt skoleplassen gjør denne til ett av de viktigste møtestedene for alle på Grim. Skolen er et hjertet i bydelen og er et urbant leke- og møtested for alle aldre; skolegården er attraktiv for unge og gamle når skolen er stengt. Skolen knyttes direkte til Skoleplassen som, med sin sydvendte og generøse størrelse, tilrettelegges for både skolebarn, ungdom og beboere. Her kan barna vinke til Bestefar på vei til skolen, treffe skolekamerater og leke.

Møllertrappa - en spennende passasje

Illustrasjon fra Mølletorget mot Møllertrappa opp til Skoletorget

Passasjen mellom Skoletorget og Mølletorget, binder sammen torgene, men er også en opplevelse og rom for sosiale møter. I trappen kan man sitte og ha oversikt over Mølletorget og se på menneskene og livet. På trappetorget vil det være lokaler for handel og kommersiell aktivitet. En offentlig heis vil være sentralt plassert som tilgjengeliggjør alle nivåene. På sommerhalvåret vil trappen være utmerket for utendørs arrangement som konserter og forestillinger. En liten siktlinje er laget for å trigge nysgjerrigheten og guide deg i riktig rettning. Det vil også være tilgang til innganger til næring på begge sider og mulig å bevege seg innendørs med tilkomst til p-plasser fra det midterste nivået (+21,5)

Utsikt over trappen fra Mølletorget

Kapittel 3: Arkitektur

Aktive førsteetasjer i bolig

Leiligheter mot gårdsrom og Møllevannsveien

Eksempel på inngangsoner mot gårdsrom og Møllevannsveien

Grim Torv- En områdeidentitet, flere boligtypologier

En blanding av skala på Grim Torv skaper et mangfold i de intime og tette bykvartalene. Bebyggelsen formes rundt ulike “Byhager” med en rolig side mot det grønne fellesrommet og en urban side mot omkringliggende bygater og indre nabolagsgater.

Bebyggelsen definerer eksisterende gateløp og danner nye interne gater fri for biltrafikk og støy. Det foreslås utstrakt bruk av miljøvennlige materialer og en harmonisk variasjon i arkitektonisk uttrykk.

Det er viktig at boligene knyttes til bakkeplan og at beboerne føler eierskap til uterommene. Ved å etablere mange innganger på bakkeplan skapes et sosialt fellesskap, trygghet, aktivitet og tilhørighet. Det bør legges vekt på identitetsskapende inngangssoner, gjerne markert i ulike farger/materialitet.

Det foreslås ulike typer typologier, størrelse, fasonger og prissjikt, som vil appelere til mennekser i ulike faser av livet. Fra nyeetablerte førstegangskjøpere, til småbarnsfamilier, par og enslige. Et mangfold av tyopologier vil skape et mangfold av mennesker. Når ulike grupper blandes sammen vil også respekten for hverandre øke.

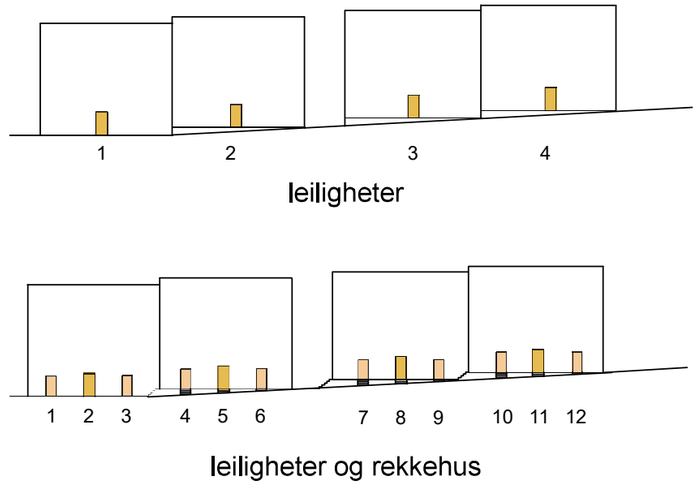


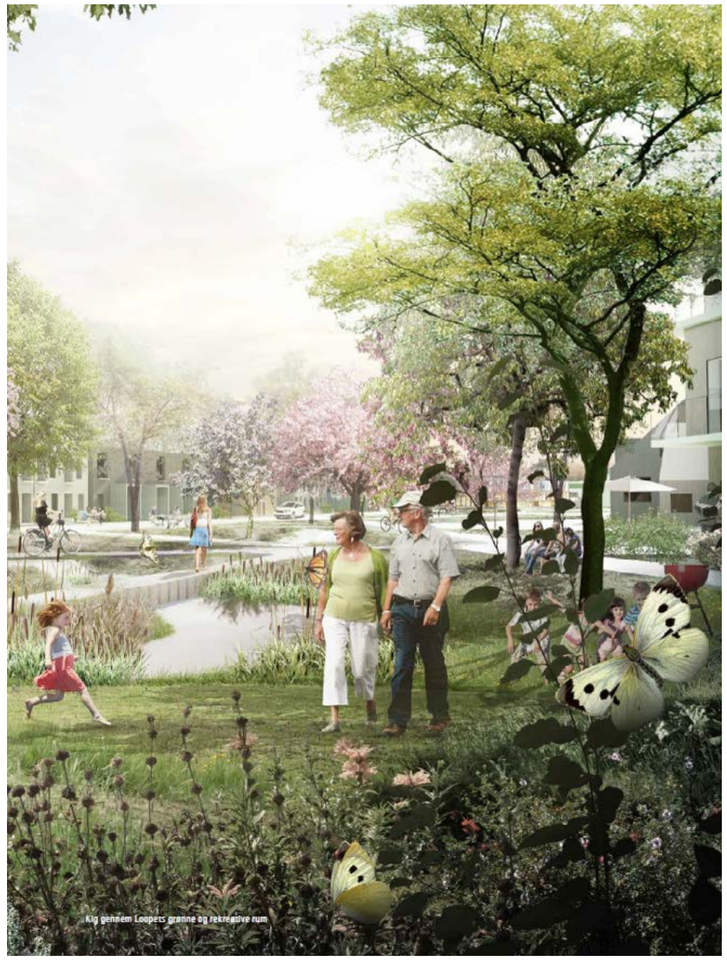
Diagram viser antall innganger på bakkeplan i ordinært leilighetsbygg med en felles hovedinngang og leilighetsbygg med rekkehusleiligheter på bakkeplan og felles hovedinngang.

Møllevannsveien

Utformes som en nabolagsgate med innganger til bolig.

REFERANSEILLUSTRASJON FRA SKOLEKVARTALET I SKI, LINK ARKITEKTUR

Referanser av boligområder som sosial møteplass

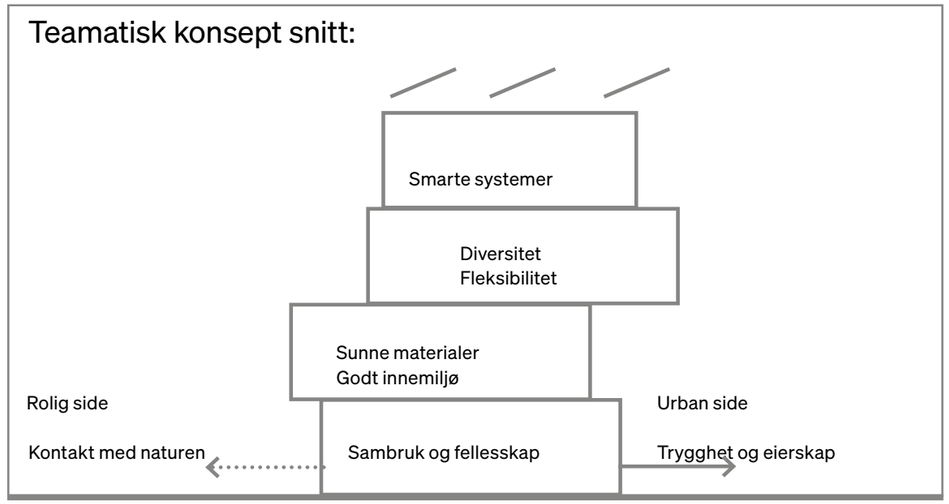


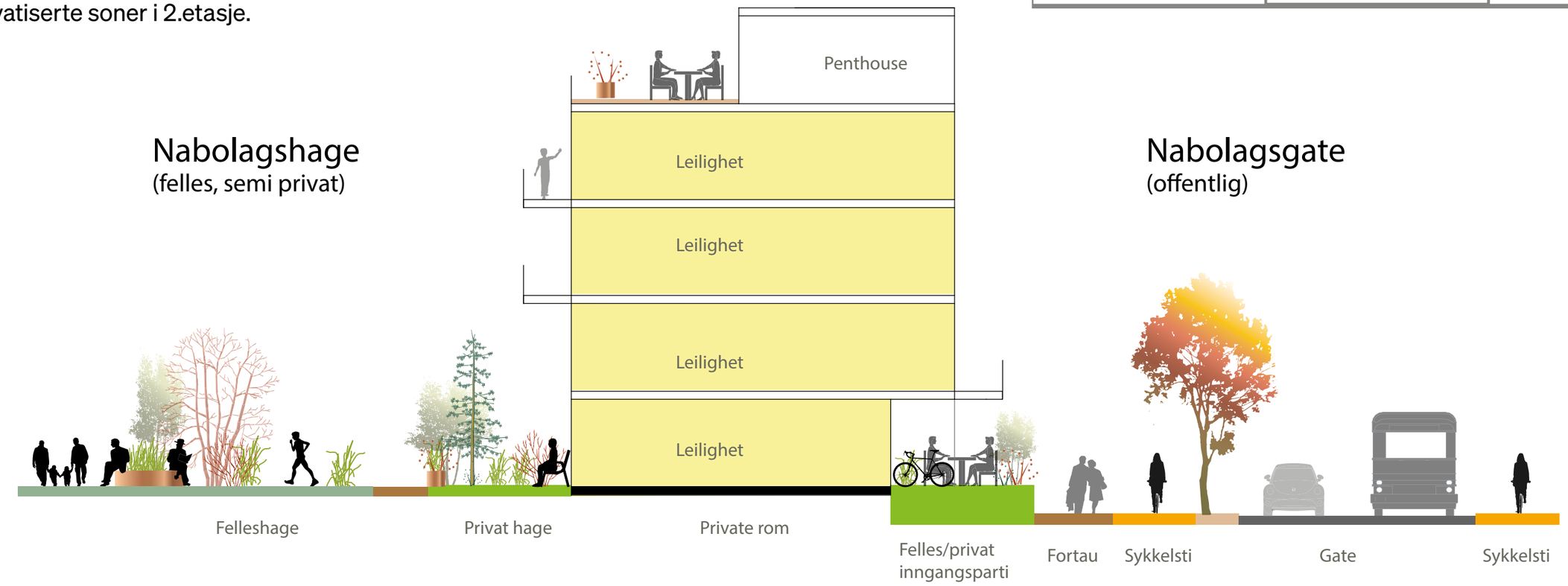
Nærheden er en ny forstadstype som kombinerer byens tetthet og byliv med forstadens grønne kvaliteter og muligheter. Området ligger 28 km fra København sentrum, og skal romme 3000 boliger. ARK: Arkitema DK

Vallastaden er en ny bydel i Linköping, utviklet med tett bebyggelse, mangforldig uttrykk og ulike boformer. Vallastaden ligger 12 minutter på sykkel fra Linköpings bykjerne. Målet er å skape en tett, grønn og blandet bydel bygget på en idé om variasjon, kreativitet og sosial bærekraft. ARK: OKIDOKI Arkitekter

Prinsippsnitt leilighetsbygg

For å skape gode bosituasjoner på bakkeplan er det viktig at leilighetene på bakkeplan skjermes noe for direkte innsyn. Gjennom etablering av små halvprivate/private soner ut mot offentlige ferdselsårer skapes en distanse mellom det offentlige rom og den private sfæren innendørs. Dette fremmer beboernes eierskap til uterommene på bakkeplan og sosial interaksjon mellom naboene. Aktivitet på bakkeplan skaper også trygge uterom. I tillegg foreslås en viss andel rekkehusleiligheter på bakkeplan i områder med høy persontrafikk, noe som gir mulighet for mer privatiserte soner i 2.etasje.





Prinsippsnitt leilehter og uterom

Matrialitet og uttrykk: bygulvet

Materialitet for ulike byrom og soner:
Byrommene skal tjene ulike funksjoner og bruk i området for både beboere og besøkende. Materialbruken, farger og vegetasjon bør tilpasses de ulike uterommenes funksjon og gis et differensiert visuelt og taktilt uttrykk. De offentlige arealene som torgene og tilhørende gater bør ha en opparbeidelse med dekker i høy kvalitet som gir en opplevelsesverdi i uterommet, og samtidig være robuste og herdige. Bruk av belegningsdekke, sammen med møblering, vegetasjon kanting og vannrenner vil tydeliggjøre hovedaksen gjennom område fra Skoleplassen til Møllertorget og i gaten ned til busstoppet på Grim Torv.
Belegningsdekket må tåle trykket av brannbil og lignende, og skal eldes og slites med verdighet og opprettholde en estetisk verdi over tid. Alle harde dekker skal anlegges slik at de kan møte kravene for universell utforming, også der det anlegges vannrenner.

Gårdsrommene i øst og vest for aksen skal ha en litt annen karakter og materialbruk for å vise skiftet mellom offentlig arealer til fellesområdene for de ulike beboerne. Det samme vil gjelde fra fellesområdene til de private uteområdene på bakken som er tilknyttet boligene. Her skapes det et skille ved hjelp av vegetasjon og dekke for å vise og skjerme de private uteområdene.

Skoletorget:
Plassen åpner området opp mot nord og er en åpen plass sentralt i kvartalet. Plassen skal invitere folk inn til stedet og oppleves som en møteplass, fremfor kun en ferdselsåre. Av hensyn til tilgjengelighet for brannbil er mye av plassen åpen uten møblering, mens sykkelparkering, vegetasjon og møblering samles mot byggene. Regnvannet på torget følger det naturlige fallet på terrenget og samles opp i åpne vannrenner eller plantefelt før det går med overløp til fordrøyning under bakken. Slik brukes vannet som en ressurs på torget.

Mølletorget:
Mølletorget kobles mot Skoleplassen via den store åpne terrengtrappen sentralt på plassen. Mølletorget skal samtidig som det tilpasses nye bygg, hensynta de historiske bygningene og sy sammen de ulike bygningsmassen. Det foreslås å legge et belegg på plassen som passer sammen med Skoleplassen, men differensieres i typen belegg, som størrelse og mønster. F eks. kan det brukes saget smågatestein eller marktegl på torget. Også her må dekke kunne tåle store biler slik som brannbil.

Private uteområder:
Mange av boligene på bakkenivå har et privat uterom som grenser til fellesarealene/offentlige arealer. De private områdene gis en tilsvarende utforming med bruk av dekke i tre, belegg eller grus og avgrenses mot fellesarealene med vegetasjon.

Stemmen:
Friområdet Stemmen kan det anlegges stier av grus eller belegg, gitt at det tilfredsstiller tilkomst til oppstillingsplass for brannbil og universelt tilrettelagt frem til friområdet. Selve nedstigningen fra Stemmen er det ikke krav til universell utforming, men må ha en kvalitet og materialitet som er slitesterkt og trygg.

Refranser og eksempler på bruk

Skala og difrensiering av soner

Oppbygning av grøntarealer skaper sitteplassser og jordybde for vekster

Mønster i dekke skaper dynamikk og kan brukes til å lede deg i riktig rettning.

Bellegningsstein som vannrenne

Bellegningsstein/ Steintrapp

Bruk av naturmaterialer i lekearealer

Barnehagen/Lekeareal:
Grønn beplantning vil være viktige innslag i barnehagens uteområde og være en videreføring av grønndraget langs elva. Tomtens naturlige topografi kan utnyttes i uteområdenes utforming og organisering. Høydeforskjeller kan brukes som en del av lekeområdene ved å anlegge f.eks. sklier i terrenget eller installasjoner for klatring. Det er viktig at uteområdene får en balanse mellom vegetasjonsdekte områder og områder med harde flater. Det er et ønske at barnehagen skal ha en materialbruk som i stor grad bruker tre og andre naturmaterialer i utformingen og til dekker og utstyr.

Matrialitet og uttrykk: Bygg

Visjon
Bebyggelsen ved Grim Torv bør uttrykke samtidsarkitektur av høy kvalitet med øye for stedets kulturhistoriske verdier, opprinnelige skala og bebyggelse. Området skal bli en mangfoldig urban utvidelse av Grim, og utviklingen skal bidra til å skape attraktive arealer for bolig og næring.
Samtidig ønskes det å skape en overgang til en mer fremtidsrettet fortettet bydel.

Området skal tilby attraktive uteområder, som er utformet med utgangspunkt i arkitektonisk helhet, sosial kvalitet og universell tilgjengelighet. All parkering og varelevering er lagt under bakken i et samlet anlegg. På selve tomten er det ingen motorisert trafikk, derfor vil mesteparten av området fremstå som et behagelig område, dominert av menneskelig aktivitet.

Ved utbygging av bygninger, anlegg og uteområder bør det legges vekt på løsning som tar hensyn til dagens og fremtidens klima.

Tilpasning til historiske bygg
Nybyggene ved mølla og rundt mølletorget bør danne en naturlig overgang, slik en respekterer det historiske, og styrker konteksten med materialitet form og stil. Det skal være harmoni mellom fasadene og byrommene i skala, materialitet og rytme.

Teglstein og bruken av den som et bærende element i de historiske fasadene utgjør et estetisk og harmonisk utrykk, dette kan videreføres inn i de nye bygg med en moderne fortolkning. Det er naturlig å bruke tegl i den nye bebyggelsen rundt Mølletorget.

Fasadeutrykk
Det er ønske om et differensiert utrykk som gjør byrommene spennende å gå i. Mangfoldig materialbruk vil fremstå inspirerende og stimulerende. Materialene i fasaden bør få frem funksjonene inne i bygget ved hjelp av farger, materialvalg og utforming.
Aktive og utadrettede fasader ut mot offentlige arealer skal hovedsakelig bestå av transparente material og bidra til kontakt mellom ute og inne. Eksempler på materialitet i fasader som bidrar til dette er eksempelvis tre, teglstein, murpuss, glass etc. Innslag av metal som f.eks. eloksert aluminium og lignende kan bidra til fine lysrefleksjoner og et godt vedlikehold.

Akustikk
Materialets akustiske egenskaper bør også tilpasses byrommets behov for lyddemping eller refleksjon. Eksempelvis mot støyutsatte områder kan harde materialer som tegl reflektere støy, mens i interne byrom kan lyddempende materialer og form bidra til mindre ekko og bedre akustikk.

Skala og volumoppbygning
Opplevelsen av skala er viktig for områdets helhetsinntrykk, både i forhold til den eksisterende historiske bebyggelse samt fjernvirkning. Bebyggelsen skal derfor både fremstå med en struktur som gjenspeiler skalaen i den nærliggende, eksisterende bebyggelse, men også tilføye en ny større skala som et mere fortettet fremtidsrettet bymiljø.

Dette kan oppnås ved aktiv bruk av forskyvning i bygningsvolumer og/eller ulik materialbruk. Det er viktig at bebyggelsen visuelt deles opp i mindre volum.
Forslaget tar opp i seg de små dimensjonene i eksisterende bebyggelse langs Møllevannsveien og fører den skala lenger inn i området flere steder.
Bebyggelsen økes gradvis i tetthet mot rundkjøringen i det nordøstlige hjørne. Den eksisterende silo rives og erstattes av to mellomhøye bygg.

Kombinasjonen av flere skalaer, mangfoldighet i materialitet, gode aktive byrom med butikker og annen næring og et boligområde med mange folk, vil skape en attraktiv levende bydel for fremtiden.

Refranser og eksempler på bruk

Nedtrappninger skaper rom for felles og private takhager

Tilpassning til eksisterende bygg med rytme og inndeling.

Eksempel på punkthus: Ullevålltårnet

Eksempel på punkthus: Fyrstikkbakken

Variasjon i farge, takvinkler og materialitet

Privat og felles uterom i en intim gate

Eksempel på soneindeling mellom privat og offentlig uterom ved hjelp av vegetasjon.

Privat uteareal mot offentlig rom

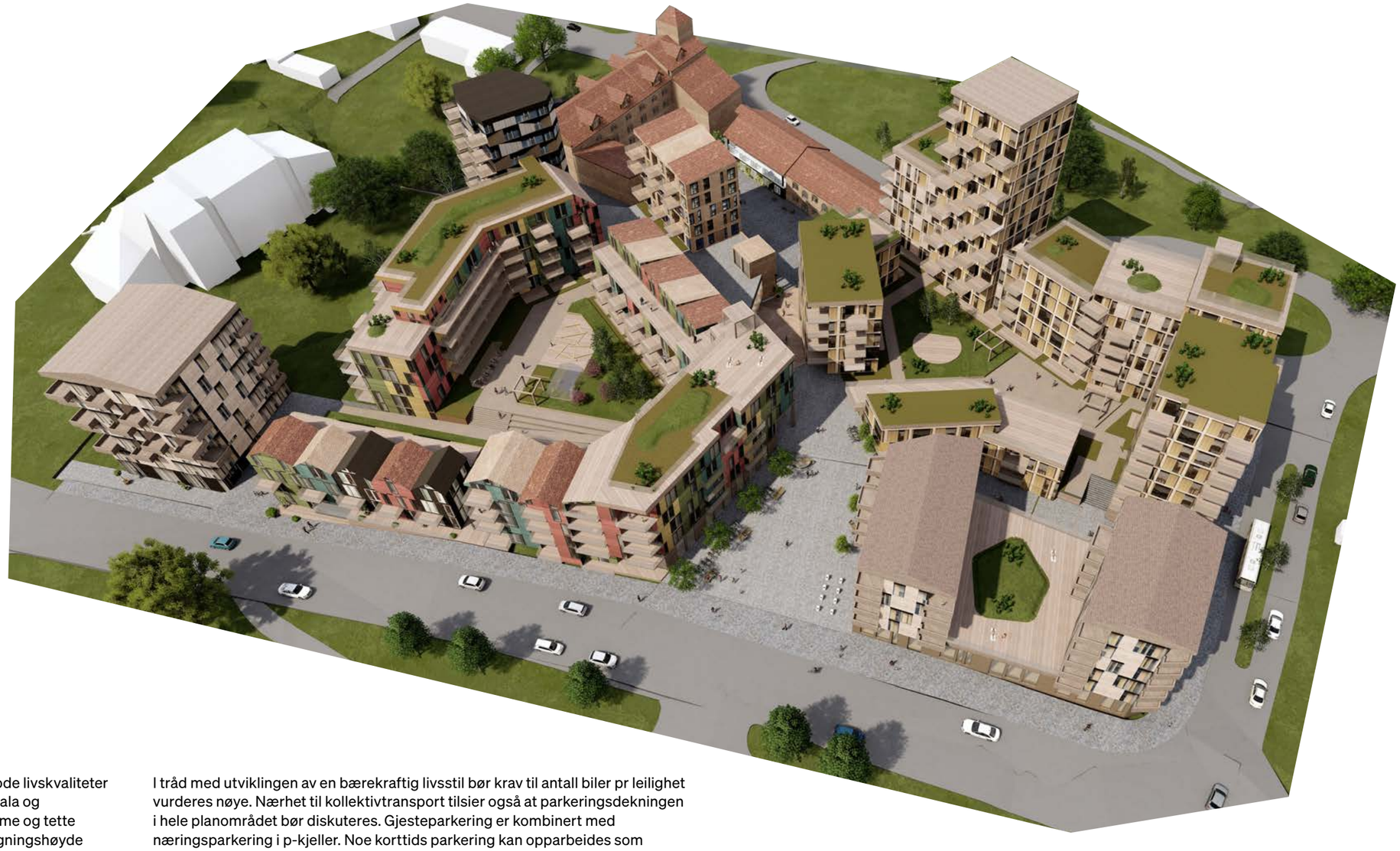
Meterialitet: alluminiumsplater

Meterialitet: alluminiumsplater

Variasjon i materiale og utrykk skaper et stimulerende uttrykk og større grad identitet

Variasjon i gavel og mønehøyde

Hovedprinsipp - En områdeidentitet, flere boligtyper



Området skal utvikles til et godt bymiljø med gode livskvaliteter og høy arkitektonisk kvalitet. En blanding av skala og leilighetstypologier skaper et mangfold i de intime og tette bykvartalene. Boligbebyggelsen har variert bygningshøyde mellom 3-6 etasjer og enkelte punkthus i 8-12 etasjer. Området planlegges med gode kompakte boliger med romslige fellesarealer. Bygningsmassen bør planlegges med energieffektive løsninger. Det anbefales bruk av klimavennlig byggemateriale i bygg og utendørs anlegg.

For å skape et bilfritt kvartal, hvor gatene kan opparbeides som grønne naboskapsrom for lek og sosiale møtesteder, legges parkering under bakken. Parkeringshall legges på tre nivåer under bebyggelsen, her plasseres også boder og noe innendørs sykkelparkering og hovedandelen av næring. Det bør også avsettes arealer til overdekket sykkelparkering nær de enkelte boligene, samt et sykkelverksted i forbindelse med boligenes fellesarealer.

I tråd med utviklingen av en bærekraftig livsstil bør krav til antall biler pr leilighet vurderes nøye. Nærhet til kollektivtransport tilsier også at parkeringsdekningen i hele planområdet bør diskuteres. Gjesteparkering er kombinert med næringsparkering i p-kjeller. Noe korttids parkering kan opparbeides som gateparkering langs Møllevannsveien.

Næringsarealene ligger i hovedsak på ca kote 16,5 og 21,5, samt noe på kote 26. I underetasjen vil det være innkjøring til parkering og varelevering.

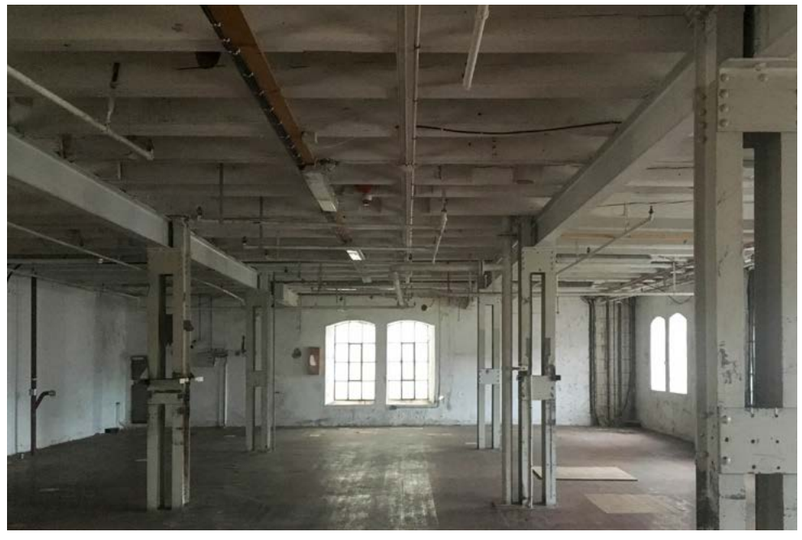
Det er inngått en intensjonsavtale med Læringsverkstedet om plassering av ny barnehage på området. Utforming og størrelsen på denne vil bli en oppgave i den videre prosjekteringen av området.

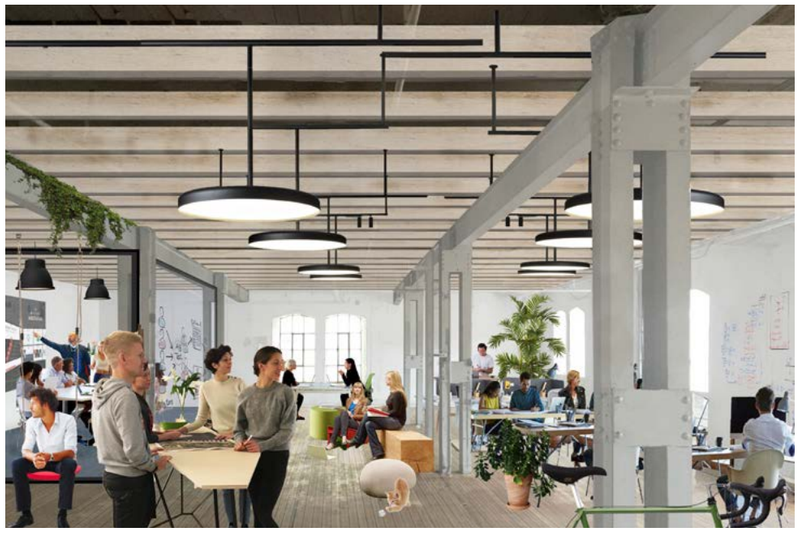
Kollektivknutepunktet videreutvikles og oppgraderes med nye ventesteder. Innenfor planområdet skal boligene, trafikkareal, lekearealer og grøntområdene tilrettelegges med tanke på universell utforming. Dette gjelder materialbruk, farger, ledelinjer, akseptable stigningsforhold på veisystem, etablering av vegetasjon m.m.

Historiske spor - Mølla

Historien

Fra Industrimuseum.no:
Ut fra gamle beretninger om Kristiansand bys privilegier vet vi at det har vært drevet møllevirksomhet på Grim allerede før byens grunnleggelse i 1641.[1] Det var vannkraften fra Grimsbekken som var forutsetningen for at flere møllebruk ble anlagt her. De såkalte Grims Møller, som opprinnelig var tre ulike møller, var både i offentlig og privat eie frem til 1888. Da ble de kjøpt opp av flere handels- og skipsfartsinteresser som gikk sammen og dannet "Interesentskabet Christiansands Møller". [2] Selskapet ble nå en moderne og kapitalsterk møllebedrift. En av de viktigste forutsetningene for dette var at Christiansands Møller var blant de norske møllebedriftene som fra 1870-tallet investerte i den såkalte valsemølleteknologien. Ved innførselen av valsemølleteknologien og fremveksten av handelsmøllene, kan vi snakke om mølleindustrien som en effektiv storindustri. Dette var en type industriell virksomhet som, sammen med blant annet bryggeriene, var blant de mest kapitalsterke i landet. Christiansands Møller fikk sin første kornsilo i 1901 da hele Mølle nr. 1(også kalt øvre mølle), ble gjenoppbygget etter en brann. Det nye anlegget ble oppført i teglstein. De eldste teglsteinsbygningene ved gamle Christiansands Møller, stammer fra denne gjenoppbyggingen.





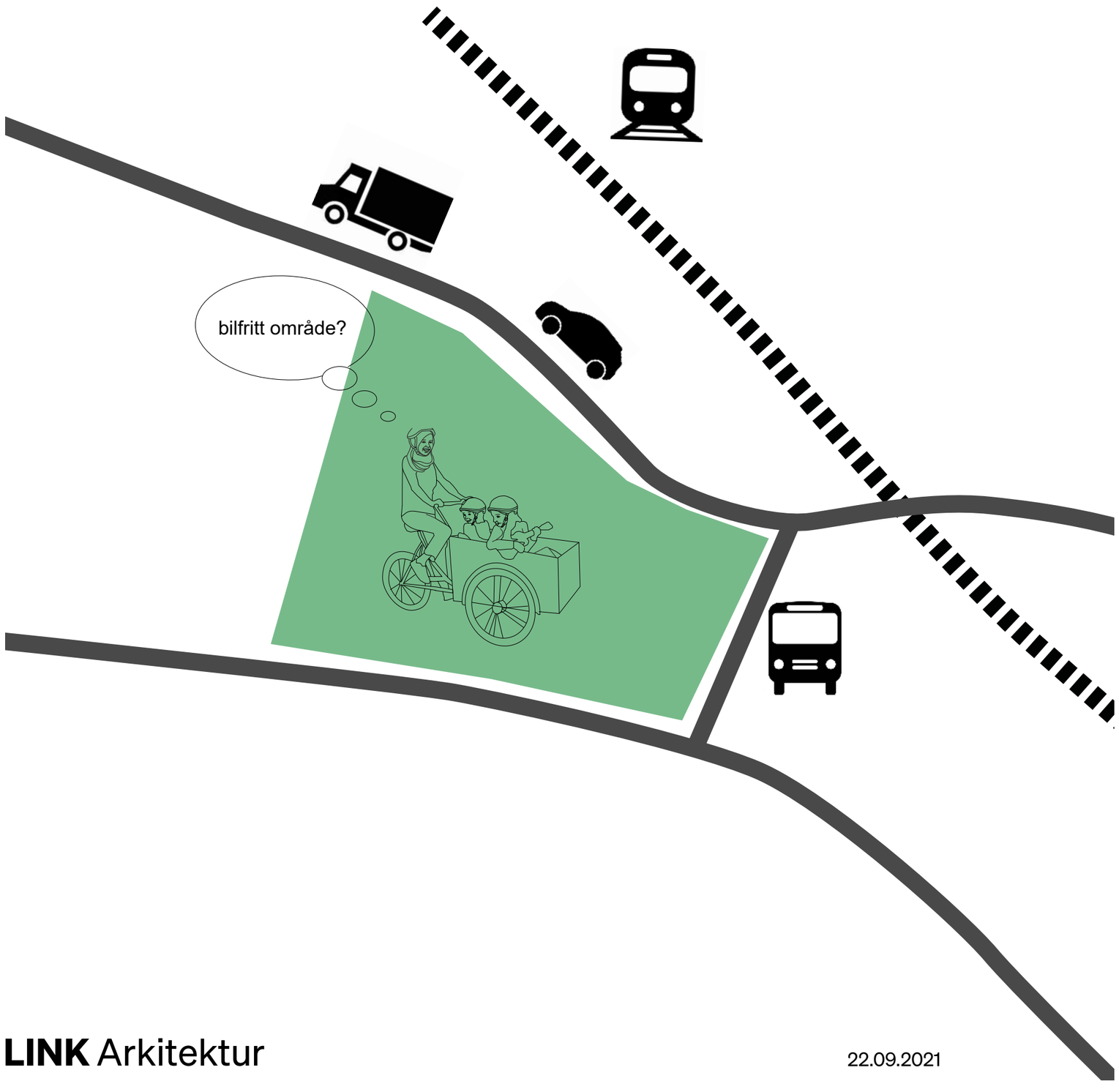
Tranformasjon av historiske bygg

Møllebebyggelsen er en viktig identitetsskapende struktur på Grim. De viktigste hovedbyggene fra Mølledriften bevares og oppgraderes for å tilfredstille dagens standard i forhold til innemiljø. Møllebebyggelsen gir området karakter og kan romme mange ulike typer publikumsrettede funksjoner. Arealene er romslige og vindusåpninger gir også tilfredstillende lysforhold i store deler av bebyggelsen.

Transformasjonen av den historiske bebyggelsen skaper en unik destinasjon i området. Møllebyggene kan romme både kontor, handel og kulturfunksjoner og vil i seg selv kunne skape en spennende miks på området. Det er viktig at 1. etasje rommer utadrettede funksjoner med publikumsformål slik at Mølletorget aktiviseres.

Kapittel 4: Mobilitet

Foto:Maixent Viau on Unsplash



Morgenendagens mobilitet planlegges i dag. Et viktig prinsipp er å tilrettelegge for myke traffikanter slik at dette blir i større grad blir den foretrukkende måten å reise på.

Et bilfritt område med kort vei til bussholdeplasser fremmer en bærekraftig livsstil. Dagens Grim Torv (vei) tilrettelegges derfor med trygge krysningsmuligheter, oppgraderte holdeplasser. I tillegg bygges det sykkelparkeringsplasser under tak.

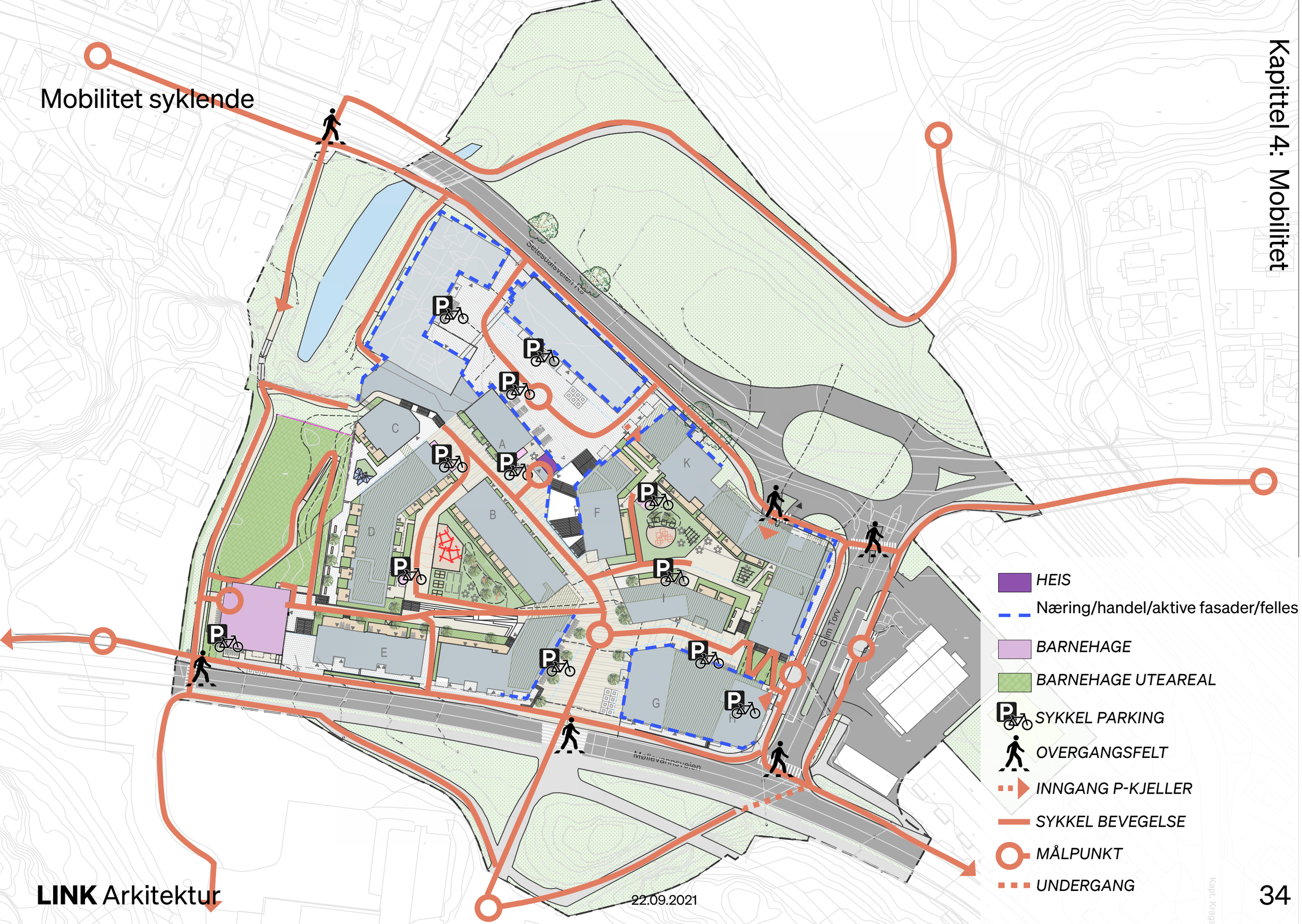
Det man trenger i det dagelig er tenkt innenfor kvartalet, med dagligvarer, butikker, kafe, barnehage, rekerasjonsmuligheter med parker, lekeareal. Behovet for energikrevende transport blir også redusert og kan potensielt styrke fellesskapet.

Delingsøkonomien, som bilkollektiver og elsparkesykler, er i stor vekst. Det er plassbesparende, økonomisk og det miljøvennlig. Grim er en perfekt plass for å inplementere dette. Med nok folk som er koblet til viktig infrastruktur, ligger forholdene til rette for en fremtidsrettet hverdag på Grim.

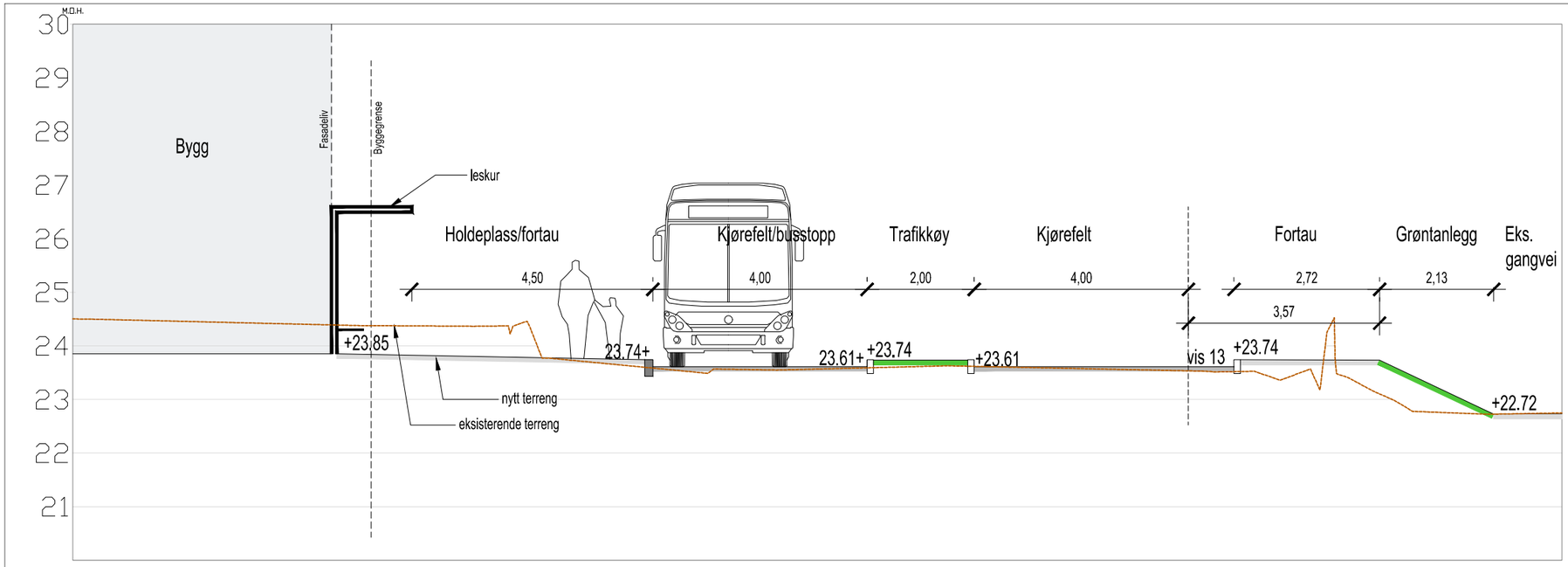
Mobilitet: gående

Heis
Næring/handel/aktive fasader/felles
barnehage
barnehage Uteareal
Trapper/heis til kjeller
Overgangsfelt
Busstopp
Bevegelse
Målpunkt
Undergang

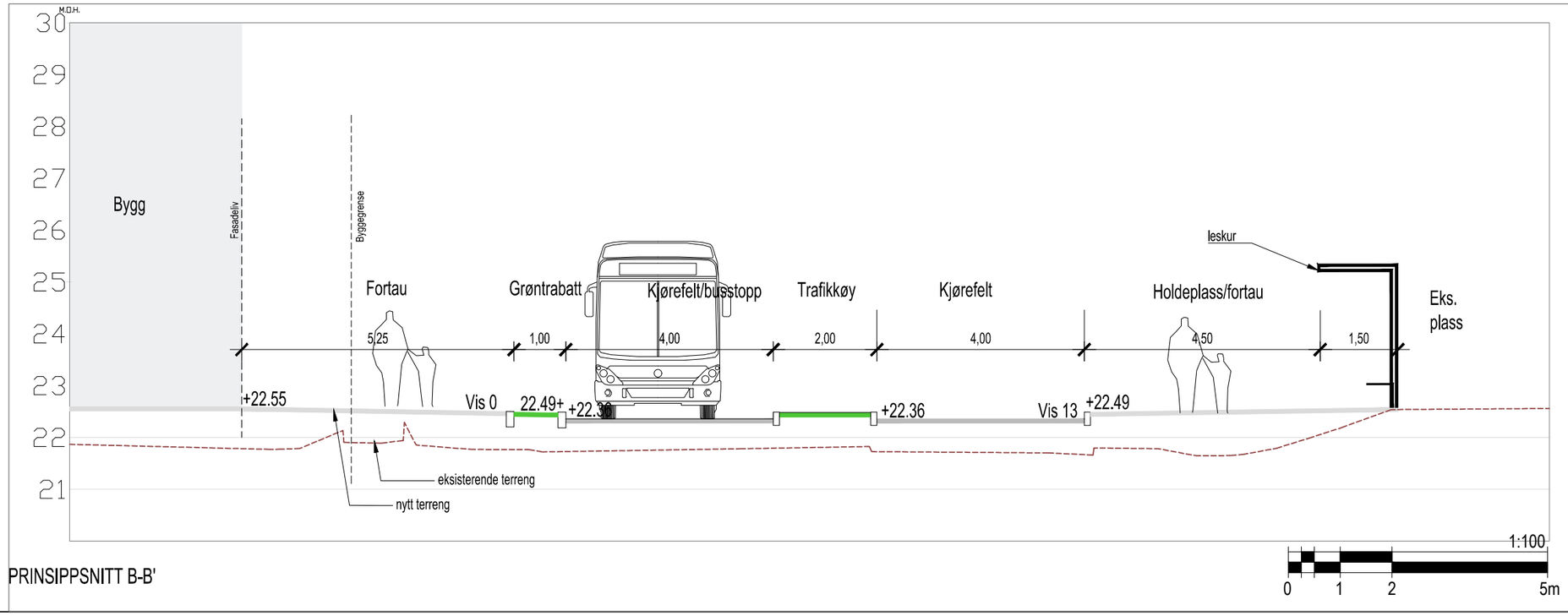
Mobilitet syklende



Tilgang for utrykkningskjøretøy



PRINSIPPSNITT A-A'

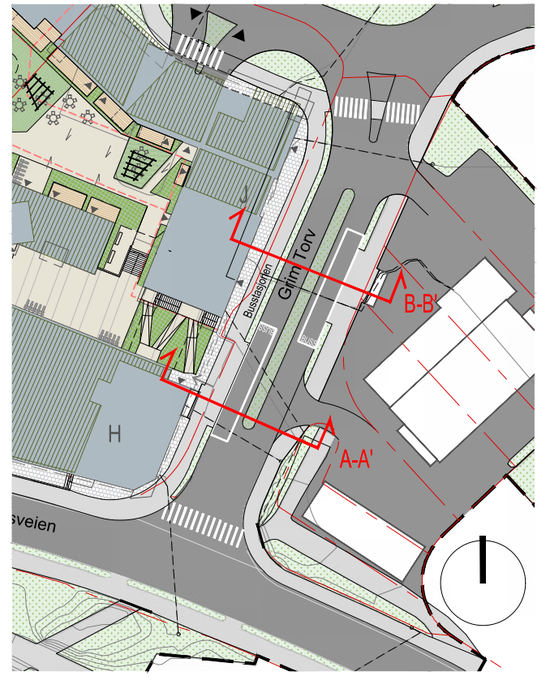


PRINSIPPSNITT B-B'

PRINSIPPSNITT GRIM TORV

Det er viktig at bussforbindelsene blir styrket og tilrettelagt for enkel og trygg bruk. Snitt viser en prinispløsning for gate med busstopp.

LOKALISERINGSFIGUR



U:\01 Prosjekter\U62520 - Kristiansand- Grim Torv - Videreutvikling\2 MULIGHETSSTUDIE\2-2 CAD FILER\2-1-5 Autocad

GRIM TORV AS / Grim Torv / Prinsippsnitt A-A' og B-B' / Tegningsnr L-201

www.linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

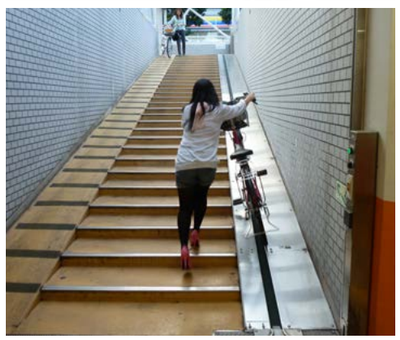
22.09.2021

Oppdragsnr 62520 / Målestokk 1:100 (A3) / Dato 03.09.21 / Tegnet IN/ITG / Kontr IFN / Ansv IFN/SNU / Rev.

Sykkeltilkomst - Mølletorget

Høydeforskjellen mellom Skoletorget og Mølletorget er på 10,5-11 meter. For å sikre alle fremkommelighet foreslår vi en offentlig tilgjengelig heis med sentral inngang fra Mølletorget som er stor nok til å romme et par sykler og barnevogner. Heisen vil ha stopp i p- kjeller, og trappetorget og opp til samme nivå som skoletorget.

For å øke tilgjengelighet for sykkel kan man implimentere skyveskinner som eksemplene viser under.

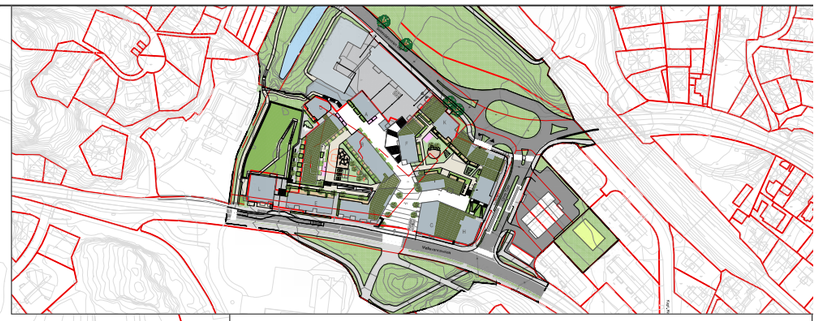


Kapittel 5:
Løsningsforslaget

LINK Arkitektur

22.09.2021

Illustrasjonsplan



Tegnforklaring:

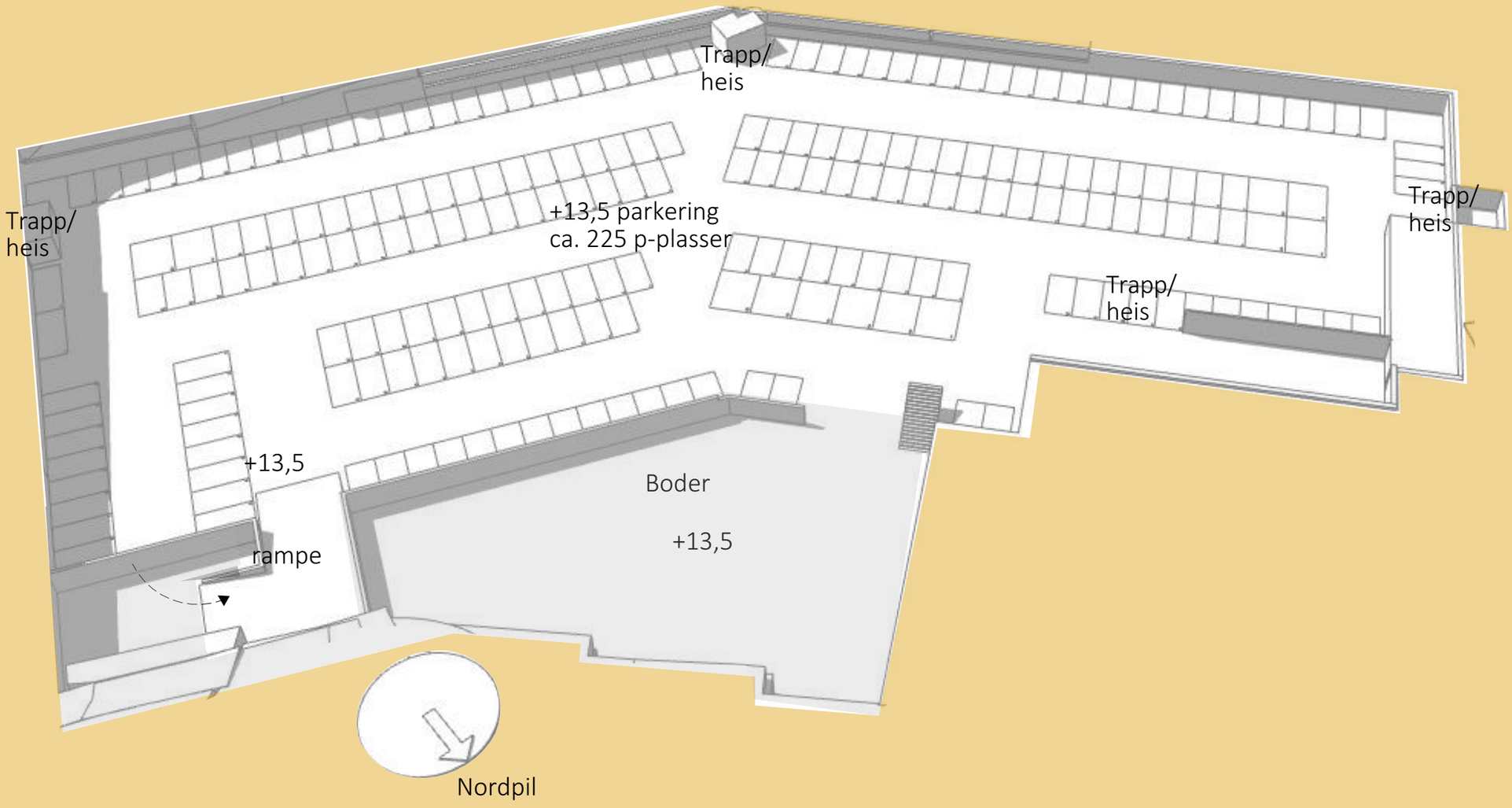
- Reguleringsgrense
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Nytt tre
- Opparbeidet vegetasjon
- Plen
- Takhager
- Barnehagens uteområde
- Vill eksisterende vegetasjon/ reetablering etter tiltak
- Vannrenne
- Kjøreveier
- Offentlige gangveier
- Interne gangveier
- Dekke torv 1
- Dekke torv 2
- Dekke gate
- Dekke privat hage
- Møblering
- Nye koter
- Eks. koter
- Nytt bygg
- Eks bygg
- Nye punkthøyder
- Eks. punkthøyder bevares
- Fallretning på terreng
- Sykkelparkering
- Avfallscontainer - 3stk.
- Leskur buss

Merknad: all bruk av rekkverk og håndløpere fremgår ikke av planen.

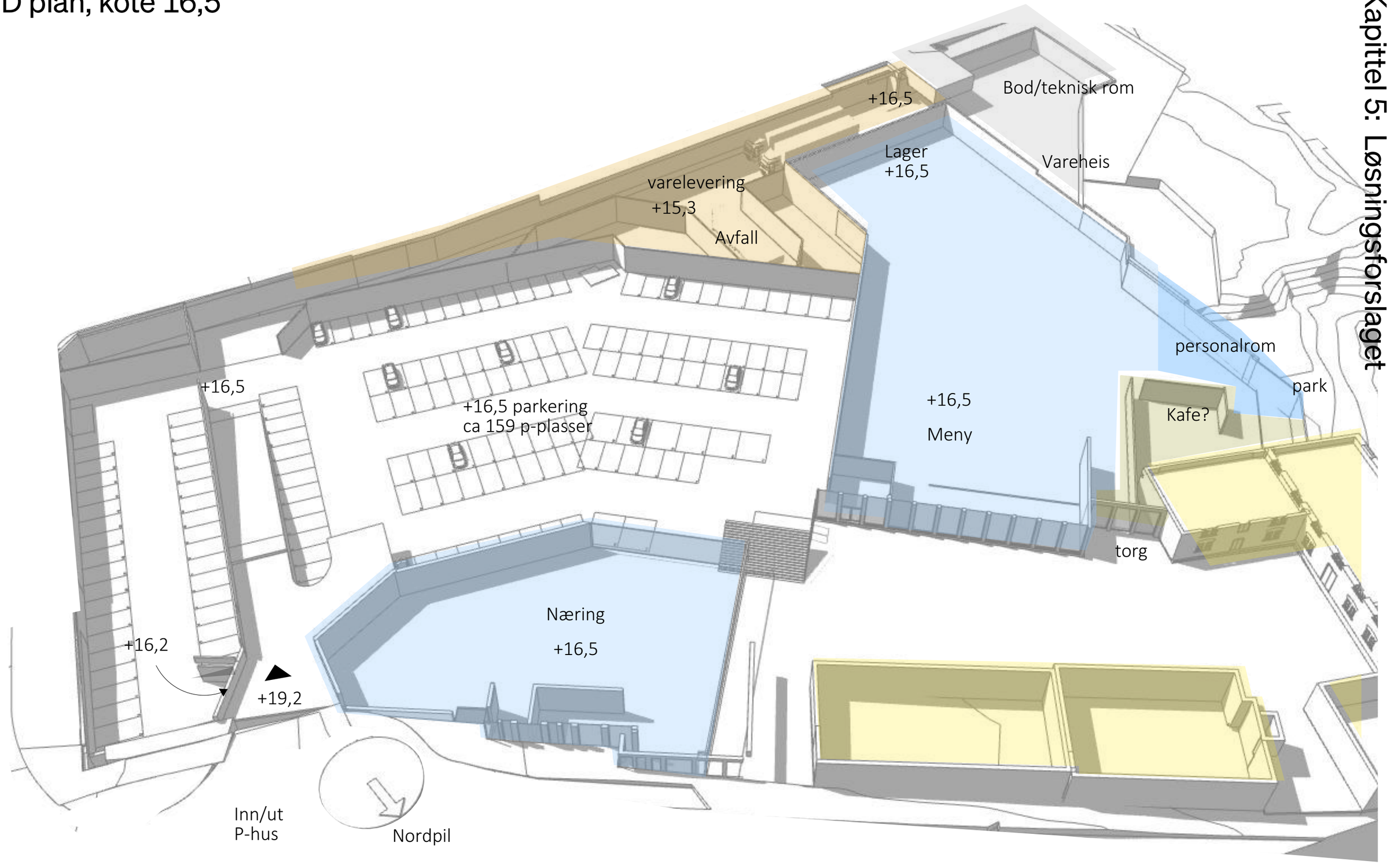
- Eks. trær bevares
- Brannoppstillingsplass Lift
- Brannoppstillingsplass manøvreringsbil

Koordinatsystem:
EUREF89 UTM sone 32
Høydesystem: NN2000

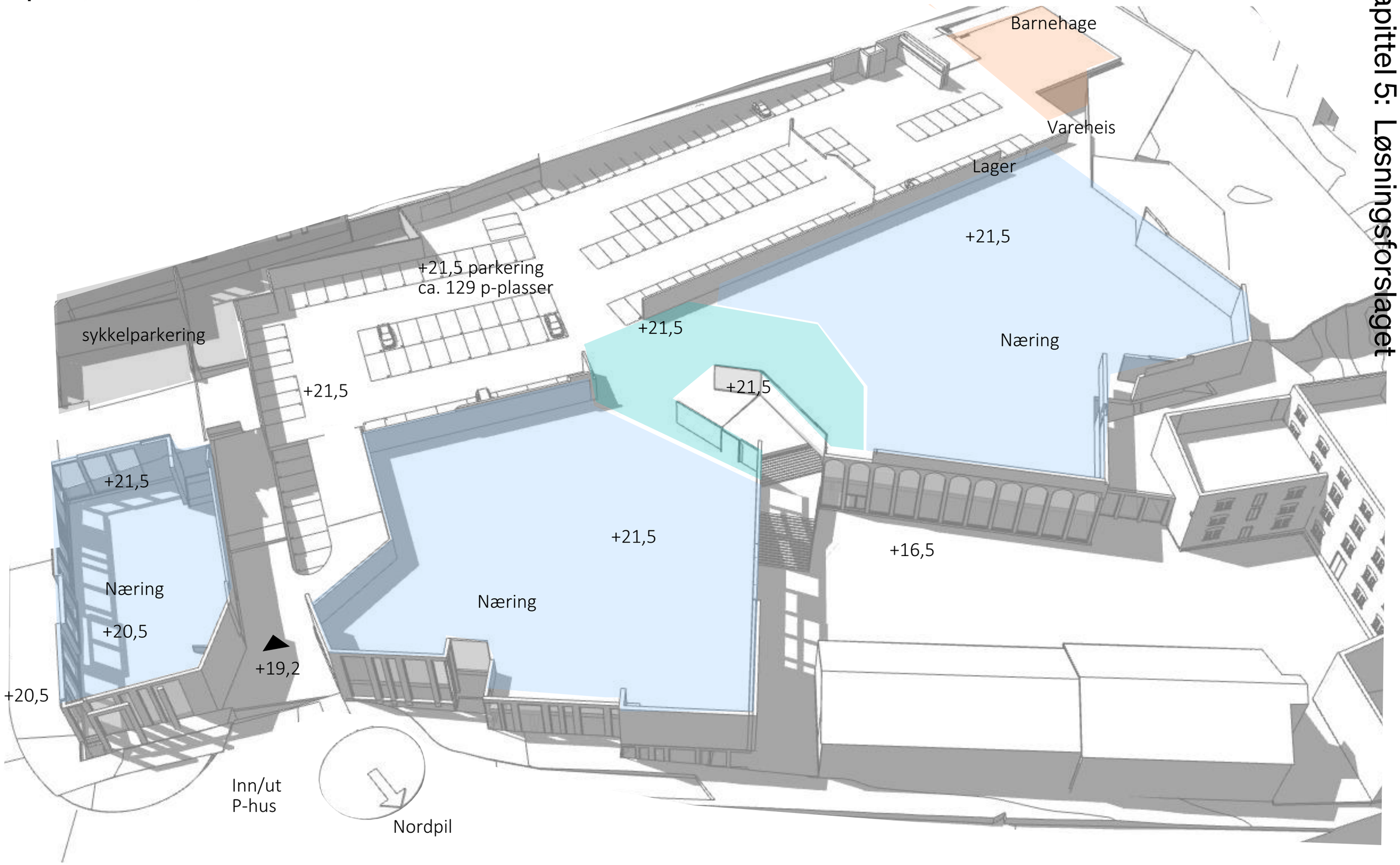
3D plan, kote 13,5



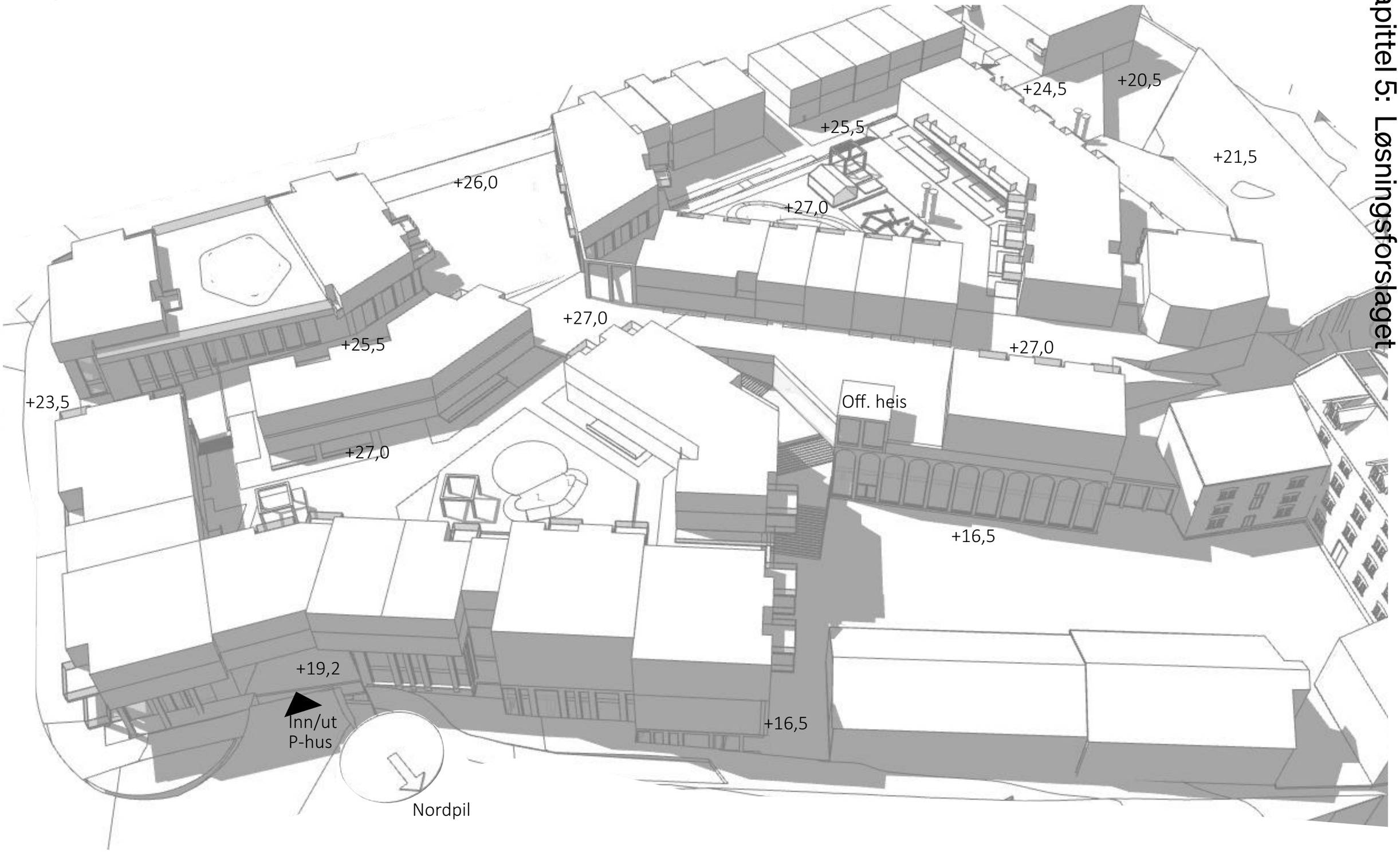
3D plan, kote 16,5



3D plan, kote 21,5

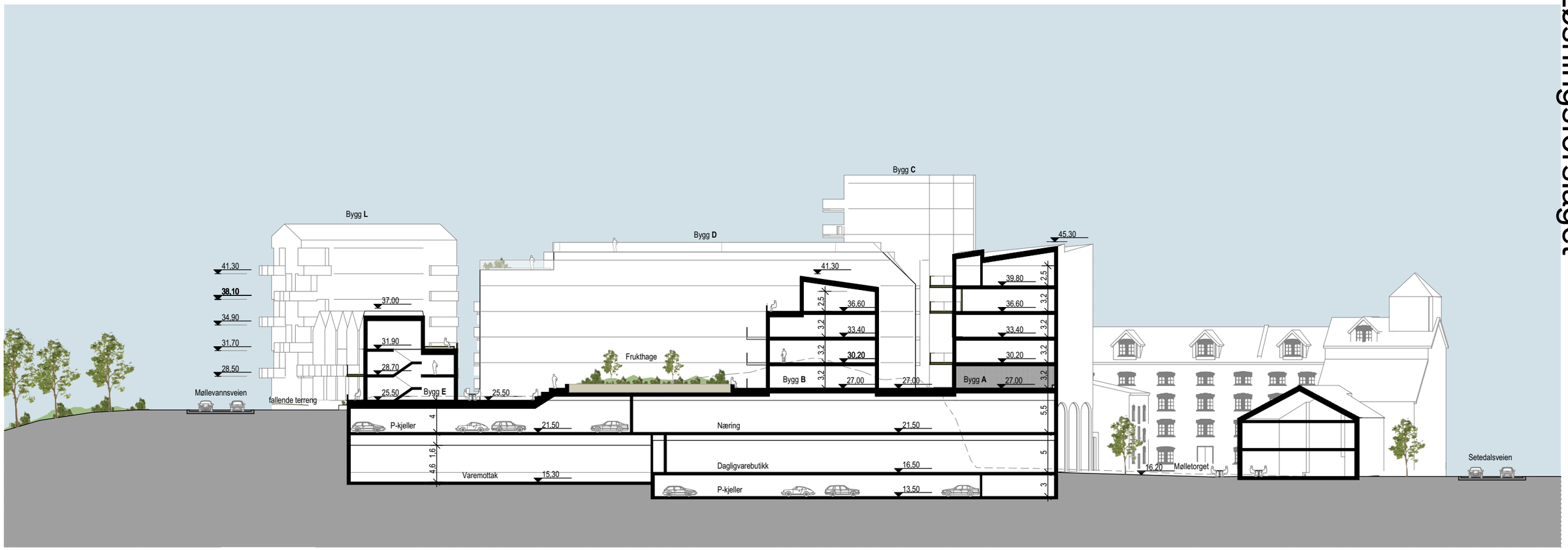


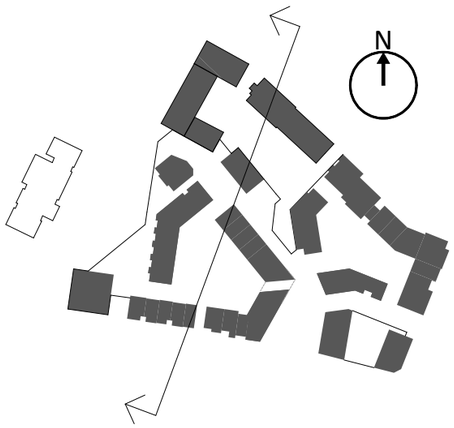
3D plan, kote 27



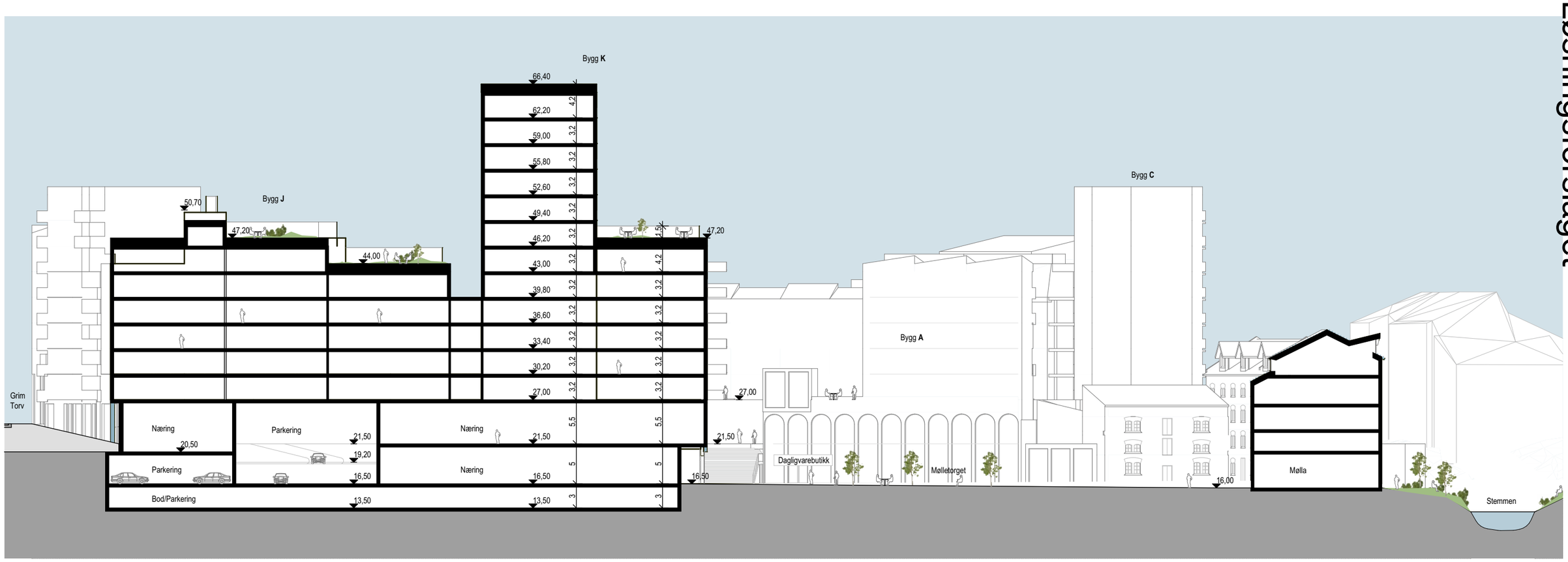
3D plan, alle etasjer

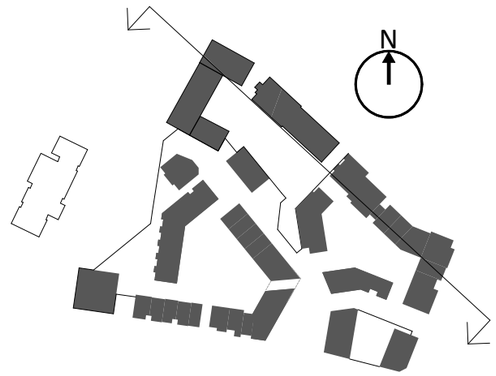
Snitt A-A
1:500





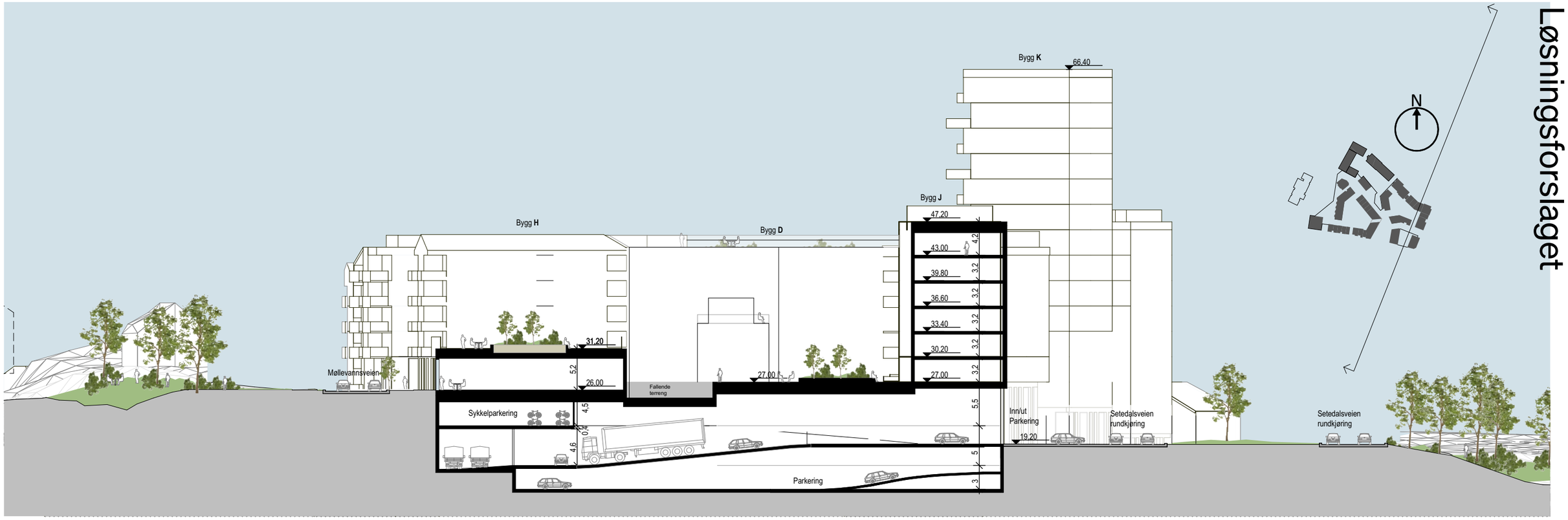
Snitt B-B
1:500





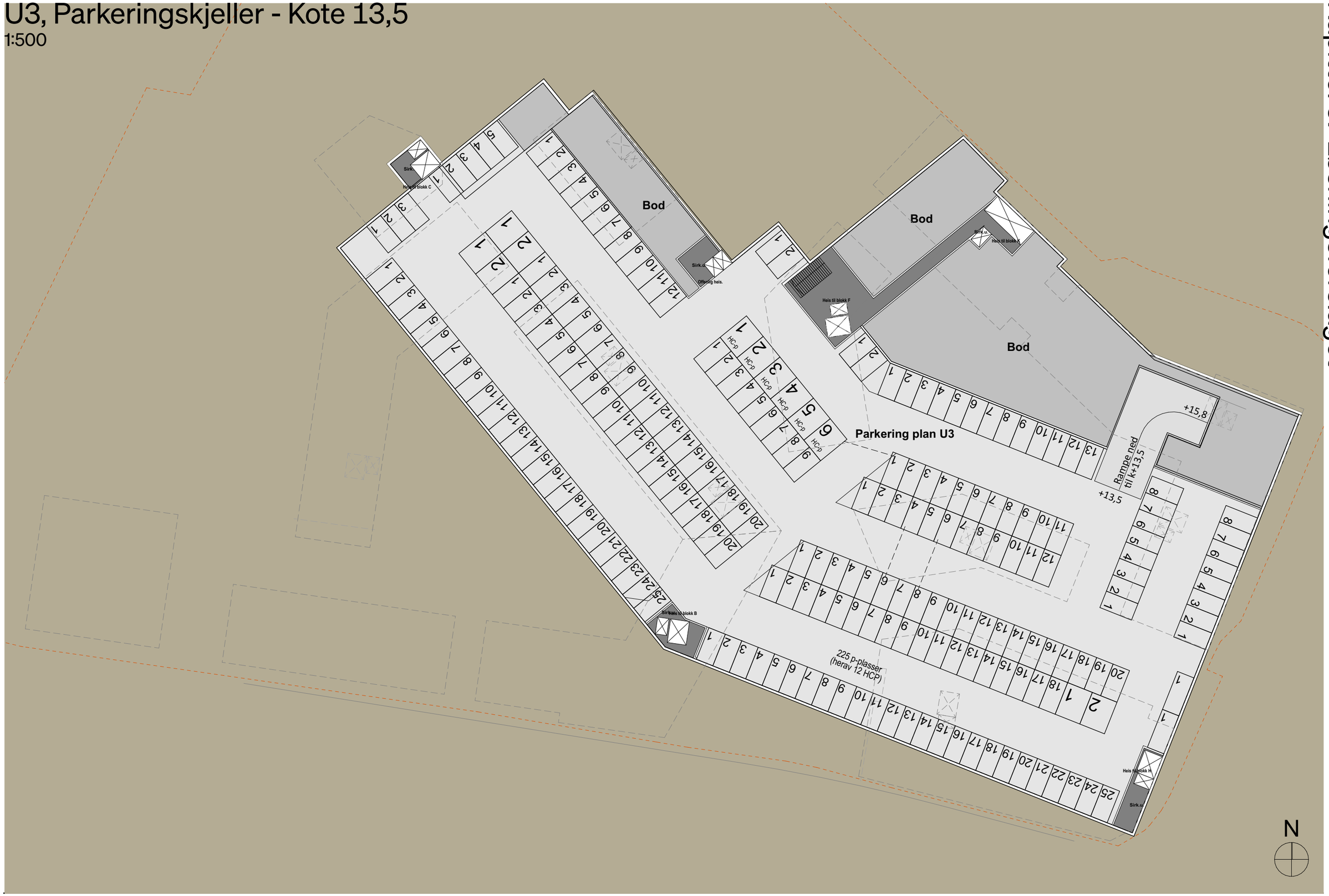
Snitt C-C

1:500, 1:1500



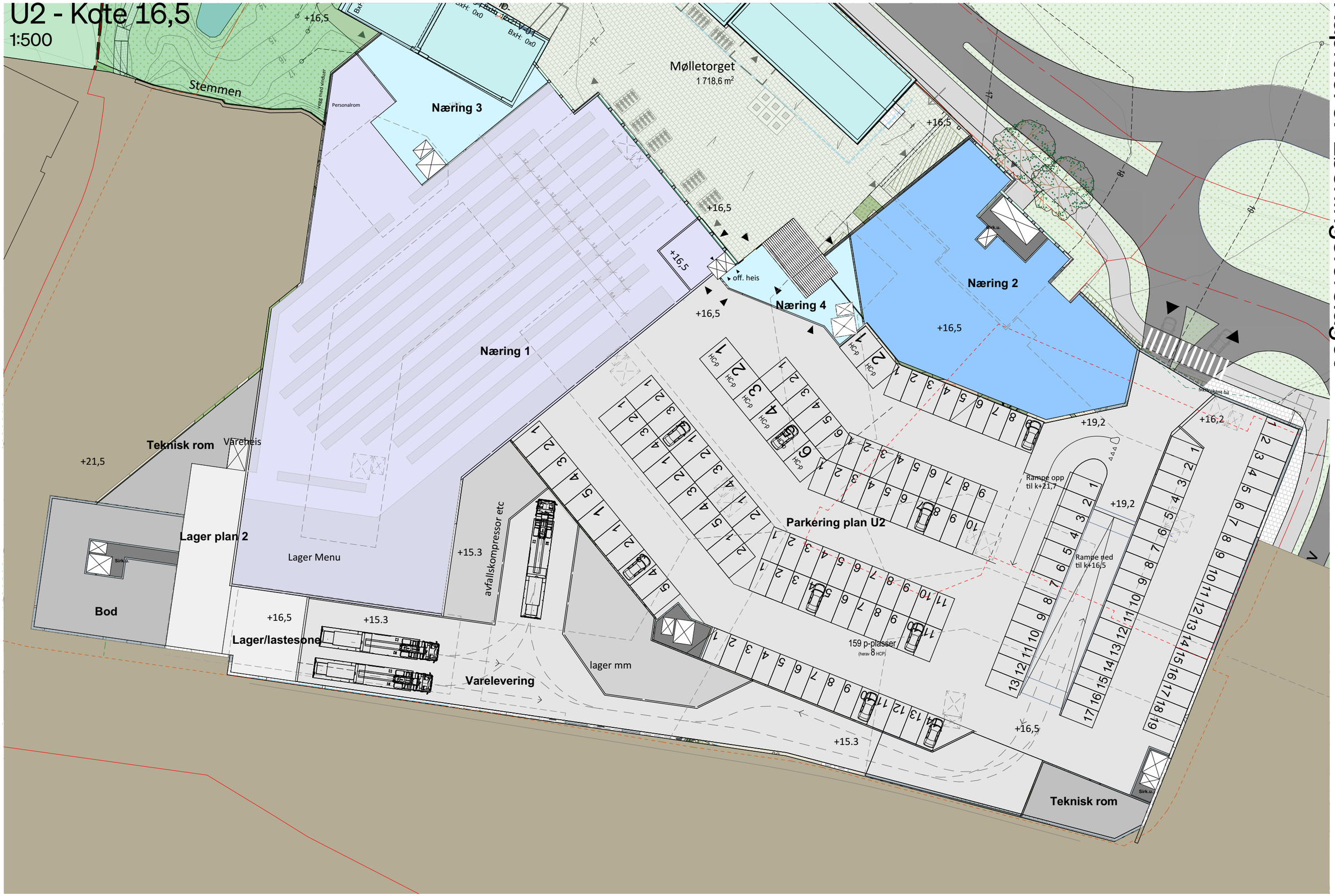
U3, Parkeringskjeller - Kote 13,5

1:500



U2 - Kote 16,5

1:500



U1 - Kote 21,5

1:500

Plan 1 - Kote 27

1:500

Plan 2
1:500

653,9 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
+30,2
+28,5
Duplex
Leil C
Leil D
Leil B
Leil L
Leil F
Leil K
Leil J
Leil I
Leil G
Leil H
Townhouse
Terr.
Sirk.bo.
Svalgang
Avfall
Møllevannsveien
Busstasjonen
Grim Torv
BUSS
26.50

Plan 3
1:500

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
N
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
Leil F
Leil G
Leil H
Leil I
Leil J
Leil K
Leil L
Duplex B
Townhouse
Terr.
Sirk.bo.
Svalgang
Mulig takterrasse
Avfall
+31,7
Busstasjonen
Grim Torv
Møllevannsveien
BUSS

Plan 4
1:500

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
N
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
Leil E
Leil F
Leil G
Leil H
Leil J
Leil K
Leil L
Duplex B
Terr.
Sirk.bo.
Svalgang
Mulig takterrasse
+34,9
Avfall
Møllevannsveien
Busstasjonen
Grim Torv
BUSS

Plan 5
1:500

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
N
Leil A
Leil B
Leil C
Leil D
Leil E
Leil F
Leil G
Leil H
Leil J
Leil K
Leil L
Terr.
Sirk.bo.
Svalgang
Mulig takterrasse
Avfall
+38,1
26.50
Møllevannsveien
Grim Torv
Busstasjonen
BUSS
SSNB

Plan 6
1:500

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
N
Leil C
Sirk.bo.
Terr.
Mulig takterrasse
Leil K
Leil J
Leil L
Leil H
Svalgang
+41,3
17,6 m²
26.50
Avfall
Møllevannsveien
Busstasjonen
Grim Torv
BUSS

Plan 7
1:500

Leil C
Sirk.bo.
Terr.
Leil C
Terr.
C
A
A
B
B
D
D
F
F
Mulig takterrasse
K
Sirk.bo.
Leil K
Leil K
Terr.
Terr.
Mulig takterrasse
Sirk.bo.
Leil J
Terr.
J
J
Sirk.bo.
Leil J
Terr.
Leil J
Leil J
Terr.
Terr.
I
I
L
L
E
E
G
G
H
H
Avfall
Busstasjonen
Grim Torv
Møllevannsveien
N

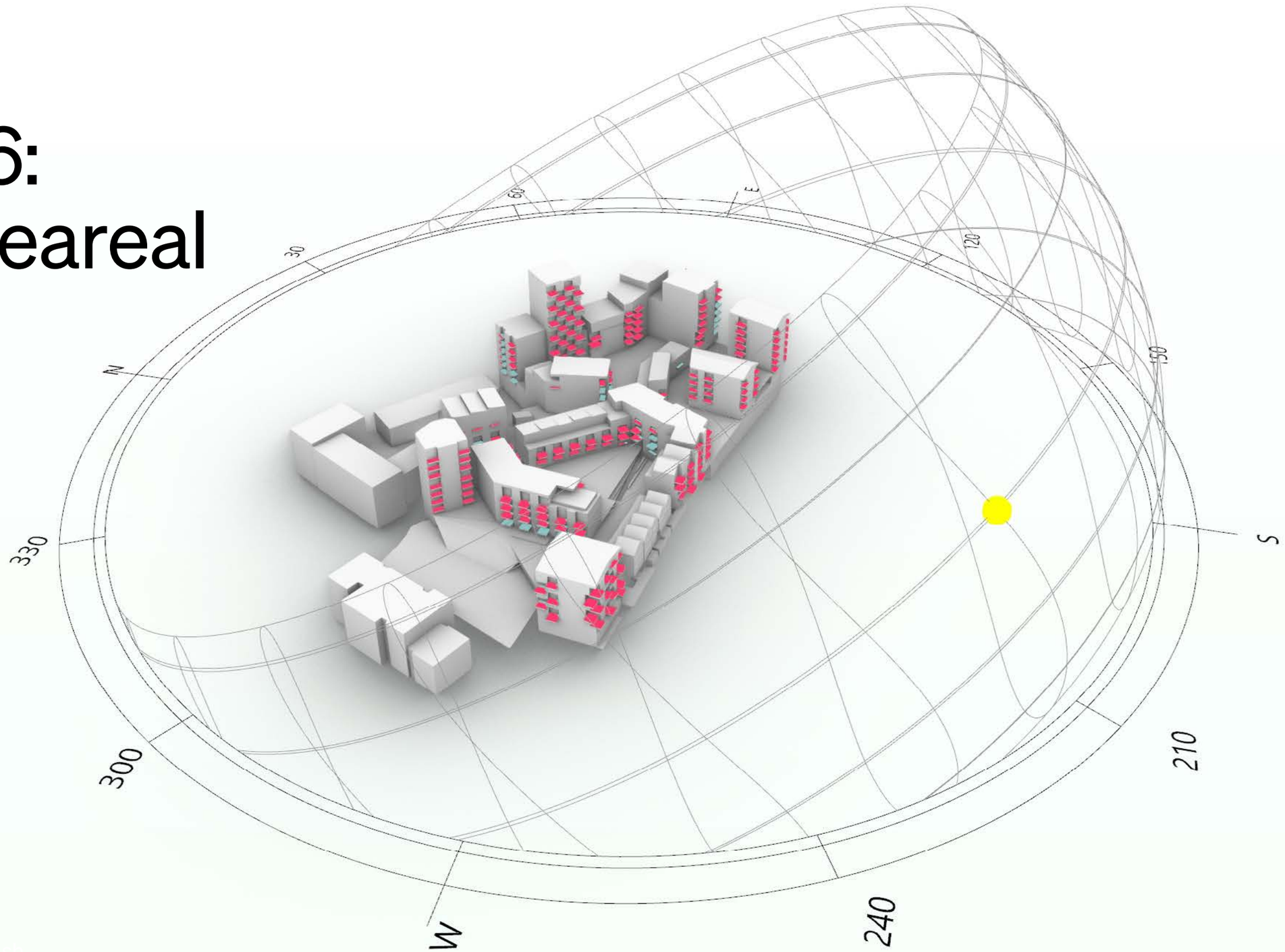
Plan 8
1:500
Leil C
Sirk.bo.
Terr.
Leil K
Leil J
Mulig takterrasse
Avfall
Møllevannsveien
Busstasjonen
Grim Torv
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
N

Plan 9-12

1:500

Takplan
1:500

Kapittel 6:
Sol og uteareal



LINK Arkitektur

Sol/skygge og bebyggelses struktur

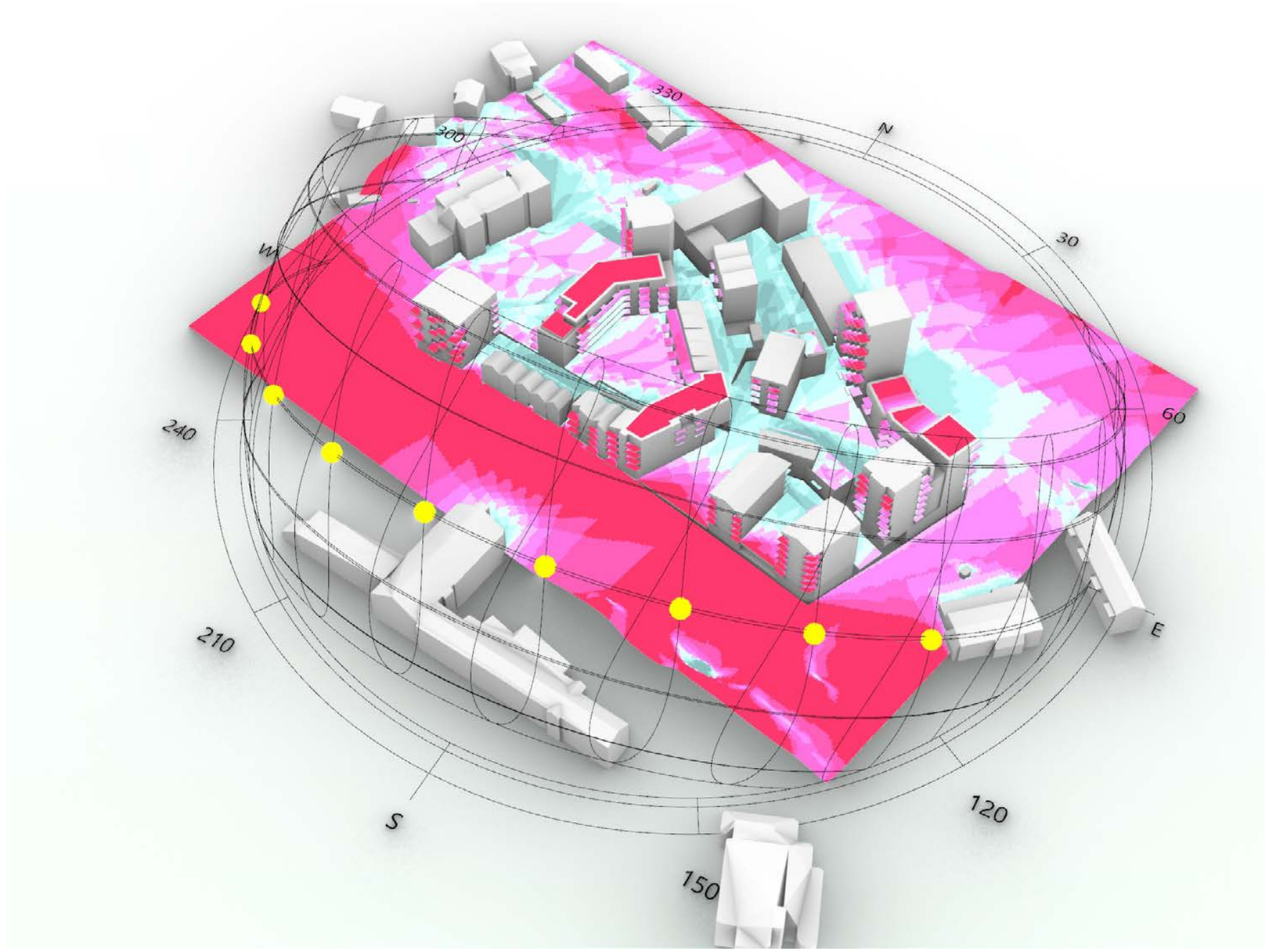
Bebyggelsesturukturen er konstruert for å lage gode sosiale og attraktive byrom. Intime gater med en menneskelig skala.

Dette tette og kompakte bydelsentrumet gir mye liv, mennesker, aktiviteter, og en diversitet og kvaliteter i rom. Samtidig som det skaper soner for offentlig-, felles- og privat opphold. Lys og sol forskjellige tider på døgnet vil skape et spekter for bruk på ulike tider av døgnet. De viktigste plassene der vi ønsker folk møtes vil ha gode lysforhold store deler av døgnet.

Bebyggelsen er høyere mot nordvest for å få inn kveldssolen. Balkonger og takhager vil ha svært gode solforhold store deler av året.

Skoletorget vil få svært gode solforhold som virker inviterende inn. Lysforholdet sammenfaller godt med åpningstid på skole og fortettning rundt skoletorget.

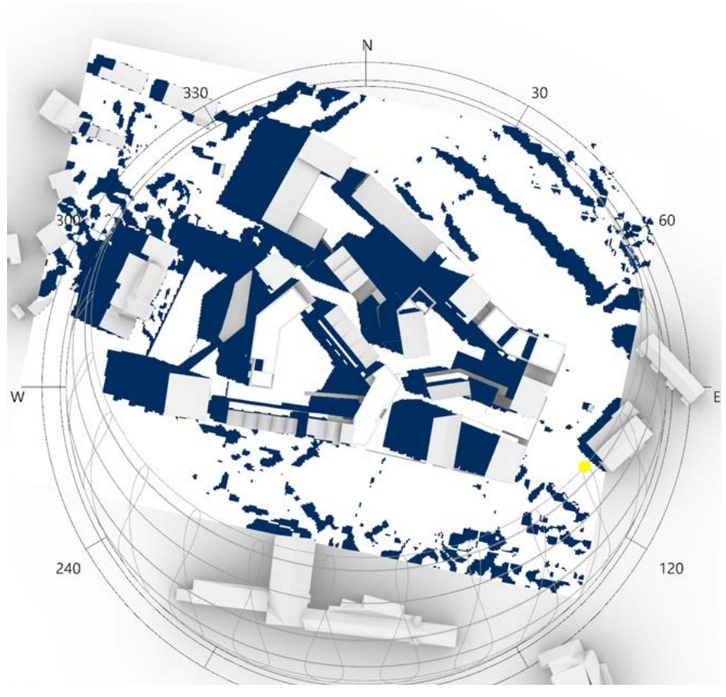
Mølletorget har en god og menneskelig skala som vil være senter for handel og kontor. Mølletorget består av eksisterende bygg og ligger relativt lavt i terrenget på tomten, og pga. naturlige forutsettninger noe utfordrende til å få til optimale lysforhold. Bygget over dagligvarebutikken bør være høyt og smalt for ikke å kaste unødvendig mye skygge på selve torget.



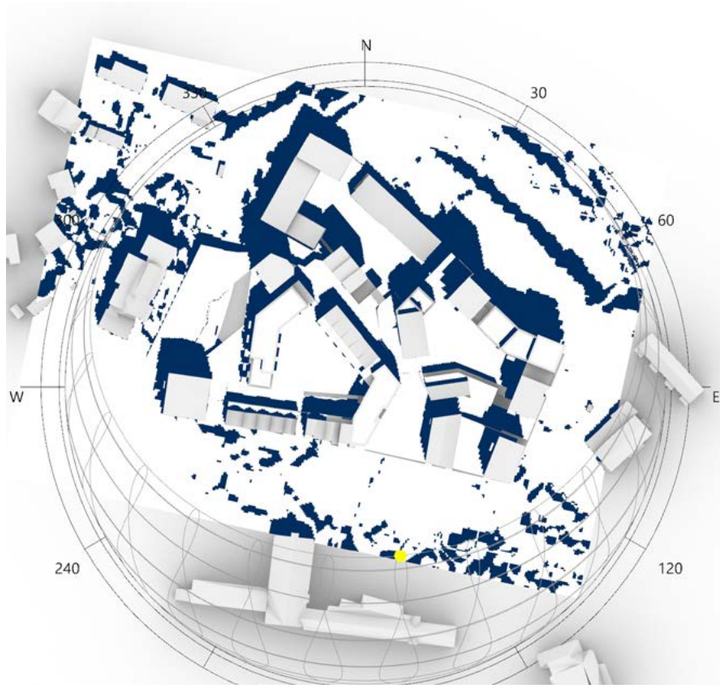
21. Mars/September , ”Jevndøgn”. Natt og dag er like lange

Skyggestudier

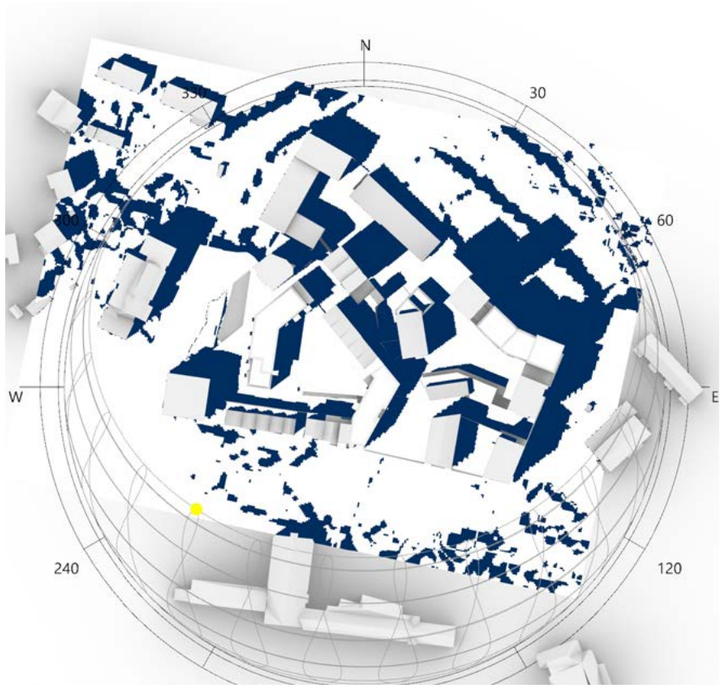
kl. 09



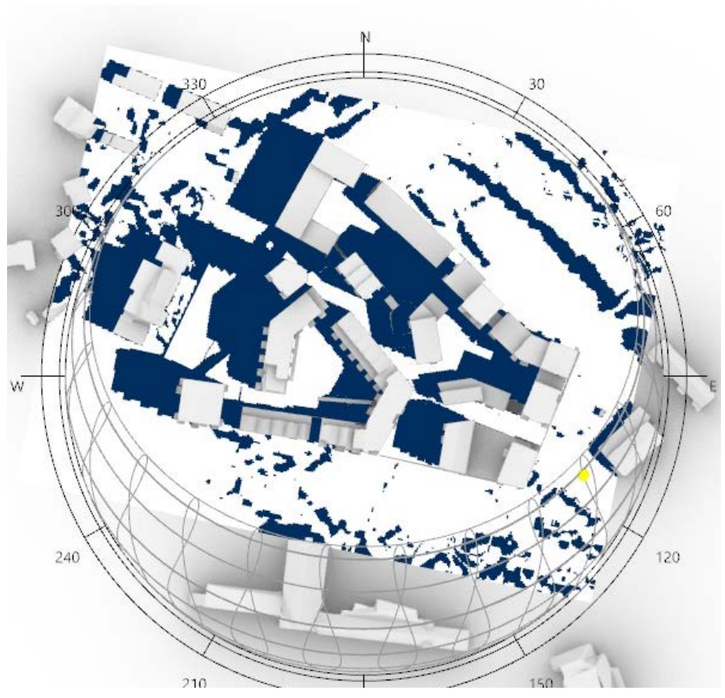
kl. 12

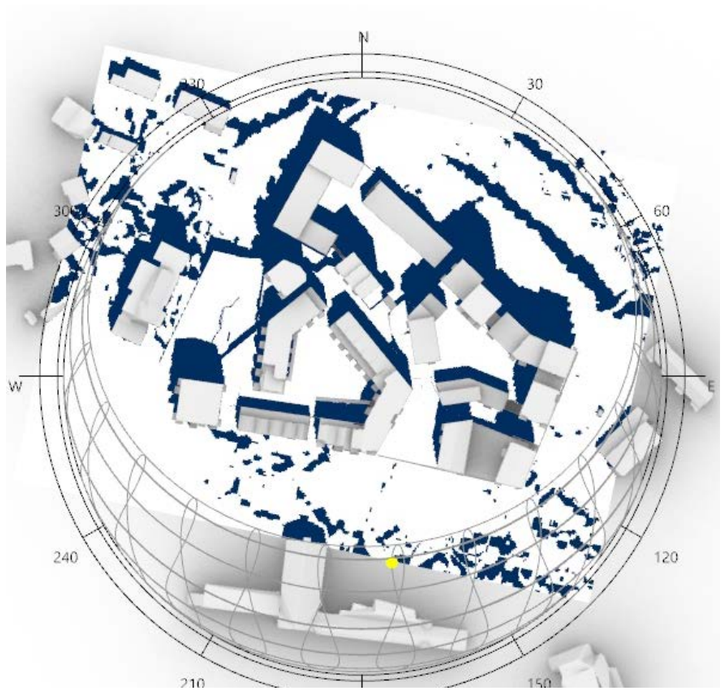


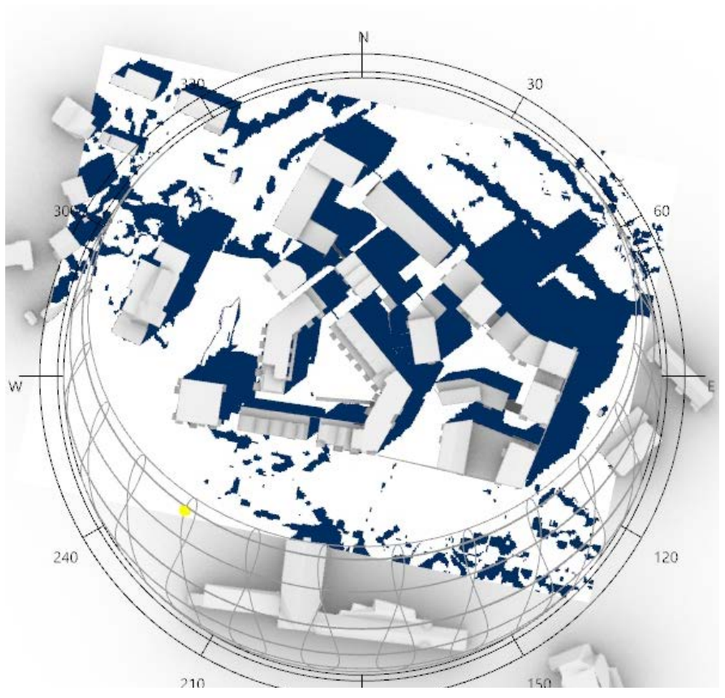
kl. 15



21. Juni



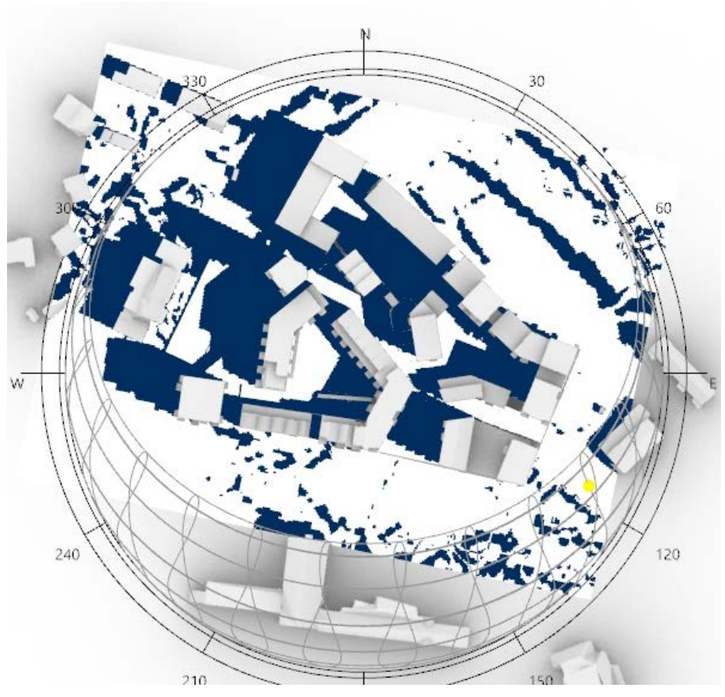




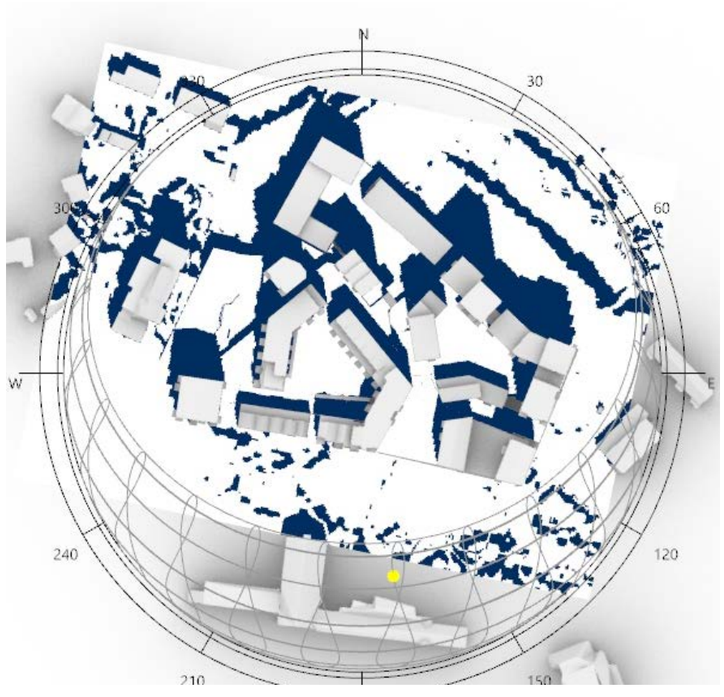
17. Mai

Skyggestudier

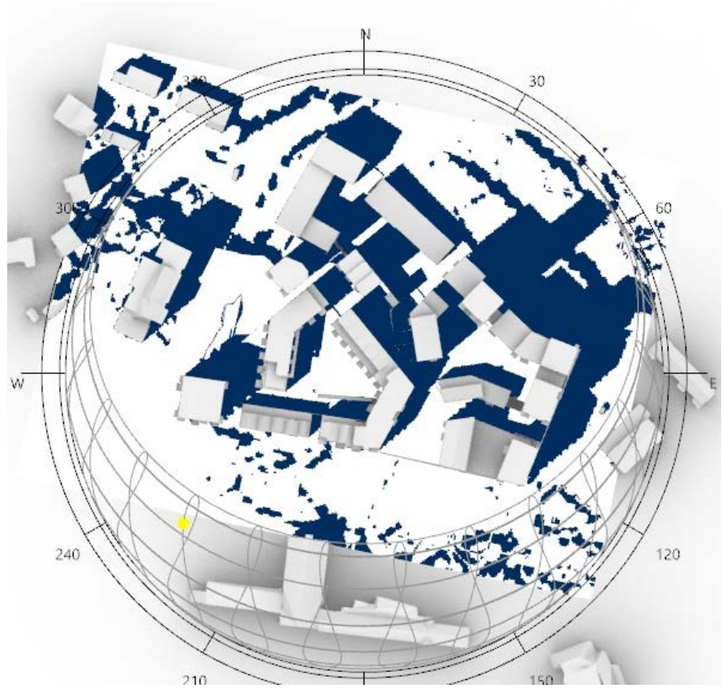
kl. 09



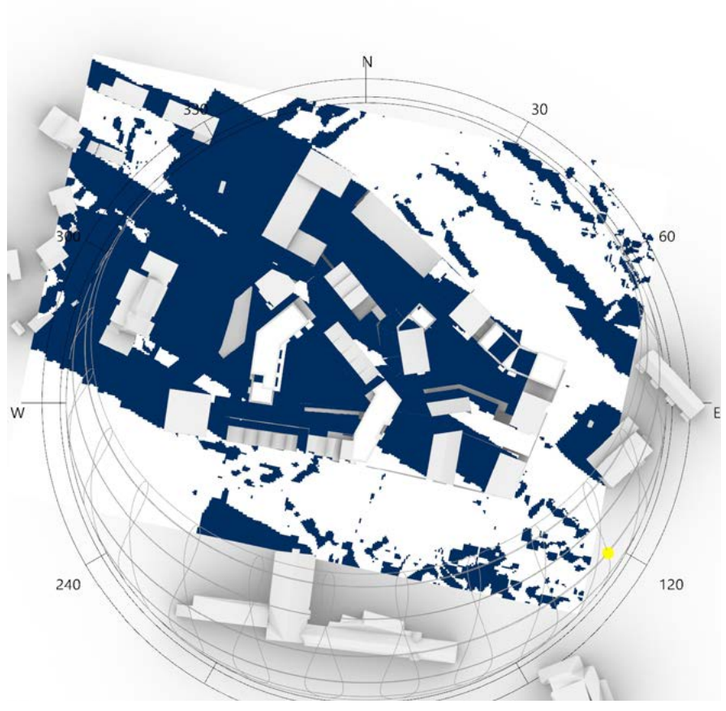
kl. 12

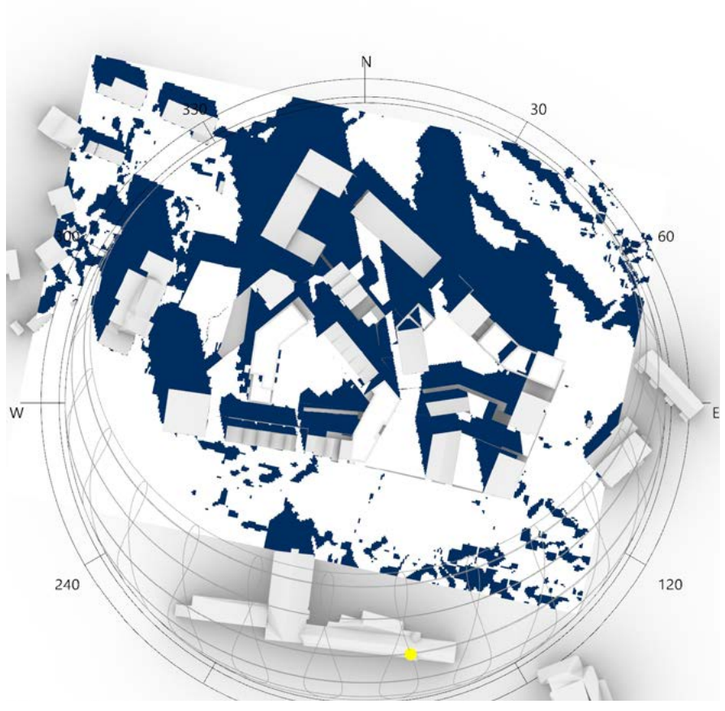


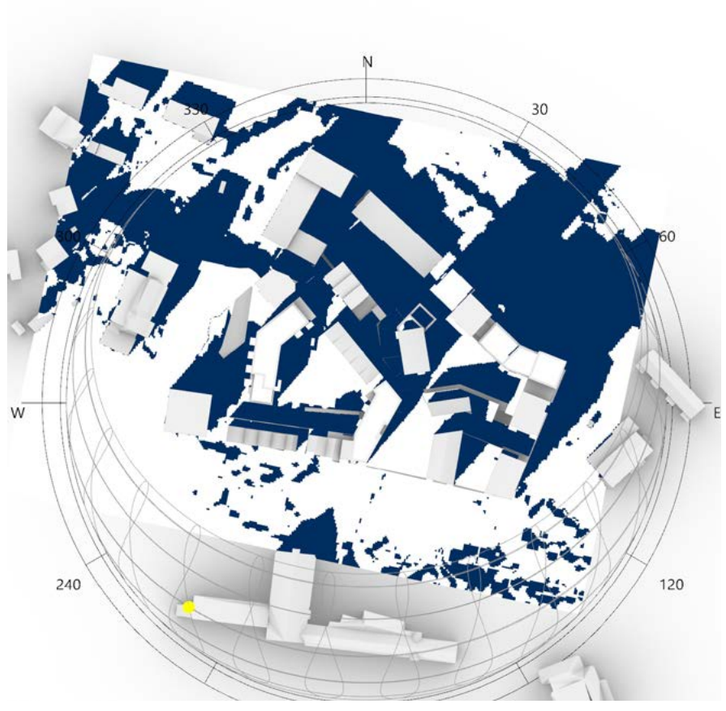
kl. 15



21. Mai



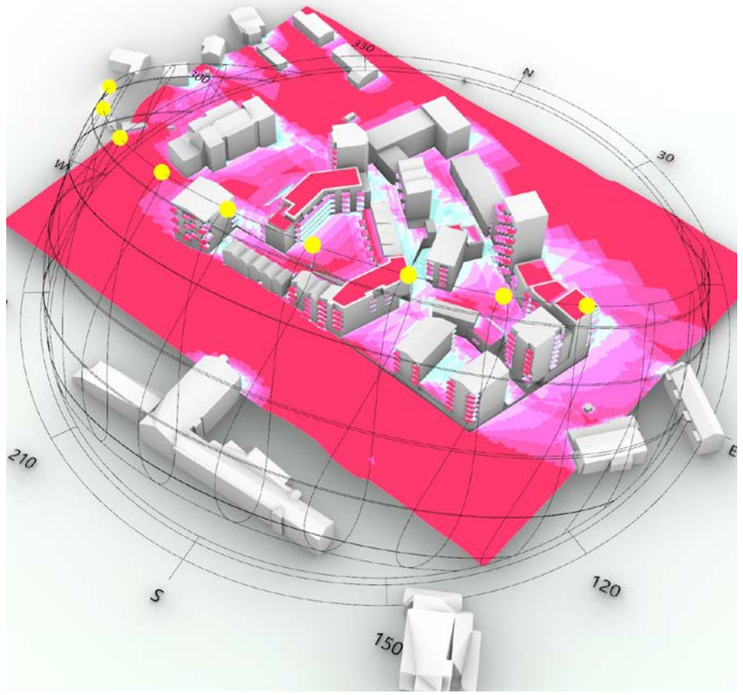




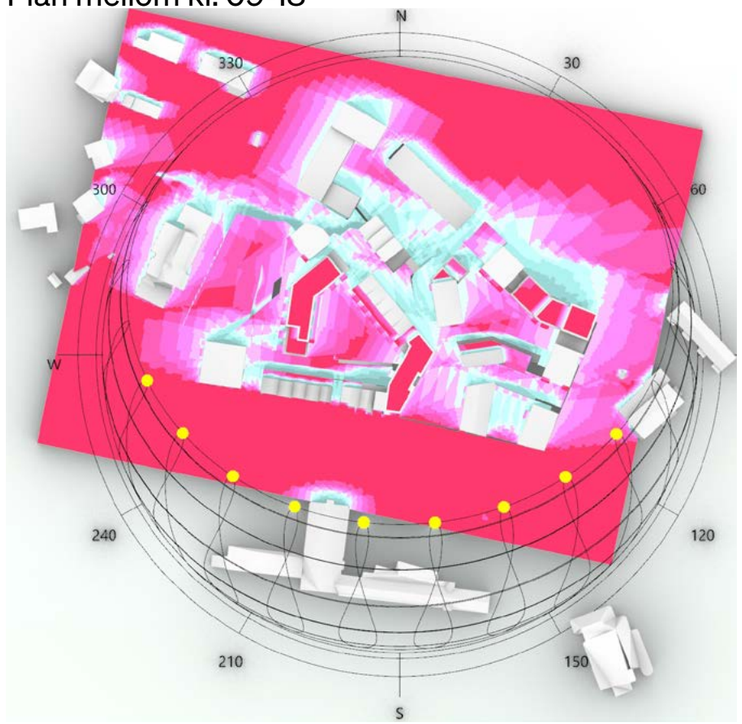
21. Mars

Soltimer på bakke og uteareal

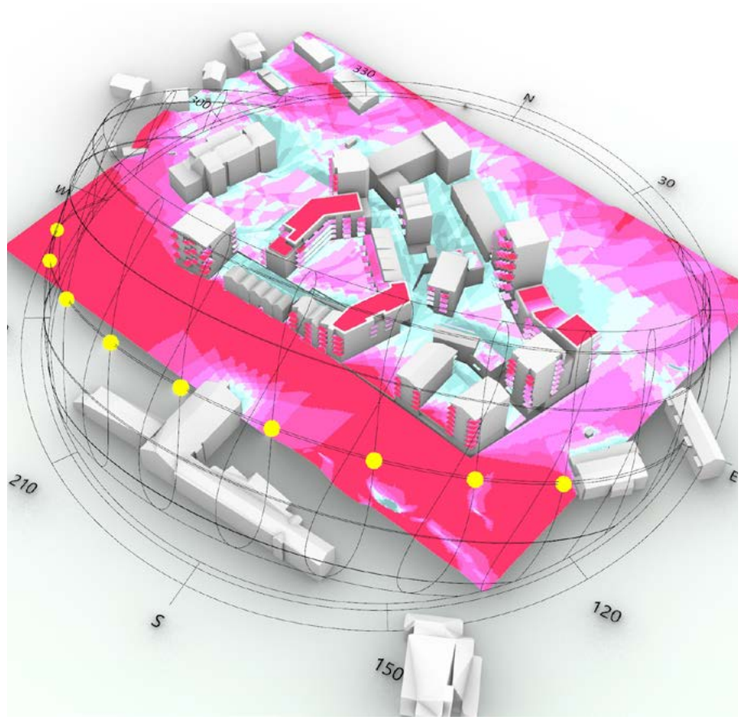
Perspektiv mellom kl. 09-18

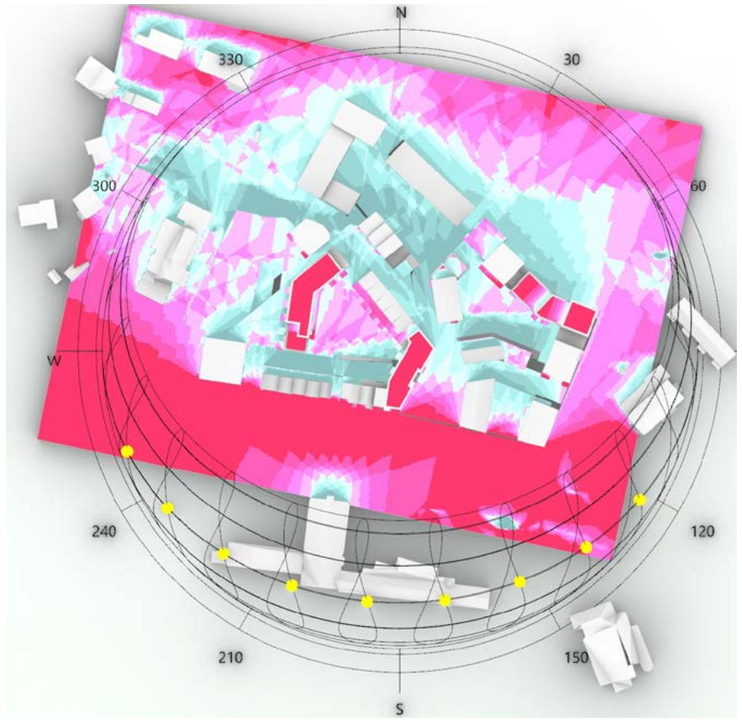


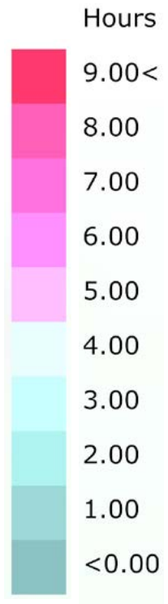
Plan mellom kl. 09-18



21. Juni







21. Mars

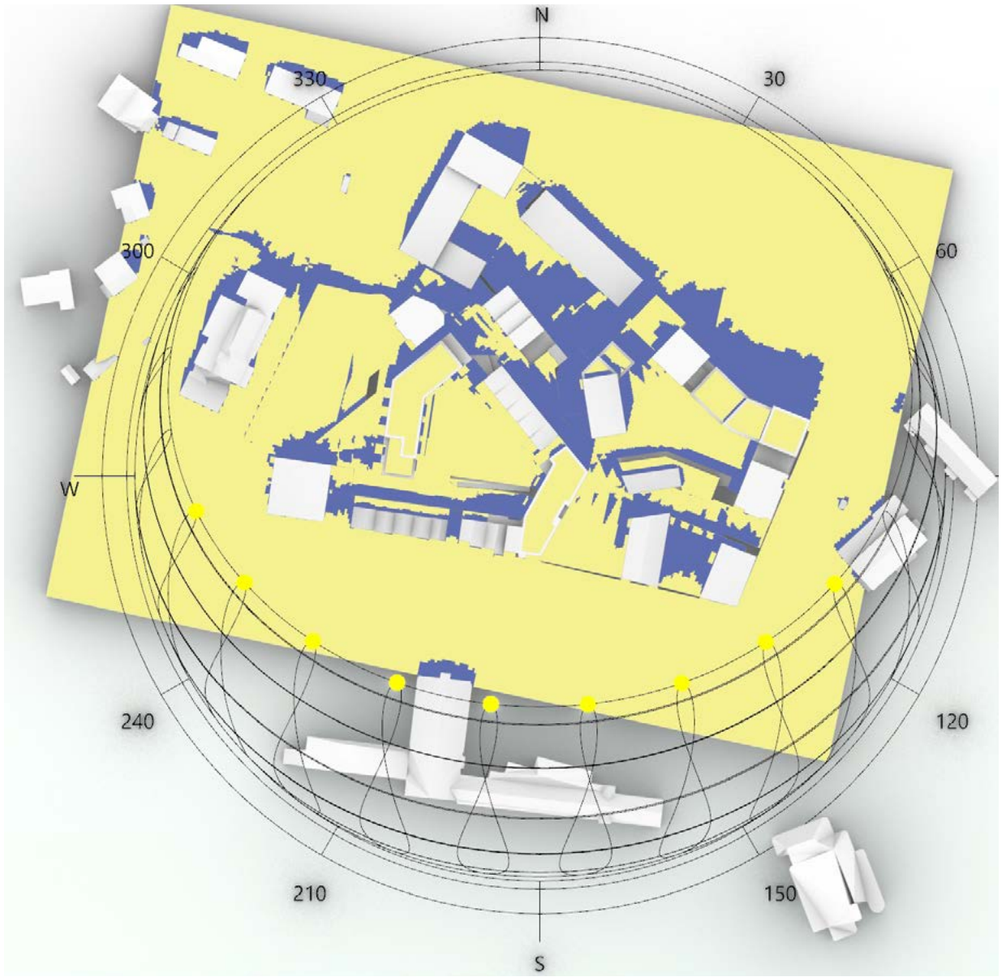
Denne studien viser hele område med hvor mye sol som treffer bakken og uteareal mellom 09-18 timer. Altså makismalt 9 timer sol.

Solbanen illusteres punktene som som blir analysert.

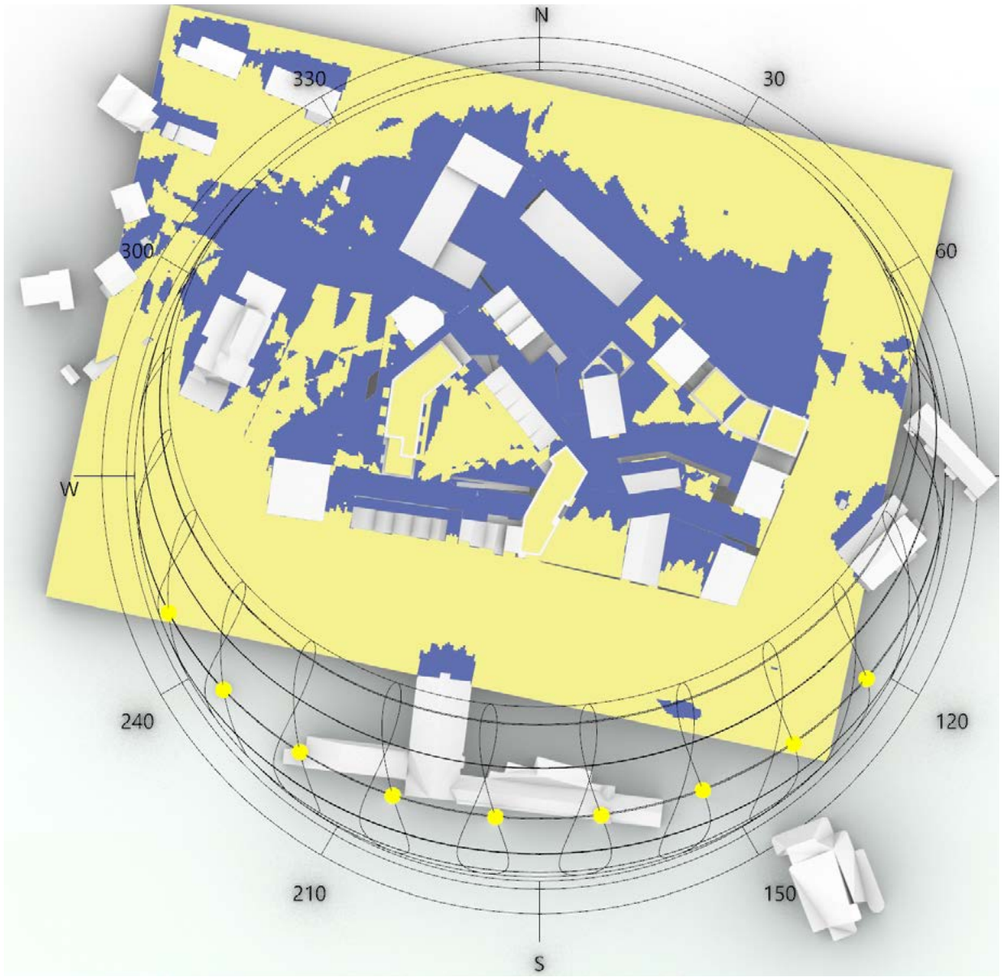
Mer enn 5 soltimer på bakke og uteareal

Denne studien viser hva som er mer enn
5 timer solbelyst mellom 09-18 timer.
Altså makismalt 9 timer sol.
Solbanen illusteres tidspunktene som
blir analysert.

21. Juni

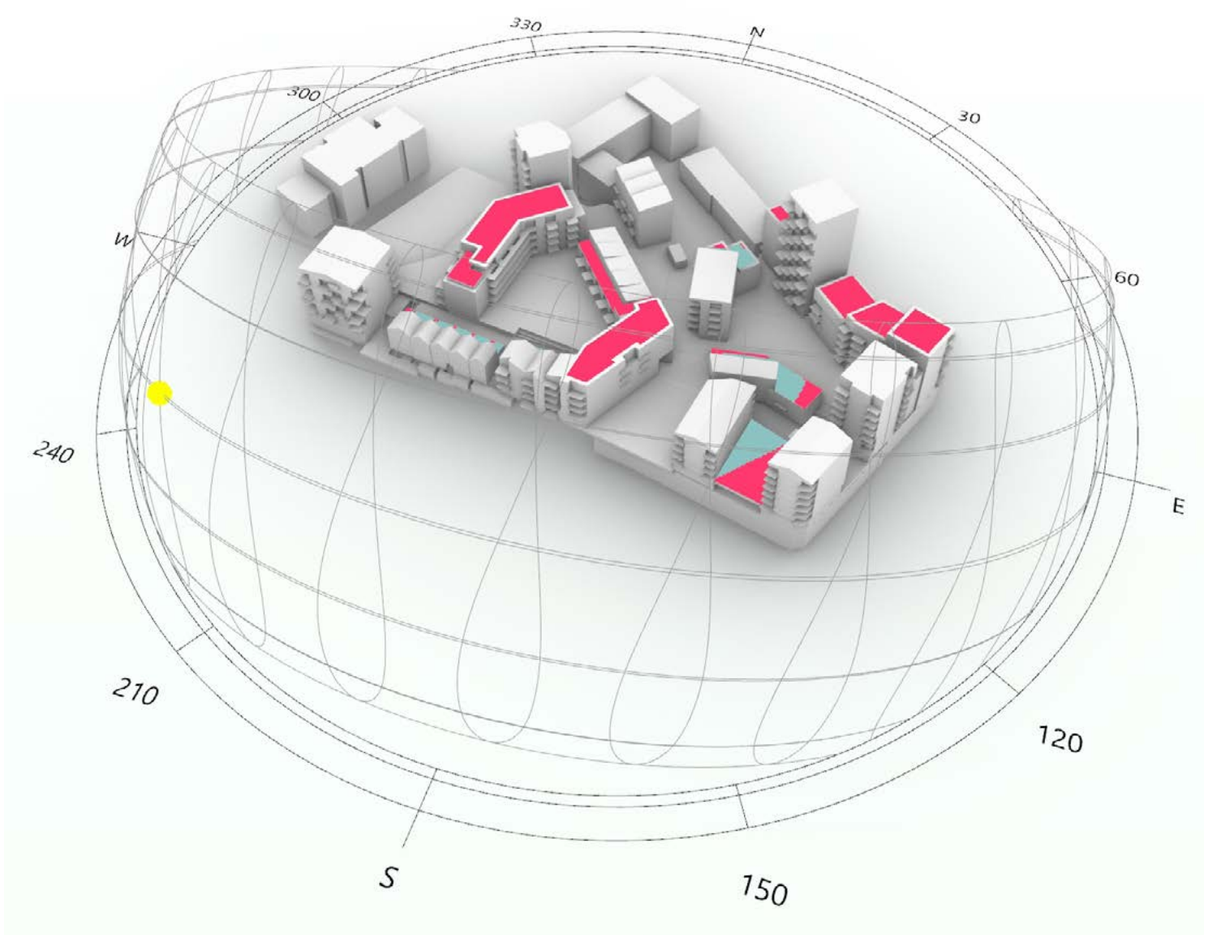


21. Mars

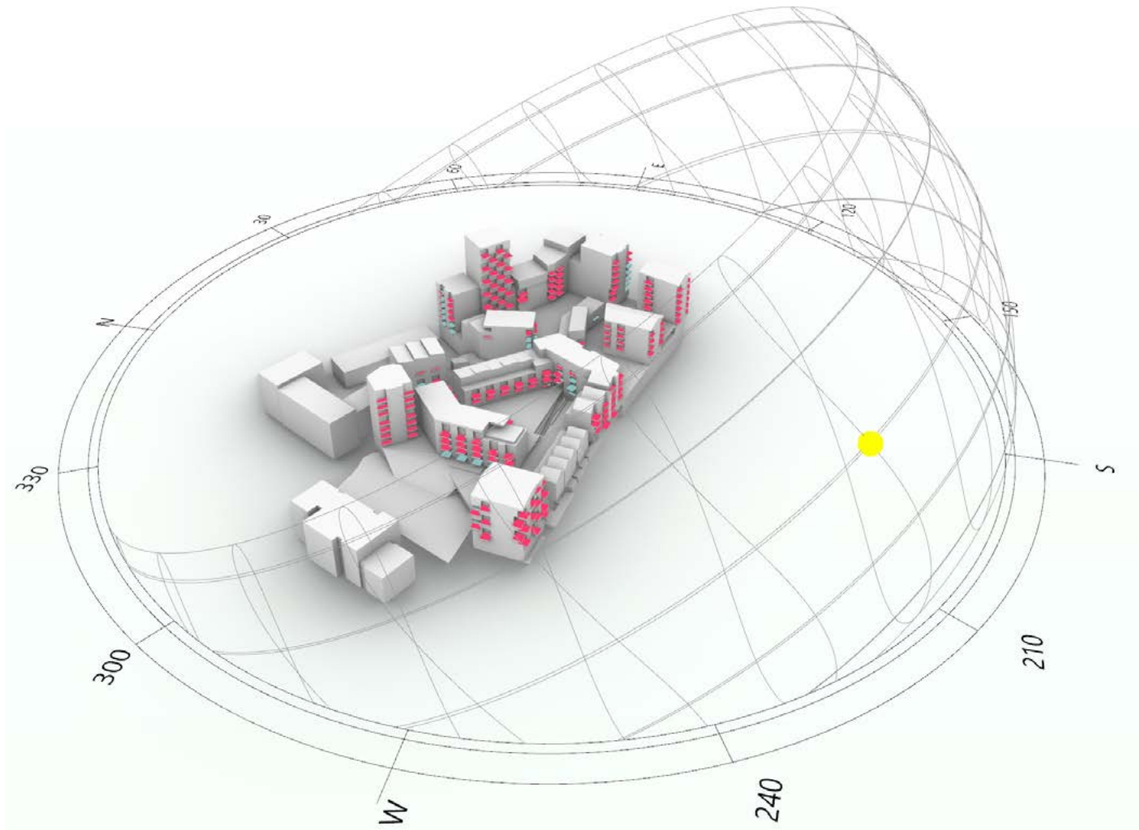


Mer enn 5timer sol
Mindre enn 5timer sol

Potensialt solbelyst uteareal på tak og balkong



Solstudie viser potensielt solbelyste takflater 15.03 kl 15
Illustrasjonsen viser at opptil 78% har solbelsyt areal på dette tidspunktet.



Solstudie viser potensielt solbelyste balkongareal 15.03 kl 15
Illustrasjonsen viser at minst 65% av balkongene har solbelyst areal på dette tidspunktet. Obs: illustrasjonen har blitt justert noe etter analysen, der det har blitt lagt til balkonger mot møllevannsveien.

Potensielt uteoppholdsareal og direkte sol

kl 15. vårjevndøgn

Potensiell uteoppholdsareal til bolig		
Type	**Antall**	**Areal**
Uteareal terreng	2	2 365
Uteareal terreng privat	12	1 037
Flate tak som kan være egnet til opphold.		

Balkongareal		
Navn	**Antall**	**Areal**
Balkong	257	3 077

Solbelyst område på terreng og takterrasse, kl 15. vårjevndøg	
Navn	**Areal**
Direkte sollys	910
Direkte sollys Lek	196

Illustrasjonen viser uteareal med direkte sollyste til bolig, kl 15. vårjevndøgn. 1:750

Uteareal

Det er foreslås et krav på 20m2 uteoppholdsareal per boenhet. Balkonger og takterrasser teller som godkjent uteoppholdareal. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy. Barnehagens areal og areal for sandlekeplass (250kvm) er ikke medberegnet.

Uteområdene internt består oppholdsplasser, private uteområder, torg, gater, lekearealer, og interne gangveier. Det er et bilfritt område kun med tilgang for utrykningskjøretøy og renovasjon (kun på deler av torg). Offentlig arealer (blått) er ikke tatt med, men utgjør også gode og lett tilgjengelige arealer for opphold.

Antall boenheter er 271.
Krav til uteareal blir da 271*20kvm= 5420kvm
Tegningen viser at uteareal på bakken er opp til 3481vkm. Da må resterende uteareal dekkes av balkong og takterrasser tilsvarende ca1950kvm. Potensialet i videre beregninger viser at dette er mulig.

Balkong og tak som uteareal
For at balkongareal og tak areal skal medberegnes i uteoppholdsarealet må samme krav, som nevnt over, være oppfylt. Det innebærer at enkelte balkonger må ha tiltak som skjermes mot støy. Tiltak kan være innglassing eller rekkverk som virker støydempende. Tegnet balkongareal er over 3000 kvm fordelt på 257 balkonger.

Solbelyst uteareal

Solbelyst uteareal kl 15 vårgjevndøgn
Kommunen stiller krav om at minst 50% av uteoppholdsareal skal være solbelyst. Det vil si minimum 2710 kvm ved 271 boenheter.

Sol på balkonger og terreng
Illustrasjon på forrige side er det vist at det er gode solforhold også på balkonger, og et balkongareal som er solbelyst på minst 65% av arealet kl 15, 21. mars.
65% av balkong arealet utgjør ca 2000 kvm potensielt solbelyst areal.

Illustrasjonen viser at 910kvm av uteoppholdsarealet til bolig på terreng, får direkte sollys. Dermed er over 50% av kravet for uteoppholdsareal dekket av balkong og uteareal på terreng.

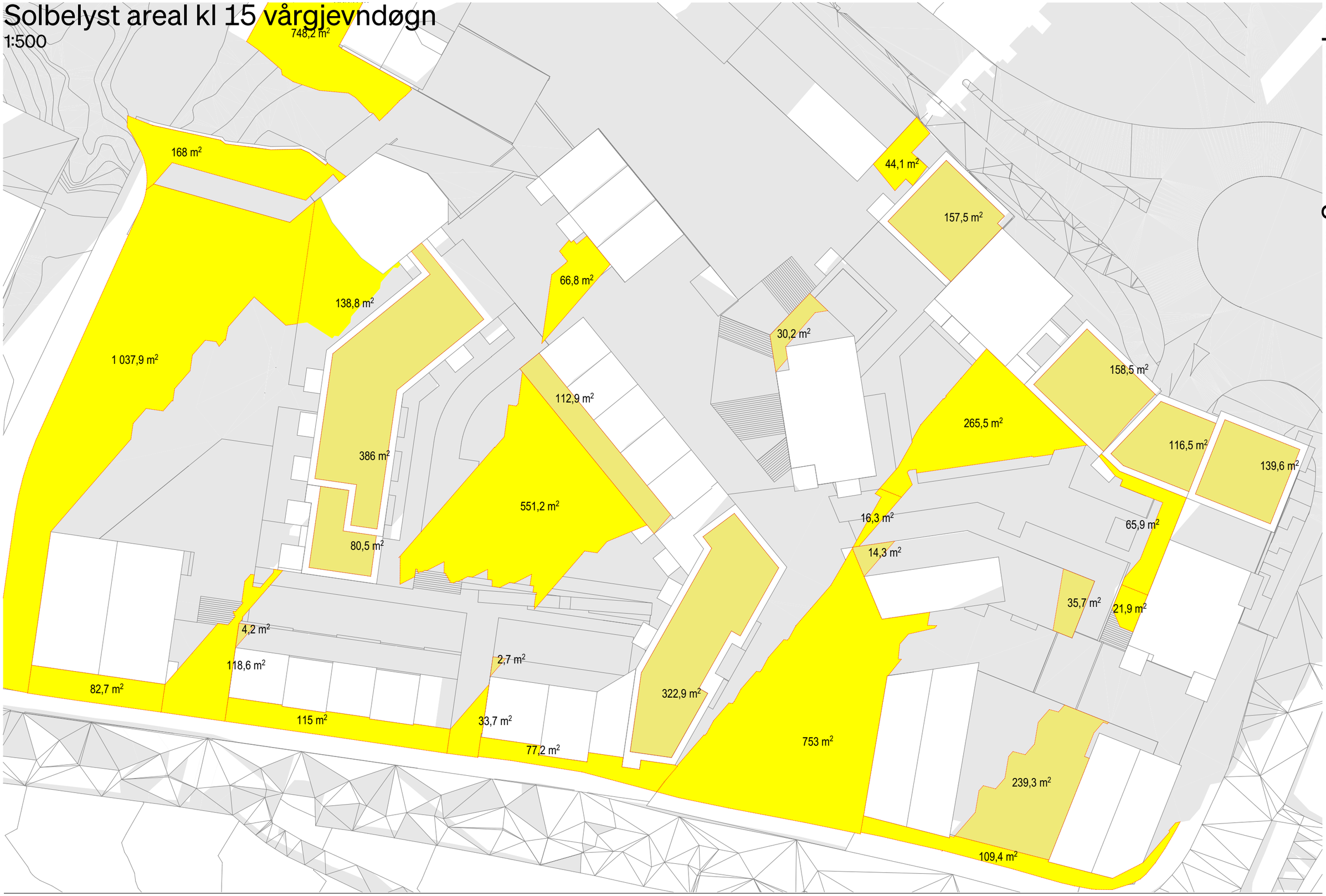
Potensial
Illustrasjonen viser også flate tak som kan egne seg til uteopphold.
Se også neste side for alt solbelyst areal innenfor avgrenset tomtegrense.

Lekeareal

Det er avsatt 250Kvm til lek etter krav fra kommunen. Av disse er 196kvm solbelyst.

Solbelyst areal kl 15 vårgjevndøgn

1:500



Kapittel 7: Byggetrinn

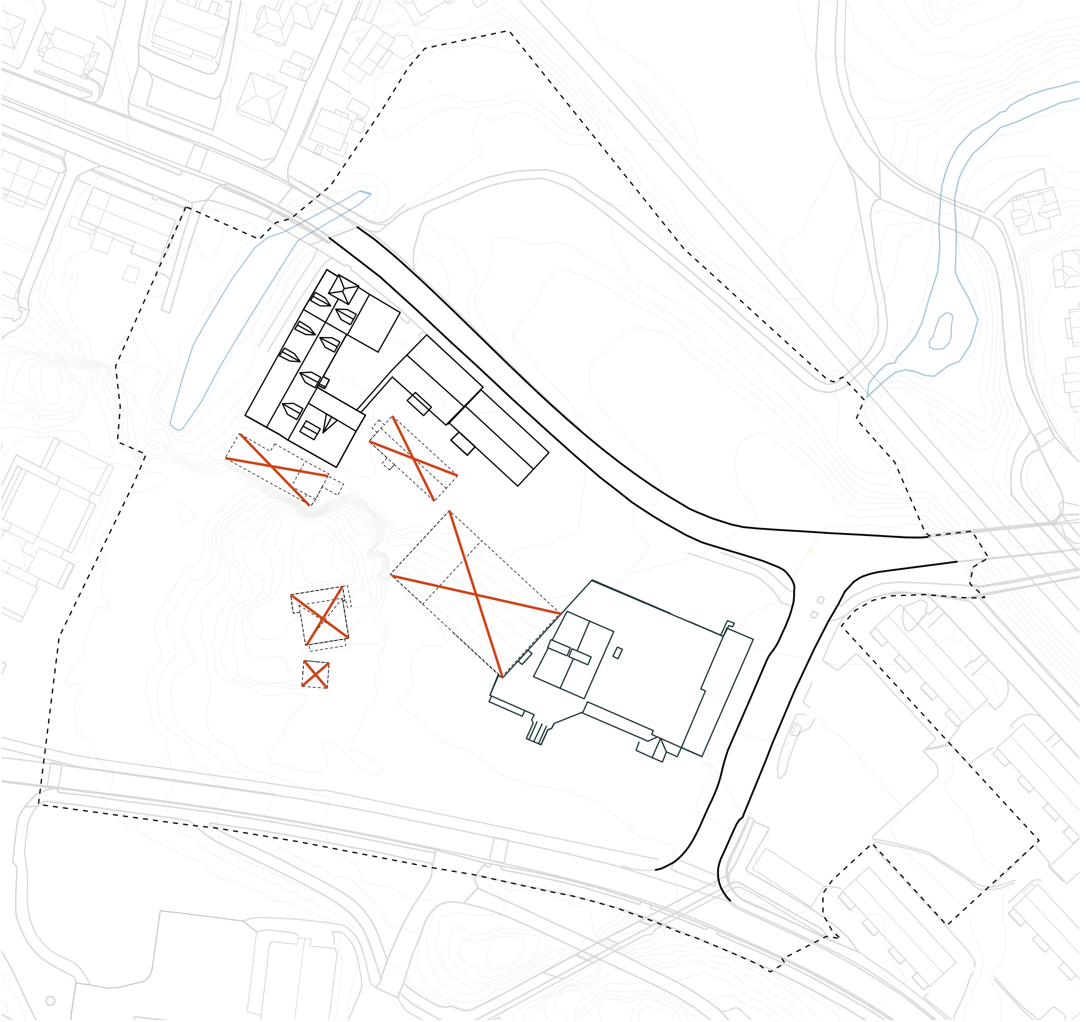
Foto: Shivendu Shukla on Unsplash

Utviklingsfaser

Byggetrinn prinsipp

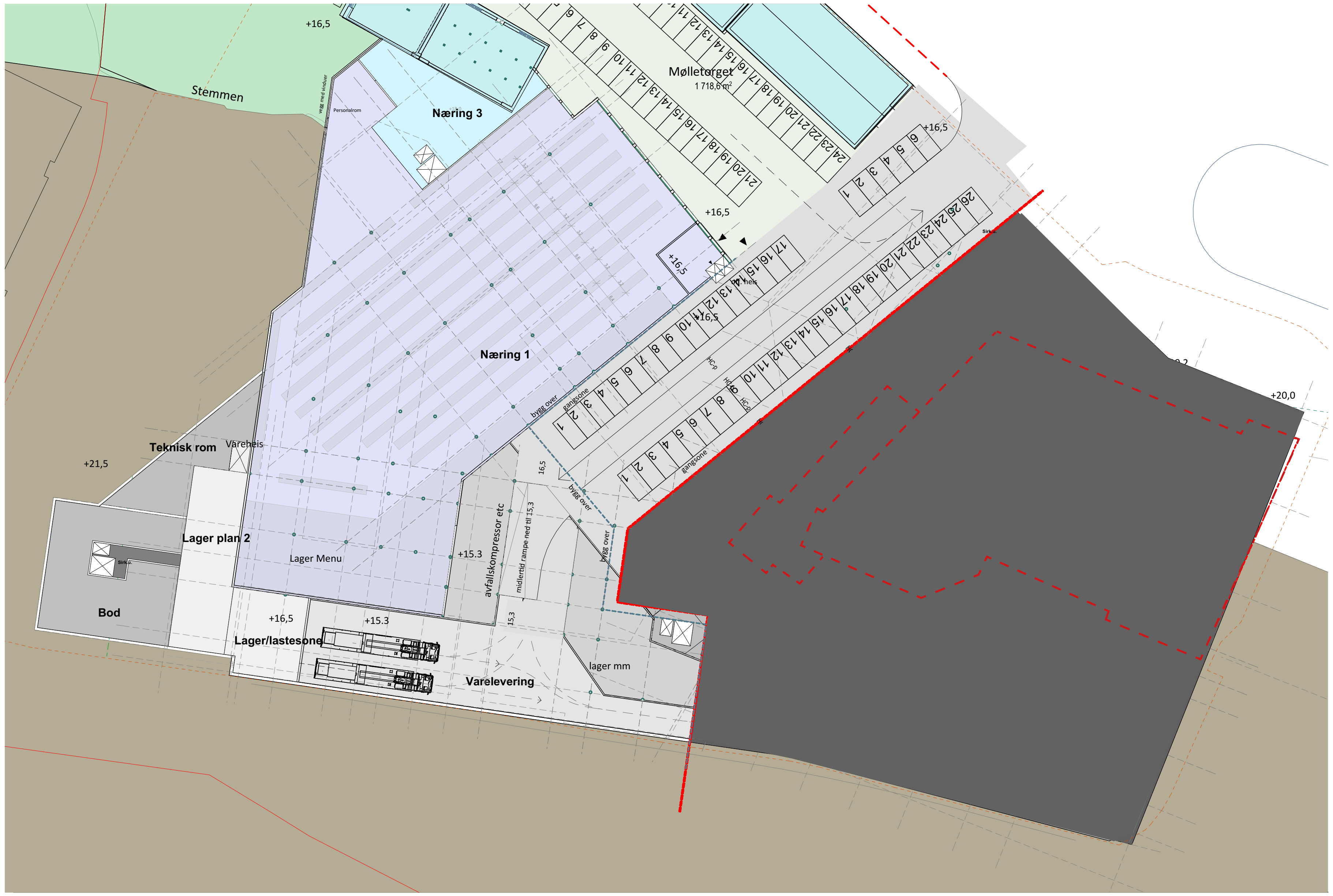
Det er ønskelig å ha drift og aktivitet av Meny under hele byggeperioden. Illustrasjonen viser hvordan dette kan gjennomføres.

Fase 1: Riving eller flytting av eksisterende bygninger



Fase 2: Rundkjøring og ny Meny etableres.

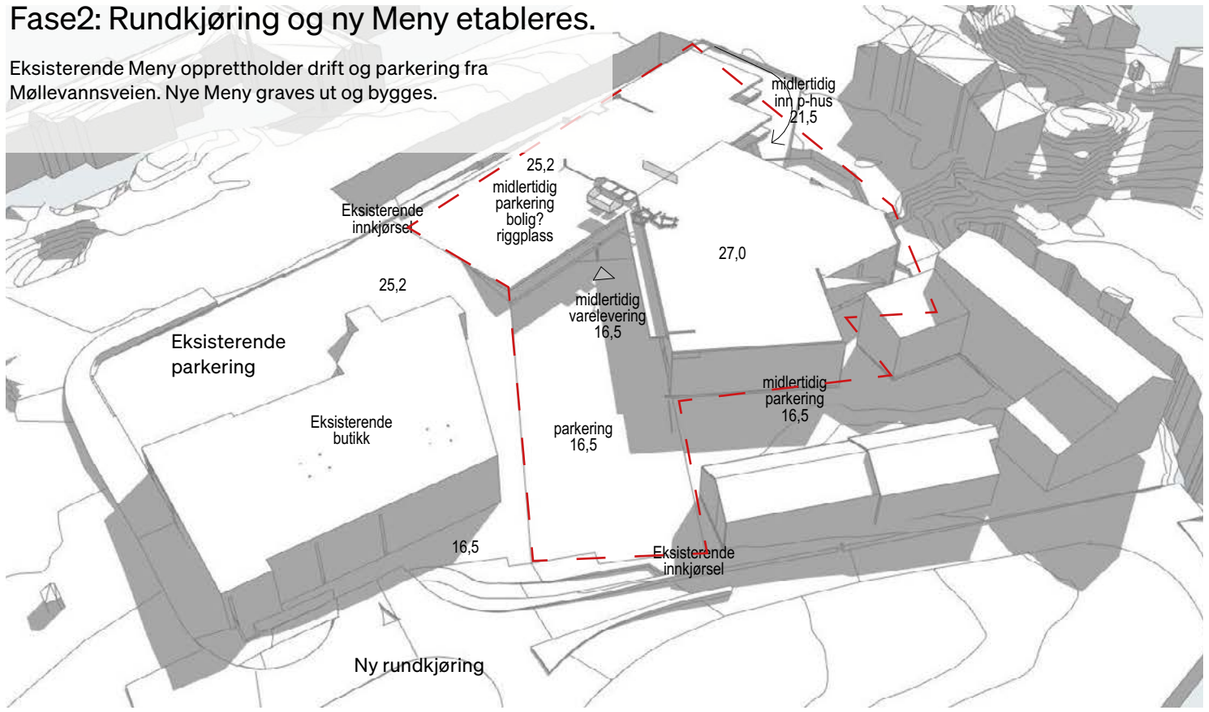
Midlertidig varelevering fra eksisterende innkjørsel fra Setedalsveien. Svart felt opprettholdes som før, men med varelevering fra Møllevannsveien.



Utviklingsfaser

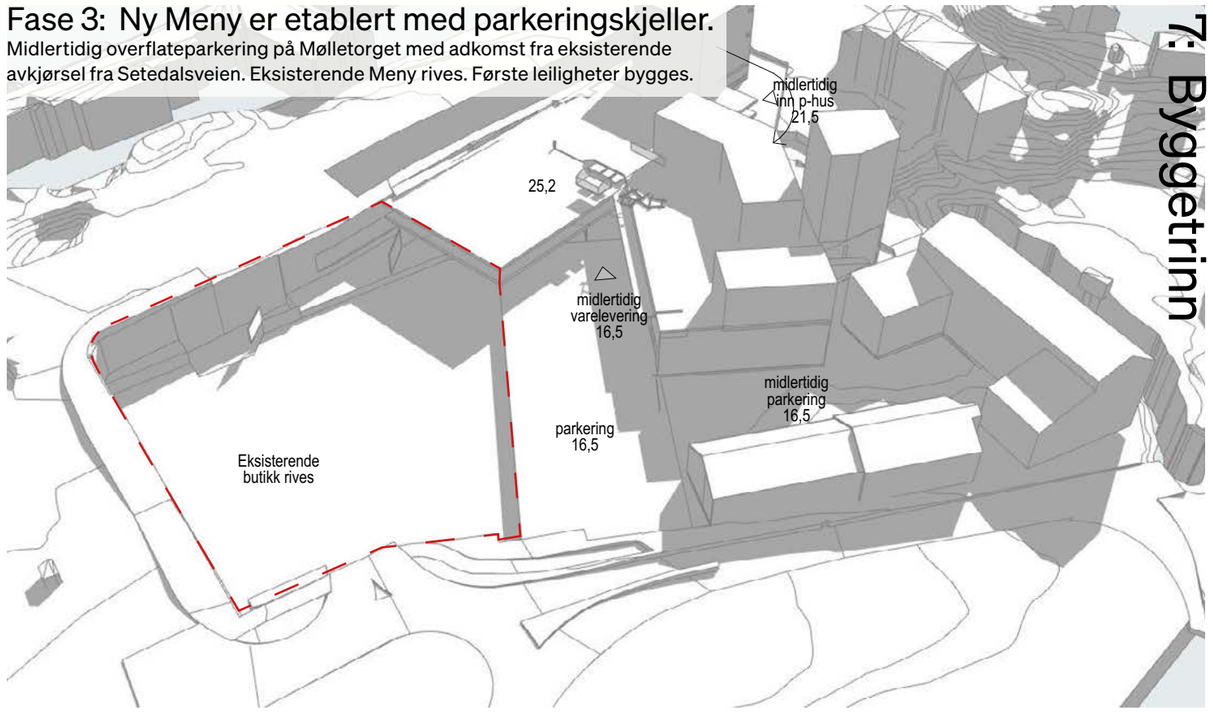
Fase2: Rundkjøring og ny Meny etableres.

Eksisterende Meny opprettholder drift og parkering fra Møllevannsveien. Nye Meny graves ut og bygges.



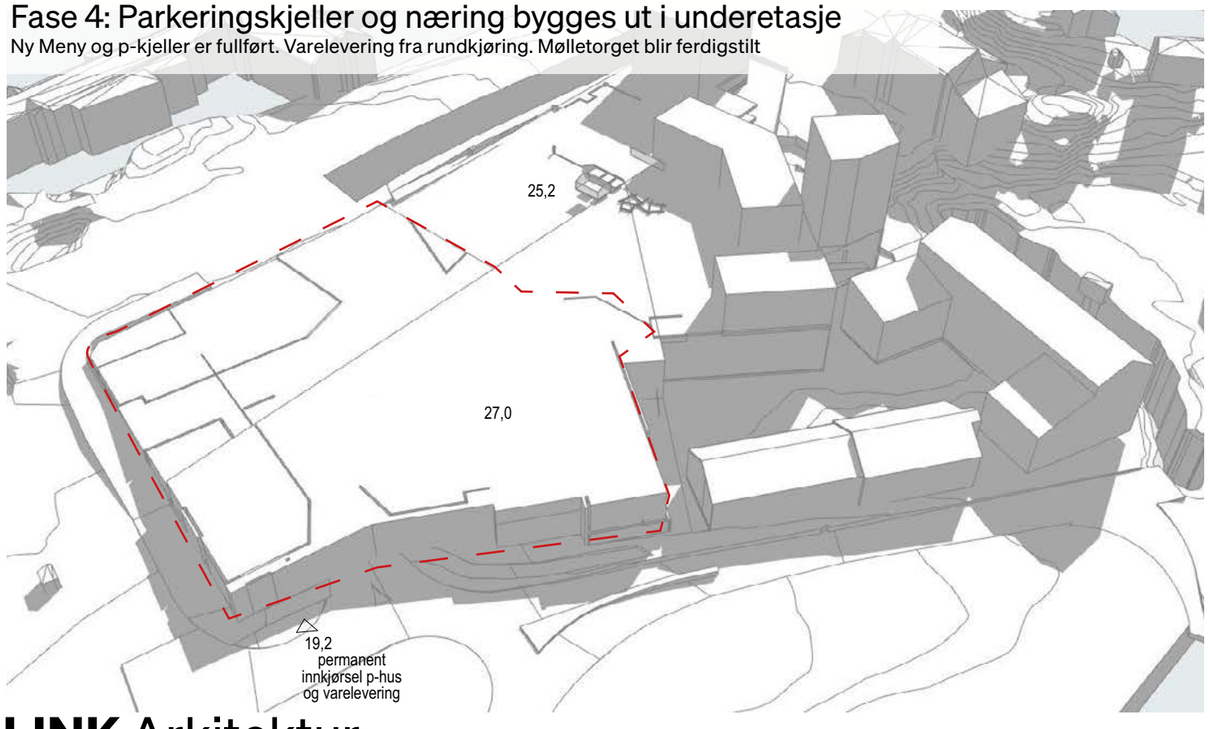
Fase 3: Ny Meny er etablert med parkeringskjeller.

Midlertidig overflateparkering på Mølletorget med adkomst fra eksisterende avkjørsel fra Setedalsveien. Eksisterende Meny rives. Første leiligheter bygges.

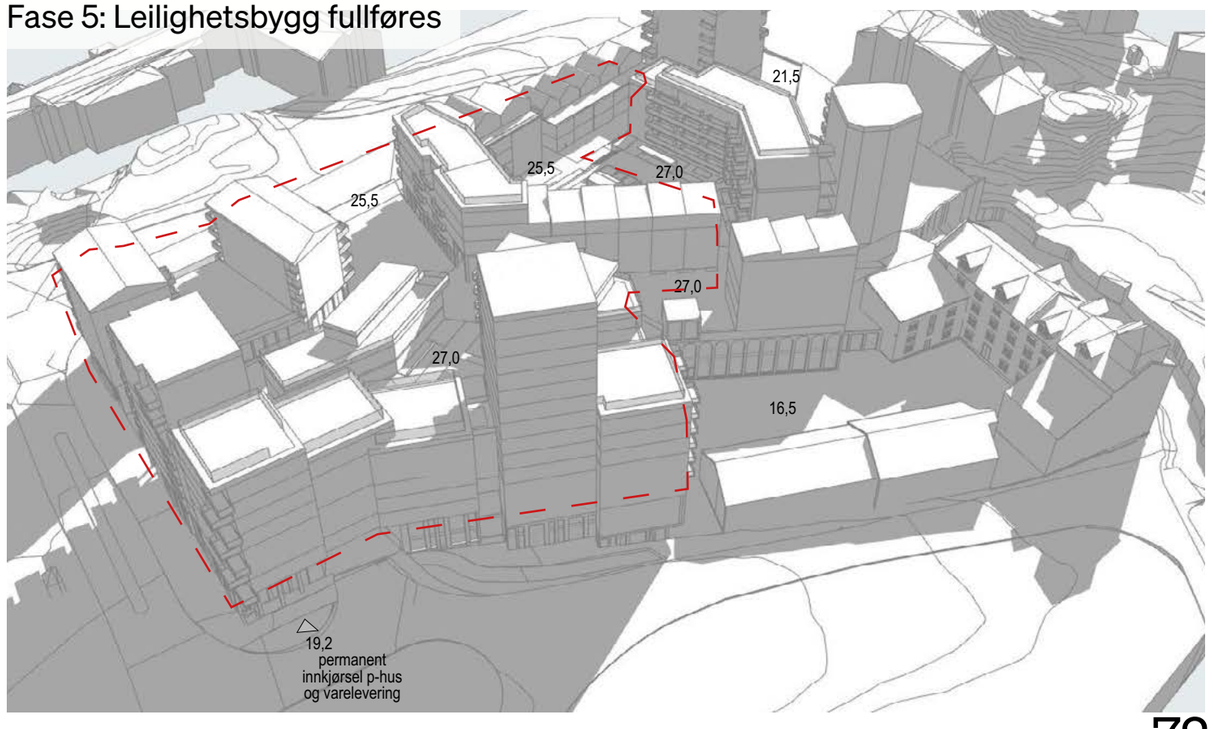


Fase 4: Parkeringskjeller og næring bygges ut i underetasje

Ny Meny og p-kjeller er fullført. Varelevering fra rundkjøring. Mølletorget blir ferdigstilt



Fase 5: Leilighetsbygg fullføres



Kapittel 8:
Areal og regnskap

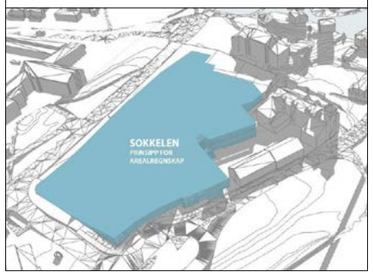
LINK Arkitektur

22.09.2021

Utregningsmetode for bruksareal bolig

Areal nybygg		
Navn	**Areal**	
Annet	33 227	Samlet BRA for annet formål enn bolig (inkl innervegger)
Bolig	23 703	Samlet BRA for bolig (inkl innervegger)
Svalgang BRA	132	Balkonger, Svalgang, annet overdekket areal.
Terr. BRA	1 702	
Samlet	**58 764 m²**	

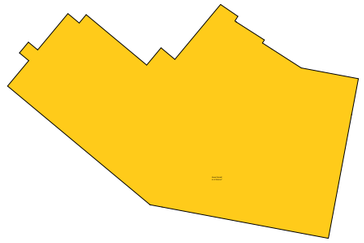
Planen vist her viser arealberegningen på 3. etasje. Samme metode er brukt på de andre plan for å regne ut de samlete areal.



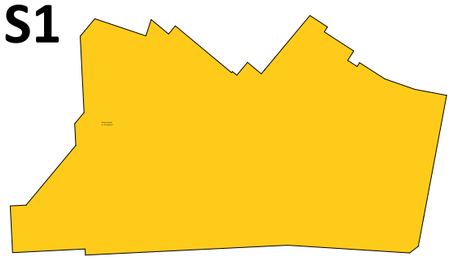
I tillegg kommer estimert 4950kvm BRA eksisterende bygg som skal bevares.

Utregningsmetode for BRA bolig

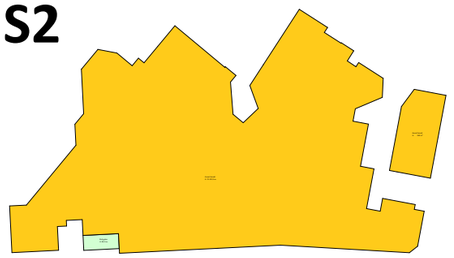
U1



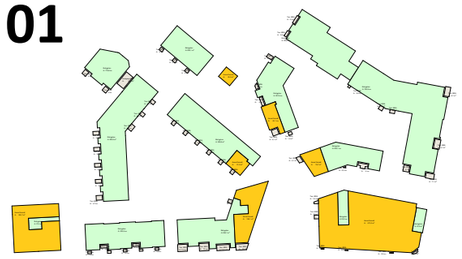
S1



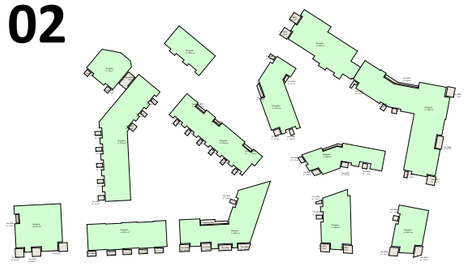
S2



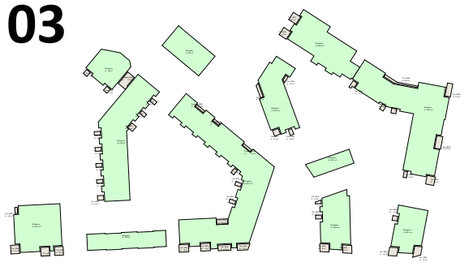
01



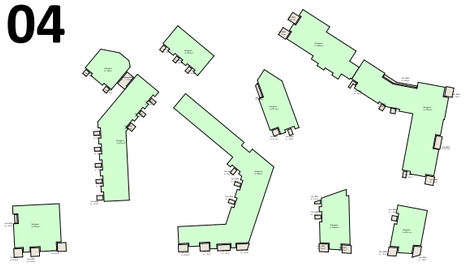
02



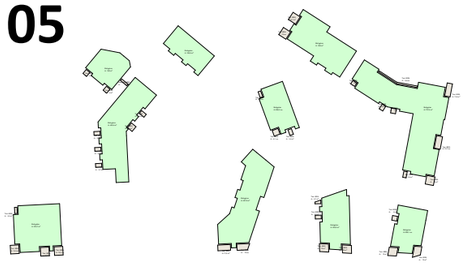
03



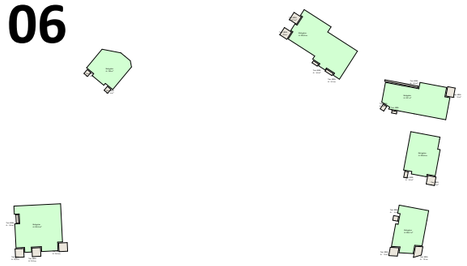
04



05



06

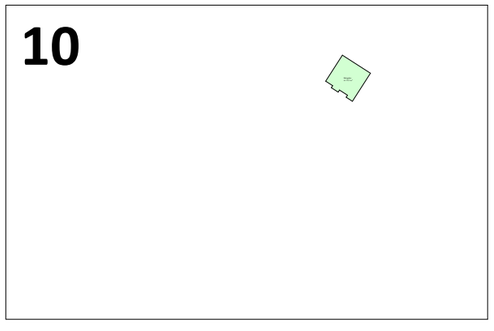


07

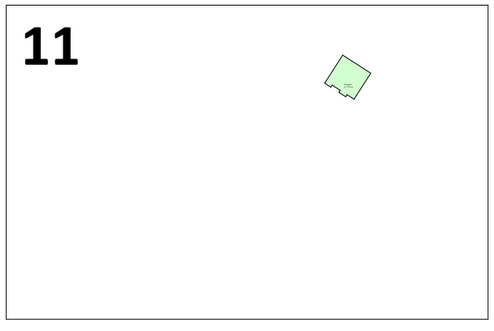
08

09

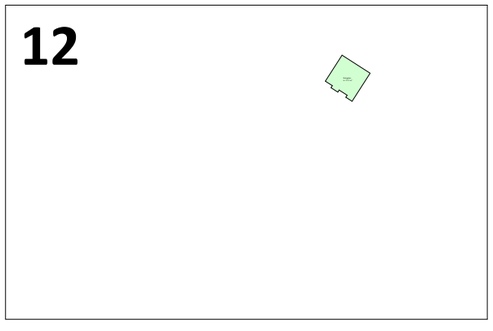
10



11



12



Annet formål			Svalgang BRA		
	Plan U	8 156		Etg. 01	21
	Plan S1	12 519		Etg. 02	55
	Plan S2	11 002		Etg. 03	32
	Etg. 01	1 550		Etg. 04	21
		33 227 m²		Etg. 05	3
Boligplan					**132 m²**
	Plan S2	88	Terr. BRA		
	Etg. 01	3 716		Etg. 01	209
	Etg. 02	4 585		Etg. 02	380
	Etg. 03	4 452		Etg. 03	318
	Etg. 04	3 936		Etg. 04	317
	Etg. 05	3 330		Etg. 05	250
	Etg. 06	1 586		Etg. 06	148
	Etg. 07	730		Etg. 07	46
	Etg. 08	568		Etg. 08	34
	Etg. 09	178			**1 702 m²**
	Etg. 10	178			**58 764 m²**
	Etg. 11	178			
	Etg. 12	178			
		23 703 m²			

Areal oversikt

BRA uten sirkulasjon og vegger.			
Program	**Areal**	**Antall**	**Gj.snitt str.**
Duplex	717	7	102
Leilighet	18 742	259	72
Townhouse	928	5	185,6
Totalt	**20 387 m²**	**271**	75

Areal nybygg		
Navn	**Areal**	
Annet formål	33 227	Samlet BRA for annet formål enn bolig (inkl innervegger)
Boligplan	23 703	Samlet BRA for bolig (inkl innervegger)
Svalgang BRA	132	Balkonger, Svalgang, annet overdekket areal.
Terr. BRA	1 702	
	58 764 m²	

Areal eksisterende: ca 4950kvm BRA
Estimet areal fra eksisterende bebyggelse ca 4950kvm BRA. Dette er programert som kontor med tilsvarende krav.

Av erfaring forsvinner parkeringsplasser og annet areal ved videre prosjektering, grunnet uforutsette faktorer som ikke er kjent eller undersøkt i regulering - tall og verdier presentert i rapporten må ikke ses på som absolutte.

Annet areal			
Navn	**Program**	**Areal**	**Etasje navn**
Barnehage	Barnehage	318	Etg. 01
Barnehage	Barnehage	454	Plan S2
Bod	Birom	80	Plan S2
Bod	Birom	1 461	Plan U
Bod	Birom	327	Plan S1
Kombinert formål	Kombinert formål	192	Etg. 01
Kombinert formål	Kombinert formål høyere	182	Etg. 01
Lager	Lager	495	Plan S2
Lager plan 2	Lager	241	Plan S1
Lager/lastesone	Lager	137	Plan S1
Næring 1	Meny	3 209	Plan S1
Næring 2	Næringsareal	929	Plan S1
Næring 3	Annet. næring	250	Plan S1
Næring 4	Annet. næring	180	Plan S1
Næring 5	Næringsareal	2 343	Plan S2
Næring 6	Annet. næring	351	Plan S2
Næring 7	Næringsareal	1 691	Plan S2
Næring 8	Næringsareal	565	Plan S2
Næring G	Næringsareal	804	Etg. 01
Parkering plan U1	Parkering	3 796	Plan S2
Parkering plan U2	Parkering	5 056	Plan S1
Parkering plan U3	Parkering	6 319	Plan U
Rampe/vei	Parkering	114	Plan S2
Sirk.u.	Sirkulasjon	191	Plan S2
Sirk.u.	Sirkulasjon	146	Plan S1
Sirk.u.	Sirkulasjon	310	Plan U
Sirk.u.	Sirkulasjon	37	Etg. 01
Sykkelparkering	Birom	564	Plan S2
Søppel	Birom	38	Plan S2
Teknisk rom	Birom	242	Plan S2
Teknisk rom	Birom	281	Plan S1
Varelevering	Parkering	1 693	Plan S1

Parkering

Tegnet ordinære parkeringsplasser

Boligparkering:
225 p-plasser på Plan U3, herav 12 HCP

Næringsparkering:
159 p-plasser på Plan U2, herav 8HCP
132 p-plasser på Plan U1, herav 7 HCp

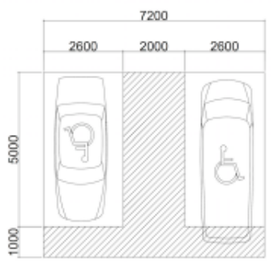
Totalt tegnet plasser 516 p-plasser

Parkeringsplass er tegnet 2,6*5 meter.

HC parkerkering:
Antall HC skal være 5% av totalt parkering og bør være sentralt plassert. Størrelse pr HC plass 6*4,5. Løsningen under viser en vanlig måte å spare plass på. Det må dog tas opp med kommunen om den løsning er akseptabel.
Med en slik løsning kan tre vanlige plasser, bli til to HC-plasser.

Illustrasjon er hentet fra: Universell utforming - publikumsbygg (25.01.2019).

Parkeringsplasser for forflytningshemmede inne (en mulig løsning for å spare plass).



Av erfaring forsvinner parkeringsplasser og annet areal ved videre prosjektering, grunnet uforutsette faktorer som ikke er kjent eller undersøkt i regulering - tall og verdier presentert i rapporten må ikke ses på som absolutte.

Fra kommuneplanens bestemmlser.

b. Krav som gjelder for den enkelte sone

Typer nybygg	Mellom sone
Boligbebyggelse	• Bil: 1 bil pr. bruksenhet, på fellesareal på egen tomt • Gjesteparkering: ¼ bil pr. bruksenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet • Sykkel: min 2 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd
Kontor	• Bil: Maks 1 pr 100 m2 bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Sykkel: 1,0 pr. 100 m2 bruksareal
Forretning	• Bil: 3 - 5 pr 100 m2 bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold. • Lasteareal for vare- og lastebiler • Sykkel: 1,0 pr. 100 m2 bruksareal
Industri og lager	• Bil: Maks 1 pr 200 m2 bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Lasteareal for vare- og lastebiler

Dekningsgrad
Dette utgjør en boligparkeringsdekning (inkl. gjesteparkering) på 0,8 pr. boenhet.

Næringslokale får en dekning 2,2 p-plasser pr 100kvm næring. Kravet i mellomsonen er 3-5 p-plasser.

Eksisterende bebyggelse regnes som kontor med en dekning på 1 pr. 100kvm BRA. Det tilsvarer 50 p-plasser.

Barnehage har 13 p-plasser

Sykkel parkering
Krav totalt: 695
Tegnet/estimert: 803
Beregnet overskudd: 108

Kapittel 9:
Barnehage på Grim

Foto: Michał Parzuchowski på Unsplash

Læringsverkstedet på grim torv

Grim Eiendom har inngått en intensjonsavtale med Læringsverkstedet som ønsker å etablere en barnehage for 80 barn på området. Læringsverkstedet ser for seg å utvikle en konseptbarnehage med sterk tilknytning til det lokale nabolaget og utstrakt bruk av sambruksarealer både i og utenfor barnehagen. Barnehagen kan på denne måten bidra til å skape nye møteplasser på Grim Torv både for barn og unge, seniors, beboere og naboer.
I forbindelse med mulighetsstudiet er det foretatt vurderinger av alternative plasseringer, uteoppholdsareal. Det er også utarbeidet en egen rapport om dette.

Konseptbarnehage

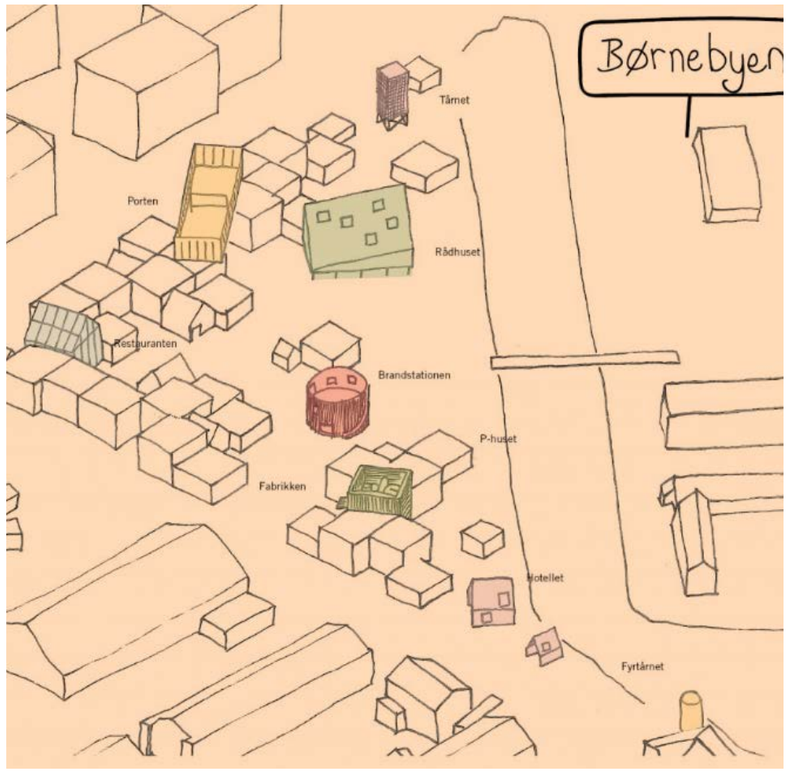
For å gjøre barnehagen attraktiv er det et ønske om at den skiller seg ut ved å skape ett tydelig konsept basert på ett eller flere tema(se diagram) Intensjonen med konseptbarnehagen er at denne, i tillegg til å ha en tydelig identitet, også gir noe tilbake til nabolaget. Dette kan være funskjoner som mangler på stedet eller som knytter seg til allerede eksisterende funskjoner.

Grim Torv blir en urban arena og vil bestå av flere funksjoner som ikke ennå er bestemt, men som kan være relevant for å underbygge konseptet til barnehagen, styrke grad av sambruk og tilknyttning til nabolaget. Ambisjonen til læringsverkstedet er at barnehagen blir som et «hjem», og at beboerne på Grim Torv vil bli oppfattet av barna som naboene deres, og omvendt. Derfor kan valg av tema og nabolagsfunksjoner spille stor rolle for å knytte barnehagefunksjonen til områdesenteret.

Barnehagen på Grim Torv

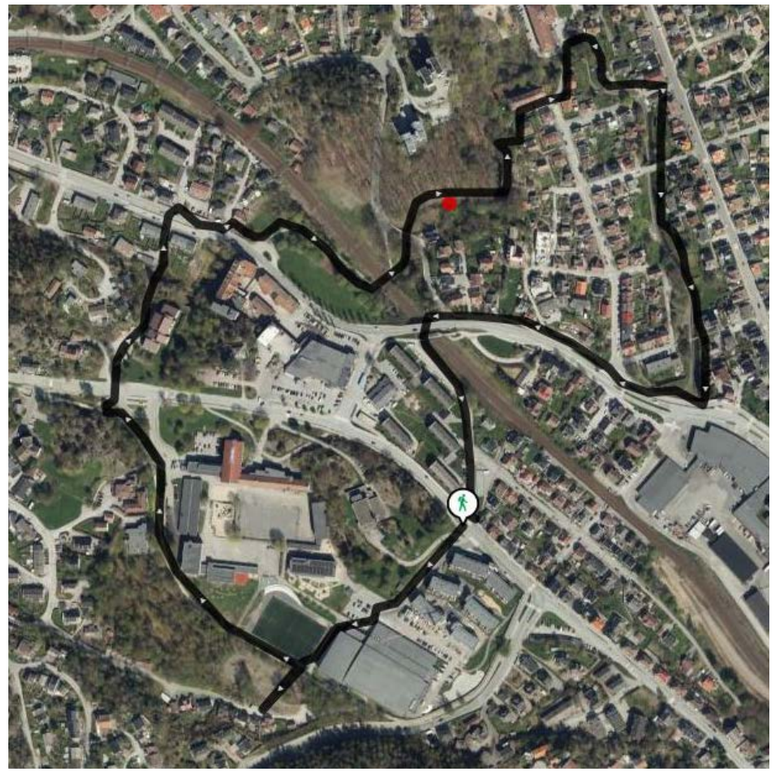
Folkehelse og sambruk

Det er mange studier som viser at det å kombinere eldre og barn gir bedre psykisk helse. På Grim ser vi muligheten for å realisere sambruk og samarbeid mellom barnehage og omsorgsboligene som ligger på nabotomten som et stort potensiale. Ensomhet er en utbredt folkehelseutfordring samtidig som eldrebølgen skyller over oss. Gjennom koblinger mellom barnehage og omsorgsboliger , i det som kalles «rullator-avstand» mellom barnhagen og omsorgsboligene, kan nye bånd knyttes mellom generasjonene og man får aktivisert de eldre. Dette kan legge grunnlaget for en meningsfull hverdag og motvirker ensomhet, samtidig som det stimulerer de yngre og skaper forståelse og respekt for andre. Det er med andre ord en vinn-vinn situasjon. Men krever planlegging og tilrettelegging. Læringsverkstedets definisjon på «rullator-avstand» er ca 300m. Et annet utrykk er «Tøffel-avstand», som innbærer at det etableres tak over gangsonene mellom funksjonene. I vist eksempel er dette enkelt å legge tilrette for. Eksempel på sambruk er f.eks Ladesletta Helse- og Velferdssenter som bl.a kombinerer seniorboliger med barnehage.



Barnebyen

I København er det utviklet et stort barnehageprosjekt like utenfor Christiania som er utformet som en liten by for barn. Her er store arealer bygget ut til barnehageformål og konseptet har gått ut på å integrere dette i eksisterende urbane omgivelser og skape en unik opplevelse for barna. Barnehagen tilbyr spesielle soner for lek som er utformet med et eget uttykk og integrert i byveven. Her finnes bl.a en hevet ballbinge som fungerer som portal inn i området, en brannstasjon for vannlek og spiseområdet “Restauranten” i ett drivhus hvor det også dyrkes mat. Dette er ett konsept som kunne tenkes benyttet på Grim Torv, i en noe mindre skala, hvor de spesielle arkitektoniske elementene også kunne inneholdt funskjoner som kunne vært benyttet av områdets beboere utenom barnehagens åpningstid. På denne måten får en aktivisert større deler av området også utenom barnehagens åpningstid.



Urban friluftsløype

Grimsbekken turløype, som går rett forbi Grim Torv og barnehagen, har stort potensiale for tilrettelagte utendørsaktiviteter. Den gjør at barna kan dra på tur uten å være avhengig av transport. Underganger og stier gjør at barna kan bevege seg trygt under Setesdalveien og jernbanen i ett bilfritt miljø. Barna kan aktivisere løypa, og lære seg å bry seg om lokalmiljøet sitt.
Området skal være tilgjengelig og kunne benyttes av alle. I nær fremtid vil det plasseres ut både benker, bord, griller og treningsapparater. Det er også planlat en rekke aktiviteter, hvor alle kan delta. Det finnes også O-poster langs løypa. Denne løypen utvikles i tilknytning til - og i forlengelse av - Prosjekt SMS: Stedsutvikling, medvirkning og sosiale møteplasser, som tilrettelegger for økt urbant friluftsliv i sentrum av byen.
Kilde: ut.no

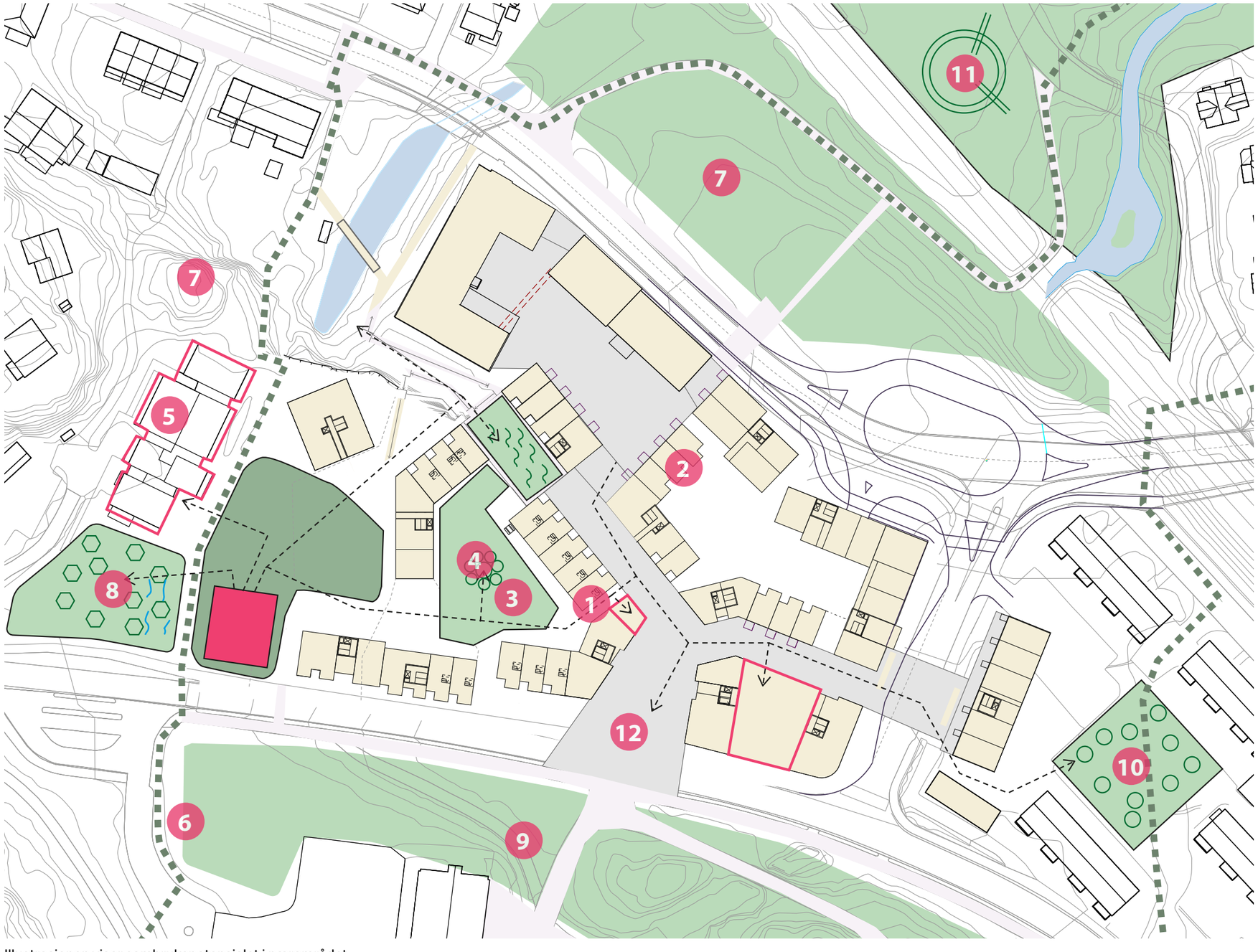
Sambrukspotensiale

For å skape en tilfredstillende barnehageløsning må Læringsverkstedet basere drift på en tilrettelagt aktivitetsplan med utflukter i nærmiljøet. Det er mange muligheter for dette på Grim Torv. Samtidig er potensialet for sambruk av funskjoner på Grim Torv stort. Det er flere lek og grøntarealer med bilfri adkomst og umiddelbar nærhet finnes, skole, kirke og omsorgsboliger, i tillegg til nye funskjoner som planlegges i eksisterende og nye arealer på Grim Torv. I urbane settinger som her på Grim Torv, er det trangere om plassen, og spesielt det store kravet til uteområder gjør det fornuftig for barnehagen å koble seg på omkringliggende funksjoner og grøntområder. Det er bærekraftig å sambruke både av økonomiske, økologiske, men også sosiale hensyn. Det integrerer barna i større grad i lokalsamfunnet, og bidrar til at plasser som kanskje ellers ville stått ubrukt deler av døgnet blir aktivisert.

Her er en liste over potensielle funksjoner og tilbud barnehagen kan bruke som eksisterer eller er planlagt (endelig plassering kan variere):

1-Nabolagsverkstedet
2-Gymsal i forbindelse med treningstudio
3-Frukthage med fellesareal for dyrking
4-Lekeplass
5- Omsorgsboligene(musikk, kjøkken/kantine, allrom og ubenyttede utearealer)
6- Turistforeninges tursti
7-Nærliggende park og grøntområde
8-Sansehage(felles med omsorgsboliger)
9-Skolens fasiliteter
10-Lekeplass
11- Bålplass og lign.
12- Skoleplassen

Det kan også utvilkes flere uteoppholdssoner i forbindelse med den urbane turstien gjennom området. I fremtiden kan det komme flere funksjoner som barnehagen kan bruke samtidig som barnehagens areal bør være åpne for andre etter barnehagens åpningstid. Lekeplassen er tilgjengelig for nabolagets barn, innendørs areal kan for eks. brukes av beboere, foreninger og klubber.



Illustrasjonen viser sambrukspotensialet i nærområdet.
Illustrasjonen er hentet fra rapporten ”Grim Torv Barnehage” og avviker noe fra siste versjon

Arealberegning barnehage

Nøkkel informasjon ved etablering av Grim Torv Barnehage:

Ved bergninger av areal har vi tatt utgangspunkt i Læringsverkstedets arealtall.

4-avdelinger:
Vi beregner dette som 80 barn og 18 ansatte. 2 avdelinger for de små barna og 2 avdelinger for de store barna
Av disse regner vi med 50 store barn (over 3 år) og 30 små barn (under 3 år)

Beregning av Lek og oppholdsareal (LOA)
Et stort barn skal iht. loven ha et innvendig LOA på 4 m2
Et lite barn skal iht. loven ha et innvendig LOA på 5,3 m2
Utvendig LOA skal være 6 ganger innvendig LOA
Dvs. at med forutsetningene over er minimum innvendig LOA = 359 m2 og minimum utvendig LOA = 2.154 m2

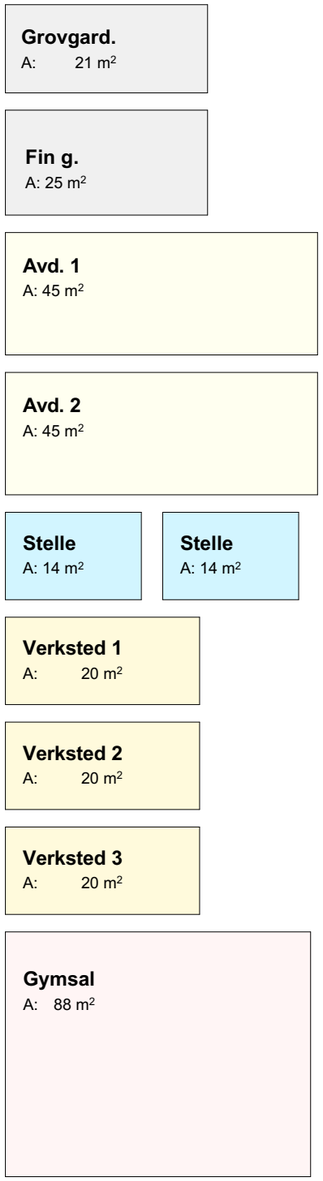
Med utgangspunktet Læringsverkstedets arealbehov har vi 607m2 nettoareal. Hvis vi tar utgangspunkt i en brutto nettofaktor på 1,25, blir bruttoarealet på 759m2

607m2 (NTA)*1,25= 759m2 bruttoareal

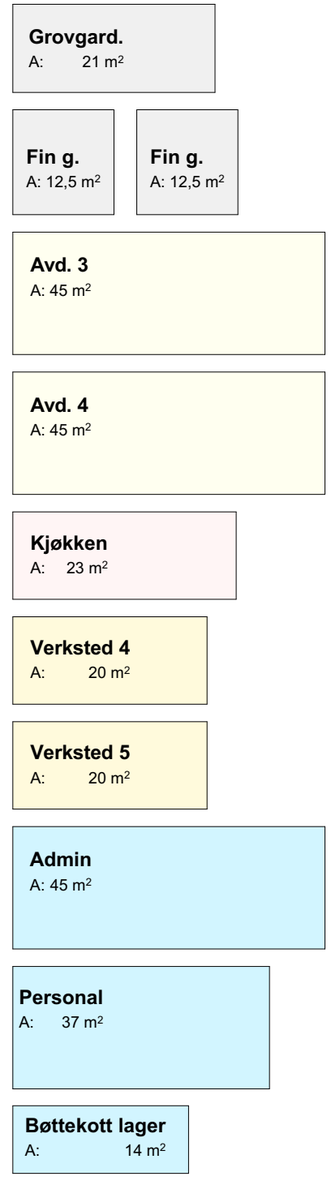
Lek og oppholdsareal definisjon
«Arealberegningen ved fastsettingen av leke- og oppholdsarealet per barn må ta utgangspunkt i de rommene som faktisk står til disposisjon for barnas aktiviteter. Dette gjelder for eksempel lekerom, grupperom og sove- og hvilerom. Dersom barnas garderobe også egner seg som leke- og oppholdsrom, kan denne også medregnes. Det samme gjelder kjøkkenet, dersom dette reelt brukes til barnas aktiviteter. Personalrom, kontorer, stellerom, toaletter og lignende skal ikke tas med i beregningen. Barnehagens norm for arealutnytting skal framgå av vedtektene».

	4 avd.		
Avdelingsareal	**Ant.**	**pr rom**	**sum m2**
Avdelingsareal 1	1	45	45
Avdelingsareal 2	1	45	45
Avdelingsareal 3	1	45	45
Avdelingsareal 4	1	45	45
Avdelingsareal 5			
Avdelingsareal 6			
Fellesareal - GYMSAL	1	80	80
Tilknyttet gymsalen: Stollager	1	4	4
Tilknyttet gymsalen; div.lager	1	4	4
			0
Verksted 1 - MOTORIKK	1	20	20
Verksted 2 - KREATIV	1	20	20
Verksted 3 - MATTE	1	20	20
Verksted 4 - HJERTE	1	20	20
Verksted 5 - SPRÅK	1	20	20
Barnas garderober			
Grovgarderobe	2	18	36
Fingarderobe	2	25	50
Stellerom	2	14	28
WC			0
Plass for personalets utetøy	2	3	6
Serviceareal			
Kjøkken, Hoved	1	20	20
Lager til hovedkjøkken	1	3	3
Kjølerom til hovedkjøkken	1		
Pedagogisk kjøkken	1		
Administrasjon og personalrom			
Hovedinngang	1		0
Kontor styrer	1	15	15
Kontorarbeidsplasser	1	18	18
Møterom	1	12	12
Personalrom/ pauserom	1	18	18
Personalgard. dame inkl. toalett	1	14	14
Personalgard. herre inkl. toalett	1	5	5
Dusj, Dame/ herre	1		0
			0
Bøttekott	1	6	6
Lager	2	4	8
Vaskerom			0
SUM			**607**

1. Etasje

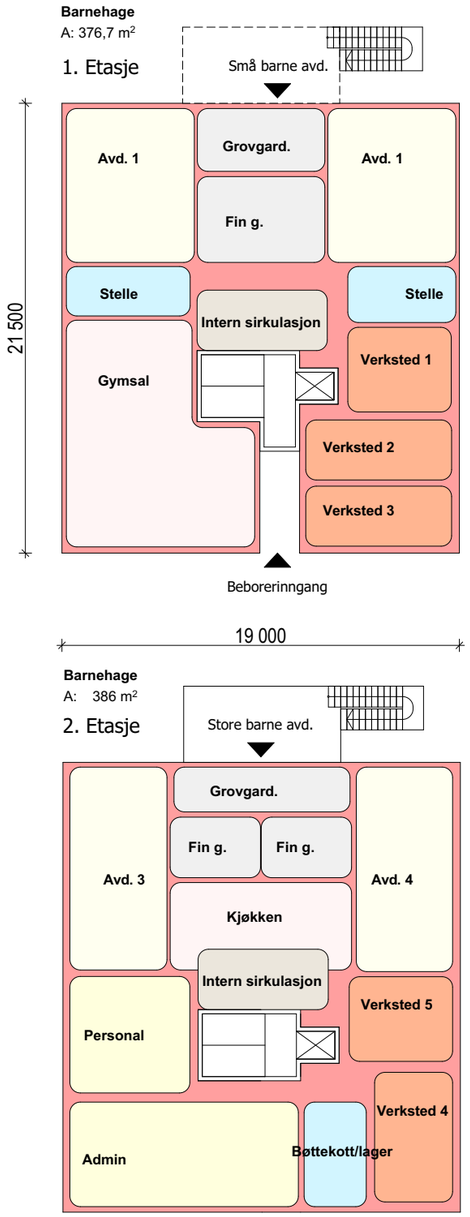


2. Etasje



Forslag for løsning av barnehage

Illustrasjonsprosjektet viser:
Barnehagens inneareal: 772kvm BRA
Uteareal for barnehage: 1525kvm
Ved 80 barn: 19kvm uteareal pr. barn



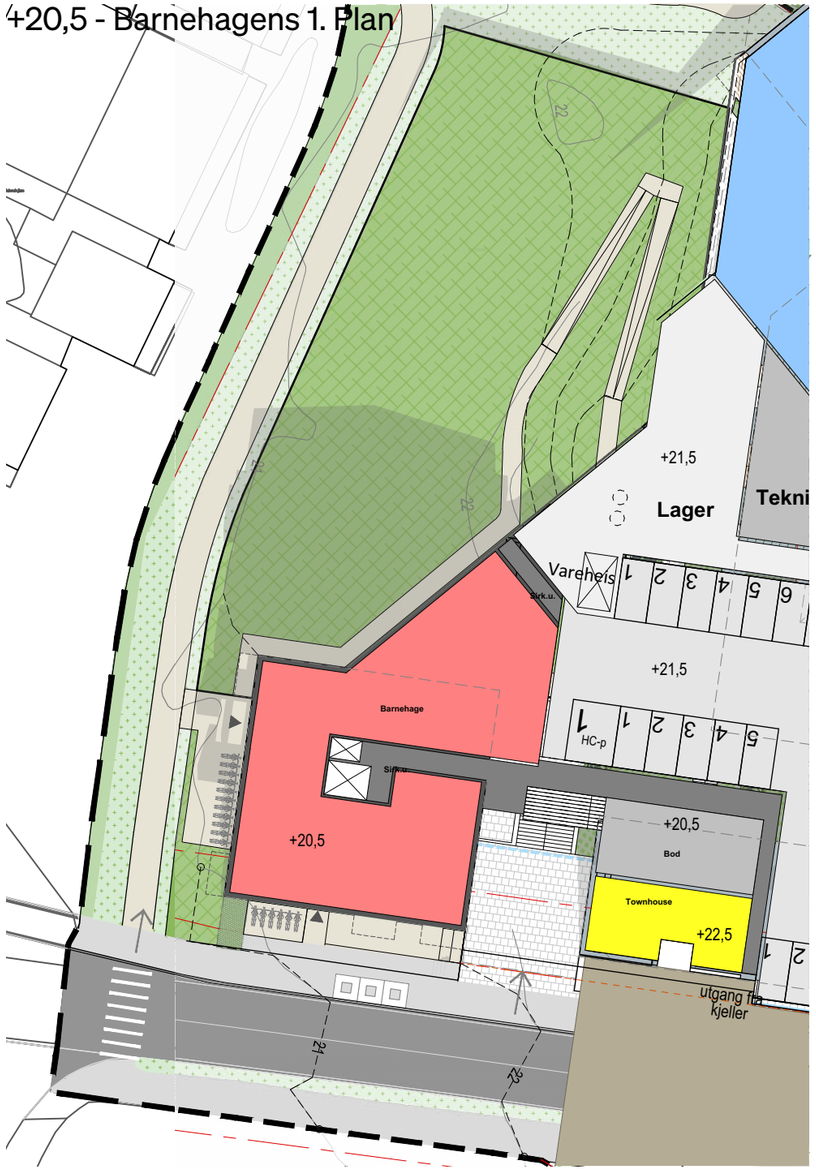
Illustrasjonen er hentet fra rapporten "Grim Torv Barnehage, 2019" og viser hvordan en barnehage kan løses i de to nederste etasjene av et punkthus.

Generelt om barnehagen
Barnehagens plassering er idel for sambruk og knyttes bilfritt til boenhetene på tomten. Barnehagen plasseres i de to nederste etasjene i punkthuset med småbarnsavdeling i 1 etasje og storebarn i 2 etasje. Optimal fordeling av funksjoner og plassering av disse må studeres nærmere i de neste faser. Inngang til barnehagen er plassert i tilknytning til hoved utendørs lekeareal. Barnehage på Grim vil heve attraktiviteten og kvaliteten på hele området og tiltrekke seg barnefamilier.

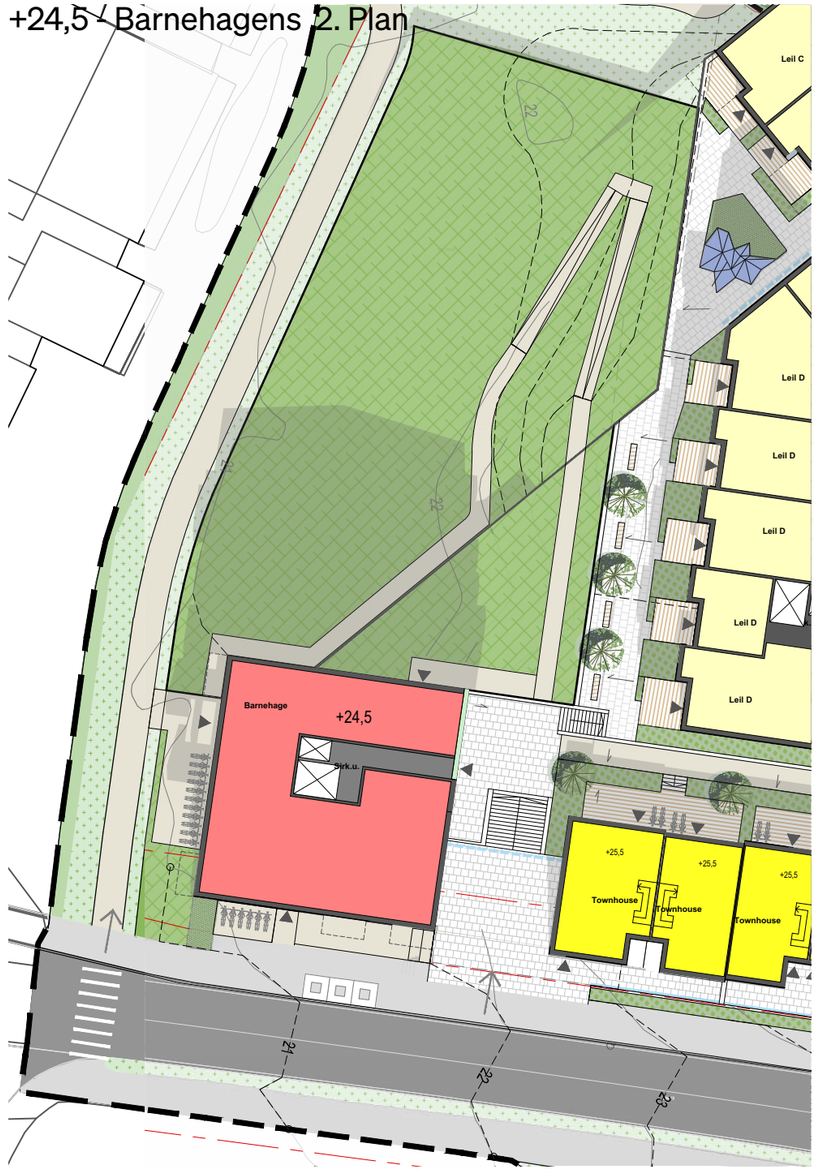
Uteareal
Utearealet har en fin og oversiktlig form med et interessant terreng, som egner seg godt for lek, og utnytter nivåforskjellene på tomten.
Størrelsen på utearealet tilfredstiller ikke kommunens krav med 6*lek og oppholdsareal. Og er nå et kompromiss mellom kommunens ønske om friområdet, Stemmens hensynsone og tilgjengelig areal.

Universel utforming
Universell løsning kan løses inne på barnehagens uteområdet av intern gangvei. I tillegg bør man se på heis og trappeløsninger og om sambruk med leilighetene er mulig.

+20,5 - Barnehagens 1. Plan



+24,5 - Barnehagens 2. Plan



Illustrasjonene viser barnehageforslaget i to etasjer sammen med barnehagens uteareal.

Illustrasjon læringsverkstedet

Illustrasjonen er hentet fra rapporten ”Grim Torv Barnehage” og avviker noe fra siste versjon

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

22.09.2021