



# KVARTAL 71, KRISTIANSAND

Kristin Jarmund  
—Arkitekter



PROSJEKTPRESENTASJON TIL  
OPPSTARTSMØTE

UTARBEIDET:  
19. MAI 2020



## Nøkkeltall SBB portefølje (pr 31.12.2019)

**SEK 79.5**  
mrd  
eiendomsverdi

**SEK 2,0**  
mrd  
leieinntekter

**SEK 745**  
mill  
Resultat forvalt.

**SEK 2,6**  
mrd  
resultat

**SEK 12,4**  
mrd  
eiendomsv. NO

**101**  
eiendommer  
Norge

**1 800 000**  
kvm  
Utleieareal

**7 år**  
Snitt  
gjenværende  
leietid

## Utvalg eiendommer fra porteføljen



## Nordisk eiendomsselskap



### Selskapsvisjon og strategi

- Visjon- Bygge opp det beste nordiske eiendomsselskapet for boliger og samfunnseiendommer i Norden
- Strategi-Eie, forvalte og utvikle langsiktig med fokus på boliger (Sverige) og samfunnseiendommer i Norden samt aktiv eiendomsutvikling for utviklingspotensial til sosial infrastruktur
- Langsiktig samarbeidspartner for offentlig sektor i Norden
- Miljø-100% klimanøytrale innen 2030

### Mål og visjon Kvartal 71-Kristiansand

- Gjennom miljøriktige og bærekraftige kvaliteter skape et byutviklingsprosjekt som gir Kristiansand en profil innen boligarkitektur i tett by av internasjonal klasse
- Knytte sammen by og hei med levende bygulv og spennende møteplasser til glede for alle



# ”Genuis Loci” - byens karakter



Kvadraturen, Kristiansand - 1887. Tomt markert i rødt.

Prosjektets utgangspunkt er møtet mellom Kvadraturen og Heia.

Prosjektet skal:

- Styrke kontakten mellom Kvadraturen og Baneheia
- Gi området en tydelig arkitektonisk identitet og profil
- Bidra til målsetningen om 15 000 beboere i Kvadraturen
- Ha fokus på miljømessig og sosial bærekraft.

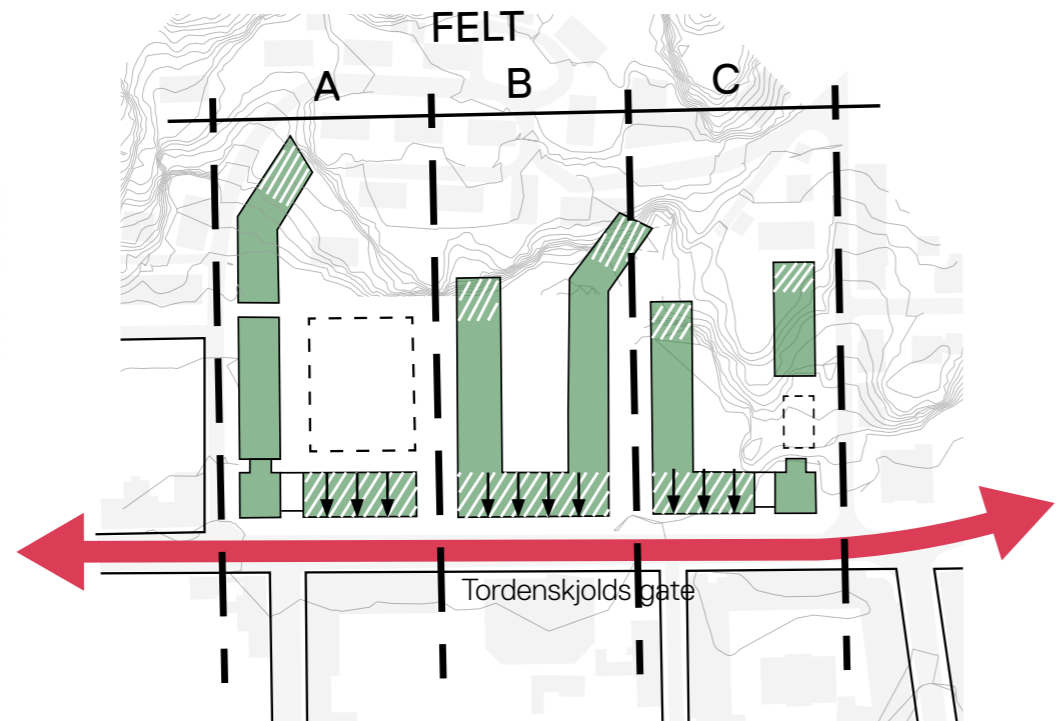


DAGENS SITUASJON / HØYDER



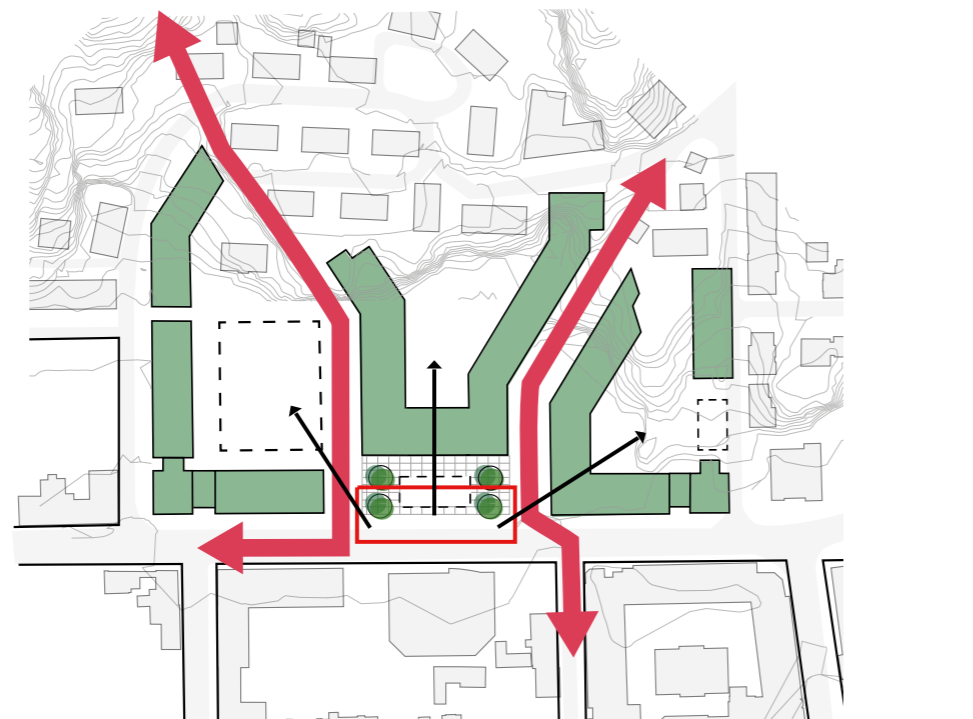


# Byplangrepet



## Konsept struktur:

- Underdele tomten i 3 felt for byvennlig skala
- Re-etablere en gatefasade langs Tordenskjolds gate
- Trappe ned høydene både mot Kvadraturen og mot Baneheia.



## Styrke kontakt med omgivelsene:

- To nye gangakser gjennom området forbinder Baneheia og Kvadraturen
- Gangaksene møtes i et urbant torg som skaper byliv i Tordenskjolds gate - en sydvendt "Esplanade".





DAGENS SITUASJON

*Esplanaden - samlende torg langs Tordenskjolds gate.  
Tilpasning i skala til Kvadraturens bebyggelse.*



Kristin Jarmund  
—Arkitekter

PERSPEKTIV AV "ESPLANADEN" SETT FRA TORDENSKJOLDS GATE



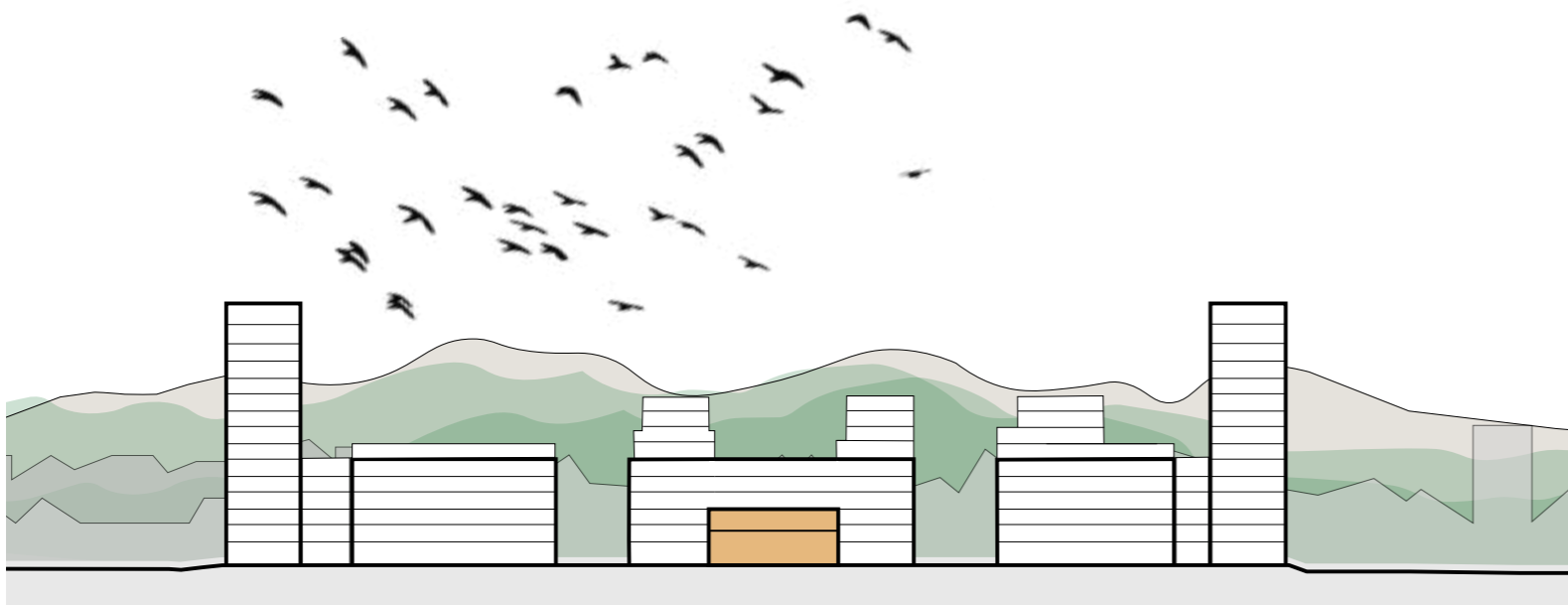
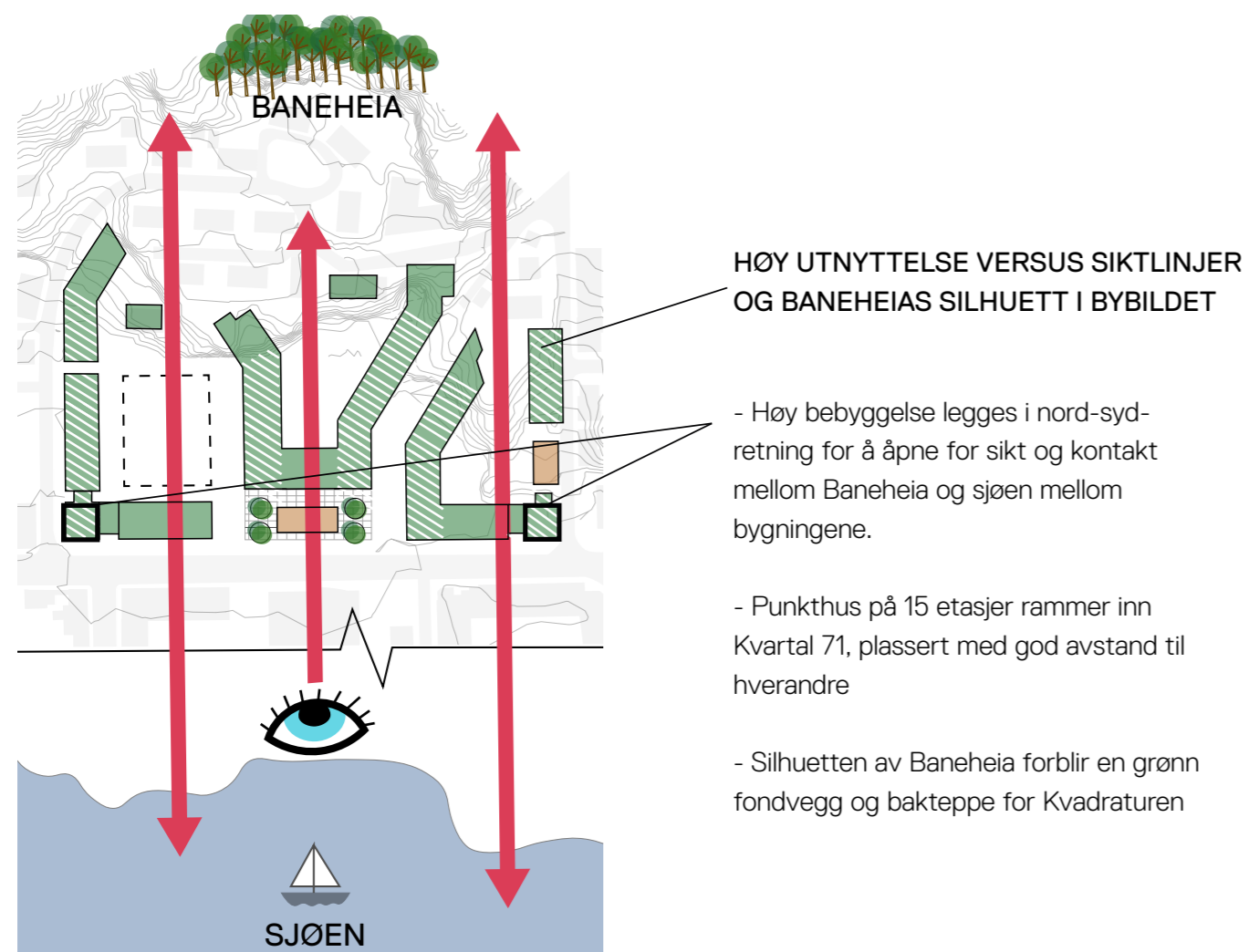


Kristin Jarmund  
—Arkitekter

PERSPEKTIV FRA TORDENSKJOLDS GATE ØST



# Sikten mot Baneheia

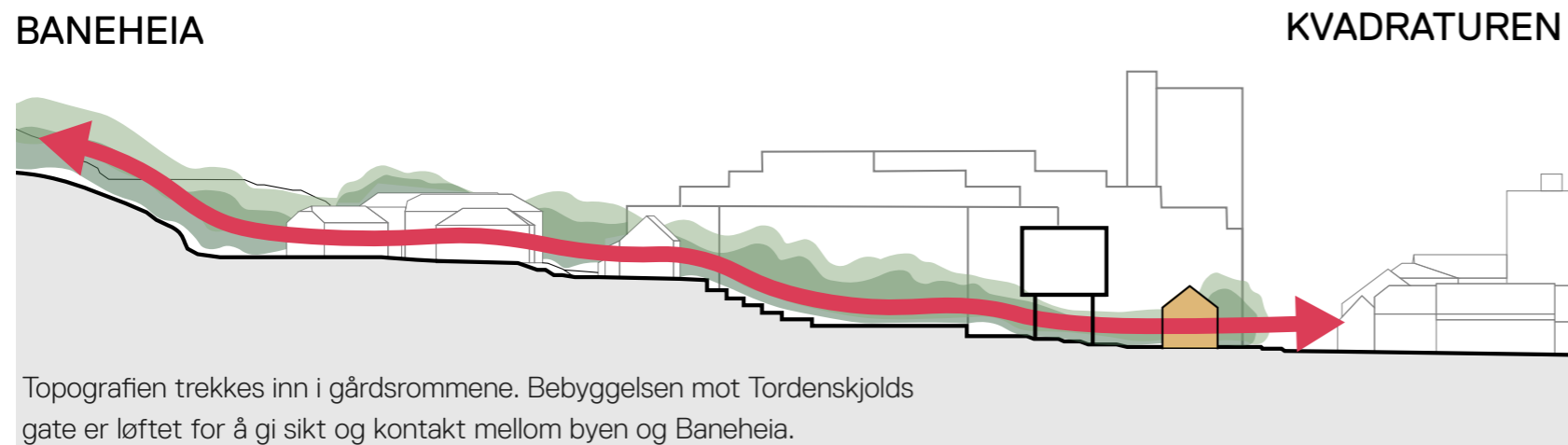
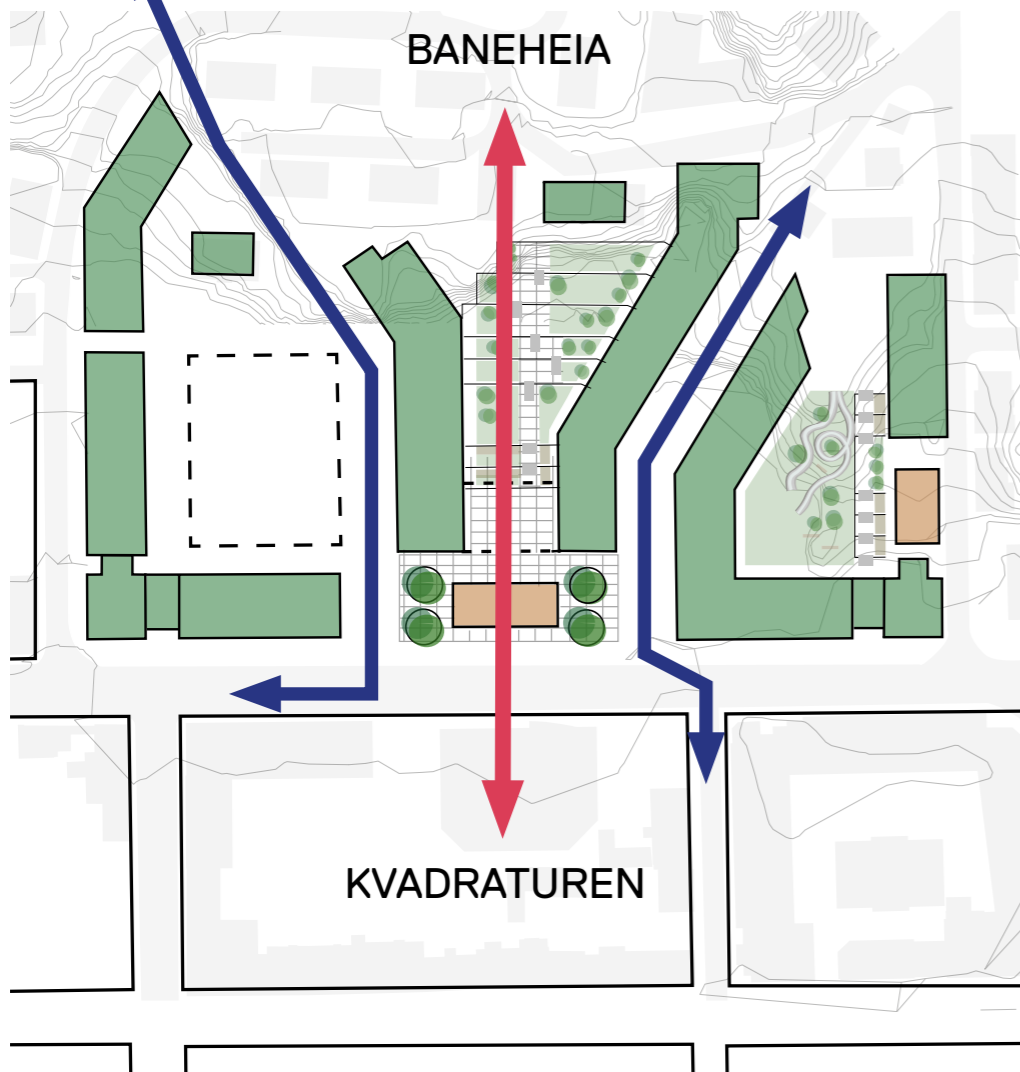


## Sikten mot Baneheia skal opprettholdes og styrkes

- Sikten mot Baneheia sperres av Fylkeshuset lange, sammenhengende volum
- Ved riving av Fylkeshuset åpnes muligheten for å bedre sikten mot Baneheia
- Ved å bryte opp bebyggelsen, og begrense høyden på tverrstilt bebyggelse, gjenskapes den visuelle kontakten med Baneheia.

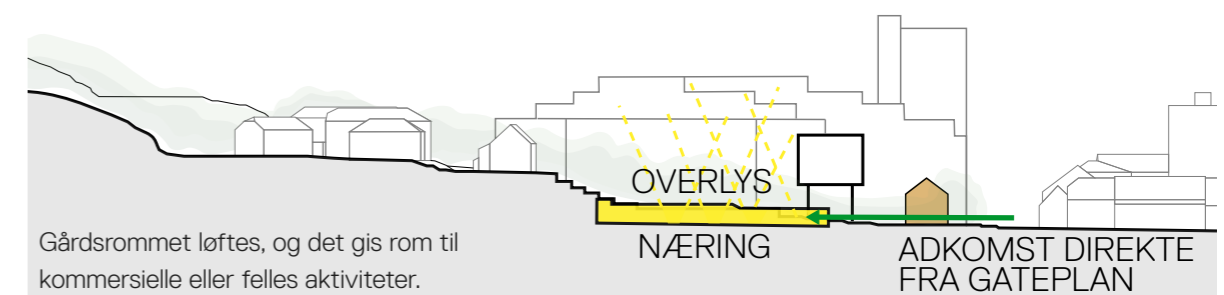


# Konsept landskap



## Baneheias topografi og grønne karakter integreres som del av plangrepet

- Tverrforbindelser med jevnt fall gjør det mulig med fysisk forbindelse fra Kvadraturen mot Baneheia
- Løftede gårdsrom bryter ned de store høydeforskjellene, og gjør at bergskrenten nord på tomten kan bearbejdes og integreres som et karakterskapende element for utearealene
- Arealet under gårdsrommene kan brukes til handel, og dermed gi byliv til denne delen av Kvadraturen.





# Høyde



Kvartal 71:  
13 etg: c+ 52,0m  
17 etg: c+ 62,0 m

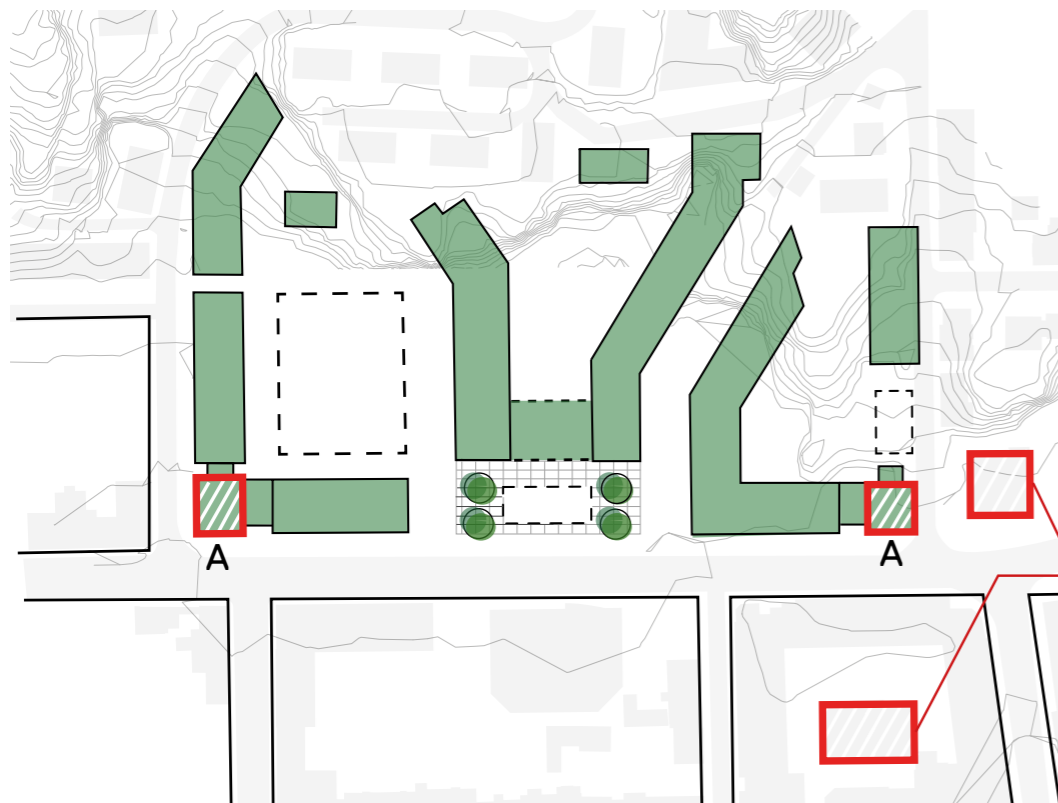
Tangen torg:  
c+ 56,0 m

Domkirken:  
c+ 69,0 m

Quadrum:  
c+ 65,0 m

Hvor høy bør bebyggelsen være i Kvartal 71, og hvordan bør den plasseres?

- Utgangspunktet er høyden på dagens bebyggelse, k. +40 m
- Høydene trappes ned mot Baneheia i nord og Kvadraturen i sør
- Den høyeste bebyggelsen legges i midten av kvartalet, som i dag
- To slanke punkthus skaper en arkitektonisk innramming av anlegget, med høyder som refererer til punkthus i nærområdet.



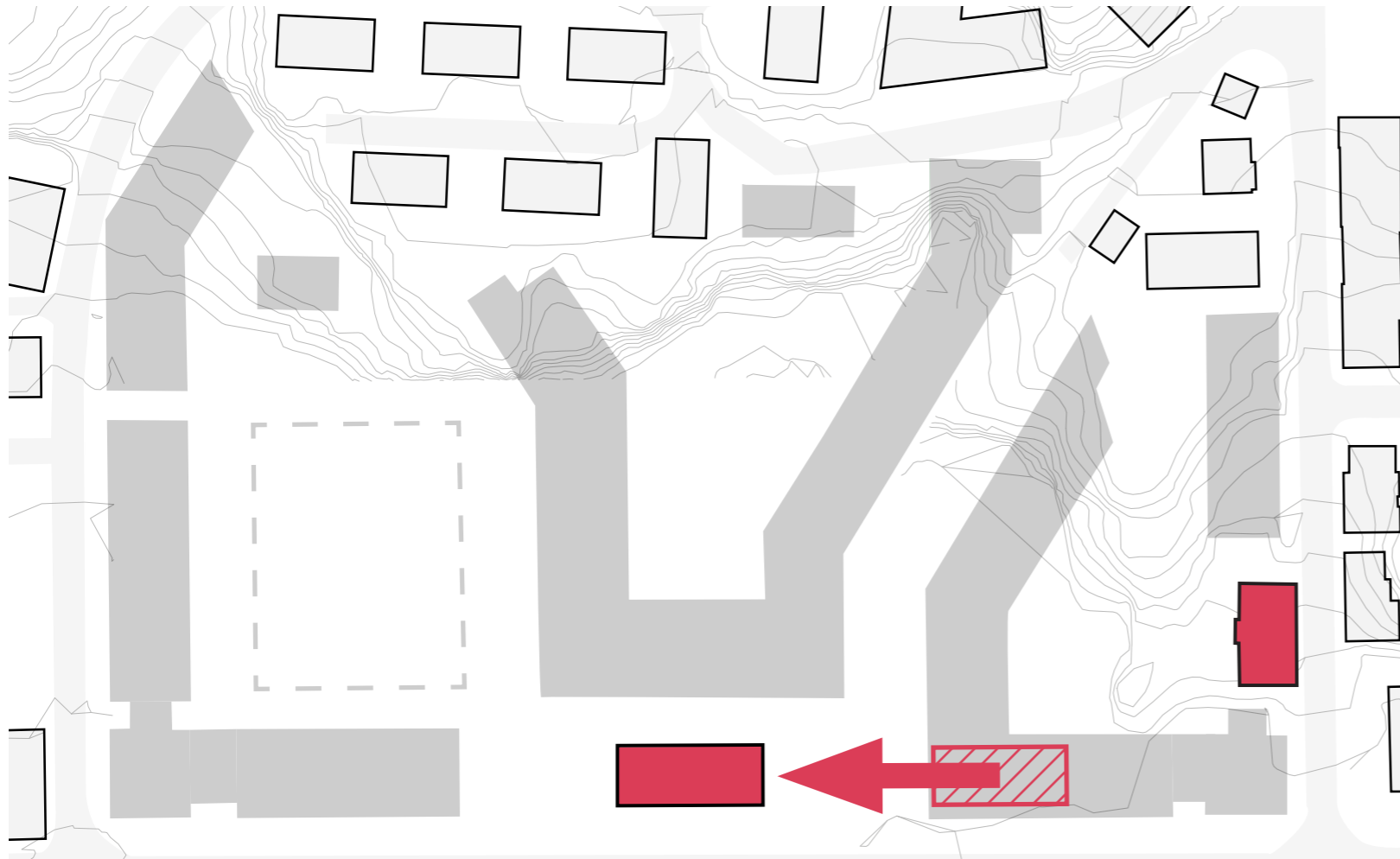
Mot Tordenskjolds gate. Punkthus "rammer inn" Kvartal 71

A - Punkthus markerer områdets ytre hjørner. Høyde er beslektet med eksisterende punkthus i nærområdet.

Eksisterende punkthus



# Bevaringsverdier



Flytting av verneverdig bebyggelse



Sankst Hans gate NR. 1



Tordenskjolds gate NR. 67

## Utgangspunkt – integrere historiske bygg som kvaliteter i anlegget

- To verneverdige trehus på tomten; St.Hansgate 1 og Tordenskjolds gate 65
- St.Hansgate 1 bevares in situ, og vil med sin fremskutte posisjon i gatelivet gi variasjon og karakter til gaten
- Tordenskjolds gate 65 foreslås sideforskjøvet mot vest, og plassert som fokuspunkt for "Esplanaden"
- Bygget reprogrammeres med café / nabolagsfunksjoner, som en motor for livet på plassen.





SAMMENLIGNING MED DAGENS REGULERINGSPLAN

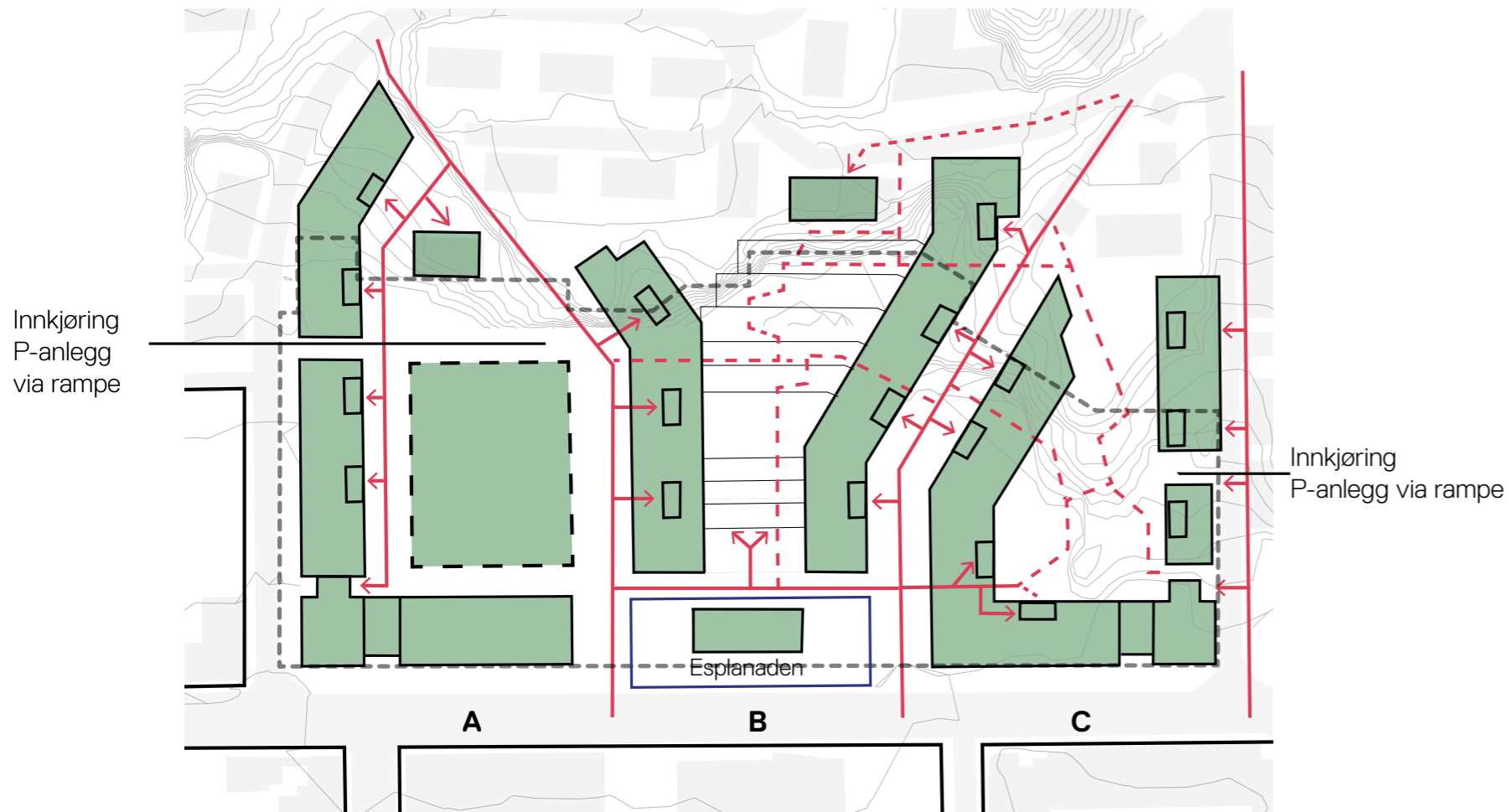


Kristin Jarmund  
—Arkitekter

PERSPEKTIV AV "ESPLANADEN" SETT FRA TORDENSKJOLDS GATE



# Adkomst og trafikk



Organisering av innganger ift. atkomster for gående

## Hovedmål – prioritere gående og syklende først

- Innganger til boligbebyggelse legges fra tverrpassasjene
- Inngang til næring og handel legges til Tordenskjolds gate og "Esplanaden"
- Sykkelparkering legges enkelt tilgjengelig på plan 1
- Smett og smaug gir forbindelser på tvers
- Adkomst for kjørende legges i utkanten av planområdet, fra St.Hansgate og Lømslands vei
- Et felles anlegg for parkering og varelevering i kjeller skiller trafikken fra boligene
- Lav parkeringsdekning gir mindre trafikkbelastning.



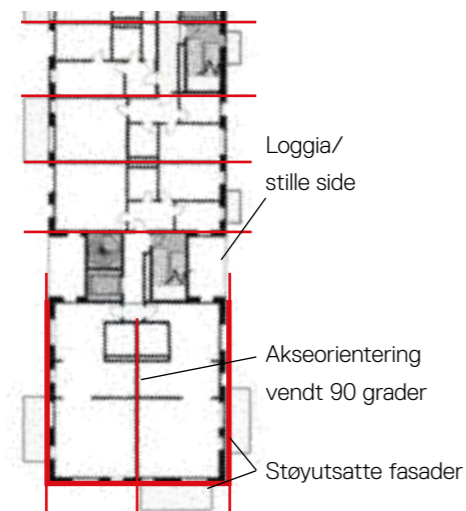
# Tiltak mot støy



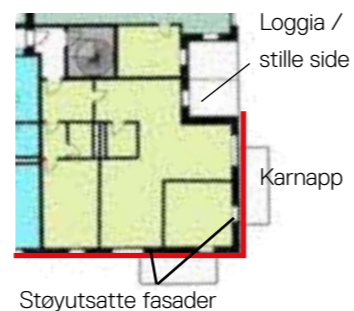
Støyberegninger, fasade

- Området er planlagt for best mulig støyforhold
- De fleste boligene har liten eller ingen støybelastning
- Alle boliger mot Tordenskjolds gate er gjennomgående eller har inntrukne fasader med stille side
- Boliger er unngått på de mest utsatte stedene, som f.eks. 1. etasje mot Tordenskjolds gate.

Eksempler på løsning av "stille sider":



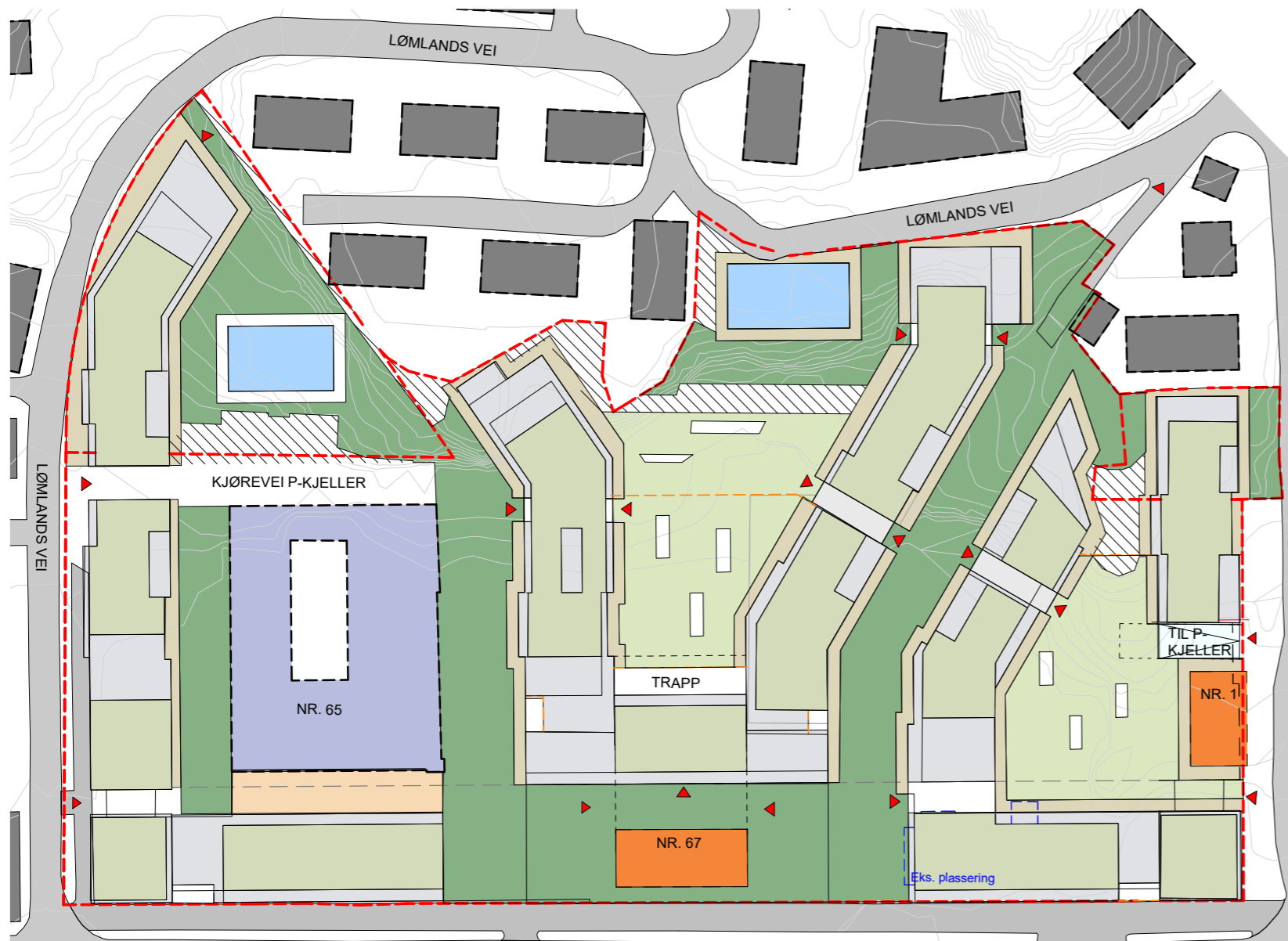
Tårnbygg: Akseorientering endres for å oppnå "stille side"



Hjørner, f.eks. mot esplanaden: Interne inntrekkninger og/eller utstikkende karnapper gir "stille" fasadeflate



# Uteoppholdsarealer



- Felles gårdsrom  
ca. 2,0 daa.
- Felles takterrasser  
ca. 4,3 daa.
- Annet felles uteareal  
ca. 5,0 daa.

Felles MUA i alt = ca. 11,3 daa.  
ca. 16 – 19 m<sup>2</sup> per boenhet.

MUA inkl. private terrasser / balkonger:  
ca. 28 – 32 m<sup>2</sup> per boenhet

- Lagt vekt på et helhetlig godt bomiljø, med variasjon i uterom som tilbys
- 
- Alle boliger får privat balkong, tak-, eller markterrasse
- 
- Rause gårdsrom på felt B og C
- 
- De største takflatene benyttes til felles takterrasser
- 
- "Esplanaden" og nabolagsgatene opparbeides bilfritt og med grønn profil - egnet for uteopphold og lek



# Identitet og arkitektonisk kvalitet



- Materialbruk med høy kvalitet og levedyktighet, tegl og treverk
- Frodige og grønne gårdsrom
- Romslige private utearealer, markterrasser og store balkonger vendt mot sol og utsyn
- Plassdannelser og gangveier med høy standard på utforming og detaljering
- Øvre etasjer inntrukket, med takhager og felles terrasser
- En lys og vennlig fargepalett som vil kle Kristiansand og Kvadraturen.

Dobbelthøye sokkel-løsninger og inntrukne takterrasser. Lys materialpalett. (Kristin Jarmund Arkitekter, Verket Moss)

Tegl og tre i fasaden. Eksempel fra Kvartal 57, Kristiansand. Kristin Jarmund Arkitekter





# Bærekraft og miljø



Esplanaden blir en sydvendt loggia, og et sentralt, samlede torg for hele kvartalet.



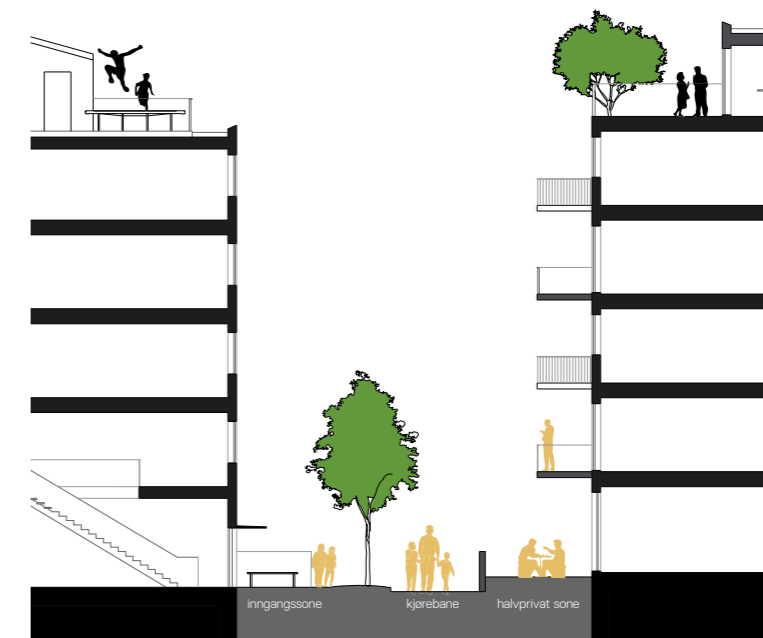
Eksempler på bydelsgate, Bakklandet, Trondheim.

- Sosial bærekraft ivaretas gjennom å skape en tydelig bystruktur med gode rom, som inviterer til møter og godt naboskap
- Bygge for mest mulig likeverdige bokvaliteter, med fellesfunksjoner tilgjengelig for alle
- Miljømessig bærekraft: bygge klimasmart, med grønne tak, energieffektive bygg og god overvannshåndtering
- Legge til rette for miljøvennlige transportvalg gjennom å begrense bilparkering, og skape gode løsninger for gående, syklende, og kollektivtransport.



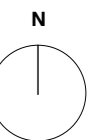
Storkvartalets sosiokulturelle kvaliteter:

- Gode lysforhold
- Samlende fellesskap
- Rom for private soner langs fasade
- Sydvendt skråning med solvendte terrasser og amfier
- Eksempel til høyre: Bygg 01 Hasle, Kristin Jarmund Arkitekter



Prinsipp, bydelsgate med blandet bruk.

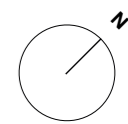
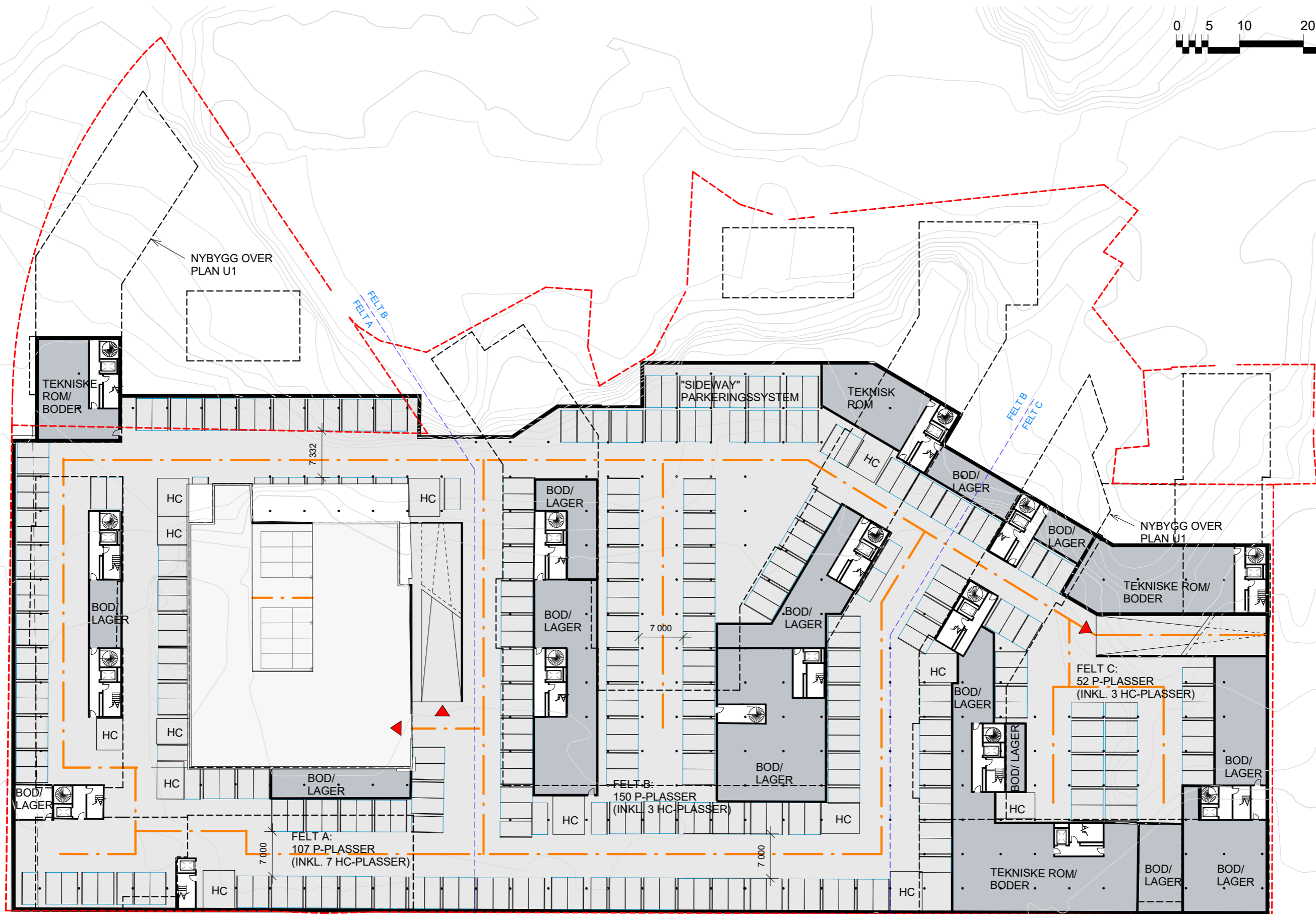












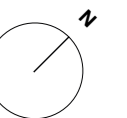




FELT A

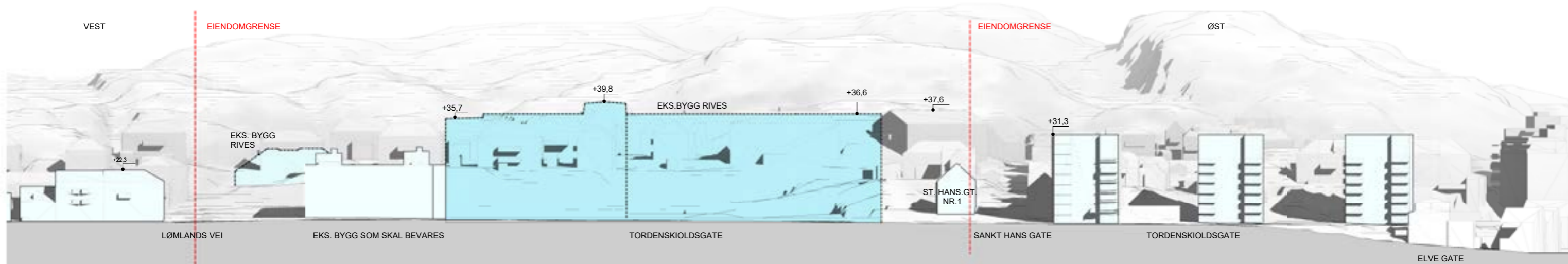
FELT B

FELT C





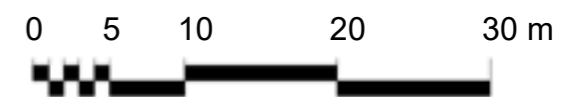
# SAMMENLIGNING MED EKSISTERENDE SITUASJON (FYLKESHUSET)



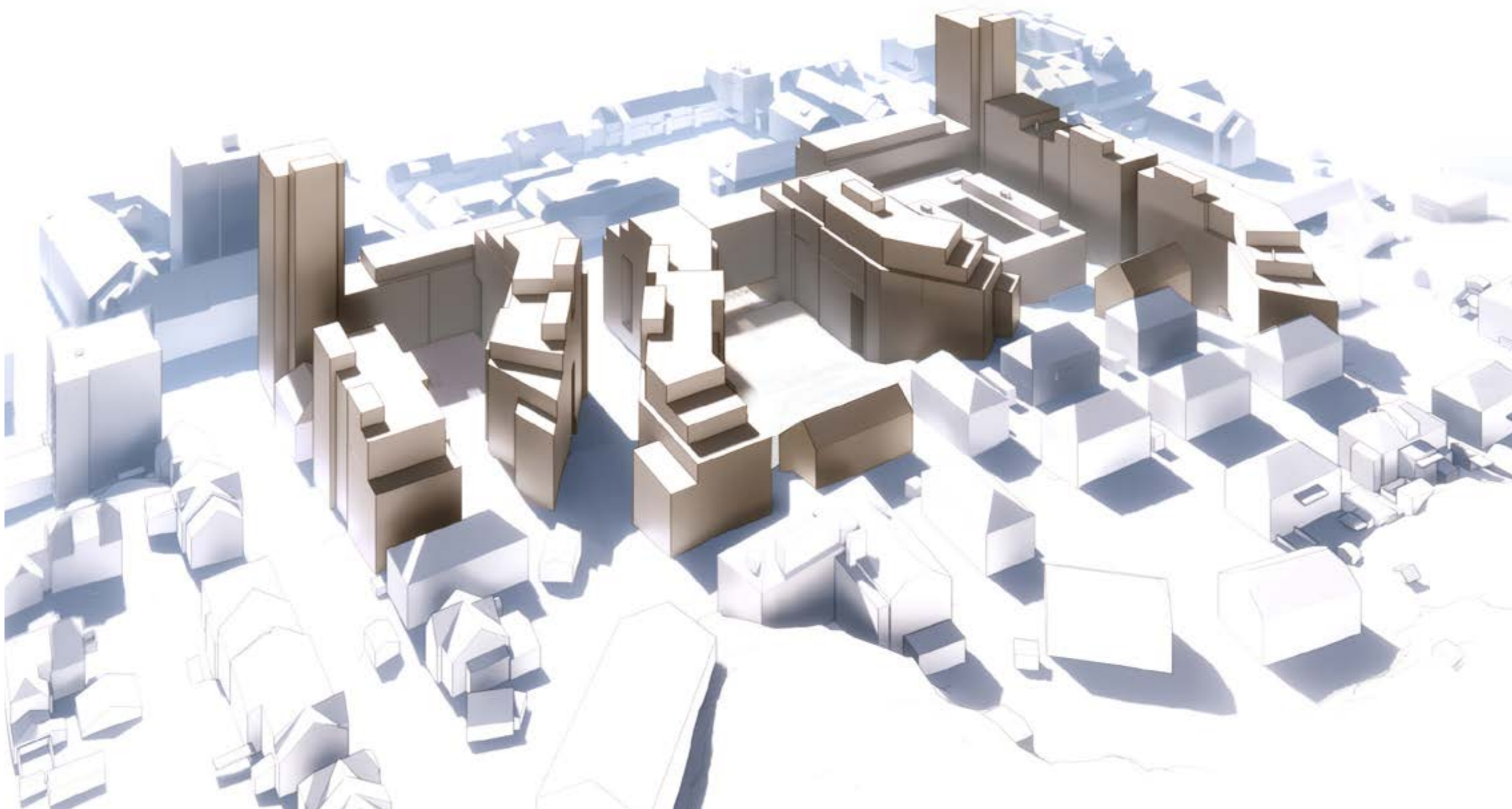
# FORSLAG















Kristin Jarmund  
—Arkitekter

PERSPEKTIV AV "ESPLANADEN" SETT FRA TORDENSKJOLDS GATE



