



TØNSBERG HELSEPARK

NARVERØDVEIEN 47, GBNR. 153/134 & 153/14
MULIGHETSSTUDIE 11.02.25

INTRODUKSJON

- visjon og føringer

PLANPROGRAM:

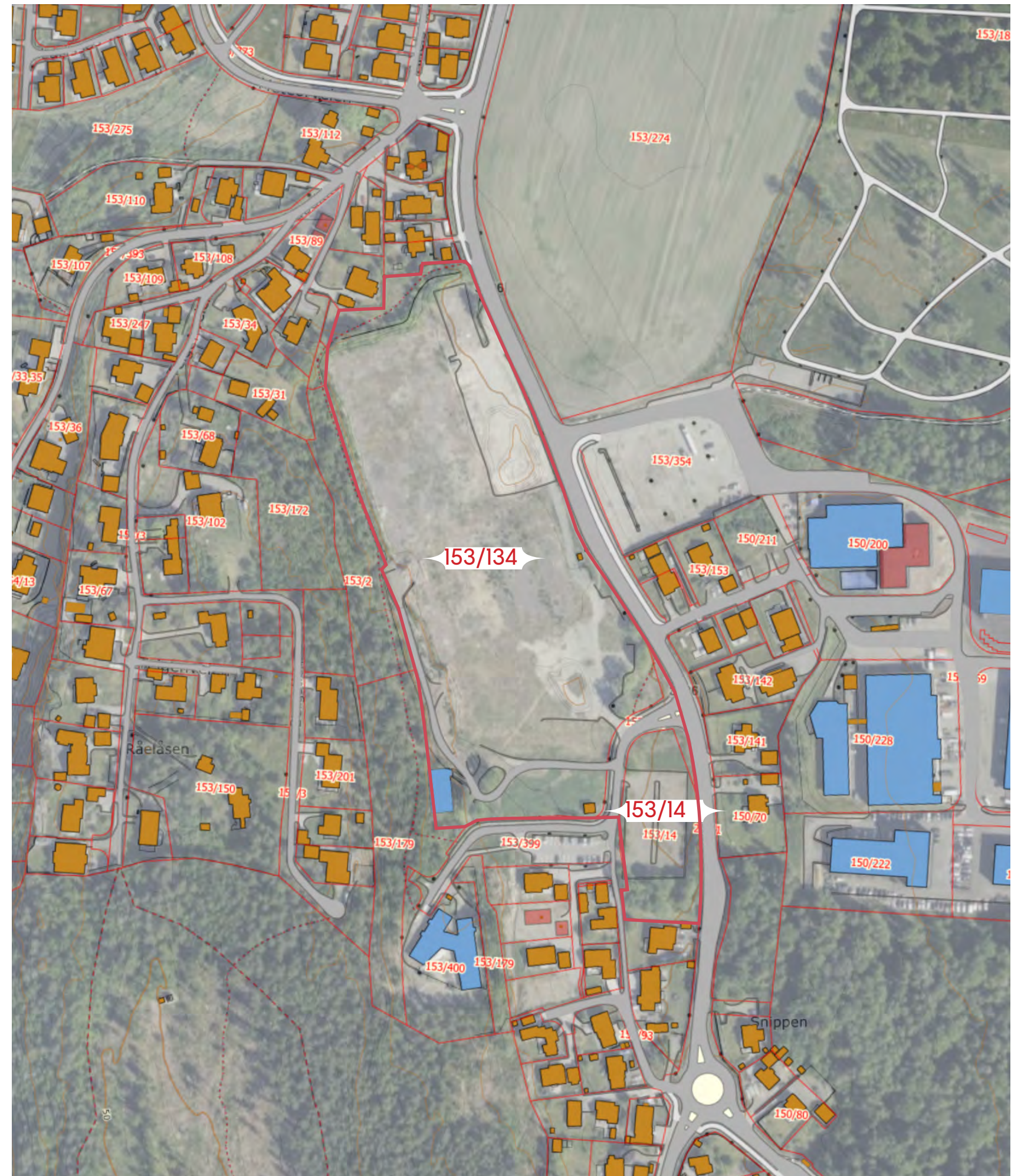
I 2015 ble et større næringsområde på 38 000 kvadratmeter rammet av en omfattende brann, som påførte betydelige skader på bygningene. Etter hendelsen har tomten vært gjenstand for ulike utviklingsforsøk, blant annet forslag om omregulering til boliger. Disse planene ble imidlertid stoppet da kommunen uttrykte et ønske om at området i større grad skulle tilrettelegges for offentlige funksjoner og næring.

For å sikre en helhetlig og ønsket utvikling av tomten, er det nå utarbeidet et nytt planprogram. Dette programmet skal legge til rette for en balansert utvikling som harmonerer med føringene i den overordnede kommuneplanen, (næringsbebyggelse/tjenesteyting) samtidig som det tar hensyn til eksisterende bebyggelse og funksjoner i nærområdet.

PLANKONSEPT:

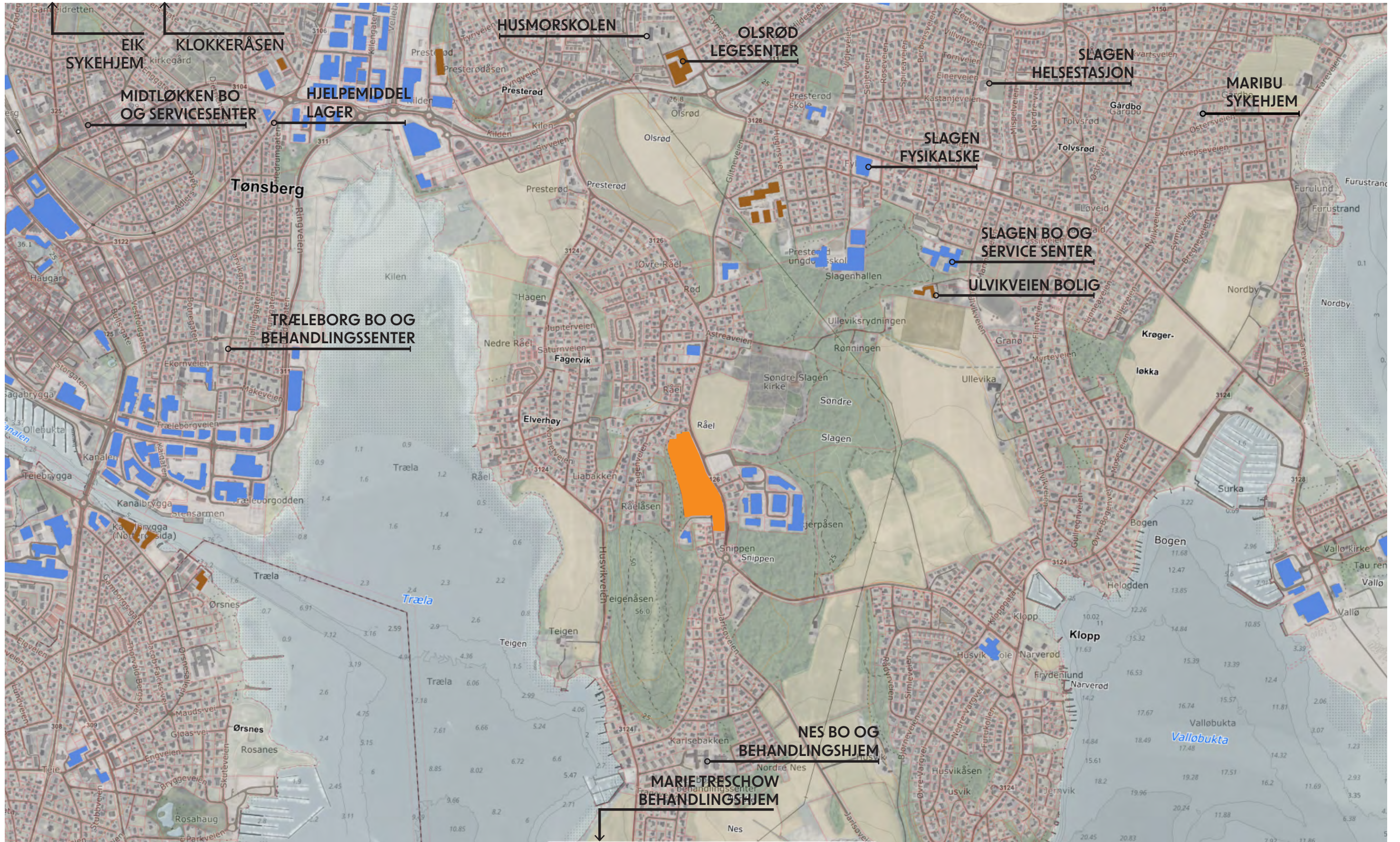
Planen skal legge til rette for en funksjonsfordeling fra offentlige til mer private områder. Offentlige funksjoner plasseres strategisk for å skape godt tilgjengelige, attraktive møteplasser, som gradvis glir over i halvprivate og private soner med tilhørende grøntområder og fellesarealer. Området skal være lett tilgjengelig, innbydende og preget av lune tun og gårdsrom med gode sol- og klimaforhold.

Ny bebyggelse skal danne en helhetlig struktur med definerte mellomrom som skaper trygghet og tilhørighet. Planbestemmelsene skal sikre kvalitet i utforming gjennom krav til funksjon, skala, materialbruk, fasader, høyder og takformer. Dette videreutvikles i det pågående planarbeidet.



Samlekart

-offentlig tjenesteyting



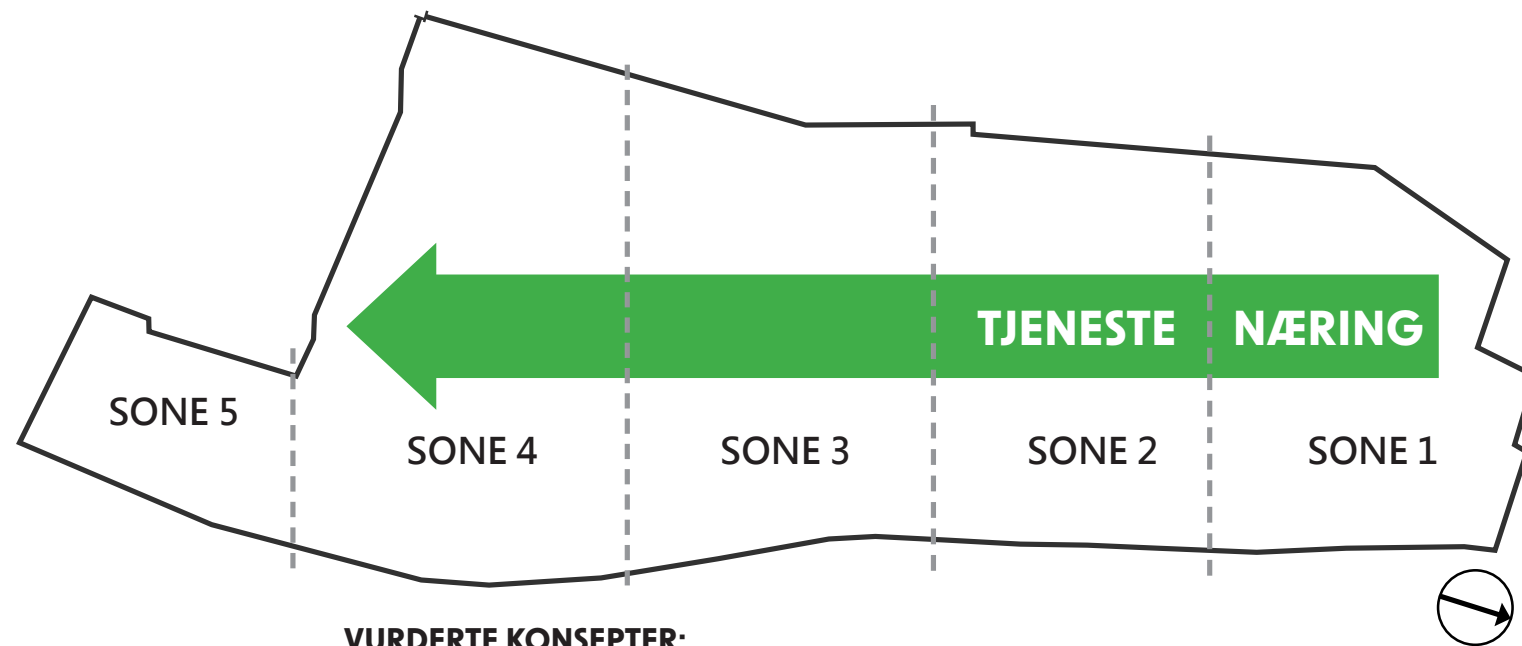


01 PLANPROGRAM

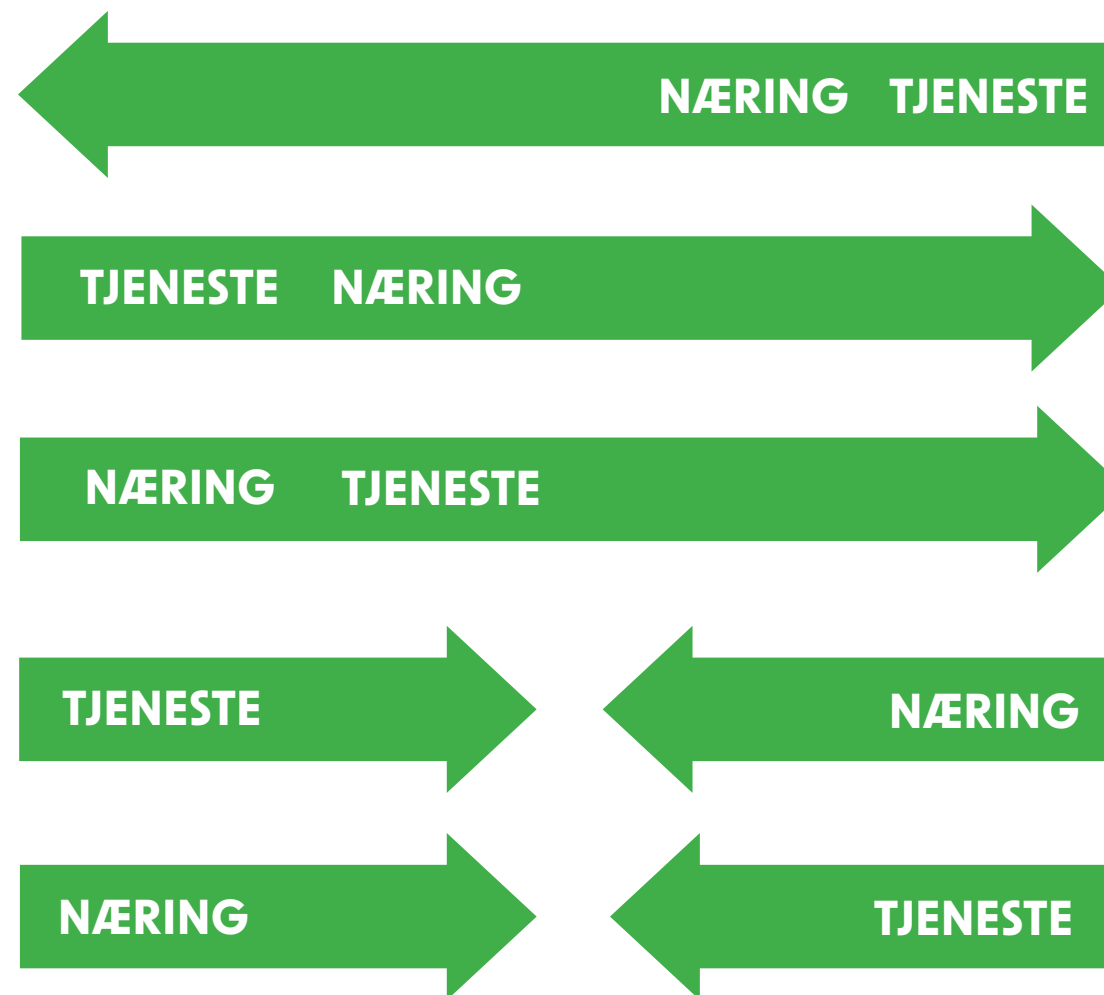
DESMI Norge AS

Mulighetsstudie

- studie av funksjonsprogram på tomt



VURDERTE KONSEPTER:



INNLEDNING:

Det er i forbindelse med mulighetsstudiet sett på ulike arronderinger av funksjoner på tomten. I dette arbeidet har vi delt tomten inn i 5 soner store nok til å kunne tilfredsstillere et kvartal.

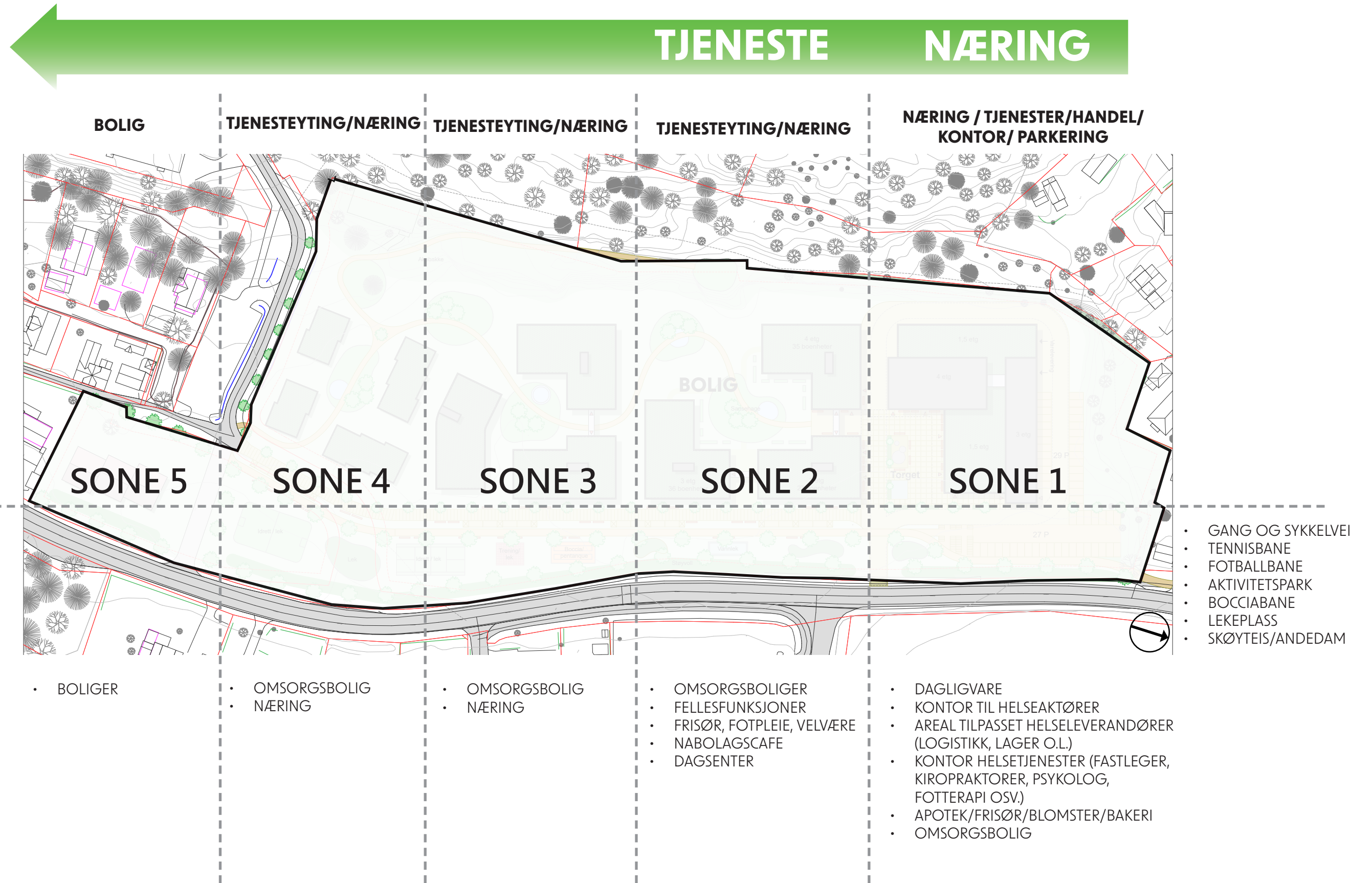
- Sone 1 og 2 er tenkt som første trinn lengst unna barnehage og nærmest eksisterende avkjøring.
- Sone 3 og 4 blir neste trinn som kan videreutvikle eller komplettere første trinn.
- Sone 5 er i dag regulert til bolig og ligger som del av eksisterende eneboligtypologi.

PREMISSER:

- Første fase må fremstå som helhetlig, ikke midlertidig, ved en god samhandling mellom næring og tjeneste, feks mellom omsorg, tjenester og handel.
- Første fase bør etterlate et stort og sammenhengende gjenværende område med stor grad av fleksibilitet for videre utvikling.
- Første fase bør ikke sperre videre utvikling mht. avstander eller trafikk.
- Funksjoner med størst trafikk og parkeringsbehov bør samles i nord.
- Funksjoner med høy utnyttelse, slik som tjeneste og handel bør legges slik at det ikke skygger for lettere funksjoner slik som omsorg/bolig.
- Fremtidig utvikling av sone 3, 4 og 5 bør tilnærme seg boligområdet i syd med boligvennlige skala og funksjon.

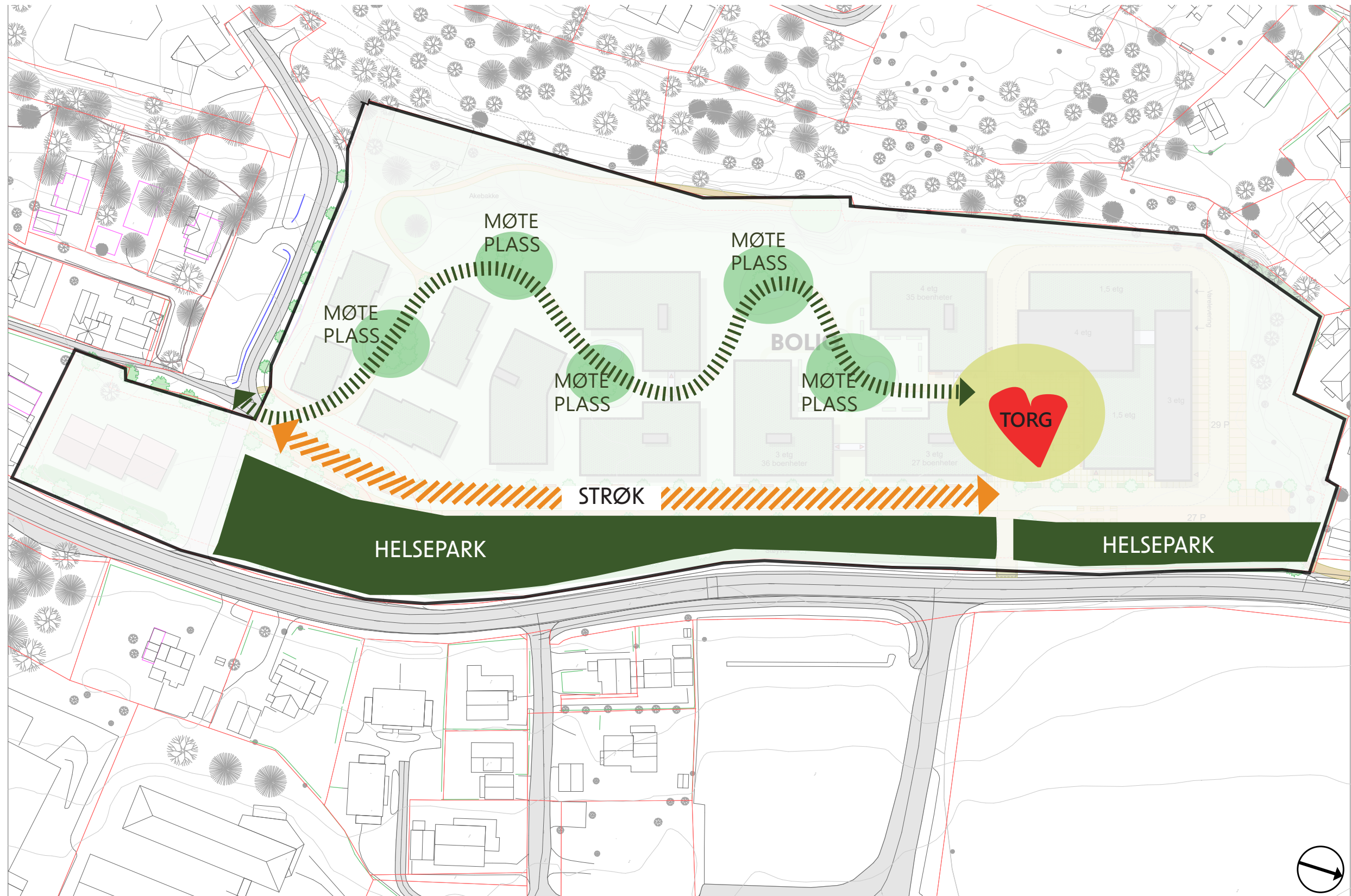
Planprogram

- ulike soner for funksjonsfordeling i området



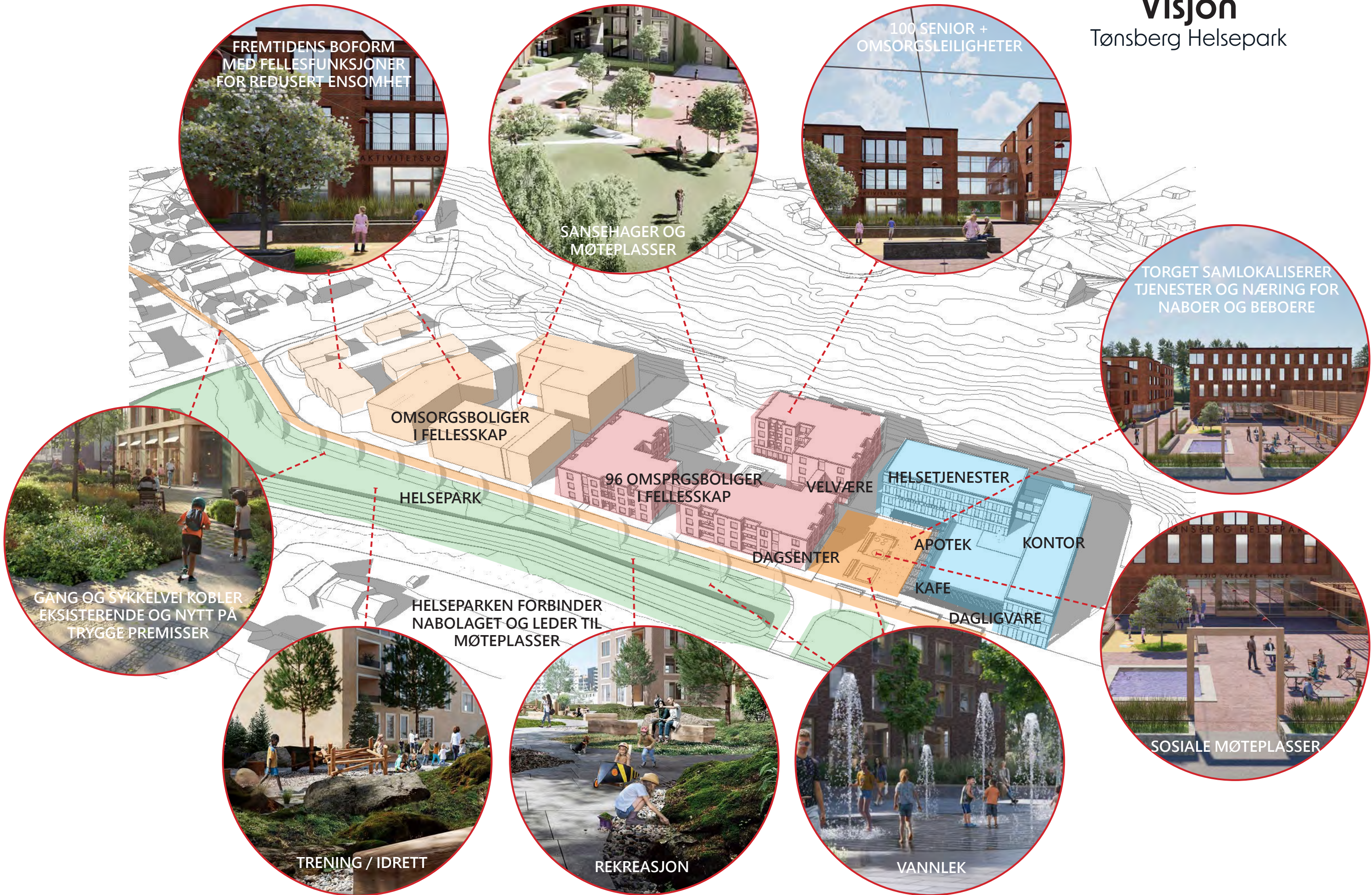
Organisering

- intern bevegelse, møteplasser, torg, grøntdrag mm.



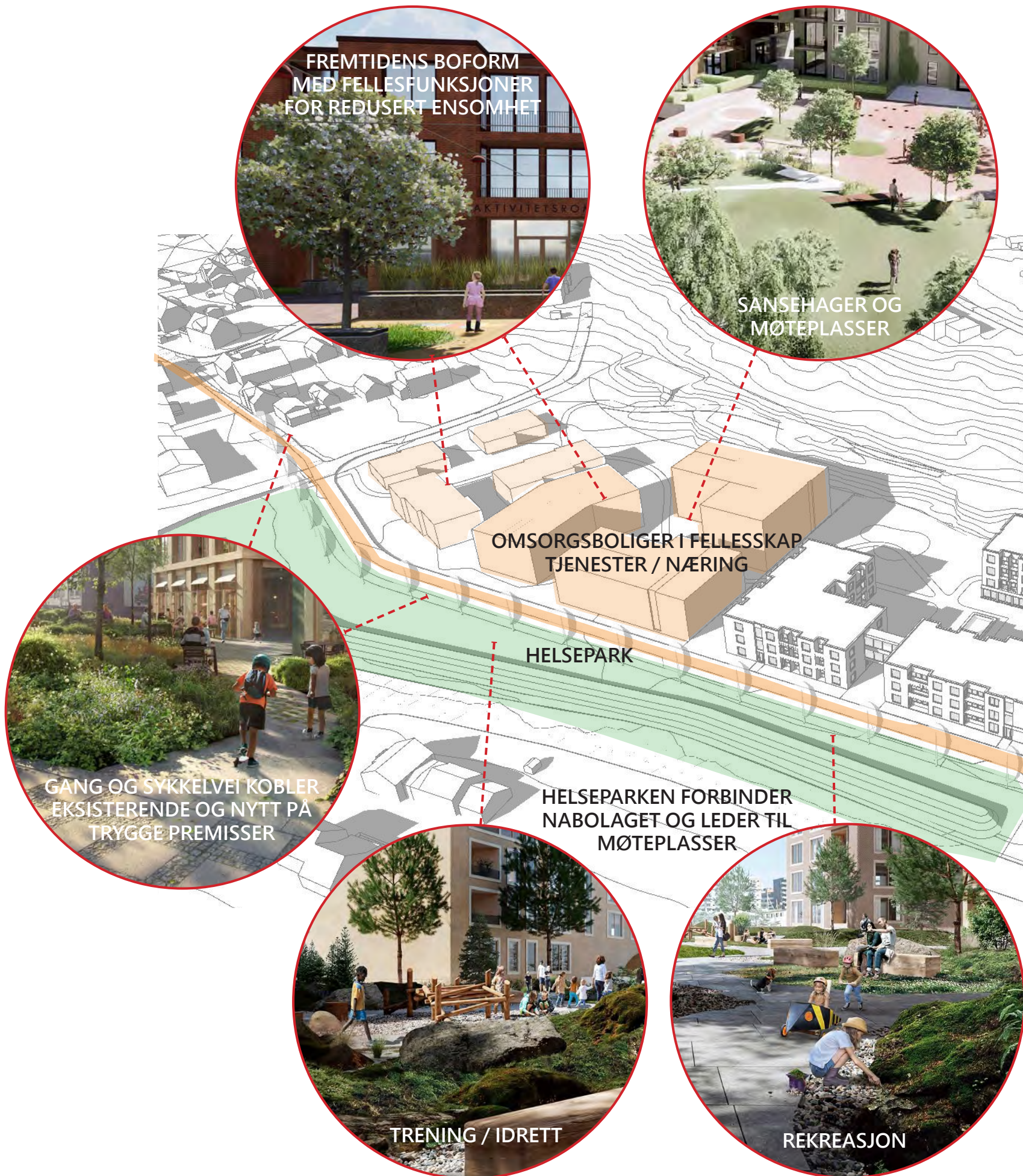
Visjon

Tønsberg Helsepark



Sone 3 & 4

Potensielle funksjoner



Med hensyn til valgte funksjonsprogram og utviklingsstrategi tenkes sone 3 og 4 å være en tilgjengelig ressurs for videre helseutvikling i Søndre Slagen og Tønsbergområde, før man vet hvilke behov som oppstår frem i tid.

Samtidig ønsker vi at hele området i mellomtiden skal fremstå som en helhet med god samhandling mellom næring og tjeneste i sone 1 og 2.

I påvente av utbygging i sone 3 og 4 kan dette området fungere som avlastning ved evt.parkeringsunderskudd, som ved behov kan ivaretas under bakken i neste utbygningstrinn.

Potensielle funksjoner i sone 3 og 4:

OMSORG:

- Ungbo
- Fellesskap
- Kollektiv
- Rusbehandling
- Botrening
- Sosialbolig

MIDLERTID:

- Korttidsleie
- Leilighetshotel
- Gjesteleiligheter
- Leilighet for ansatte
- Studentboliger!?

TJENESTE:

- Familiehuset
- Ung Arena+
- Helsestasjon
- Kommunal bolig

BEHANDLING:

- Kurs
- Utdanning
- Rusbehandling
- Rehabilitering
- Botrening

ARBEID:

- Arbeidstrening
- Tilrettelagte arbeidsplasser

UTVIKLING:

- Kulturskole
- Idrettsskole
- Atelier
- Bibliotek
- Datahjelp

BOLIG:

- Deling
- Fleksible hjem



02 UTFORMING OG ARKITEKTUR

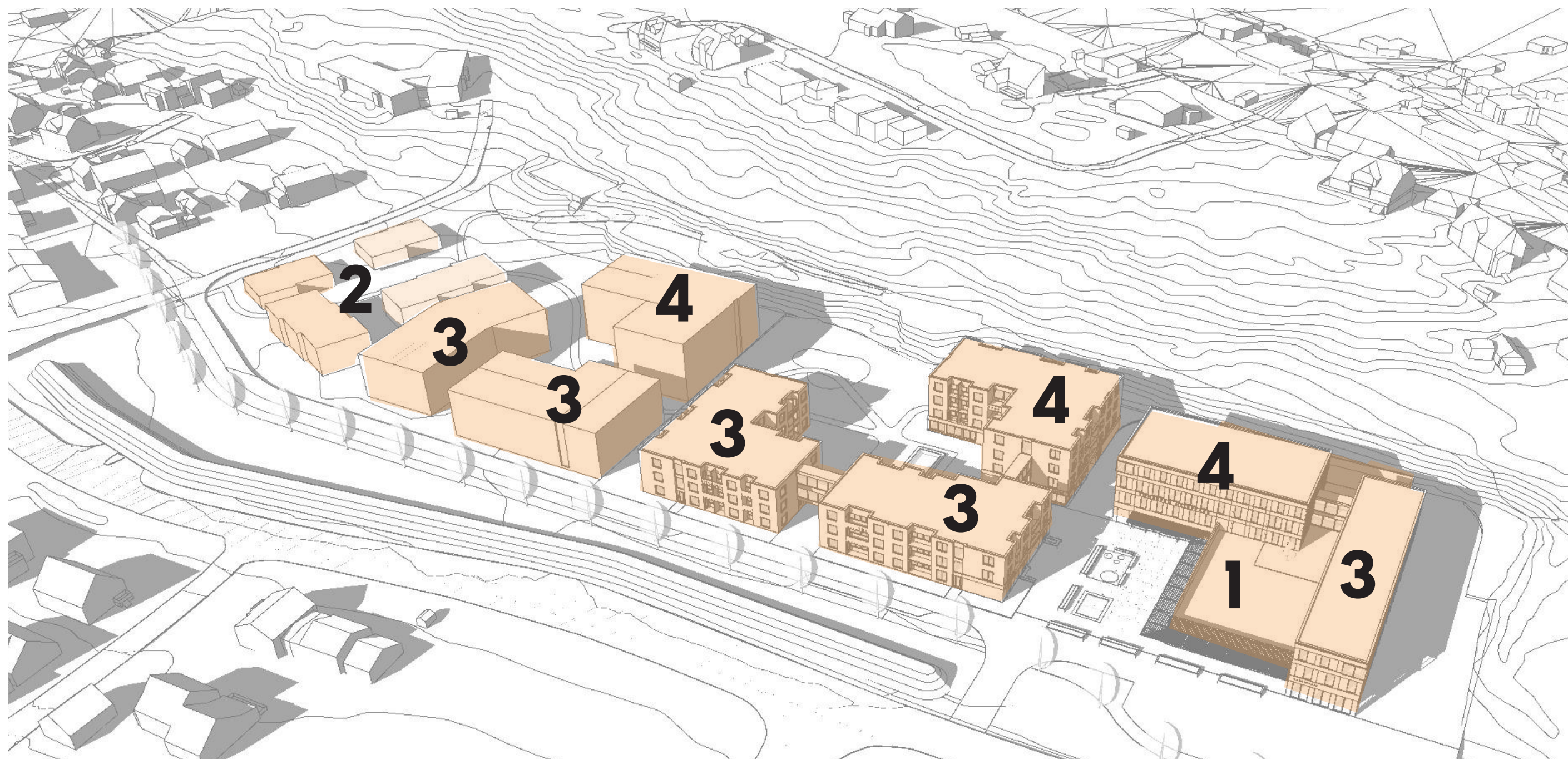
Illustrasjonsplan

-hele området



Volum

- etasjeantall



Illustrasjonsplan

-Sone 1 og Sone 2



Illustrasjon

-Torget sett fra øst



Planløsning

-1 etg sone 1



TORG

Planløsning

-2 etg sone 1



TORG

Illustrasjon

-Torget sett fra nord



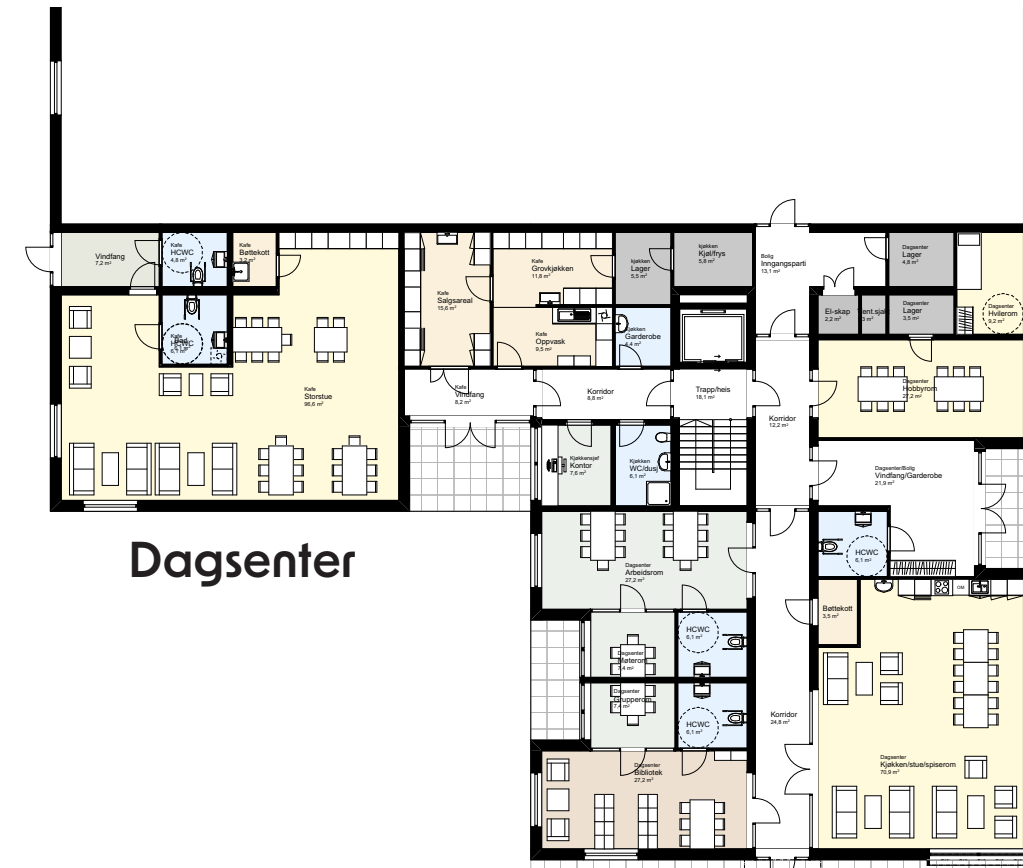
Planløsning

-1 etg sone 2

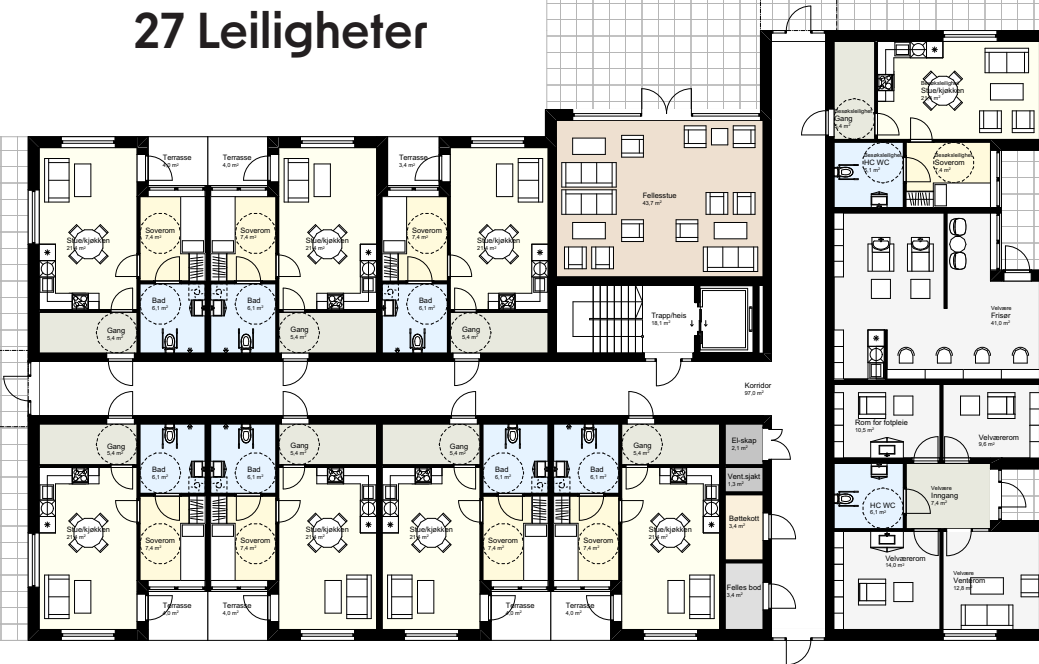
36 Leiligheter



Dagsenter



27 Leiligheter



TORG

Planløsning

-2 etg sone 2

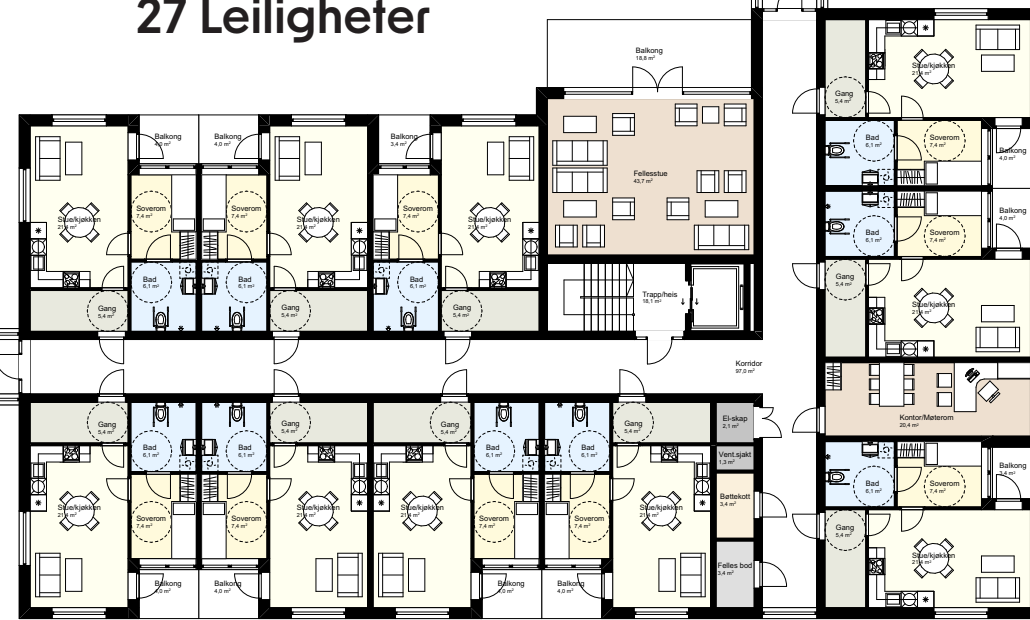
36 Leiligheter



36 Leiligheter



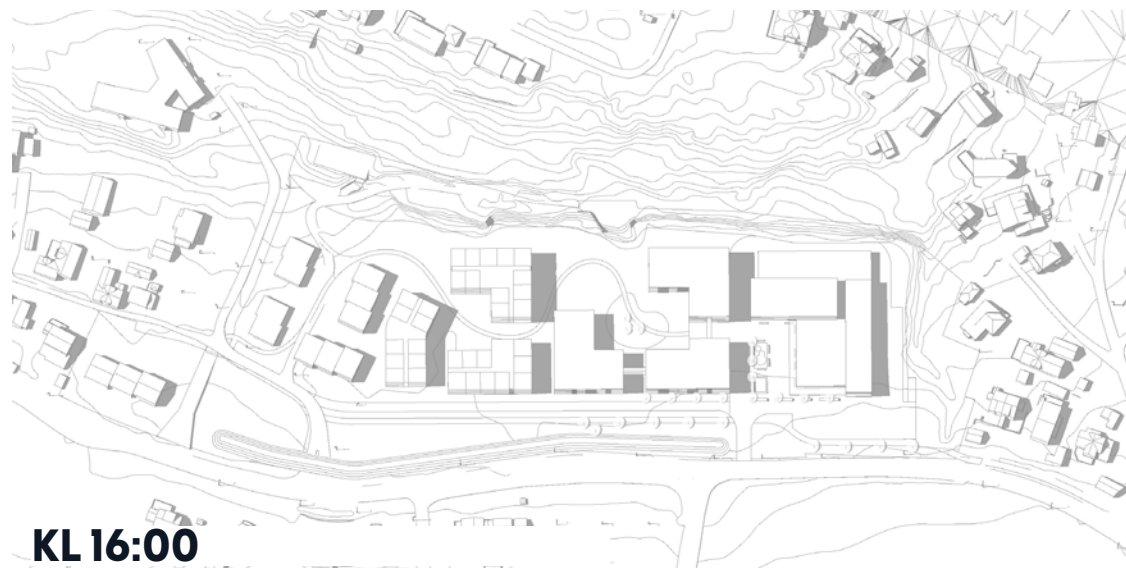
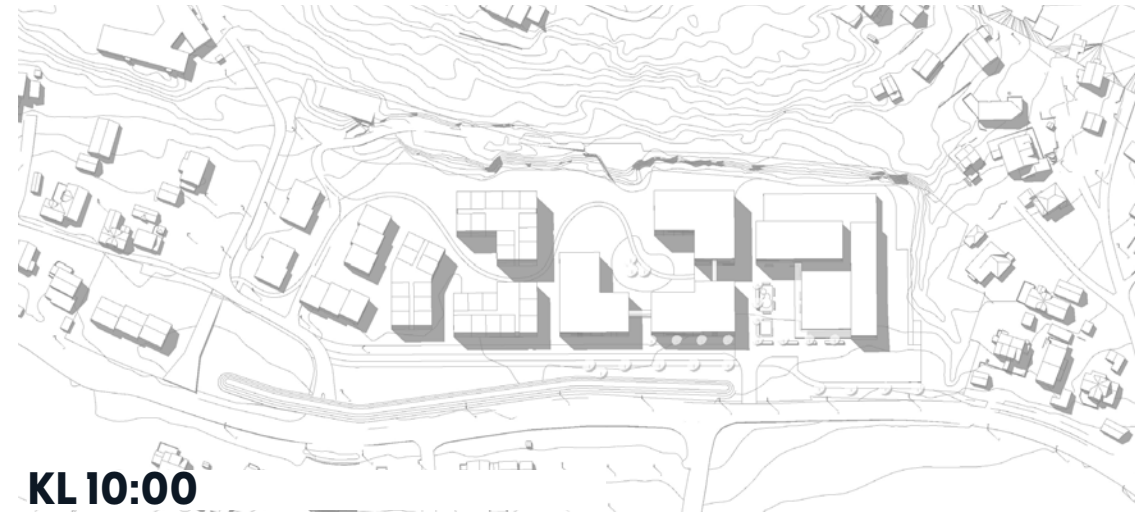
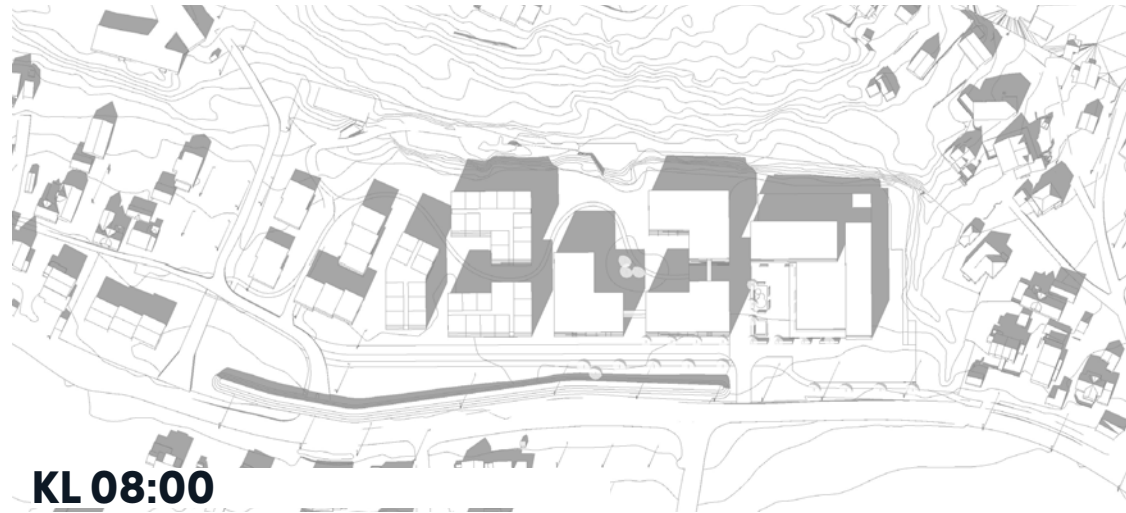
27 Leiligheter



TORG

Solstudie

-sommersolverv

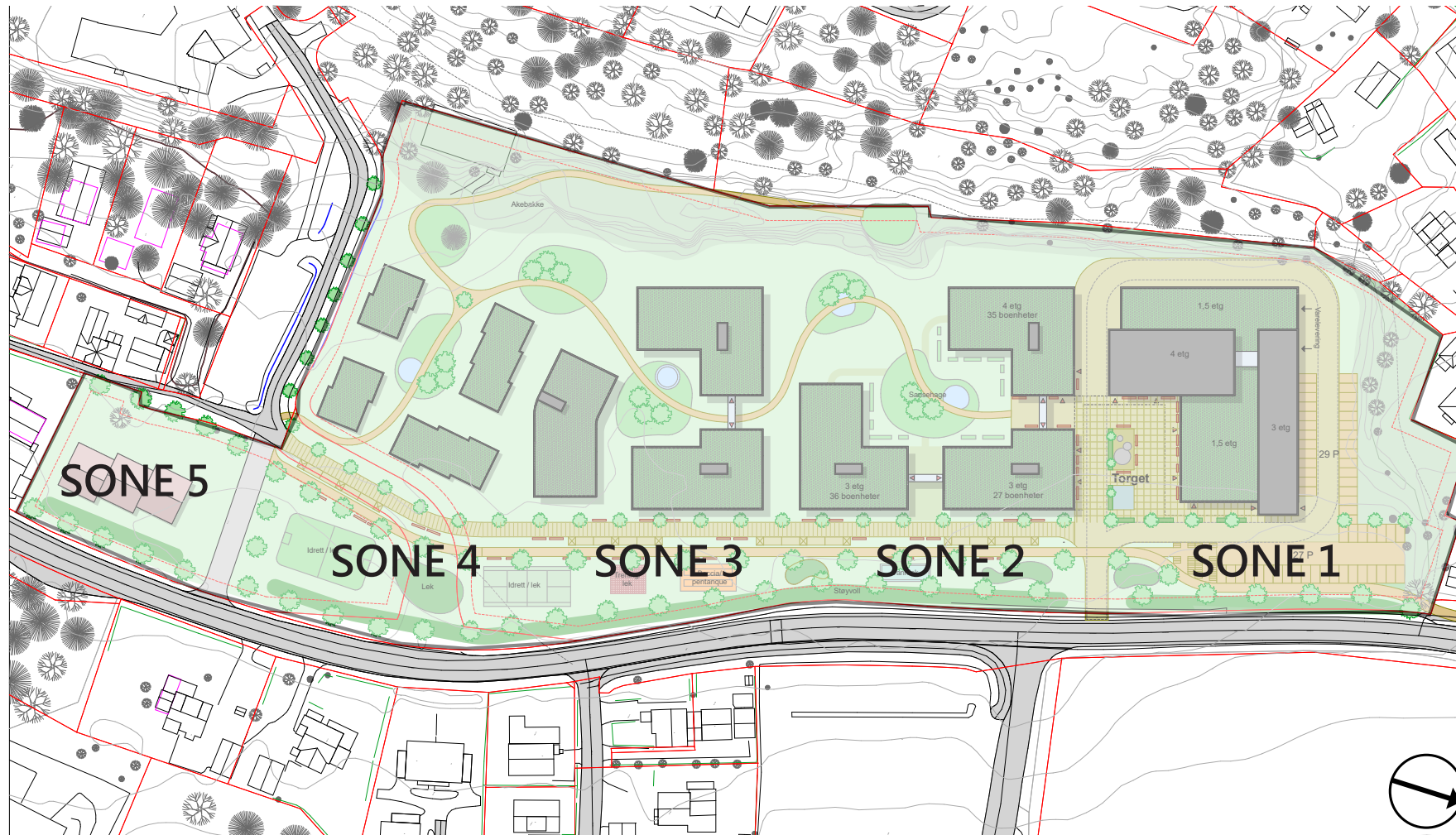


Referanseprosjekter

-Arkitektur/ landskap



Nøkkeltall



PARKERING:				
BT1				
SONE 1	BRA	Dekningsgr.	Krav P-pl	Forslag P-pl
Dagligvare	1 160	0,01	12	17
Publikum	1 250	0,01	13	13
Arbeidsbygg	2 945	0,01	29	29
	5 355		54	59
SONE 2				
Ant. omsorgsleil.	96	0,5	48	48
Tjeneste	747	0,01	7	7
			55	55
			109	114

BYA	Sone 1	Sone 2	Tot
Tomt	9 583	9 316	18 899
Bygg	2 502	2 623	5 125
%BYA Bygg	26 %	28 %	27 %
Parkering	1 188	630	1 818
Bygg + Park	3 690	3 253	6 943
%BYA tot	39 %	35 %	37 %

BRA	SONE 1	SONE 2
1. et	2 435	1 896
2. et	1 150	2 072
3. et	1 150	2 072
4. et	620	717
Total BTA	5 355	6 757

SONE 1 - funksjonsdelt BRA

SONE 1	Publikum	Arbeidsbygg	Totalt
1. et	2 435		2 435
2. et		1 150	1 150
3. et		1 150	1 150
4. et		620	620
Totalt BTA	2 435	2 920	5 355

SONE 2 - funksjonsdelt BRA

SONE 2	Omsorg	Felles	Tjeneste	Totalt
1. et	819	455	622	1 896
2. et	1 492	580		2 072
3. et	1 492	580		2 072
4. et	529	188		717
Totalt BTA	4 332	1 803	622	6 757

TØNSBERG HELSE PARK



TUN
ARKITEKTUR