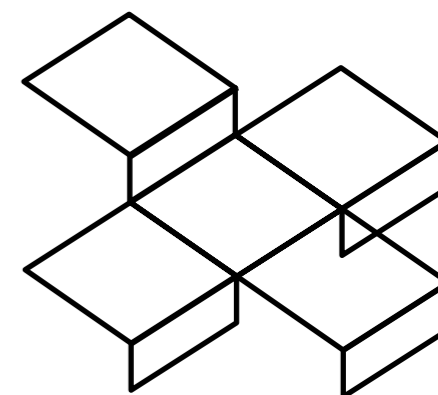


TOLVSRØD

TORG



OMRÅDEUTVIKLING



01 VISJONEN

02 STEDET

03 ANALYSE

04 STEDSTILPASNING

05 PROGRAMMERING

VISJONEN



VISJON FOR FREMTIDEN

Nye Tolvsrød torg skal bli en levende og engasjerende møteplass for nærområdet. Eksisterende tilbud skal reorganiseres og utvides for å skape en n r og engasjerende landsby.

Tolvsrød torg skal tilby kommersielle n rfunksjoner, gode uterom og varierte boligtyper i trygge grønne rammer.

ÅPNE MÅL P  LITT LENGRE SIKT

Styrking av nærområdet gjennom strategisk reorganisering av funksjoner og utvikling av sentrale grøntarealer.

KONKRETE MÅL P  KORT SIKT

Utvikle et konsept for nye Tolvsrød torg som understøtter kommunens og befolkningens ønsker og behov.



STEDET

Tolvsrød er et bydelssenter i Søndre Slagen, ca. 5 km øst for Tønsberg sentrum.

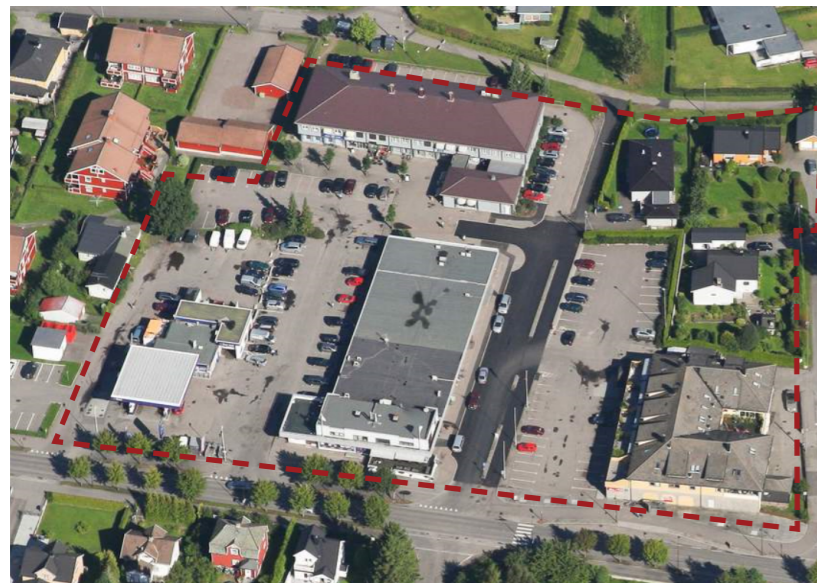
Endinga -rød i navnet Tolvsrød kommer trolig av ordet rydning, og Tolvsrød betegner da stedet der Tolv (eller trolig Tollef) gjorde rydning, altså ryddet plass til en ny gård.

TOLVSRØD SENTRUM

Tolvsrød sentrum har i dag apotek, dagligvare, lege-senter, og diverse butikker. Innholdet er fordelt på tre næringsbygg på 1-2 etasjer og store kjøre- og parkeringsarealer.

VEIER OG STIER

Hovedveiene Valløveien og Ulvikveien møtes i et x-kryss hvor Knoppveien deler Tolvsrød sentrum i to. Det er stor innkjøringstrafikk og lite tilrettelagt areal for myke trafikanter. Nord for sentrum glir en grøntakse gjennom boligområdet opp mot Ringshaugveien.



KOMMUNEPLAN

Under § 2.3. Sentrumsformål - Områder for sentrumsformål, heter det at områdene kan ha blandet formål: bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer og parkering.

I lokalsentrene skal det etableres publikumsrettede og utadvendte funksjoner på bakkeplan.

Områdene skal utformes med fokus på trafiksikkerhet. Kjøreareal og gangareal skal separeres, slik at arealene er sikret for myke trafikanter.

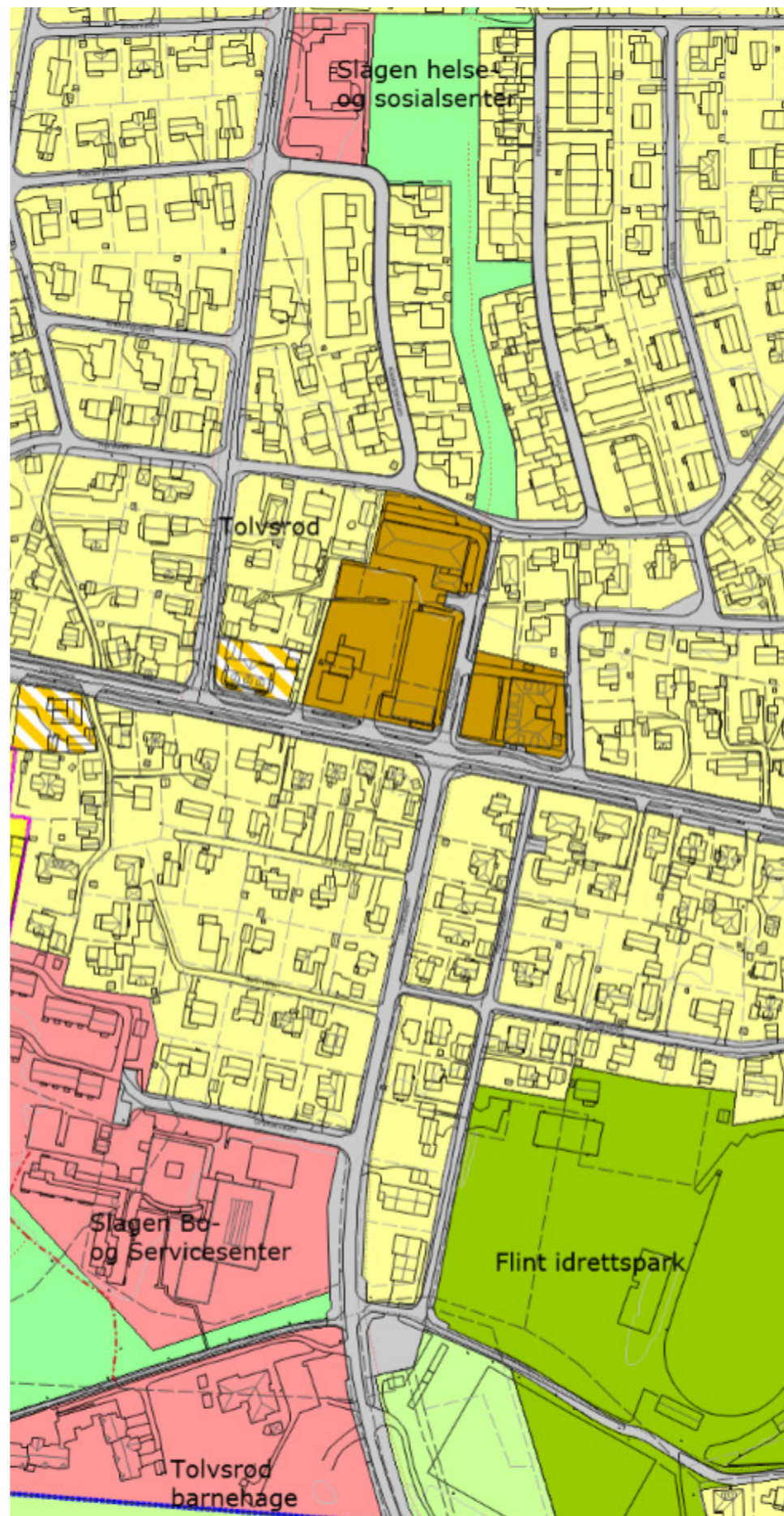
Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov for handel og tjenester. Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsenterets rolle. Dagligvareforretning, kafé, post, banktjeneste, ungdomskubb, kultur- og fritidstilbud og legesenter, i kombinasjon med boliger, skal søkes plassert her.

Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet skal ikke legges her. Eksempelvis, bilforretning, engroshandel og lignende.

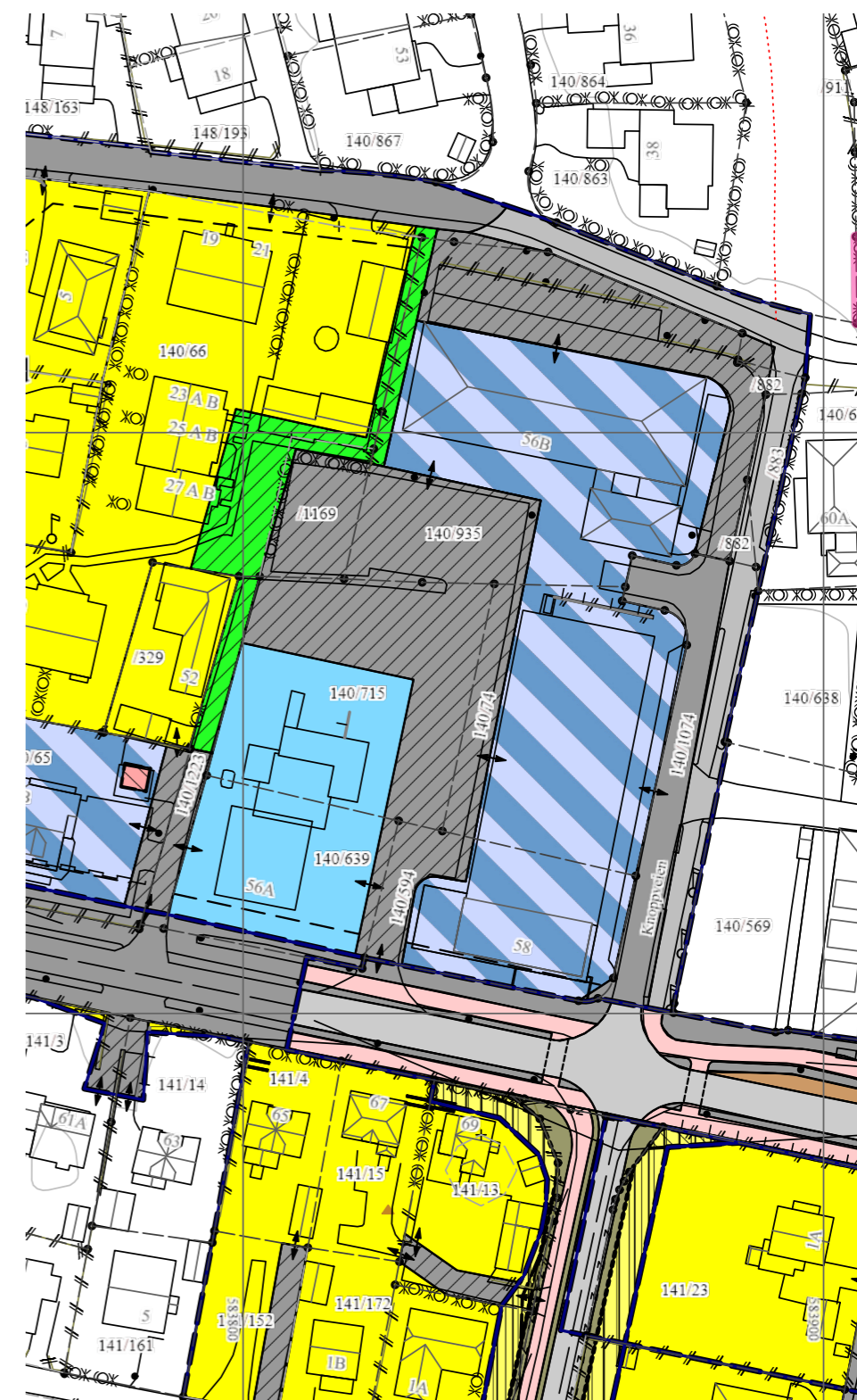
Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet. Parkering bør samordnes. Tolvsrød sentrum skal tilby kommersielle nærfunksjoner, gode uterom og varierte boligtyper i trygge grønne rammer.

REGULERINGSPLAN

I gjeldende regulering for Tolvsrød sentrum av 10.01.92 er området regulert til forretning/kontor, bensinstasjon og parkering.



Kommuneplan



Reguleringsplan

VALLØVEIEN 58
0704-140/74, 594
Areal: 2 562,6
Hjemmelshavere:
Tolvsrød Eiendom AS

UTEN NAVN
0704-140/1223
Areal: 242,1
Hjemmelshavere:
Tolvsrød Eiendom AS

VALLØVEIEN 52
0704-140/329
Areal: 457,9
Hjemmelshavere:
Hans Ove Beezen Skau

VALLØVEIEN 56 B
0704-140/935, 1169
Areal: 3 647,0
Hjemmelshavere:
Tolvsrød Eiendom AS

UTEN NAVN (Veiareal)
0704-140/1074
Areal: 983,7
Hjemmelshavere:
Tolvsrød Eiendom AS

VALLØVEIEN 60 A
0704-140/657
Areal: 587,4
Hjemmelshavere:
Valløveien 60A AS

VALLØVEIEN 60 B
0704-140/638
Areal: 666,9
Hjemmelshavere:
Valløveien 60B AS
VALLØVEIEN 62,

0704-140/569
Areal: 2473,6
Hjemmelshavere (næring):
Div. seksjonering
Hjemmelshavere(bolig):
Div. seksjonering

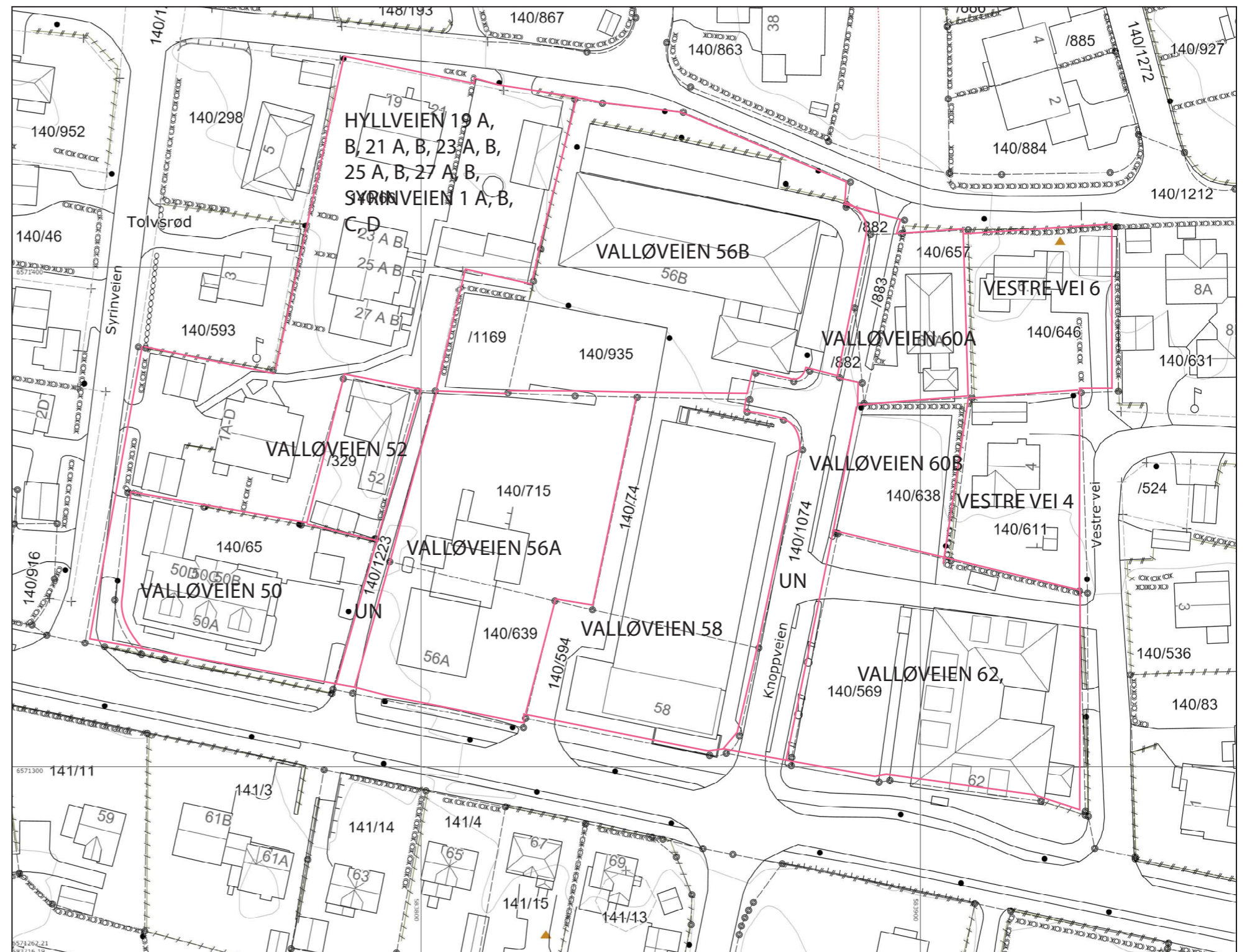
VALLØVEIEN 50 A,B,C,D
0704-140/65
Areal: 1 500,9
Hjemmelshavere (næring):
Stian Martinsen
Hjemmelshavere (bolig):
Div. seksjonering (3)

HYLLVEIEN 19 A, B, 21 A,
B, 23 A, B, 25 A, B, 27 A, B,
SYRINVEIEN 1 A, B, C, D
0704-140/66
Areal: 3 956,1
Hjemmelshavere (bolig):
Div. seksjonering (14)

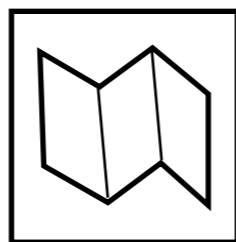
VALLØVEIEN 56 A
0704-140/715, 639
Areal: 2 525,5
Hjemmelshavere:
Tolvsrød Eiendom AS
Festere: Tolvsrød Bensin og
service AS

VESTRE VEI 4
0704-140/611
Areal: 900,1
Hjemmelshavere: Aud
Wenche Ryen

VESTRE VEI 6
0704-140/646
Areal: 986
Hjemmelshavere: Liv Kaasa

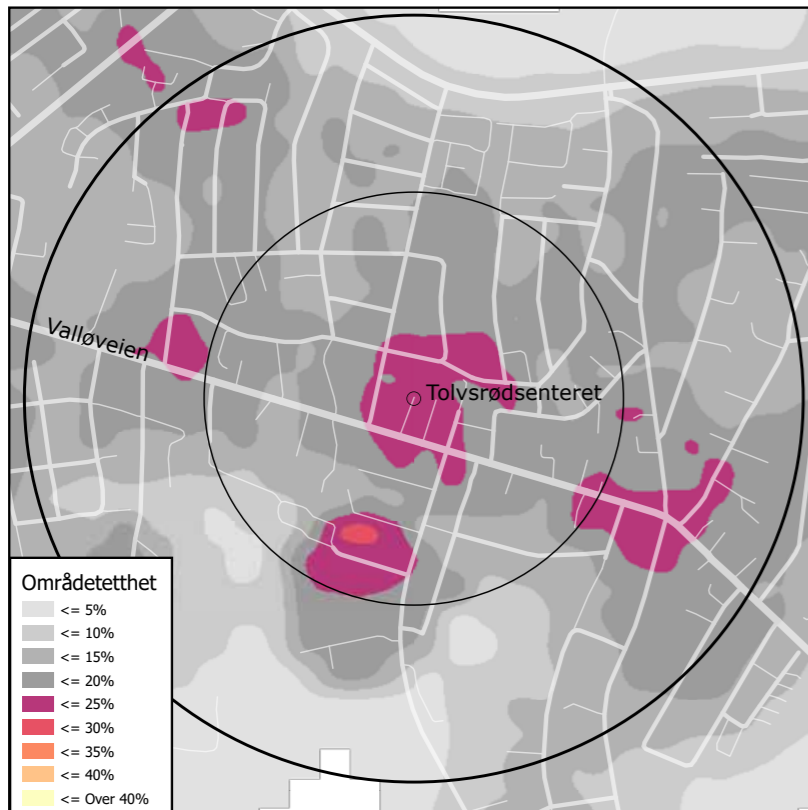


Eierskapskart



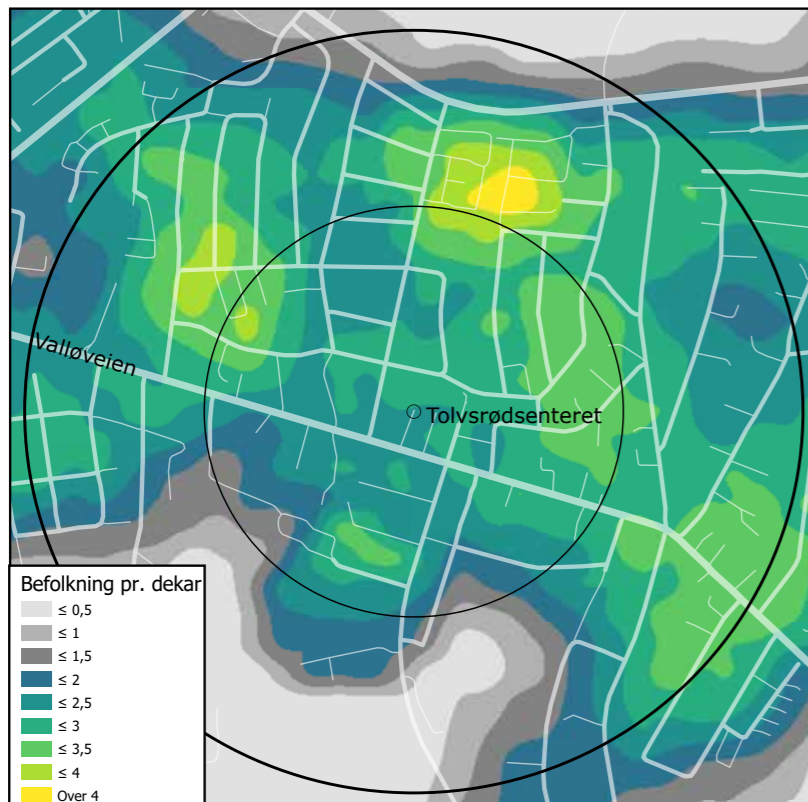
ANALYSE

Tolvsrød lokalsenter - situasjonsbeskrivelse



Områdetetthet

Tolvsrød har en relativ jevn tetthet innenfor 10-minuttersenteret, hvor hovedandel har områdetetthet mellom 10 - 20 %. Dette viser et bilde av et område med ensartet utbyggingsmønster. Områdene med høyest tetthet (20 - 25 %) sammenfaller med bygg for forretning og tjenesteyting.

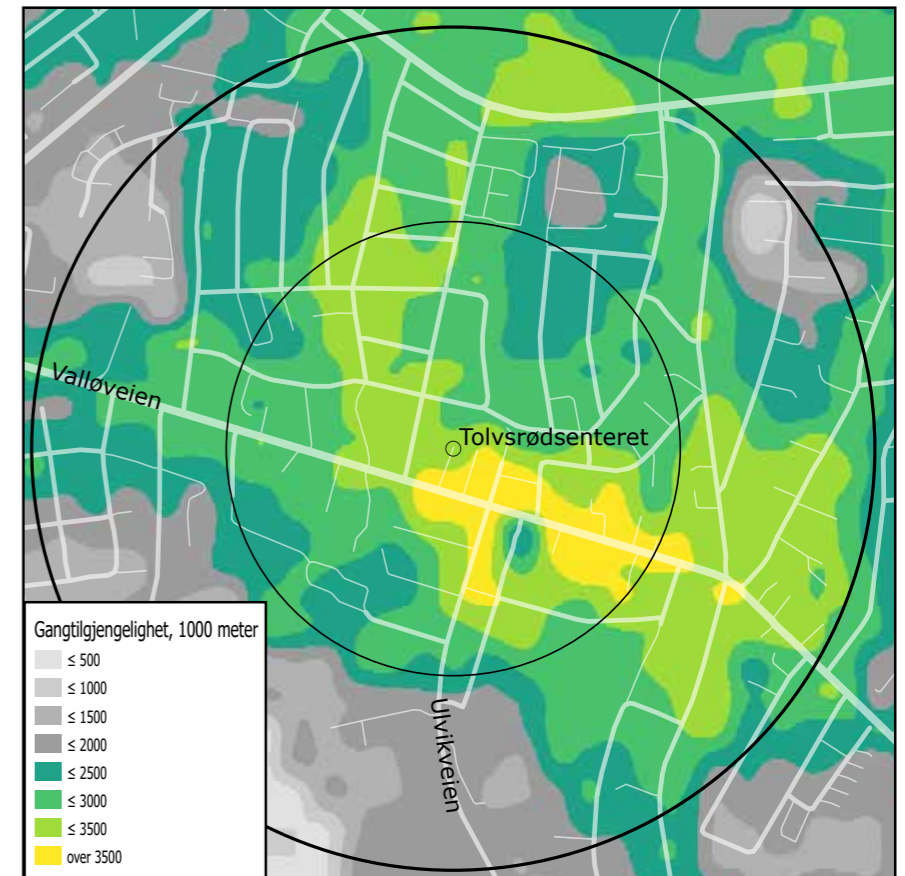


Befolkningstetthet

Det bor 2846 beboere innenfor 10-minuttersenteret på Tolvsrød. Dette utgjør en tetthet på 2,1 beboere pr. dekar. Rekkehusene i Kastanjeveien og de tettliggende eneboligene nord i Mispelveien peker seg ut med høyest befolkningstetthet.

Tilgjengelighet

Det mest tilgjengelige arealet for beboere på Tolvsrød ved gange strekker seg fra Tolvsrødsenteret og østover langs Valløveien, samt sørover langs Ulvikveien. I dette området er det over 3500 beboere innenfor 1000 meters gangavstand. Tolvsrød har i dag en utflytende senterstruktur med funksjoner innen handel og tjenesteyting langs Valløveien. Tolvsrødsenteret utgjør et tyngdepunkt. Analysen gir en pekepinn på hvor det vil være riktig å sentrere sentrumsfunksjoner fremover, for å tilrettelegge for at flest mulig velger sykkel og gange som fremkomstmiddel.



Funksjoner/grønnstruktur

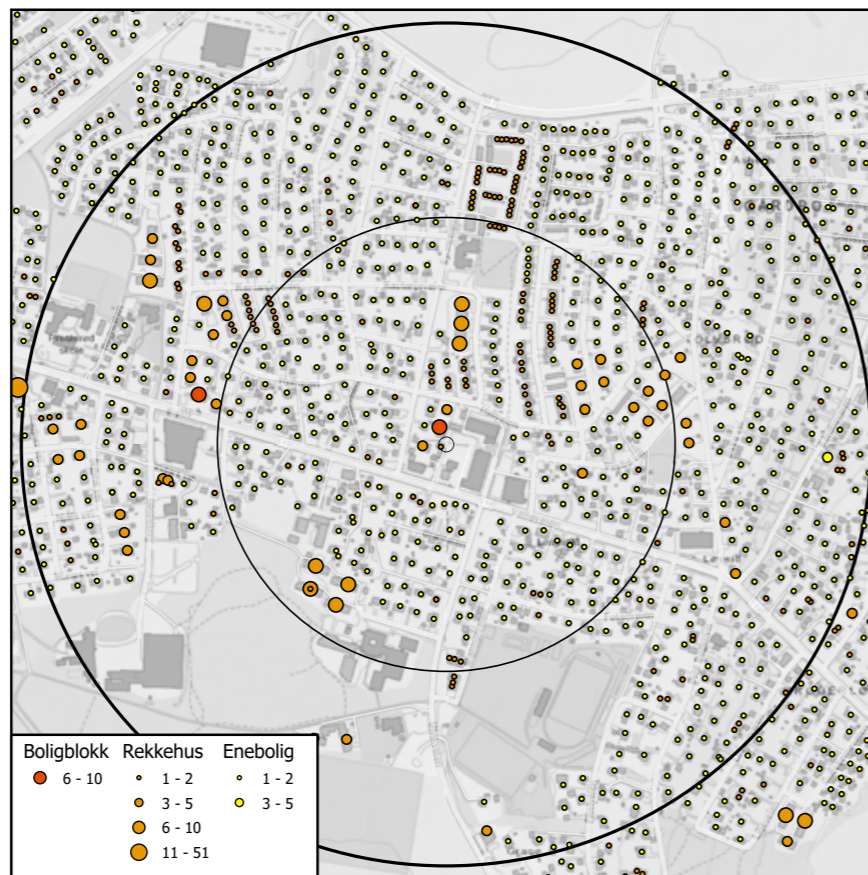
Tolvsrød har et bredt tilbud av funksjoner innenfor 10-minutterssenteret. Både barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, og barnehager ligger sentralt. Tilbud innen forretning, tjenesteyting og bevertning ligger spredt langs Valløveien.

Grønnstruktur innenfor 10-minutterssenteret ligger i hovedsak tilknyttet skoler og idrettsanlegg. Ved Presterød ungdomsskole ligger et større skogsområde.



Boligtypologi

10-minutterssenteret består av eneboliger og rekkehus. 4-mannsboliger er registrert som rekkehus. De to registrerte boligblokkene utgjør 2 etasjers bygg med flere boenheter.



Stedstypiske typologier på Tolvsrød.



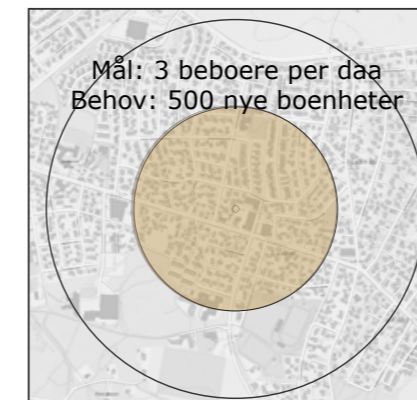
	5-minutterssenteret		10-minutterssenteret	
	totalt	pr. daa	totalt	pr. daa
beboere	847	2,2	2846	2,1
boliger	482	1,3	1292	1
arbeidsplasser	431	1,1	770	0,6

Tolvsrød - 10-minutterssenter

Anbefaler 3981 beboere
I dag 2846 beboere
Behov 1135 beboere

2,2 beboere pr. husholdning

1135 beboere delt på 2,2 = 515
= 500 boenheter



● Prioritert utviklingsområde

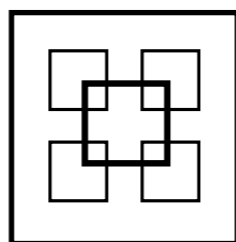
Innenfor 10-minutterssenteret på Tolvsrød er det registrert 2846 beboere, som tilsvarer 2,1 beboere pr. dekar. For å oppnå en tetthet på 3 beboere pr. dekar vil det være behov for ca 500 nye boenheter ved gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 2,2 personer.

Tolvsrød er utbygd med relativt små tomter, og det er lite ubebygget areal egnet for fortetting i boligområdene innenfor 10-minutterssenteret. Det må derfor også for Tolvsrød antas at hovedandel av veksten vil skje innenfor næringsarealet tilknyttet Tolvsrødsenteret. Dette er imidlertid et areal på ca. 15 dekar, og vil ikke kunne løse behovet alene. Ved en tetthet på 8 boliger pr. dekar vil 120 boenheter kunne løses her.

Etablert senter på Tolvsrød har en god lokalisering i forhold til tilgjengelighet og funksjoner. Befolkningstettheten innenfor 5-minutterssenteret kan med fordel styrkes. For å oppnå en høyere befolkningstetthet sentralt kan det være en løsning å åpne for sanering og etablering av ny tettere bebyggelse tett tilknyttet sentrumskjernen.

ANBEFALINGER FOR TETTHET

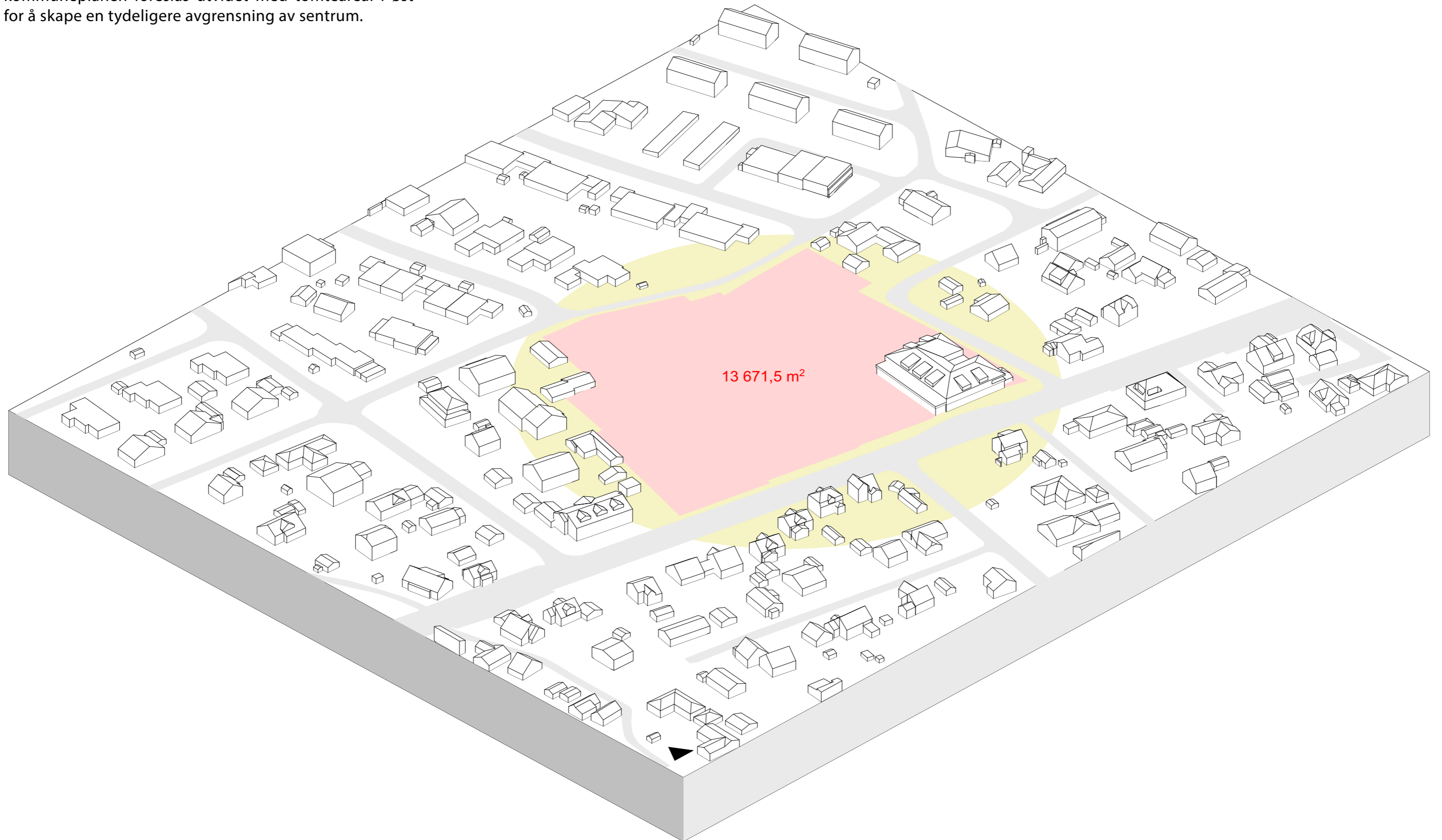
- Befolkningstetthet på 3 beboere pr. dekar innenfor 10-minutterssenteret, for å oppnå selvforsynte lokalsenter med lav bilavhengighet.
- Tetthet i det enkelte boligprosjekt må være høyere for å gi en områdetetthet på 3 beboere pr. dekar.
- 10-minutterssenteret på Tolvsrød har 2,1 beboere pr. dekar, og trenger 500 nye boenheter for å oppnå en tetthet på 3 beboere pr. dekar.
- Fortetting bør prioriteres innenfor 5-minutterssenteret, for å tilrettelegge for miljøvennlige transportformer og ivareta bokvalitetene i de etablerte villaområdene.



STEDSTILPASNING

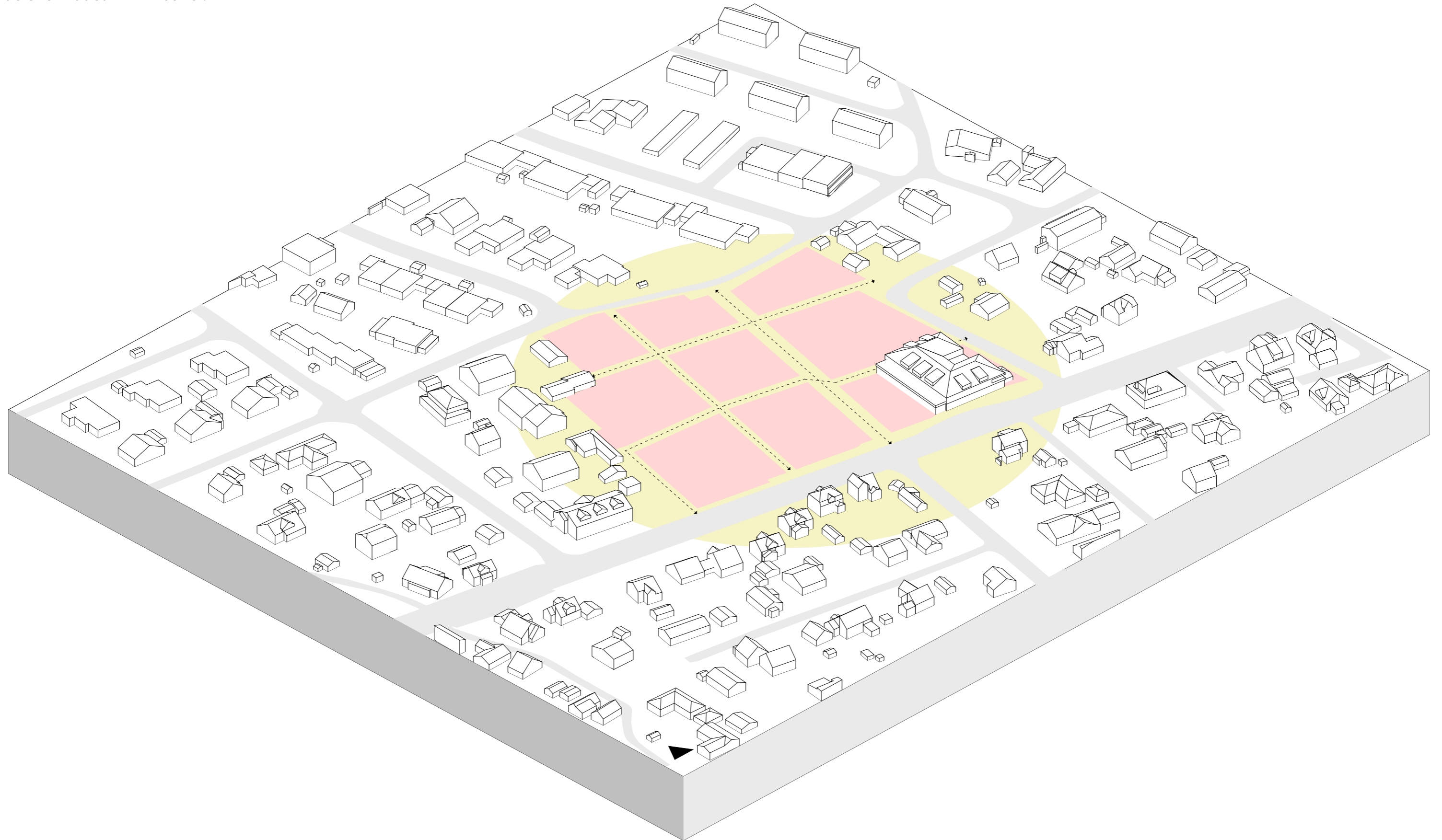
OMRÅDET

Området som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen foreslås utvidet med tomteareal i øst for å skape en tydeligere avgrensning av sentrum.



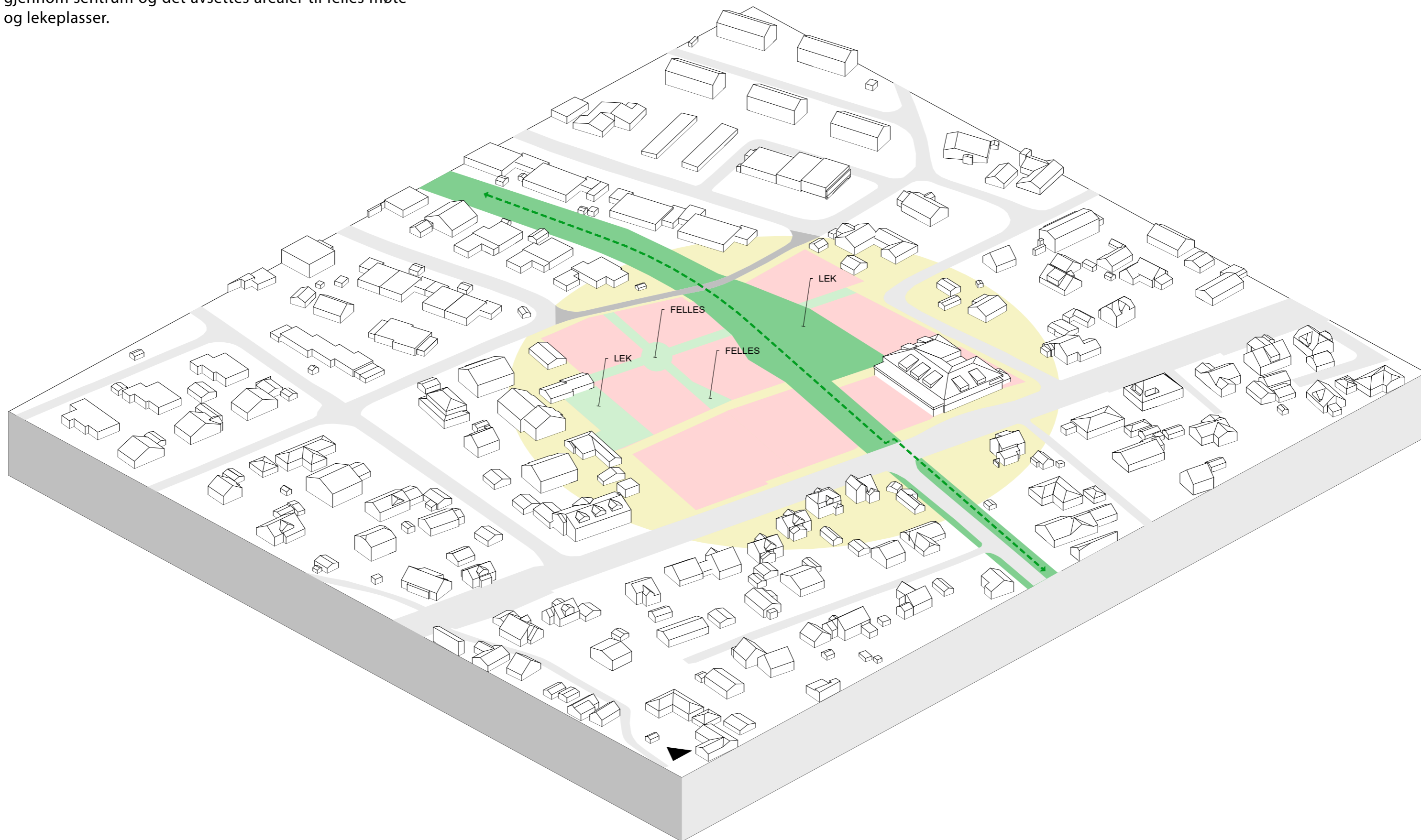
STRUKTURERING

Eksisterende veier og gangforbindelser videreføres og deler området inn i ni soner.



GRØNNSTRUKTUR

Grønndrag og gang- og sykkelstier fra nærområdet trekkes gjennom sentrum og det avsettes arealer til felles m te- og lekeplasser.

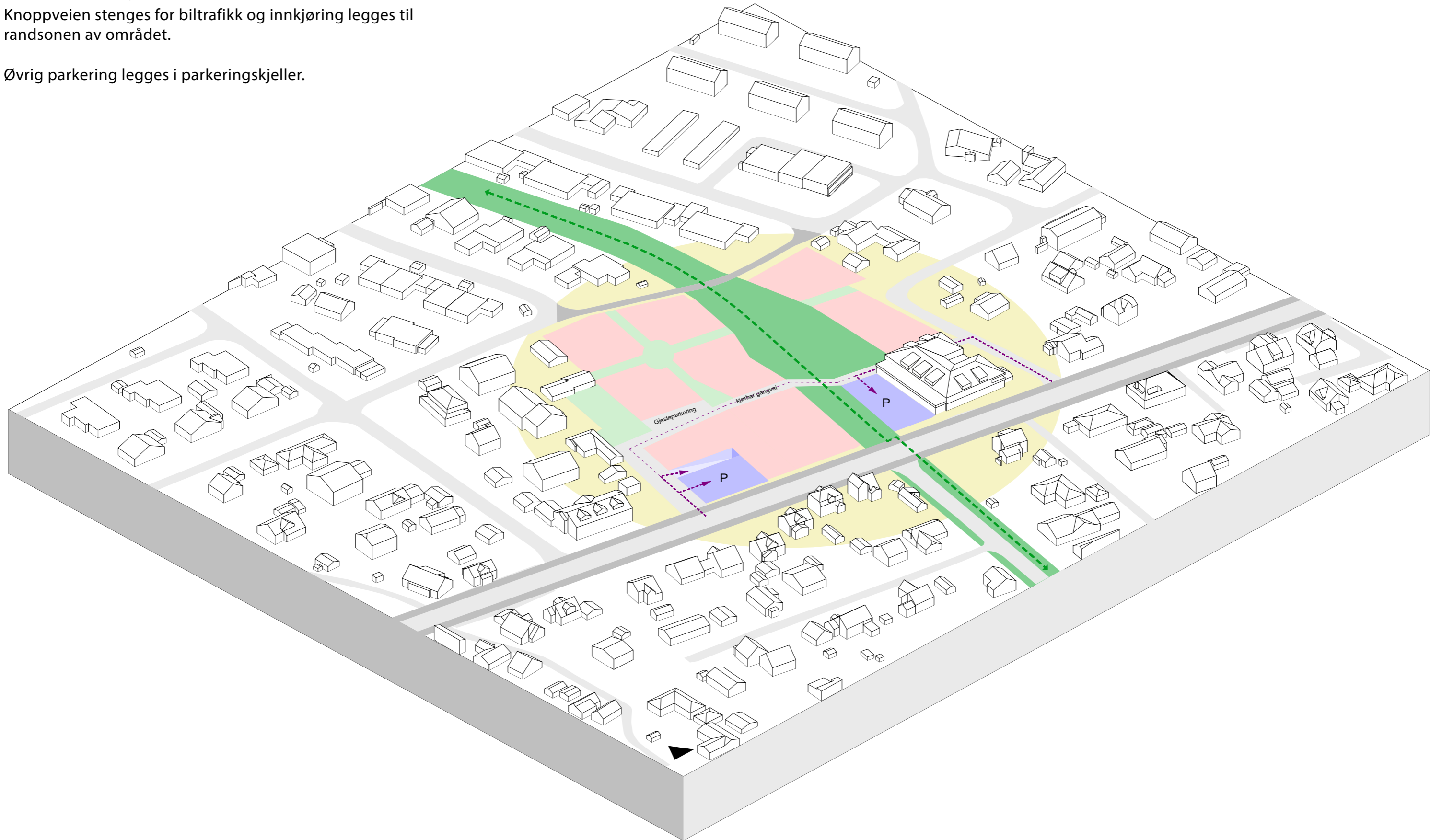


KJØREAREAL

Parkering og kjørearealer plasseres på sørsiden av området mot Valløveien.

Knoppveien stenges for biltrafikk og innkjøring legges til randsonen av området.

Øvrig parkering legges i parkeringskjeller.



REGULERINGSSONER

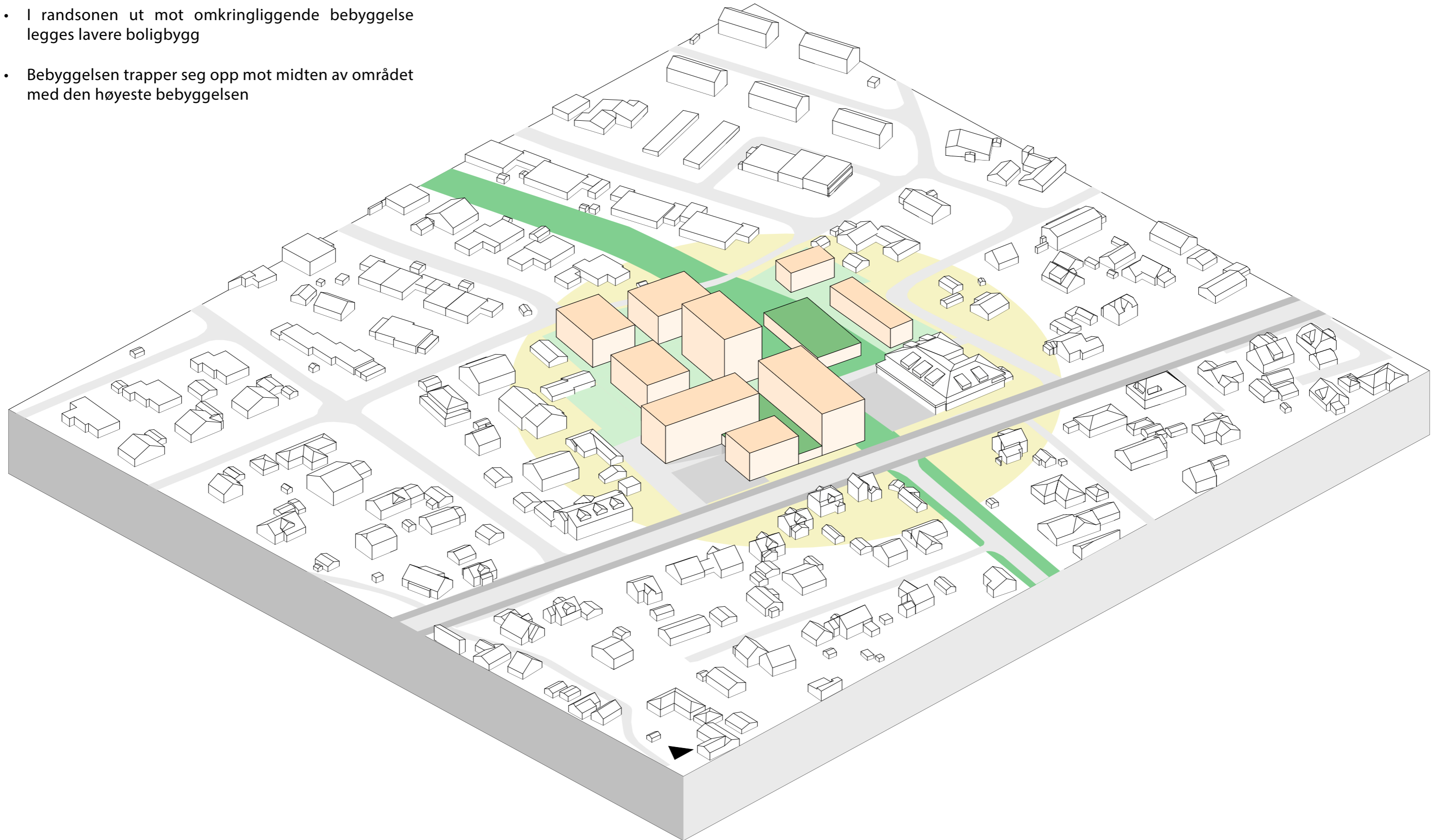
Sonene opparbeides med private hagearealer og felles grønstruktur. Handelsområdene får gatebelegg tilpasset både bo- og næringsfunksjoner.



HØYDER

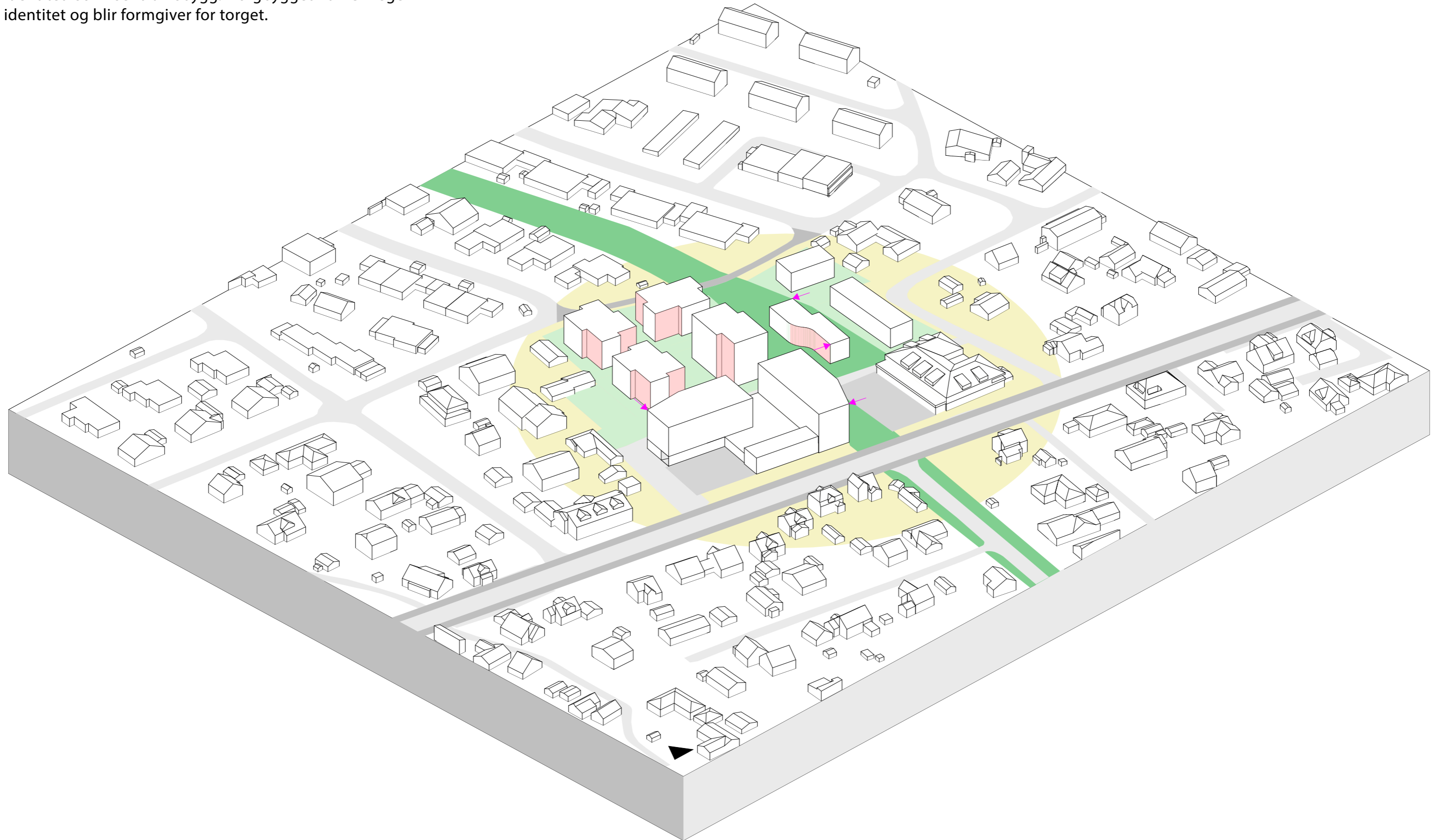
Bebyggelsen varieres i høyde:

- I randsonen ut mot omkringliggende bebyggelse legges lavere boligbygg
- Bebyggelsen trapper seg opp mot midten av området med den høyeste bebyggelsen



VOLUMTILPASNING FASADER

Den høye bebyggelsen brykkes opp og får en egen identitet som sentrumsbygg. Torgbygget får en egen identitet og blir formgiver for torget.



VOLUMTILPASNING TAK

- I randsonen tilpasses høyden omkringliggende bebyggelse i form og skala.
- Bebyggelsen trappes opp mot midten av området hvor den høyeste bebyggelsen ligger.



BYGNINGSTYPOLOGI

Bygningstypologier fra nærområdet tas opp i den nye bebyggelsen:

- I nord ligger et sammenhengende boligfelt med funksjonalistiske eneboliger og lavblokker.
- Området i øst består av mer tradisjonelle boliger med saltak
- Byggene mot Valløveien og inn mot torget får en egen identitet som sentrumsbygg.



ILLUSTRASJON



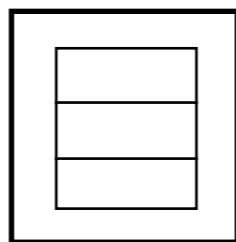


ILLUSTRASJON

ILLUSTRASJONSPLAN



- TEGNFORKLARING:**
- Reguleringsgrense/plangrense
 - Eksisterende koter
 - Nye koter terrengforming
 - Fallpil
 - Inngangspil 1 etage
 - Parkering
 - Adkomstpil
 - Sykkelfelt
 - Asfalt
 - Betongdekke
 - Tredekke
 - Teglerdekke
 - Torgdekke
 - Gangareal
 - Vannrenne
 - Gress
 - Staudebed
 - Natureng
 - Regnbed
 - Hekk
 - Plantekasser
 - Pergola
 - Klatreplante på wire
 - Benk med plantekasse
 - Utemøbler
 - Sykkelparkering
 - Renovasjon
 - Eksisterende trær
 - Nye trær
 - Fontener
 - Lyslenker
 - Bygg fotavtrykk 1 etage
 - Overbygg/tak+ balkonger 6 etage



PROGRAMMERING

Beskrivelse av lekearealer

Lekeklass 1 1-12 år

Felles lekeplass med gode solforhold. Her etableres lekeapparater som husker, klatretårn og lignende.



Gatetun Alle

Livet mellom husene er en møteplass for alle beboerne. De harde flatene brytes opp med armert gress og beplantning, slik at rommene oppfattes parkaktig og egner seg for lek i gaten.



Torget Alle

Torget skal være en dynamisk flate som kan tilpasse seg forskjellig bruk. Det vektlegges at de faste elementene også skal være dynamiske i funksjon og fungere både til lek og som sosiale møteplasser.



Lekeklass 3 6-15 år

Nord for torget legges en større sammenhengende grønn flate som kan egne seg for løkkefotball og lignende.



Lekeklass 2 1-8 år

Lekeplass i forbindelse med torget og servering fra torgbygget. Lekeplassen tilrettelegges særlig for de aller yngste, med vippe, sandkasse og myke flater.



Adkomst 6-15 år

Ved adkomsten til området blir man ledet inn mot torget med vannelementer og flerbruksinstallasjoner som inviterer til lek.



Sykkelparkering

B1 og S2 Bolig

I B1 og S2 løses hovedsakelig sykkelparkering for bolig i kjeller. Mot Hyllveien i nord legges en felles oppstillingsplass og mindre oppstillingsplasser til barn og unge i tilknytning til de enkelte bygningene på terreng. Disse sees i sammenheng med øvrig gatemøblering.



S1 Bolig

I S1 løses sykkelparkering i kjeller med mulighet for mindre stativer på terreng mot sløyfen i nord. Sykkelparkeringen i kjeller vil gi gode muligheter for ladepunkter for el-sykkel.



VARTAL: i og frodige ød, nær, sitte- og aktivitet, bordtennis, og natur-og plevelser

ritet for større ydrom, spill, parkour, huske i tillegg til late til eng, old med møblering og

Adkomst nord Handel

I sykkeladkomst fra nord legges sykkelparkering for besøkende av torget



Torget Handel

Det legges opp til å dekke sykkelparkering for handel/forretning utenfor selve torget da dette fort kan bli rotete. Det kan suppleres med noe parkering på torget i forbindelse med faste installasjoner el.



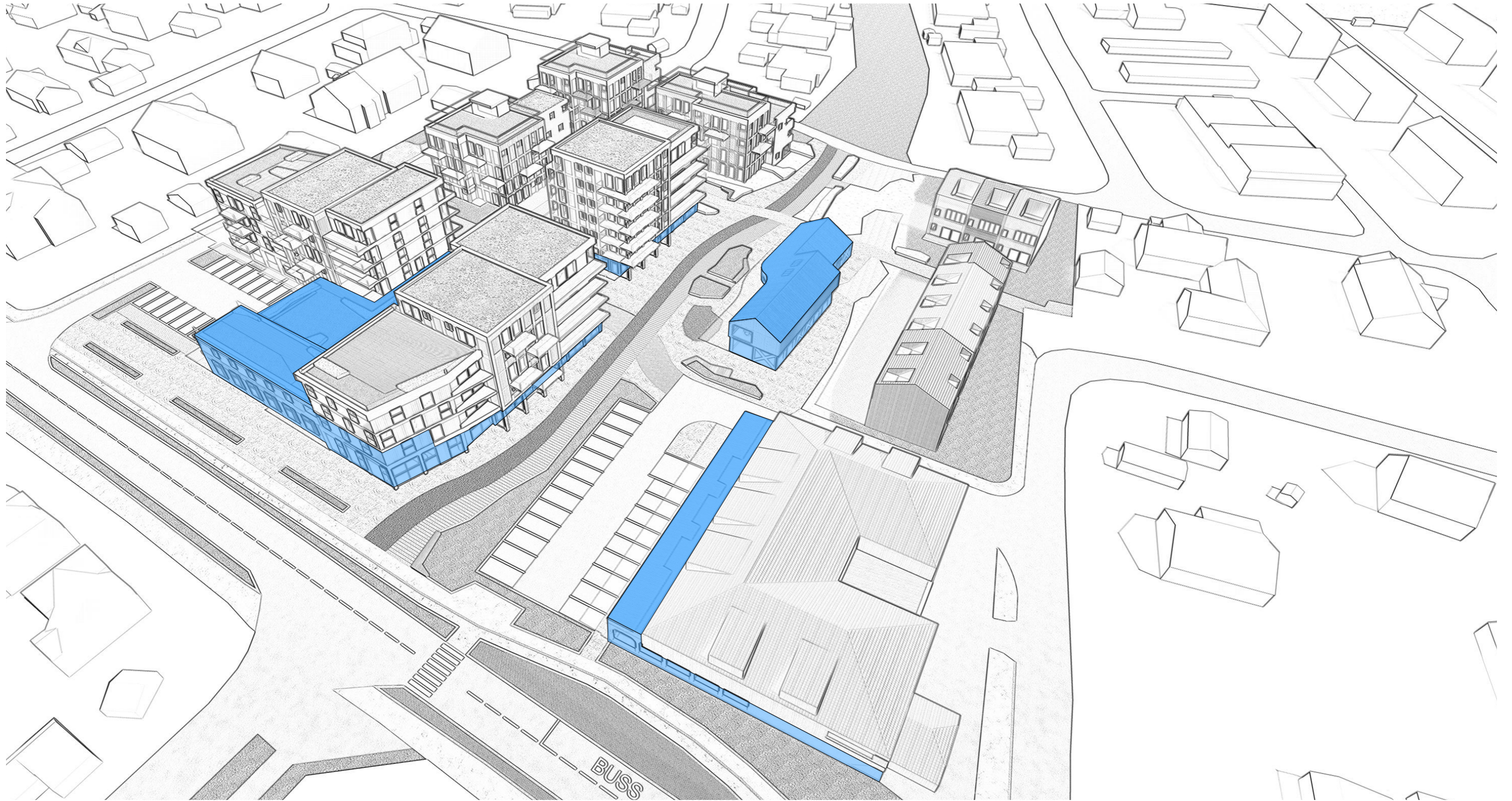
Adkomst sør Handel

I forbindelse med handel i dagligvare og for besøkende til torget legges en sykkelparkering langs vegglivet i sør



HANDEL

Handel konsentreres på bakkeplan ut mot Valløveien og inn mot torget.



TORGET

Tolvsrød får et tydelig torg, en sentralt møteplass omkranset av næring og boliger.
De omliggende byggene danner torgets vegger med handel og servering på bakkeplan.
Torget opparbeides med varierte overflater som tilrettelegger for en fleksibel bruk og gjennomstrømning.



- Torg
- Marked/Matfest
- Park
- Utekino
- Lek
- Konsert/festival
- Julemarked

... et sted å møtes

BOLIG

Boliger med eget uteareal på bakkeplan legges i randsonen rundt torget.
Leiligheter legges over bolig og næring vest på tomten med grønne takhager.





▲ Prosjektet sett fra grøntdraget i nord

▼ Prosjektet sett vestover mot torget



ILLUSTRASJON



▲ Prosjektet sett fra Valløveien mot vest

▼ Prosjektet sett fra Valløveien mot øst

ILLUSTRASJON





