PAPPEN
Sarpsborg

NOTAT HØYHUS

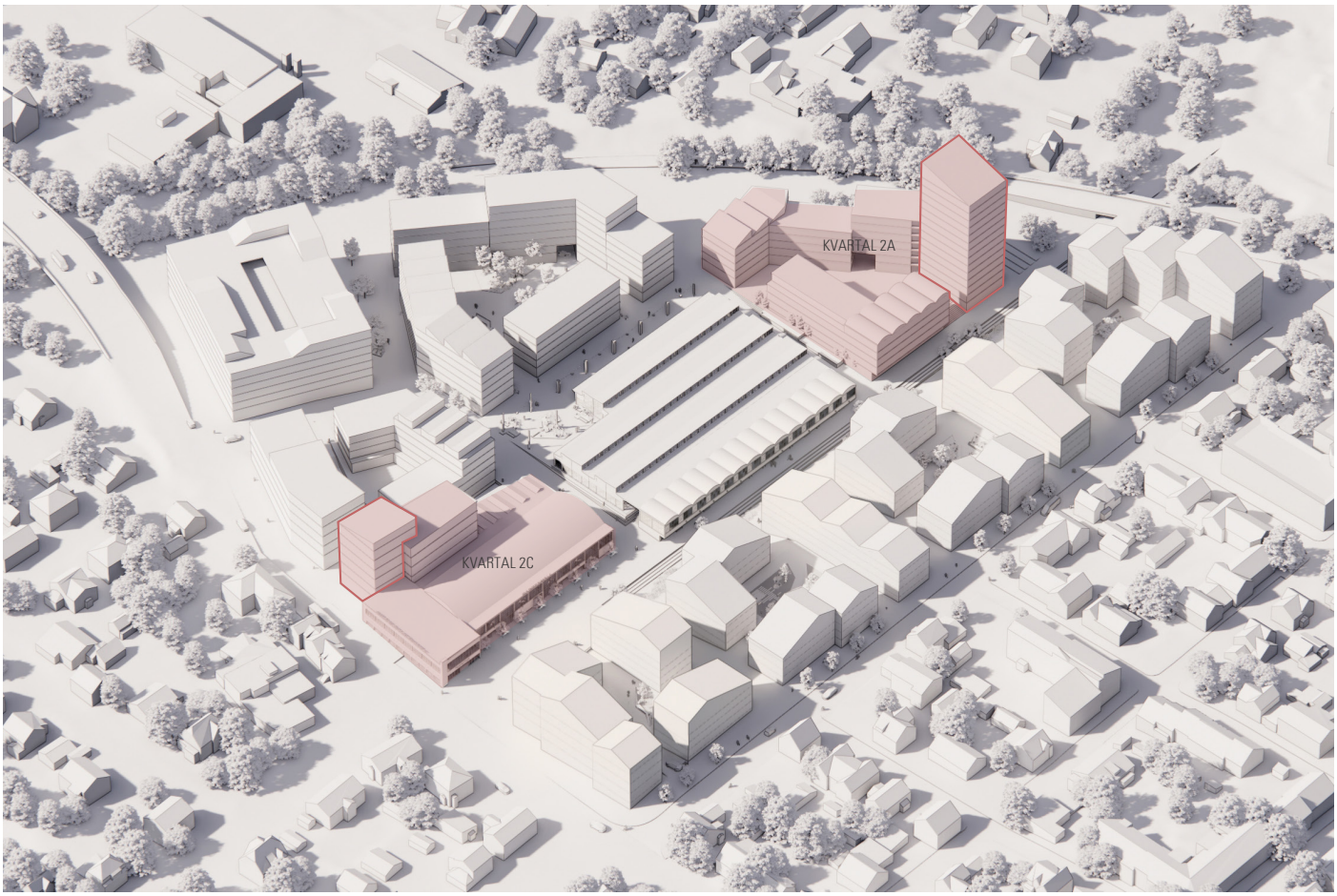
17.03.2023

UTARBEIDET FOR:

BETONGBYGG vpk

Omdannelsen fra avstengt fabrikkområde til levende bydel skaper et nytt tyngdepunkt i Sarpsborg. Gjennom urban utvikling, nye byrom og gode forbindelser er det en tydelig ambisjon å bli en integrert del av sentrumskjernen i Sarpsborg.
Nedbrytning av barrierer og å tilrettelegge for attraktive overganger i området vil derfor ha positive ringvirkninger de tilgrensende bydelene mot nord og vest, og mot sentrum.

I planen etableres det 2 nye hovedforbindelser, Torsbekkparken og Jernbaneparken. Det pågår samtidig en parallell prosess med omdannelse av Olav Haraldssons gate (Fv118) fra vei til gate, ledet av Fylkeskommunen. Disse nye og oppgraderte forbindelsene utgjør sentrale koblnger og innganger til området, og markeres i bebyggelsen med 2 høyere punkt.



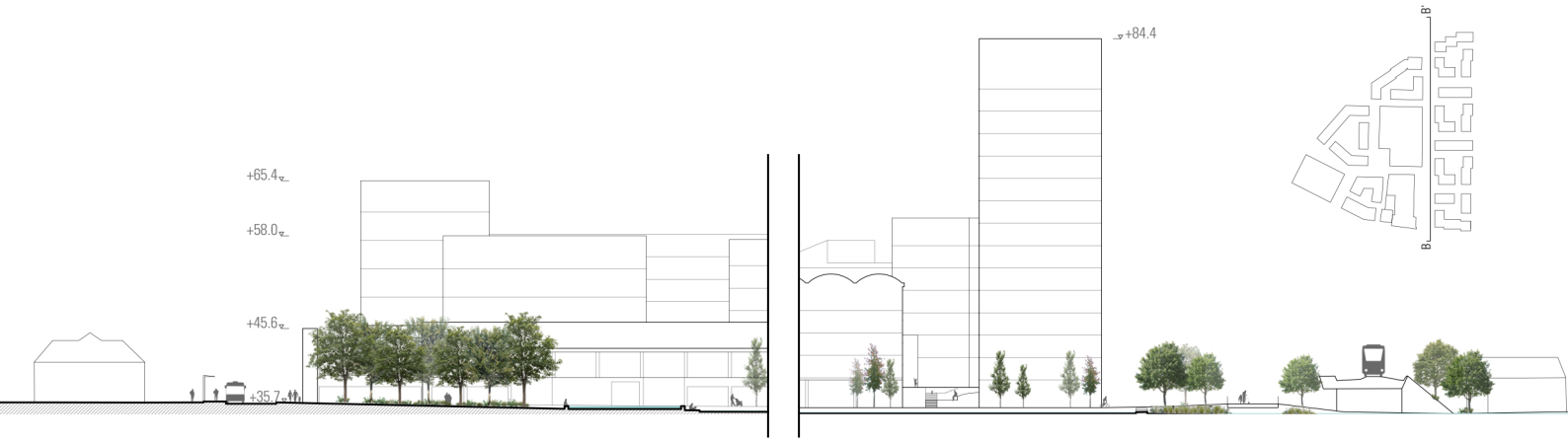
HØYHUS - TO PUNKTER

Det er i planen etablert to punkter hvor bebyggelsen tillates høyere enn generelt i planen. De ligger begge langs Torsbekkparken som forbinder Pappen med sentrum i syd, og mot Kurland i nord via den planlagte jernbaneundergangen.

Begge punkter er bygget sammen med en kvartalstruktur som gjør at bebyggelsen "lander" på bygulvet i form av en større base, og skaper bedre betingelser for mikroklima og tilpasset skalaovergang. Dette er i tråd med generelle høyhusstrategier, herunder seneste "Strategi for bærekraftige høyhus" av Oslo kommune.

Det høyeste punktet er plassert i kvartalet lengst nord, i krysset mellom Jernbaneparken og Torsbekkparken, og markerer en viktig inngang og et infrastrukturelt knutepunkt i planen. Plasseringen mot nord gir skyggevirkning på deler av arealet langs jernbanen, men minst mulig slagskygge på nabobebyggelsen i nord og bebyggelsen på Pappen.

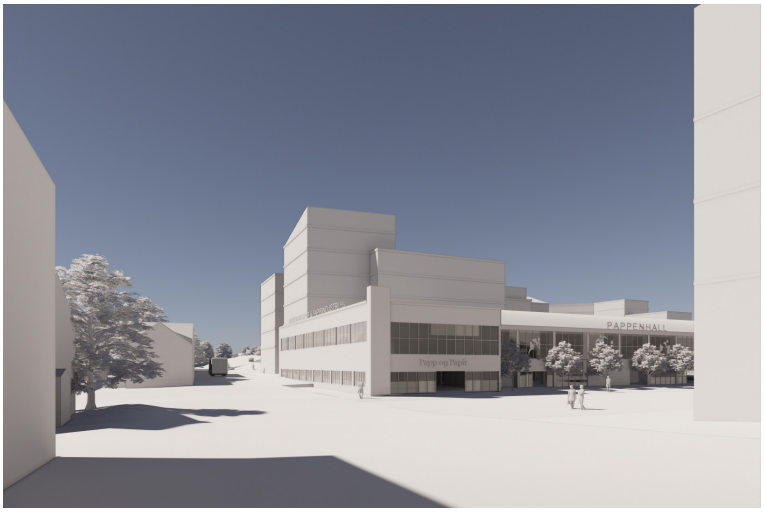
Det sydlige punktet er planlagt i krysset mellom Torsbekkparken/Ringgata og Olav Haraldssons gate. Dette kvartalet utgjør inngangen fra syd og markerer Pappen langs fylkesvegen som oppleves som en viktig inngang til Sarpsborg.



Torsbekkparken vil i fremtiden bli en viktig forbindelse i det større nettverket av gater og koblinger. Langs parkens vestside er det planlagt næring og utadvendt virksomhet for å understøtte et aktivt byliv og tilbud på gateplan.
Første etasje i begge kvartaler med høyere bebyggelse understøtter denne intensjonen med å aktivere bygulvet best mulig.

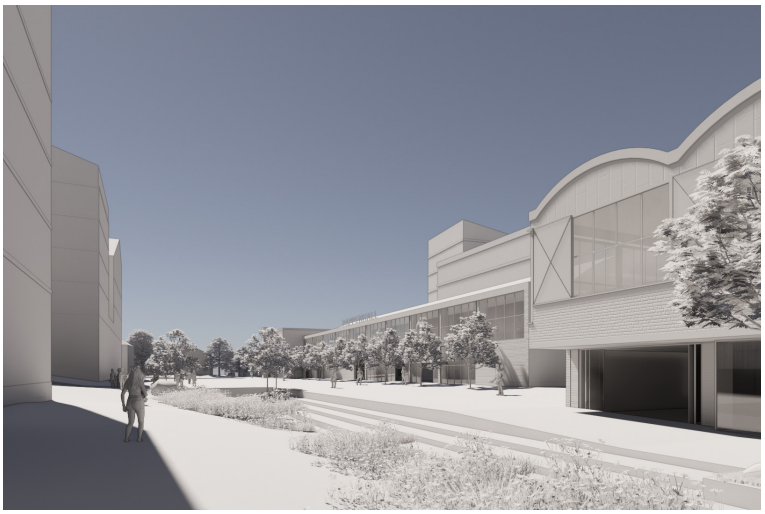
I planen for Pappen er det de historiske bygningene som bevares, midt i planen, som er områdets hovedattraksjon og skal inneha de mest prominente funksjonene til allmenn glede. Det to kvartalene med den bevarte bygningsmassen er hele planens hjerte og omdreiningspunkt og det er bevisst at offentlige funskjoner konsentreres i og rundt denne bebyggelsen.

Kvartalet mot nord planlegges i hovedsak til boligformål, med unntak av første etasje, som særlig mot parken planlegges med utadrettet virksomhet, enten som fellesarealer for boligene eller mindre næringsarealer.



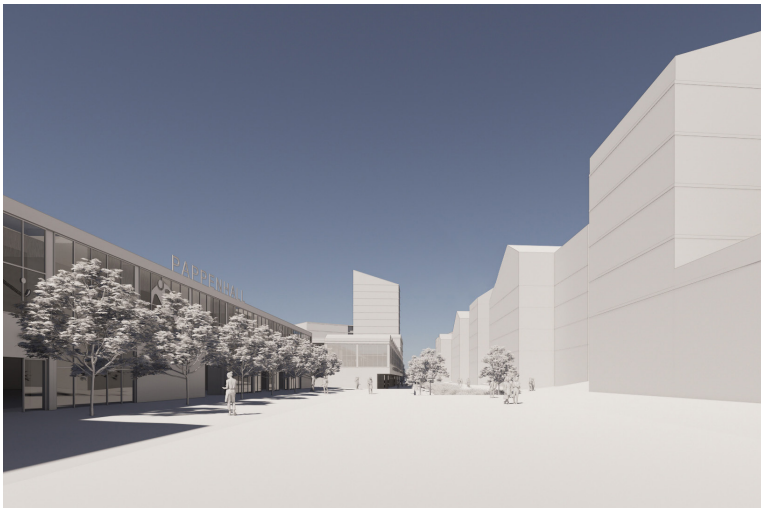
HØYERE PUNKT VED O.H.GATE SETT FRA GATEN

HØYERE PUNKT VED O.H.GATE SETT FRA RINGGATA

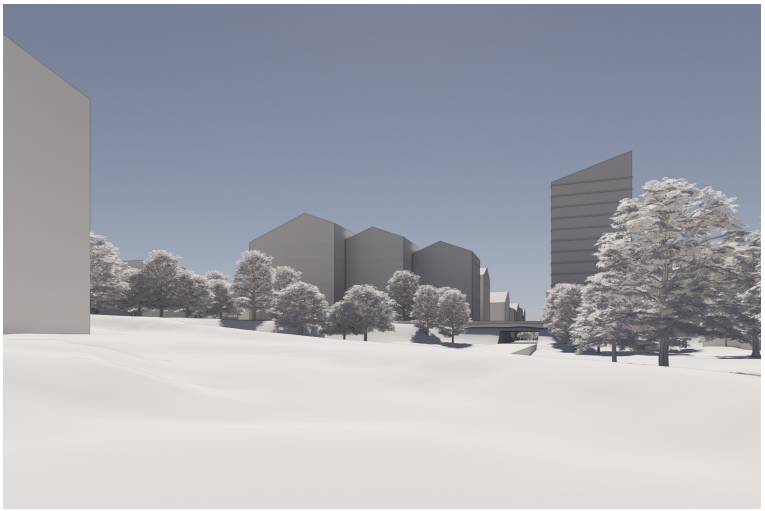


HØYERE PUNKT VED O.H.GATE SETT FRA TORSBEKKPARKEN

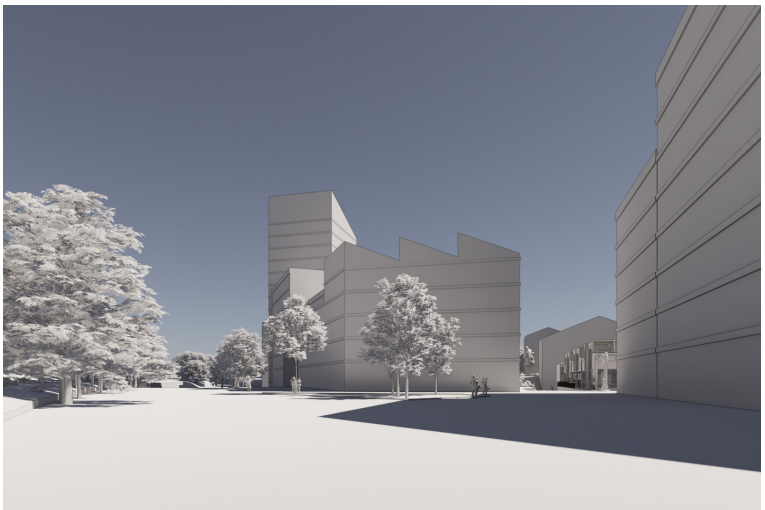
Over ses kvartal 2C som ligger i forlengelse av Ringgata/Torsbekkparken og Olav Haraldssonsgate. Kvartal 2C, sørvest i planen, rammer inn Pappenplassen og har god synlighet når man ankommer området fra sentrumsiden.



HØYHUS I ENDEN AV TORSBEKKPARKEN SETT FRA PAPPENPLASSEN

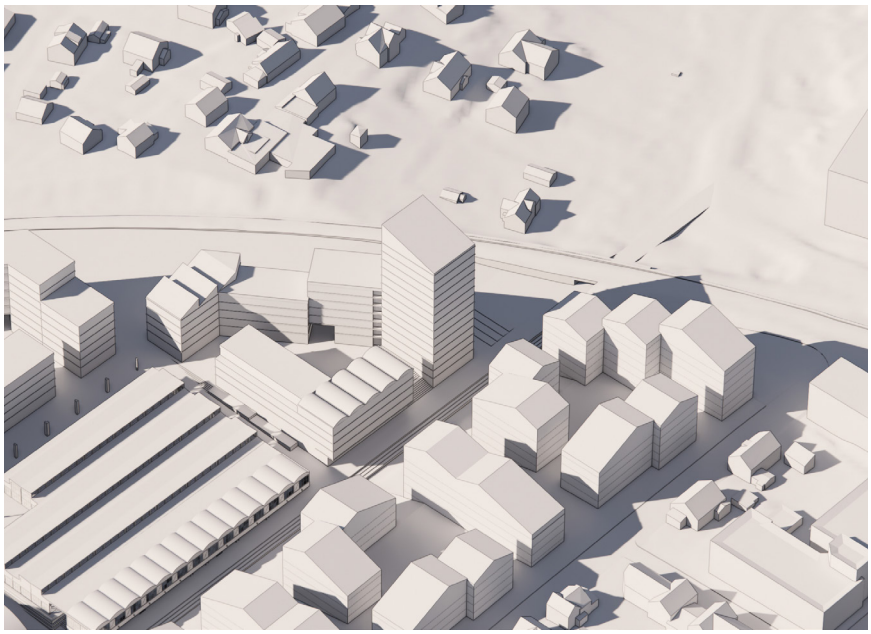


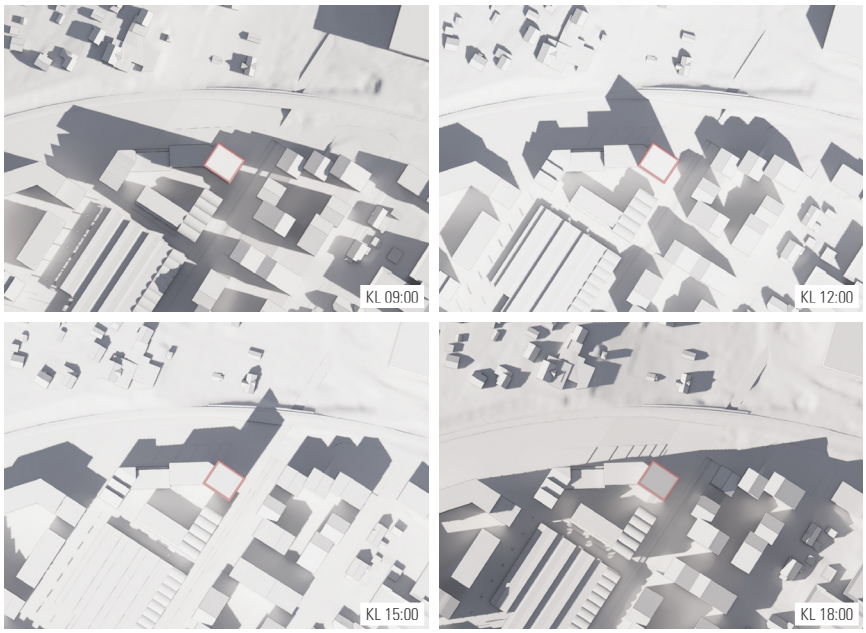
HØYHUS I ENDEN AV TORSBEKKPARKEN SETT FRA BRYGGERIET



HØYHUS I ENDEN AV TORSBEKKPARKEN SETT FRA JERNBANEPARKEN

Over ses kvartal 2A, helt nord, i skjæringspunktet mellom Torsbekkparken og Jernbaneparken. Punkthuset er plassert i forlengelse av viktige forbindelseslinjer i planen og de omkringliggende områdene for øvrig, og fungerer som et viktig peilemerke for bevegelse og orientering i området.

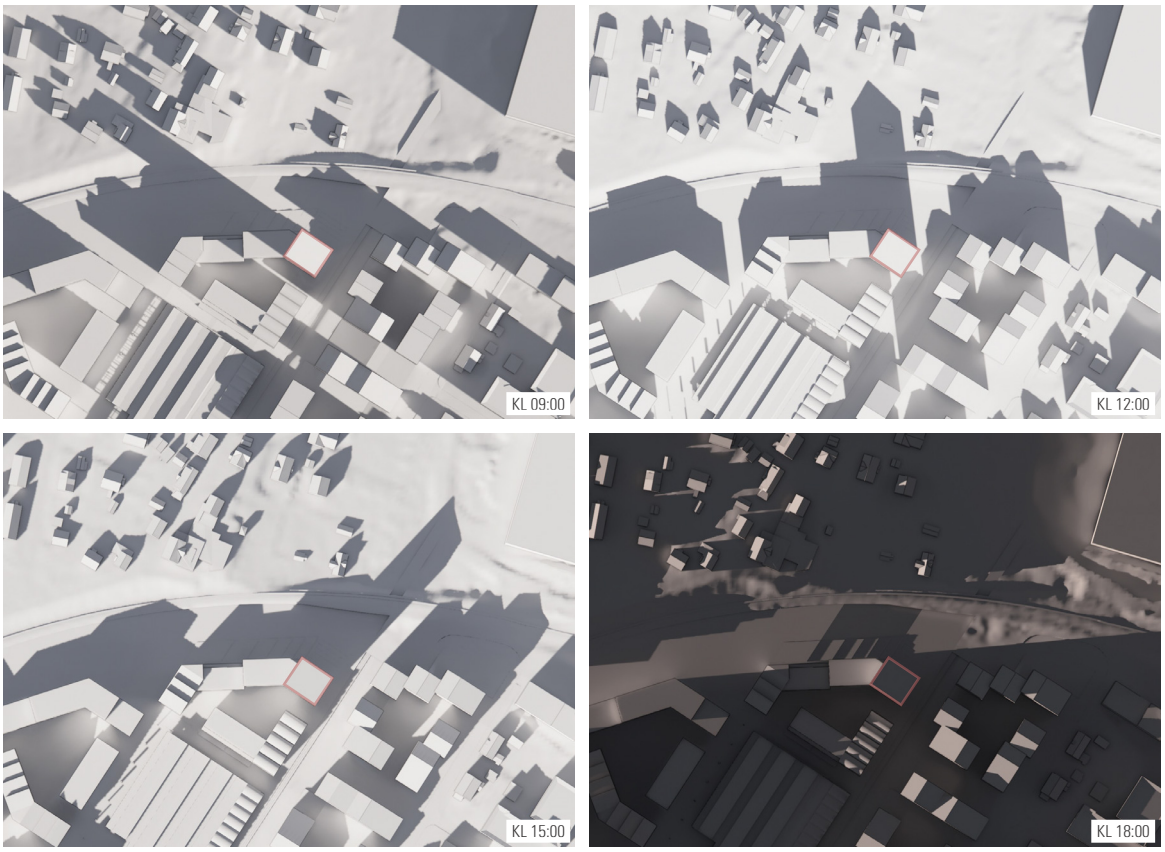




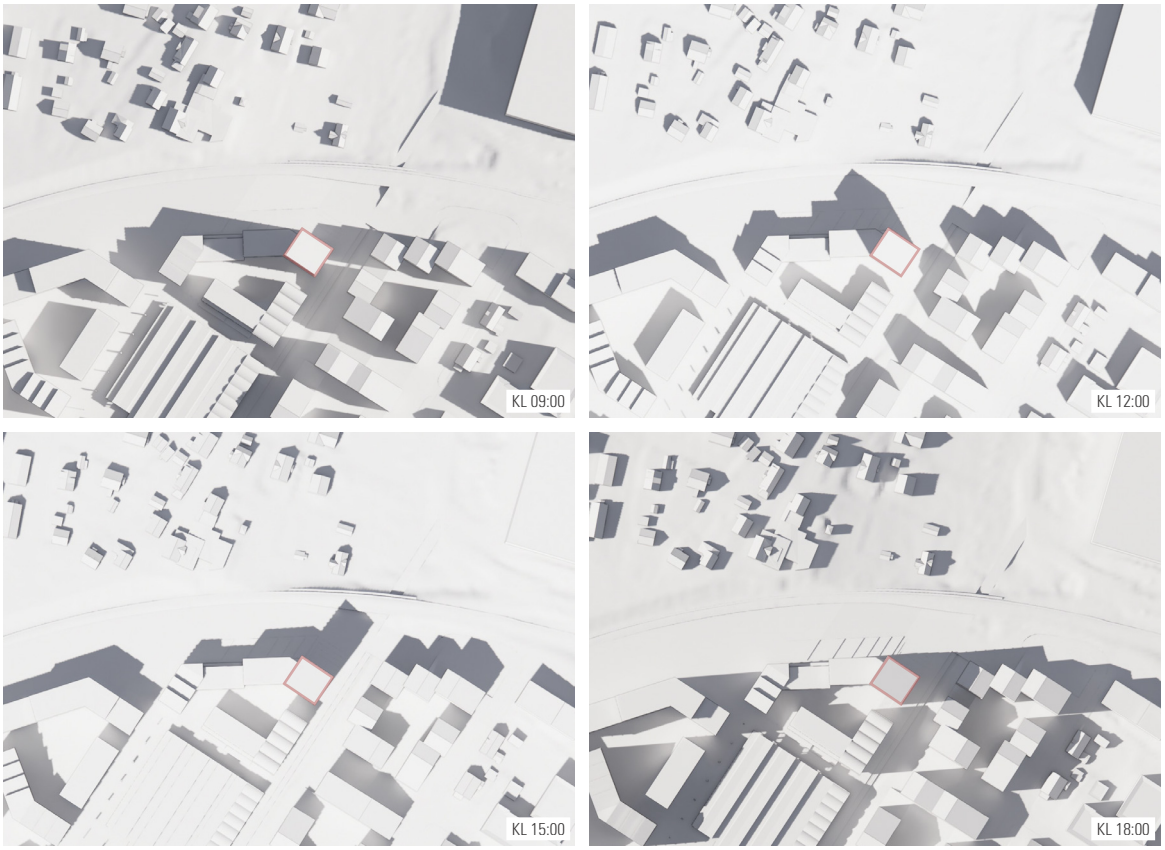
Mai 1.

HØYHUS - PLASSERING ILLUSTRASJONSPROSJEKT (01)

Høyhuset er i illustrasjonsprosjektet fått sin plassering med hensyn på sin funksjon som orienteringspunkt, mulighet for program med aktive fasader i basen, i tillegg til å finne den optimale plasseringen hvor omgivelsene ikke blir betydelig berørt av skyggevirkningene. Her ses sol-/skyggediagrammer av kvartal 2A, med tårnet i valgt posisjon. Ut over peilemerke som markerer jernbaneundergangen og viktige forbindelser, ligger punkthuset her fordi det er minst mulig bebyggelse som blir berørt av skyggevirkningen, slik soldiagrammene viser.



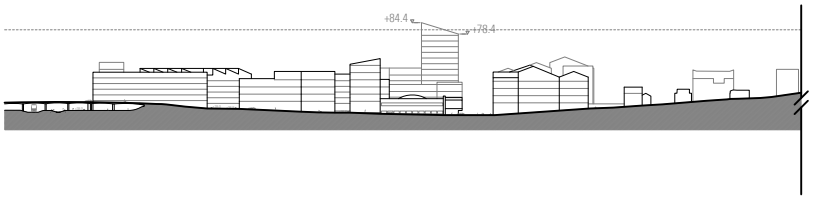
21. mars Plassering 01

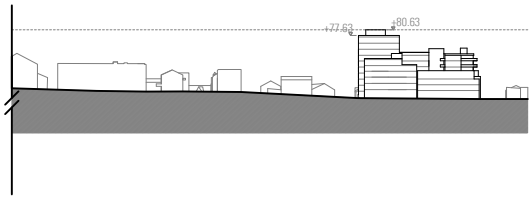


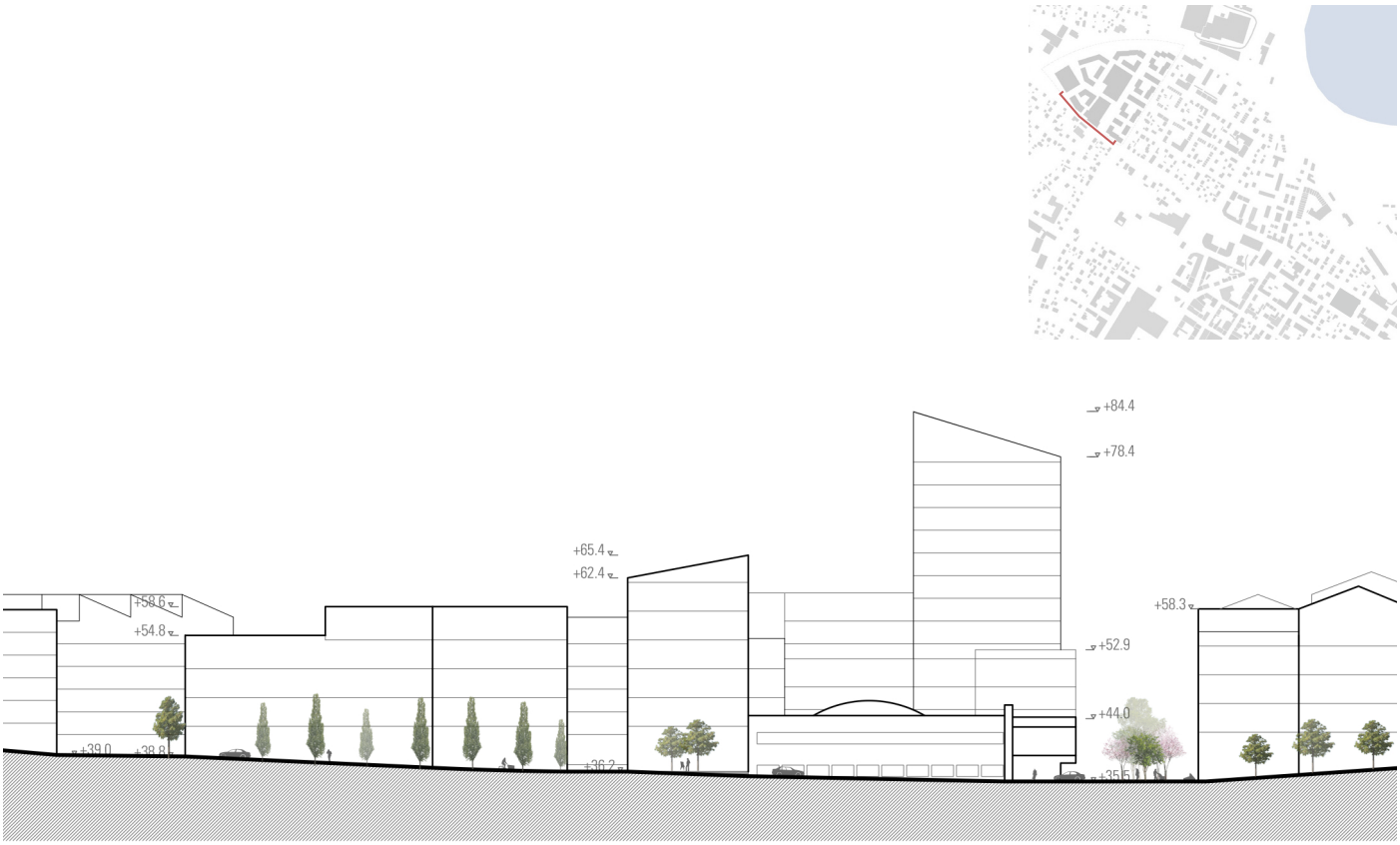
21. juni Plassering 01

Kvartal 2A vil i henhold til sentrumsplanens kategorisering av bygningshøyder inngå i kategorien høyhus. Det har derfor vært relevant å sammenligne med andre lignende prosjekter i Sarpsborg. Her ses sammenligningen av tårnbygget på Pappen med Kvartal 64 i Rosenkrantzgate, en detaljreguleringsplan for kvartalsutvikling med en høyere punktbebyggelse. Denne planen er nå på offentlig ettersyn.

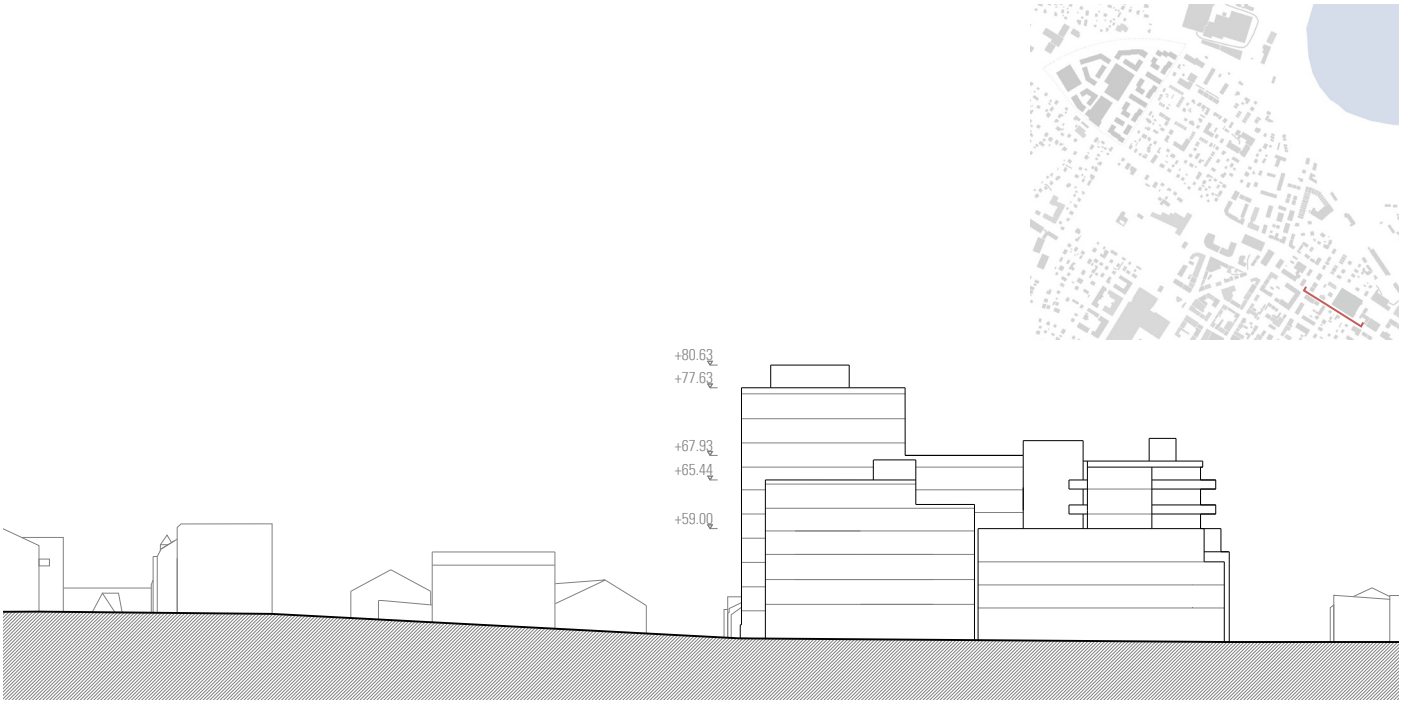
Som det fremgår av snittet under er prosjektene veldig sammenlignbare både med tanke på høyde, og hvordan de begge er bygget opp som sammensatte kvartal med høyhusene som del av en større helhet.



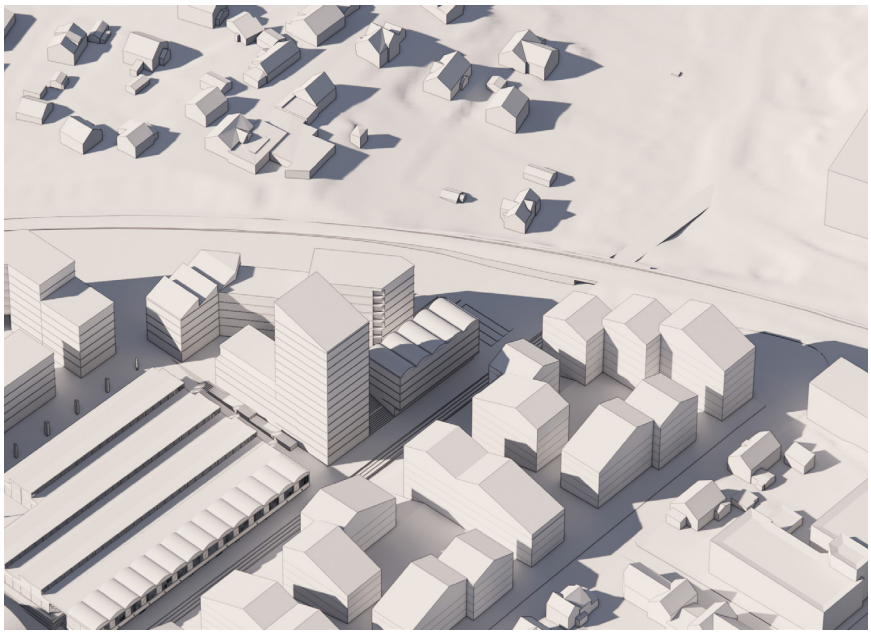


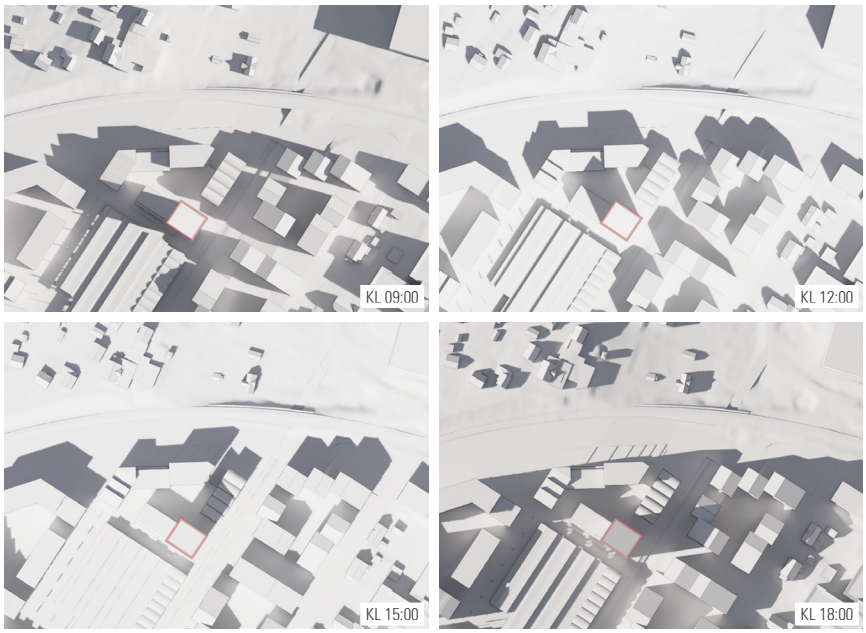


Kvartal 2A, Pappen



Kvartal 64 Rosenkrantzgate



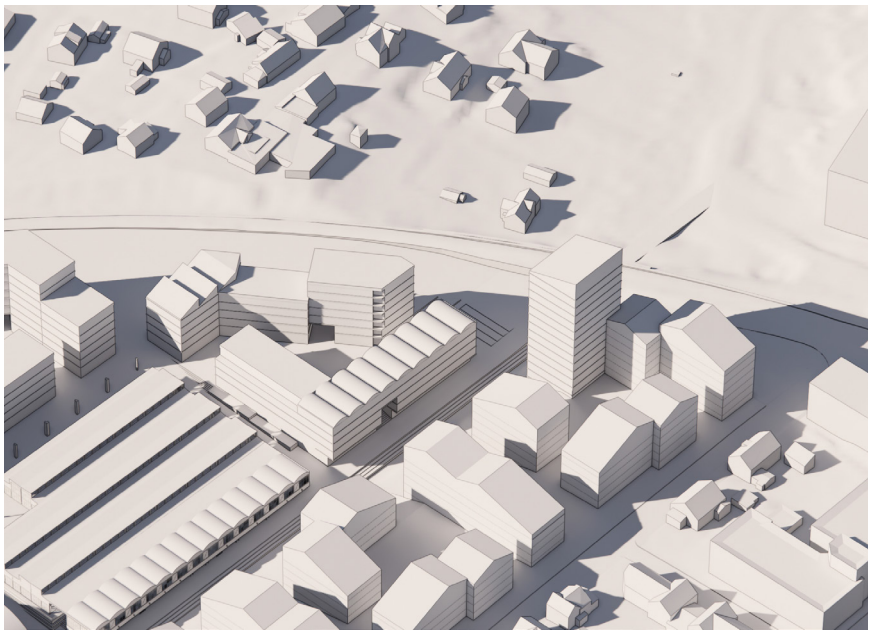


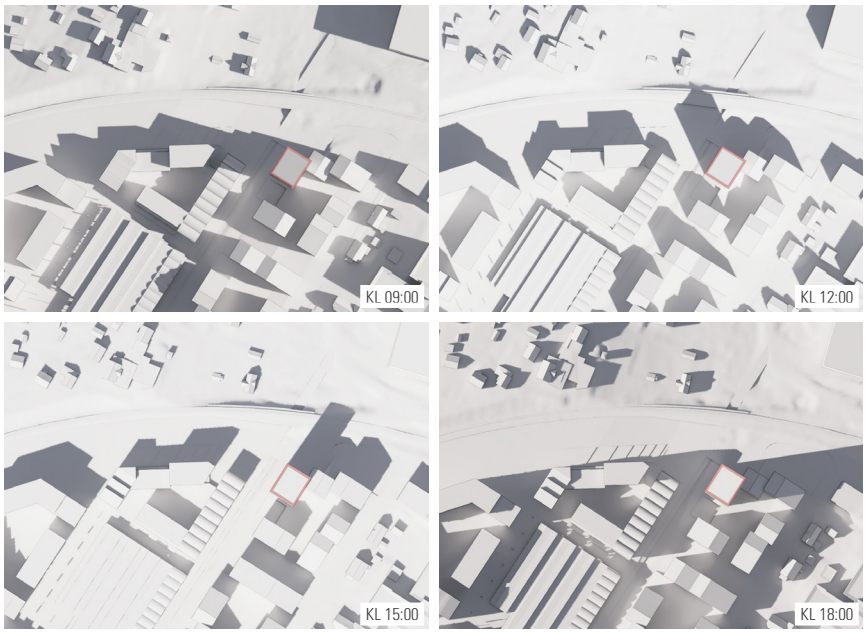
1. mai

HØYHUS - PLASSERING 02

Det er foretatt alternative vurderinger for plassering av den høyere bebyggelsen i den nordlige delen av Pappen. Her ses selve høyhuset flyttet lengre syd innenfor samme kvartal.

Denne løsningen understøtter ikke i samme grad premissene med plassering hvor huset også skal ivareta funksjonen som orienteringsmerke ved viktig knutepunkt i planen, ved jernbaneundergangen og krysset, Torsbekkparken og Jernbaneparken. Utover dette skaper denne løsningen også betydelig mer skygge på planlagt bebyggelse enn valgt alternativ.





1. mai

HØYHUS - PLASSERING 03

Det er også foretatt vurdering for et tredje alternativ for plassering av høyere bebyggelse i den nordlige delen av Pappen. Her ses selve høyhuset flyttet østover, til kvartal 1A.

Denne løsningen fungerer i relasjon til knutepunkt og peilemerke, men understøtter ikke programmering langs vestsiden, hvor det er planlagt utadvendte aktiviteter langs den eksisterende bebyggelsen. Denne løsningen gir også betydelig skyggevirkning på planlagt bebyggelse.

UTARBEIDET AV:

DYRVIK ARKITEKTER

jaja