

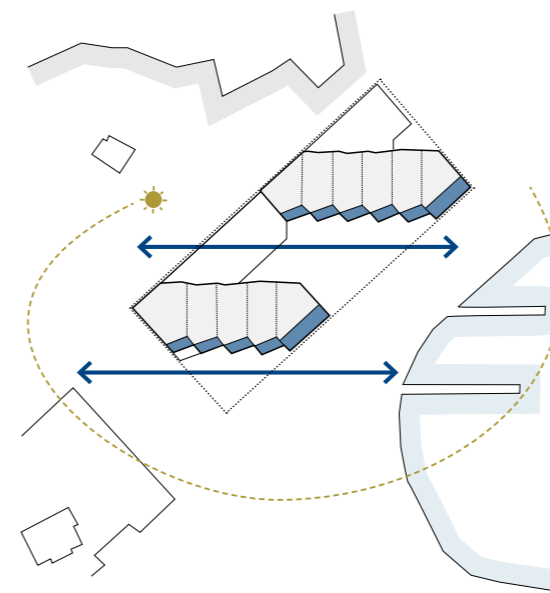


SMØRSUND  
ARKITEKTONISK OG ESTETISK REDEGJØRELSE, NOVEMBER 2023

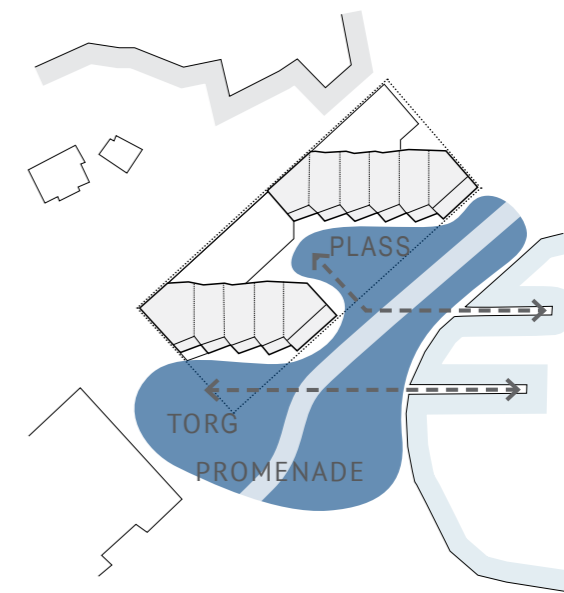


Vesterled 15 er en flott tomt med nærhet til både sjø og by. Bygget som i dag står på tomten er i dårlig forfatning. Det er ønske om å utnytte tomten på en bedre måte, og samtidig gi området et løft.

Som grunnlag for prosjektering er det lagt ned et stort arbeid i analyse av tomt, eksisterende omgivelser, sol og siktlinjer/utsikt for å gi et godt grunnlag for et stedstilpasset bygg i henhold til Grimstad kommunes estetiske retningslinjer.



Byggene skaper en åpenhet og siktlinjer  
Gode solforhold til boligene



Inkluderende og aktive uterom mot strandpromenade

## DAGENS SITUASJON

Det er en stor variasjon i arkitektur, formspråk og høyde i nærmeste omgivelser, og området oppfattes noe «kaotisk» fremfor ensartet. Området fremstår for oss per i dag som et område som ikke har noe stedstypisk arkitektur.

Mot nord er Vesterled, en trafikkert vei og en tunnellmunning, og en bratt skråning opp mot en kolle. På sidene er det ulik type bebyggelse med forskjellige særtrekk og materialitet. Mot sør ligger båthavna og promenaden.

Dagens situasjon på tomten er et bygg som er i relativt dårlig forfatning, samt en stor parkeringsplass. Hverken bygg eller parkeringsplass er med på å gi noe til omgivelsene. Bilen har per i dag et stort fokus i området, det er mange grå flater uten vegetasjon.

Det er i nærområdet bygg med både flate tak og skråtak. Enkelte av byggene har så mange ulike takvinkler og takoppbygg at de fremstår noe ruvende.



Bilder fra nærområdet viser variasjonen i materialbruk, størrelser, takformer og høyder.



## KONSEPT - GREP

Det har i prosjekteringen vært stort fokus på å etablere et nybygg med en arkitektur, materialitet og en skala som skånsomt legger seg inn mellom de ulike arkitektoniske stiler i området. Samtidig bør tomta ha en høy utnyttelse grunnet nærhet til sentrum. Arkitekturen på nye bygg bør speiles i tiden man bygger i samtidig som omgivelsene blir hensyntatt. Etter vår mening vil nybyggene med deres form og materialitet slik de nå er prosjektert, være med på å gi et positivt uttrykk i bybildet og næromgivelsene.

Utdrag fra estetisk veileder:

### 1 Naturgrunnlaget:

*Det skal legges avgjørende vekt på å bevare heiene, landskapssilhuettene og karakteristiske naturformer i boligfelt og i og omkring byen.*

Kollen i bakkant av tomta danner en flott landskaps-silhuett fra sjøen. Det er i prosjektet jobbet med å etablere en bygningsmasse som skaper siktlinjer fra kollen i bakkant ut til sjøen, samtidig som landskaps-silhuetten bevares fra sjøsiden.

Nybyggene henvender seg mot en trafikkert vei og en høy fjells-krent på den ene siden, havet på den andre. Hvordan bebyggelsen oppfattes fra begge sider er vektlagt i prosjekteringen. Kollen i bakkant er en landskapsformasjon vi mener er et viktig element i omgivelsene. Det er derfor vektlagt at kollens silhuett er godt synlig over bebyggelsen fra sjøsiden. For å fremheve kollen og dens silhuett er det jobbet med høyde og takform. Ved å trekke øverste etasje inn på hver side av bygget skapes en fin bevegelse og dynamikk i takflatene. Denne bevegelsen; fra lavere til høyere til lavere, er med på å forsterke kollens silhuett over byggene.

Utdrag fra estetisk veileder:

### 3 Byggeskikk:

*Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene eller i områder som er lite ensartet.*

### 5 Fortetning:

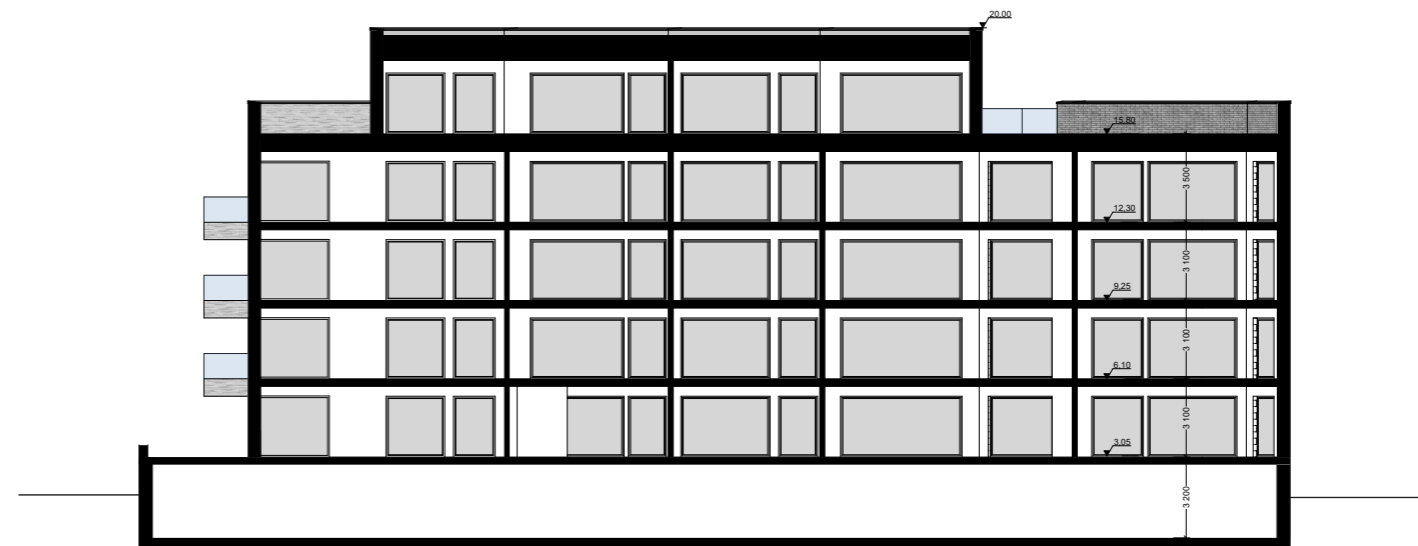
*Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til estetisk monoton og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering.*

Nybyggene har en skala som etter vår mening passer godt inn i omgivelsene, og øverste etasje er tilbaketrukket. Omkringliggende bygg varierer i volum og utstrekning, også i takformer. Det er innslag av både skråtak og flate tak i nærområdet. Nybyggene er gitt flate takflater i ulike høyder som sammen skaper en rolig og fin bevegelse i bygningsmassen. Ved å etablere skråtak på nybyggene vil byggene bli høyere og mer ruvende i landskapet. Kollen fremstår fra sjøsiden med en rolig og fin bue. Skråtak med «spisse» møner mener vi tar fokuset bort fra landskapsformen i bakkant, og byggene vil være mer fremtredende både i landskapet og omgivelsene.

Vårt ønske er at nybygget ikke skal skrike etter oppmerksomhet, men heller bidra til et mer enhetlig og helhetlig område. En tilbaketrukket øverste etasje mener vi er et godt grep. Man oppnår en fin og rolig bevegelse uten skarpe kanter som på en fin måte legger seg inn mot kollen i bakkant, og som samtidig har et gjenkjennelig formspråk i omgivelsene.



TVERRSNITT SØNDRE BYGG



LENGDESNITT SØNDRE BYGG

Utdrag fra estetisk veileder:

**6 Byrommet:**

*For å bidra til et levende bysentrum skal møteplasser og torg vedlikeholdes og opprustes med belegg, beplantning, belysning, møblering og kunst som både bygger opp under byens tradisjonsbaserte identitet og den nye status som offensiv universitetsby.*

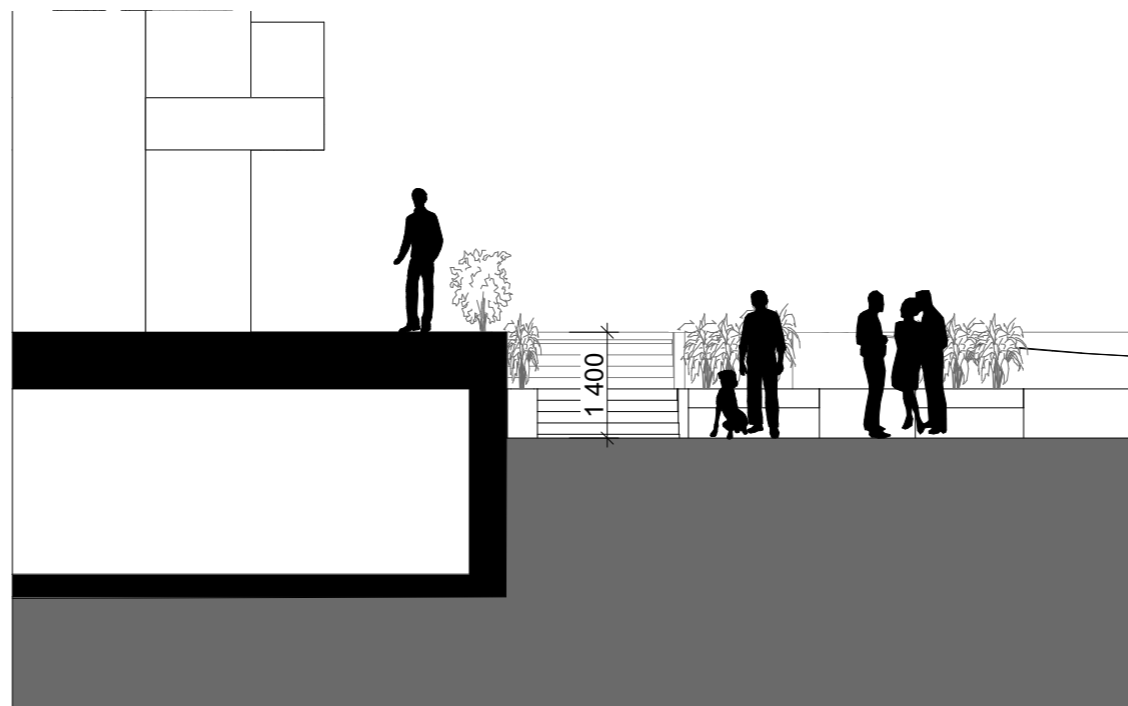
**8 Havneområdet:**

*Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Planlegging av promenader, bygg, båthavner og gjestehavner skal bevare og forsterke disse kvalitetene. Ved tiltak i havneområdet skal det tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, kaier og boliger omkring havnen.*

Det er i prosjektet fokusert på å videreføre og styrke havneområdets kvaliteter; bidra til å styrke promenaden og byrommet, skape et aktivt bakkeplan gjennom gode uterom og inviterende fasader med solide og varige materialer.

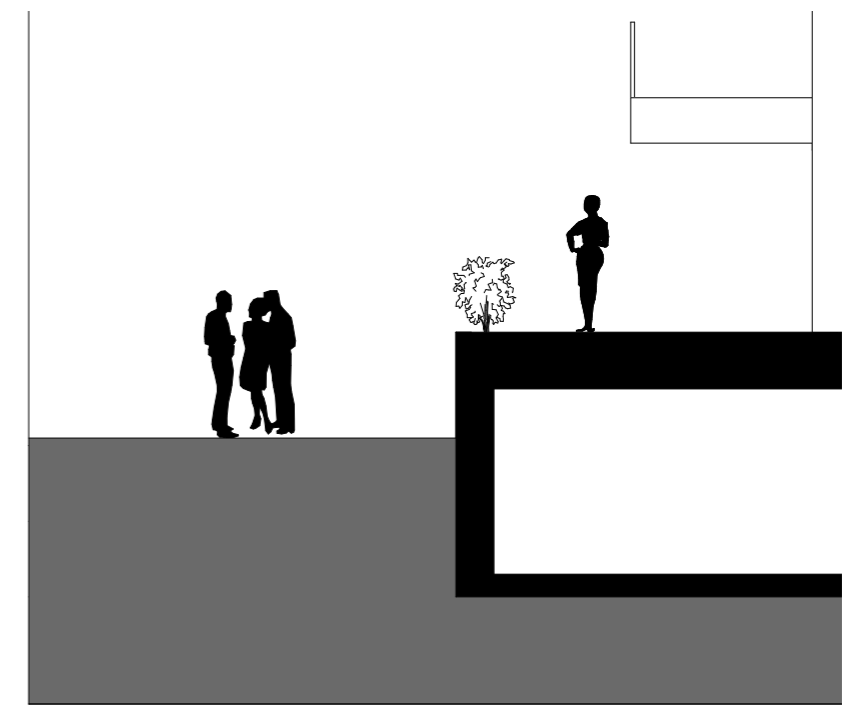
Byggene er med på å skape et flott landskapsrom mot sjøen. Dagens parkeringsplass erstattes med grøntareal, beplantning, møblering og boliger som skaper liv mot promenaden. Et torg etableres mot vest og bidrar til aktivitet til det som i dag fremstår som et veikryss.

Ved at byggene legges skrått over tomte opprettholdes siktlinjer fra kollen i bakkant til sjøen, samtidig som byggene omslutter uterommet mot sjøen på en god måte – det skaper et inkluderende rom som er hyggelig å passere eller besøke på sin vei langs promenaden.



Snitt søndre bygg, overgang mot trapp

1:100



Snitt nordre bygg: overgang mot Bark Silas vei

## 1 Grimstads byggeskikk

*Sentralt i vurderingen av hva som er god byggeskikk står hensiktsmessighet, varighet, estetisk kvalitet og samspill med omgivelsene.*

### *Vurderingskriterier*

*Robuste materialer, enkelt vedlikehold, stedstilpasset formspråk*

### *9 Inn og utfartsveier:*

*I valg av skjerming i sentrale områder i kommunen skal en søke å unngå monotone løsninger. Det skal legges vekt på materialer og former som samspiller med omgivelsene.*

I et sentrumsnært område er det viktig med en materialbruk som både harmonerer med omgivelsene og står seg godt over tid - vi bygger for fremtiden. Tomta ligger ved en tunnelmunning og en trafikkert vei (Vesterled) i bakkant, tett innpå nybyggene. Det er her valgt tunge, solide materialer i form av mørkere teglstein. Mørkere teglstein skjuler trafikkstøvet uten at bygget fremstår som skittent, samtidig som teglstein er et godt materiale for trafikkstøy og innvendig støynivå. Teglsteinen er trukket rundt bygget på begge sider for å skape en helhet. På fremsiden og mot sjøen er det lysere teglstein i ulike fargevalører som gir en variasjon og varme i fasaden. Skifte i materialitet/farge deler opp bebyggelsen på en god måte. Teglstein er et varig materiale som står seg godt over tid.

I eksisterende omgivelser finner man bygg med både tre-kledning, teglstein og platekledning. Valgt materialpalett mener vi harmonerer godt med omgivelsene og er med på å bidra til et enhetlig område.

Mellom leilighetsbyggene etableres en transparent støyskjerm for å bevare siktlinjer som gjør at prosjektet fremstår mer åpent også fra baksiden. I støyskjermen vil det bli to porter for brannmannskap.





Grimstads byggeskikk

*Form/ karakter*

*Volum*

*Takform*

*Proporsjoner*

*Fargebruk*

*Materialbruk*

*Detaljering*

*Terrengtilpasning*

*Fjernvirkning*

*Forhold til nabobygg*

*Bebyggelsesmønster*

I områdeplanen er det lagt opp til en langsgående bygningsmasse mot Vesterled. Å bryte denne bebyggelsen opp i to lameller mener vi er et riktig grep for området som helhet. Vinklingen på byggene skaper gode siktlinjer samtidig som det gir gode bokvaliteter; leilighetene får gode solforhold og utsikt. Tomta har kort nærhet til sentrum og bør i et miljøperspektiv ha en høy utnyttelse. Å trekke bebyggelsen opp i 5 etasjer på deler av byggene gir et fint samspill mot landskapsformen i bakkant.

Byggene slik de nå er prosjektert; i form, størrelse og materialitet, mener vi er et godt grep som i sum vil bidra positivt i omgivelsene. Byggene er ikke dominerende, de har en moderne arkitektur samtidig som de hensyntar arkitektoniske uttrykk i omgivelsene, siktlinjer og silhuetter i landskapet. Prosjektet har etter vår mening oppfylt føringer gitt i estetisk veileder; både til de nære omgivelser og til fjernvirkning, samt vedtaket i TU.





FASADE SØR, NORDRE BYGG



FASADE NORD, NORDRE BYGG

## BAKGRUNN

Tomta ligger flott til med kort nærhet til sjø og sentrum.

Illustrasjonen til høyre viser et eksempel på utnyttelse hjemlet i gjeldende områdeplan

Det er et ønske om å utnytte tomten på en måte som sikrer gode siktlinjer; åpenhet fra landskapet i bakkant og ut til sjøen, og samtidig skape et inkluderende bakkeplan som er med på å aktivisere promenaden langs sjøen.



Gjeldende områdeplans muligheter med full utnyttelse

For å oppnå en bedre utnyttelse av tomten for området som helhet, er det foreslått justeringer av dagens områdeplan. Illustrasjonen til høyre viser forslaget som ble fremmet i 2021. Illustrasjonen viser en dårligere utnyttelse enn illustrasjonen over med tanke på areal, men den gir mer åpenhet mellom sjø og bakenforliggende omgivelser.

Planen var oppe til behandling i KS 09.02.21.

Vedtak:

2. Planen gis ny utforming i tråd med estetisk veileder retningslinje 5: «Leilighetsbygg og andre tiltak til fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til monoton eller lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetnings prosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder».



Tidligere forslag datert 09.02.21

Prosjektet slik det nå foreligger er studert med nye øyne og videreutviklet i forhold til estetisk veileder fra Grimstad kommune og nærområdet.

Bygningsmassen er gitt en vertikal inndeling med ulik materialitet og fargevalg som er trukket helt ned til bakken. Bygningsmassen bølger seg bortover langs sjøen og skaper et fint og beskyttet uterom som er med på å aktivisere promenaden langs sjøen.

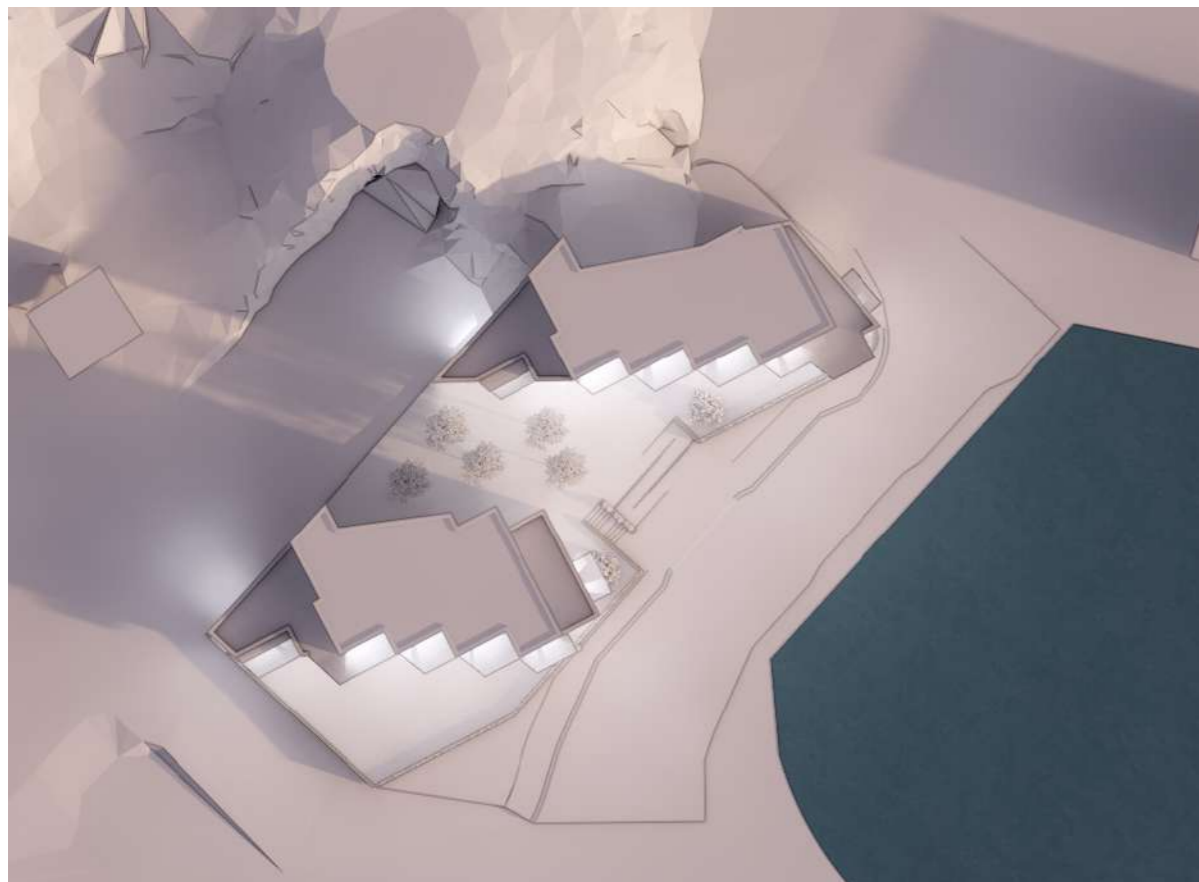
Balkongene er med på å forsterke bevegelsen i fasaden og skaper et bånd som binder de ulike vertikale delene sammen.

Øverste etasje er trukket inn på hver side av bygget for å ta opp i seg landskapsformasjonen til kollen i bakkant og skape en fin bevegelse i taklandskapet.

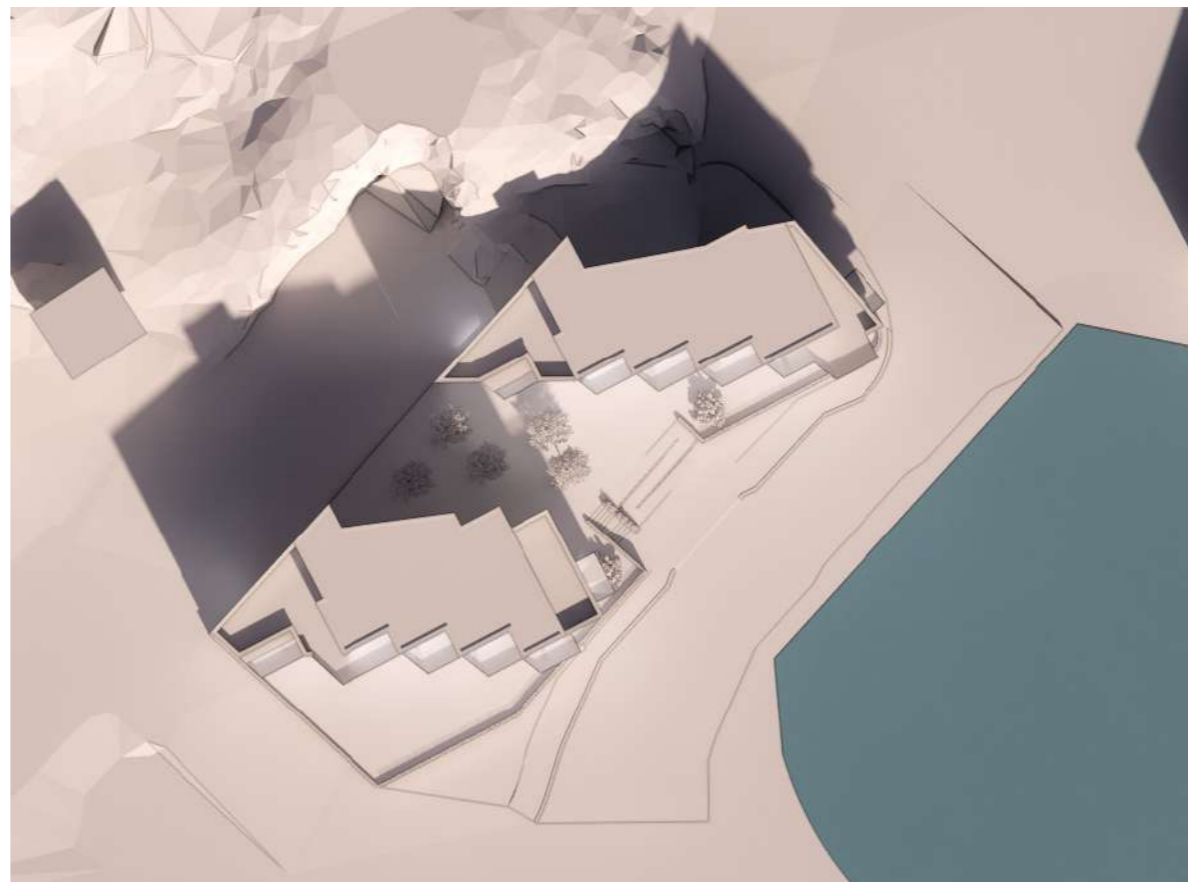


Valgt løsning med tilbaketrukket 5. etasje sikrer kvaliteteter

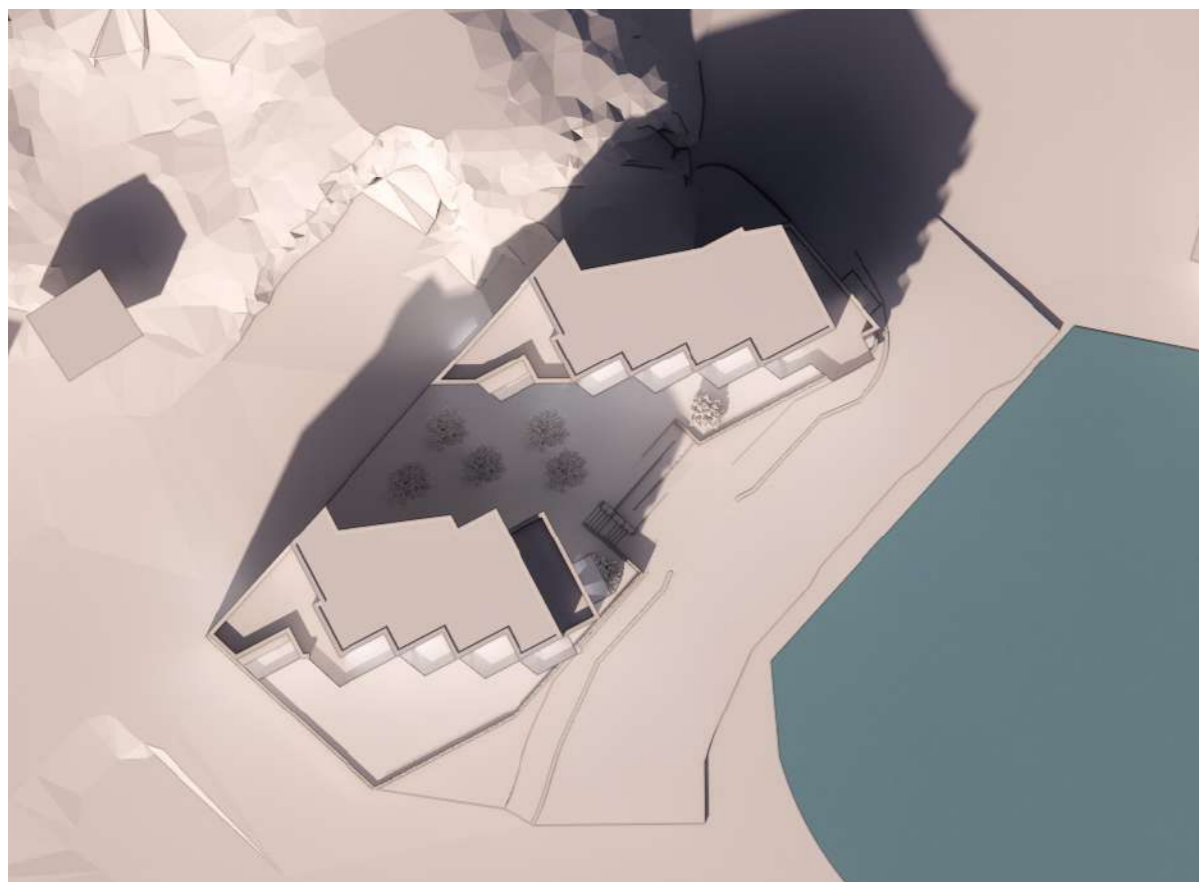
SOLSTUDIER 21.MARS



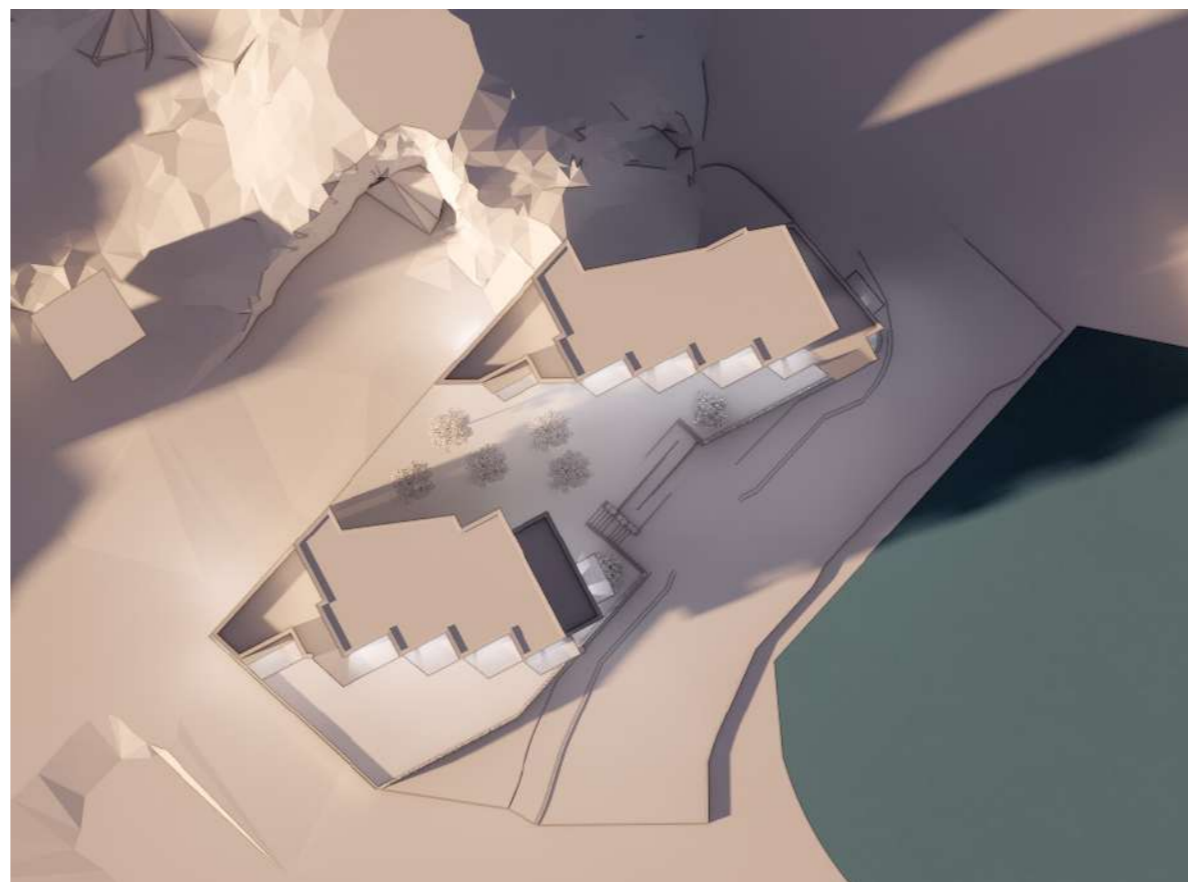
KL 09:00



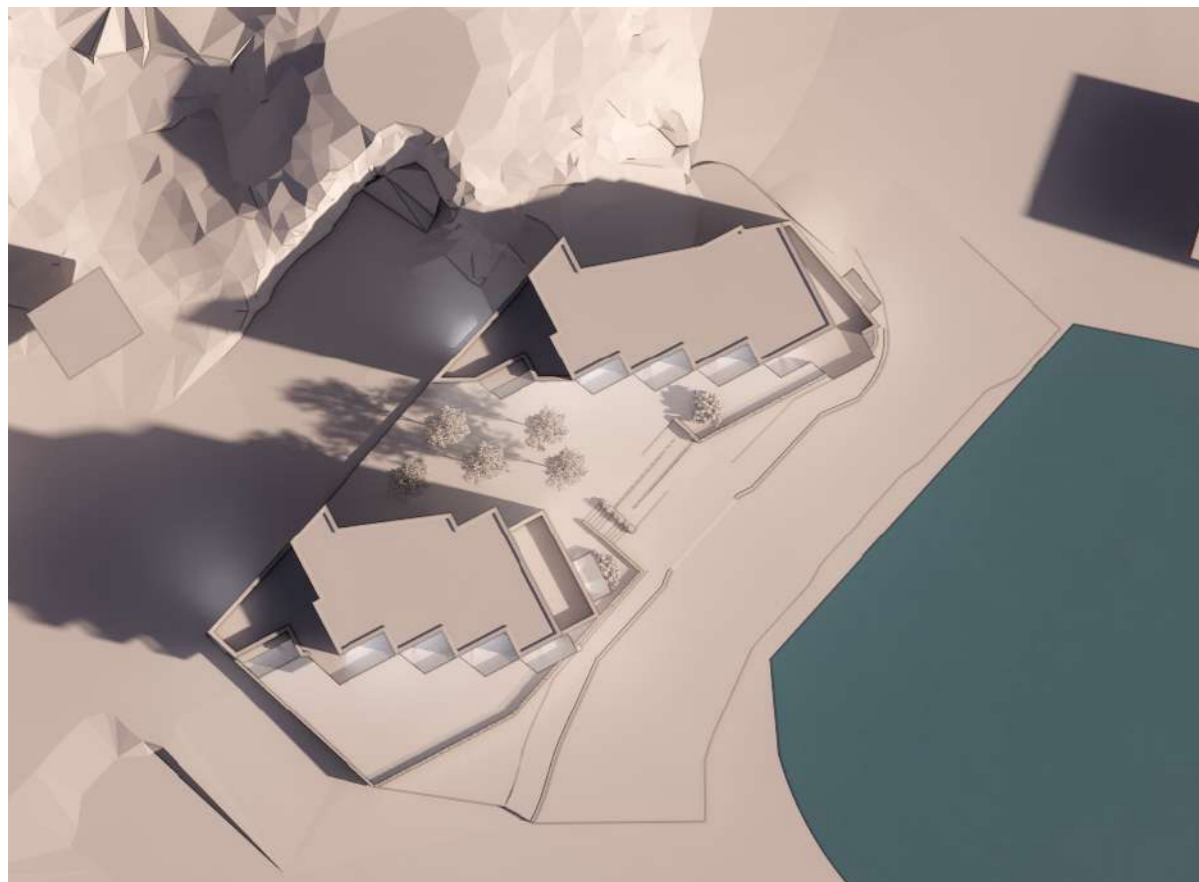
KL 12:00



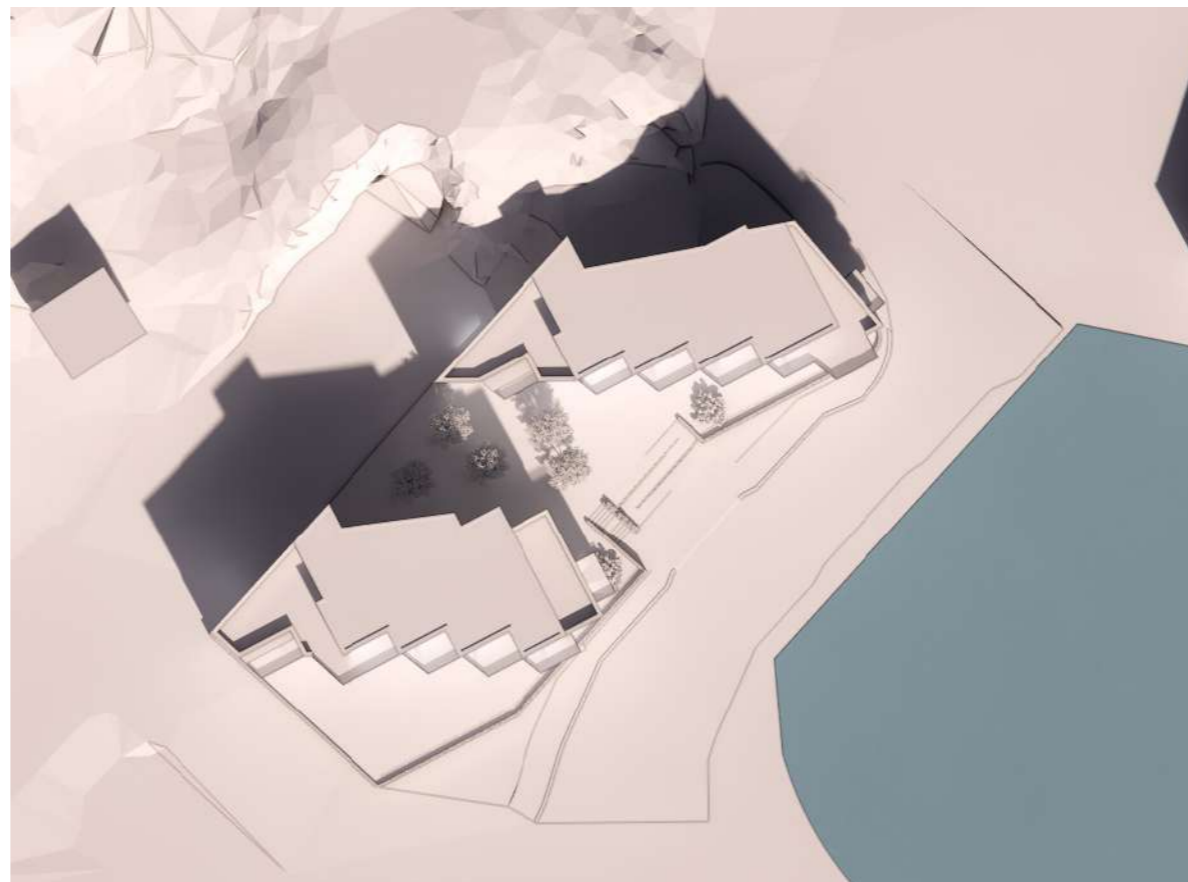
KL 15:00



KL 18:00



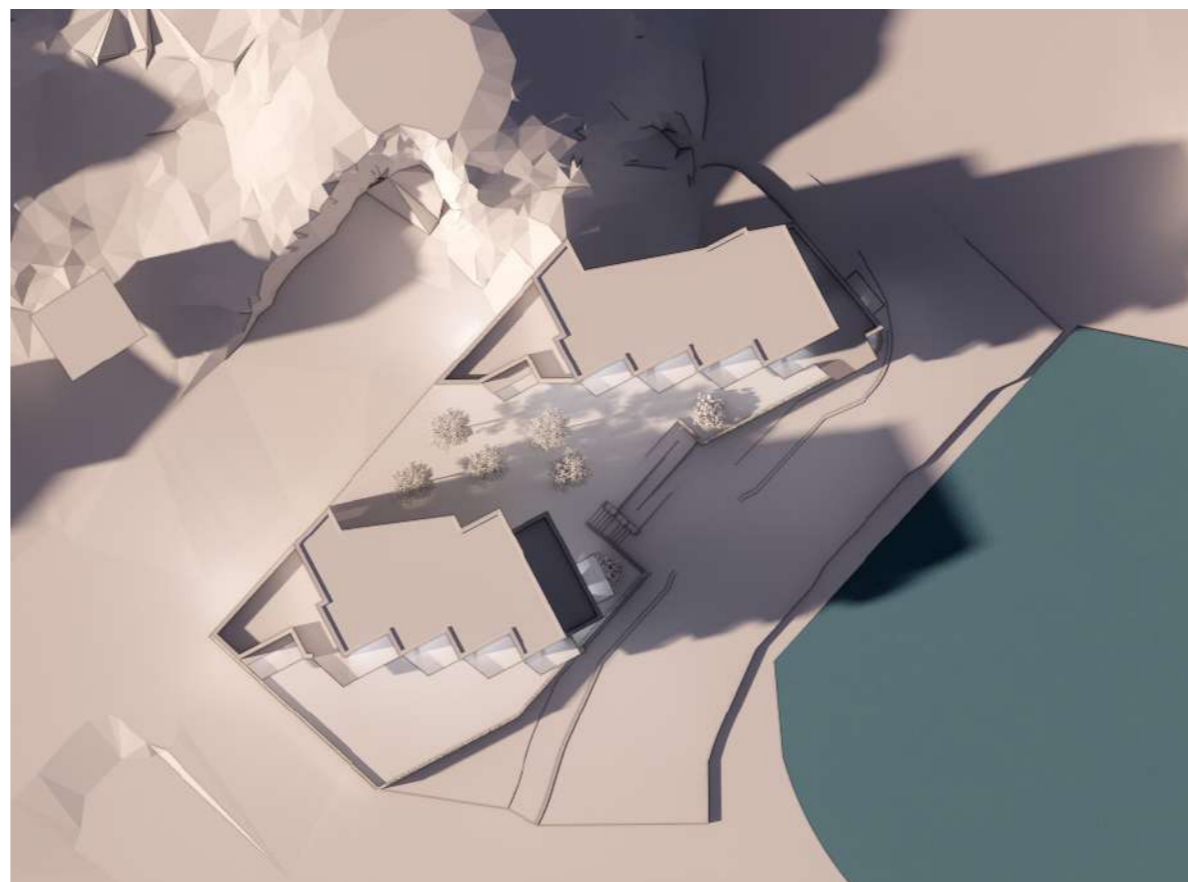
KL 09:00



KL 12:00

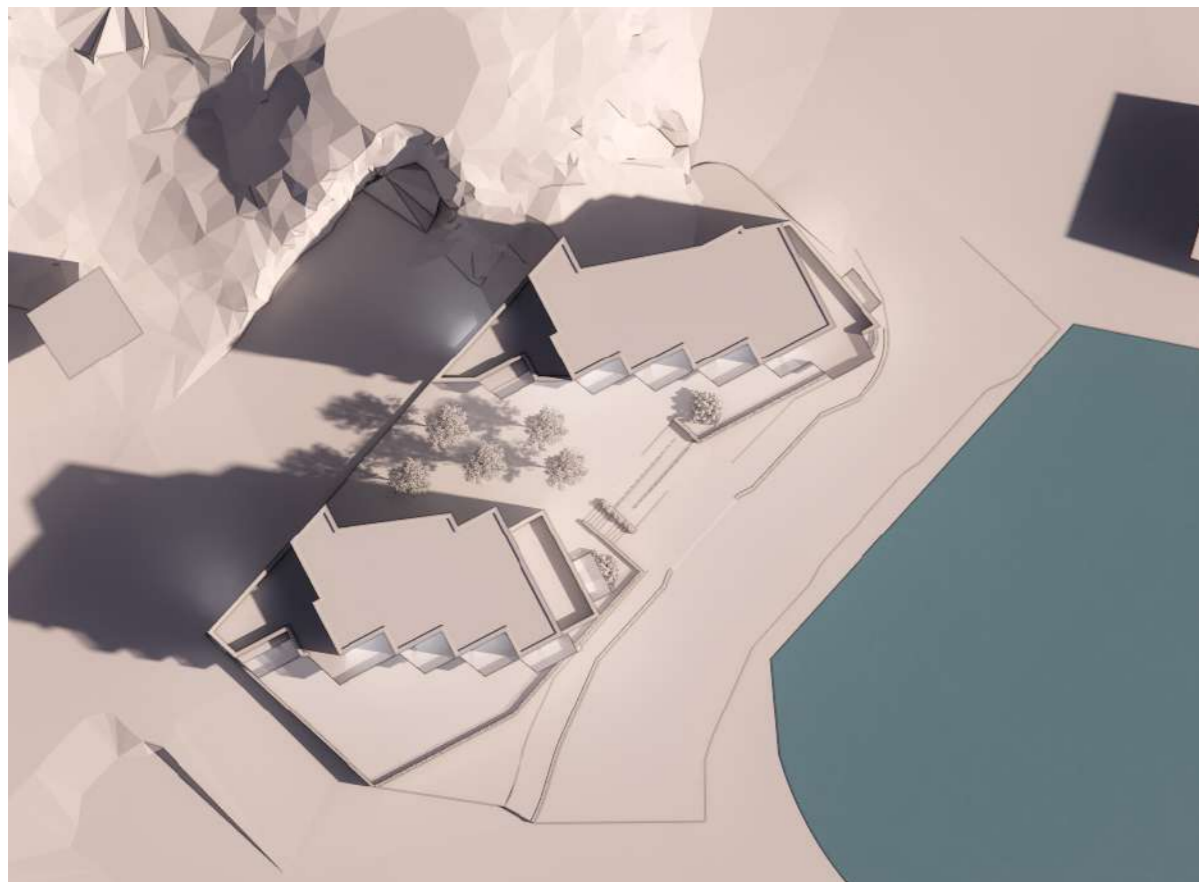


KL 15:00

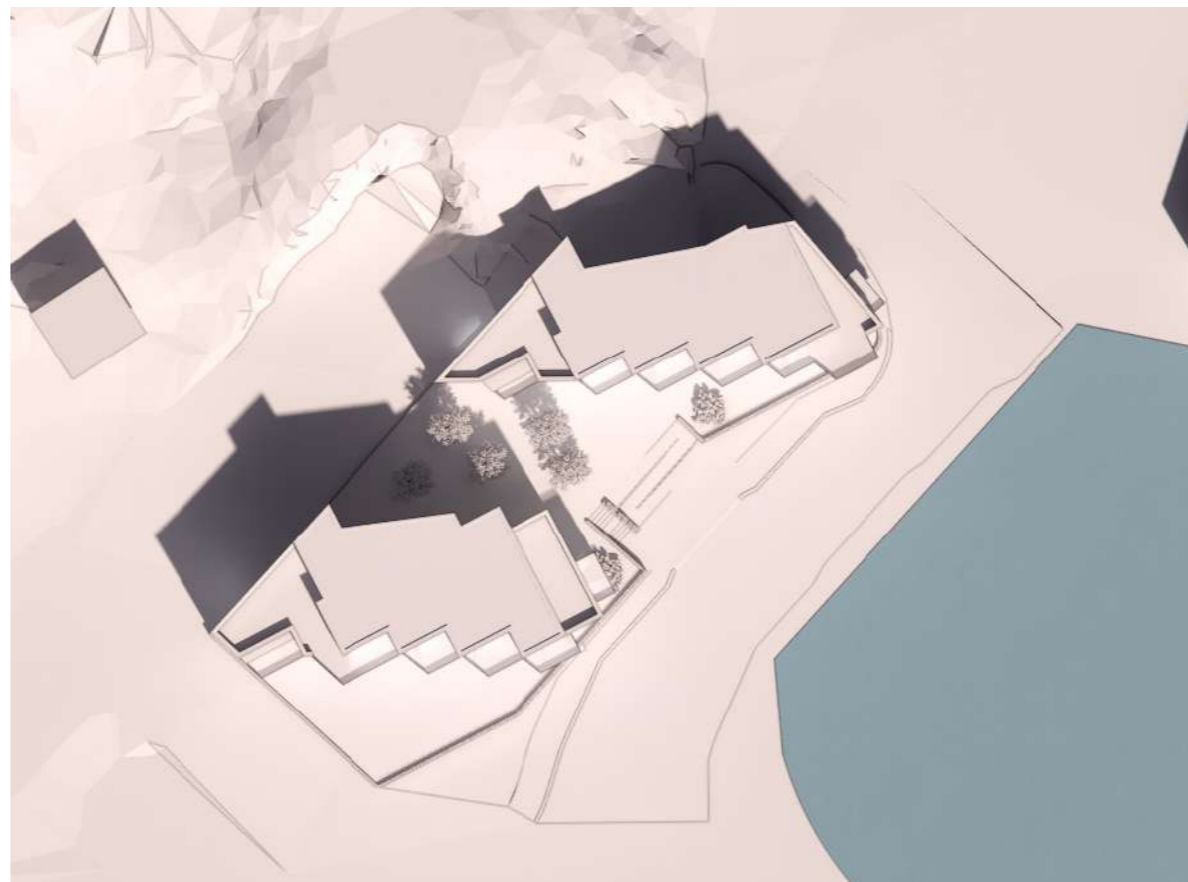


KL 18:00

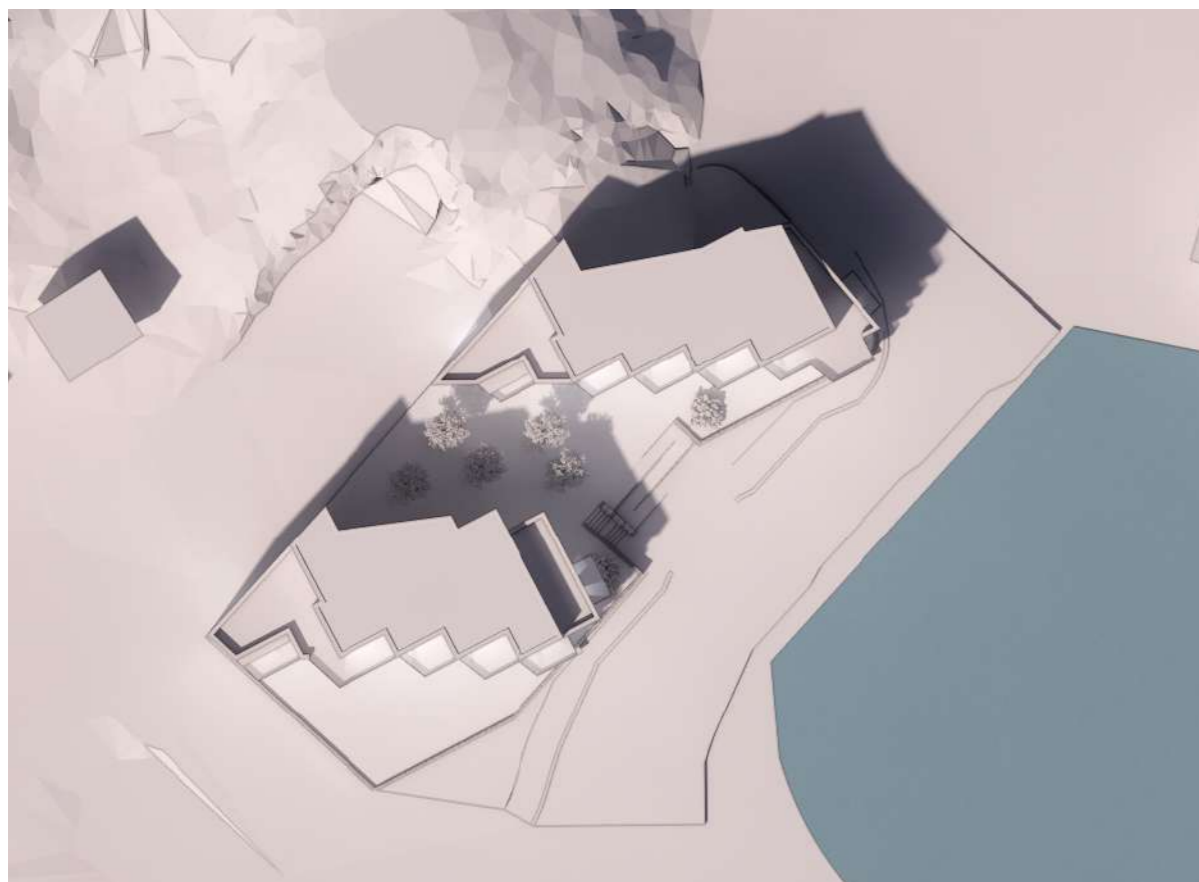
SOLSTUDIER 21.MAI



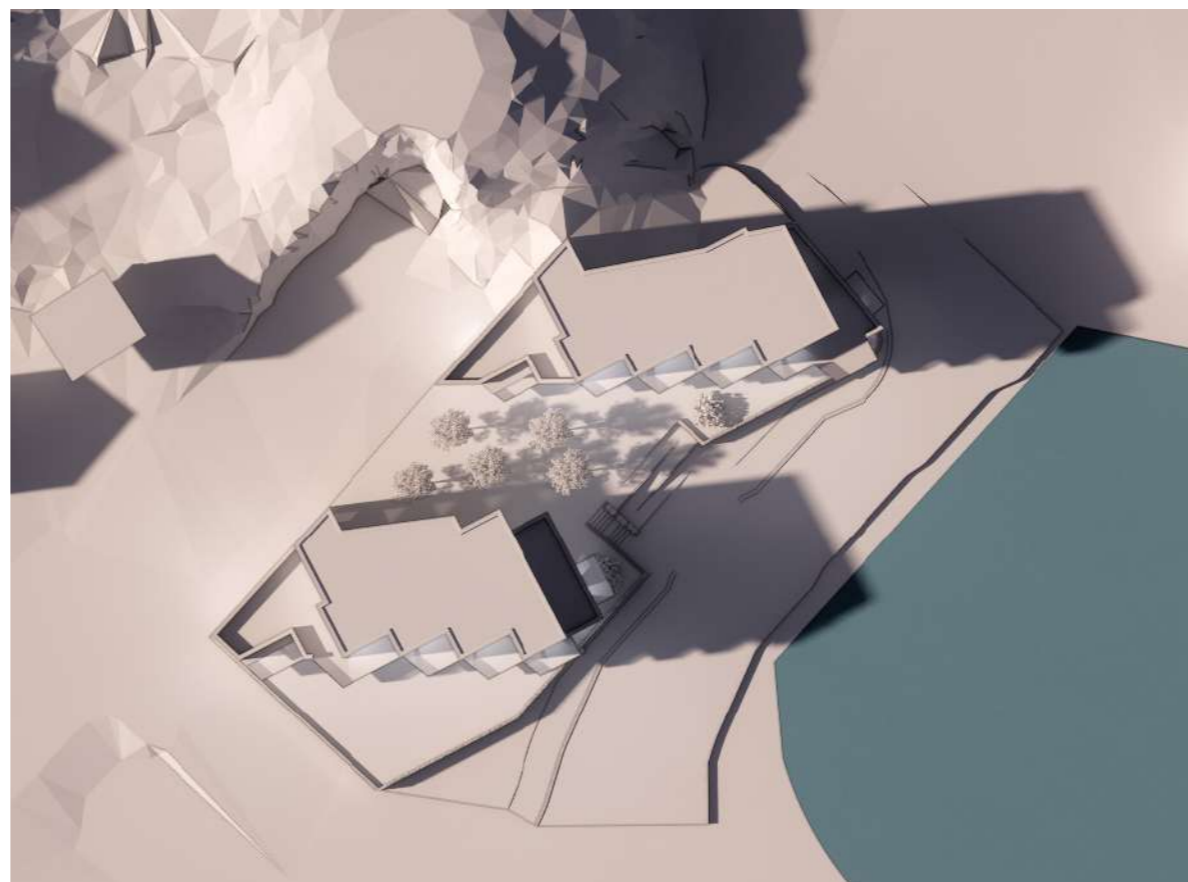
KL 09:00



KL 12:00

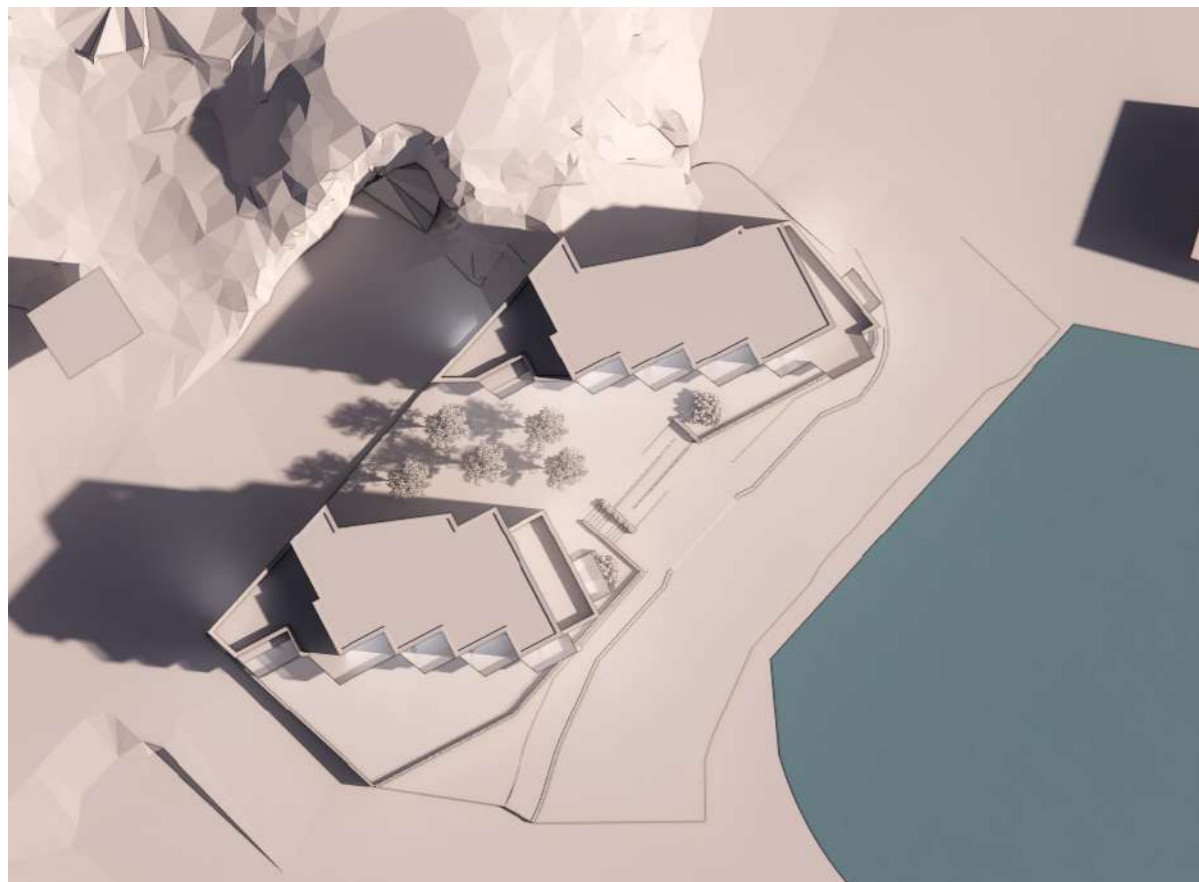


KL 15:00

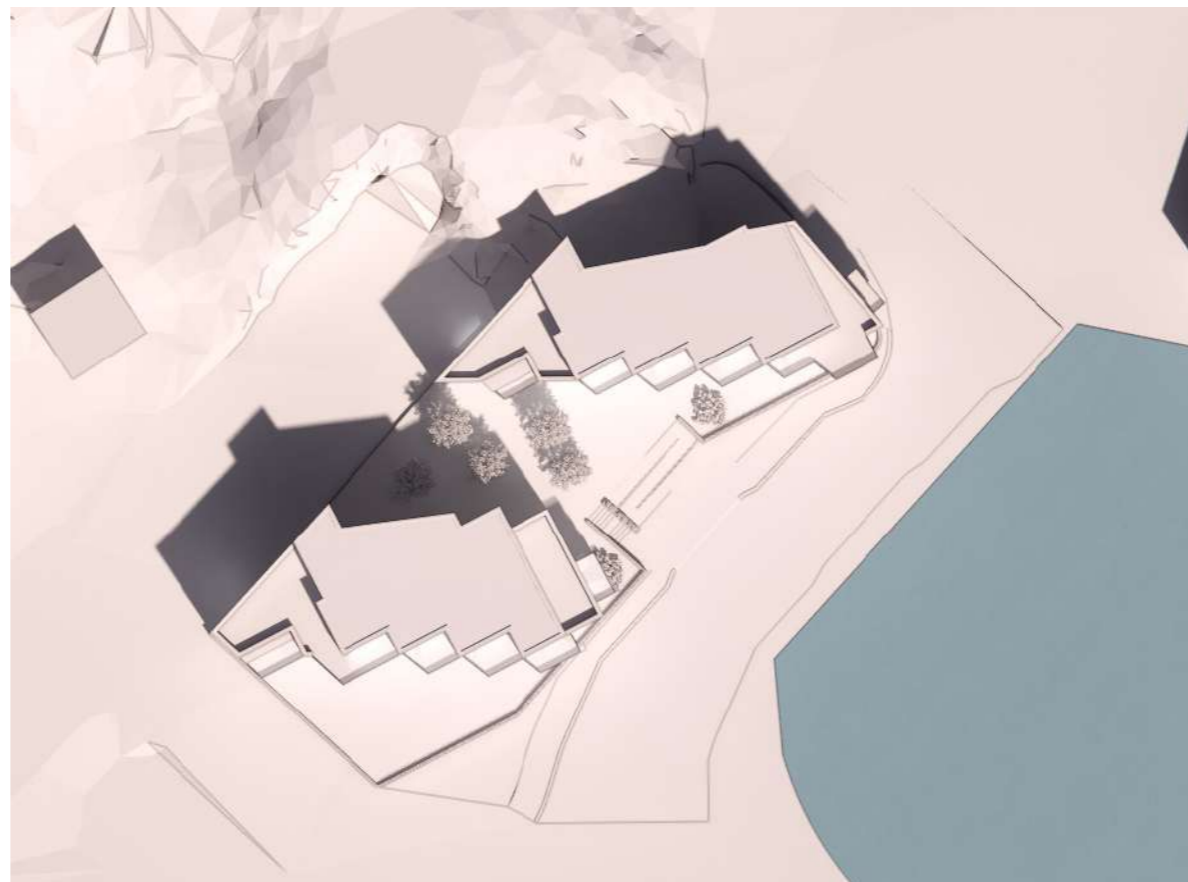


KL 18:00

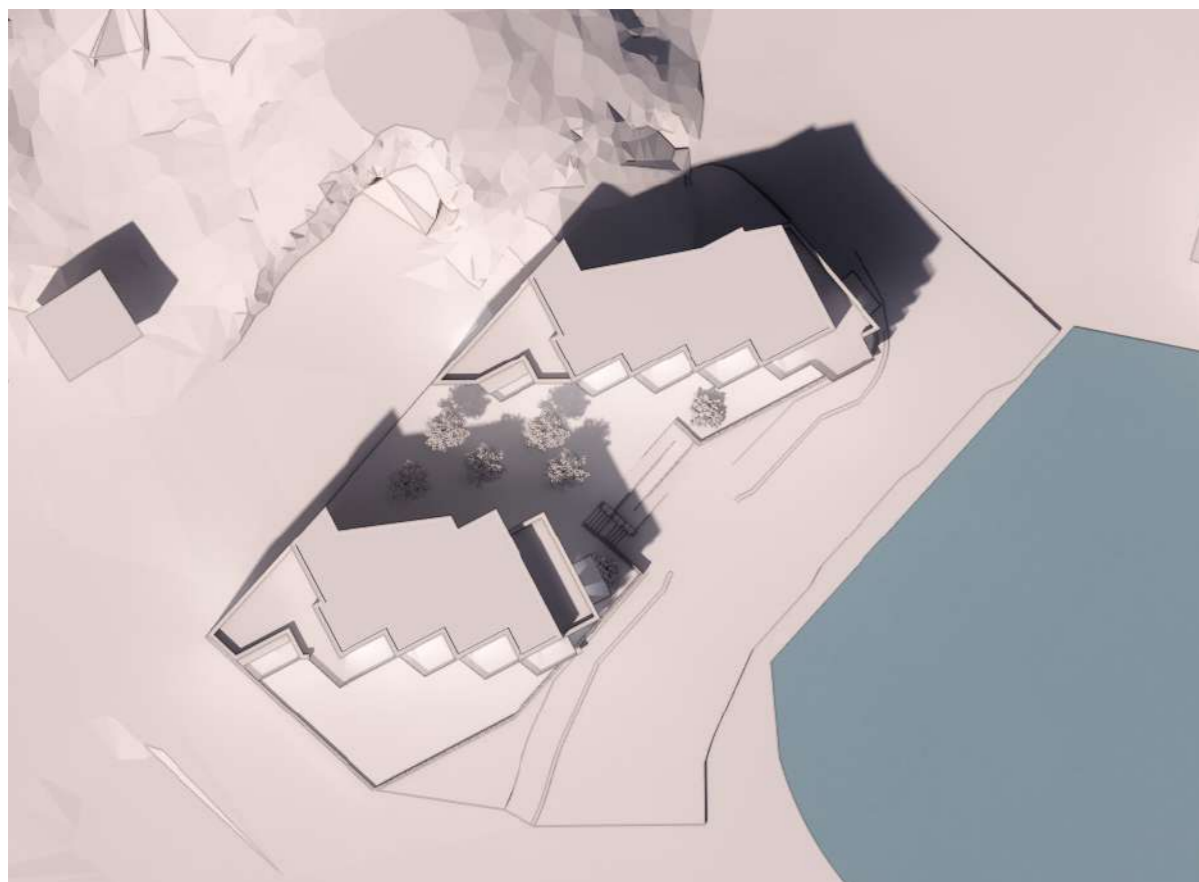
SOLSTUDIER 21.JUNI



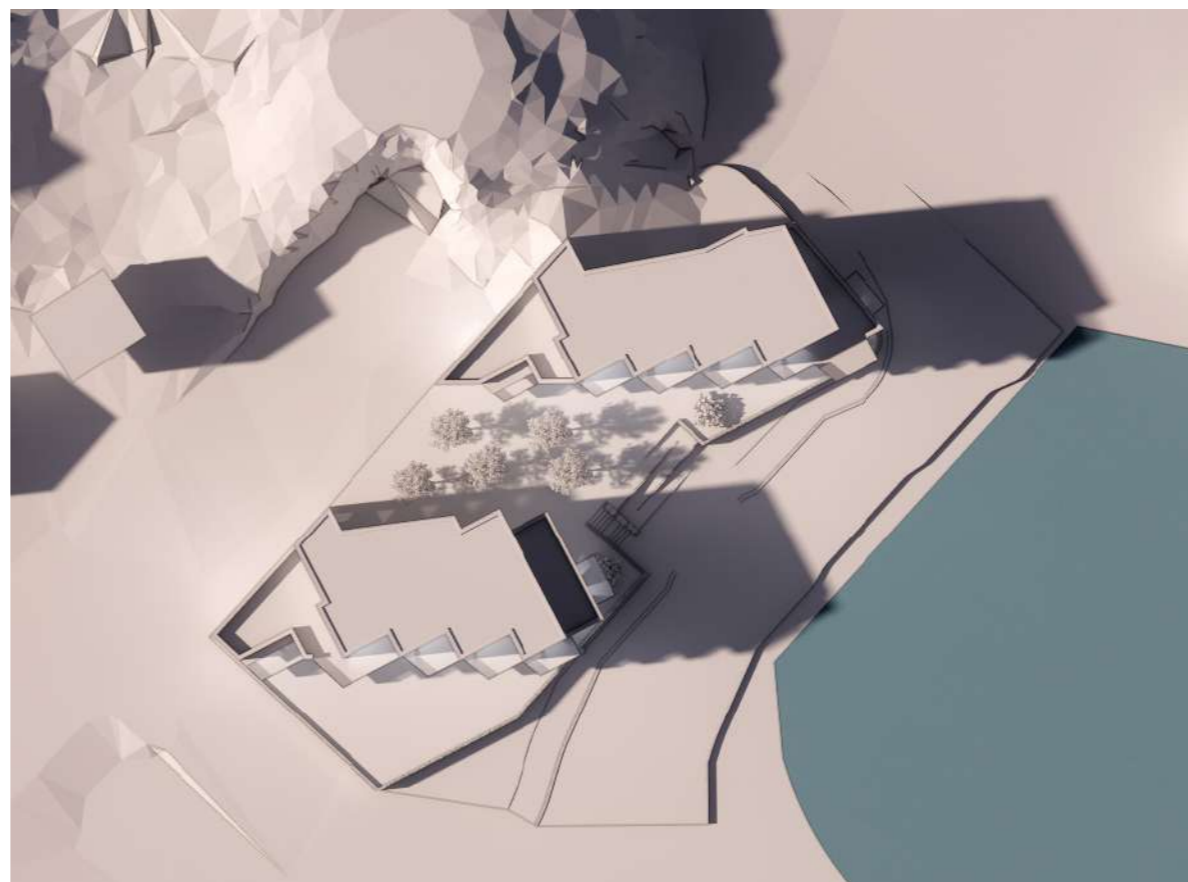
KL 09:00



KL 12:00



KL 15:00



KL 18:00