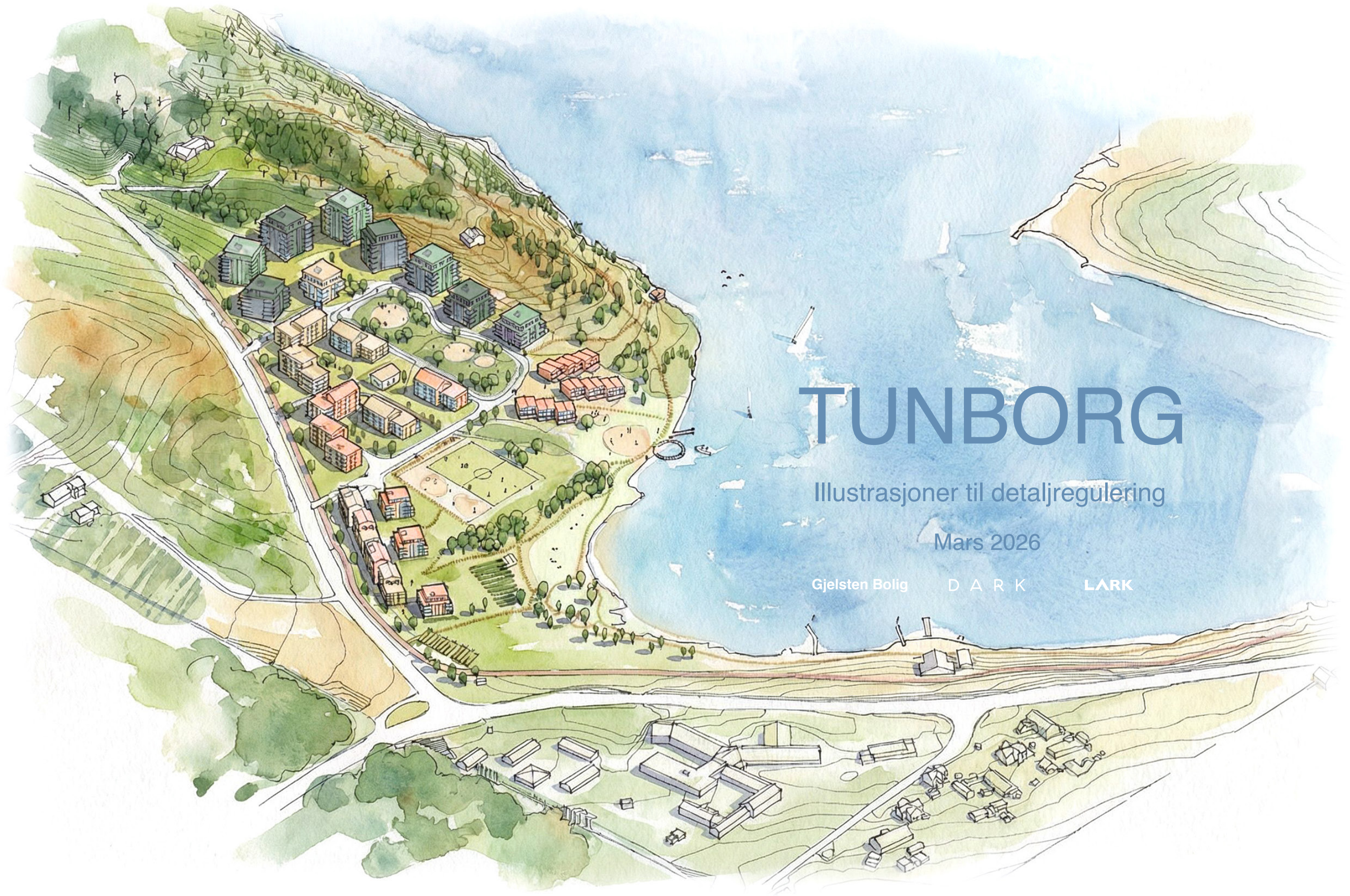




TUNBORG

Illustrasjoner til detaljregulering

Mars 2026

Gjelsten Bolig

D A R K

LARK

Beliggenhet og dagens situasjon

Nærområdet



Beliggenhet og omgivelser

- Attraktiv beliggenhet ved Tunevannet
- Utsikt både til Tunevannet, Vestvannet og landbruksområdet
- God nærhet til både til Sarpsborg sentrum, Grålum lokalsenter og sykehuset Kalnes



Tett på naturen



Dagens situasjon, sett fra Tunevannet i sør

Utsikt fra planområdet



Dagens situasjon, utsikt mot Tunevannet og Tune kirke sett fra parkeringsplassen foran Husqvarna-fabrikken (KPS)

Eksisterende næringsbygg



Dagens situasjon og eksisterende bygg, sett fra drone over tunevannet

Illustrasjoner av planforslaget

Tett på naturen



Livet ved vannkanten

Unikt samspill med Tunevannet og naturen rundt



Bildehenvisning

Justeringer som følge av planprosessen

14. januar 2026 vedtok Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk en prinsippavklaring for reguleringsplanen:

- To punkthus mot Tunevannet er erstattet med rekkehus
- Et leilighetsbygg i midten av området er erstattet av et «felleshus» for beboerne
- Høyden på flere bygg er redusert

Planen sikrer en helhetlig bærekraftsprofil, blant annet ved:

- Høy grad av naturbaserte løsninger, blågrønn faktor
- Bygger ikke ned dyrket mark
- Opparbeider rause grøntområder i Tuneparken og Aktivitetsparken
- Styrker tilkoblingen til omkringliggende rekreasjonsområder rundt Tunevannet
- Tilrettelegging for gående og syklende både internt på området, og med offentlig gang- og sykkelveinett
- Parkeringsdekningen er god, og er samtidig satt med et makstall i tråd med overordnede føringer
- Tilrettelagt for blant annet bildeling
- Overvann håndteres på egen eiendom og i hovedsak som åpne løsninger.



Aksonometri sett fra sørvest. Gammelt forslag vist i uthevede bobler

Plangrep

Landskap og grønnstruktur

Landskapet er det overordnede elementet som binder sammen planområdet og de ulike delområdene, med et grønt preg og gode uterom mellom bebyggelsen.



Prinsippillustrasjon av overordnet grep med hensyn til grønnstruktur

Delområder og bebyggelse

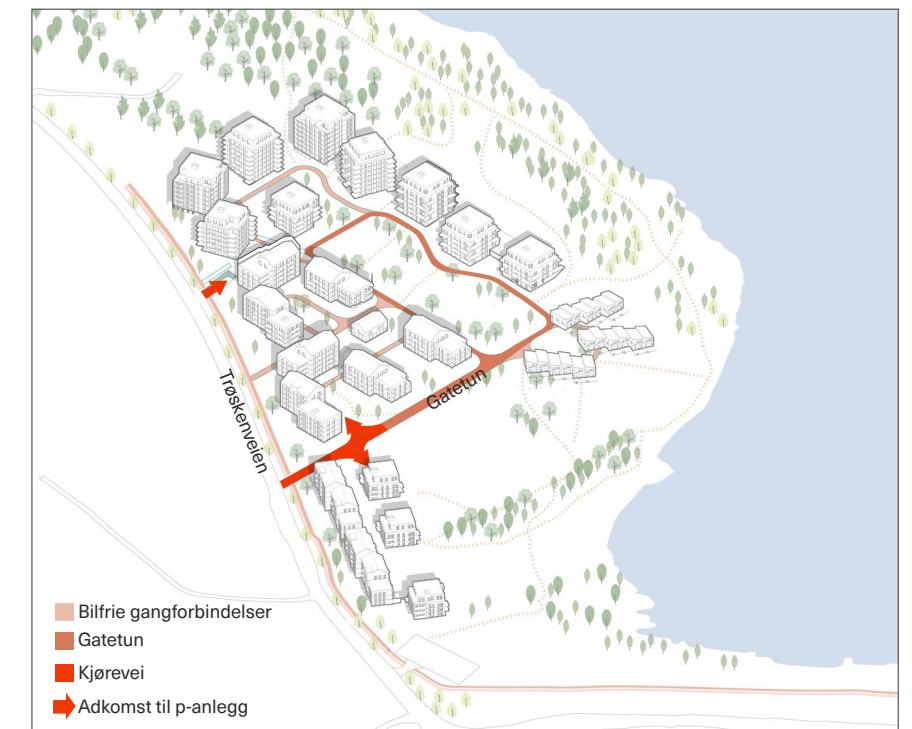
Bebyggelsen består av tre ulike hovedtyper av bygninger som varieres i høyde og detaljering for å skape variasjon. Dette henger også sammen med å skape en identitet for bebyggelsen i de ulike delfeltene. Variert boligtilbud tilpasset en sammensatt målgruppe gir et mangfoldig bomiljø.



Prinsippillustrasjon av delområder med egen karakter på bebyggelsens utforming

Forbindelser og mobilitet

Med begrenset bilkjøring legger planen opp til at Tunborg oppleves som et trafiksikkert område for myke trafikanter, og at planområdet kobler seg godt til omgivelsene.



Prinsippillustrasjon av kjøremønster og forbindelser for gående og syklende

Kontakt med Tunevannet



Planforslaget, sett fra Tuneparken mot Tunevannet til venstre og felleshuset til høyre

Forbindelser og siktlinjer



Akse gjennom planområdet, sett fra Tuneparken mot kulturlandskapet i vest.

Felleshuset og Tuneparken



Tuneparken med lekeområder, og felleshuset sentralt plassert i planområdet

Landskapssnitt og jernvirkninger

Landskapssnitt

Bebyggelsens høyde er tilpasset trekronene langs den skogkledd ryggen på Parkåsen ved Tunevannet, slik at åsdraget fortsatt fremstår som det dominerende elementet i landskapsbildet.

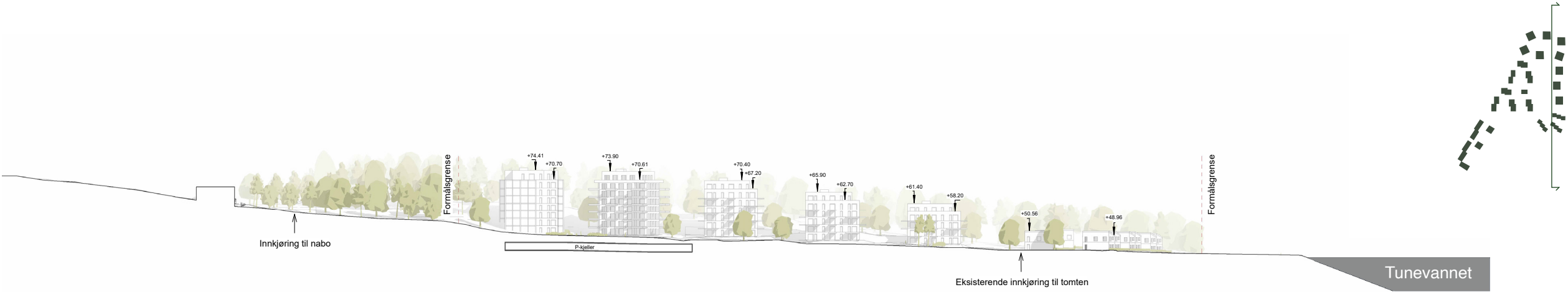


Snitt nord-sør - gjennom Tuneparken

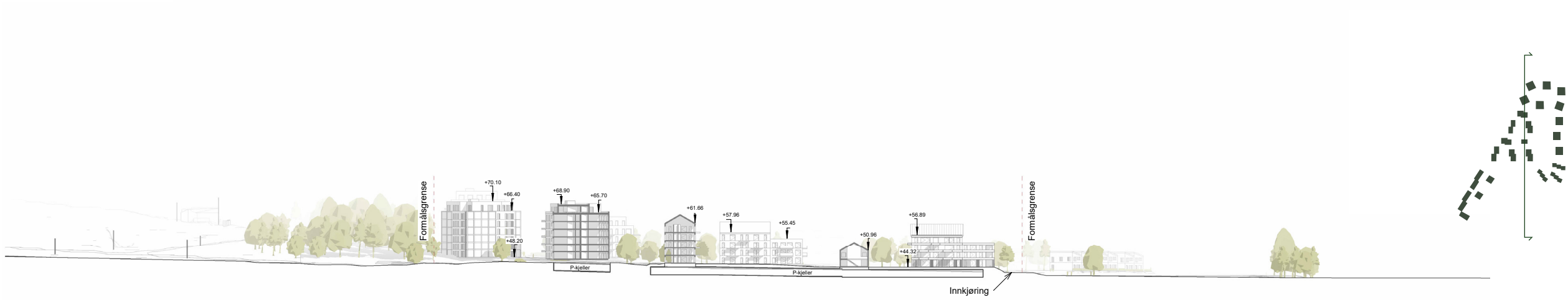


Snitt nord-sør - gjennom boligkona og felleshuset

Landskapssnitt

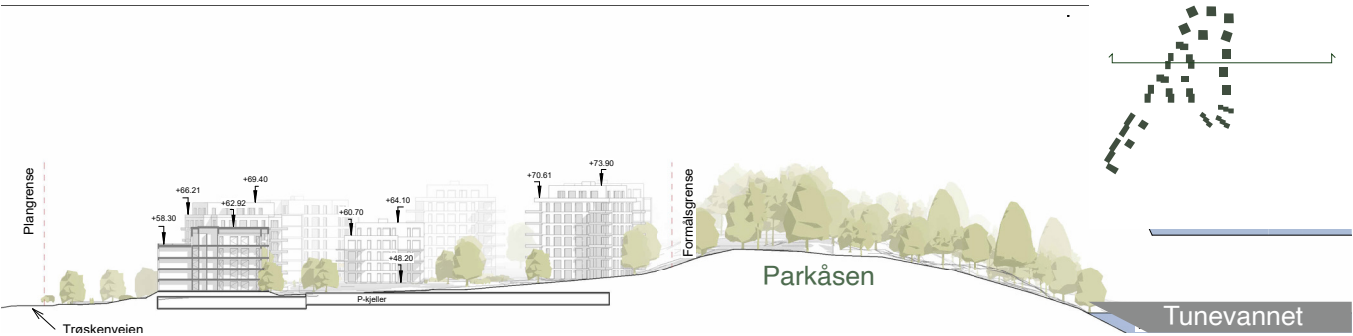


Snitt nord-sør - gjennom Tuneparken

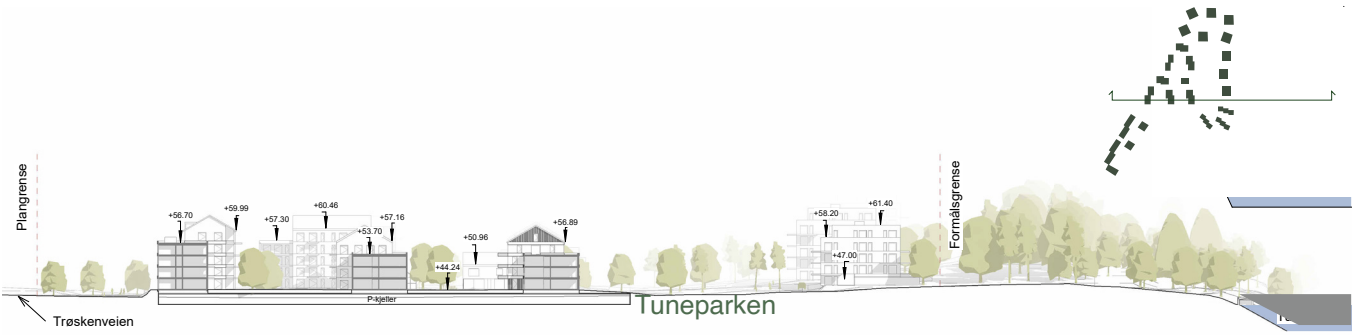


Snitt nord-sør - gjennom boligkona og felleshuset

Landskapssnitt



Tverrsnitt EE



Tverrsnitt HH

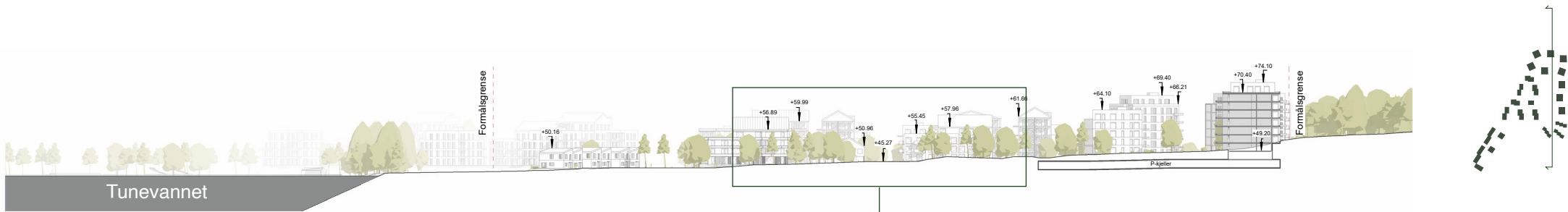


Perspektiv mellom punkthus i nord, fra BB8 mot BB7

Landskapssnitt



Lengdesnitt DD



Lengdesnitt AA



Perspektiv tilsvarende lengdesnitt AA

Landskapssnitt



Tverrsnitt BB



Tverrsnitt CC



Planforslag med rekkehus sett fra Tunevannet

Fjernvirkninger



Ståsteder for fjernvirkninger

Fjernvirkninger

Fra pendlerparkering



Dagens situasjon



Planforslag

Fra Tunestranda



Dagens situasjon



Planforslag

Livet ved vannkanten

Nærheten til Tunevannet åpner for et unikt samspill mellom bebyggelsen og vannet. Den nye aktivitetsparken knytter seg til friområdet langs og rundt vannet, med en brygge som legger til rette for blant annet bading og kajakkpadling.



TUNBORG



Gjelsten Bolig

D A R K

LARK