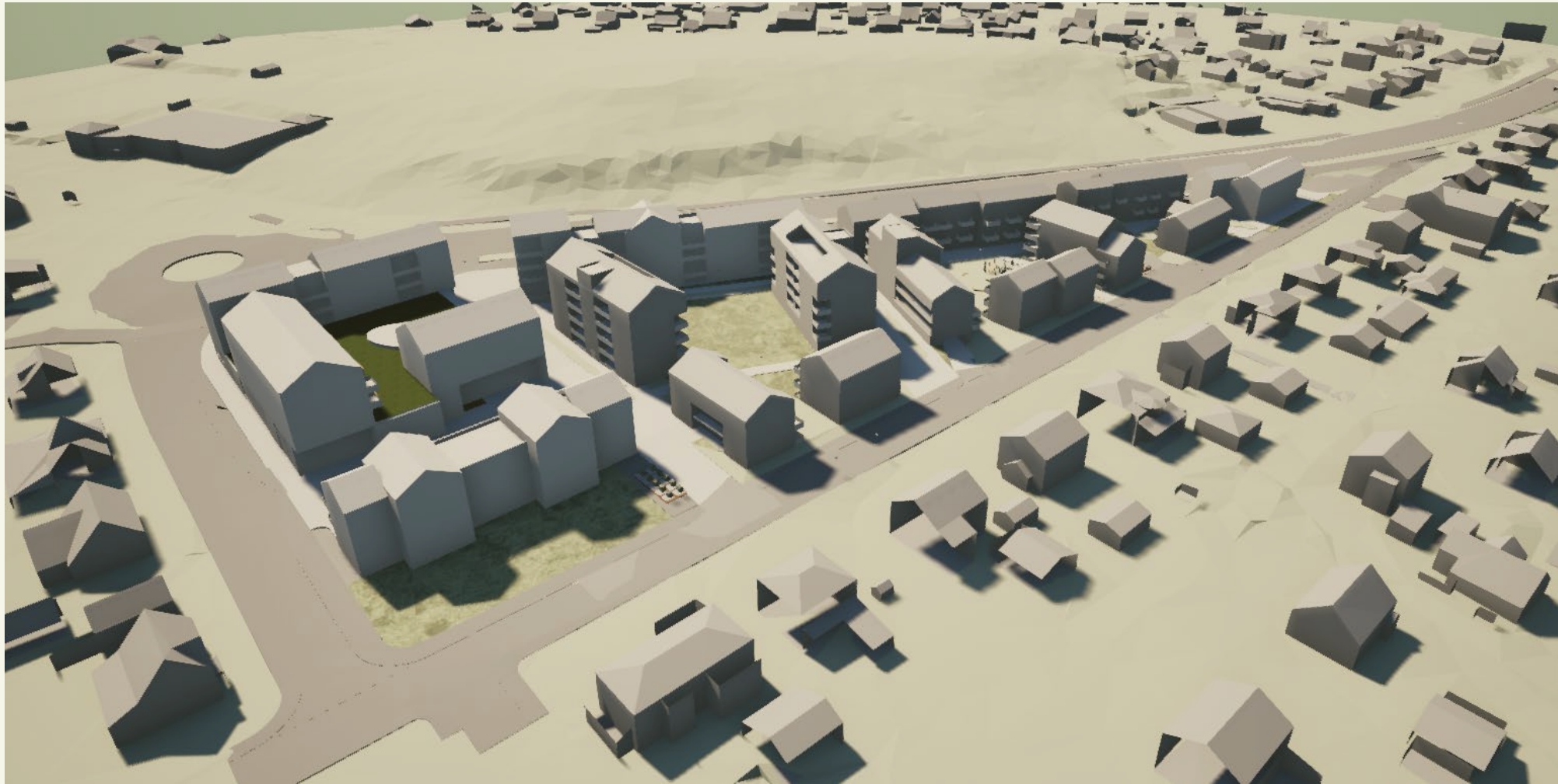


Østfoldmeieriet

Dato: 17.06.2025



Østfoldmeieriet

Prosjektpresentasjon - detaljregulering

Forslagstiller:

Vingulmark Eiendom AS

Arkitekt/ plankonsulent:

se arkitektur as



Flyfoto 1962



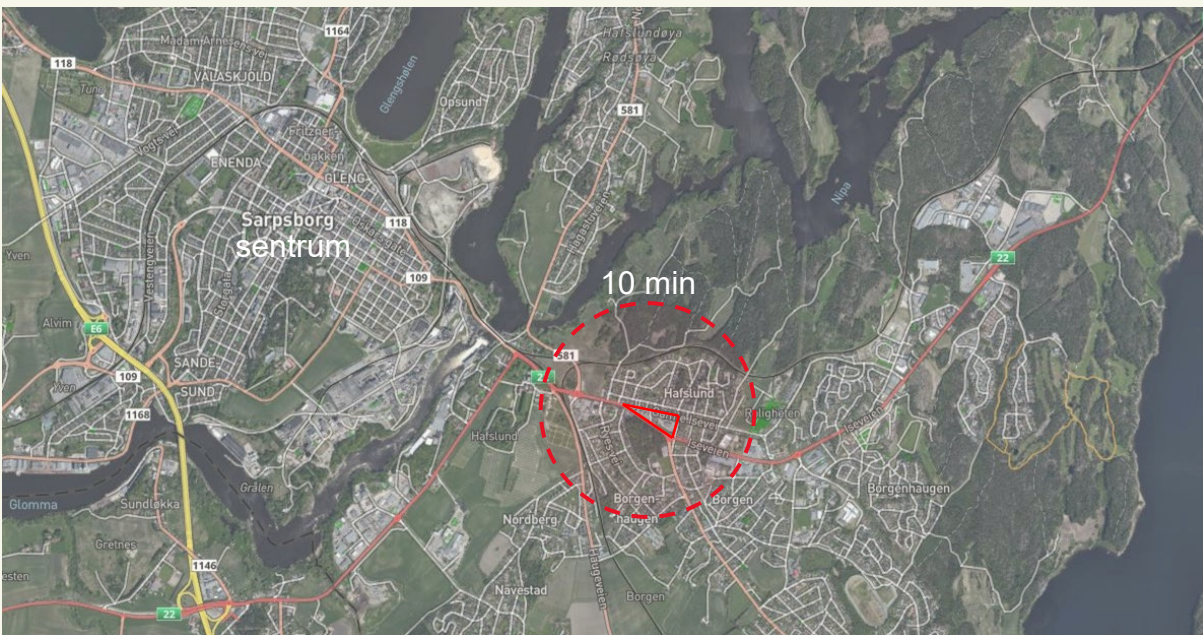
Kasse 1950-1960

Målsetting med område:

- en positiv bolig og næringsutvikling,
- bærekraftig og kompakt med levende by- og områdesentre med gode bo- og arbeidsmiljøer.
- Tilgang til grønne lunger, natur- og rekreasjonsområder
- utvikling av knutepunkter hvor det legges til rette for samlokalisering, klynger og ekspansjon av eksisterende næring akser og skape arbeidsplasser.
- Valg av arealer til boligbygging vil bygge på prinsippet ved at minst 90 % av all boligbygging skal skje ved fortetting innenfor byområdet, med maksimum 2 km til skole og stamveinett for kollektivtransport.

Stedet og tomten

Mellom by og natur



Planområdet ligger i Hafslund/Borgenhaugen-området, øst for Sarpsborg sentrum. Stedet er preget av eldre eneboligbebyggelse og noe næring. Tidligere Østfoldmeieriet lå i planområdets østlige del.



se arkitektur

Stedsanalyse

Mobilitet, typologi og høyder

Mobilitet

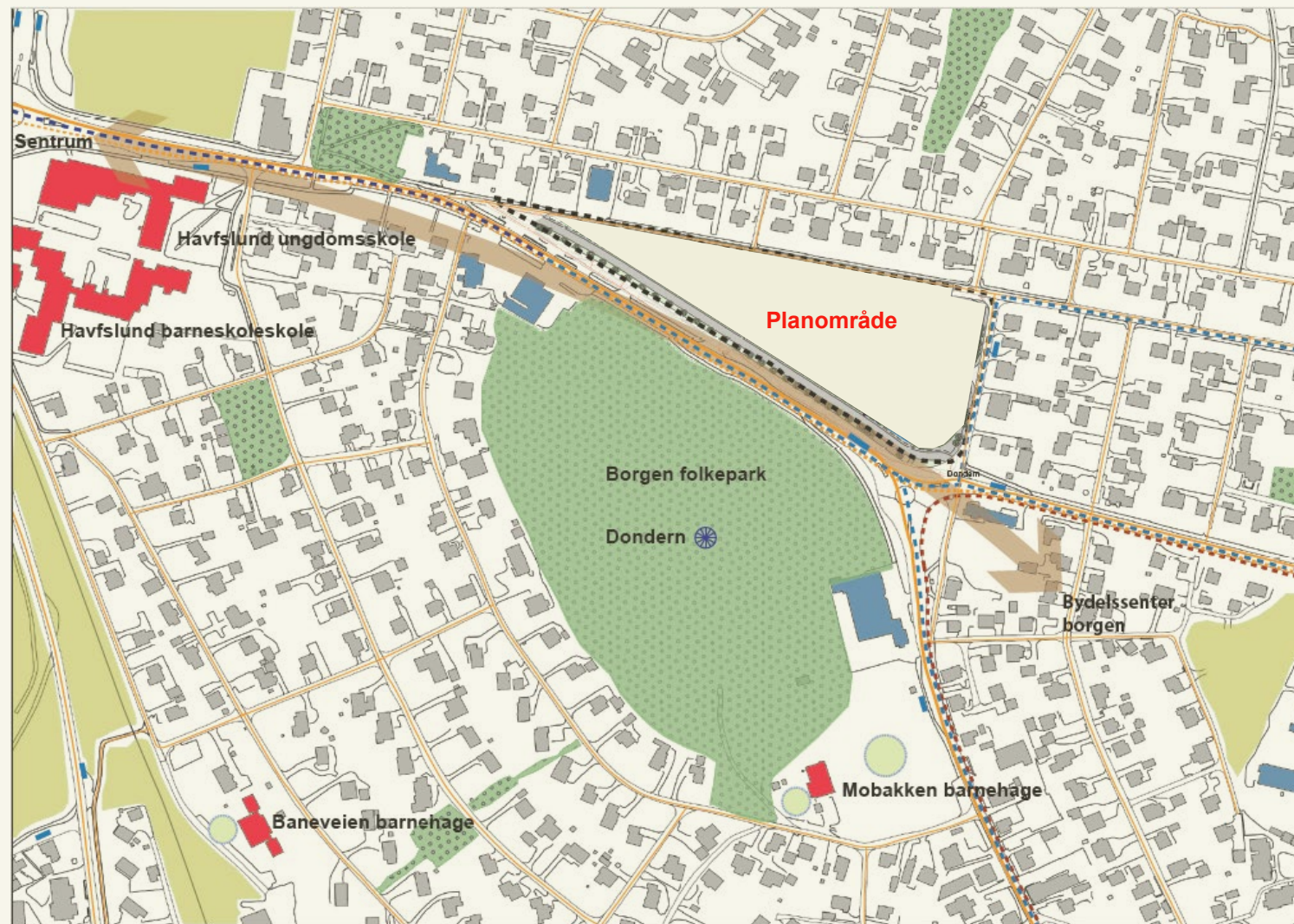
Området har en sentral beliggenhet i kort avstand fra Sarpsborg sentrum. Det er skissert en gangtid på ca. 35 minutter og en kjøretid på 5 minutter til sentrum. Det er god kollektivdekning og sykkeltilbud.

Omkringliggende områder

Omkringliggende områder preges av høydedraget Borgen folkepark i syd. Arealet er bekledd med tett vegetasjon og er et viktig grøntareal og rekreasjonsområde. Høydedraget er godt synlig i et ellers relativt flatt landskap. Nord og øst for planområdet er det et etablert boligområde med småskalabebyggelse. Nærheten til skole, barnehage, idrettsanlegg og viktige tur- og rekreasjonsområder gjør dette til et attraktivt fortettingsområde for boligutvikling

Eksisterende bebyggelse i planområdet

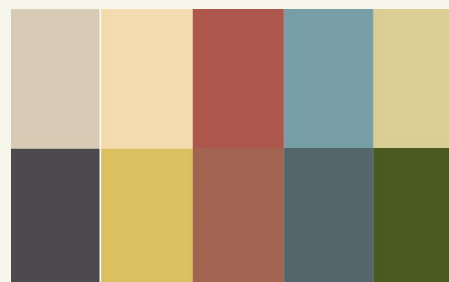
Planområdet er i dag utbygget med bygninger av ulik alder, struktur og skala. Samtlige bygninger innenfor planområdet planlegges fjernet til fordel for planlagt utvidelse riksvei 22 og et nytt og større prosjekt bestående av kombinert bolig og næring.



Bymiljøer med egenart

Arkitektonisk tilpasning og estetisk opplevelse

Tidligere Østfoldmeieriet har en klar historisk identitet som ønskes videreført i et nytt bymiljø. Materialbruk og farger sammen med kreativ utforming skal synliggjøre historiske relasjoner. Tegl har en klar historisk tilhørighet og er mye brukt lokalt og Østfoldmeieriet er i dag oppført i rødtegl. Småskala bebyggelse i nærområdet er i all hovedsak oppført med ulike varianter av trekledning. Sammenstillingen av den historiske teglen og trekledning på fasader og i uterom skal bidra til å danne den helhetlige nye identiteten og synliggjøre både tradisjon og utvikling. Vann, vegetasjon, kunst og belysning kan bidra til å skape identitet og tilføre området en gjenkjennelig karakter



Fargepaletten viser fargene som er til stede i nabolaget og i byen.



Fargebeiset trekledning på småhus



Inspirasjon bilder viser eksempler på hvordan en variert fargepalett kan binde sammen forskjellige bygningstypologier.

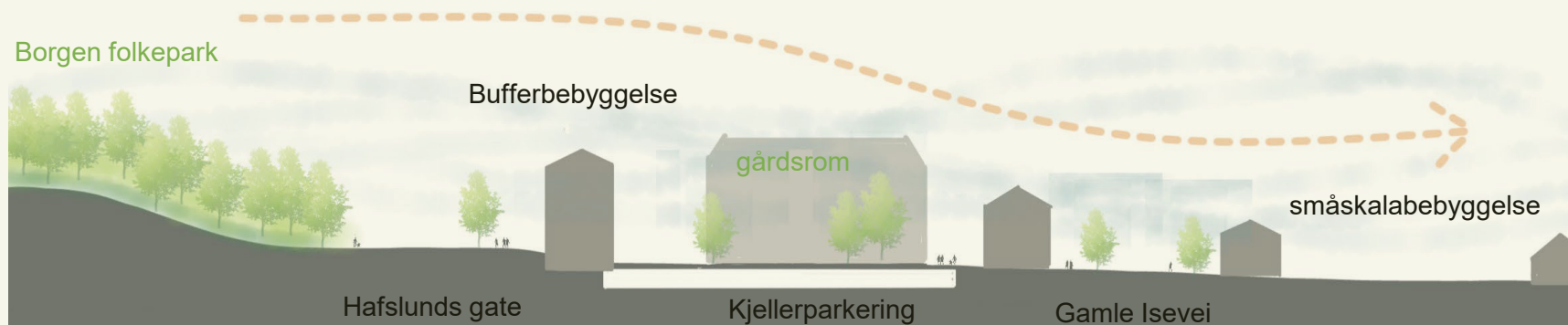


Bildene til venstre er hentet henholdsvis fra boligområdet nord for Østfoldmeieriet og fra Sarpsborg sentrum.

Plangrep overordnet

Kvartal, kommunikasjon og buffer

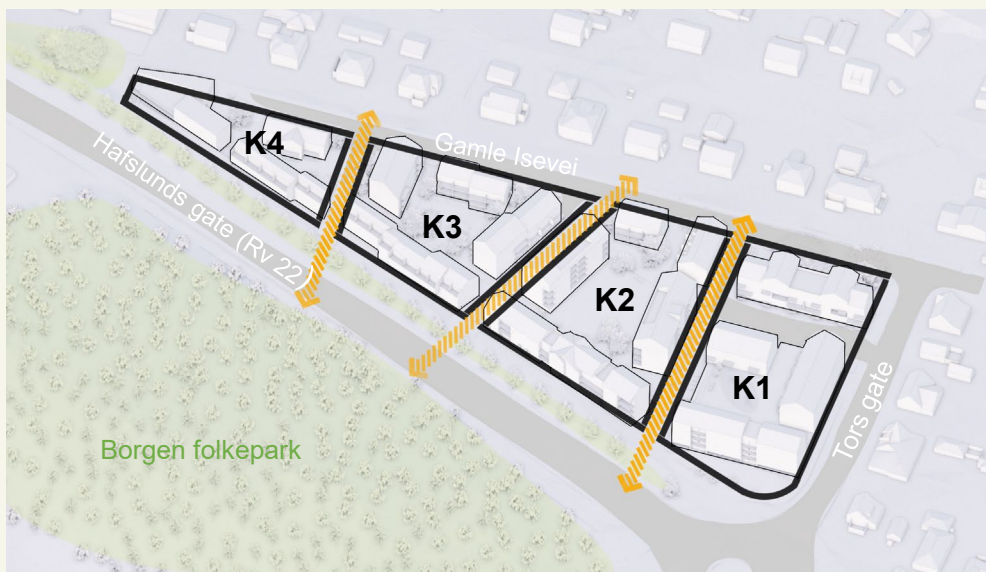
- Etablert urban **bystruktur med høy utnyttelse** med bolig- og næringsarealer ved sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkt / 10 min byen
- Bygninger er utformet med varierende høyder hvor intensjonen er å skape en **positiv balanse mellom høydedrag i syd mot etablert småskalabebyggelse i nord og øst**
- Variert boligkvartal der hver bygning har sin **egen karakter**, samtidig som hele område får en **harmonisk struktur** med ryddig volumoppbygging, takform og struktur.
- **Bufferbebyggelse** mot Hafslunds gate i kvartalsstruktur, med høye, tette vegger, brutt opp av **brede tverrgater** med trapper til tunet.
- **Nedskalering** med mindre boligtypologi mot Gamle Isevei med god samspill med eksisterende småhusbebyggelse.
- **Sosial bærekraftig nabolag** med variert boligtyper, stabil bomiljø og stimulerer til sambruk
- **Grønt og solfylt gårdsrom**, møteplasser (ut- og innvendig) som bidrar til trivsel, velvære og attraktivitet
- Nedkjøringer til **parkeringskjellere**
- Muligheter for boliger med romhøyde på 2,7 m.



Plangrep

Hovedgrep

-  Kvartal struktur
-  Bufferbebyggelsen langs Hafslunds gate
-  Tverpassasjer
-  Veier
-  Kommunikasjonslinjer
-  Grønn soner



- Bebyggelsen deles inn i kvartaler, der gatene mellom kvartalene danner tverrpassasjer gjennom området, for gående og syklende. Disse tverrpassasjene sikrer også atkomst for utrykningskjøretøy o.l. Prosjektet kan gjennomføres i byggetrinn i samsvar med kvartal inndelingen.
- Bebyggelsen langs Hafslunds gate og Tors gate fungerer som støyskjerm for utearealene og boligene lenger inne på planområdet. Bufferbebyggelsen får en stille side mot nord. Støysimuleringer viser at en høy bebyggelse på 3-5 etasjer, gir tilfredsstillende lydnivå for det meste av bebyggelsen bakenfor.
- Det skal legges til rette for gode, trinnfrie kommunikasjonslinjer på langs og tvers, inne i, og gjennom området.
- Uteområder internt i planen ønskes med et grønt preg, med soner for ulik aktivitet

Vitalt byliv på bakkeplan

Bidrar til livskvalitet

En målsetting er at hovedtrekkene av planområdet innarbeides og overføres i en ny kontekst som vektlegger **tilgjengelighet, åpenhet, aktivitet og grøntdrag**. Dette skal komme til uttrykk i byrom, gater, bebyggelse og landskap.

- Et vitalt og godt byliv på bakkeplan.
- Publikumsrettede fasader mot hafslundsgate i syd
- Næringsbebyggelse i øst og vest
- Fleksible næringsarealer for fremtidig behov
- Variabel bruk fra handel til tjenesteyting
- Dekke det lokale behovet for tjenester
- Treningssenter på gateplan
- En liten kafe eller en frisør kan skape byliv
- Innvendig aktiviteter i bygg mot tilgrensende uteområder kan forsterke byggets bruk og karakter.
- Inviterende utforming mot etablerte områder og gi tilgang til et inkluderende naboskap.
- Soner som imøtekomme ulike ønsker og behov.
- Sykkelveksted med en egen utesone, utemøbler med karakter og flerfunksjoner, beplantning for skjerming og identitet.
- Soner som imøtekommer flere aldersgrupper.
- Sandkasser og lekestativer for de minste
- Soner for kreativ utfoldelse for de unge og treningsapparater for de eldste.
- Soner for aktivitet og soner for rekreasjon og hvile.
- Områdene skal inspirere til både sosial og fysisk aktivitet og legge til rette for inkludering.



TILGJENGELIGHET

Topografi, uterom og bebyggelse som er tilgjengelige og inkluderende for alle

ÅPENHET

Et sammenhengende nettverk av gater og rom som henvender seg utad og inviterer inn

AKTIVTET

Aktive fasader, byrom og gater som inspirerer til lek og variert bruk gjennom døgnet

GRØNTDRAG

Skjermede, grønne uteplasser i hjertet av bebyggelsen som underbygger god bokvalitet



Vitalt byliv på bakkeplan

Tilbud og tjenester

-  Gangakse
-  Naturtomt
-  Park/ uteopphold
-  Bybonde
-  Leirplass
-  Møtested
-  Lekeplass
-  Spisested
-  Trening
-  Detaljhandel
-  Dagligvare
-  Helsetjenester
-  Kontor
-  Skole
-  Eldresenter
-  Handicap parkering
-  Sykkelparkering
-  Bilparkering
-  Varelevering
-  Kollektiv
-  Renovasjon



Prosjektet er tilrettelagt med ulike funksjoner på gateplan.

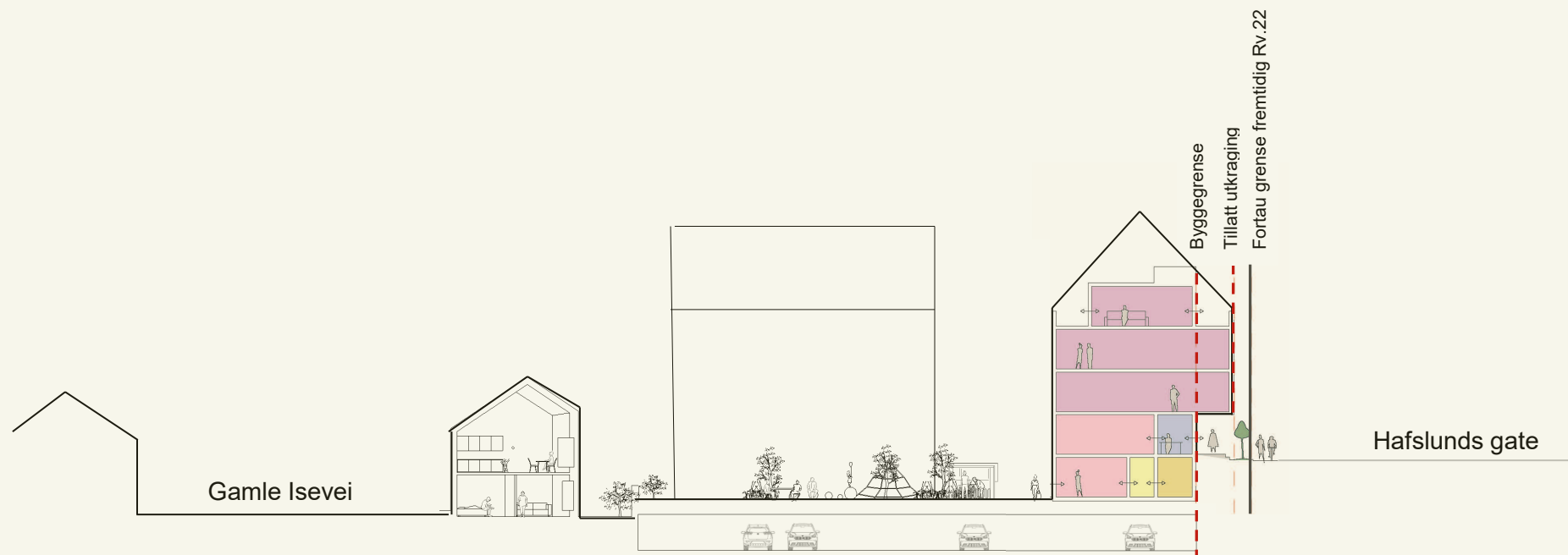
Internt i prosjektet mot felles uteopphold er det boliger med direkte tilgang til felles uteoppholdsarealer og felles innvendig oppholdsarealer.

Utdrettet mot Tors gate og Hafslunds gate planlegges det mer publikumsrettet aktivitet. Dette kan være småbutikker, kiosk, frisør, kafe, bakeri o.l.

Dagligvare etableres mot Tors gate.

Konsept – buffer og nedtrapping

Illustrasjoner viser prinsippløsninger, ikke detaljløsninger



Bufferbebyggelsen langs rv22. Hafslunds gate, får en urban utforming mot gaten.

Byggenes høyde danner en støybuffer mot boligene og uteoppholdsområdene bakenfor. På fortausnivå kan deler av etasjen ha næringslokaler, enten frittstående, eller tilknytt boenheten på samme plan. Alle boenhetene får fasade både mot sør og mot tunet (stille side). Støydempende tiltak i fasaden, som for eksempel innglasset terrasse, kan benyttes for å kunne oppnå tilfredsstillende lydforhold i rom mot gaten.

Mot Hafslunds gate er etasjene på og under bakkeplan trekket tilbake byggegrense og det tillates utkraging over inngangsetasjen.

Bufferbebyggelse mot Hafslunds gate

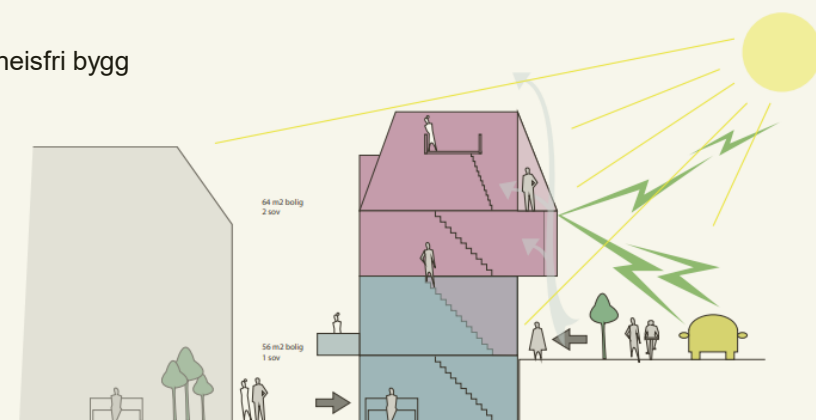
Illustrasjoner viser prinsipppløsninger, ikke detaljløsninger

Bufferbebyggelse er fleksibel og tilrettelegger for variert boligstørrelser tilpasset bygningshøyde, plassering og som kan bryte opp fasadene.

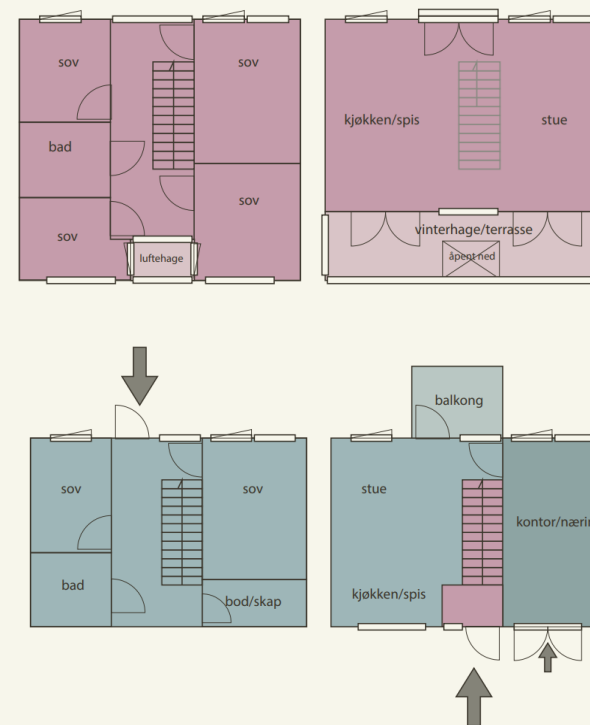
Planen åpner for følgende grep :

- Fleste boliger som er tosidig orientert
- Mulighet for større boliger over to plan med intern trapp, dvs. heisfri bygg
- Mulighet for mindre boliger i bygg tilrettelagt med heis.
- Vinterhage mot syd
- Deler av øverste plan i skråtak er tatt med og kobles til underliggende enhet

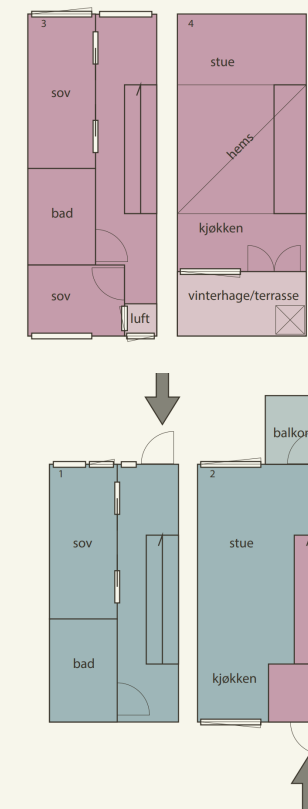
Eksempel- heisfri bygg



Alternativ 1



Alternativ 2



Daglys / Solforhold

Naturlig lys fra alle fasader

For å ta hensyn til lys og solforhold er de fleste leiligheter planlagt som gjennomgående med tilgang til tosidig fasader.

Daglys

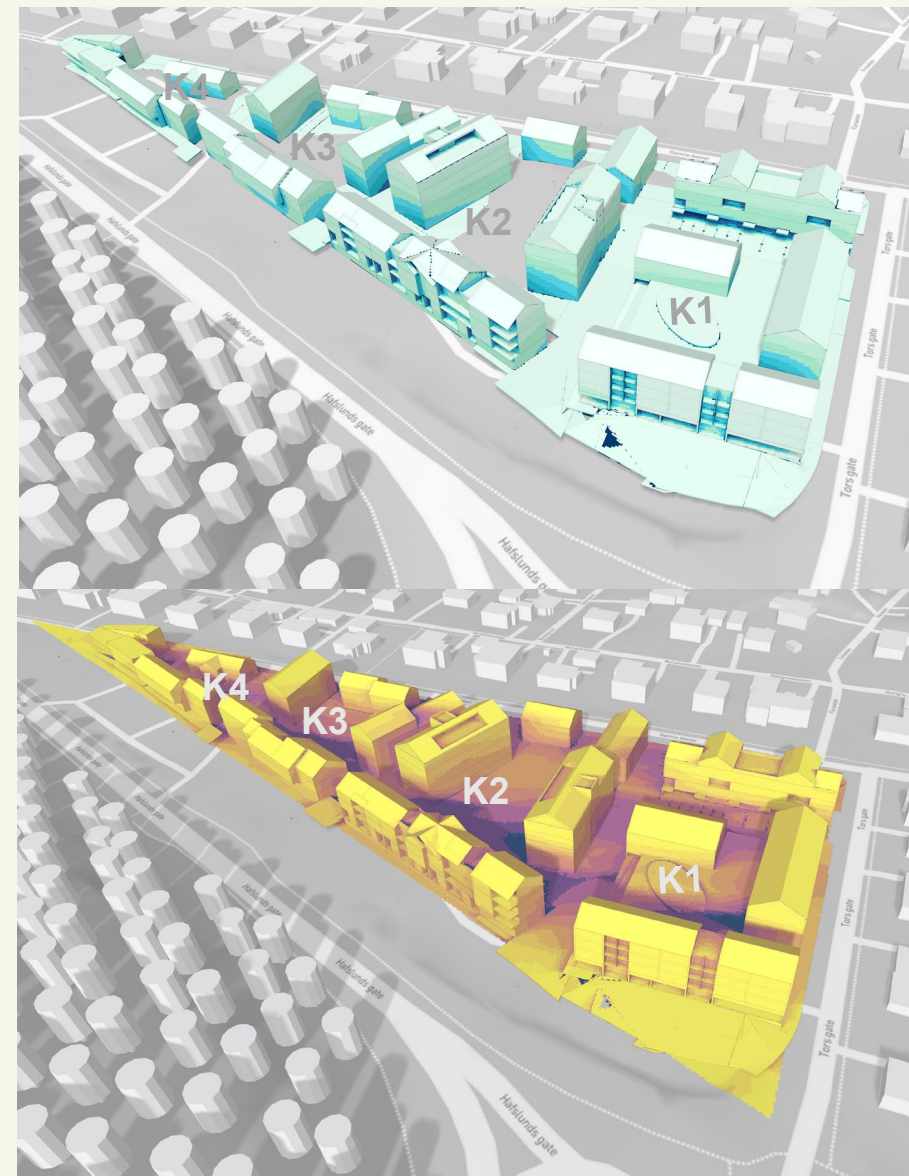
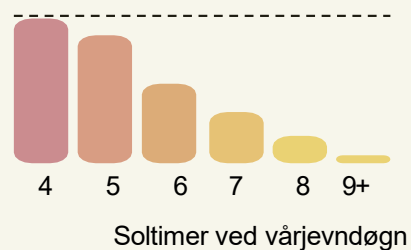
Illustrasjon viser at kravet om dagslys er gjennomførbart og at konseptet sikrer at alle boliger vil nyte tilstrekkelig med naturlig lys.



Solforhold

Illustrasjon viser at det er god solforhold på eiendommen for byggene og uteoppholdsarealer.

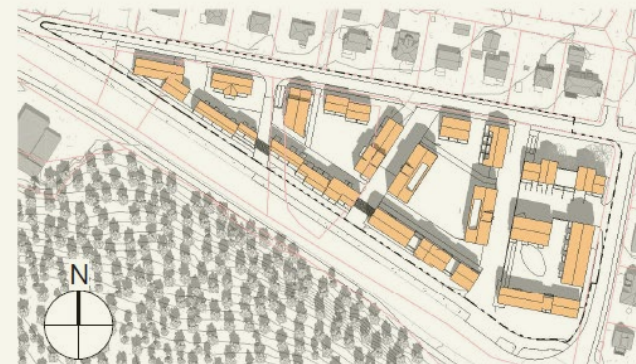
Solforholdene muliggjør gode private terrasser med utsikt over uteområdene noe som bidrar til å gjøre boligene attraktive. Noen av takene vil bli designet med solrike takhager, mens gårdsrom vil være midtpunktet. Her vil nabolaget kunne samles til arrangementer, nabolagskafé eller gjenbrukssøndager. Solforholdene forbedrer livskvaliteten, og skaper et levende og trivelig miljø for alle som bor i området.



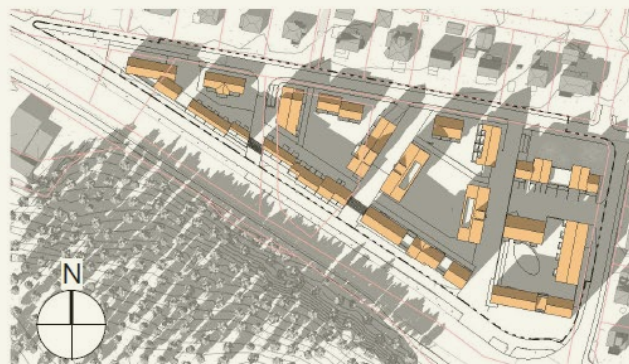
Soldiagram



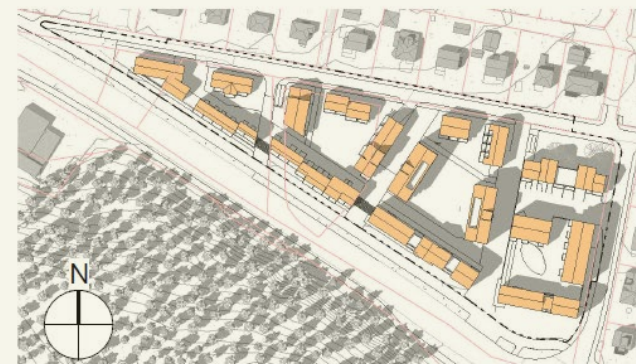
20. mars kl 12 - Fremtidig situasjon



20. juni kl 12 - Fremtidig situasjon



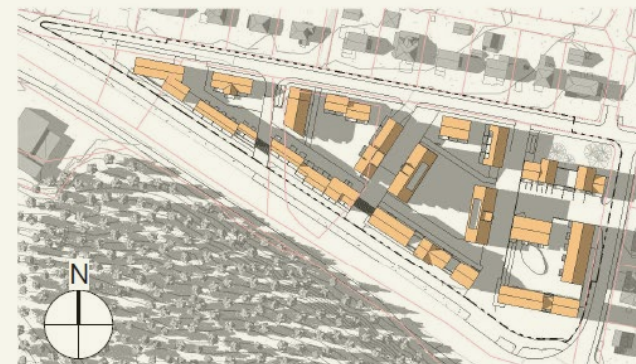
20. mars kl 15 - Fremtidig situasjon



20. juni kl 15 - Fremtidig situasjon



20. mars kl 18 - Fremtidig situasjon



20. juni kl 18 - Fremtidig situasjon

Støy

Stille side

Bufferbebyggelsen langs Hafslunds gate og Tors gate skjærer for uteområder slik at boligene har stille side mot gårdsrommene.

Planen åpner for å bruke innglassing / vinterhage / hagestue som kompensierende tiltak mot Hafslunds gate og Borgen folkepark dersom det ikke er mulig å sikre tilfredsstillende lydnivå for å oppnå solrik privat uteoppholdsareale for disse boliger.



Illustrasjon : Rapport Støyutredning, Sweco :

Illustrasjonsplan

Uteoppholdsarealer skal utformes for å gi beboerne stimulerende møtesteder for rekreasjon og lek. Beplantning og ulike soner skal tydeliggjøre bruk og gi skjerming. Det ønskes en positiv håndtering av overvann som kan benyttes som opplevelselementer i områdets utearealer. Stedvis åpen fordrøyning medfører at uteområdet i perioder vil ha et synlig vannspeil og regnbed. Bruk av permeable dekker som armert gress og mykere flater vil gi området en behagelig fremtoning. Takflater ønskes stedvis benyttet til felles takhager. Takhager vil ha en skjermet og solrik beliggenhet og danne rom for fellesskap innenfor det enkelte bygningsvolum.

Kort gangavstand til Borgen Folkepark og naturområdene i Hafslundsskogen vil være viktig for rekreasjon og utfart for alle generasjoner, fra småbarnsfamilien til den enslige eldre. Den urbane bygningsstrukturen er oppdelt og danner uterom hvor vann, trær og vegetasjon kan innpasses og gi stimulerende grønne soner for opphold.

Det er planlagt en variert bruk av takformer. Flate tak benyttes til en variasjon av takhager og grønne tak. Takhagene skal ha en grønn utforming og være et viktig bidrag til områdets helhetlige uteoppholdsarealer. Grønne tak kan bidra positivt til fordrøyning og biologisk mangfold.

I tverrpassasjer vil kjøring til eiendommene og varelevering være tillatt for å imøtekomme behov for adkomst og tilgjengelighet. Men ser her for seg muligheter for dekke av belegningsstein, beplantning og opphold.



Arealoppsummering for planområde over parkering etasjer:

Bolig-leiligheter A1.63 (ekskl. terrasser)	12 800 m²
Bolig-Felles/boder over kjellerparkering	3 950 m²
Næring/ publikumsrettet	3 850 m²
Total (samlet BRA-Bygg per etasje A1.61)	20 600 m²
Plan område:	21 482 m²

Parkeringskjeller (BRA-Bygg per etasje A1.61)

Parkering/ teknisk/ boder	14 000 m²
---------------------------	-----------

Av ca 900 m² satt til Næring/publikumsrettet i K4-B kan ca 300 m² gjøres om til bolig

Boligstørrelse: (ekskl. terrasser)

Leilighet <50m2	30 stk (15,5 %)
Leilighet 50- 80m2	119 stk (62,0 %)
Leilighet >80m2	43 stk (22,5 %)
Total	192 stk

Stipulert gjennomsnittlig boligareal (ekskl. terrasser) : ca 67,0 m²

Av disse er 19 stk familievennlig leilighet (større enn 70 m² og på bakkeplan).

Situasjonsplan



Kjellerparkering

Parkeringsarealer for biler og sykler med sportsboder og tekniske rom er i all hovedsak anlagt i parkeringsanlegg under terreng for å kunne disponere tilgjengelige arealer på bakkeplan til myke trafikanter og uteopphold. Biltrafikk ved Gamle Isevei reduseres til minimalt på myke trafikanters premisser med bl.a. etablering av fortau for begge sider.

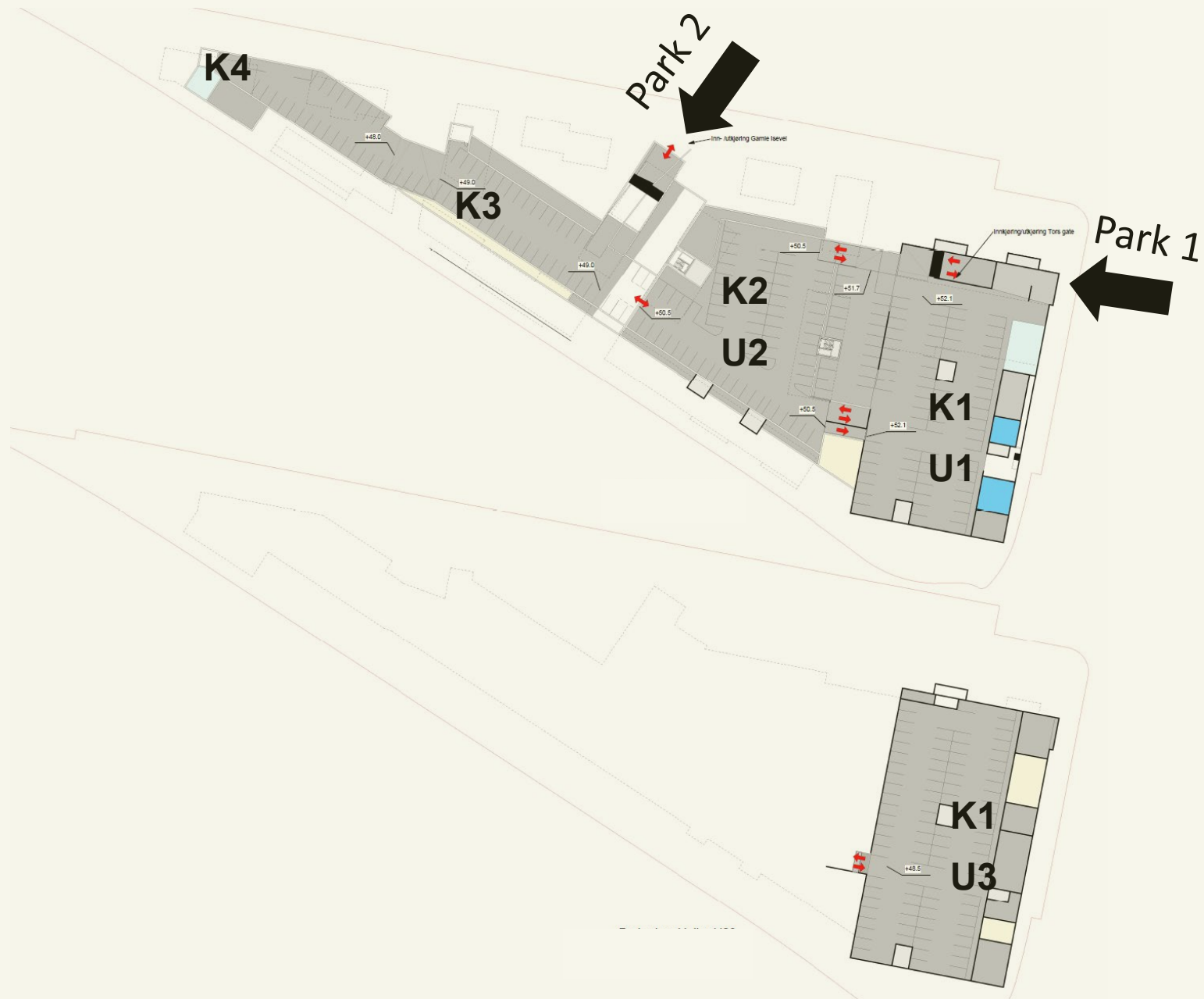
Det er to hovedinnslag

- Tors gate - Park 1
- Gamle Isevei – Park 2

Arealoppsummering BRA-Bbygg -Etasje A1.61:

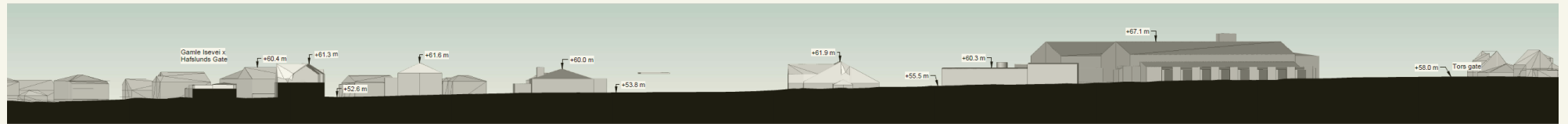
BRA U-K1	7 500 m ²
BRA U-K2	3 800 m ²
BRA U-K3	1 800 m ²
BRA-U-K4	1 100 m ²
Total :	14 200 m²

Antall parkering	bil	Sykkel
K1	176 stk	210 stk
K2	66 stk	0 stk
K3	39 stk	0 stk
K4	32 stk	60 stk
Total	313 stk	270 stk

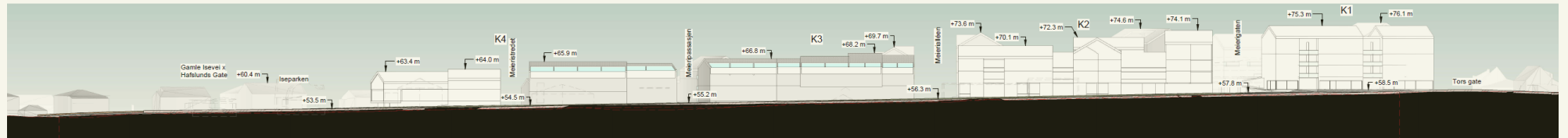
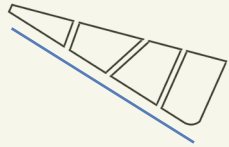


Oppriss

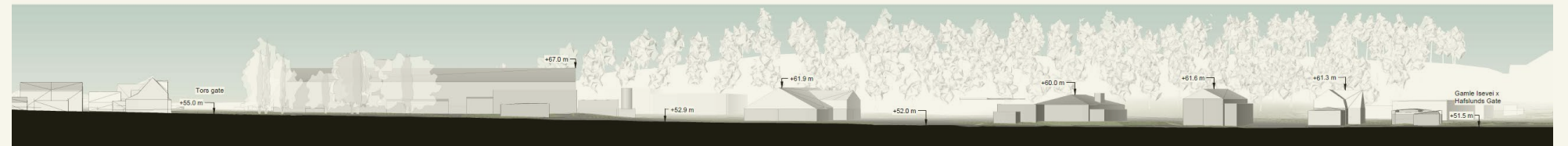
Eksisterende og ny



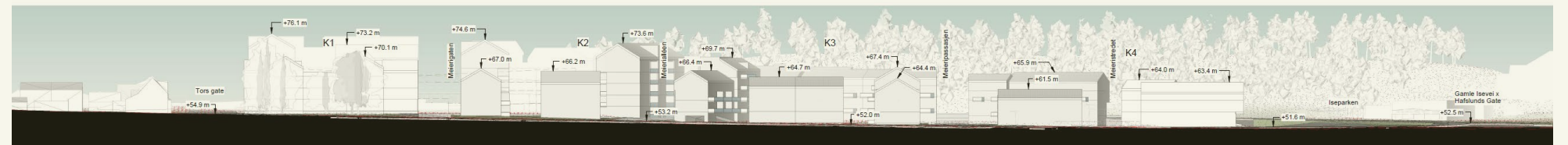
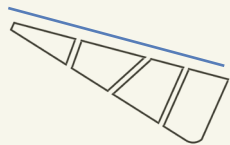
Oppriss AA - Eksisterende situasjon



Oppriss AA - Fremtidig situasjon



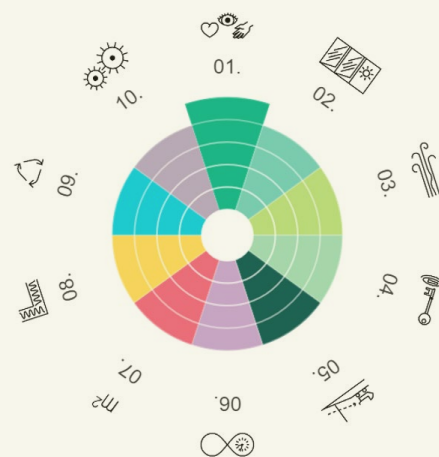
Oppriss CC - Eksisterende situasjon
1 : 500



Oppriss CC - Fremtidig situasjon
1 : 500

Kvalitetsprinsipper for bærekraftige områder

Sosial bærekraft, ressursbruk og klimagassreduksjon



Kvalitetsrosen

Bygge- og anleggsbransjen står for en fjerdedel av både råvareforbruket og avfallet i Norge. Betong og tegl står igjen for mesteparten av avfallet fra rivingsprosjekter. Tegl er ofte et materiale som egner seg godt til gjenbruk og der det beste er som ofte ombruk i samme prosjekt på stedet. Alt fra nedplukking og gjenbruk av enkel stein til å skjære ut og gjenbruke hele felt av murvegger kan være aktuelt. Ombrukspotensialet for bygningskomponentene i område skal kartlegges gjennom en ombrukskartlegging i forbindelse med realisering av planen.

Tidligere Østfoldmeieriet har en klar historisk identitet som et minne om den nære fortid og som ønskes videreført i et nytt bymiljø. Ombruk av tegl sammen med kreativ utforming kan synliggjøre historiske relasjoner ved å integrere materialet i for eksempel møblering, utendørs konstruksjoner, vannspeil, vegetasjon, og kunst som kan bidra til å skape identitet og tilføre området en gjenkjennelig karakter.

Kvalitetsrosen viser at planområdet har god potensiale for å imøtekomme Bygg21s overordnede kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Disse er lagt til grunn i planarbeid og nærmere vurderinger vil kunne avklare videre prioritering for prosjektet.

- 01. Stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser
- 02. Gir gode lysforhold og utsyn
- 03. Gir god luftkvalitet og lav støybelastning
- 04. Ivaretar sikkerhet
- 05. Ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet
- 06. Har lang levetid
- 07. Gir smart utnyttelse av arealene
- 08. Utnytter energien godt
- 09. Er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp
- 10. Gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader

Bilde: Østfoldmeieriet fasade mot Tors gate
(Hentet fra Google Maps Streetview, 2010).



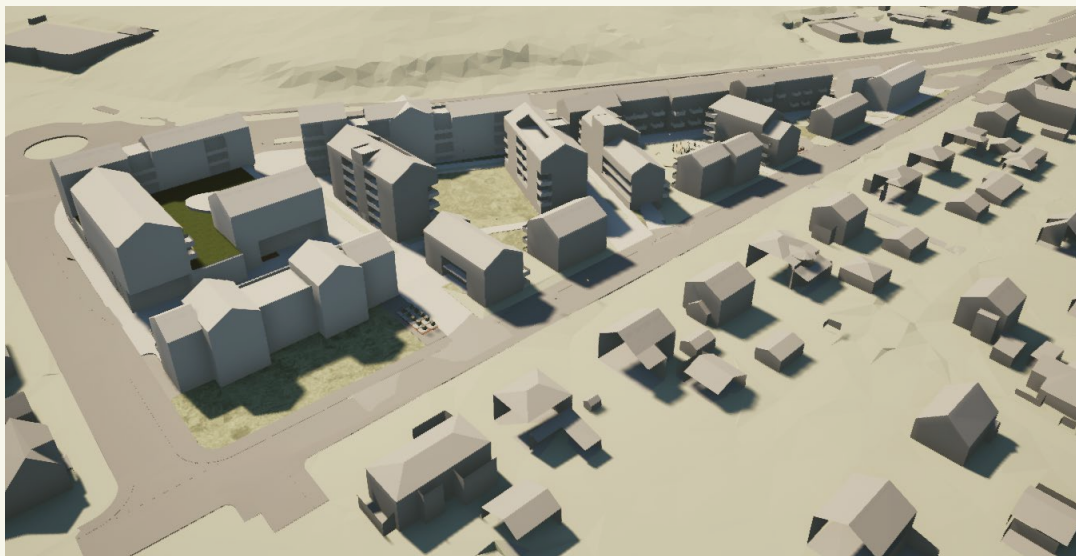
Bilde: Fredrik Slapø / SINTEF – Gammel murstein lever videre i nye bygg



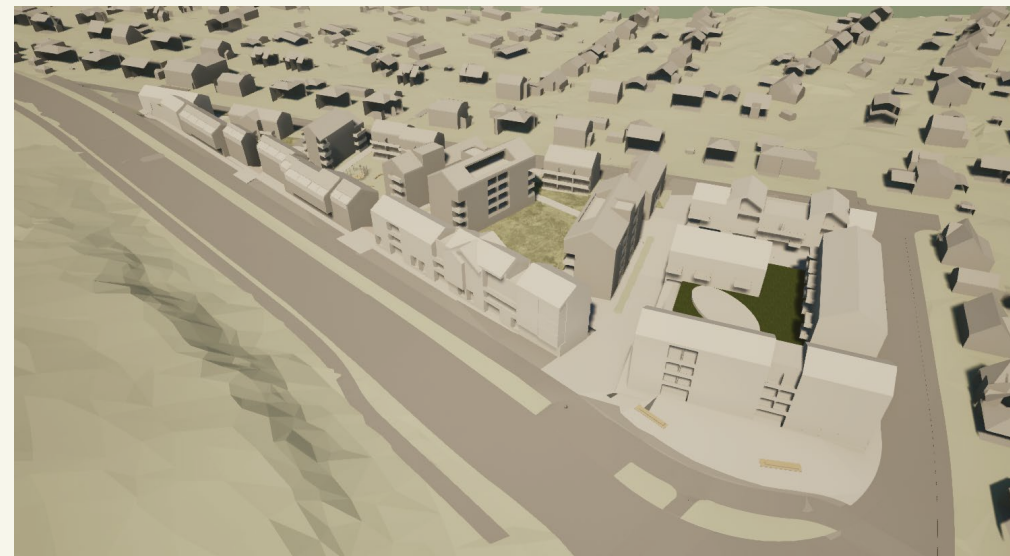
Bilde: Telemark park og Hageanlegg



Fugleperspektiv

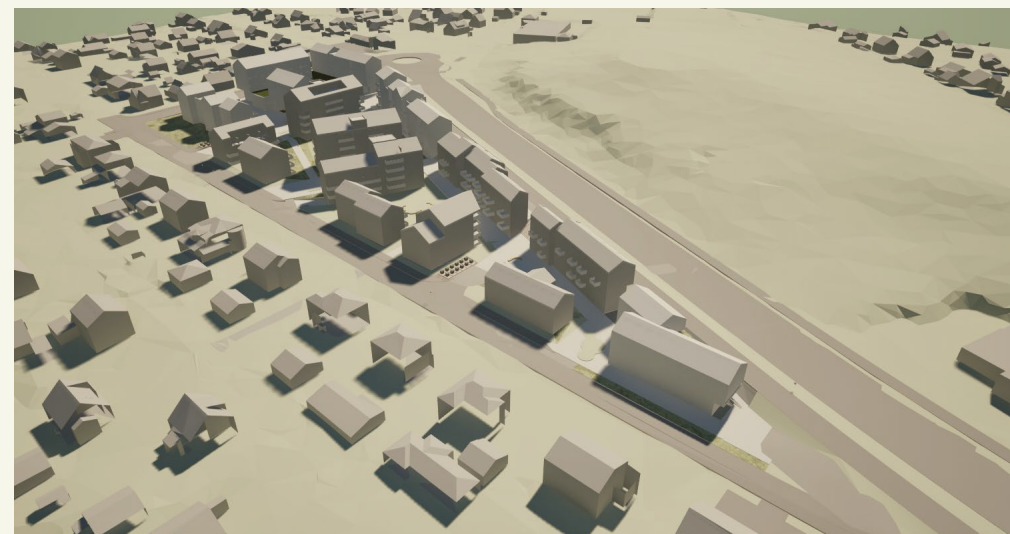


Planområde sett fra nordøst, Sarpsborg



Planområde sett fra sørøst

Fugleperspektivene viser bebyggelsen mot Hafslunds gate som er høyere, tettere og mer urban. Denne har en viktig funksjon som støyskerm mot trafikkstøyen for felles uteoppholdsarealer i gatetun. Mot Gamle Isvei er bygningene utformet med varierende høyder hvor intensjonen er å skape en positiv balanse mellom høydedrag i syd mot etablert småskalabebyggelse i nord og øst ved Gamle Isvei.

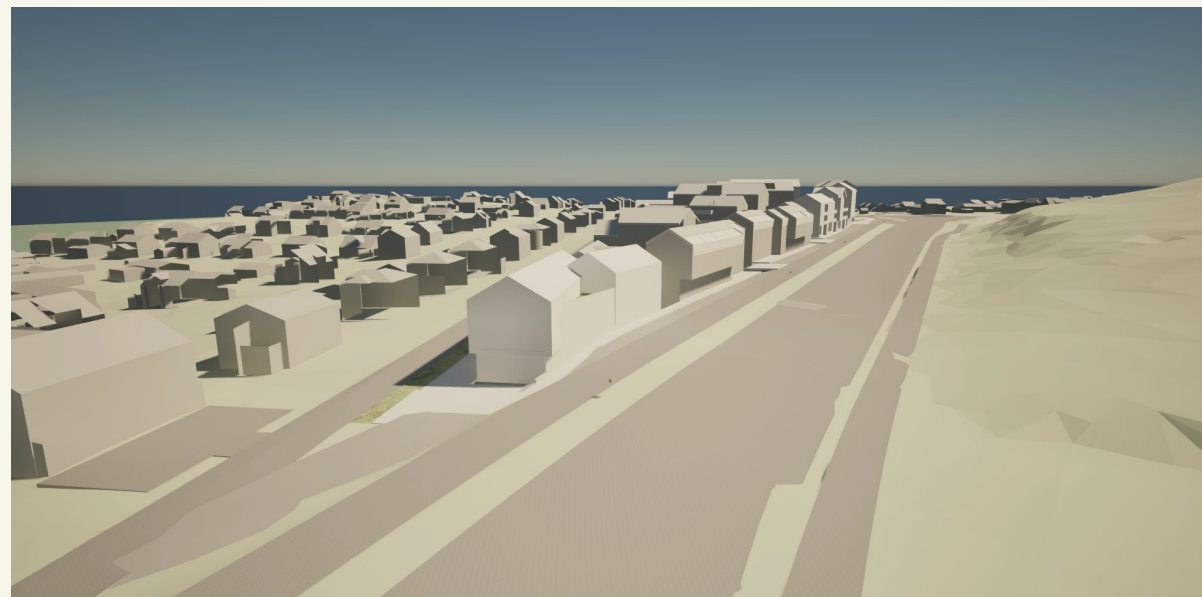
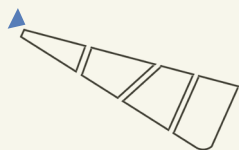
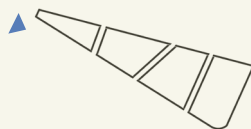
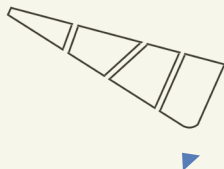


Planområde sett fra nordvest

Illustrasjoner mot Hafslunds gate

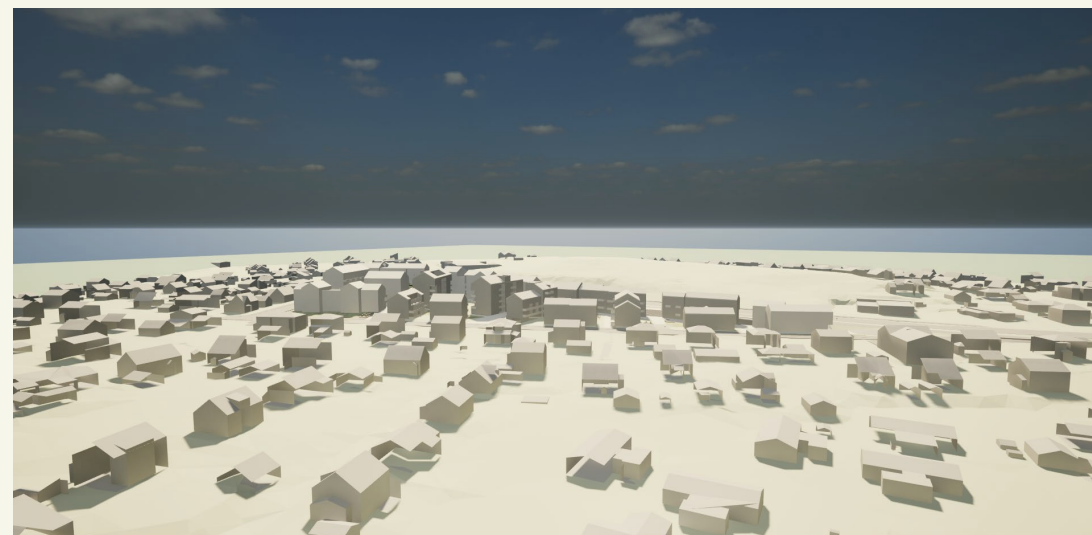
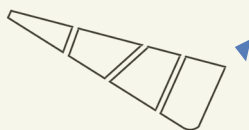
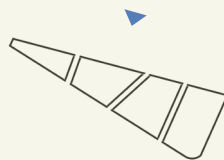
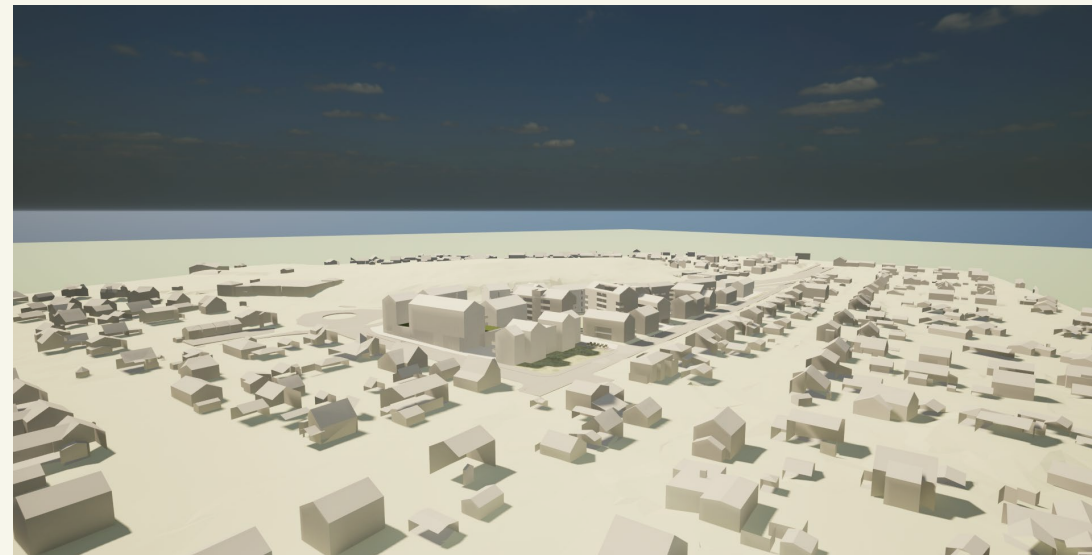
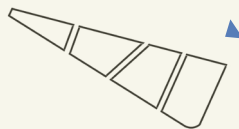
Gateløp mot Hafslunds gate mot vest

Bebyggelsen har stor variasjon langs Hafslunds gate, med høyt og tett i øst, som gradvis trappes ned langs gaten mot vest.



Illustrasjoner mot Gamle Isevei

Langs Gamle Isevei er bygningsmassen nedskalert til å harmonere med eksisterende bebyggelse på andre siden av gaten. Åpen struktur og lavere bygg bidrar til dette.



Oversikt beregninger per kvartal

Prosjektdata – K1

Arealoppsummering over parkering etasjer:

Bolig A1.63 (ekskl. terrasser)	3 200 m ²
Felles/boder over kjellerparkering	2 200 m ²
Næring/ publikumsrettet	2 350 m ²
Total (samlet BRA-bygg A1.61)	7 750 m²
Overbygd areal BRA	500 m ²
Total (samlet BRA-tomt A1.62)	8 050 m²

BYA-bygg	2 700 m ²
BYA- tomt	2 850 m ²
Regulert BYA	minst + 5%

Antall boenheter

Leilighet <50m ²	4 stk (8 %)
Leilighet 51- 79m ²	41 stk (82 %)
Leilighet >80m ²	5 stk (10 %)
Total	50 stk

Av disse er 4 stk familievennlig leilighet

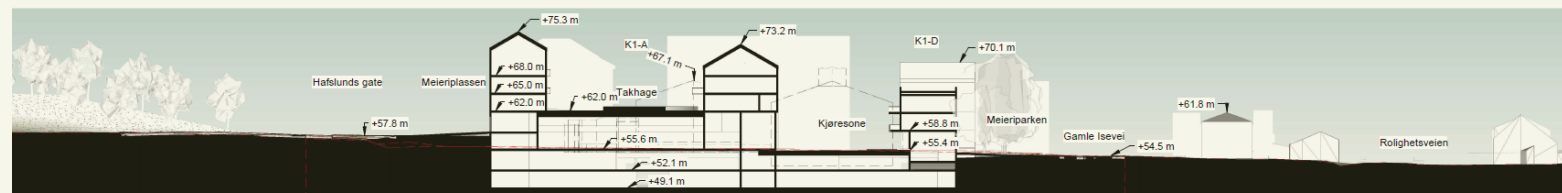
Stipulert gjennomsnittlig boligareal (ekskl. terrasser) : ca 62 m²

Uteoppholdsarealer A1.65 (inkl. GT og UTE1)

På terreng + tilgjengelig takhage K1-A :	2 050 m ²
Felles på privat tak :	100 m ²
Privat terrasser ikke overbygget:	270 m ²
Total :	2 420 m²



Adkomst fra Tors gate med adkomst til dagligvarebutikk på gateplan.



Meierigaten er en intern gangakse mellom K1 og K2 skaper forbindelse mellom nord og sør.



Fra torget på takhagen på K1 får man god oversikt over planområdet langs det interne gateløpet, helt til signalbygget i vest.

se arkitektur

Oversikt beregninger per kvartal

Prosjektdata – K2

Arealoppsummering over parkering etasjer::

Bolig A1.63 (ekskl. terrasser)	5 130 m ²
Felles/boder over kjellerparkering	1 270 m ²
Næring/ publikumsrettet	200 m ²
Total (samlet BRA-bygg A1.61)	6 600 m²
Overbyggd areal BRA	1 350 m ²
Total (samlet BRA-tomt A1.62.05)	7 950 m²

BYA-bygg	1 900 m ²
BYA- tomt	1 900 m ²
Regulert BYA	minst + 5%

Antall boenheter

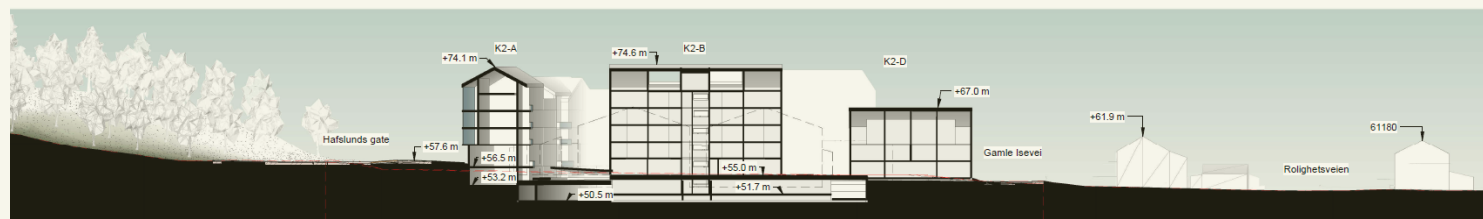
Leilighet <50m ²	10 stk (14%)
Leilighet 51- 79m ²	48 stk (65 %)
Leilighet >80m ²	15 stk (20 %)
Total	73 stk

Av disse er 5 stk familievennlig leilighet

Stipulert gjennomsnittlig boligareal (ekskl. terrasser) : ca 70 m²

Uteoppholdsarealer A1.65 (inkl. GPL1)

På terreng :	3 040 m ²
Felles på privat tak :	143 m ²
Privat terrasser ikke overbygget:	260 m ²
Total :	3 443 m²



Meierihagen er kjernen av K2. Stort åpent uteareal forbinder boligene sammen.



Det interne gateløpet forbinder alle kvartalene.



Oversikt beregninger per kvartal

Prosjektdata – K3

Arealoppsummering over parkering etasjer:

Bolig A1.63 (ekskl. terrasser)	3 650 m ²
Felles/boder over kjellerparkering	590 m ²
Næring/ publikumsrettet	80 m ²
Total (samlet BRA-bygg A1.61)	4 320 m²
Overbyggd areal BRA	670 m ²
Total (samlet BRA-tomt A1.62.05)	5 050 m²

BYA-bygg	1 500 m ²
BYA- tomt	1 500 m ²
Regulert BYA	minst + 5%

Antall boenheter

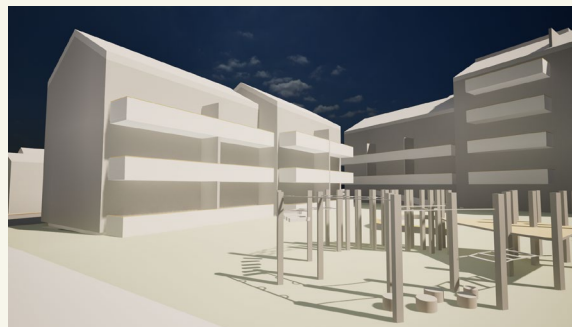
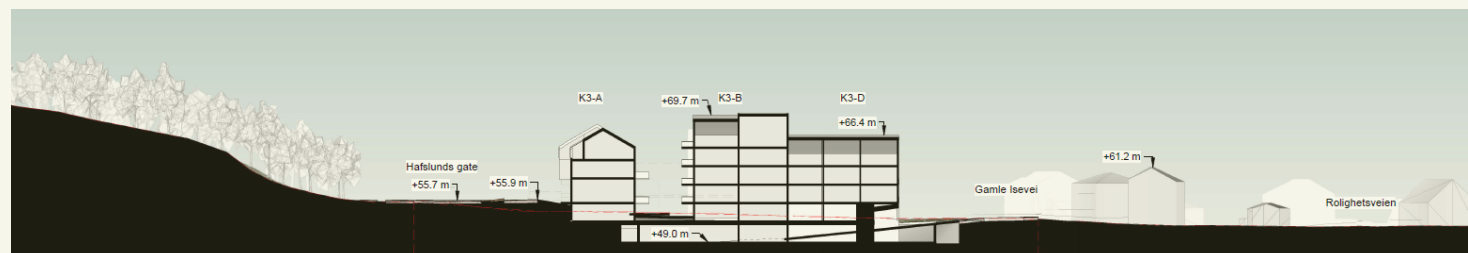
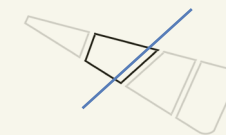
Leilighet <50m ²	17 stk (32 %)
Leilighet 51- 79m ²	14 stk (26,5 %)
Leilighet >80m ²	22 stk (41,5 %)
Total	53 stk

Av disse er 10 stk familievennlig leilighet

Stipulert gjennomsnittlig boligareal (ekskl. terrasser) : ca 74 m²

Uteoppholdsarealer A1.65 (inkl. GPL2)

På terreng :	1 880 m ²
Felles på privat tak :	0 m ²
Privat terrasser ikke overbygget:	160 m ²
Total :	2 040 m²



Internt gateløp langs bebyggelsen mot Hafslunds gate skaper lune uteareal og oppholdssoner, med Leketorget i skjermet gårdsrom blant lave boligbebyggelse



Meierialléen er skjermet gangakse mellom K2 og K3. Nedkjøring til parkeringskjeller er delvis skjult av boligbygg



Oversikt beregninger per kvartal

Prosjektdata – K4

Arealoppsummering over parkering etasjer::

Bolig A1.63 (ekskl. terrasser)	920 m²
Felles/boder over kjellerparkering	70 m²
Næring/ publikumsrettet	1 210 m²
Total (samlet BRA-bygg A1.61)	2 200 m²
Overbyggd areal BRA	410 m²
Total (samlet BRA A1.62.05)	2 610 m²

BYA-bygg	920 m²
BYA- tomt	920 m²
Regulert BYA	minst + 5%

Antall boenheter

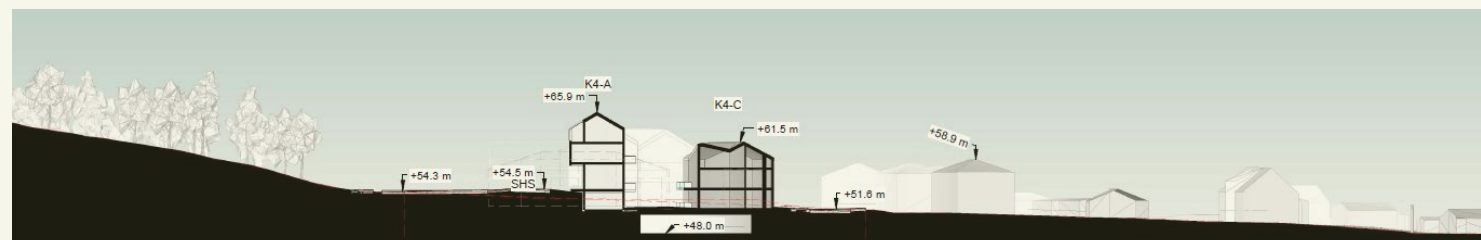
Leilighet <50m²	3 stk (20 %)
Leilighet 51- 79m²	11 stk (74 %)
Leilighet >80m²	1 stk (6 %)
Total	15 stk

Av disse er 0 stk familievennlig leilighet

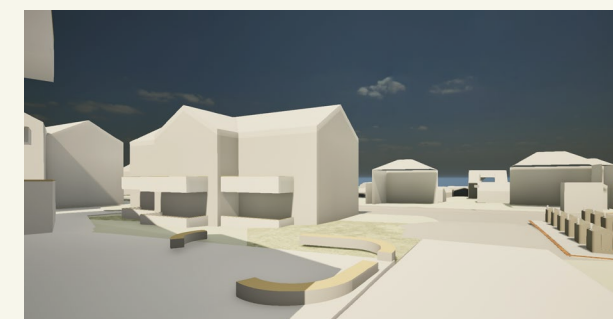
Stipulert gjennomsnittlig boligareal (ekskl. terrasser) : ca 60 m²

Uteoppholdsarealer A1.65

På terreng :	710 m²
Felles på privat tak :	30 m²
Privat terrasser ikke overbygget:	60 m²
Total :	800 m²



Fra vest møtes man av et signalbygg som ønsker publikum inn i planområdet. Iseparken dras inn i en åpen kafe med kontakt til tunet innenfor. Treningssenter i etasjene over kan bidra til aktivitet for hele nærområdet.



Internt i K4 finner man mindre utearealer, tilpasset både boligene og næringsarealene i kvartalet.

se arkitektur