



TJUVHOLMEN

KONGELIG UTSIKT ÅPEN FOR ALLE

Året rundt er Tjuvholmen Oslos mest spektakulære sted for bynær opplevelse av landskap, vær og sjø. Kaifrontens fulle lengde gir forskjellige opplevelser avhengig av om henvendelsen er fra den gamle steinkaia med utsyn mot Pipervika, ut fjorden, - eller fra en flytende promenade og nærkontakt med vannet mot den nye småbåthavna og Filipstad.

Gangtrafikken fra sentrum ledes over Aker Brygge mot Tjuvholmen, via bruer i forlengelse av Stranden og Bryggetorget. Den ene fører mot et storslagent, bredt tverrslag over øya mot Filipstadkilen; almenningen *Tjuven*, og videreføres på ny bru til Filipstad. Slik dannes en logisk og sjøorientert forbindelse mellom sentrum, det nye Filipstad og vestbyen. En annen leder fra Bryggetorget over til Tjuvholmens entré, forplass og hovedinngang mot *Aquakvartalet*. Tilknytningen til det regionale veinettet dannes ved rundkjøringa i Munkedamsveien. Herfra føres kjørbare gate over til Tjuvholmen, og fortsetter i en svak bue med skiftende

utsyn, *Sjøgata*, til sydspissen hvor den ender på den rolige, åpne *Sydplassen*. *3 Veiter* åpner for allmenn ferdsel og sikt på tvers av Tjuvholmen.

Gatene deler Tjuvholmen i 3 kvartaler; *Aquakvartalet*, *Boligkvartalet* og *Fyret*.

VARIERTE BOLIGER FOR EN VARIERT BEFOLKNINGS-SAMMENSETNING

Prosjektet inneholder 770 boliger med unike kvaliteter knyttet til fjordlandskapet. Varierte størrelser og boligtyper skal imøtekomme mangfoldet i Oslos befolkning; - unge i etableringsfasen, småbarnsfamilier, single og par i alle aldre.

Aquakvartalet inneholder de minste og tettest organiserte boligene. Disse gis nærhet til attraktive byrom og uteliv. Felles uteoppholdsareal ligger på taket av kvartalet, private terrasser er trukket inn i bygningskomplekset i form av slisser i fasaden.

I *boligkvartalet* tilbys en større andel leiligheter med variert typologi.

KORTFATTET BESKRIVELSE

WWW.BYGGHOLT.NO er et forslag til utbygging av Tjuvholmen hvor både Oslos dimensjoner, varierte gateløp og tomtas enestående beliggenhet har hatt avgjørende betydning for prosjektets utforming. Plasser, gater og veiter er orientert og formet i forhold til Pipervikas omgivelser, så vel som det store fjordlandskapet. Den nye Tjuvholmen markerer samtidig avgrensningen av den tette byen, og reflekterer Pipervikas avgrensede byrom og fjordlandskapets åpenhet. Prosjektet preges av tydelige prinsipper for funksjonsblanding; Boligene inngår i et variert samspill med de åpne, offentlige attraksjoner knyttet an til den unike beliggenheten ved fjorden; kaifronten med båtliv, akvarium, bad, fiskebrygge, sjømat og sjøsport.

Pipervika skal fortsatt være byens monumentale fjordarena, dominert av Rådhusstårnens vertikalitet og med Tjuvholmen og Vipppetangen som flanker på hver sin side. Ved *Tjuvholmen* tilbys Kongeskipet plass for vinterligge. *Filipstadkilen* mot vest gir plass til både småbåtliv og vannlek hele året.



LPO arkitektur & design as

kongens utsikt

www.byggholt.no



Typene varierer fra bolig på bakkeplan, via etasjeboligenes særpreg til taklandskapets frie boform. Boligene grupperes rundt frodige, skjermede haver som strekker seg helt ned til den bevarte blokkmurskaia og ”kanalen”. Havene gis forskjellig karakter, og supplerer byens grøntstruktur som særegne, lokale biotoper.

ATTRAKSJONER FOR FOLK FLEST

På Tjuvholmen legges hovedvekten på attraksjoner som først og fremst utnytter den unike beliggenheten ved fjorden uten å måtte suge institusjoner fra den etablerte bykjernen. Stikkord for Tjuvholmens publikumsattraksjoner er vann.

Aquasenteret er en multifunksjonell bygning som veksler mellom å være utadvendt og mer innadvendt avhengig av tid på døgnet og tid på året. Den inneholder et **akvarium**, et **bad** med utebasseng som muliggjør en svømmetur i fjorden året rundt, og andre sjørelaterte opplevelser og aktiviteter knyttet til mat, sport og helse. Aquasenteret inneholder også et ungdomshus.

Fyret er et hotell med vekt på rom for konferanser, møter og fester som forholder seg til den unike beliggenheten ved fjorden. Bygningen inviterer til stort sambruk med plassen utenfor. Publikums-tilgjengelige tak og terrasser kan tjene som tribune ved store fjordarrange-

menter. På taket ligger dessuten et observatorium som med moderne hjelpemidler formidler opplevelse og informasjon ikke bare knyttet til livet på havna, men Norges plass i det maritime verdensbildet.

VARIERT BYGNINGSMASSE OG SIGNALBYGG

Sett fra Pipervika karakteriseres Tjuvholmen av den rolige horisontale bebyggelsen langs Sjøgata. Denne suppleres av Fyret ytterst på Tjuvholmen; det nye signalbygget i Oslo havn. Sett fra vest er bebyggelsen variert og åpen, tett og ”grønn”. Store og kompakte volumer som inneholder funksjoner med store krav til tilgjengelighet og logistikk, ligger

innerst på på holmen og etablerer en tydelig avslutning av Aker Brygges bygningstypologi. Bebyggelsen utformes i lyst, muralt preg. Sjøgatas fasade vil være gjenstand for kunstnerisk utsmykning.

TRAFIKK OG MILJØ

Tjuvholmen skal tilrettelegges for fotgjengere og et levende gateliv med store restriksjoner på biltrafikk. Parkering er ivaretatt på kjellerplan. Boligene er skjermet fra uønsket bystøy bl.a. ved bruk av arkader. ”Små” leiligheter med effektive planløsninger, orientering mot lys og utsikt, samt stort innslag av ”grønt” er selsagte miljøtiltak. I tillegg vil prosjektet bli supplert med fysiske tiltak for minimalt energiforbruk og uønsket utslipp; varmepumper, solvarme, mulig bilkollektiv etc.

STØRRELSE

Prosjektet har et bruttoareal over bakken på 88.000m² hvorav boligene utgjør 70 %. Bygningsmassen domineres av bebyggelse på 6 etasjer opp mot et toppunkt på 10 etasjer. Dette betyr en utnyttelse med TU tilsvarende 262 %



Foto: Jiri Havran