

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring

### Dokumentasjon av bygg og faglig analyse/befaring - bruksendring og rehabilitering

#### Bygningens beliggenhet og plassering – før og nå

##### *Plasseringens funksjoner før og nå*

Utgangspunktet for Fredrikstads moderne sentrum er forstadsbebyggelsen som vokste frem for rundt 300 år siden langs Vesterelvas bredder. Delen av Fredrikstad sentrum som i dag heter Stortorvet, startet med en brygge, sjøboder og lagerskur på midten av 1800-tallet. Denne utviklingen var utbrodering av Gamle Fredrikstad by, som i dag gjenkjennes som den bevarte festningsbyen. Langs eleven der Stortorvet ligger i dag lå det laste- og trelasttomter, sammen med noen hager langs vannet. På 1900-tallet er stedet kjent for sitt fiskemottak, derav fisketorget. I nyere tid er beliggenheten kjent for sine butikker, kontoer, og til det vi i dag gjenkjenner som elvepromenaden med restauranter. Samtlige bygg opererer med detaljhandel og restauranter i 1.etg. og leiligheter eller kontorer øvrige etasjer.



Figur 1 - Stortorvet idag



Figur 2 - Fasade

##### *Adkomst og tilgjengelighet*

Området er svært tilgjengelig med bil og kollektiv transport. Det er godt tilrettelagt for gående og syklende, med bilfrie gågater fra Fredrikstad Bussterminal, samt holdeplass for buss 30 meter fra bygget. Det er enkelt å finne bygningen, i forbindelse med Stortorvet. Bygget er universelt utformet av nyere tid (byggeår 2008) med to hovedinnganger på hver ende og en inngang for ansatte med nøkkeltort. Inngangspartiene gir direkte adkomst til bygget fra bakkeplan uten trinn, med tilgang til to heiser. En i hver del av bygget som i dag er delt mellom Apotek1 og Fredrikstad blad. Hoveddører er terskelfrie og fører inn i romslige ganger med god plass.

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring



Figur 3 - Inngang



Figur 4 - Heisrom med trapp (til venstre)

### Byggets forløpshistorie

Fasaderekken på vestsiden av Stortorvet knytter sammen ny og gammel arkitektur og byggeskikk. Den eldste delen av det som utgjør hele fasaden mot Stortorvet er et vernet jugendhus fra 1909, på hjørnet mot Vesterelva. Et eksisterende hjørnebygg ble fullstendig revet og to etasjer av bygningskroppen på midtpartiet ble plukket ned ved byggestart i 2007. Hjørnebygget opp mot sentrum var tidligere i tre etasjer og ble revet i sin helhet. En 70-talls konstruksjon utgjorde det midterste bygget



Figur 4 - Stortorvet og fiskebryggen (bilde hentet fra Litteraturhuset Fr.)

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring

### Funksjon og kommunikasjon

#### *Signal til publikum*

Bygget signaliserer en moderne utvikling etter 2000-tallet, med en stram fasade. Bygget skiller seg ut fra omgivelsene. Bygget har ingen spesielt fremtredende inngangsparti som indikerer et næringsbygg med kontorer. Apoteket i første etasje skiller seg ut fra resten av bygningsmassen og er av eldre arkitektur. Publikum blir tydelig informert om hvilke aktører som befinner seg i bygget, ved hjelp av skiltning på fasaden.

#### *Byggestil*

Bygget er av moderne arkitektur. Arkitekturen er ikke tilpasset omkringliggende utforming og skiller seg ut i omgivelsene. Bygget er utviklet for sin hensikt som kontorbygg.

#### *Ideologi*

Byggets utforming kommer fra den *moderne* måten å tenke kontor på. Lenge har kontorene vært utformet med cellekontor og møterom, men dette bygget skulle bygge videre på konseptene om åpne landskap og et mer sosialt arbeidsmiljø. Flere bedrifter deler samme bygg og har felles kantine. Dette kan vi se på bygget konstruksjon som skaper store rom og færre bærende vegger som deler rommene. Det er benyttet stolper der det er nødvendig. Det siste tiåret har mye forandret seg og dagens kontorer preget av åpne kontorlokaler for å skape fleksibilitet hos bedriftene, bedre kommunikasjon og mer plass. Kontorene skulle være tilrettelagt for interaksjon med andre på arbeidsplassen, jevne ut forskjellene mellom ansatte og ledere og skape åpenhet og tilgjengelighet for alle.

### Bygningens elementer

#### *Helhetsinntrykk av fasade og bygningskropp*

Bygget fremstår som geometrisk (rektangulært) uten ornamentikk. Store flater med rette linjer. Bygget har elementer fra en moderne tid med en fasade som skiller seg ut. Store rektangulære former av stein former bygget og fremstår som en tung masse. Bygningskroppens helhetsinntrykk fremstår som en kombinasjon av enkle og

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring

ukompliserte flater og mye glass. Bygget tyder på en overgang fra eldre arkitektur til en moderne arbeidsstrategi (åpne landskap) med en asymmetrisk tilnærming. Fasaden fremstår som rotete og forstyrrende, med svært mange tydelige linjer i vinduene, sammen med en overlappende vertikal solskjerming. Bygget fremstår som en sammensetning av mange vinkler, etasjer og flater uten elementer til å feste blikket på. Hjørnet på bygget skiller seg fra resten av bygningskroppen med en mørk fasade av sten som er vinklet utover og skaper ”skyggelapper” for vindusflatene.

### *Deler som utgjør helheten*

Fasaden er preget av svært mange glassflater med rektangulære vinduer i ulike størrelser. Bygningskroppen har fem innganger. Tre hovedinnganger i front med entré fra bakkenivå og to innganger bak med adkomst fra parkering. Bygget strekker seg over to nivåer der apoteket og Fredrikstadblad har en mindre nivåforskjell fra bakkenivå. Dette løses med 3 trappetrinn fra apotek til gjennomgang til Fredrikstad Blad sine lokaler. Det er to hoved trappeganger med tilhørende heis i hver del av bygget som strekker seg gjennom alle etasjene. Bygget er av fem hele etasjer til bruk, pluss kjeller fra eldre bebyggelse og en sjettede etasje som teknisk rom.

## **Eksteriør**

### *Materialer*

Fasadene består av lys og mørk kinesisk granitt, i tillegg til glass, aluminium og puss. På baksiden, med innkjøring fra Hollendergata ligger det to utendørs parkeringsplan i den mindre synlige delen av bygget, er det brukt sementbaserte plater – et mindre forfintet materiale. Bygget har et solskjermingssystem med glasslameller. Bærekonstruksjonen består av plastøst betong. Materialene er steke og kraftige av forholdsvis naturlige materialer som er resirkulerbare og gjenbruksvennlige. Fasaden og bygget fremstår som grove, mørke og kalde med delvis glatt og robust overflate.



## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring

### Bygningens konstruksjon

#### *Konstruksjonsmetode*

Bygget er oppført på søyler og plastøpt betong /stein. Det er satt opp stålkonstruksjoner som bærer tak og vegger. Betong er det bærende elementet i bygningen.

#### *Bygningens styrke*

Konstruksjonen er strek, holdbar og stabil.

### Interiør

#### *Romdisponering og dimensjoner*

Bygningens grunnflate i første etasje er delt med kontor/butikklokale på hver side. I midten finner man en gjennomgang og entré til trappegang og heis. Trappegang og heis finner man også på byggets vestside med tilsvarende gang. Romvolumet er dypt og fordeler seg over store, men smale arealer. Etasjene er delt inn med lettvegger og systemvegger etter leietakerens behov for kontor og handel.



Figur 5 - kontorlandskap 1

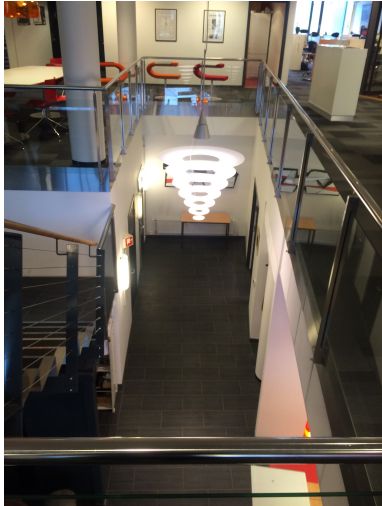


Figur 7 - Kontorlandskap 2

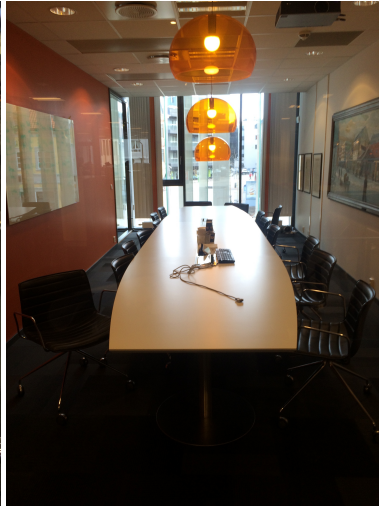
#### *Overflater*

Halve bygget er helrenovert og øvrige etasjer er nybygg. Vegger og tak er isolert, gipset og malt. Gulvet i første etasje er belagt med 30x60cm keramiske fliser med mørk print av skifer. Gulvet i andre etasje er belagt med mørke teppefliser med sjatteringer og glidende overganger fra mørk til lysere grå. Taket er utstyrt med 60x60cm systemhimling med hvite plater og aluminium T-profil. Himlingen har innfelt belysning og ventilasjon

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring



Figur 8- Åpent ned



Figur 9- Møterom 24p



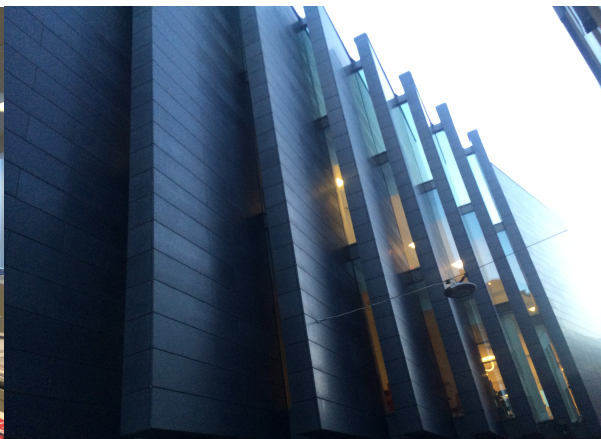
Figur 10- gangse

### *Lysinnfall og fargeanvendelse*

Vinduene går fra gulv til tak og slipper inn mye naturlig lys i lokalene som ligger horisontalt med Stortorvet. Disse vinduene i andre etasje er i dag heldekket med lameller i hvit og oransje som hindrer all utsyn og lysinnfall. Innover i lokalet er det smalt og dypt og vanskelig å komme til med naturlig dagslys. Her er det gjort arkitektoniske grep langs vegg som kun er 6 meter fra motstående bygg. Langsgående vegg er delt i ni deler på ca 3,4 meter som igjen er vinklet utover. Denne løsningen gir ca. 50cm åpning mellom veggstrukturene, her er det installert vinduer for utsyn og lysinnslipp. Lokalene er gjennomgående hvite med innslag av gråtoner, rød og oransje.



Figur 11- Kontorlandskap 1 /lameller



Figur 12- Fasade vinduer

### *Kunstig belysning og varmeinstallasjoner*

Det er benyttet runde og rektangulære armaturer montert flush i systemhimling som generell kunstig belysning. Arbeidsplassene er utstyrt med en arbeidslampe på hver

## Vedlegg 3 – Dokumentasjon befaring

arbeidsstasjon. Ingen effektbelysning oppdaget bort ifra en pendel fra tak over åpen løsning til andre etasje i østre del av kontorlokalet. Eiendommen har installert vannbåren varme fra fjernvarmesentral til radiatorer langs vinduspostene i bygget.



Figur 13 - varmeovner



Figur 14- Kontorlandskap 3

### *Akustiske forhold*

Rommene er lange og smale. Med lydabsorberende materialer på gulv og himling, blir mye lyden i rommet absorbert. Kontorinnredningen som er benyttet er kun konturert av harde reflekterende materialer som gir gjenklang når ansatte prater.

Kontorlandskapet er ikke delt inn i passende grupper som er behagelige å arbeide i.

Støynivået blir høyt og ubehagelig med 18 arbeidsplasser i samme rom uten lydabsorberende skillevegger mellom gruppene. I første etasje er akustikken dårligere med fliser på gulv og høyere himling uten absorberende flater, men denne etasjen er ikke benyttet som kontorlokale. Kun resepsjon, apotek og øvrige rom.