
KALNES
Snøhetta

Om Masterplan for Kaldnes Vest



- Eiendommen blir 61 % ubebygd, 39 % bebygd
- Åpner opp over 1 km med ny kystpromenade pluss tilgjengelige pirer, vann speil og mulig sjøvandring rundt Hjerteholmen
- 16 dekar gjennomgående park (lik størrelse med Gunnarsbøparken)
- 50.000 m2 næring, 200.000 m2 bolig
- Stor variasjon i møteplasser både mot sjø og innad i området
- 3.500 m2 byrom med over 40 m høyde til tak i hallen
- Variert boligtilbud med tilhørende fellesarealer

GLASTAD EIENDOM

Masterplanen for Kaldnes Vest er vårt styringsdokument for områdets utvikling. Planen svarer ut vedtatte Strategi- og prinsipplan og er utarbeidet av Snøhetta. Masterplanen legges frem samtidig som kommunene starter den formelle planleggingsprosessen for området. Planen skal sikre at vi ved hjelp av riktig volum og innhold i fremtidig bebyggelse kan skape varige kvaliteter og tilby attraktive byrom, fellesarealer og funksjoner for beboere, besøkende og bedrifter.

Masterplanen angir de store trekkene for området – de som man skal kunne kjenne igjen når man senere jobber detaljert med delområde eller bygg, og til slutt når området står ferdig utviklet. For å kunne forstå skala og romlighet velger vi i masterplanen å vise mulig bebyggelse med farger og materialitet, som et alternativ til mer abstrakte hvite bokser slik man bruker i fysiske modeller.

Arkitektur engasjerer, og arkitektur vekker følelser. Å vise bebyggelse med arkitektur, før den er ferdig, er en vanskelig øvelse og noe som ofte leder til kritikk av arkitekten og arkitektur i tidlig fase. Det er allikevel et nødvendig onde, da illustrasjoner kreves for innlevelse og forståelse. Vi oppfordrer alle som leser masterplanen å forstå at man ikke bør eller kan lese illustrasjoner som detaljerte eller ferdige. Både enkeltbygg og delområder vil jobbes med i mange senere arkitektkonkurranser og direkteoppdrag. Basert på konkret programmering av bygg vil man da også jobbe med utforming, materialer, farger og detaljeringer på et kvalifisert nivå.

«*Vårt forslag bygger på Kaldnes sin historie, landskap og beliggenhet. Vi har ønsket å videreføre det industrielle preget som en del av stedets identitet, samtidig som vi åpner området mot sjøen, etablerer et stort parkdrag åpent for alle, gjenetablerer Danholmen og legger til rette for varierte bygningsmiljøer med ulike typologier og materialbruk. Bevaringen av hallen er også et viktig virkemiddel for å skape særpreg.*» - sitat Ingebjørg Skaare, arkitekt Snøhetta









Bakgrunn

Vårt område Kaldnes Vest ligger i hjertet av Tønsberg, på grensen mellom kommunene Tønsberg og Færder. Her har industrien startet opp, vokst og skapt verdier i over hundre år før nedgang, flytting og avvikling har etterlatt området dødt og uten verdiskapning.

Området har uendelig mange kvaliteter. Vi mener at potensialet for å utvikle en vellykket ny bydel er åpenbart. Ved hjelp av godt samarbeid skal vi sammen skape fremtidens bydel; en møteplass for alle, et bosted og arbeidssted for mange.

Disse ambisjonene har vi sammen med nabogrunneiere og begge kommunene, jobbet med i perioden 2022-2024, og dette er konkretisert i en vedtatt felles Strategi- og prinsipplan. Før man kan sette spaden i jorden og realisere områdets muligheter, må området planlegges og reguleres i henhold til lov. For vårt område betyr dette planer i to kommuner, og områdets størrelse medfører utredninger og flere plannivåer.

Planlegging etter plan og bygningsloven er ofte en byråkratisk øvelse, både langvarig, preget av formaliteter og ikke alltid engasjerende. Det kan være lett å fokusere på detaljer, enkelte hensyn eller annet som fjerner oss fra utgangspunktet eller de viktige målene nedfelt i vedtatte Strategi- og prinsipplan.

Som grunneier av regionens viktigste utviklingsområde bærer vi et stort ansvar, også for de store ambisjoner som er nedfelt i overordnede mål. Når arbeidet med de formelle planene nå starter i 2025, er vi avhengige av at vi hele tiden har virkemidlene som skal til for å realisere målene. Og at vi har en felles forståelse for hvordan vi når disse.

For å konkretisere både muligheter og behov, engasjerte vi våren 2025 arkitektkontoret Snøhetta for å lage et visjons- og måldokument, heretter kalt masterplanen. Gjennom en intensiv periode har de analysert, testet og konkretisert hovedtrekk i disponering, volum og kvaliteter som både vil gi området identitet, være fremtidsrettet og lokalt forankret.

I bestillingen til Snøhetta ba vi om at leveransen skulle engasjere og begeistre. Den 4. september 2025 presenterte vi masterplanen i den største hallen på Kaldnes Vest, foran over 300 innbyggere, politikere og næringsdrivende. Det var stor begeistring både i hallen og etterfølgende tilbakemeldinger. Det ble også et stort engasjement i trykte og sosiale medier, med mye kritikk av den fremlagte arkitekturen. En arkitektur som verken er ferdig eller valgt, og som hører til videre arbeid. **Les masterplanen for det den skal være; hovedtrekk, logistikk, infrastruktur, kvaliteter og muligheter. God lesning!**



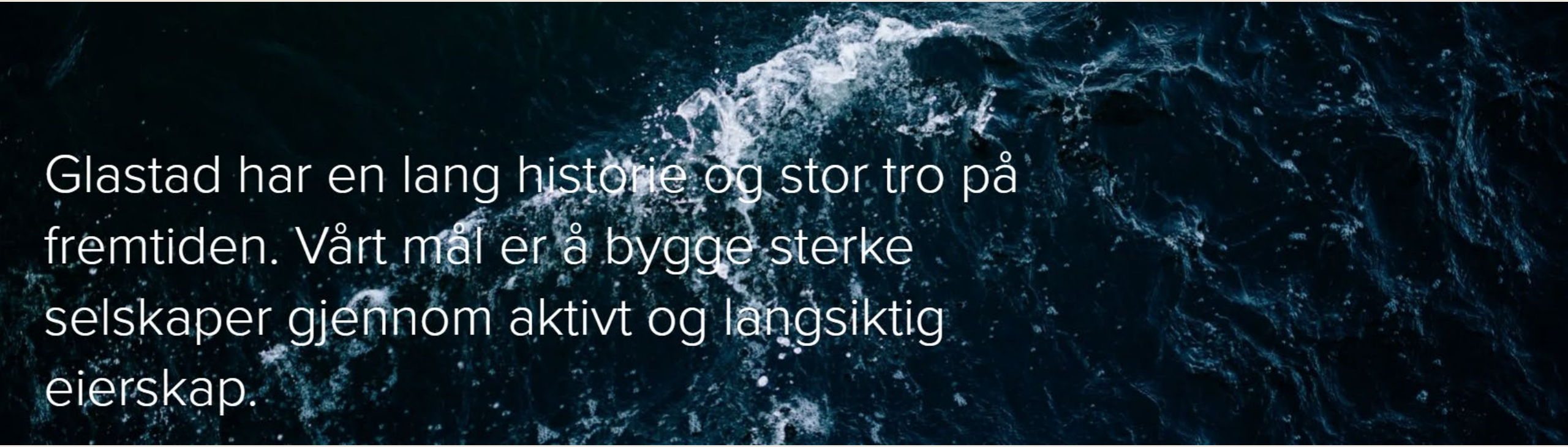

AGILITYGROUP
A



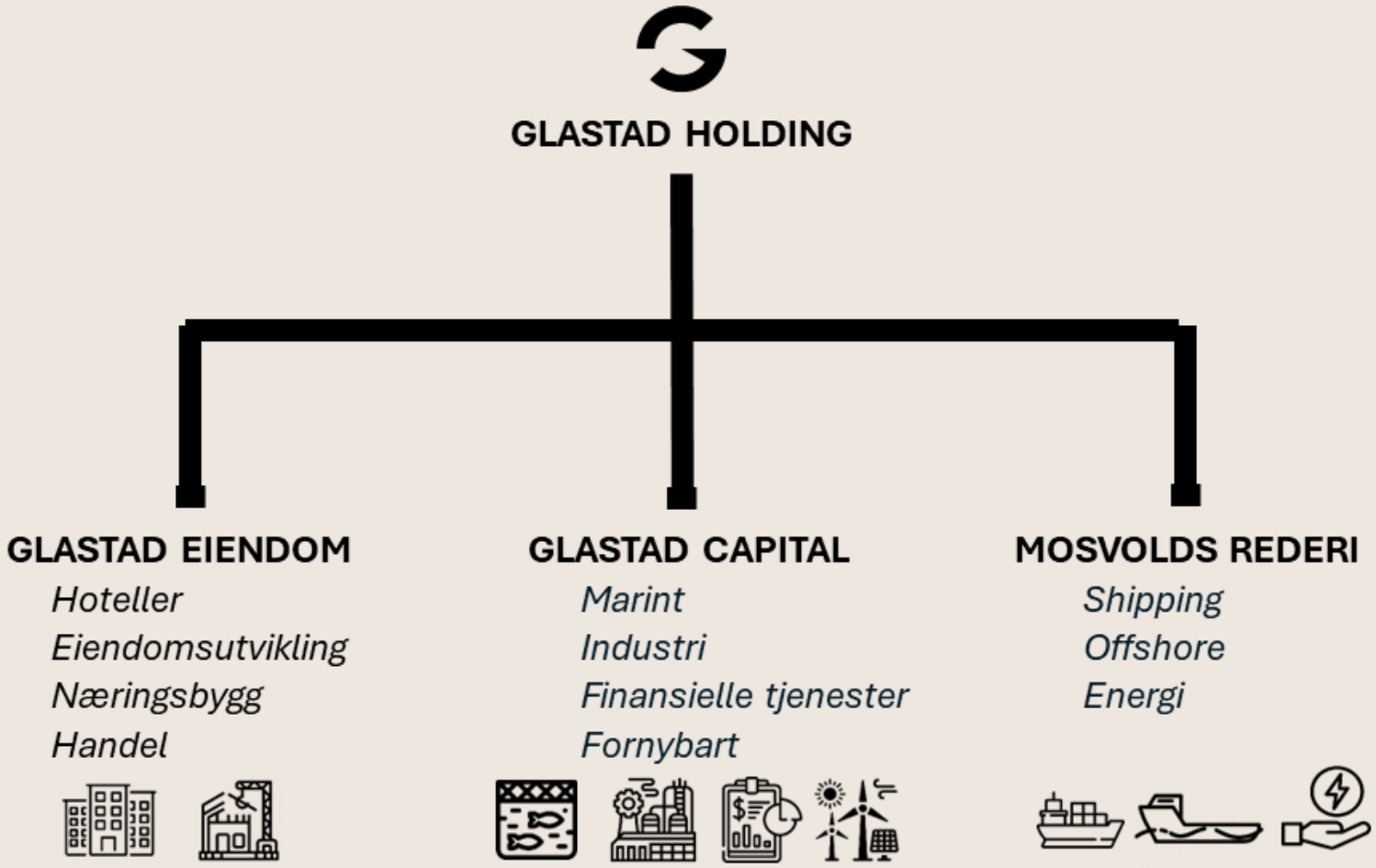




GLASTAD



- Privateid investeringsselskap
- Over 200 års historie
- Vi er dypt forankret i shipping-industrien fra tidlig 1800 - tallet



Langsiktig og bærekraftig

Kvalitet og soliditet

Historisk forankring og positiv fremtidsvisjon

GLASTAD





GLASTAD



GLASTAD

1930-tallet: Mosvolds Rederi kontraherte to nye skip på Kaldnes Verft



M/S «Mosstrand»



M/S «Mosbay»

GLASTAD

Hotel Victoria



Stavanger	# 107
100 %	HEIMR

Hotel Norge



Bergen	# 415
50 %	Scandic

Hotel Klubben



Tønsberg	# 144
100 %	HEIMR

Caledonien Hotel



Kristiansand	# 223
100 %	HEIMR

Sola Strand Hotel



Stavanger	# 142
100 %	HEIMR

Hotel Savoy



Oslo	# 92
66 %	HEIMR

Thon Hotel Kristiansand



Kristiansand	# 122
65 %	Norlandia

Fru Haugans Hotel



Mosjøen	# 167
75 %	HEIMR

Hotel Filip



Oslo	# 39
91 %	HEIMR

Farsund Resort



Farsund	# 121
100 %	HEIMR

Rederiet Hotell



Farsund	# 17
100 %	HEIMR

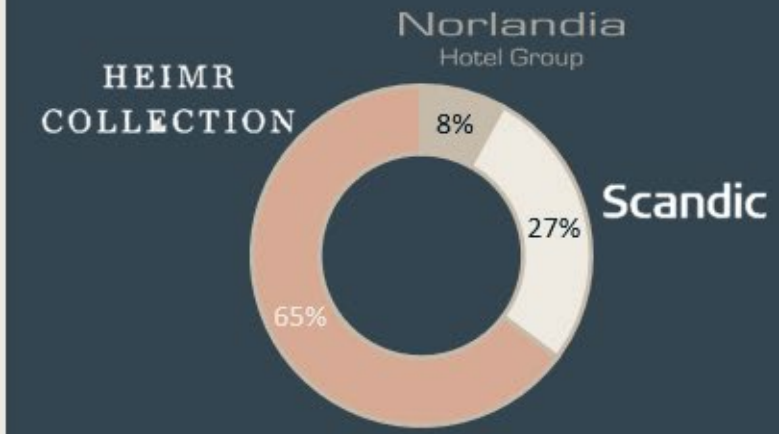
NORSK
HOTELCOMPAGNIE

NORSK
HOTELCOMPAGNIE

Total keys
1 525

Properties
11

Keys per operator




Mer enn 160 000
kvm bygg utleie
Over 1000 ansatte
Konservativ
belåningsgrad
Årlig leieinntekter
330 millioner


ESMERALDA



Kaldnes Vest
Mulighetsstudie Masterplan



Innhold

1. Oppdraget
2. Analyser
3. Konsept PULS
4. Byggefeltene
5. Næringsutvikling
6. Kaldnes paletten
7. Klimaanalyser
8. Arealer
9. Felles strategi og prinsipplan for kommunene Færder og Tønsberg
10. 3D modell masterplan
11. Faser
12. Illustrasjoner

1. Oppdraget Kaldnes Vest

Felles strategi og prinsipplan for kommunene Færder og Tønsberg

KALDNES VEST

Felles strategi- og prinsipplan for kommunene Tønsberg og Færder



August 2024

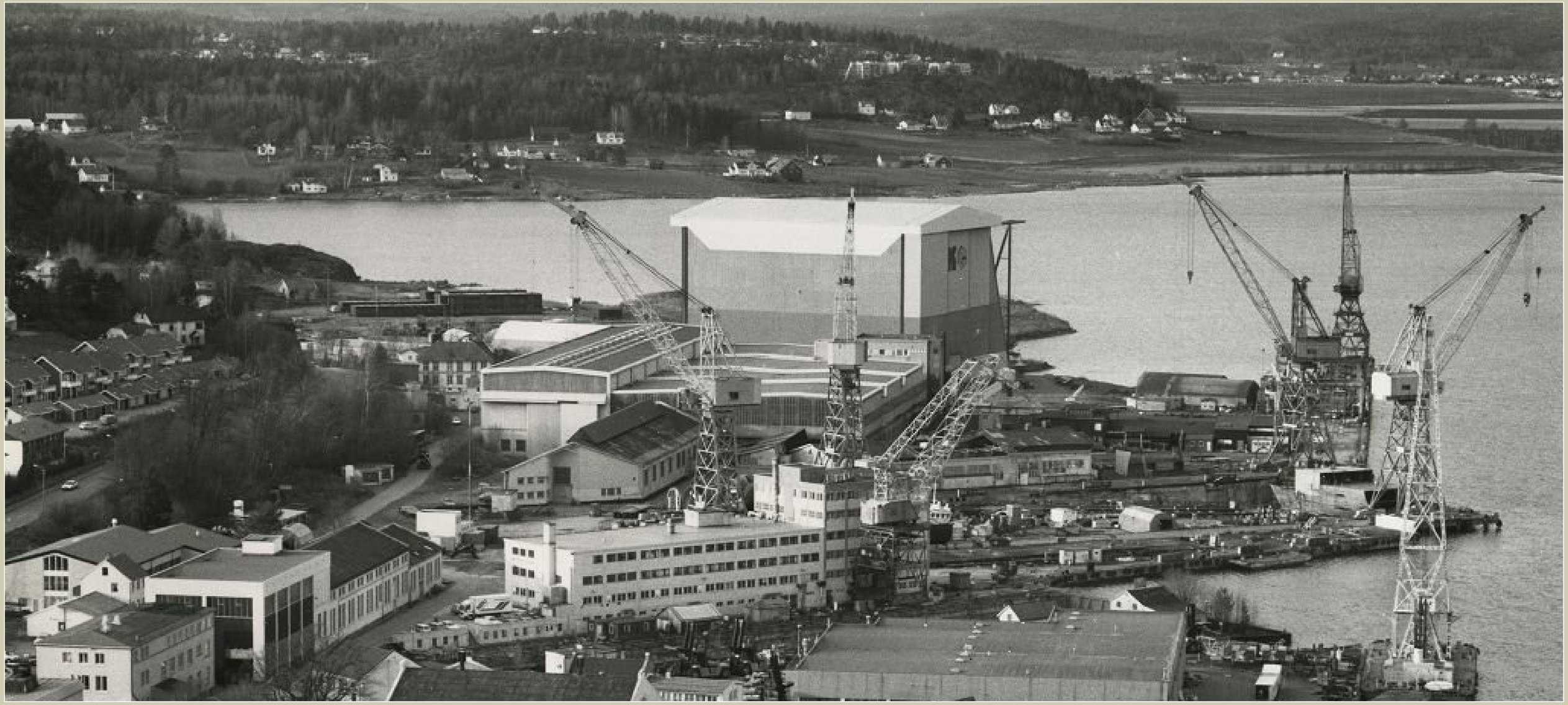
Visjon- og måldokument for utvikling av Kaldnes vest



Oversikten



Historisk kontekst



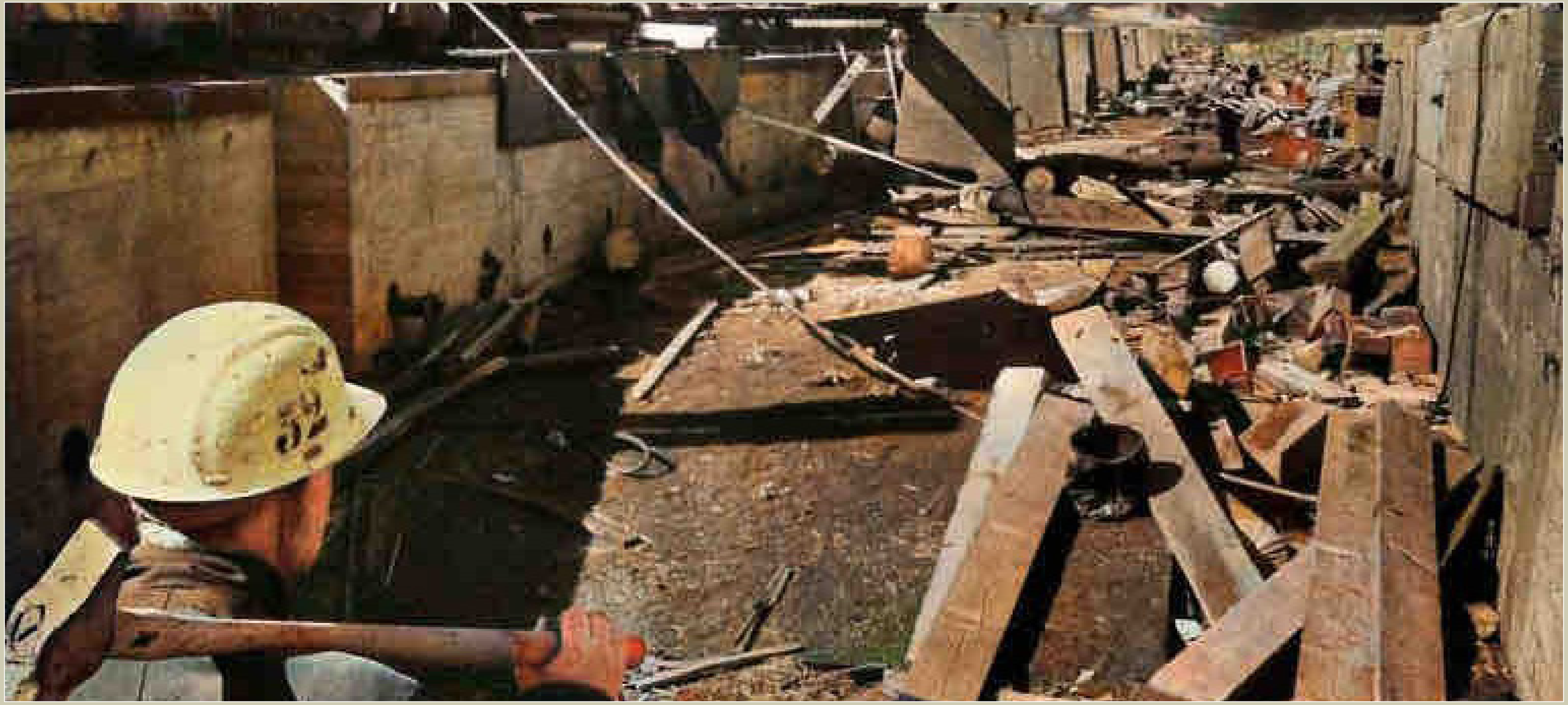
Historisk kontekst



Historisk kontekst



Historisk kontekst



Dagens kontekst

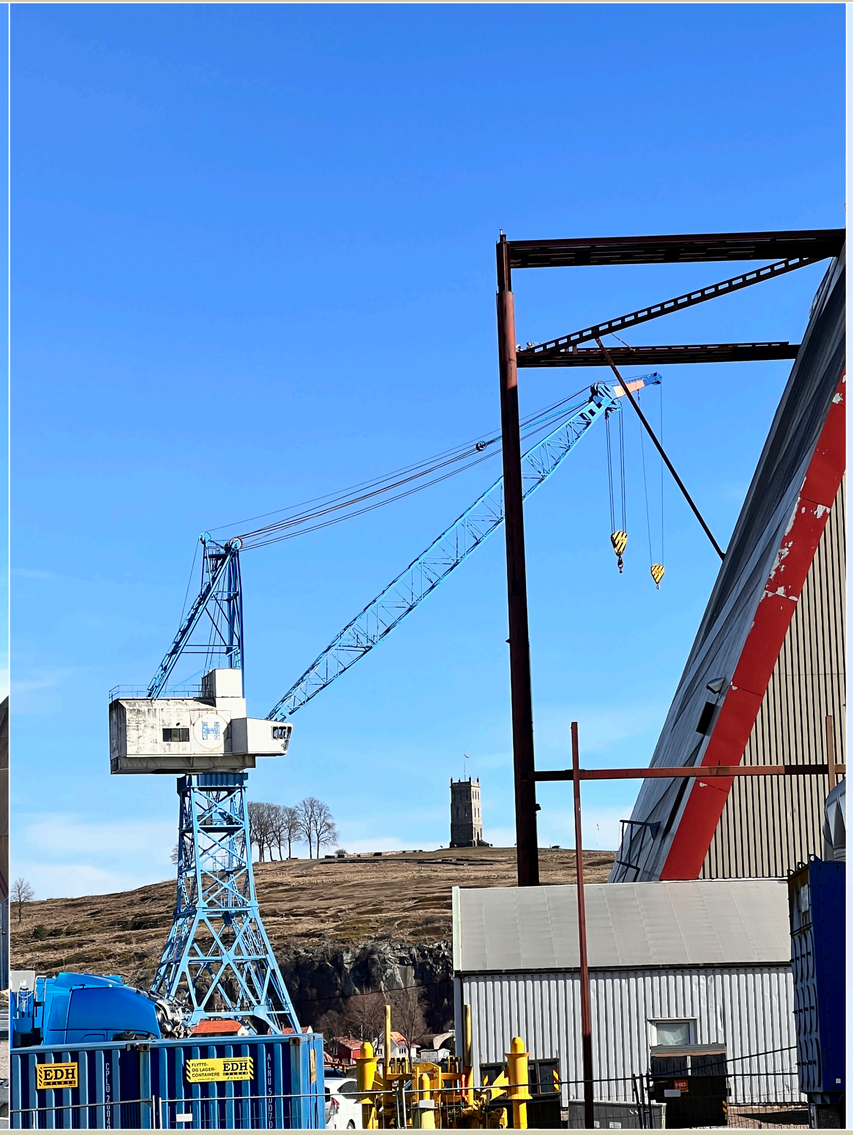


Dagens kontekst



Dagens kontekst







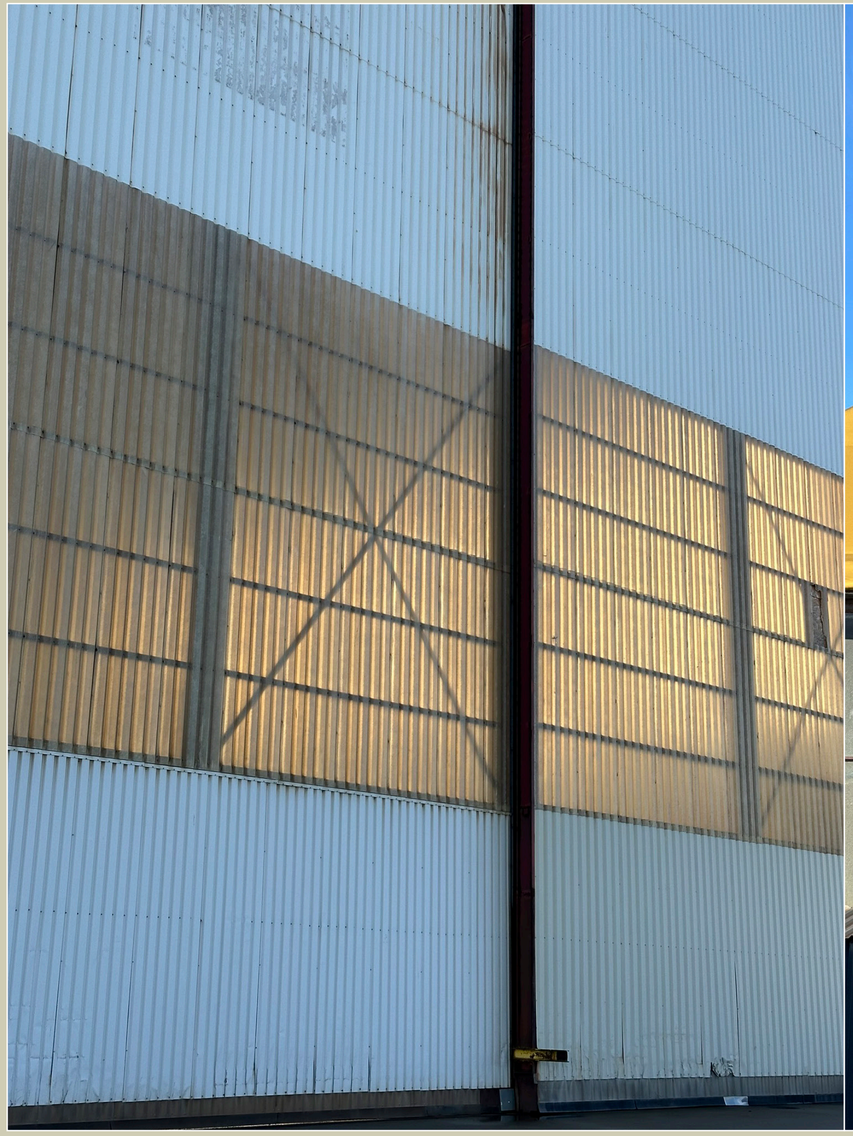
Dagens kontekst



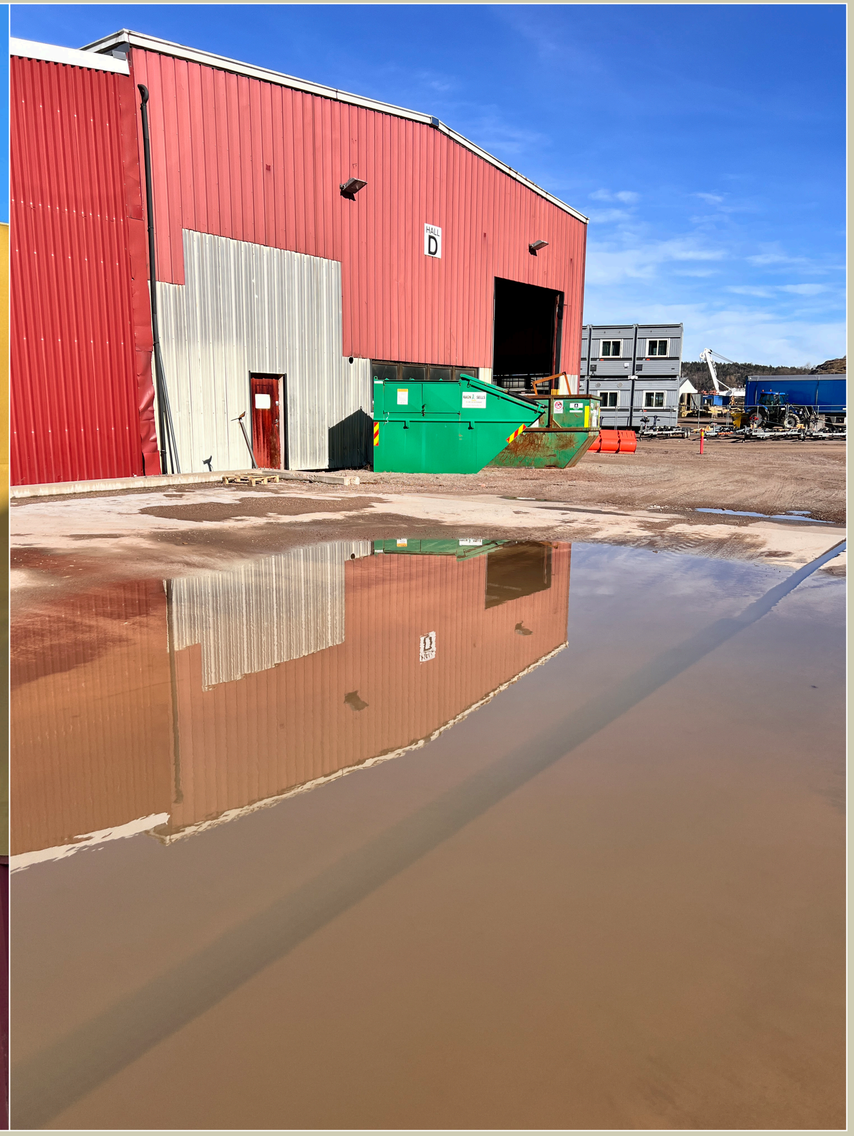




Dagens kontekst







2. Analyser

Tomten Kaldnes vest



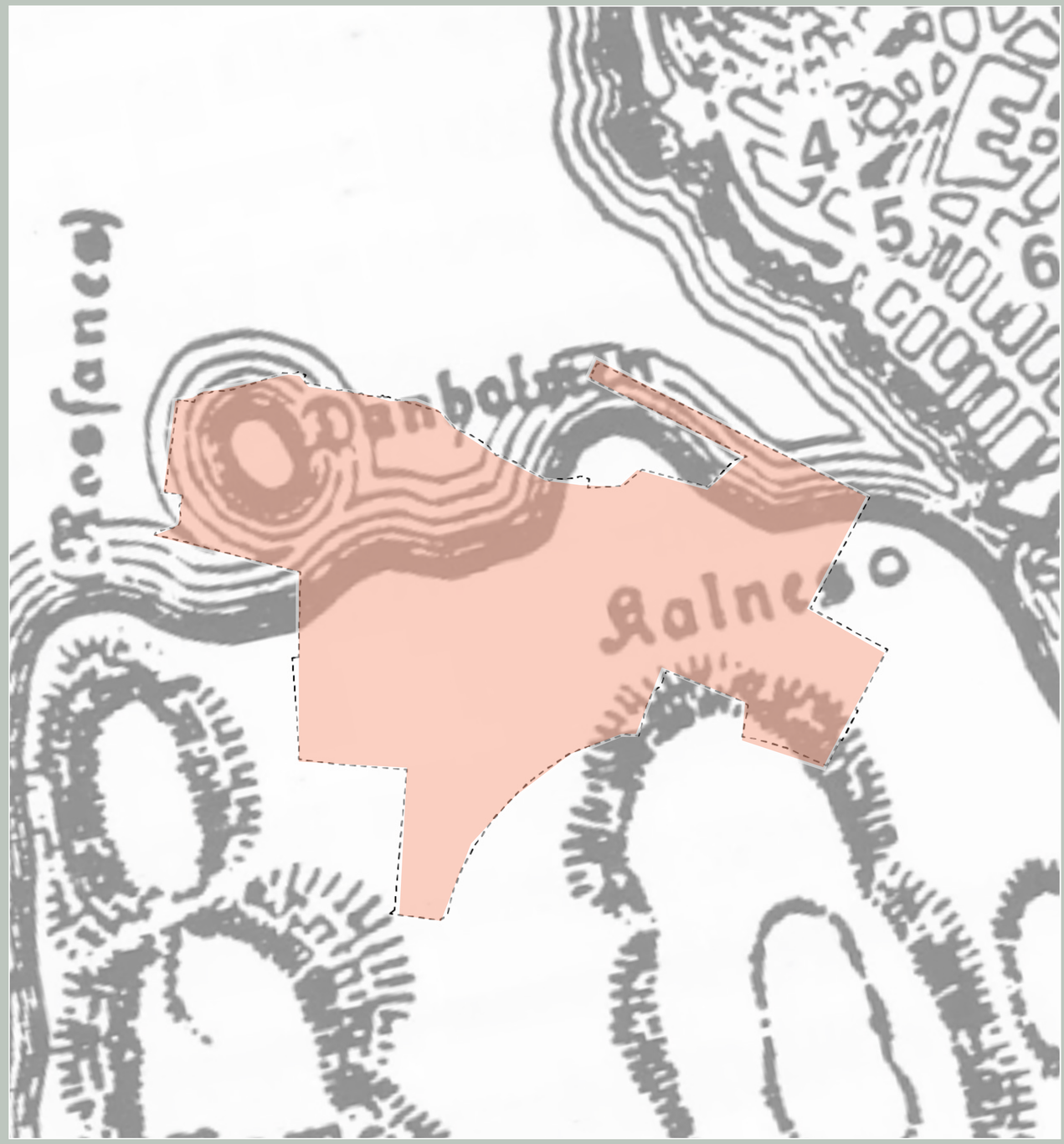
Historiske kart

Før 1865



Historiske kart

Før 1865

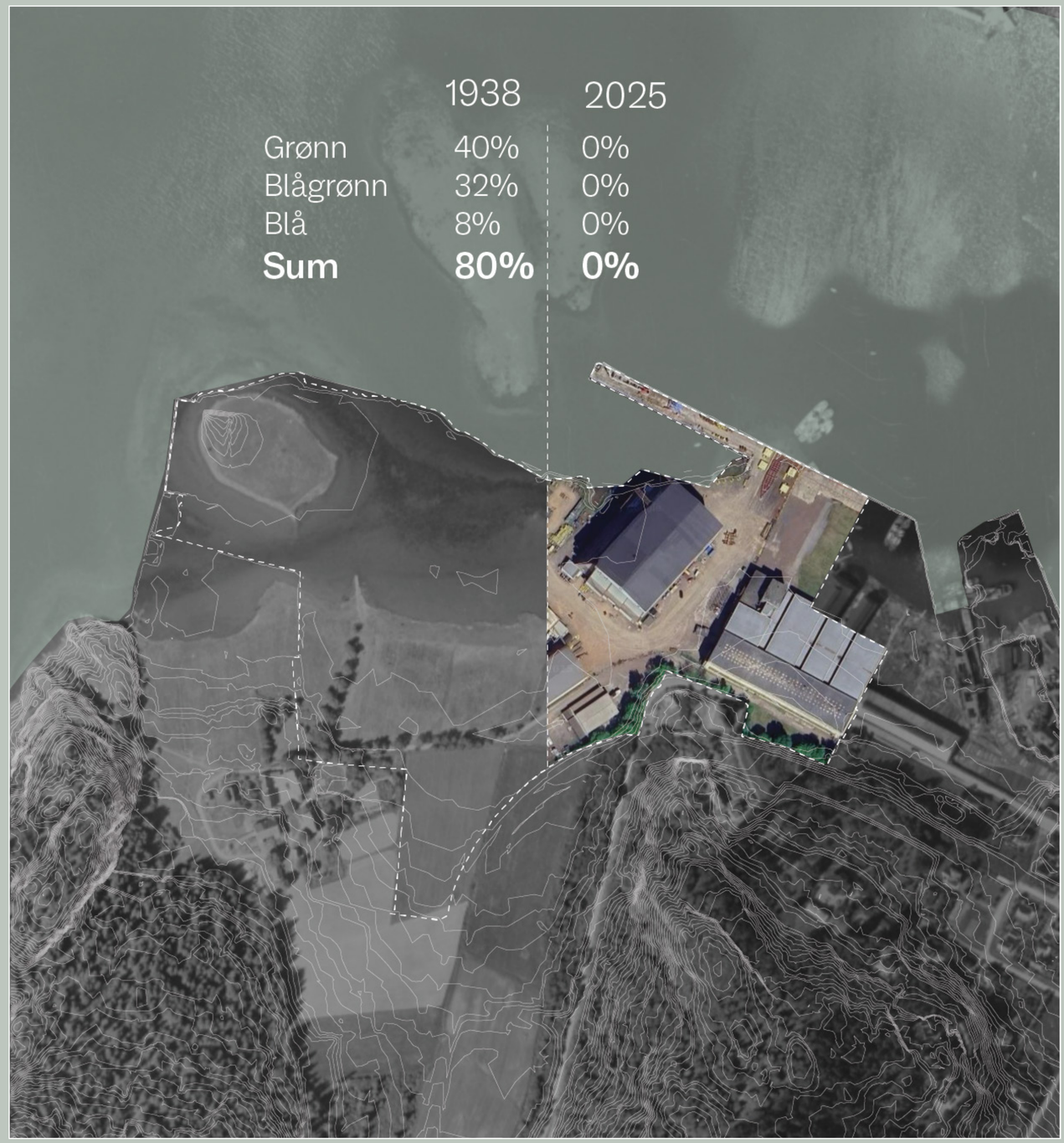


Historiske foto

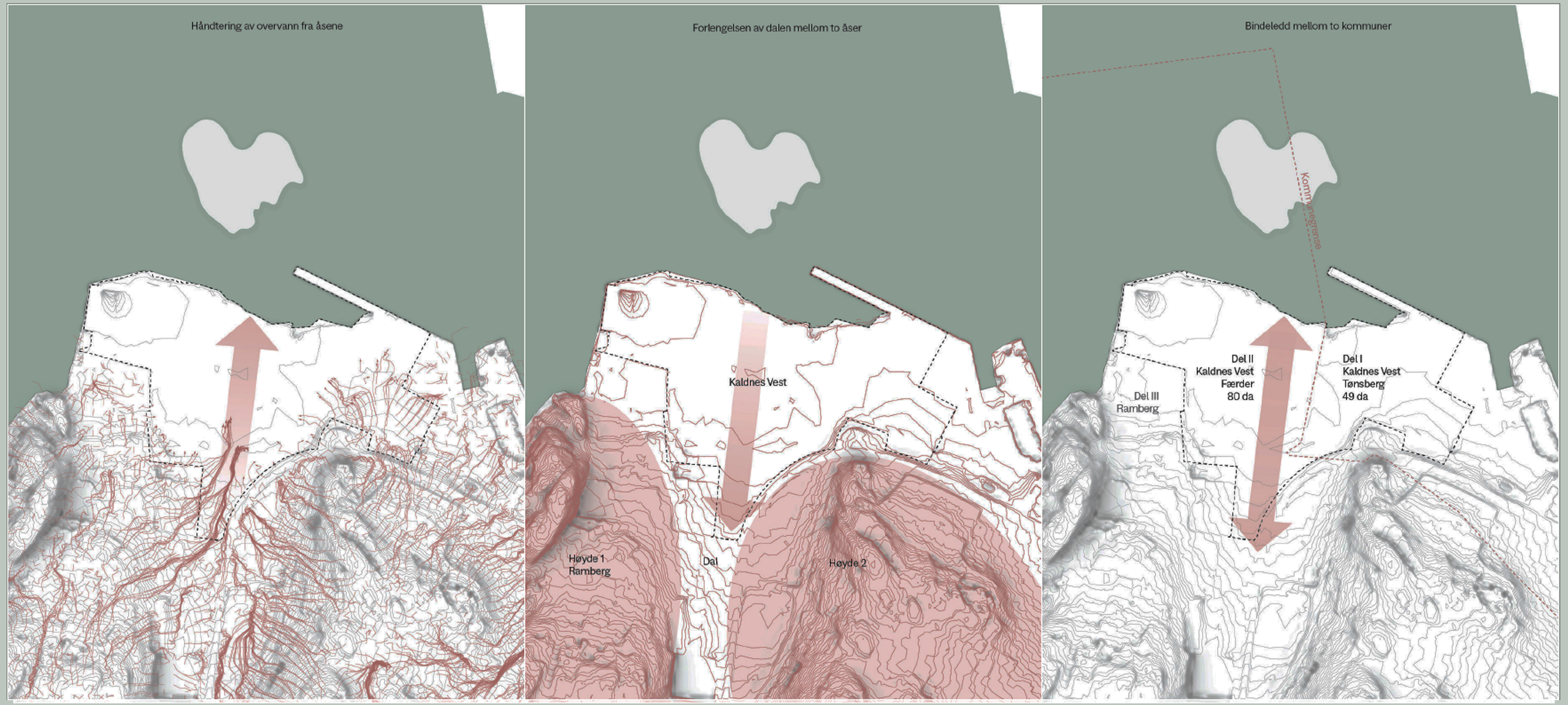
ca 1938



Endring “blågrønne arealer”



Landskapsrom



Landskapsrom



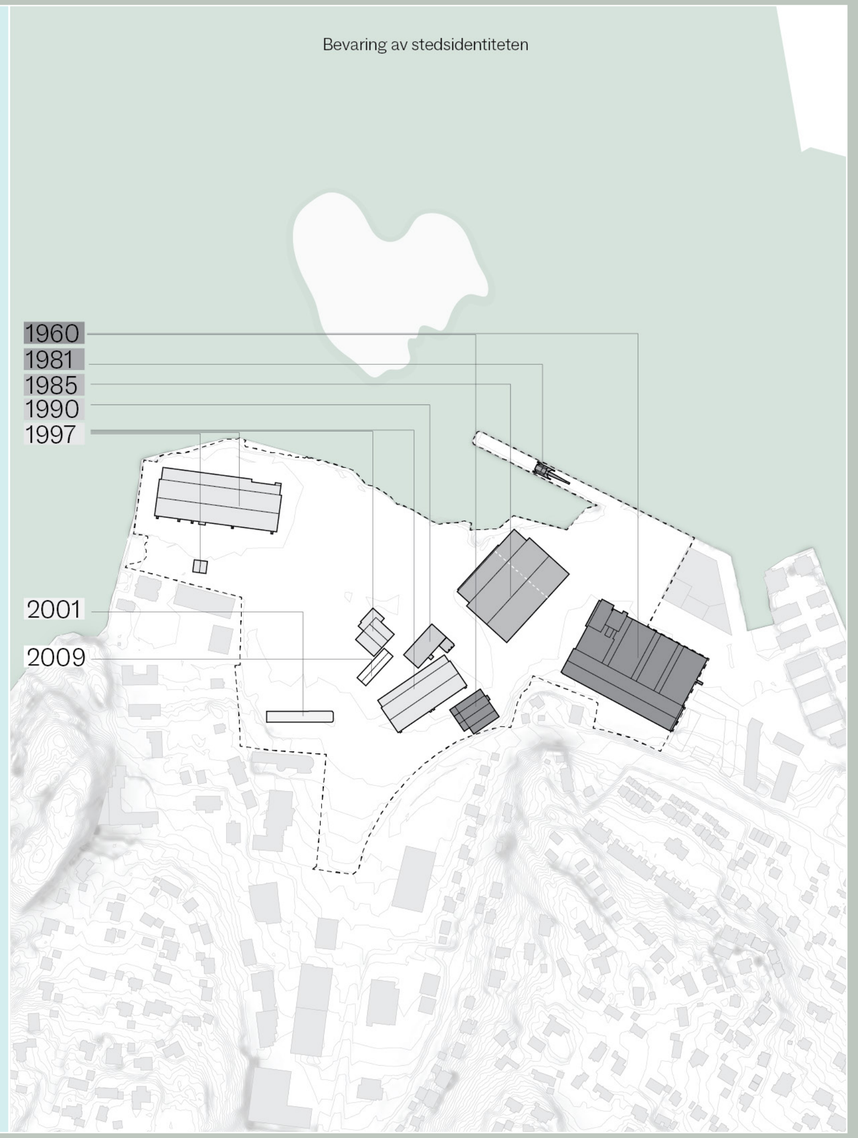
Sett sørover



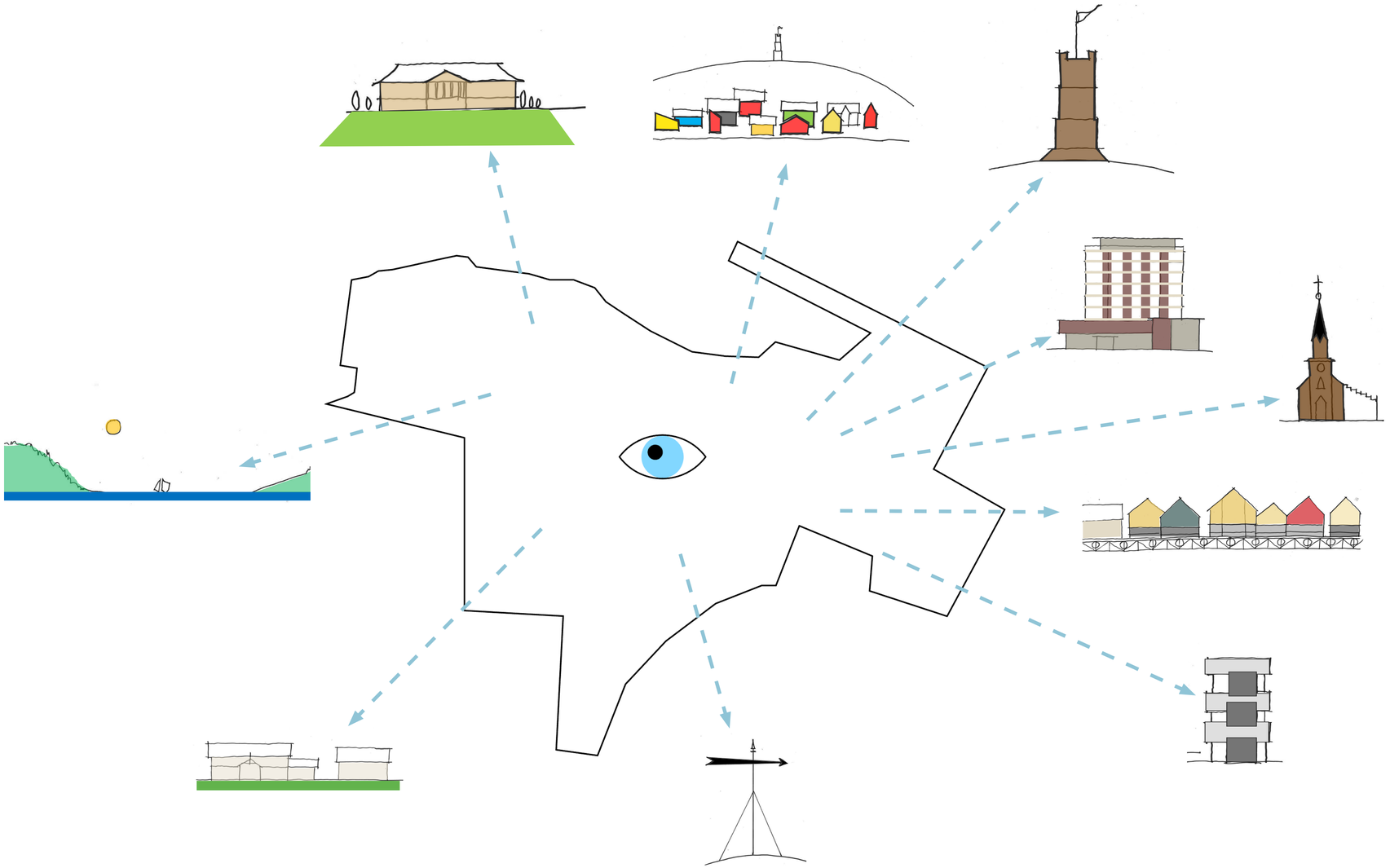
Sett nordover

Eksisterende strukturer





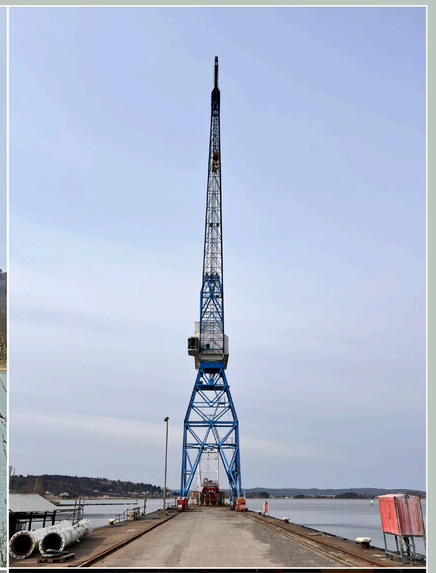
Kjente landemerker

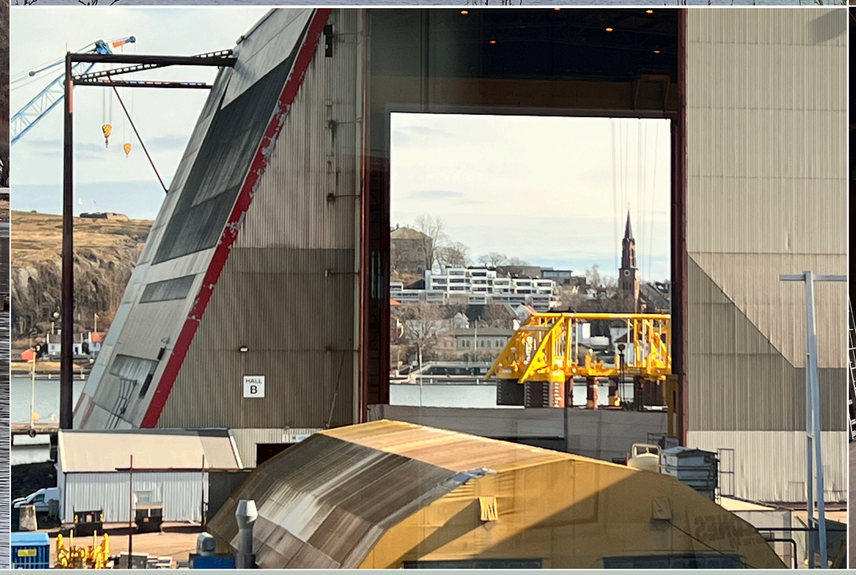


Kjente landemerker











3. PULS Konseptet

Workshop
Konseptuelt springbrett

Hva menes med et konseptuelt springbrett:

Å gå vekk fra fordypning i data og analyse av ideer til helhetstanke-gang, gi slipp på detaljer og søke den forenklende kjernen.

Å gå fra avhengighet i elektroniske medier og mot å materialisere og visualisere ideer i gjenstander, berø-re ideer, skissere ideer, gestikulere rundt ideer og bevege seg mens du gjør idéarbeid.











Bevegelse

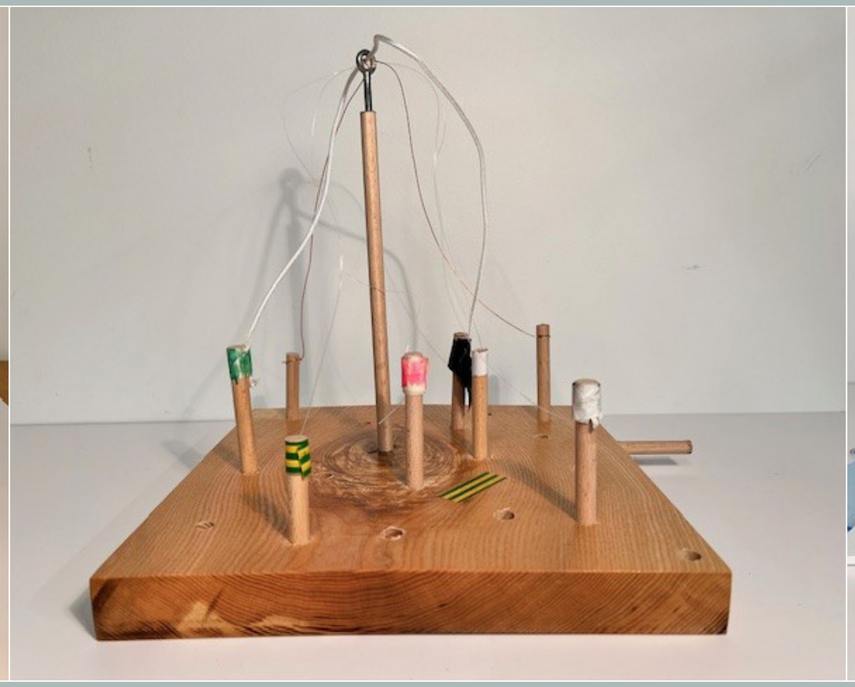


Vi vil ha en bydel i bevegelse. Et sted som beveger menneskene som er der, og et sted man blir beveget av.

Bevegelsen skjer både på det fysiske og på det mentale plan.

Bevegelse er det motsatte av stillstand og likegyldighet.

Reaksjon



Når en ting beveger seg, følger noen annet etter.
Alle elementer er avhengig av hverandre og reagerer på hverandre i en dynamisk bevegelse.

Alle elementer henger sammen og er i en konstant reaksjon med hverandre.

Slik kan man skape en organisk byvev.

Refleksjon



Kaldnes Vest reflekterer omgivelsene som omkranser området. Også de aktivitetene som omgir området reflekteres.
Dette kan vi bevisst bringe inn i planleggingen av området som impulser,.. som en refleksjon.

Ved å bruke naturlige landskapselementer, byliv, historie, lyset, energi og alt det som reflekteres i omgivelsene, kan dette gjenspeiles og berike den nye bydelen.

PULS

MAKSPULS

JEVN PULS

PULSBØLGER

HOVEDPULSÅRE



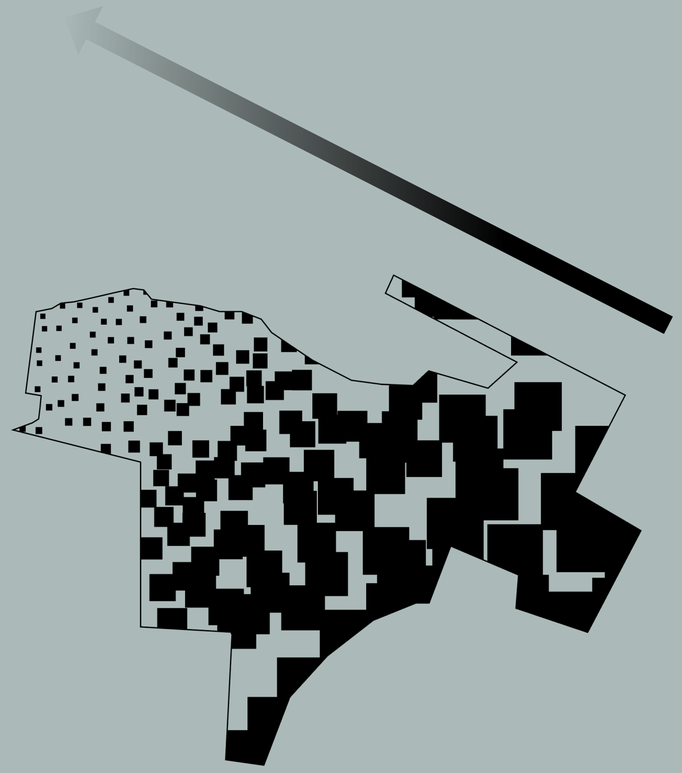
PULSÅRE

GRØNN PULS

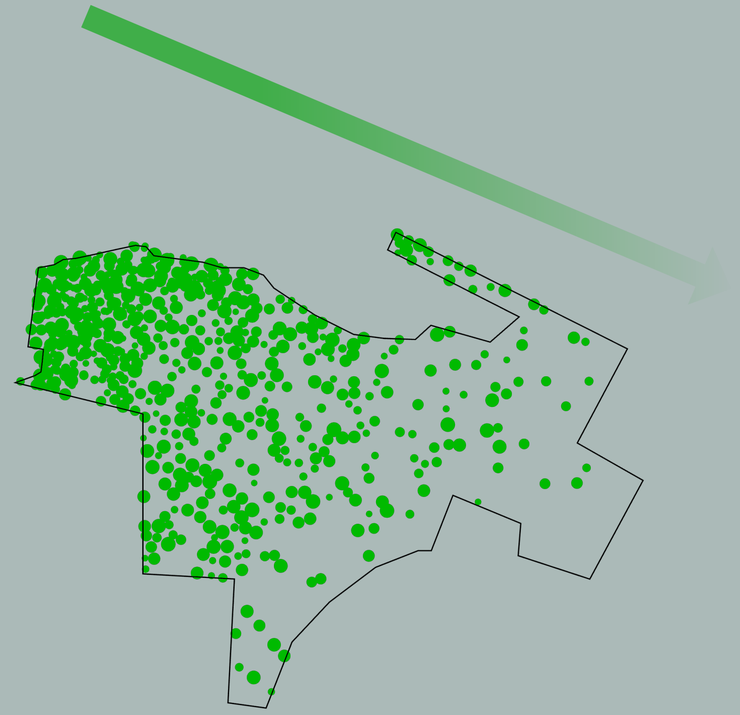
URBAN PULS

HVILEPULS

PULS

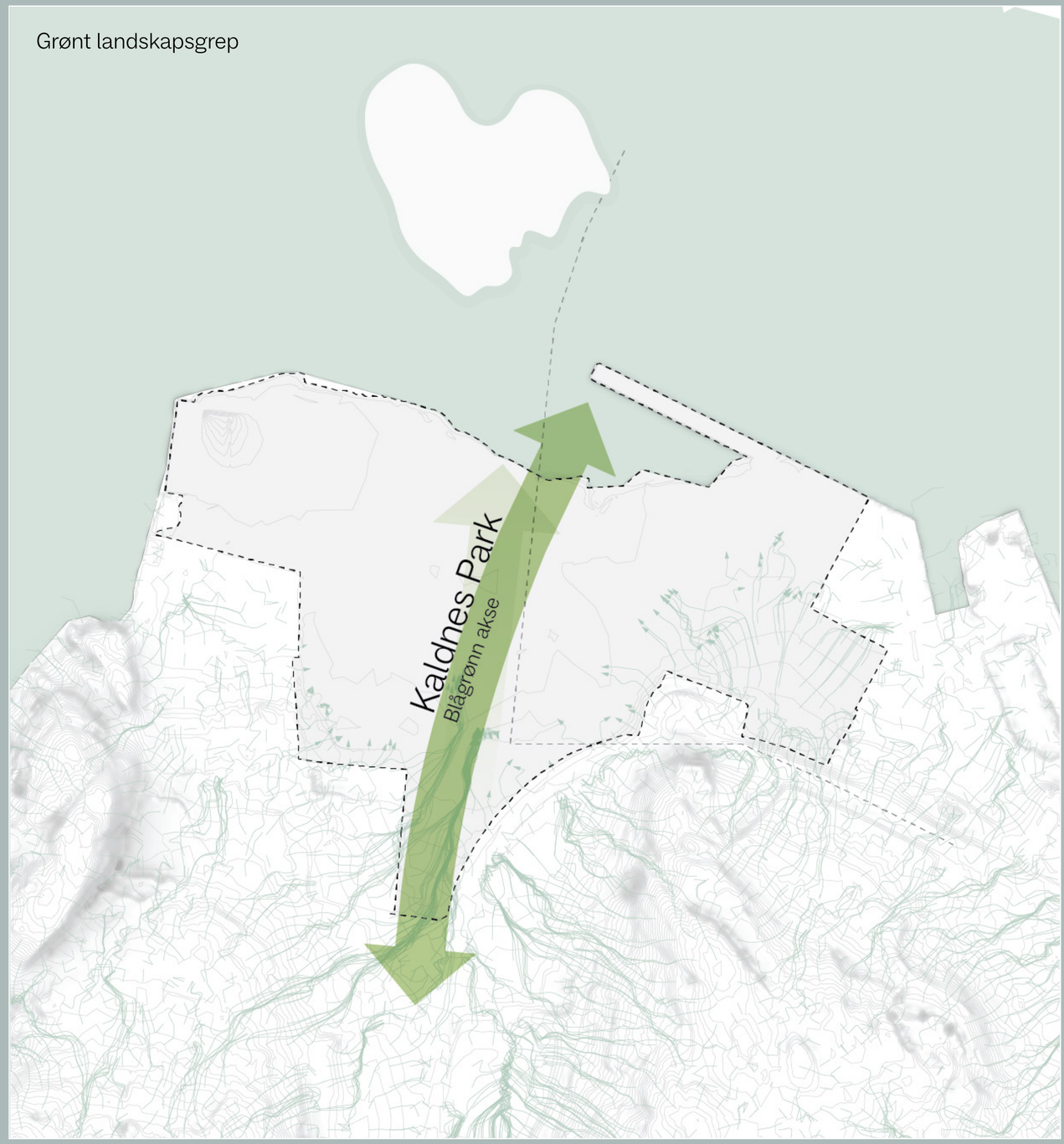


Gradering tetthet/urbanitet



Gradering grønt/landlig

PULS



PULS

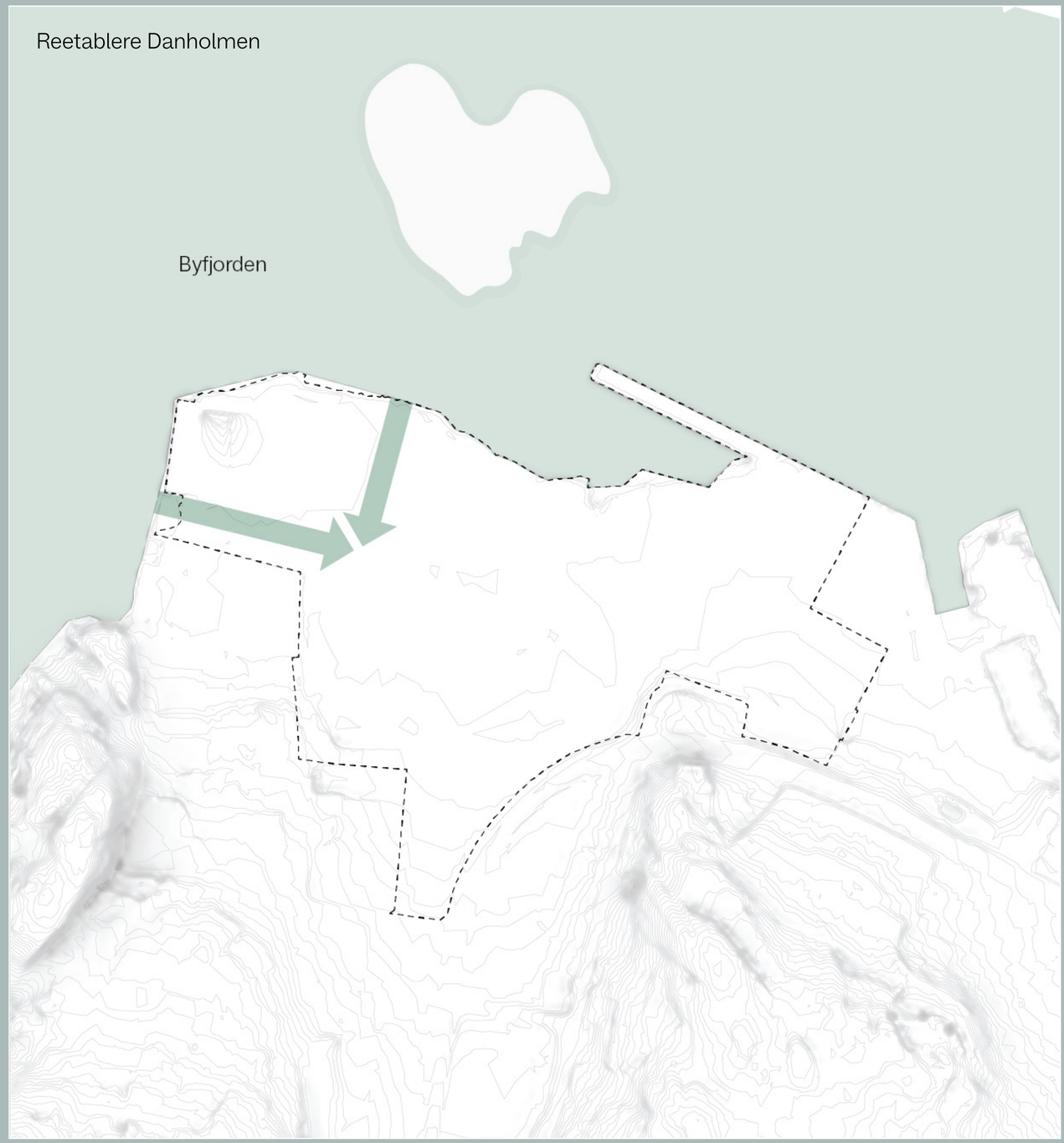


Landskap i bevegelse retning sør-nord

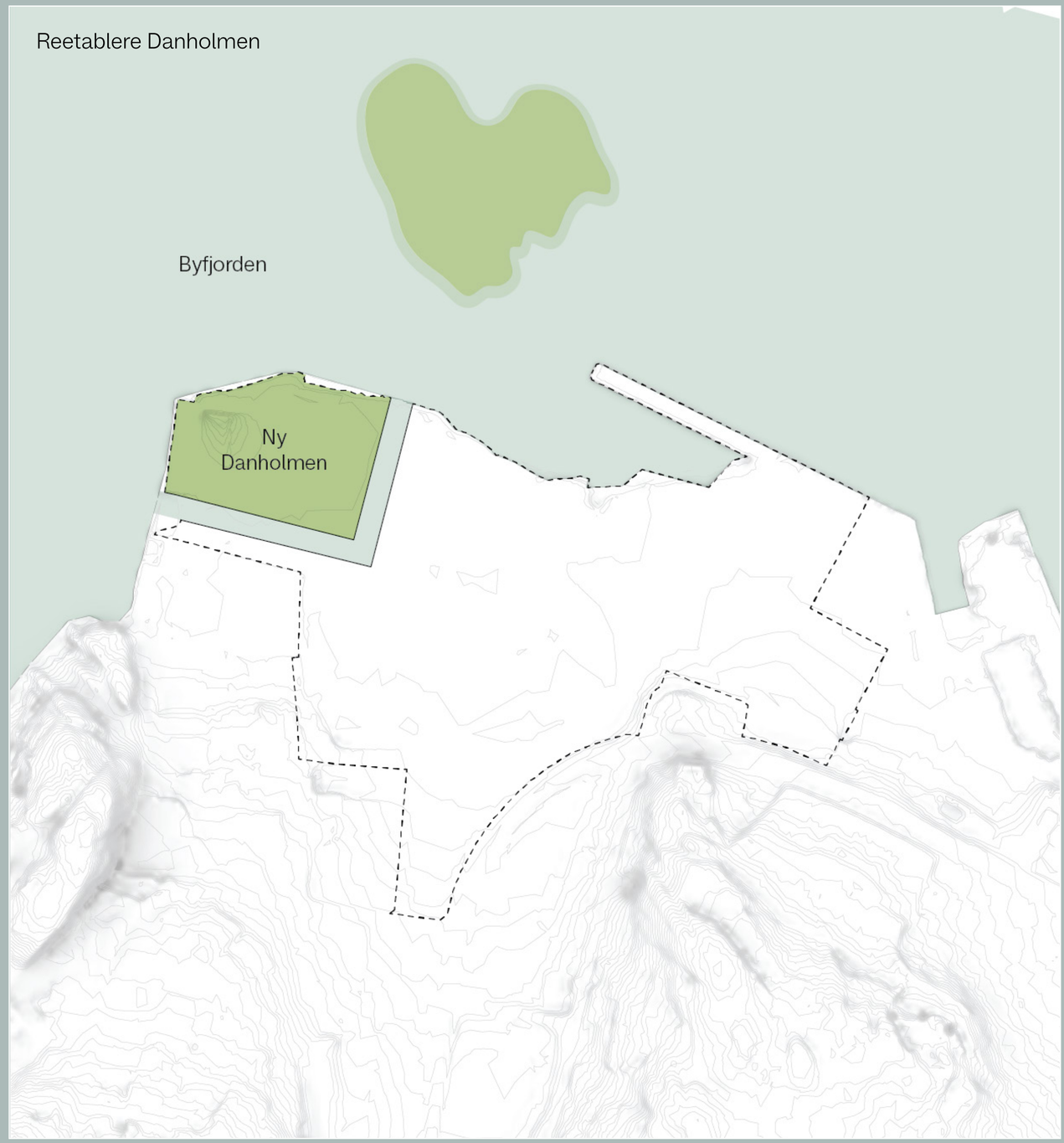


Landskap i bevegelse retning nord-sør

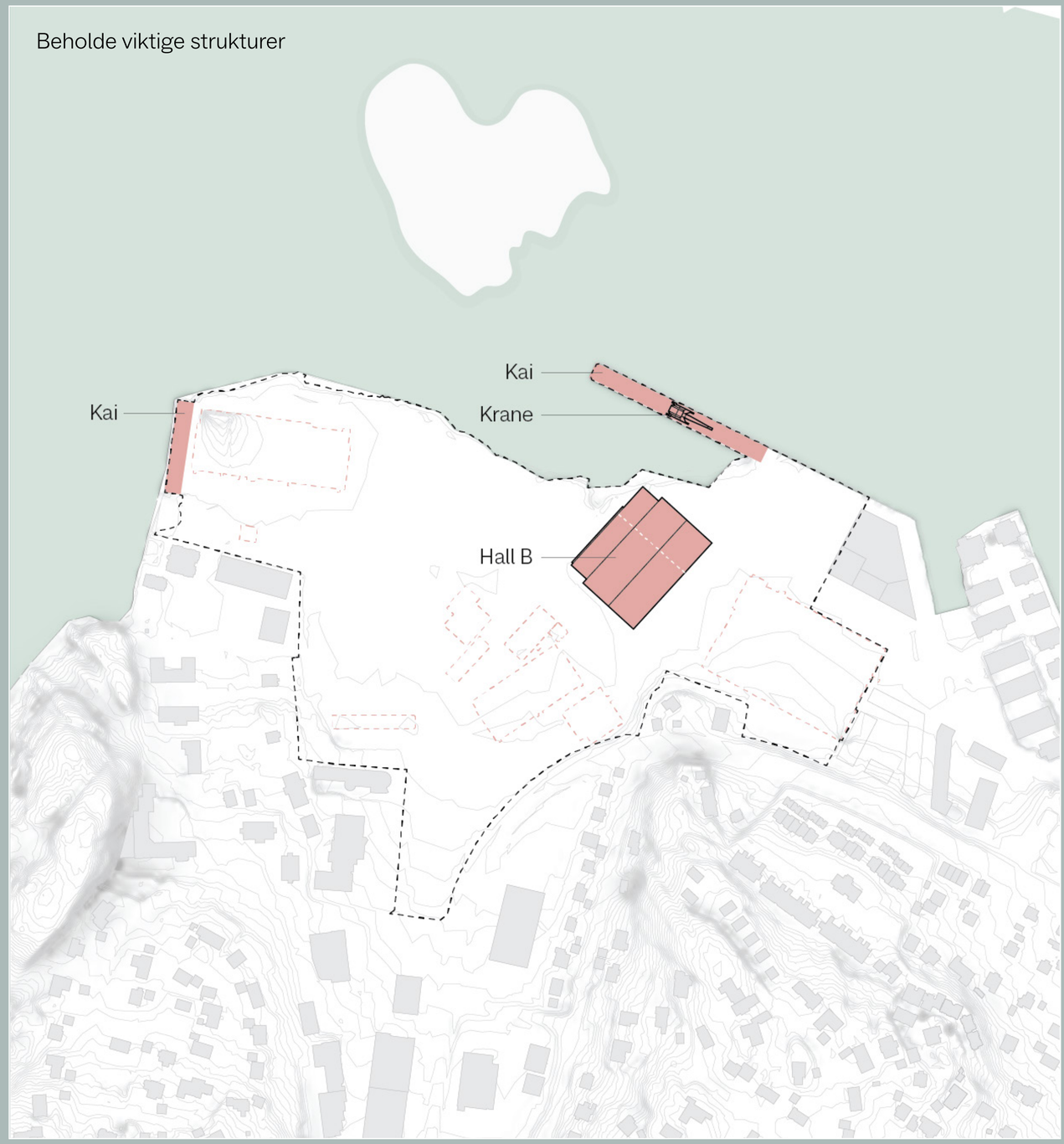
PULS



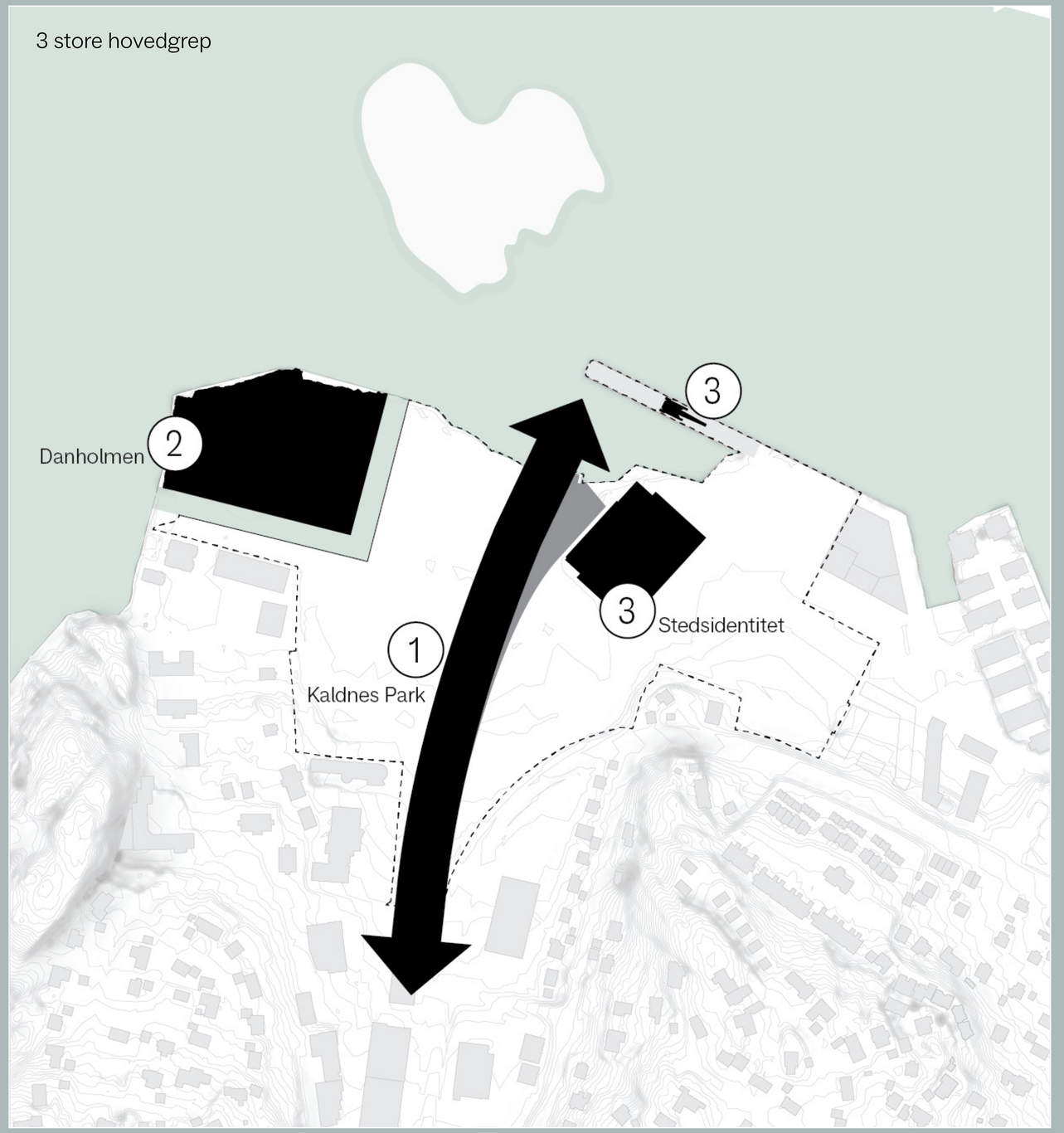
PULS



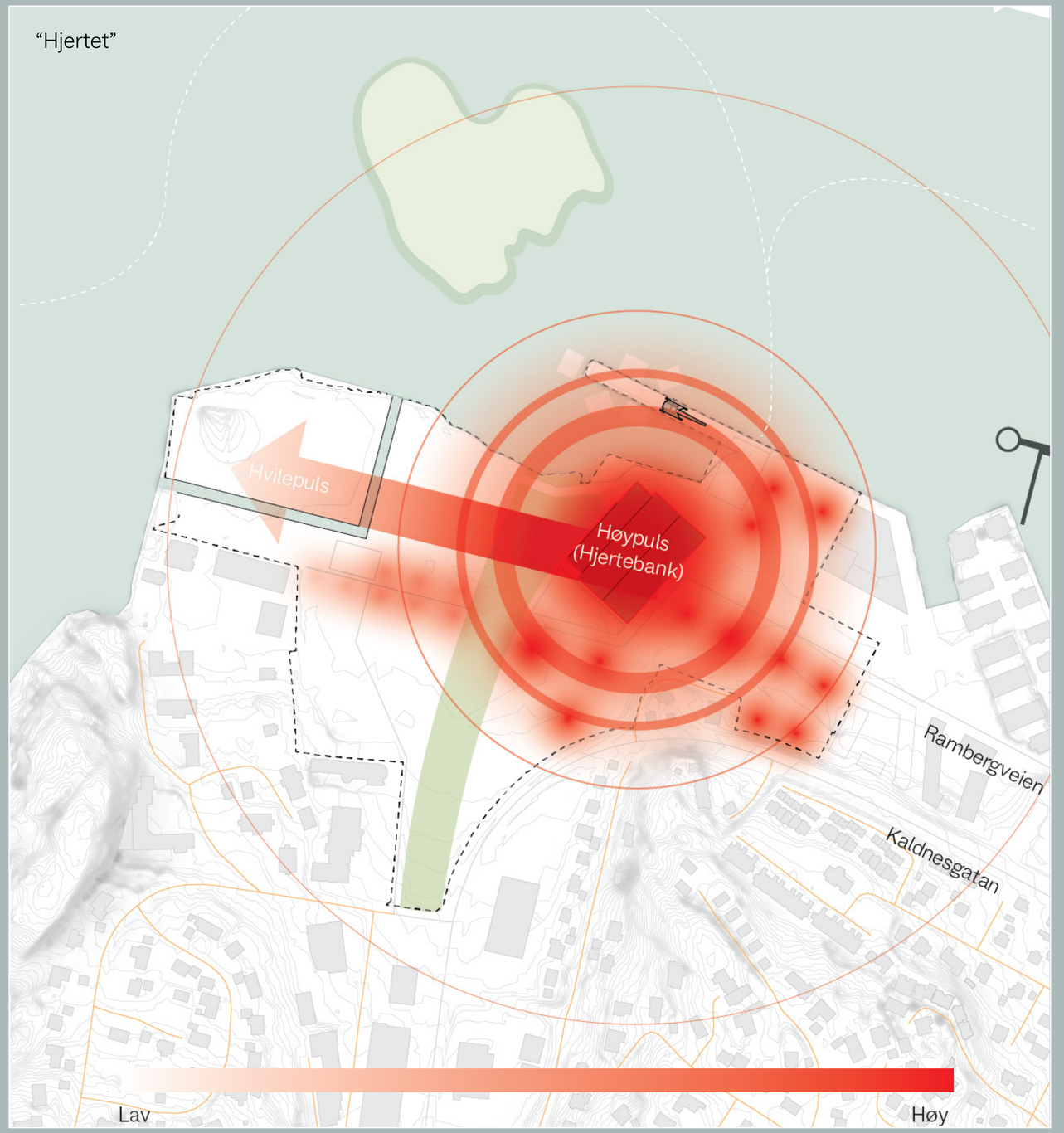
PULS



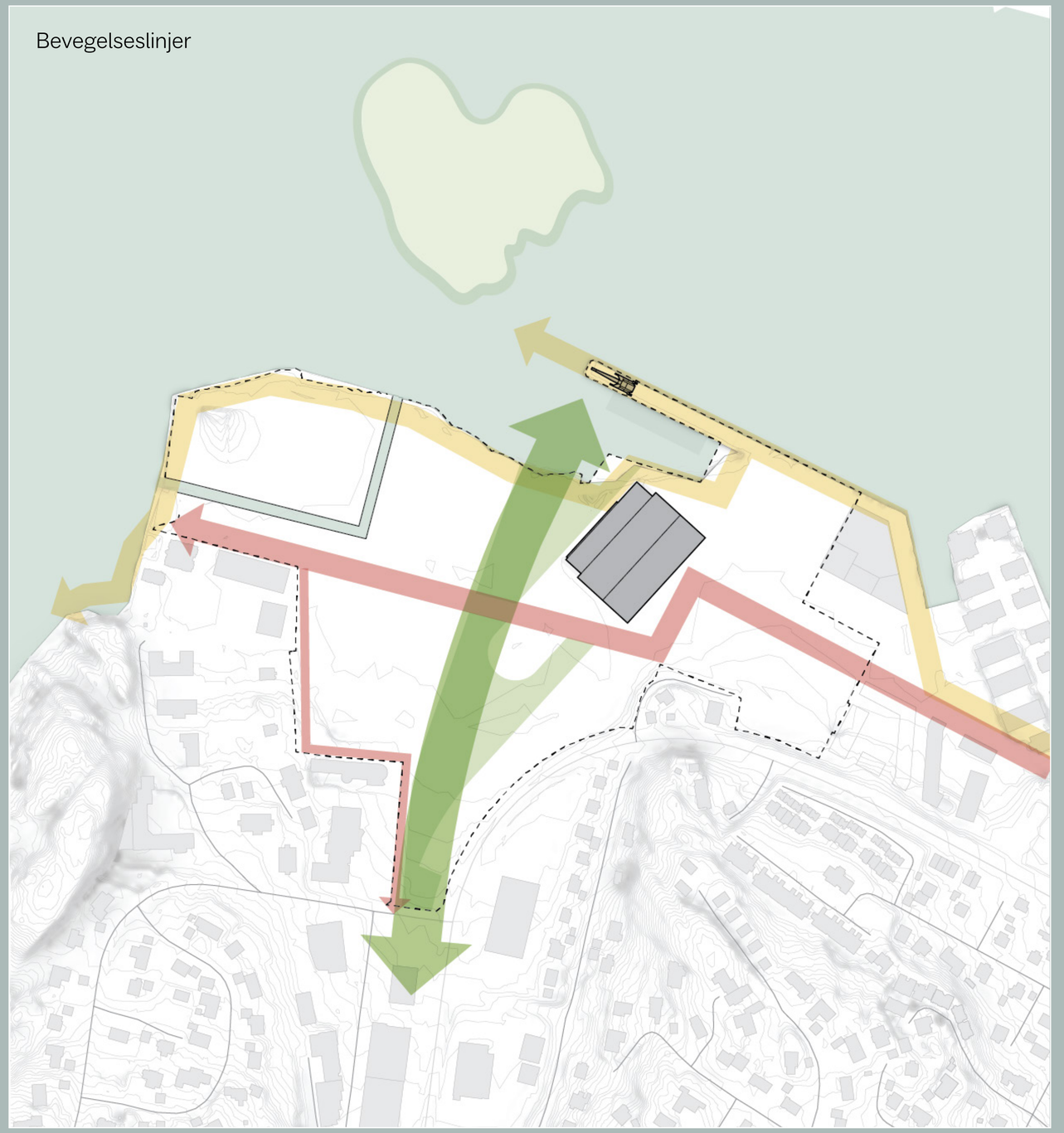
PULS


3 store hovedgrep
Danholmen
2
3
3
Stedsidentitet
1
Kaldnes Park

PULS


“Hjertet”
Hvilepuls
Høypuls
(Hjertebank)
Rambergveien
Kaldnesgatan
Lav
Høy

PULS



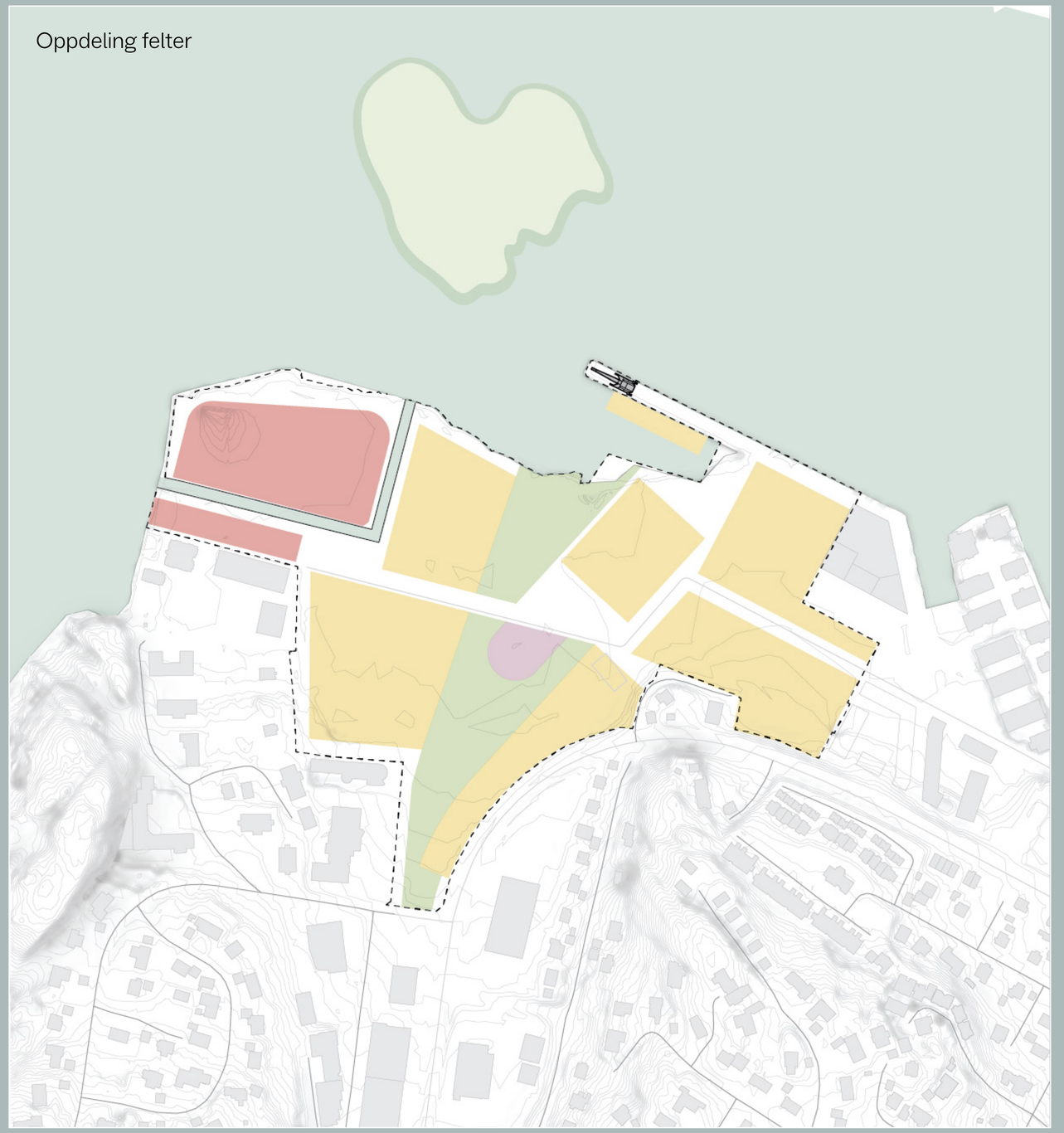
PULS



PULS

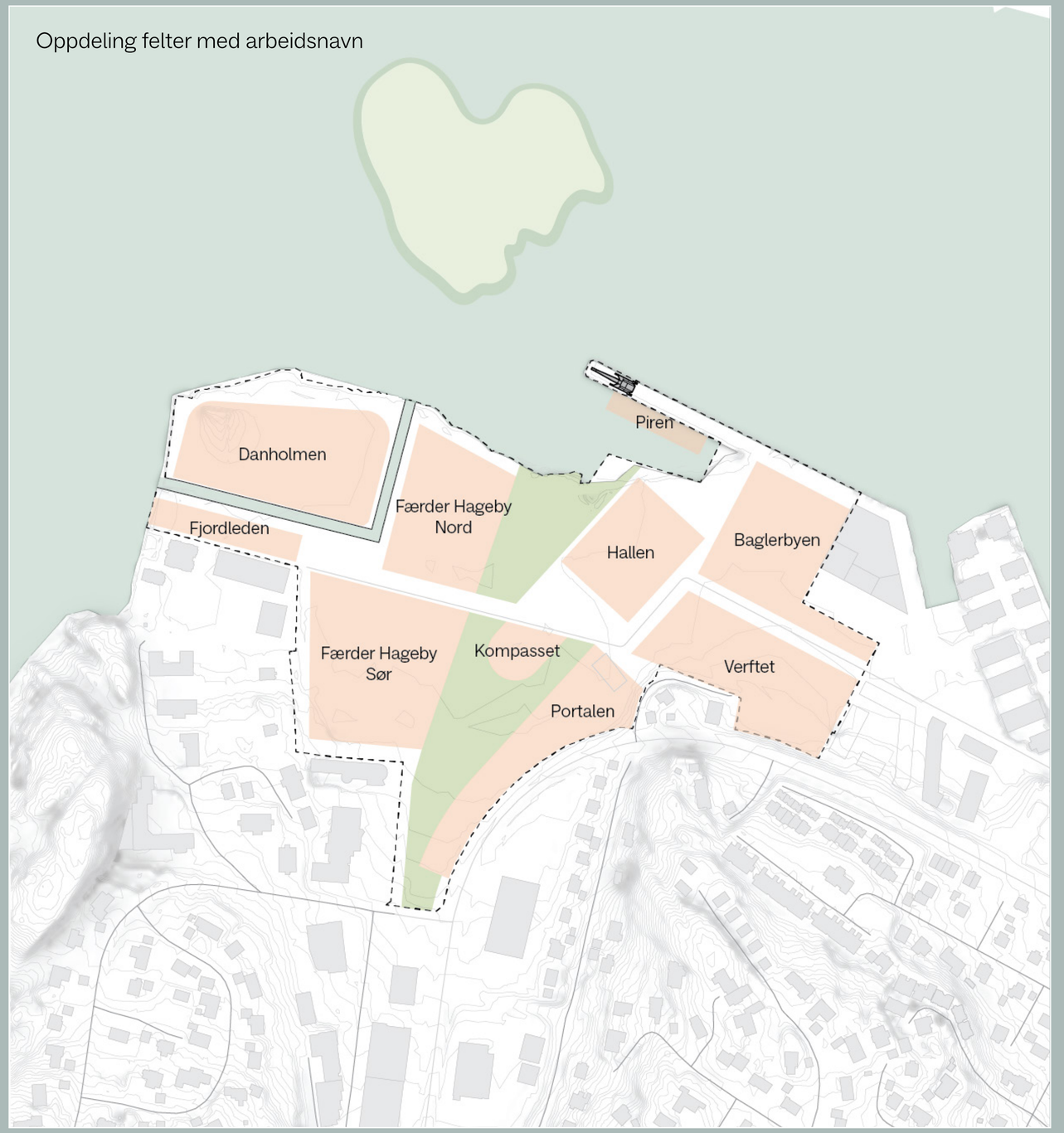


PULS



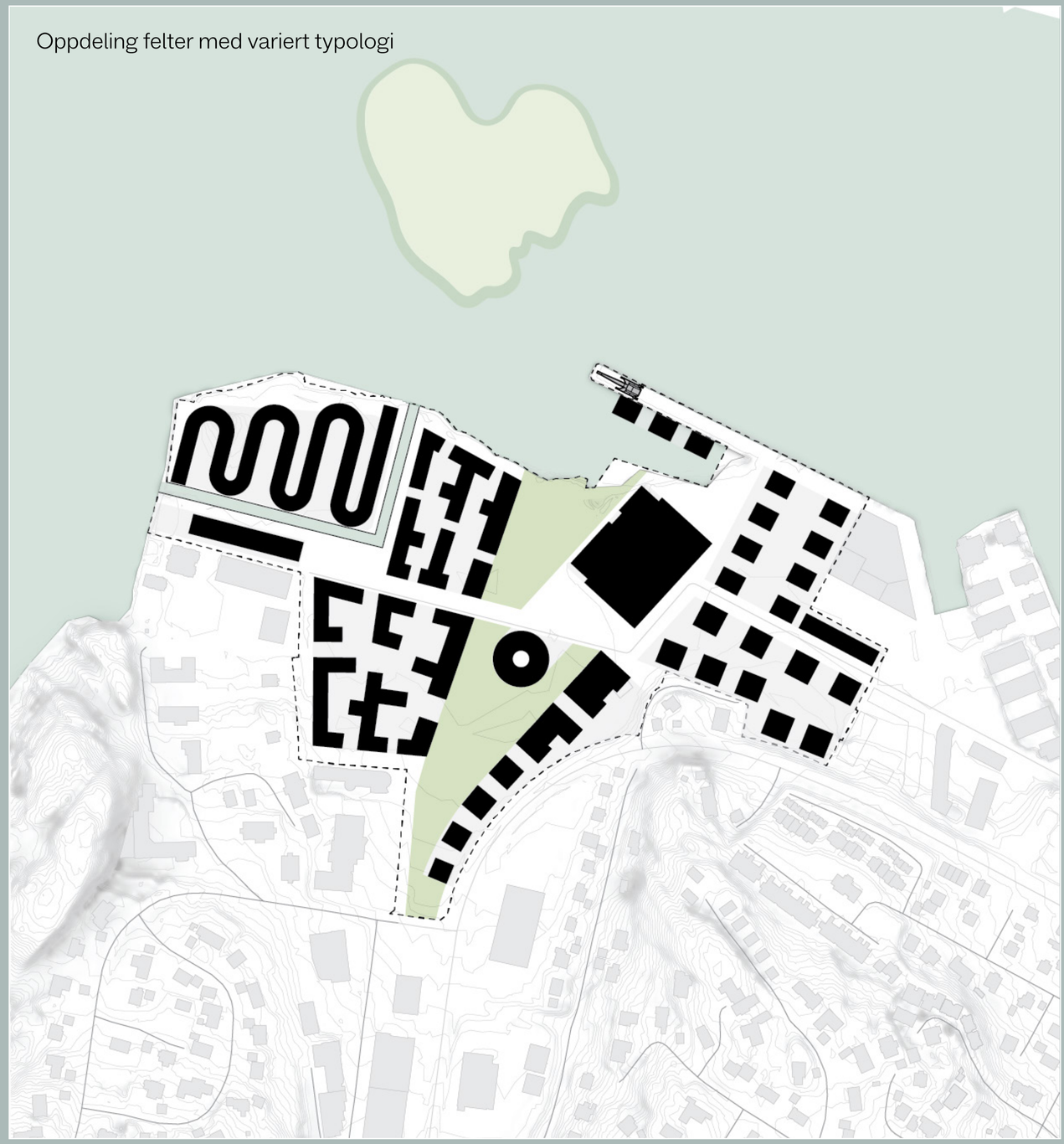
PULS

Oppdeling felter med arbeidsnavn



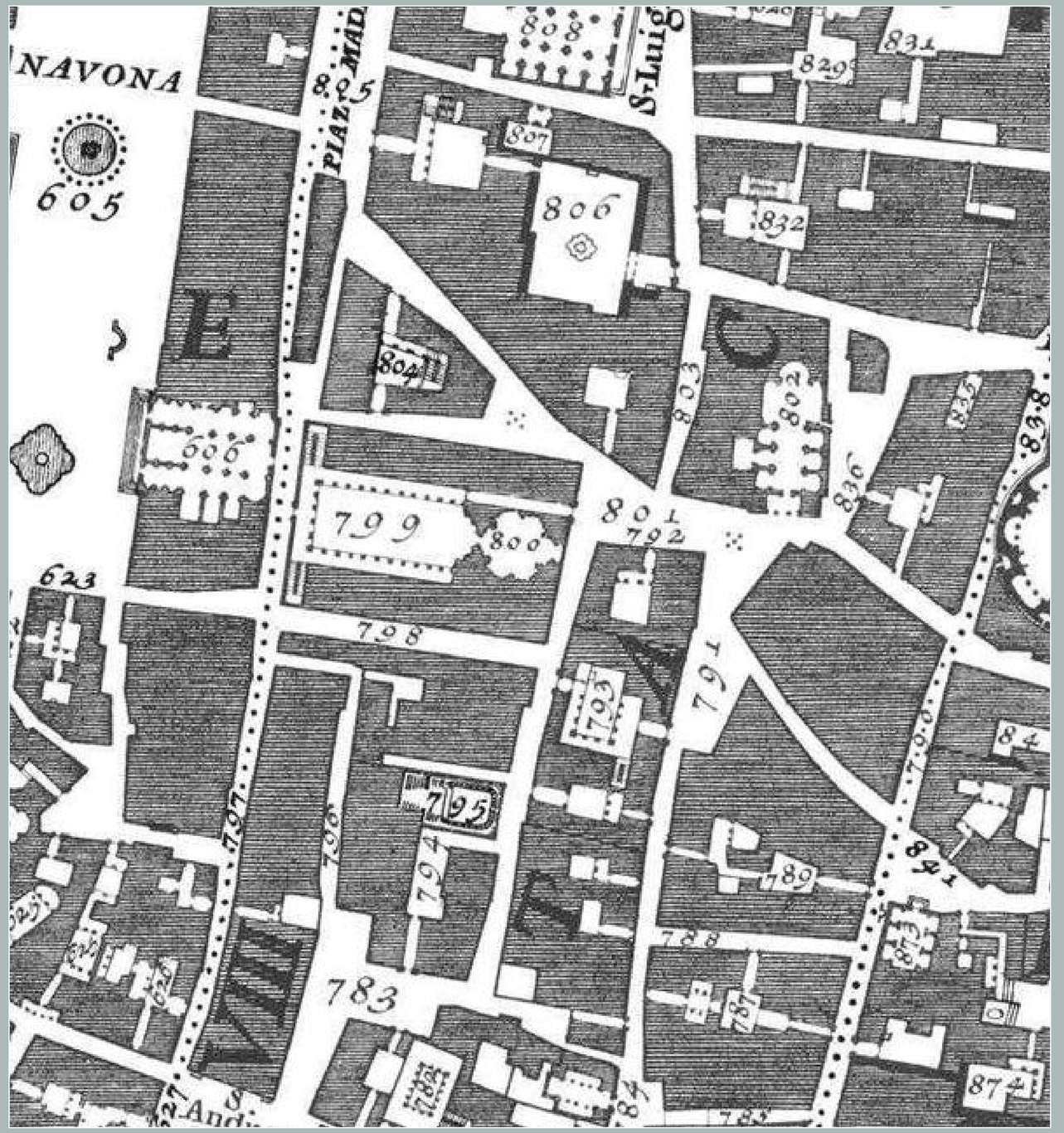
PULS

Oppdeling felter med variert typologi



PULS

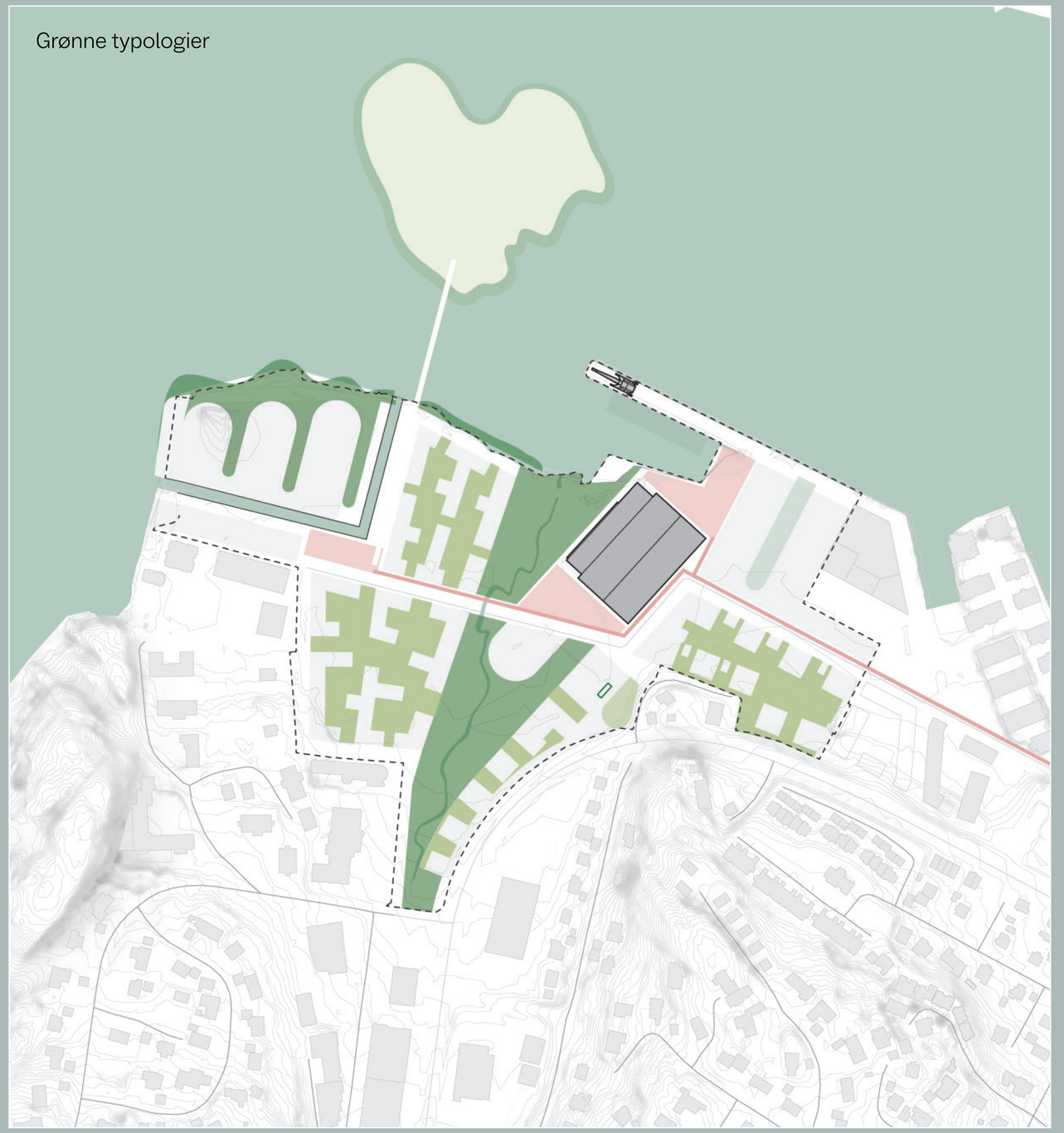
Nolli-planen ble laget av Giambattista Nolli i 1748 og er et detaljert kart over Roma som viser byens offentlige rom, både utendørs og innendørs og skiller disse fra private bygninger.. Nolli planen er et kjent verktøy man siden har brukt for å illustrere en bys urbanitet.



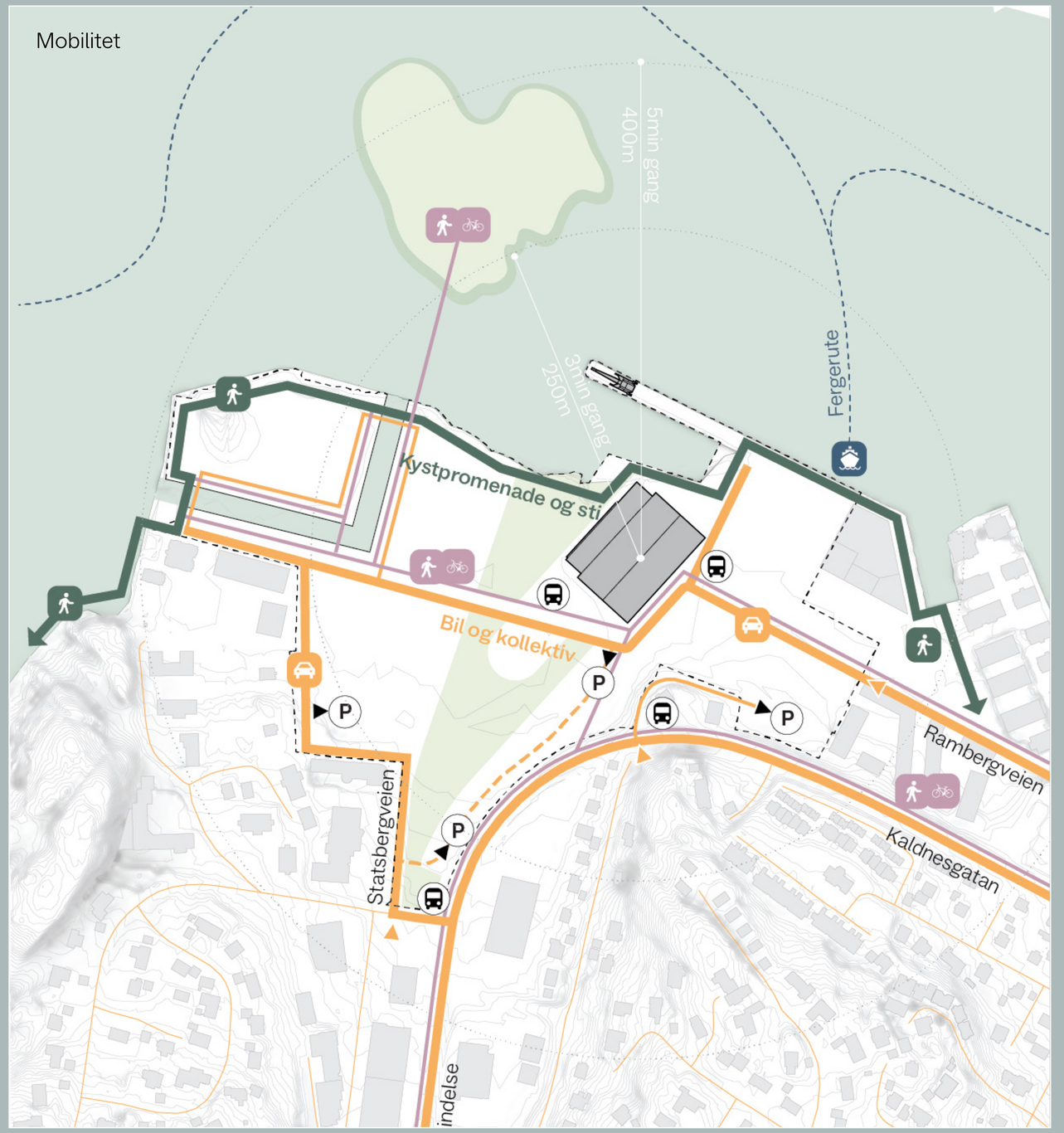
PULS



PULS



PULS


Mobilitet
5min gang
400m
3min gang
250m
Fergerute
Kystpromenade og sti
Bil og kollektiv
P
P
P
P
Statsbergveien
Rambergveien
Kaldnesgatan


HJERTEHOLMEN
Gjestemarina
Marina
Strand
Yoga
Kranen
Restaurant
BYFJORDEN
Båtplasser
Badehus
PIREN
Sauna
Soltrapp
DANHOLMEN
Ferge
Badeplass
Marina
FÆRDERHAGEBY NORD
FJORDLEDEN
Plassen
Lysning
HALLEN
BAGLERBYEN
Fremtidige svømmehall
Rambergveien
Torget
Mulighet for hotell
BYSTRANDA
KOMPASSET
VERFTET
KALDNES BRYGGE
RAMDAL
FÆRDERHAGEBY SØR
KALDNES PARK
PORTALEN
Rambergveien
Kaldnesgaten
3098
Bordtennis
Tuttepark
Potetåker
Lekeplass
RAMBERG
Bekk
Statsbergveien

PULS



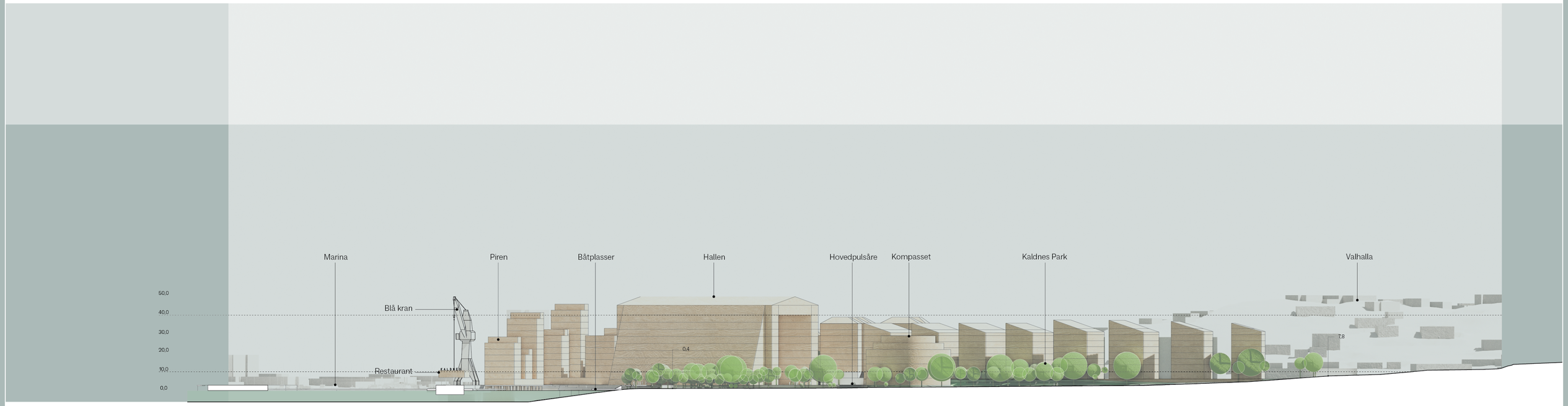
1:1000 (A0)

PULS

0 10 20 40 60 80 100

1:1000 (A0)

Bolig
Forretning



0 10 20 40 60 80 100

1:1000 (A0)

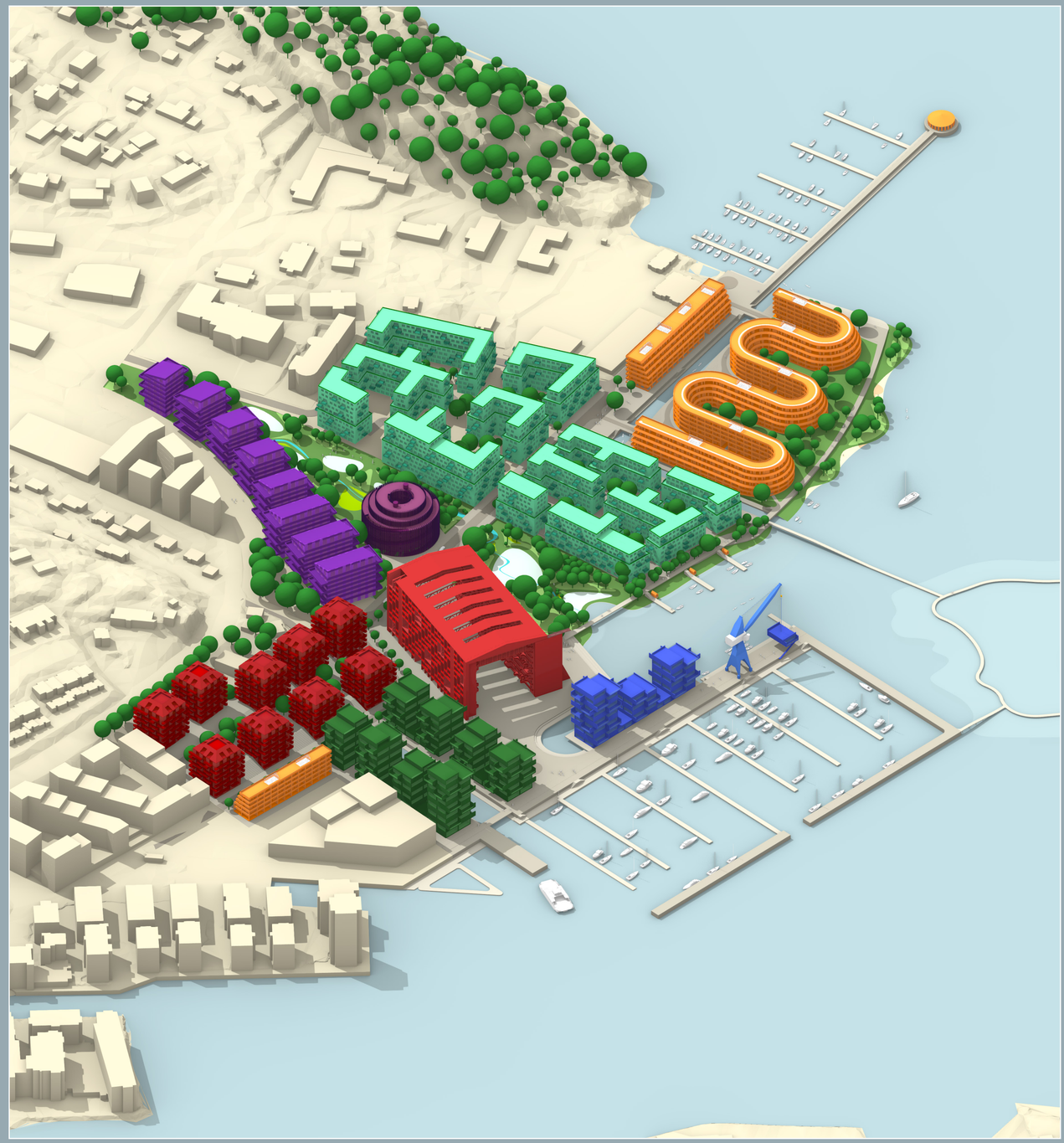






4. Byggefeltene

Byggefeltene



Byggefeltene

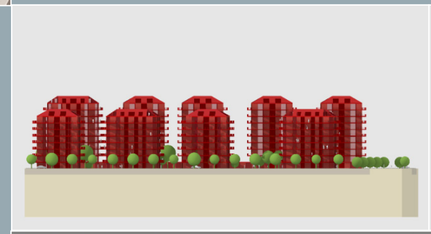


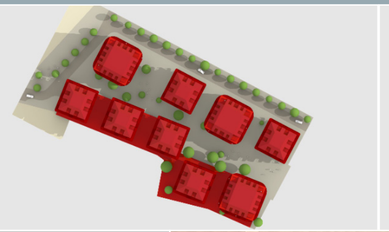
01 Verftet

Puls 100

Næring og bolig













01 Verftet

Puls 100

Næring og bolig



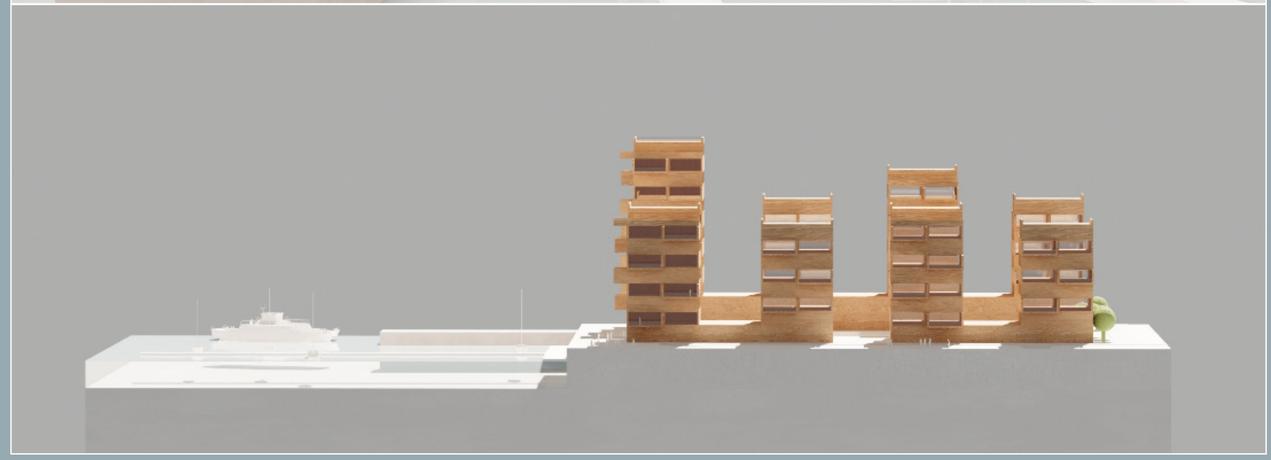
02 Baglerbyen

Puls 120

Næring og bolig





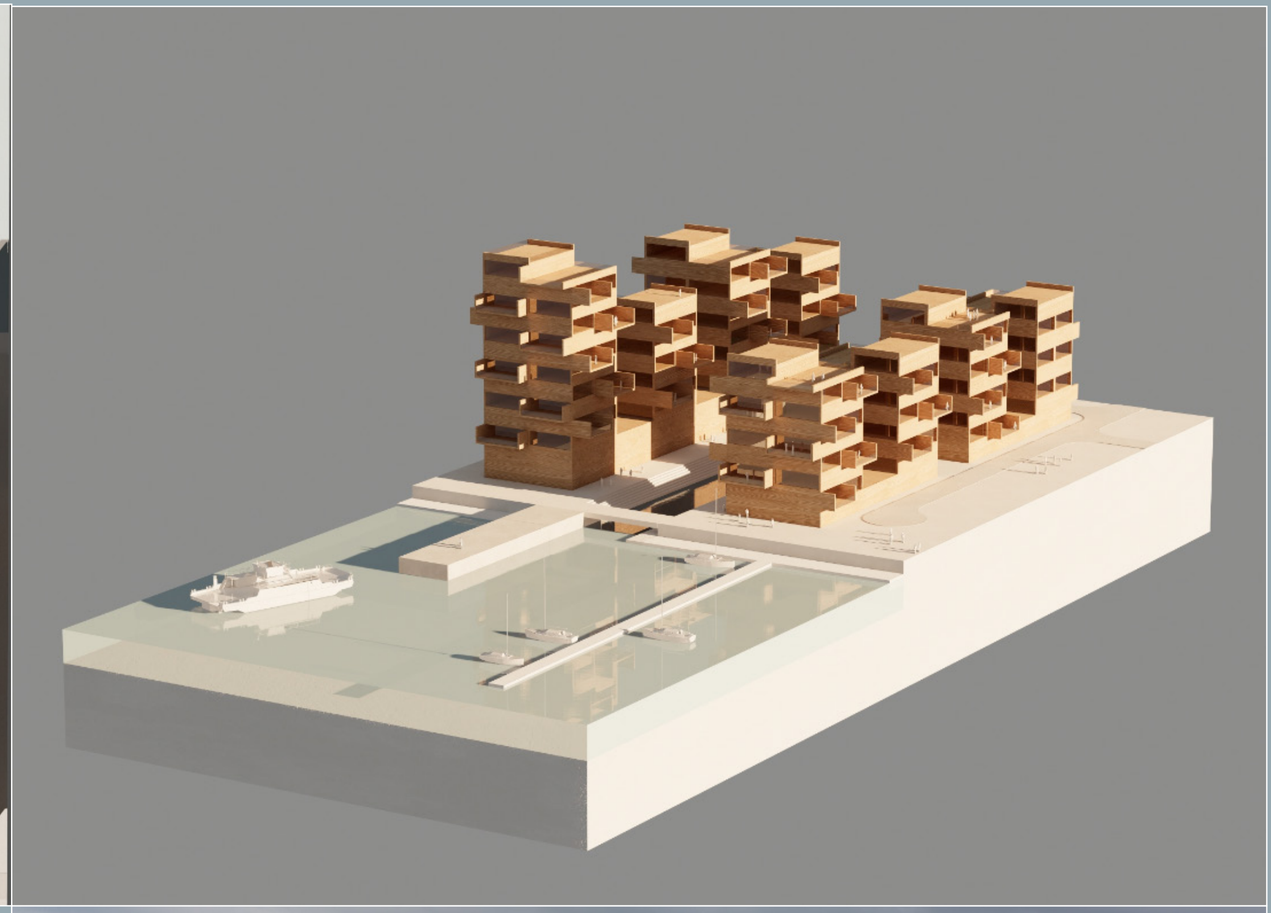


02 Baglerbyen

Puls 120

Næring og bolig





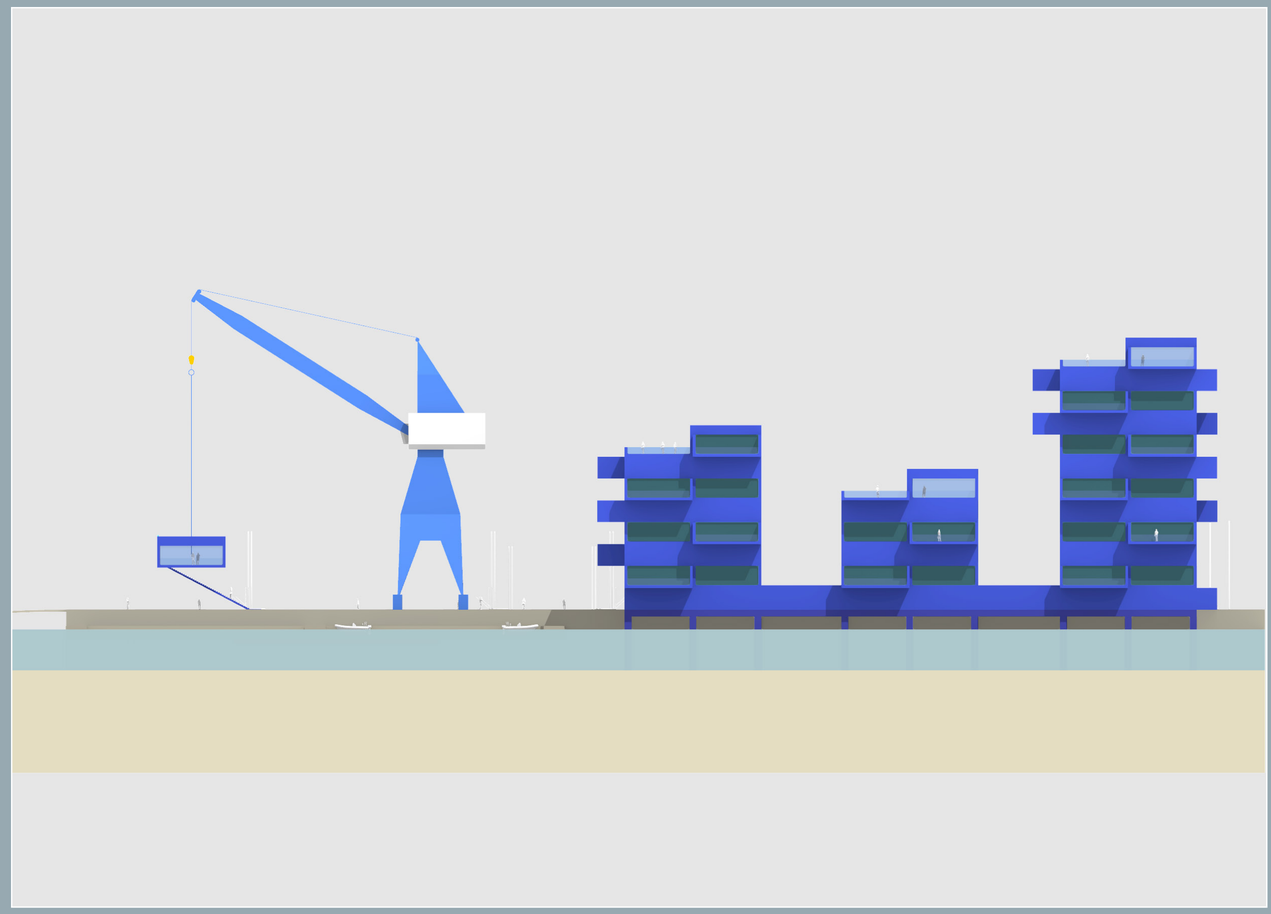


03 Piren

Puls 120

Næring og bolig

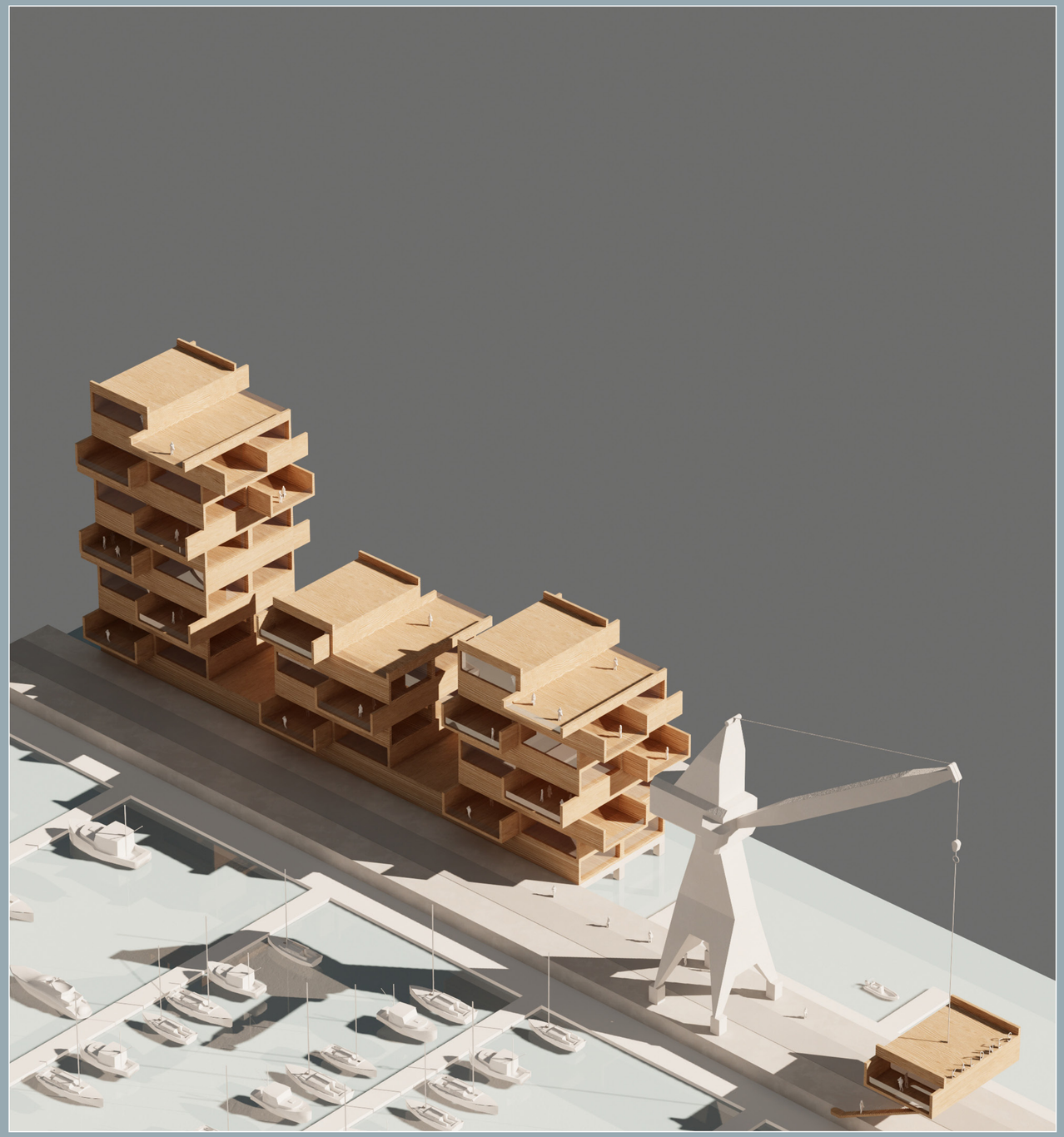




03 Piren

Puls 120

Næring og bolig



03 Piren

Puls 120

Næring og bolig



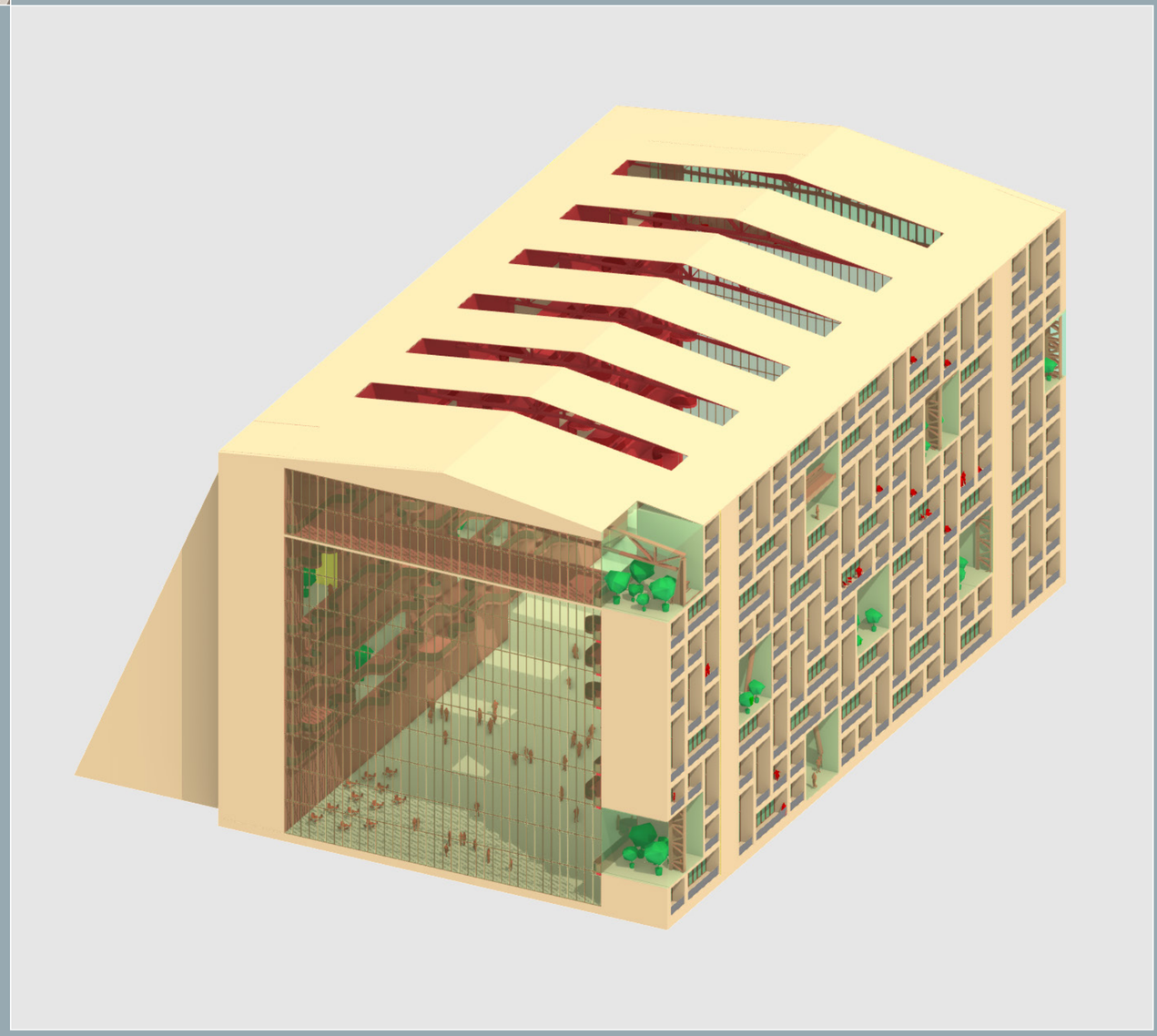


04 Hall B, Kongen

Puls 140

Bolig og næring

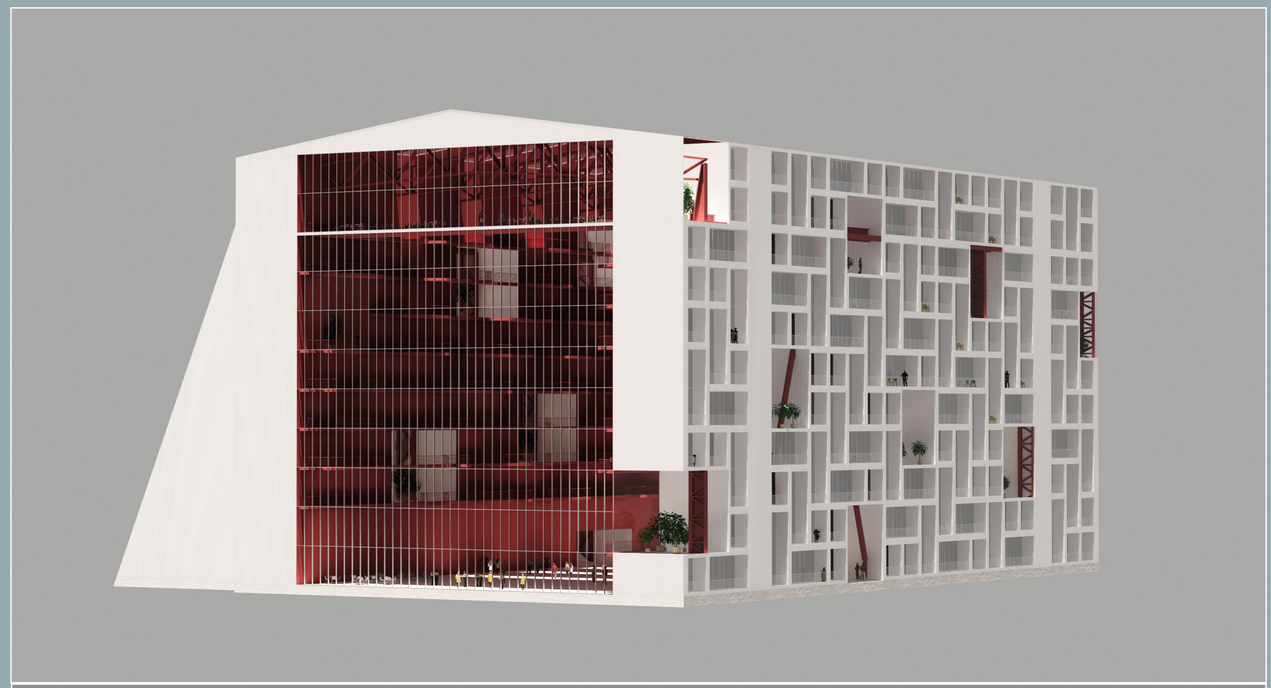


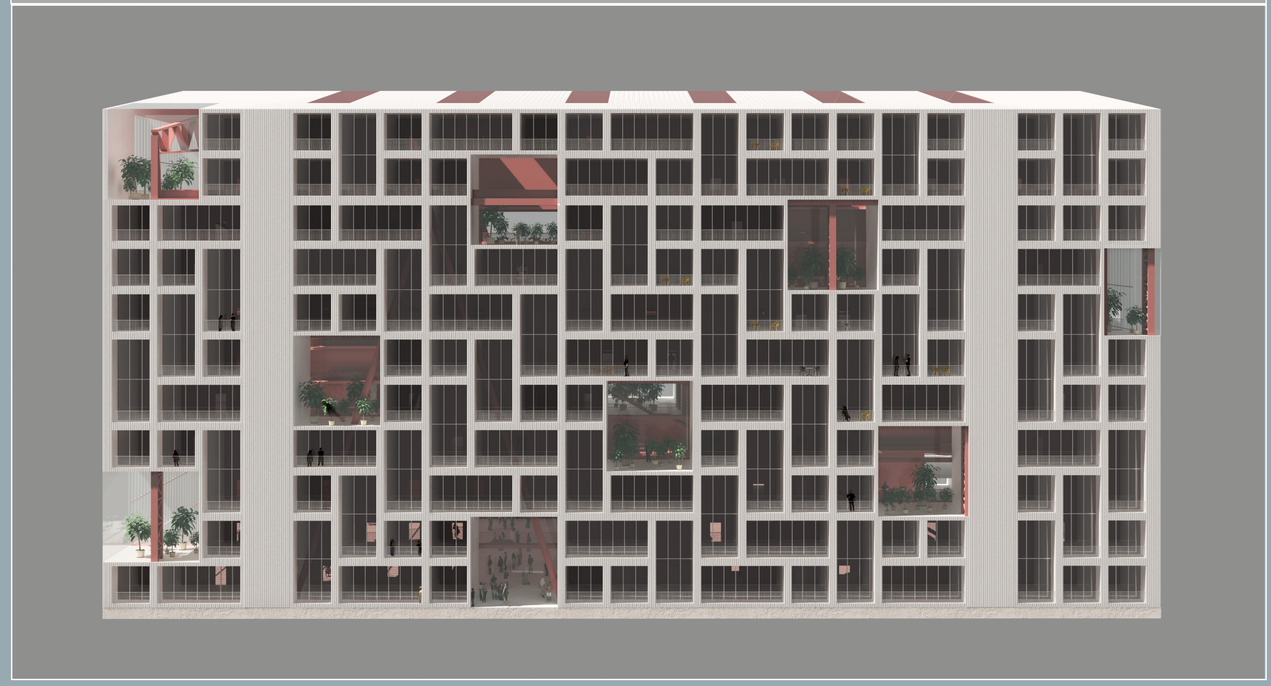


04 Hall B, Kongen

Puls 140

Bolig og næring

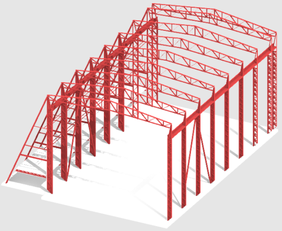




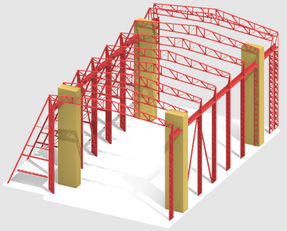
04 Hall B, Kongen

Puls 140

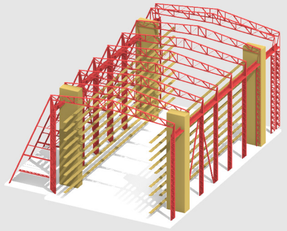
Bolig og næring



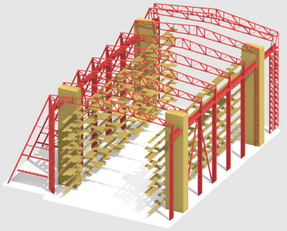
Beholde eksisterende stålskonstruksjon



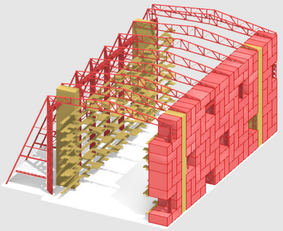
Etablere vertikal kommunikasjon



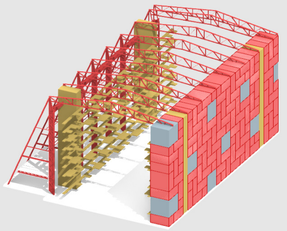
Etablere sekundærkonstruksjon



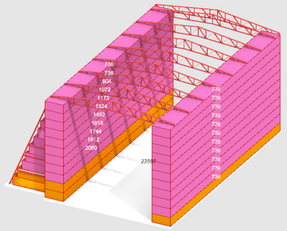
Etablere svalganger mot innvendig hall



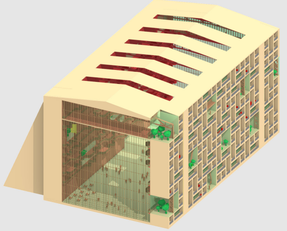
Boligmoduler i yttervegger



Sette inn fellesmoduler som drivhus, hager, fellesstuer mm.



Fylle yttervegger med volumer og program; leiligheter i høyden og næringsarealer på bakkeplan

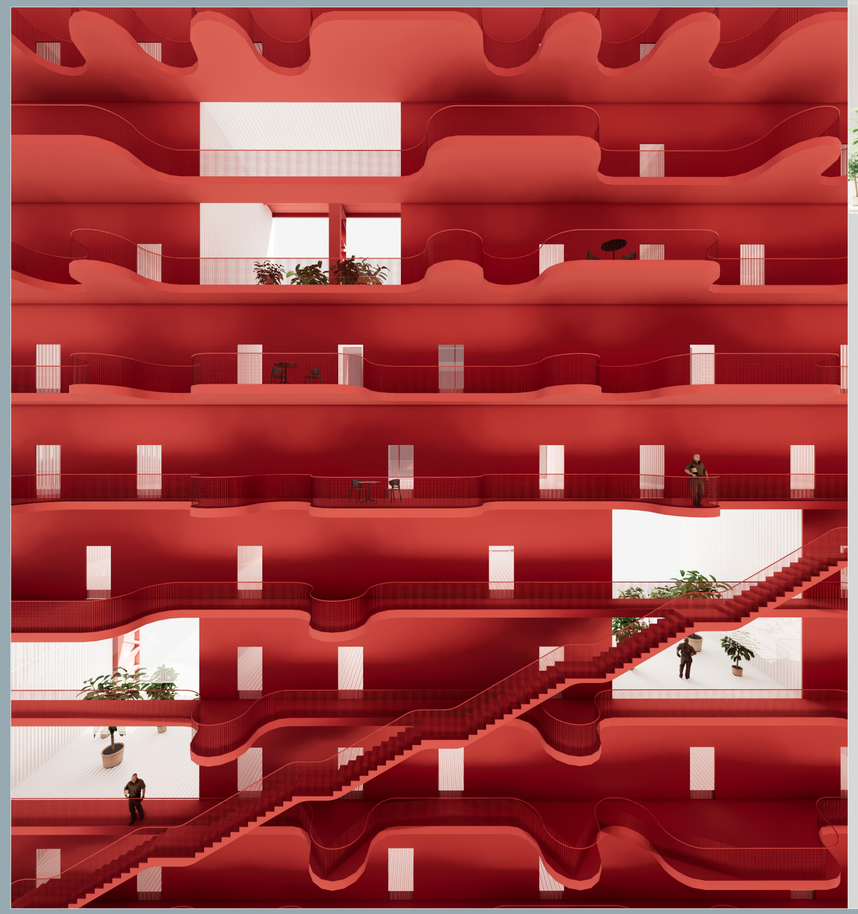


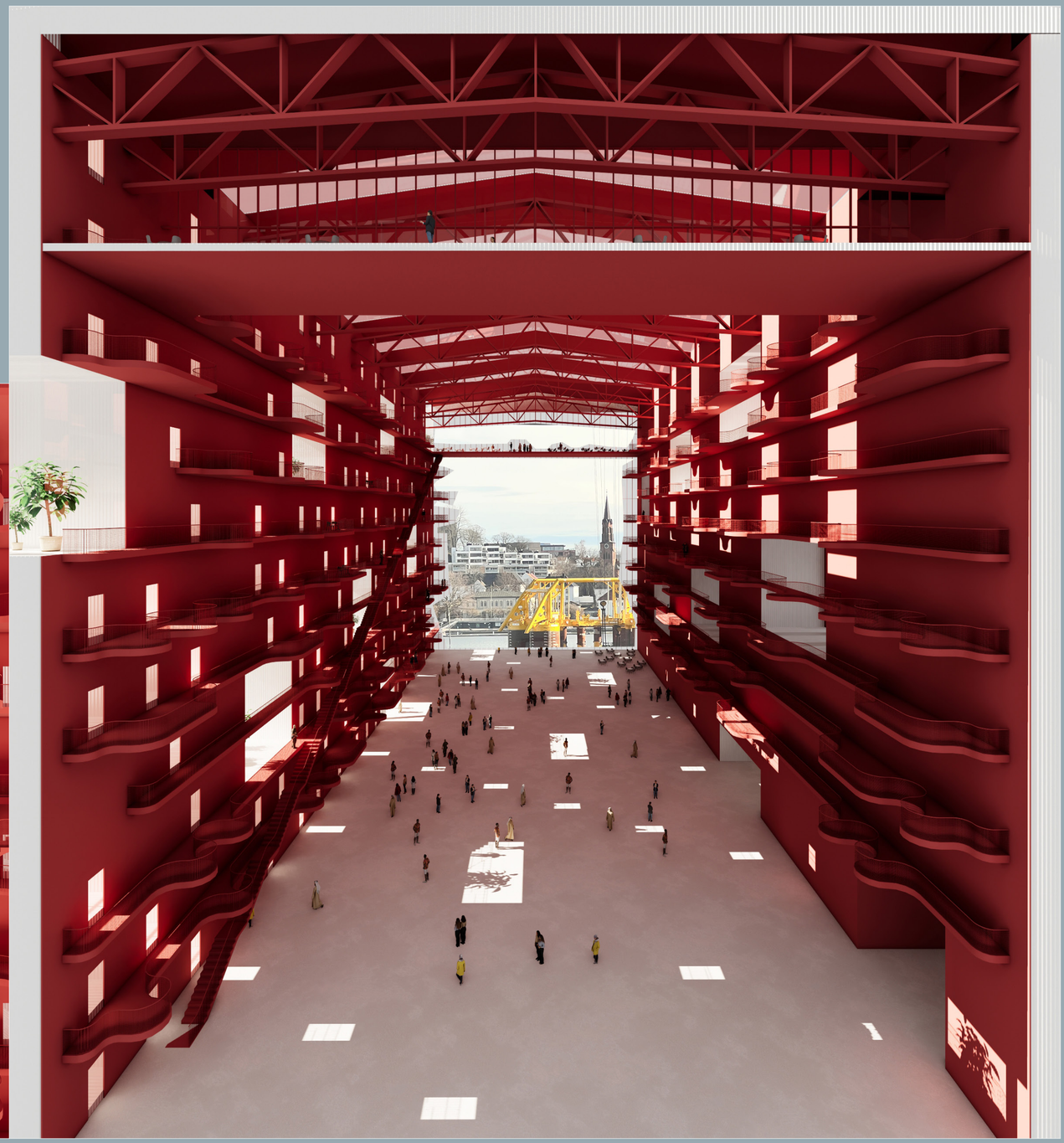
Transformasjon Hall B, bydelens storstue og pilotboliger i en sosial boform.

04 Hall B, Kongen

Puls 140

Bolig og næring





04 Hall B, Kongen

Puls 140

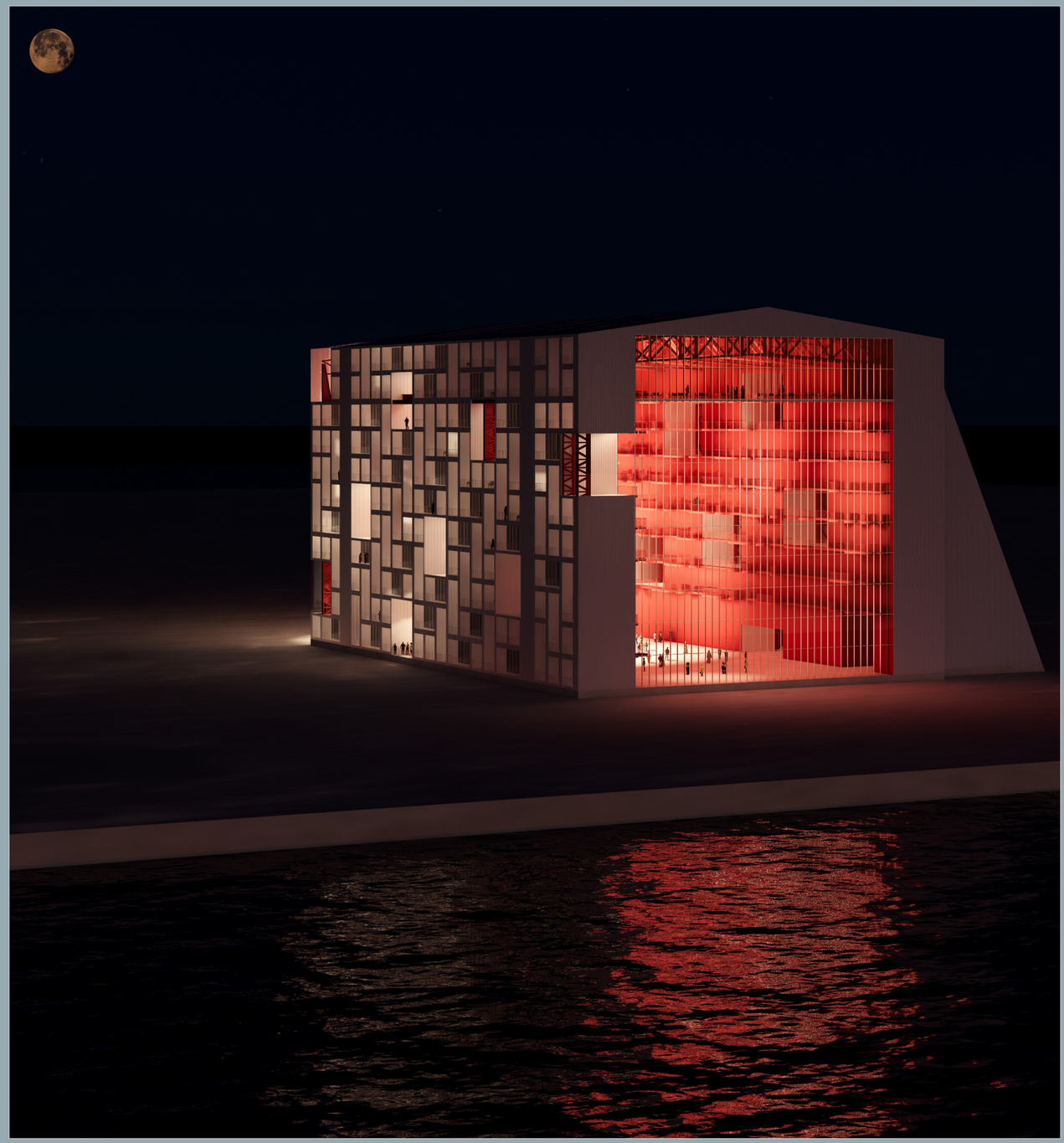
Bolig og næring



04 Hall B, Kongen

Puls 140

Bolig og næring

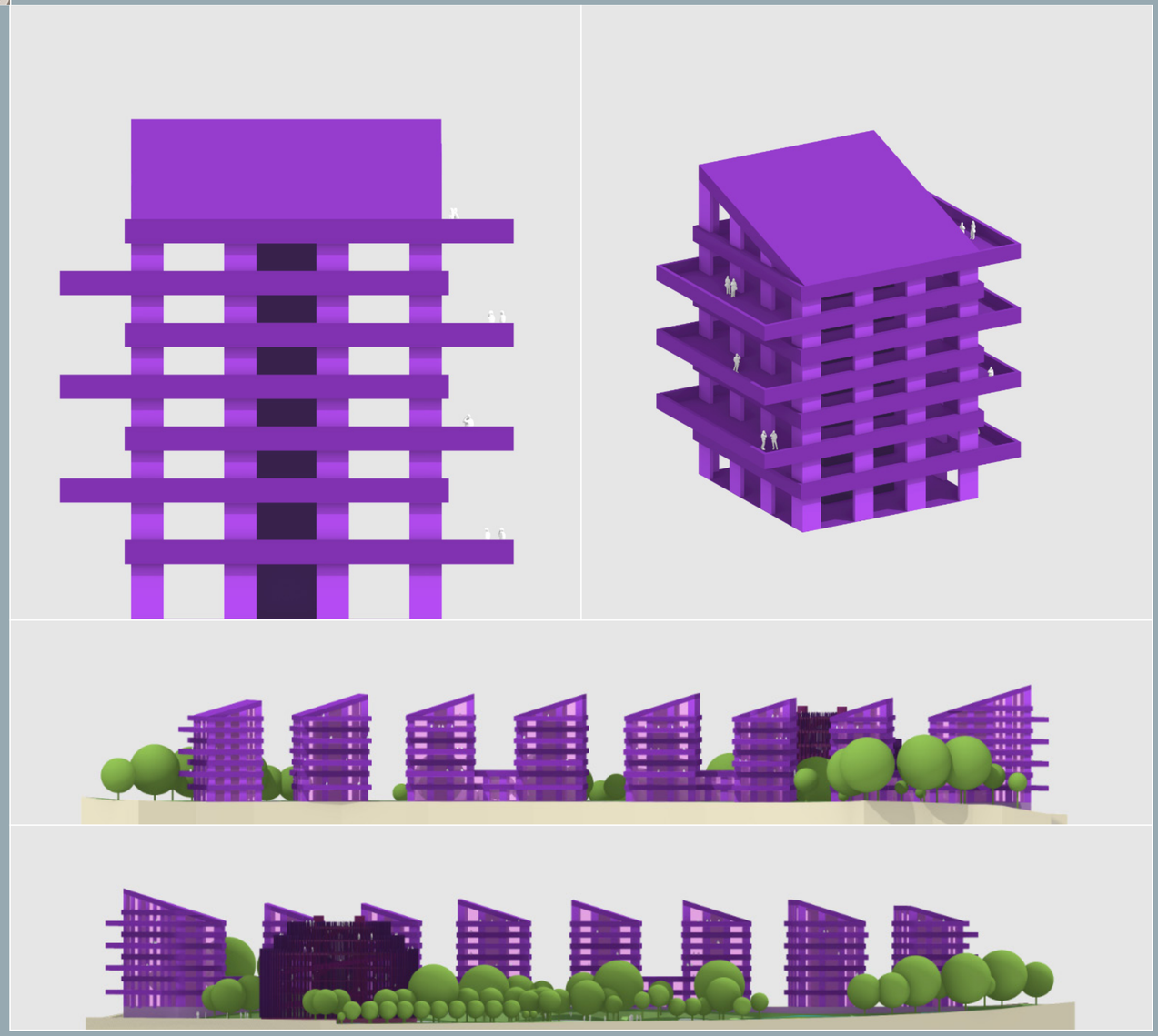


05 Portalen

Puls 80

Bolig og næring





05 Portalen

Puls 80

Bolig og næring



05 Portalen

Puls 80

Bolig og næring



06 Kompasset

Puls 80

Næring offentlig

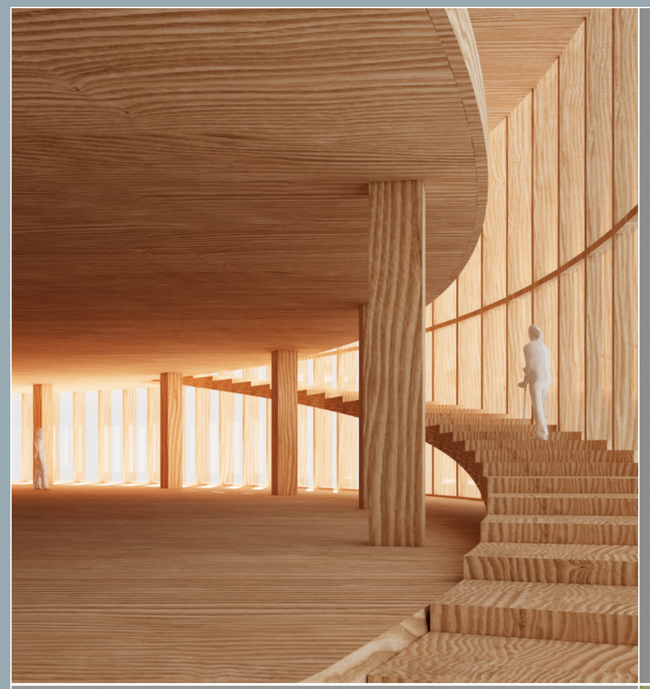


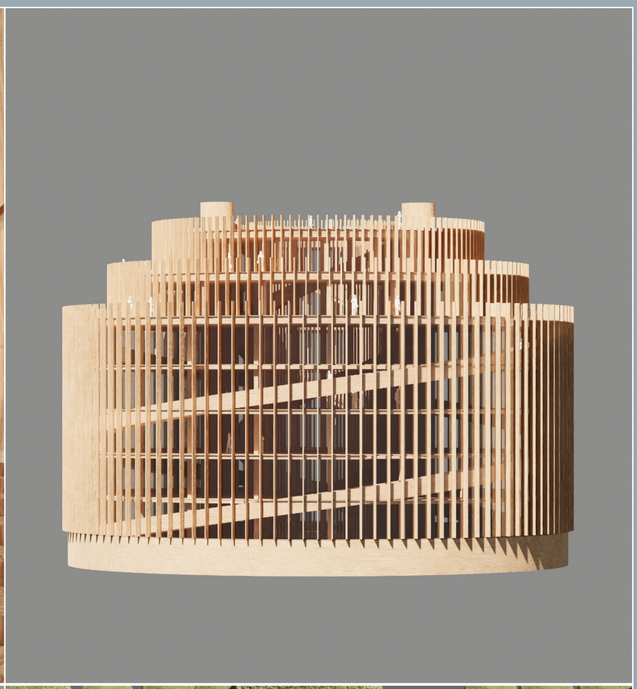


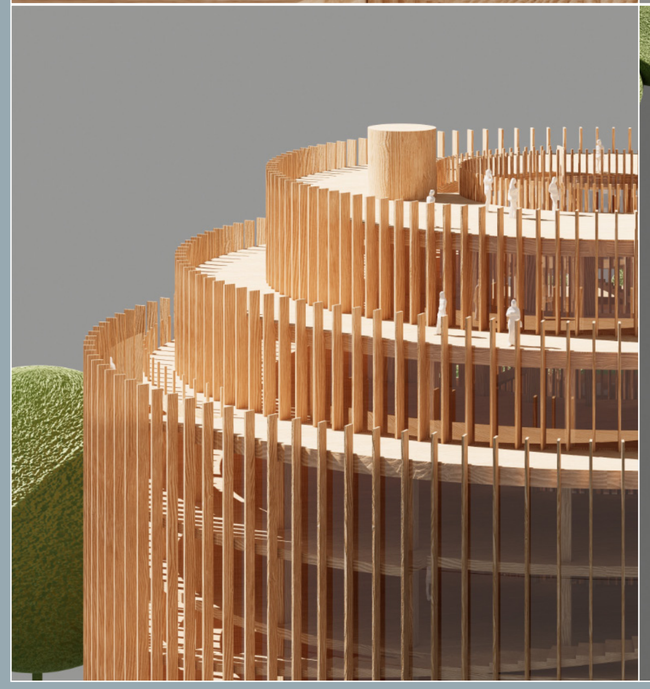
06 Kompasset

Puls 80

Næring offentlig



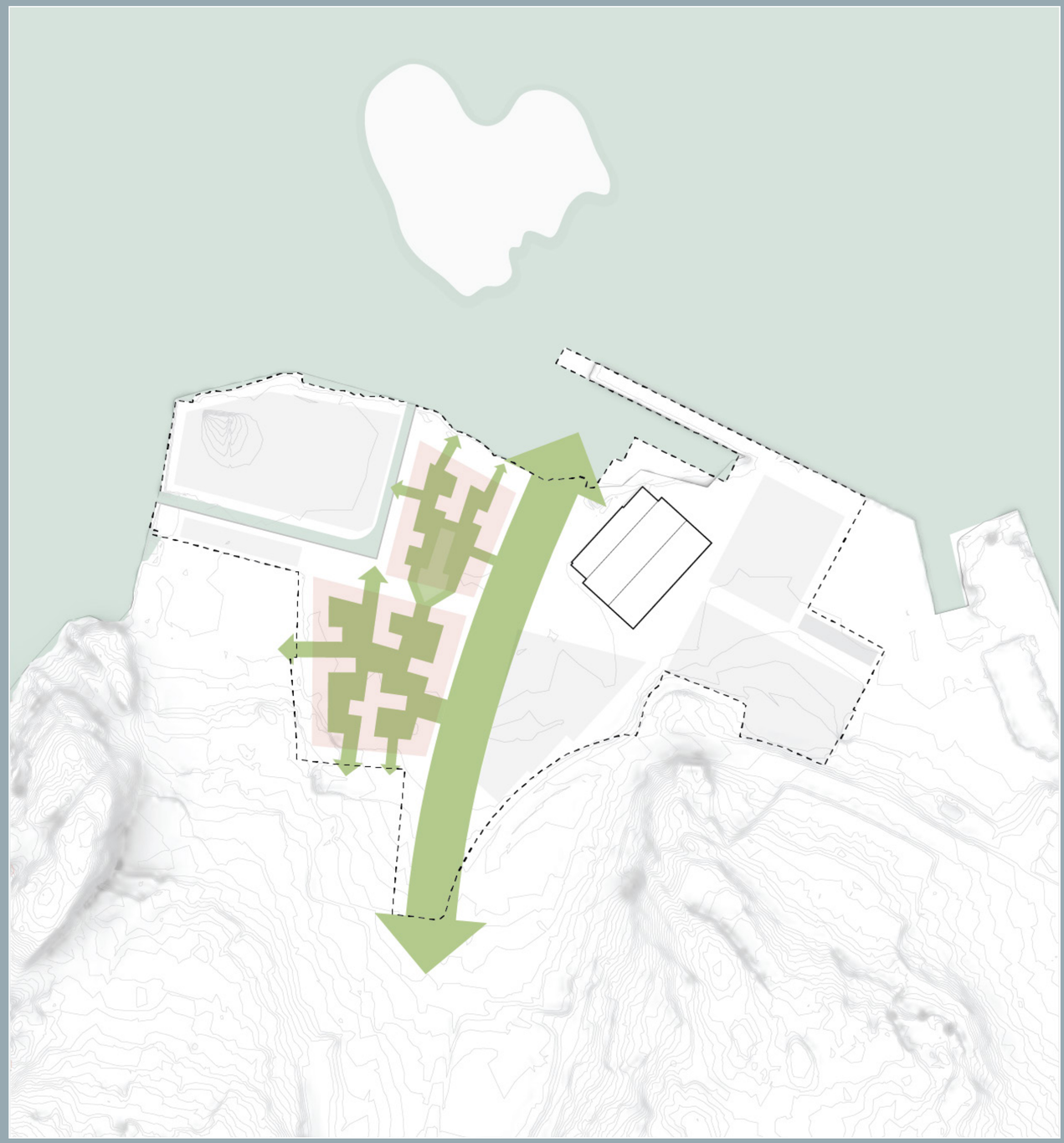






07 Færder Hageby

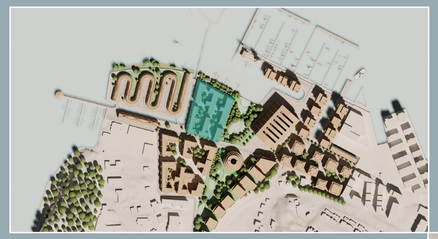
Bolig og mindre strøksnæring



07 Færder hageby nord

Puls 60

Bolig og mindre strøksnæring





07 Færder hageby sør

Puls 80

Bolig og mindre strøksnæring





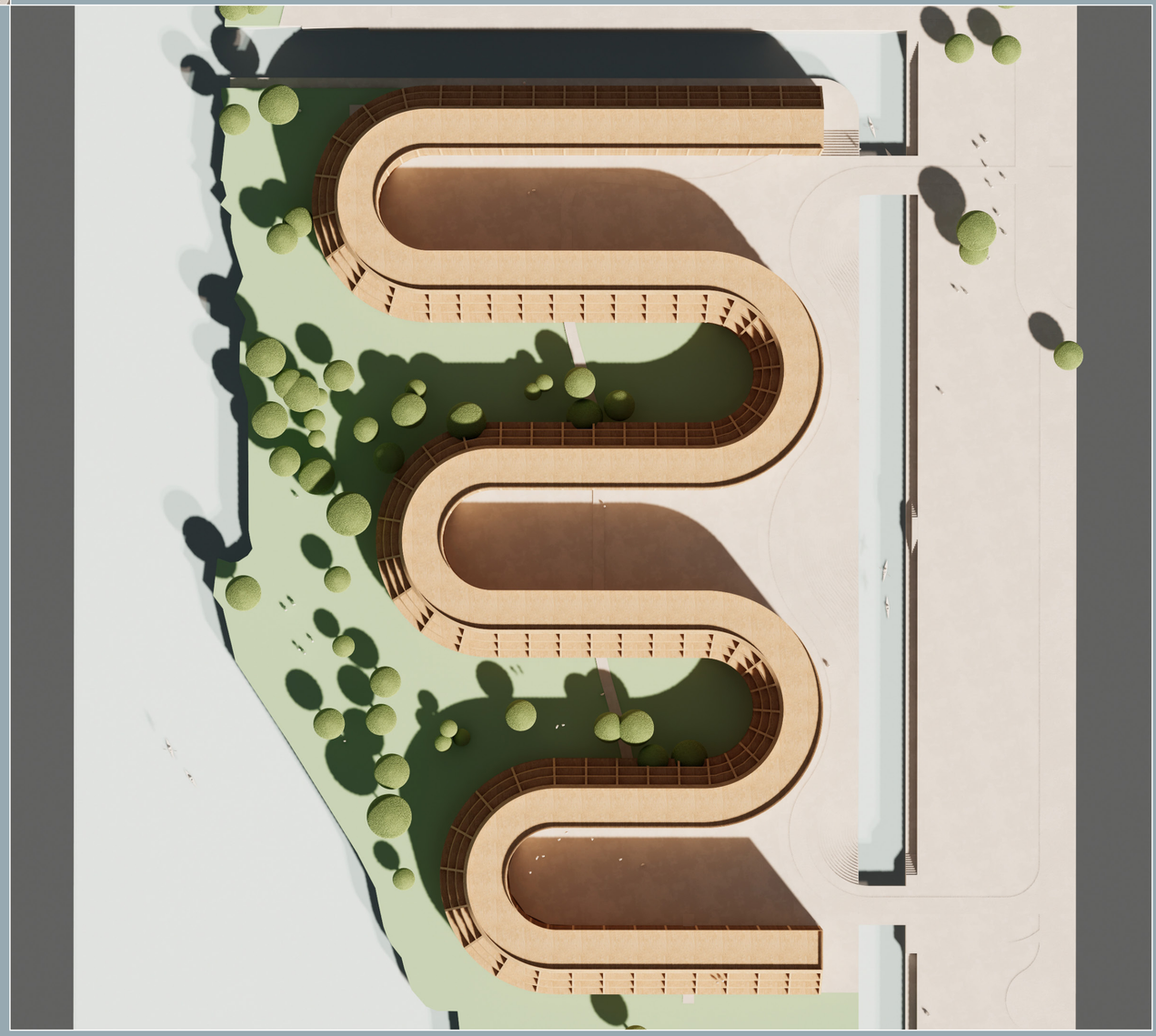


08 Danholmen

Puls 40

Boliger





08 Danholmen

Puls 40

Boliger



9 Fjordleden

Puls 40

Boliger





9 Fjordleden

Puls 40

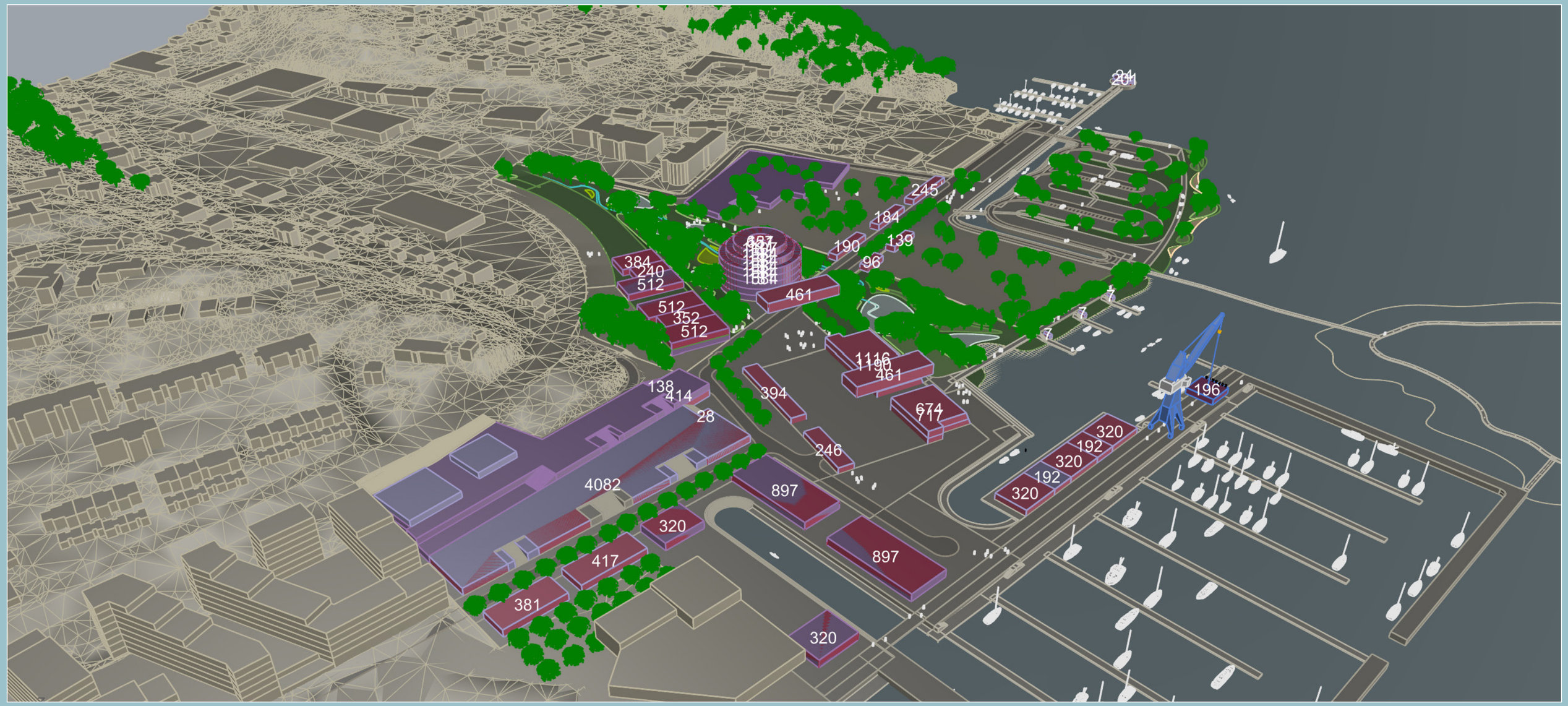
Boliger





5. Nærings-utvikling

Fordeling av næringsarealer med tall som viser m² BTA



Fordeling av næringsarealer; lys lilla- forretning, lilla- næring og mørk lilla parkering/bildeling/service



6. Kaldnes paletten

Kaldnes paletten

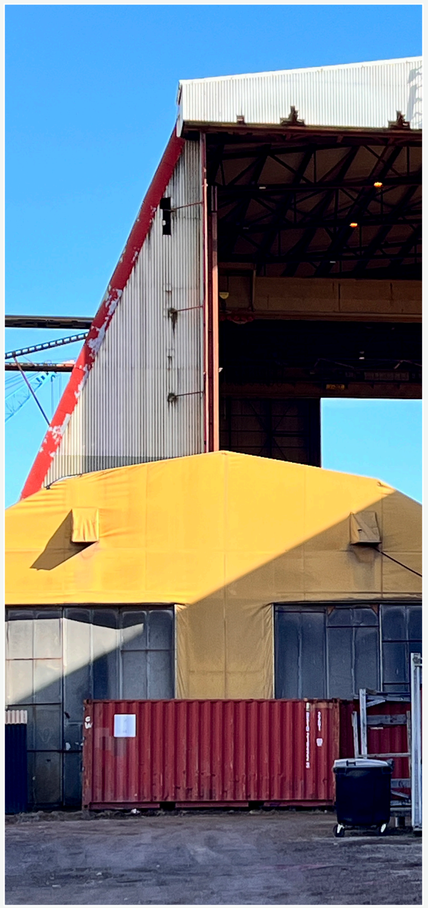


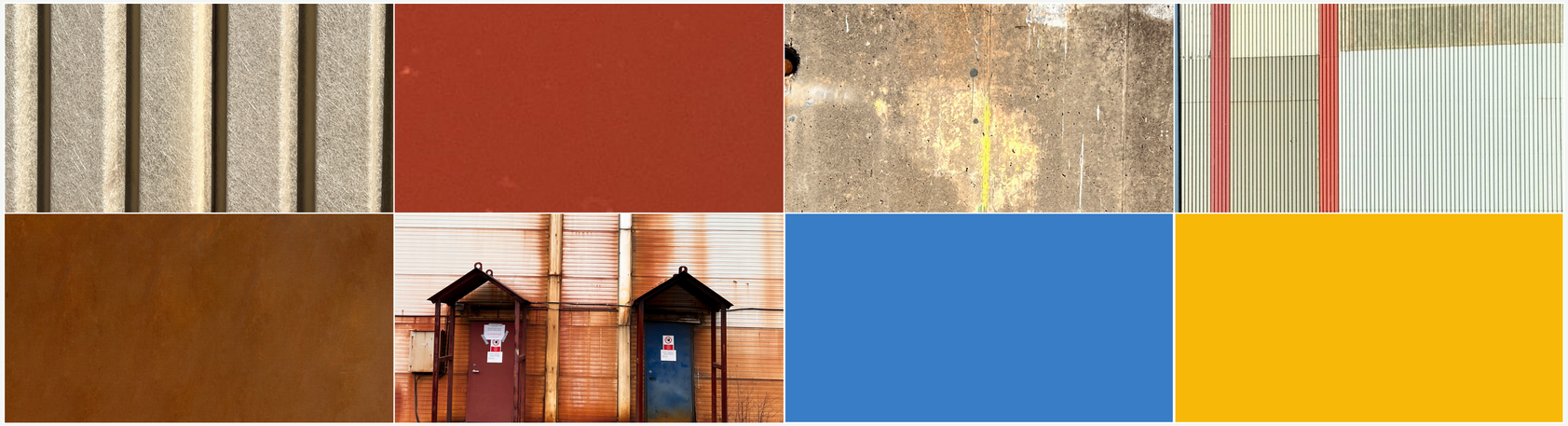
Kaldnes paletten industrial varm

Industrielle plater i korrugert glassfiber og aluminium
Lysgjennomskinnelige
Gjenbruk

Fargepalett med dypefargetoner i blått og rødt
Signalfarger i gult, rødt og grønt

Kombinere platekledning med fargeinnslag i faste elementer.





Kaldnes paletten natur

Tegl, resirkulert
Tegl ny
Tegl forbant med dekor

Tre
Corten stål
Platekledning i varm fargepalett

Falurød og oker malt trekledning





Kaldnes paletten industrial maritim

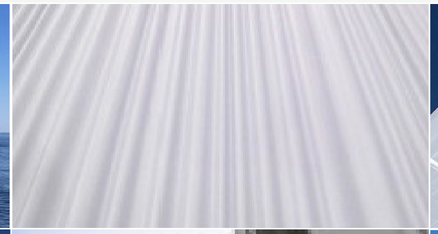
Platekledning reflekterende blåmalt stål

Fargepalett med blå og gråtoner
Signalfarger i gult, rødt og grønt

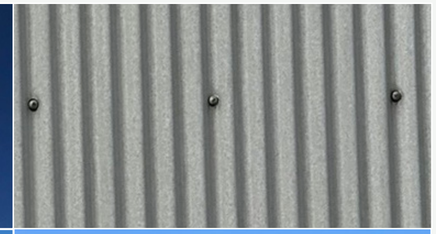
Kombinere platekledning med fargeinnslag i faste elementer.



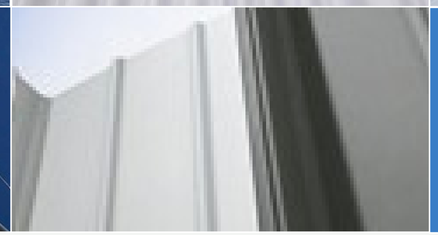


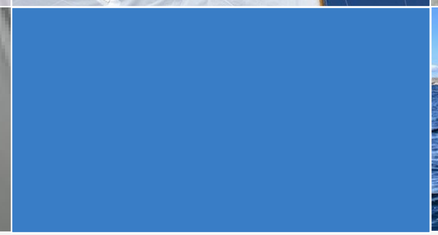


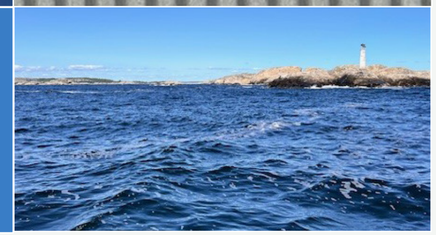








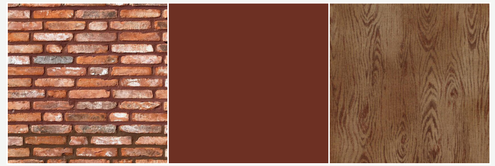




Verftet

Resirkulert tegl, fasadeplater, tre





Baglerbyen

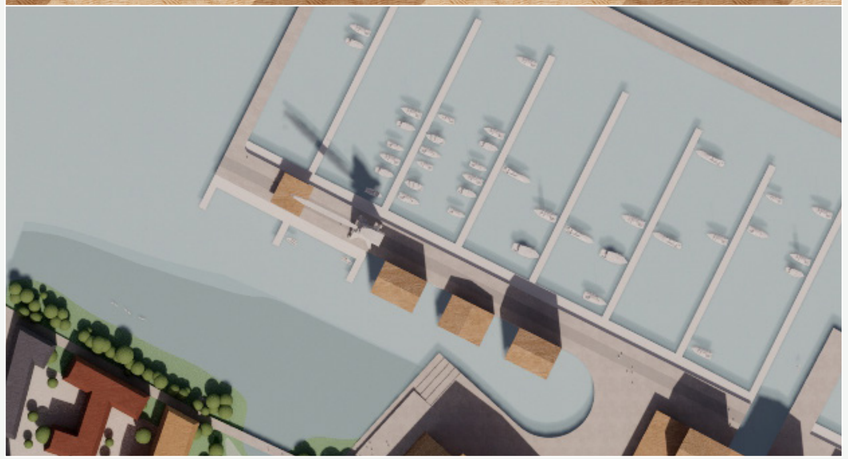
Halvtransparente fasadeplater, stål og innslag av signalfarger





Piren

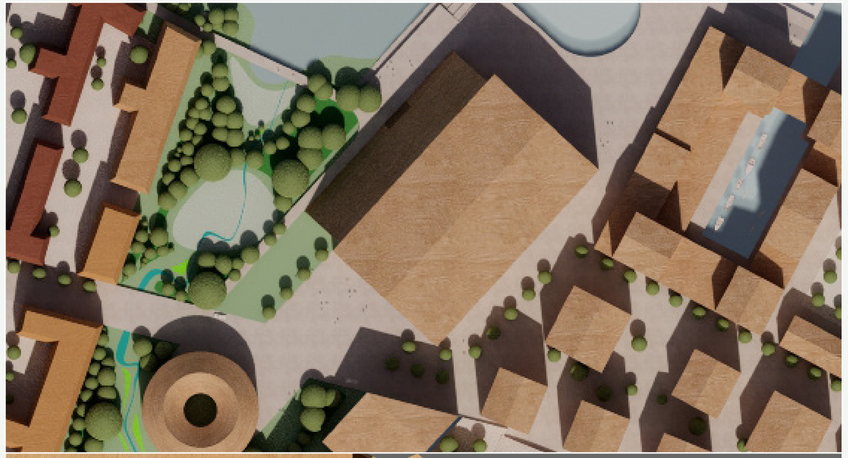
Blåmalt stål, fasadeplater gråtoner, halvtransparente flater

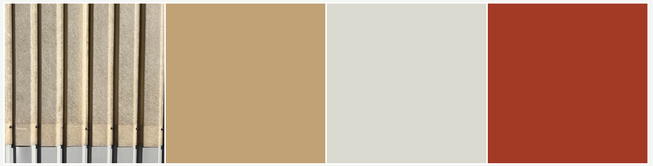




Hall B

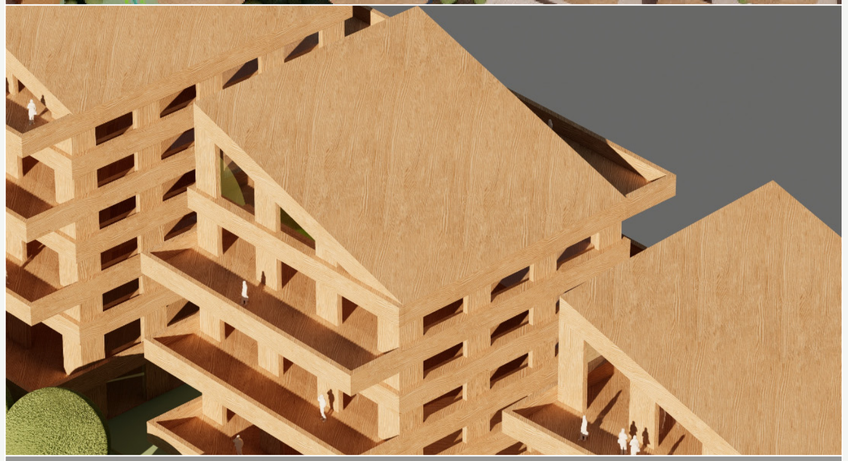
Stål struktur, resirkulerte glassfiberplater og trebokser





05 Portalen

Tegl, fasadeplater i lyse toner, halvtransparente flater





Kompasset

Tre, varme toner





Færder hageby

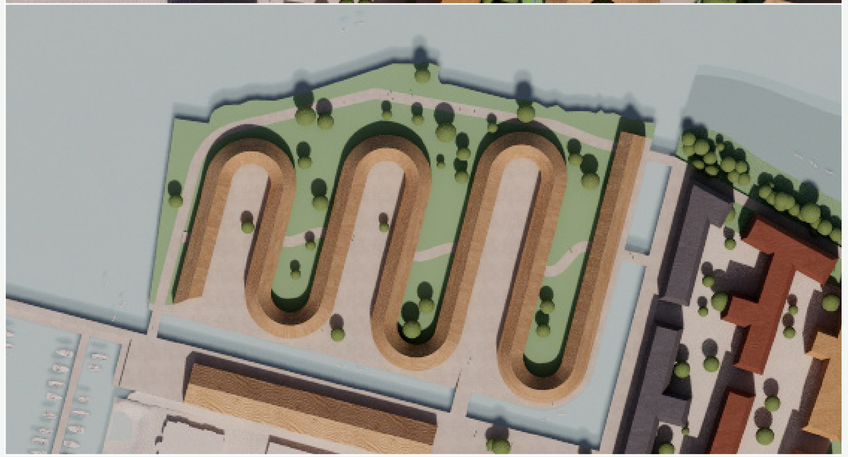
Tegl og tre i varme fargetoner

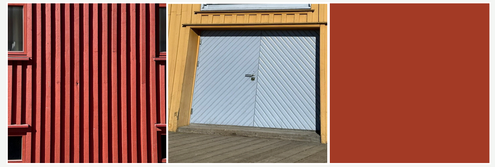




Danholmen og Fjordleden

Tre i varme fargetoner



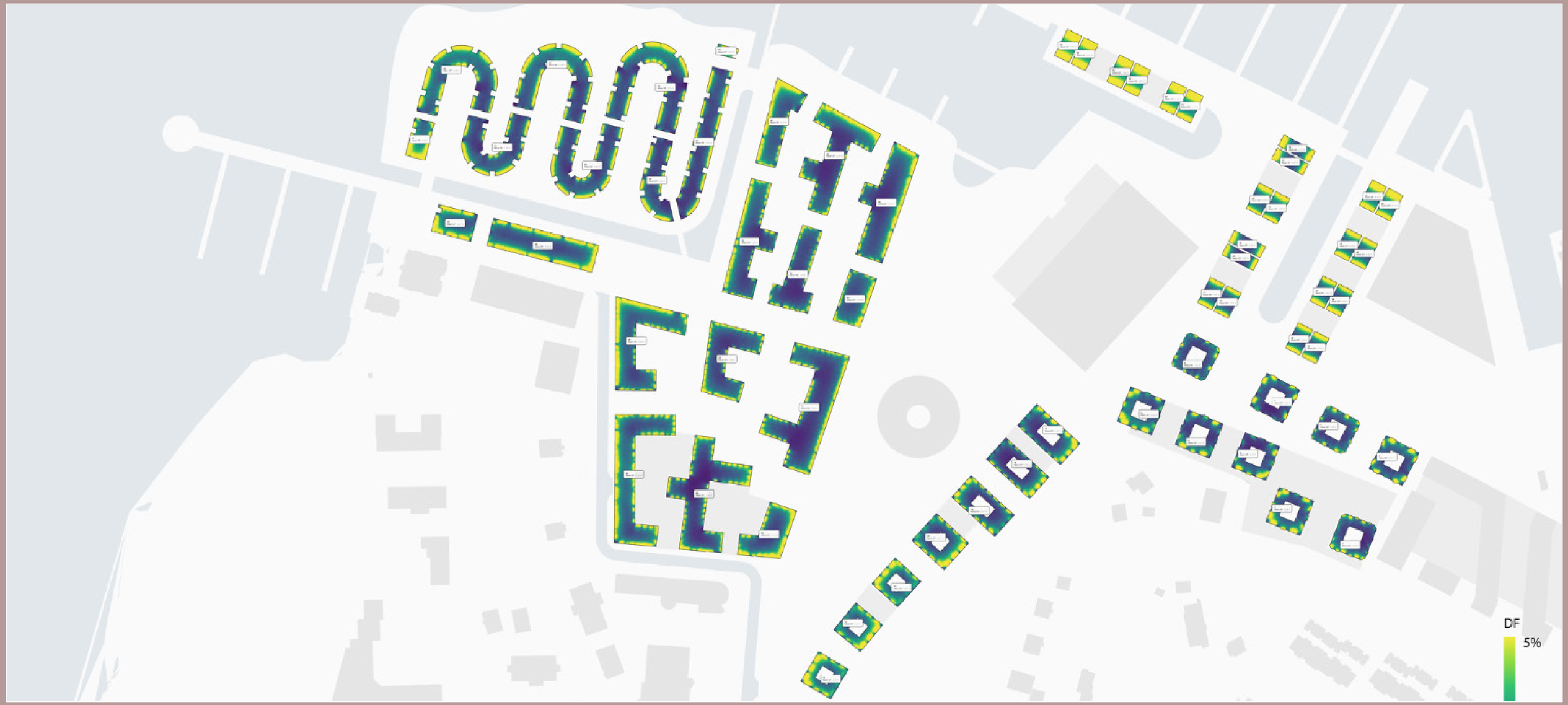


7. Klimaanalyser

Klimaanalyser

Dagslysstudier

Dagslysfaktor 2,9 %



Klimaanalyser

Utendørs komfort
Direkte sollys

5 timer direkte solys
ved jevndøgn



Klimaanalyser

Potensale solenergi produksjon



I:\2025 028 Kaldnes Vest\02 WIP\07 Sustainability\07_2 Analyses\07_2_7 Energy\Energy Production\DIAGRAMS\PVs all diagram.png

8. Arealer

9. Felles strategi og prinsipplan SPP

SPP

1. Transformasjon av Kaldnes Vest
2. Visjon og mål
3. Bærekraftig omstilling
4. Nærings- og arbeidsplassutvikling
5. Boligutvikling
6. Mobilitet og koblinger
7. Kulturmiljø, kulturminner og landskap
8. Blågrønne strukturer og møteplasser
9. Sosial infrastruktur
10. Funksjoner
11. Trinnvis utvikling
12. Kommunens roller og virkemidler
13. Kommunikasjon og medvirkning
14. Planbehov og veien videre

KALDNES VEST

Felles strategi- og prinsipplan for kommunene Tønsberg og Færder



August 2024

Felles strategi- og prinsipplanen for Kaldnes Vest for kommunene Tønsberg og Færder har en klar målsetning:

- Transformere et tidligere industriområde til en bærekraftig, fremtidsrettet bydel.

- Åpne området for allmennheten, skape blågrønne strukturer, styrke biomangfold, redusere klimagassutslipp og fortette et sentrumsnært område i tråd med regional politikk.

- Utvikle et mangfold av boliger, møteplasser og næringsliv som gir arbeidsplasser, lokale tilbud og god kobling mot Tønsberg sentrum.

- Legge til rette for grønn mobilitet, gode koblinger, trinnvis utvikling, innovasjon, midlertidig bruk og pilotprosjekter.
- Bygge opp under Tønsberg som regionalt tyngdepunkt.

- Visjonen er tydelig: Et attraktivt, fremtidsrettet sted å bo, jobbe og besøke, utviklet på en klima- og miljøvennlig måte.

Kaldnes Vest Visjon og måldokument – Masterplanen bygger direkte på strategi- og prinsipplanen:

– Masterplanen presenterer et overordnet konsept – Puls – som uttrykker dynamikk, bevegelse, fleksibilitet og variasjon i intensitet og bruk. Dette skal sikre at bydelen oppleves levende og mangfoldig.

- Masterplanen har sterke blågrønne grep: Reetablering av en grønn dal; Kaldnesparken, forsterking av siktlinjer mot kjente landemerker, åpne strandsonen og lage grønne byrom i feltene

- Det foreslås transformasjon av eksisterende industristrukturer (f.eks. Hall B) til nye funksjoner som pilotboliger, offentlige byrom, næring, kultur – noe som gir bydelen en unik identitet.

- Arealene deles inn i delområder med ulik tetthet – fra høy urban puls i øst til grønnere, roligere områder i vest. Dette samsvarer med intensjonen om mangfold, variasjon og inkluderende bomiljøer.

- Konseptet legger til rette for lokale møteplasser, strøksnæring, servering, marina, urbane rom og grønne forbindelser – alt i tråd med målet om å åpne området for folk.

- Planen viser hvordan bolig- og næringsutvikling kan kombineres i trinnvise utbyggingsfelt, med fleksibilitet for ny bruk, eksperimen**tering og delin**gsløsninger.

– Det er lagt inn strategier for sirkulær økonomi, delingsløsninger og klimavennlige grep f.eks. gjenbruk av bygg, energiløsninger, lokal mobilitet .

Videre arbeid:

– Masterplanen kan fungere som grunnlag for planprogram og videre planprosesser i begge kommuner.

- Masterplanen vil sette krav til gjennomføringsevne og politisk vilje.

- Masterplanen legger opp til bruk av midlertidige prosjekter, kulturtilbud og testarenaer for å skape liv før bydelen er ferdig bygget. Bydelen Kaldnes Vest er allerede i gang...

- Masterplanen kan inspirere de videre prosessene og vekke nyskjerrighet hos fremtidige innbyggere og næringsdrivere som vil se muligheter på Kaldnes vest.

10. 3D modell Masterplan

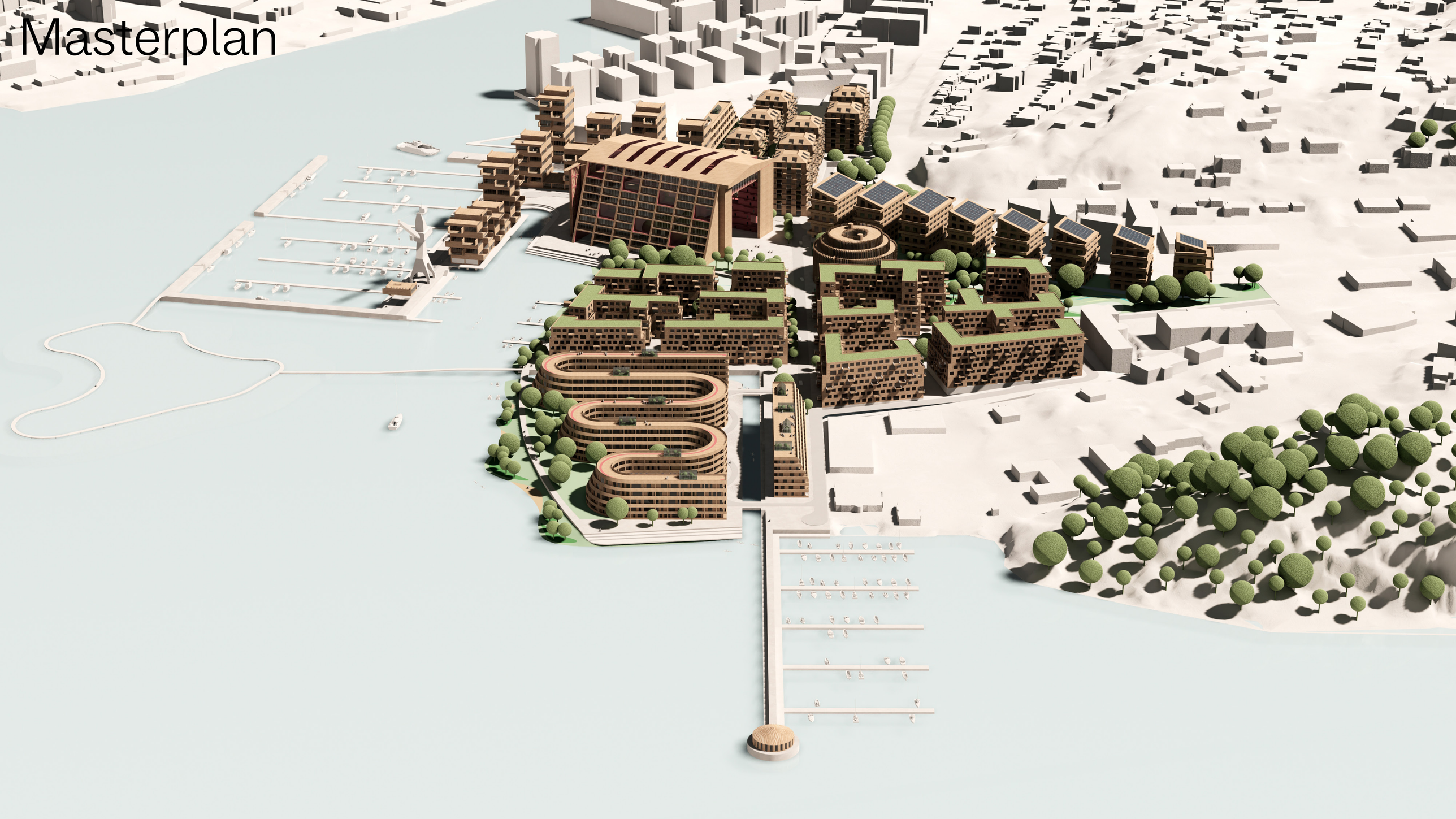
Masterplan



Masterplan



Masterplan



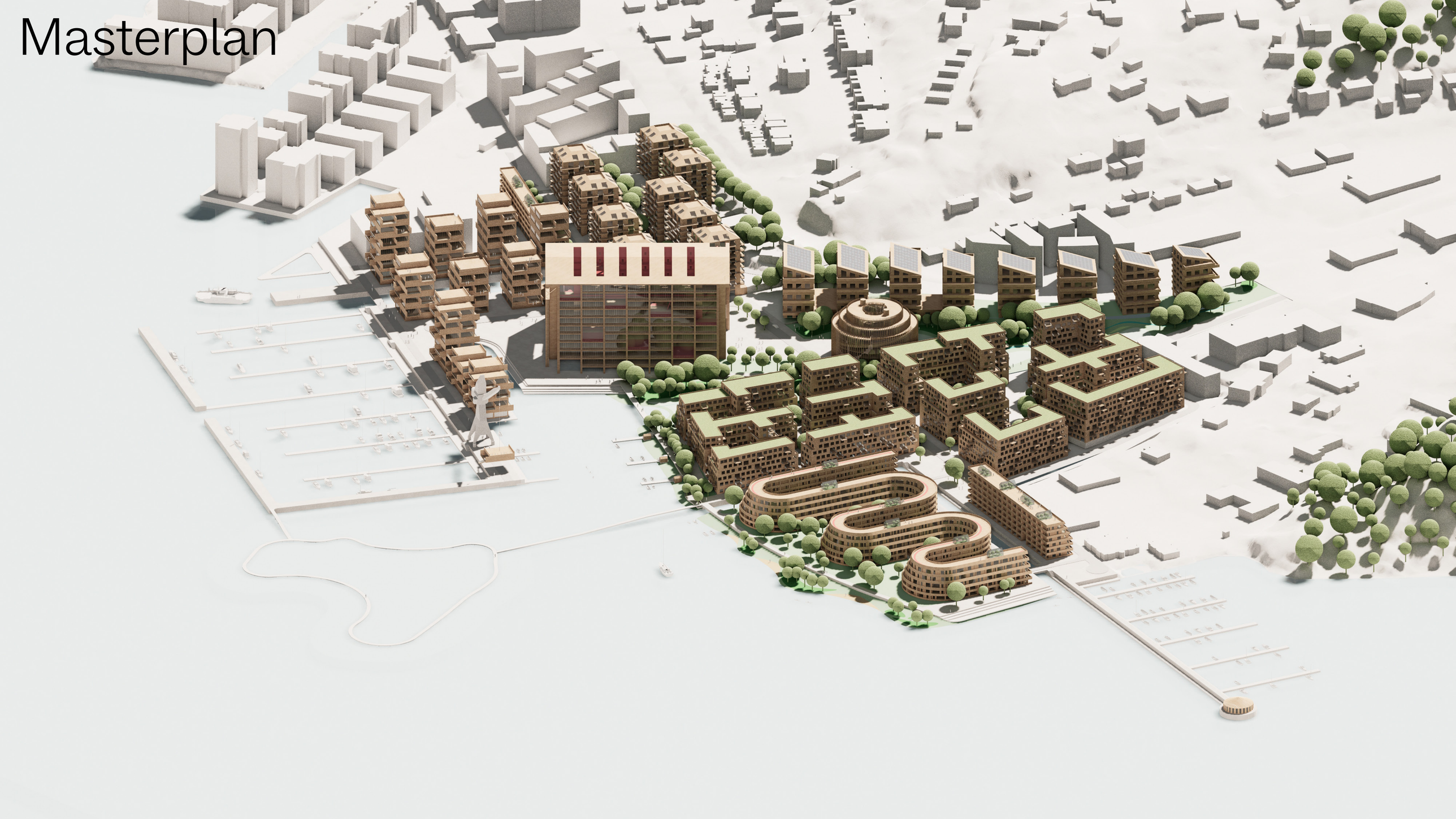
Masterplan



Masterplan



Masterplan



Masterplan



Masterplan



Masterplan



Masterplan



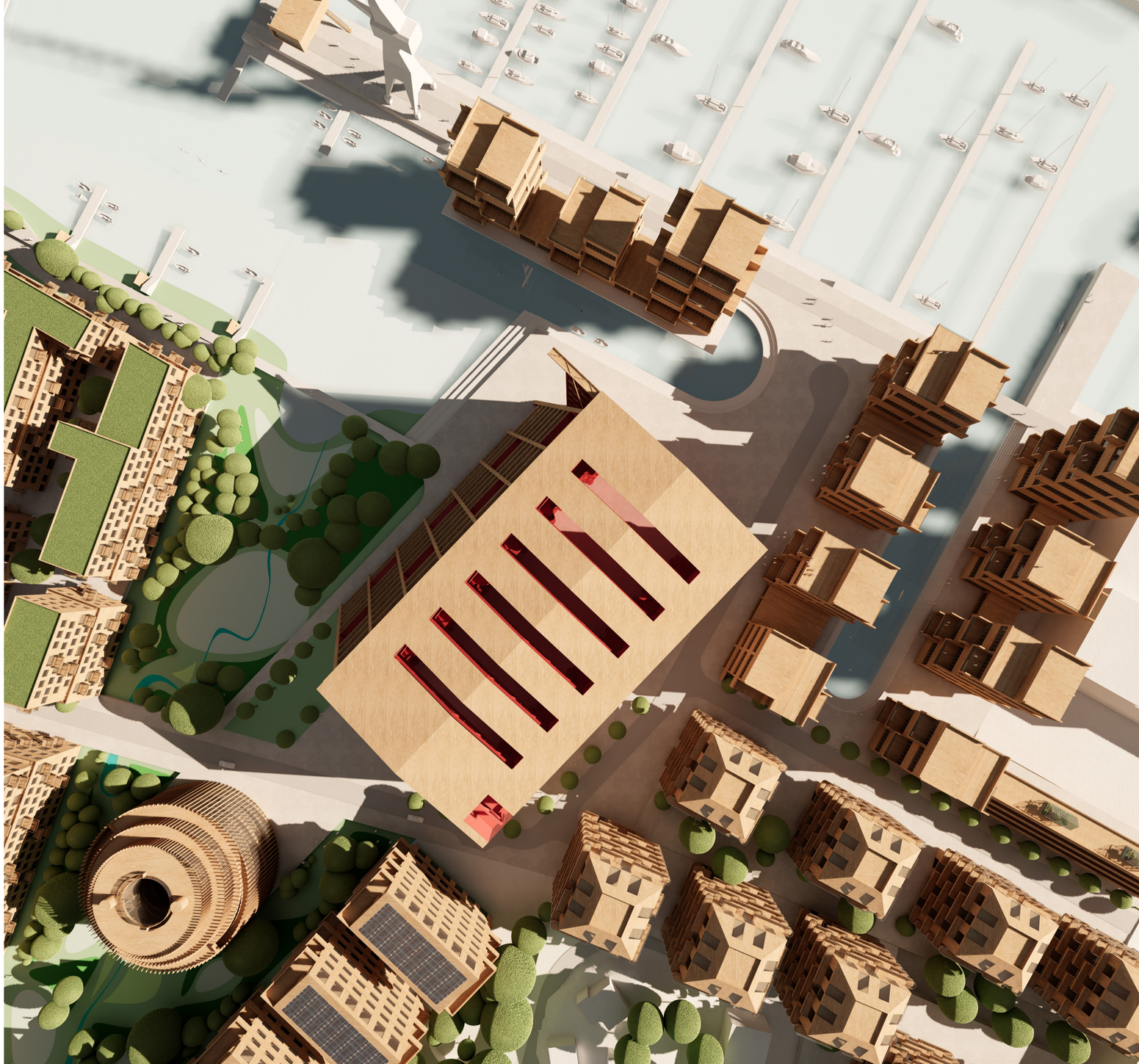
Masterplan



Masterplan

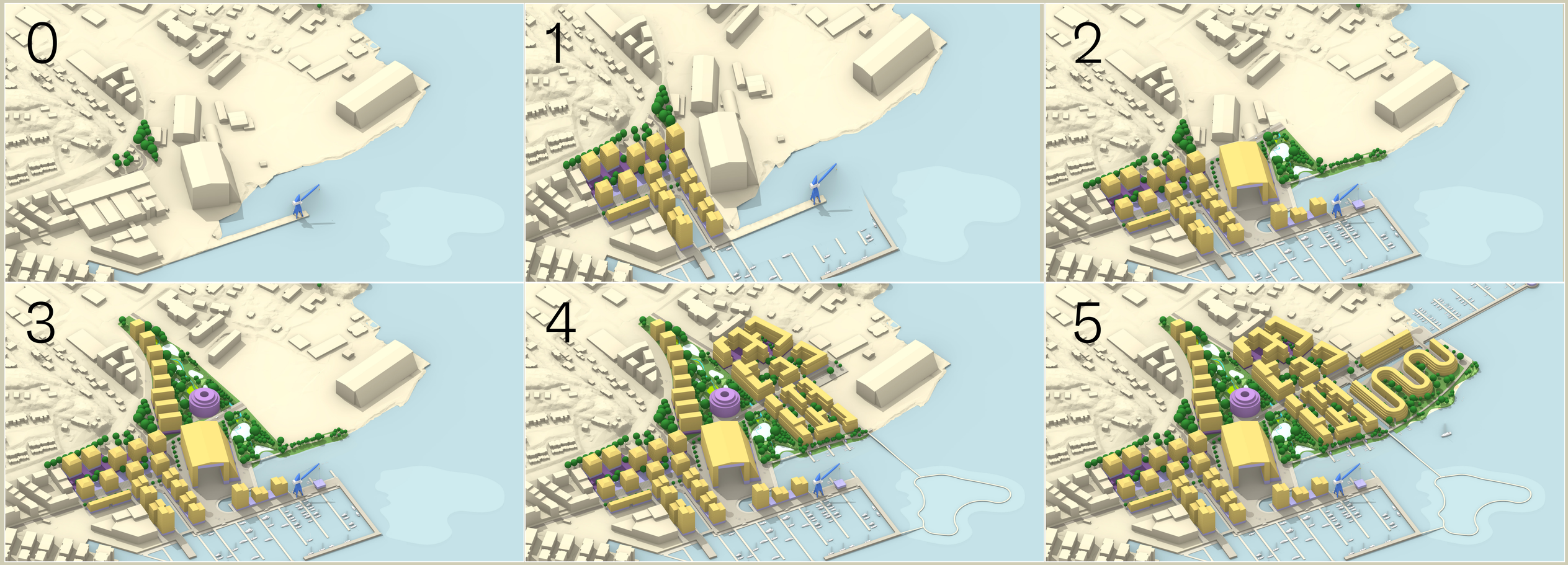


Masterplan



11. Faser

Eksempler faser for utviklingen



12. Illustrasjoner

Illustrasjoner







Illustrasjoner



Illustrasjoner



Illustrasjoner



Illustrasjoner



Illustrasjoner



Illustrasjoner



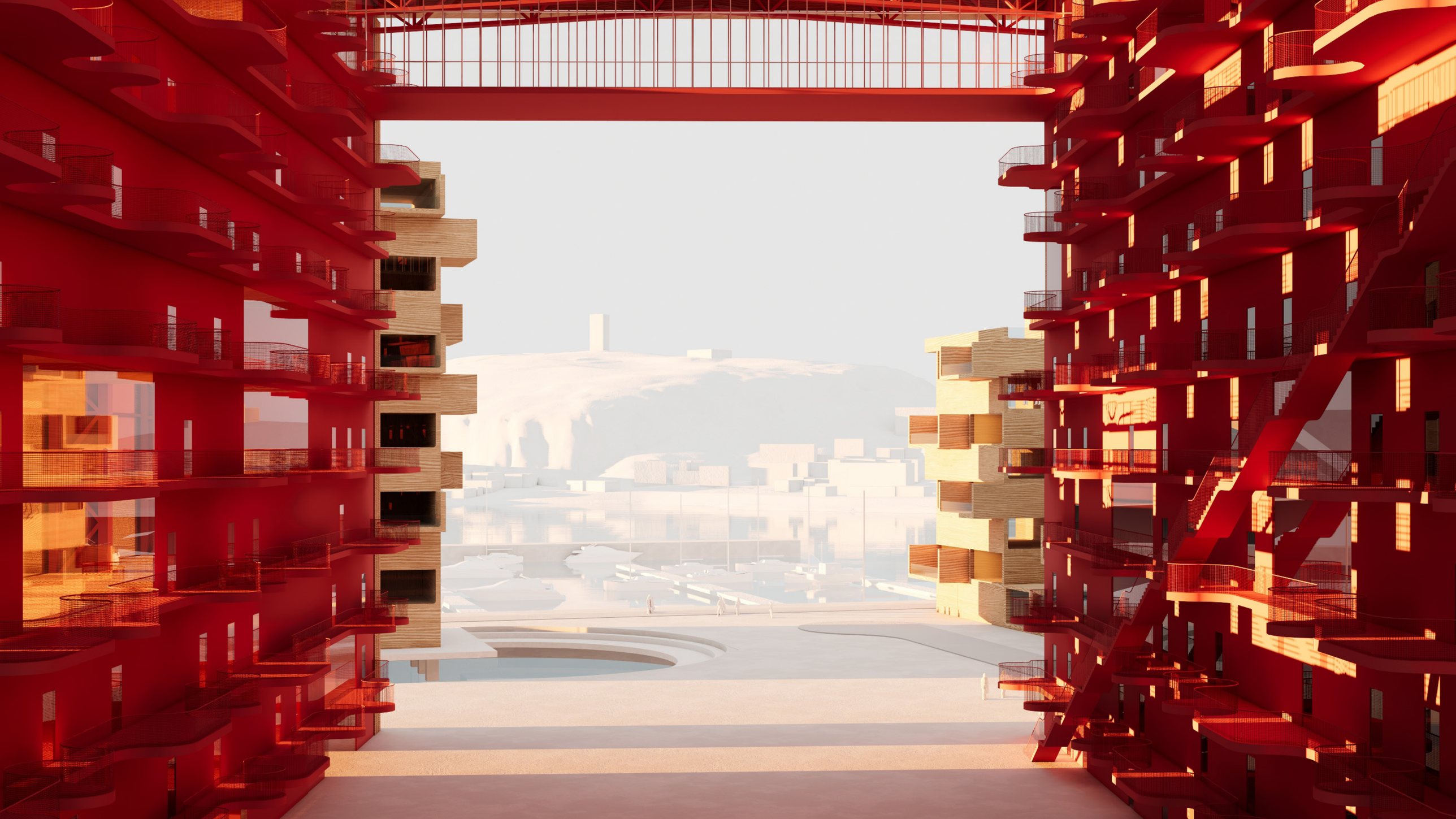
Illustrasjoner



Illustrasjoner




KALENES




HJERTEHOLMEN
Gjestemarina
Marina
Strand
Yoga
Kranen
Restaurant
BYFJORDEN
Båtplasser
Badehus
PIREN
Sauna
Soltrapp
DANHOLMEN
Ferge
Badeplass
Marina
FÆRDERHAGEBY NORD
FJORDLEDEN
Plassen
Lysning
HALLEN
BAGLERBYEN
Fremtidige svømmehall
Rambergveien
Torget
Mulighet for hotell
BYSTRANDA
KOMPASSET
VERFTET
KALDNES BRYGGE
RAMDAL
FÆRDERHAGEBY SØR
KALDNES PARK
PORTALEN
Rambergveien
Kaldnesgaten
3098
Bordtennis
Tuttepark
Potetåker
Lekeplass
RAMBERG
Bekk
Statsbergveien

Masterplan



