

# Kulås Hage

## – når beliggenhet og bokvalitet teller

Opp av byggegropen i det gamle sentrumskvartalet ved Sarpsborg kirke reiser det nye Kulås Hage seg. Byen får et delikat leilighetsbygg med 95 boliger, og beliggenhet og bokvalitet som frister.

**B**okvaliteten her i Kulås Hage blir det vanskelig å overgå for folk som skal bo i sentrum. Kirken og kirkeparken mot vest og rådhuset mot syd gir en varig garanti for at ikke lysforhold og utsikt ødelegges av nye høyhus i nabolaget. Dette prosjektet blir unikt, sier Gisle Eidissen og Yngvar Titterud samstemt om byggeplassen de skuer utover.

Det er Kulås Utvikling AS som er utbygger av Kulås Hage. Det hele startet i 2015 da Yngvar Titterud så at kvartalet var i endring og at det var planer for bygging på enkelttomter i kvartalet. Titterud som fra 2001 er leder for FagerStad Utvikling AS i Oslo, et selskap i FagerStad gruppen, stiftet Kulås Utvikling AS sammen med sin kollega Arnstein Granlie i FagerStad.

– Vi fikk hånd om hele kvartalet i løpet av dette året, sier Titterud.  
– Vi hadde på det tidspunkt utviklet og bygget mange nærings- og boligprosjekter, alt vesentlig fra Oslo og i områdene mot Gardermoen. På nyåret 2018 ble Ove Skår Gruppen AS tatt inn på eiersiden sammen med en avtale om å gjennomføre byggeoppdraget. Vi hadde god erfaring fra samarbeid med Ove Skår AS som vi engasjerte til å bygge et stort prosjekt i Oslo som sto ferdig i februar 2017.

Omdannelsen av det gamle tradisjonelle sentrumskvartalet er godt i gang. De to neste årene vil den store byggeplassen myldre av fagfolk, som gjennom titusener av arbeidstimer skal skape noe helt nytt – samtidig som kvartalsstrukturen og sentrumspreget skal bevares. Det er noe annet å utvikle

et boligkompleks i urbane omgivelser i en by, enn i utkanten. Her skal folk bo og trives, med fordelene av å være sentrumsbeboer med alt man trenger i gangavstand, samtidig som park- og hagefølelsen i dette prosjektet gir luftighet og lysforhold som beroliger, – midt i byen!



**BYGGER SARPSBORG:** Yngvar Titterud (t.v.) og Gisle Eidissen ser ut over et helt nytt kvartal som skal romme 95 boliger.



Illustrasjon: Blår

“ Prosjektet vil få detaljer og materialvalg utover det normale. ”

## Kulås Hage

- 95 leiligheter
- Høy bokvalitet, super beliggenhet
- 40 – 145 kvadratmeter
- 1. salgstrinn ferdig 2. kvartal 2021
- 2. salgstrinn ferdig til jul 2021

### FIKS FERDIG I 2021

Det kom faktisk ikke en eneste nabo-protest gjennom reguleringsarbeidet for kvartalet. De mange superlativene, godord og klapp på skuldra samt at prosjektet er ønsket fra kommunens side viser at Kulås Hage virkelig er et prosjekt som er bredt ønsket. Man

skal vise respekt for omgivelsene. Arcasa Arkitekter, en av Oslo's største boligarkitekter har regulert og tegnet prosjektet som tilpasser seg både med materialvalg og volumer. - Det er ekstra hyggelig å kunne bidra til byggesaksavdelingen i kommunen med jevnlig informasjonsmøter på

byggeplassen slik at de kan følge et stort byggeprosjekt med alt hva det innebærer fra start til mål, sier Yngvar Titterud.

Hittil har allerede halvparten av boligene fått sin nye eier, og i løpet av to år står alle leilighetene fiks ferdig.



**LYST OG LUFTIG:** Med Kulåsparken som nabo og rekreasjonsområde blir Kulås Hage et sted beboerne blir stolte av å høre til. Illustrasjon: Blår.



De første kan sette seg på balkongen og nyte sola og omgivelsene allerede i andre kvartal 2021. Hagen gjøres ferdig til de første flytter inn.

Alle fasiliteter et bysentrum har å by på ligger bare et kvartal unna Kulås Hage. Kulåsparken og kirkeparken gir rekreasjonsmuligheter om man rusler eller løper. Liv i form av kvitrende fuglesang, lyden av lekende barn, folkemønstring på offisielle anledninger som 17. mai eller konserter er noe av det man finner rett utenfor stuevindue.

Sentrumsleiligheter i byer er ofte forbundet med begrensede utearealer og nabobygninger tett på. Kulås Hage ligger i sentrumskjernen og vil gi beboerne urbane kvaliteter og rask tilgang til alt som finnes og skjer i Sarpsborg sentrum. Men det spesielle er at kvartalet får egen hage i atriet sikret for uvedkommende, og at kirkeparken og plassen mot kirken i tillegg vil fungere som en slags utvidet hage og gi godfølelsen av plass, gode lysforhold og mye luft. Og som om ikke det skulle være nok, ligger Kulåsparken bare ett

minutts gange unna. En av Norges flotteste byparker kompletterer spekket av trivselsfaktorer. Derav navnet Kulås Hage. Gisle Eidissen forteller at hele området er planlagt å stå ferdig i slutten av 2021.

### KVALITET I ALLE LEDD

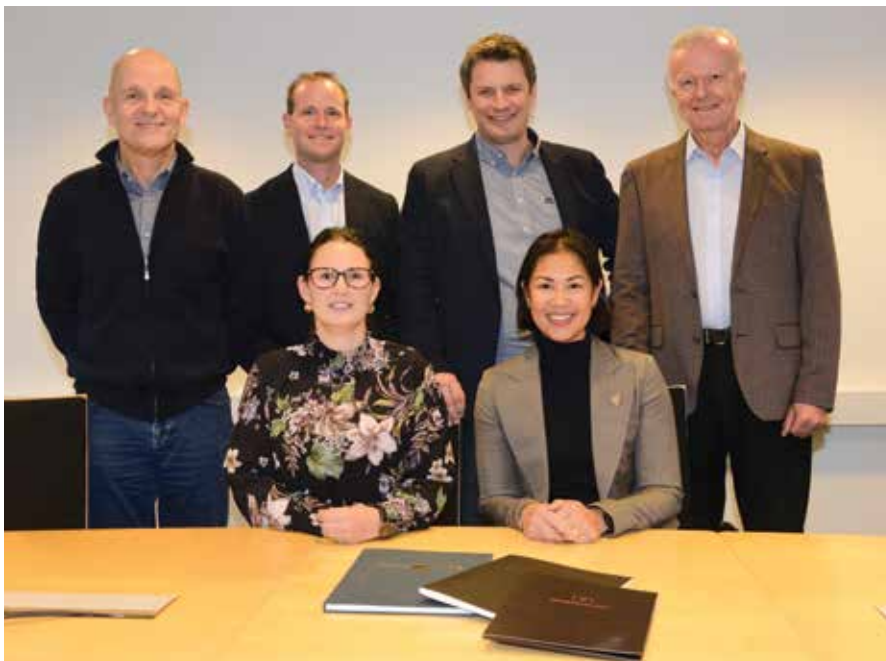
– Prosjektet vil få detaljer og materialvalg utover det normale. Vi er opp-tatt av samlet bokkvalitet og bevisstgjøring av hva bokkvalitet egentlig er. Det starter på vei hjem, i bil til parkeringstasjen på en toveis innkjøring og heis direkte opp til egen bolig. Eller enda viktigere; på vei til hovedinngangen på hjørnet ved kirken, gående fra torget; i inngangshallen, på gangstier i hagen, i heisen eller trappen hjem til egen leilighet, inne i leiligheten og på privat uteplass. Gjennom årene har vi hatt mer og mer fokus på samlet bokkvalitet fordi vi tror at det er helheten som skaper tilfredshet og stolthet.

Hagen her vil ha liv hele året, samtidig som det både er en grønn lunge som gir ekstra ro og pusterom for beboerne, med beplantning og stier. I Kulås Hage drar vi det enda et skritt lenger

## BÆREKRAFT

«Vi som står bak Kulås Hage har et ansvar for å utvikle og gjennomføre våre prosjekter på en effektiv og miljøvennlig måte. Vi har et ansvar til å bidra i arbeidet med å løse klimautfordringene. Både som eiendomsutvikler og entreprenør har vi derfor et fokus på å forbedre våre prosjekter slik at vi stadig reduserer klimabelastningen.

«Dette gjør vi ved å bygge boliger som både er mer energieffektive, bruker bærekraftige materialer og som legger til rette for at boligkjøperne lettere kan ta gode miljøvalg. Kulås Hage har en beliggenhet sentralt i Sarpsborg, nært til service, handel og kollektive transporttjenester. Dette gir beboerne selv en mulighet til å redusere sitt transportbehov.»



**EN DEL AV KULÅS-TEAMET:** Gisle Eidissen (fra venstre), Martin Stangeland, Ole Christian Arntsen, Yngvar Titterud, Janne Eidissen og Anne May Guerrero-Wilner.

med et hyggelig orangeri integrert i hagemiljøet. Orangeriet er et spennende tilfluktssted i all slags vær, med planter, kanskje en eksotisk busk, god oppholdstemperatur og trivsel store deler av året, forteller Titterud ivrig. Hagen og utearealene for øvrig er planlagt og tegnet av landskapsarkitektene InSitu AS som har hatt ansvar for mange betydelige uteanlegg.

For at bygningene skal passe godt inn i nærmiljøet, får fasadene murstensforblending i ulike farger og nyanser. Det skal passe sammen med Sarpsborg kirke og rådhuset, som begge har teglsteinsfasader. Dessuten skal de ulike fargenyansene illustrere og bevare følelsen av variasjon som er typisk for Sarpsborgs gamle kvartalsstruktur. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og



**HAGEN:** Her ser man hvordan hagen blir kjernen i kvartalet. Illustrasjon: Blår.

ønsket om å innfri og gjøre kundene mer enn gjennomsnittlig fornøyde sitter dypt.

– Vi ønsker og tror at folk som bosetter seg her kommer til å være stolte av bostedet og leiligheten sin, smiler Titterud.

### VELKOMMEN INN

Inngangspartiet til boligkvartalet er det første som møter deg som gjest eller beboer. Det skal gi et solid første inntrykk, samtidig som beboerne sikres med nødvendig trygghet. Et hvile- og ventested med stil; elegant belyst, en stor sofa og skjult postkasserom. Rett innenfor hovedinngangen innredes et rom som disponeres av sameiet

for felles bruk eller lån til anledninger. Når man går gjennom inngangshallen venter en hage med gangstier til hver inngangssone diskret belyst om kvelden, masse beplantning, busker og stauder, sittebenker og orangeriet. Sommeren i Kulås Hage vil preges av et blomstrende fargerikt markdekke, syriner, trær og bærbusker. Den kalde årstiden vil vise frem vintergrønne busker som barlind og laurbær, mens rododendron-busker opprettholder et grønt inntrykk og Kulås-identitet.

Kvartalets bygninger vil ha en åpenhet sydvestover mot rådhuset og Festiviteten, som gjør det luftig. For tryggheten, privatsfæren og sikkerheten blir det et transparent gjerde og hageport med lås.

Oppgangene i de ulike delene av boligkomplekset skal gi solid hjemmefølelse hvor man møtes av lune farger og tar i håndløper av eik, med få leiligheter på hvert etasjeplan. Innendørs vil parkett, kjøkken, hvitevarer, god takhøyde, høye dører, store vinduer til gulvet og gode uteplasser understreke at standarden og bokvaliteten er høy. Solide og lekre Sigdal-kjøkken gir muligheter for å velge mellom fronter, benkeplater og 15 ulike farger uten pristillegg. Hvitewarene fra Siemens er av høy kvalitet.

Med andre ord, Kulås Hage er et prosjekt der beliggenhet og bokvalitet teller. ■