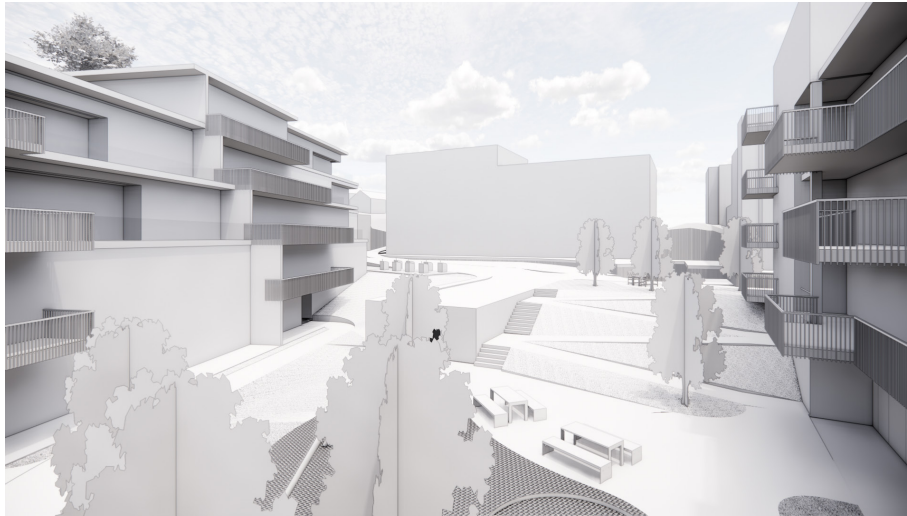


29.04.2024

# Formingsveileder

Reguleringsplan Sætervegen  
Fana, gnr. 40 bnr. 187 mfl  
Plan-ID: 70040000

# Innhold



## INNLEDNING

- Bruk av formingsveileder
- Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

## DEL 1

### BEBYGGELSE

- Typologi
- Førsteetasjer og kantsoner
- Fasadeinndeling
- Balkonger
- Takutforming
- Farger og materialbruk

## DEL 2

### BYROM

- Byrom og felles uteareal
  - Gårdsrommet
  - Stølhagen
  - Bøkehagen
  - Passasjen
  - Bindeleddet
  - Adkomsten

## Bruk av formingsveilederen

Hensikten med formingsveilederen er å sikre høy arkitektonisk kvalitet i henhold til de intensjoner som ligger i reguleringsplanen for Sætervegen, slik at disse videreføres i byggesaken for de enkelte bygg og byrom.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Sætervegen 70040000, og er forankret i planbestemmelse 2.2.3

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom, og supplerer planbestemmelser slik at området utvikles med et kvalitativt arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og helhetlig områdekarakter.

Veilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.2.3 Formingsveileder datert 29.04.2024 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

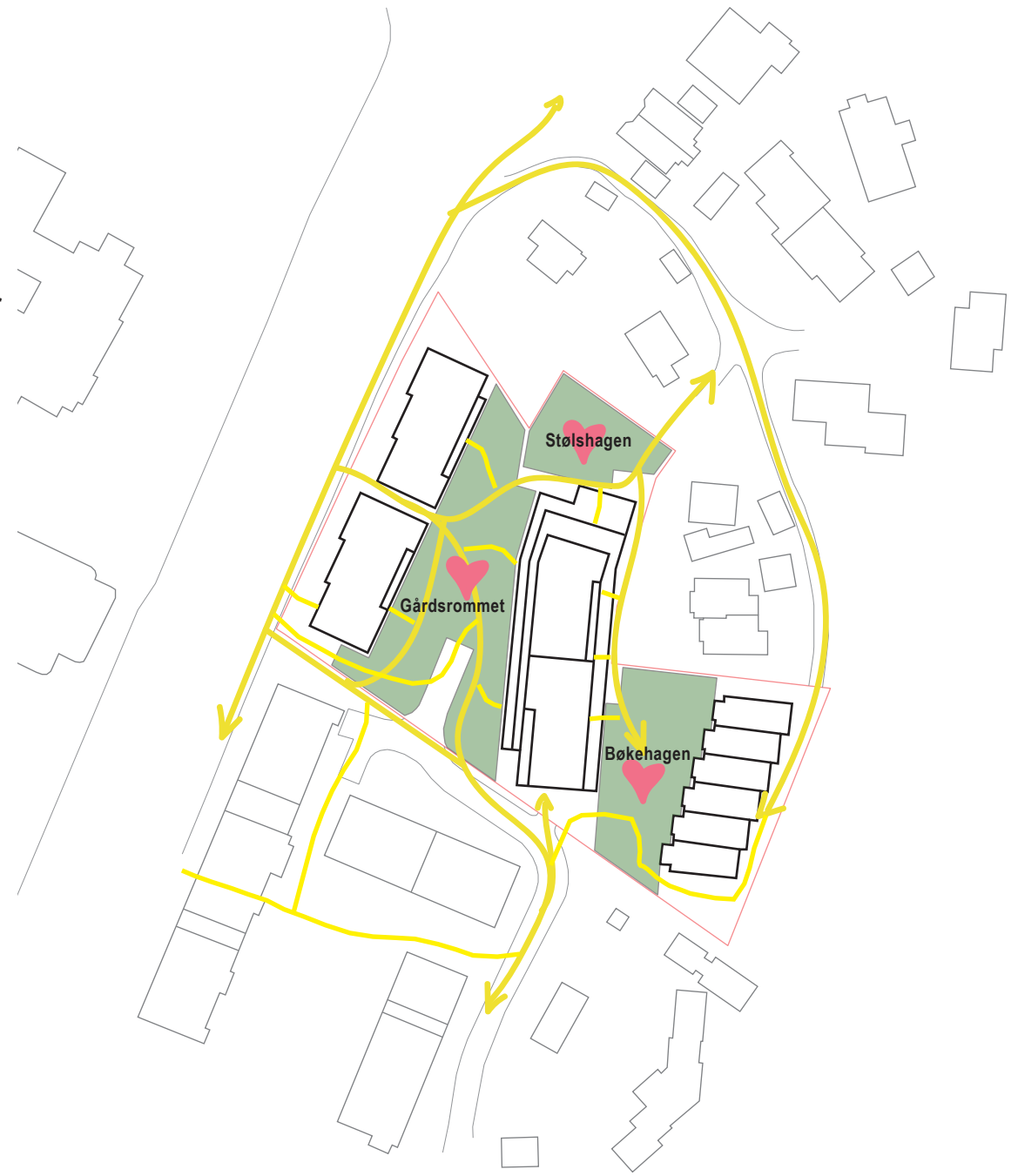
# Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

## Planens hensikt og ambisjoner

- Gjennom bruk av ulike typologier og gjennomtenkte prinsipper for møte med nabobeyggelse, vei og terreng skal prosjektet fortette med omtanke for omgivelsene.
- Prosjektet skal danne bindeleddet mellom blokkbebyggelsen i sør og småhusbebyggelsen i nord og øst. Sætervegen, Skjoldstølen og Fanavegen kobles sammen for gående.
- Det skal dannes støyfrie utearealer i ulike nivåer, som skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser.

## Overordnet arkitektonisk konsept

- Ulike typologier: svalgangs- og terrasseblokk, samt rekkehus.
- God kontakt med terreng, med utgang på bakkeplan fra flere nivåer.
- Gradvis nedtrapping av bebyggelse fra sør til nord.





# Situasjonsplan





## DEL 1: BEBYGGELSE

- Typologi
- Førsteetasjer og kantsoner
- Fasadeinndeling
- Balkonger
- Takutforming
- Farger og materialbruk

# Typologi

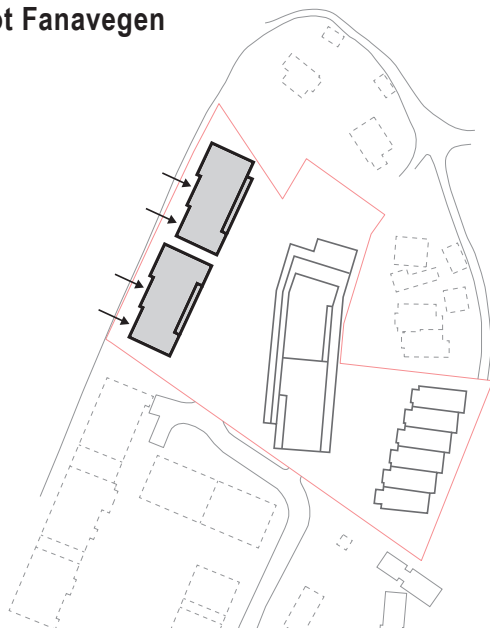
## Intensjon:

- De ulike typologiene skal best mulig tilpasse seg de premisser som ligger i den lokale kontekst i hvert av de tre bebyggelsesfeltene.
- Bruk av ulike typologier skal gi en spennende variasjon i bebyggelsen og prosjektet som helhet.

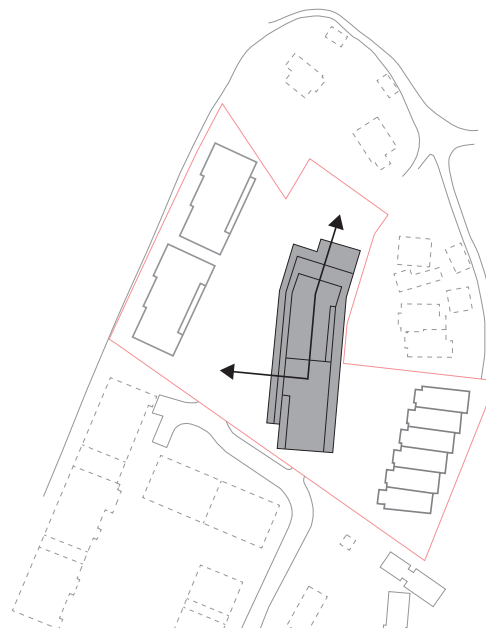
## Prinsipp for utforming:

- Det etableres tre typologier.
- Svalgangsblokk mot Fanavegen
- Terrasseblokk i gårdsrommet som trapper seg ned mot nord og vest
- Rekkehus på Skjoldstølen som legger seg inn i rekken av eneboligbebyggelse

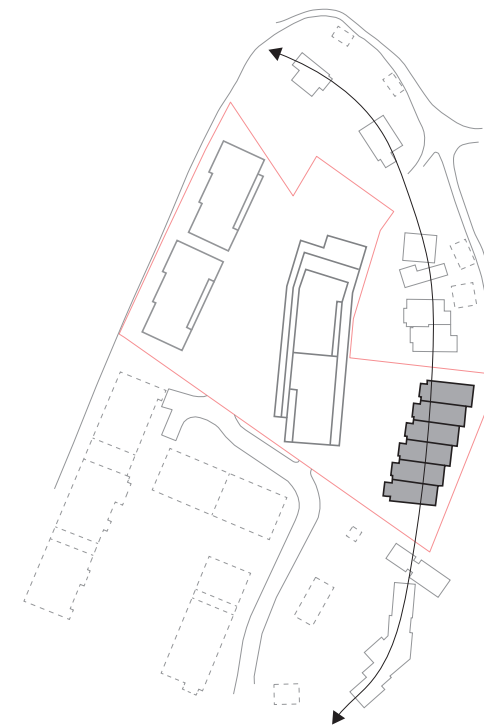
Svalgangsblokk  
mot Fanavegen



Terrasseblokk



Rekkehus



# Førsteetasjer og kantsoner

## Intensjon:

- Det skal sikres tydelige og bevisste overganger mellom offentlig og privat areal, slik at de ulike arealene oppleves gode, brukbare og med en tydelig offentlig/privat karakter.
- At møte mellom bygg og terreng oppleves naturlige, samt fremmer opphold og aktivitet i uteoppholdsarealer.

## Prinsipp for utforming:

- Det etableres fire typer prinsipper for kantsoner.
- Innganger er plassert mot fellesarealer, og inngangssoner gjøres synlige gjennom utforming og gode materialer både på bygg og uteareal.

Diagram:

Førsteetasjer og kantsoner

- Kantsoner type 1:  
Bolig med opphevet 1.etg
- Kantsoner type 2:  
Aktiv fasade / Næring
- Kantsoner type 3:  
Bolig mot felles grøntareal
- Kantsoner type 4:  
Felles fasade fra sykkelparkering

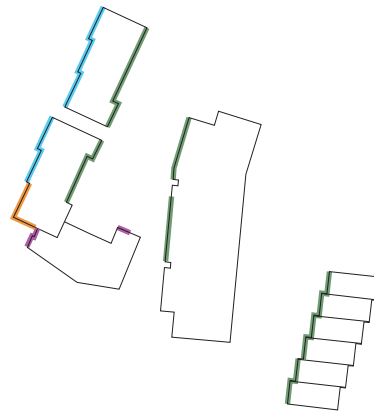
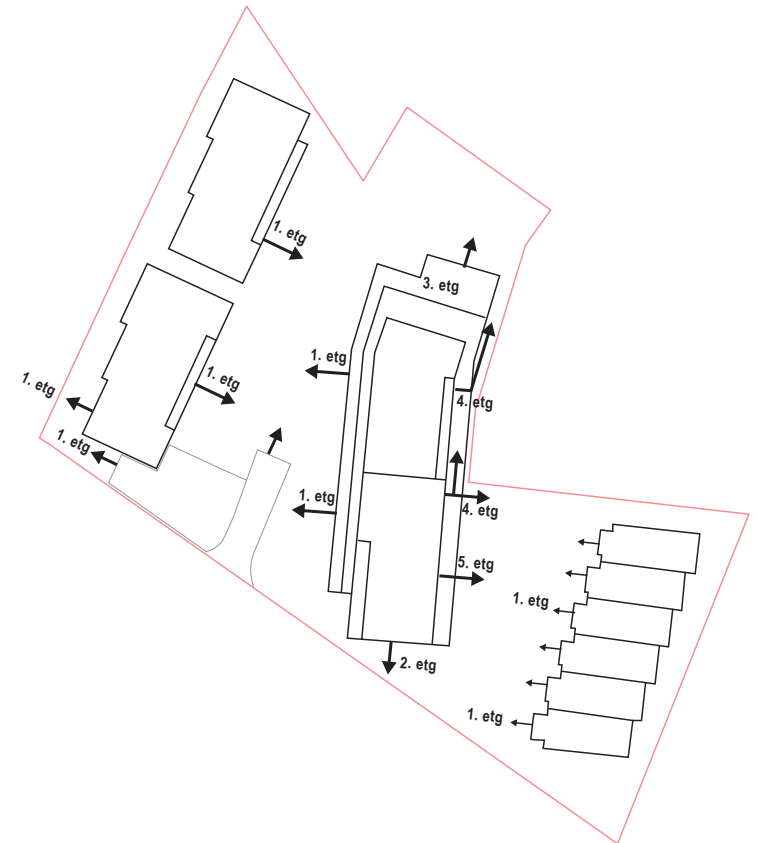


Diagram:

Koblinger til terreng

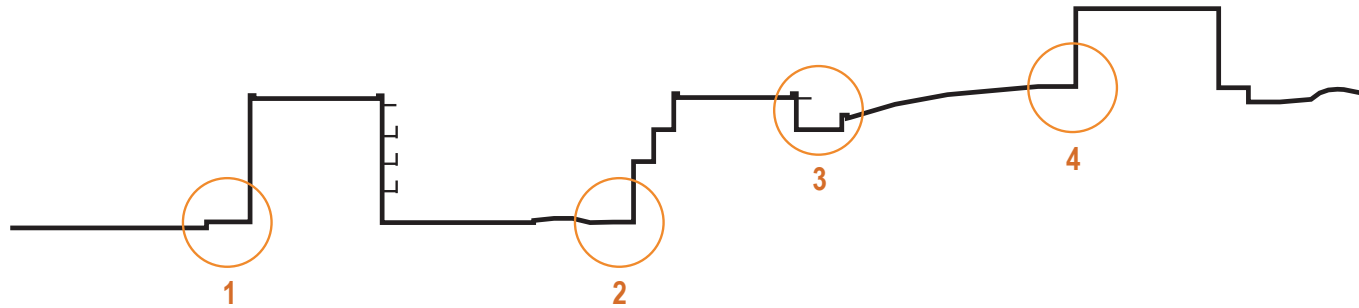


## RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.3.15 Utearealer på gatenivå og møter mellom private, felles og offentlige arealer skal anlegges med beplantning i form av busker/ stauder og/eller trær, samt gjennom bruk av variasjon i dekke og kanting/innramming.

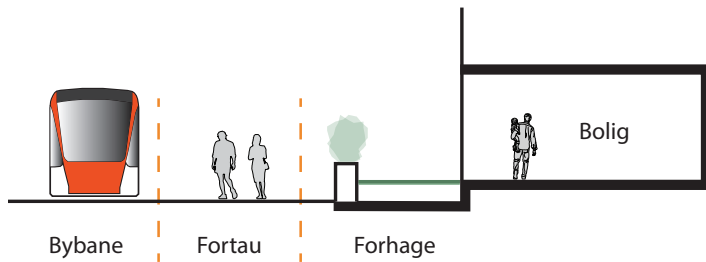


# Førsteetasjer og kantsoner



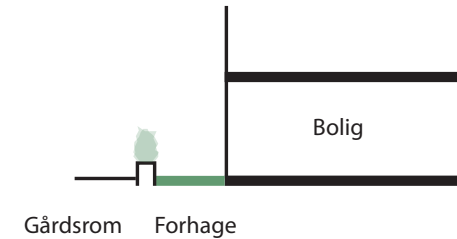
## Prinsipp 1

Boligarealers gulv er hevet i forhold til offentlig fortau. Det etableres arealer i forkant som buffer.



## Prinsipp 2

Der boligarealer er på tilnærmet likt nivå med felles gårdsrom, etableres private forhager som buffer og overgangssone mellom privat og felles areal.



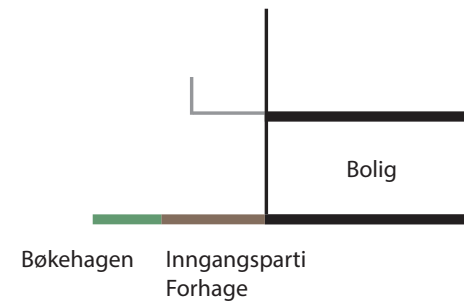
## Prinsipp 3

Passasjen øst for terrasseblokken (BBB1) defineres av en inntrukket boligfasade, og en terrengmur mot naboers hager. Det skal være en god balanse mellom minimering av innsyn mot naboer, rikelig med dagslys og åpenhet i passasjen.



## Prinsipp 4

I likhet med prinsipp 2, danner forhager en buffer mellom privat og felles areal.



## Fasadeinndeling

### Intensjon:

- Bygningene utformes med variasjon og egenart innenfor sin typologi.
- Det arkitektoniske uttrykket er tydelig og samsvarer med typologien.

### Prinsipp for utforming:

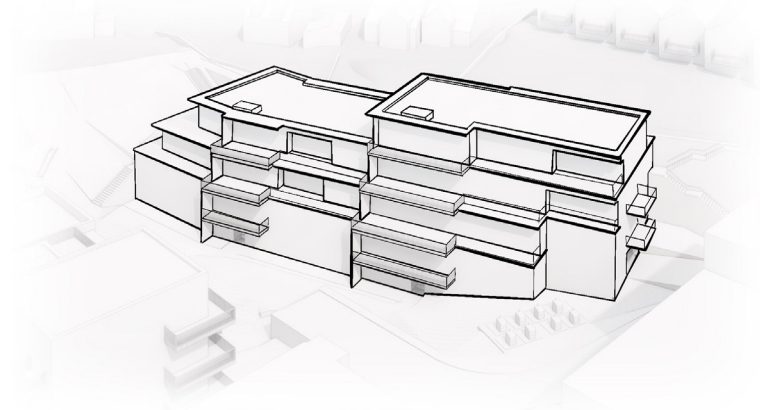
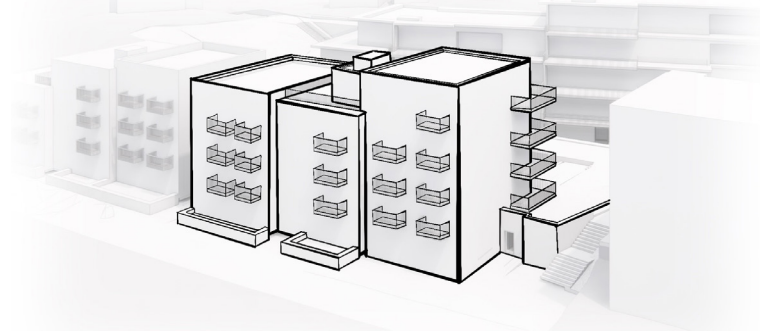
- Fasadeuttrykk følger form og fremstår helhetlig uten umotiverte brudd.
- Bygningsvolumene skal deles opp i mindre volumer ved hjelp av forskyvninger og avtrappinger (motiverte brudd), som vist i "Prinsippskisse inndeling volumer".
- Bygningsvolumene skal også deles opp i farge/materialitet i sammenheng med forskyvninger og avtrappinger i fasaden.
- B1, B2: Kan med fordel ha en lav sokkel på ca 1,0m, som tar opp overgang fra gateliv til bolig. Fasadematerialet ellers på hvert av de vertikale bånd skal være konsekvent fra bunn/sokkel til topp av bygningsdel.
- Fasader tilhørende næring skal utformes slik at de tydelig skiller seg fra resten av fasaden.

### RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.2.1 Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/eller avtrappinger.

### Prinsippskisse Inndeling Volumer

**B1, B2:**  
Fasader langs Fanavegen underinndeles i vertikale bånd ved bruk av forskyvninger/ inntrekk i fasaden.



**Terrasseblokken:**  
Trappes ned mot nord og vest.



**Rekkehusene:**  
Forskyves i forhold til hverandre.

# Balkonger

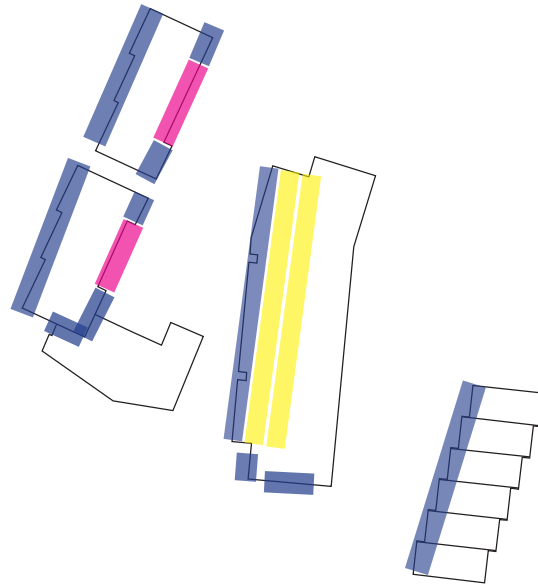
## Intensjon:

- Å sikre gode arkitektoniske kvaliteter, bokvalitet og uteoppholdskvalitet.
- Skal fremstå som en gjennomtenkt del av fasaden.
- Skal utformes for å hindre innsyn mot eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse

## Prinsipp for utforming:

- Balkonger fremstår som en integrert del av bygningskropp og arkitektur.
- Innglassede balkonger benyttes ikke i prosjektet. Krav til privat uteopphold er møtt i utearealene. Balkonger trenger altså ikke være støyfrie.
- Ulike balkongtyper kan kombineres, men med en hovedfordeling som vist i diagram.

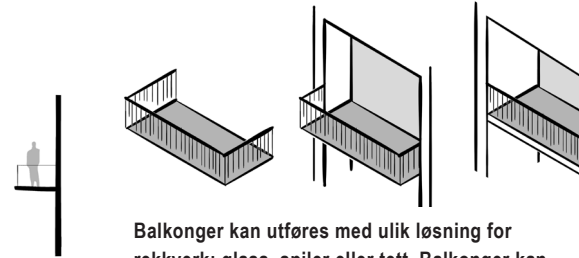
Diagram:  
Plassering av balkonger og hovedfordeling av ulike typer



- Balkonger
- Variert svalgang
- Terrasseringer

Eksempler på utforming.

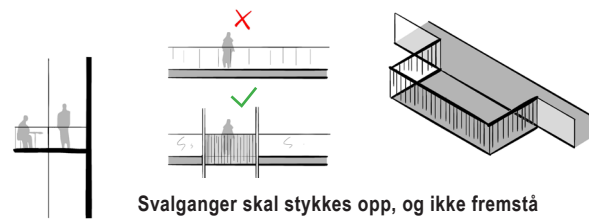
## Balkonger



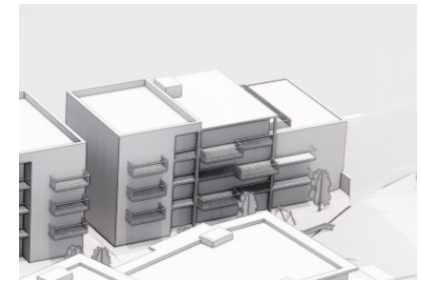
Balkonger kan utføres med ulike løsninger for rekkverk; glass, spiler eller tett. Balkonger kan trekkes inn som del av fasade. Det skal være en variasjon av løsninger for BKB1 og 2.



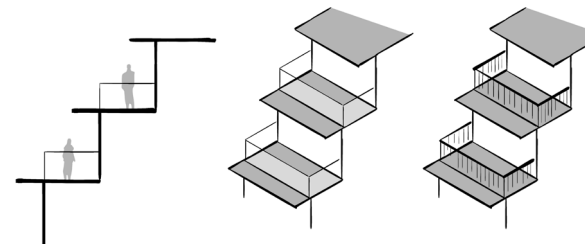
## Variert svalgang



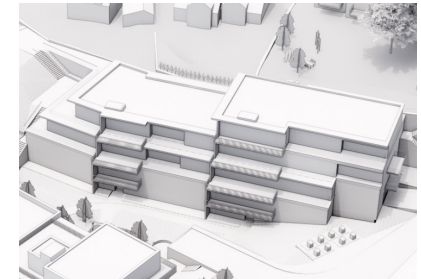
Svalganger skal stykkes opp, og ikke fremstå som monotone. Vertikale elementer, variasjon i rekkverk, og variert dybde på svalgang kan benyttes for å oppnå dette.



## Terrasseringer



Inntrukkede balkonger utføres med en utragende del som fungerer som baldakin for underliggende balkong. Hindrer slik innsyn. Ulike rekkverkstyper kan også her benyttes for å bryte lange horisontaler i fasadene.



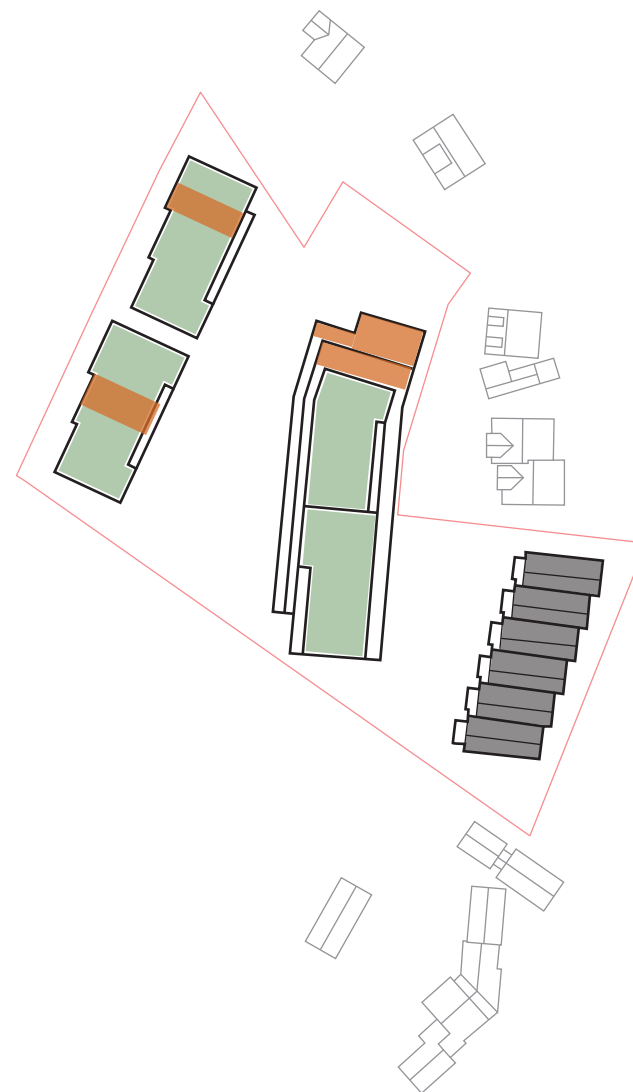
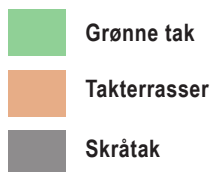
# Takutforming

## Intensjon:

- At flate tak er grønne og gir en positiv effekt mtp fjernvirkning, håndtering av overvann, biologisk mangfold osv.
- At takform på rekkehusene danner et godt samspill med taklandskapet på nabobebyggelse.

## Prinsipp for utforming:

- Flate tak som ikke har opphold skal være grønne.
- Rekkehus utføres med saltak.
- Terrasseblokk får flate tak for å sikre utsyn fra nabobebyggelse i øst.



## RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.8.b Takflater på bygg i BKB1, BKB2 og BBB som ikke benyttes til takterrasser, skal være utformet som grønne tak med vegetasjonsdekke.

3.1.8.c Grønne tak skal ha jorddybde som sikrer at det kan etableres en variasjon i plantesorter i form av stauder og urter sammen med sedum. Forskjellige arter med lang blomstring og med variert preg gjennom vekstperioden skal benyttes.

3.4.3 Tak skal utformes som saltak.



# Farger og Materialbruk

## Intensjon:

- Å sikre at planområdet blir utformet med bruk av gode farger og materialer som er tilpasset konteksten/nabolaget, og som gir merverdi til området.
- Å skape en helhetlig steds karakter med harmonisk variasjon mellom de ulike byggene.

## Prinsipp for utforming:

- Se til veiledende fargepalett
- Hovedmaterialer er: tre, murpuss, tegl og stein.
- Valg av nybyggenes materialer skal vurderes ut i fra kontekst:
  - B1, B2: Står med vestfasaden mot en urban bysetting, og østfasaden mot et indre gårdsrom.
  - Terrasseblokken: Står i en kobling mellom halvurbant-terreng-eneboligområde.
  - Rekkehusene: Står i et etablert eneboligområde.

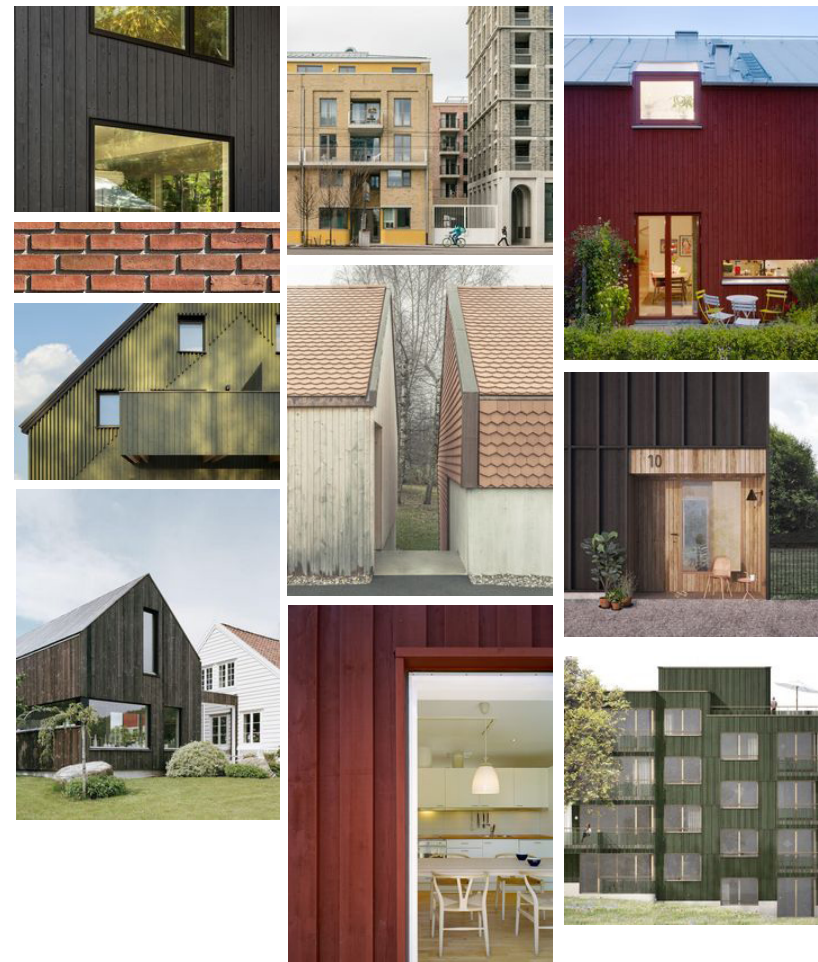
## Nabobebyggelse:



## RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.2.2 Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser. Hovedmaterialer for fasader skal være tre. Det tillates variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1 og BKB2, herunder murpuss, platekledning, båndtekkning, tegl og/eller stein.

## Referansebilder:



## Veiledende fargepalett:

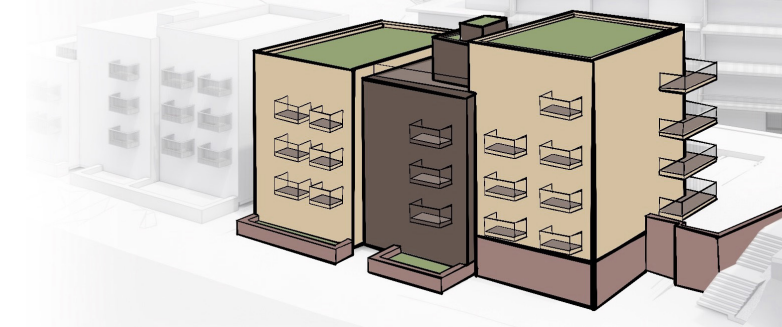
Materialet og fargens endring over tid må tas med i betraktningen ved bruk av palett.



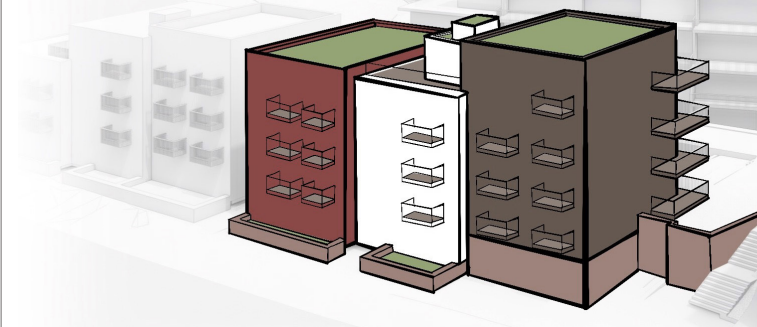
## Farger og Materialbruk

*Prinsippkisser for bruk av materialer og farger, vist med to eksempler per typologi. Tunge materialer som tegl og stein, brukes forholdsvis nære bakken i sokler og murer. Skifte av materiale eller farger motiveres av typologiens oppdeling, ihht. prinsipper for inndeling av volumer. Eksempelvis horisontale skiller mellom fasade og sokkel, eller vertikaler som deler fasade.*

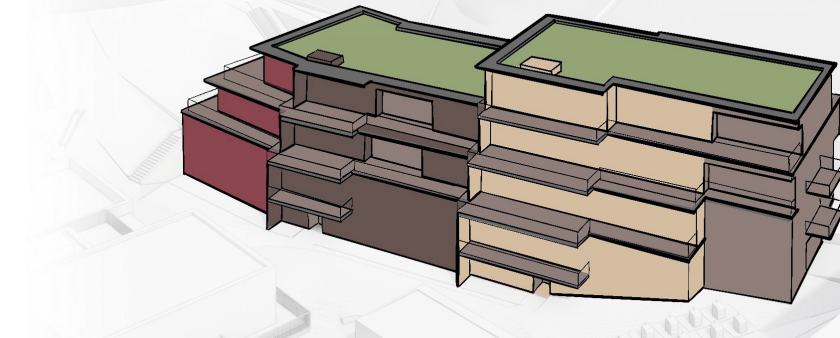
B1, B2 / Bybaneblokkene:



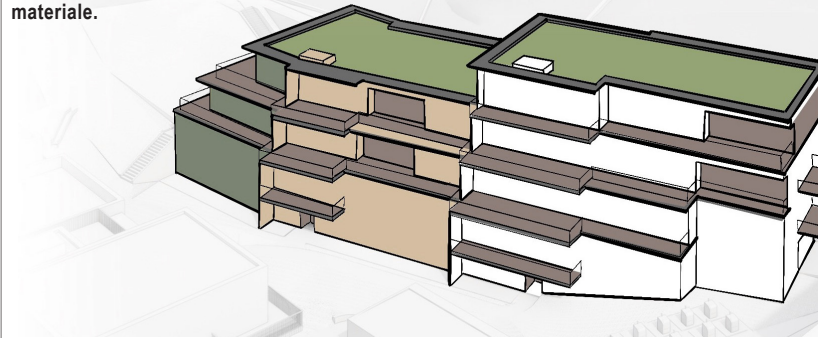
Farge- og materialbruk forsterker volumets oppdeling, og skiller næring fra boligarealer.



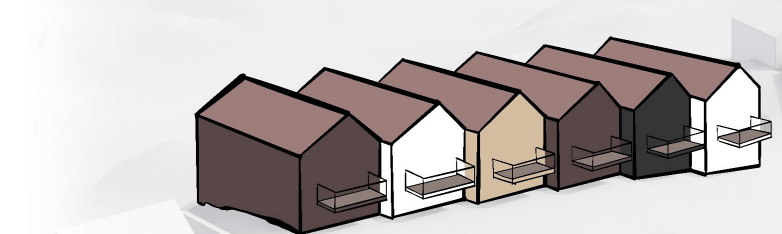
Terrasseblokken:



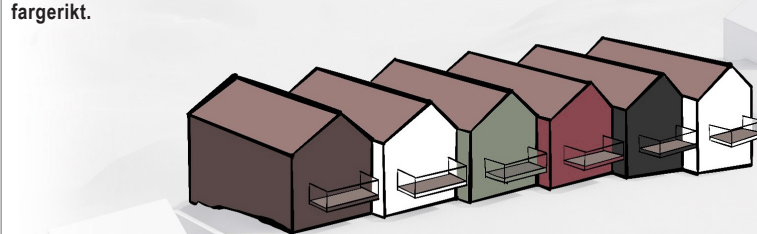
Farge- og materialbruk forsterker volumets oppdeling. Inntrukkede bygningsdeler kan gis en felles farge/materiale.



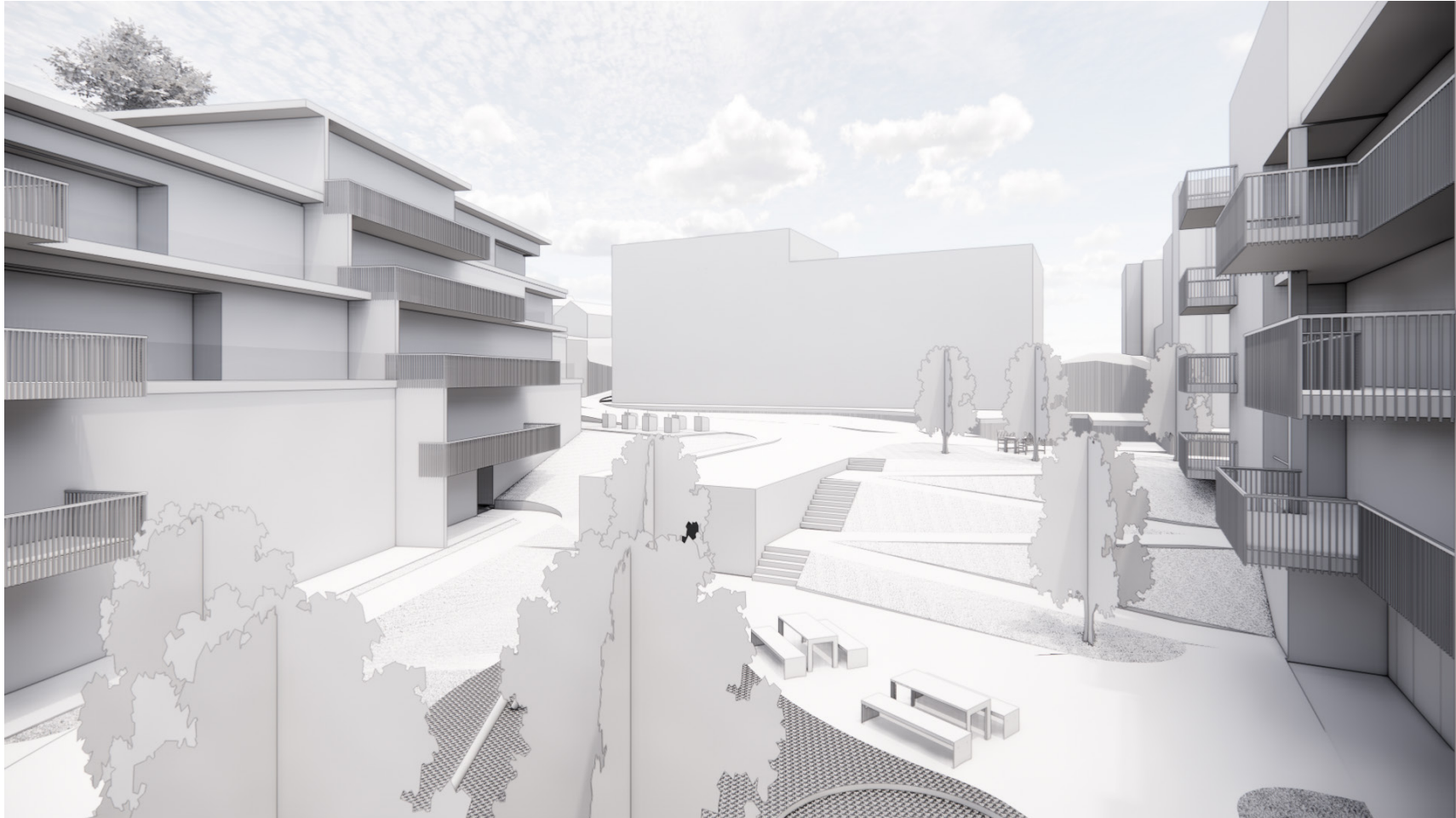
Rekkehusene:



Hvert hus defineres med en gjennomgående farge. Kan utføres variert, uten nødvendigvis å være sterkt fargerikt.







## DEL 2: BYROM

- Byrom og felles uteoppholdsareal
  - Gårdsrommet
  - Stølshagen
  - Bøkehagen
  - Passasjen
  - Bindeleddet
  - Adkomsten

## Byrom og felles uteareal

### Intensjon:

- De ulike byrommene skal inneha kvalitetene som samlet gir et spennende, anvendelig og godt uteareal.
- Uterom og terreng beholdes der det er mulig, og tilpasses for å gi brukskvalitet og danne gode møter mot nabobebyggelse og omkringliggende terreng.
- Størst mulig del av uteareal skal ha tilgjengelig adkomst.

### Prinsipp for utforming:

- I hovedsak et tredelt uteareal som tar opp i seg høydeforskjellene, og binder planområdet sammen med omgivelsene.
- Utvendige trapper i både sør og nord binder sammen utearealene, i samspill med trapp og heis i byggene.
- Etasjer som treffer bakken får inngang/utgang til terreng.
- Utearealer som har skrå deler, får tilkomst fra flere nivåer.

### RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.3.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Murer og terrasseringer skal beplantes.

3.1.2 Uteareal i ulike nivå skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser. Det tillates etablert trapper i bratte parti.

3.6.3 Felles uteareal skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres for lek og rekreasjon.

3.6.5 Det skal legges vekt på variasjon i dekke, samt variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon i beplantning. Pollinerende vegetasjon, trær, busker, frukttrær og andre nyttevekster skal være del av plantemeny.



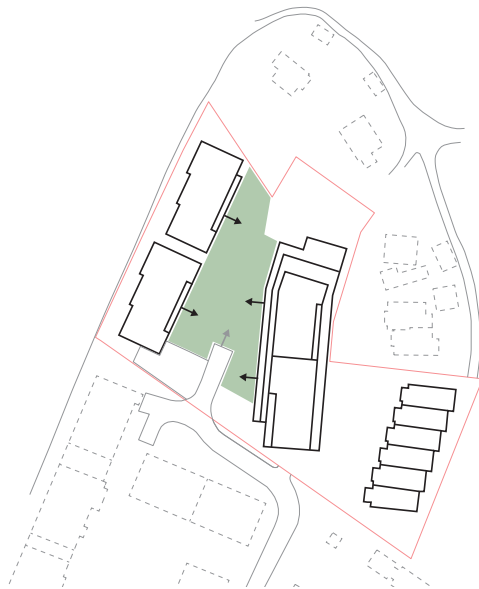


# Byrom og felles uteareal

De tre store utearealene som ligger på hver sin høyde i området.

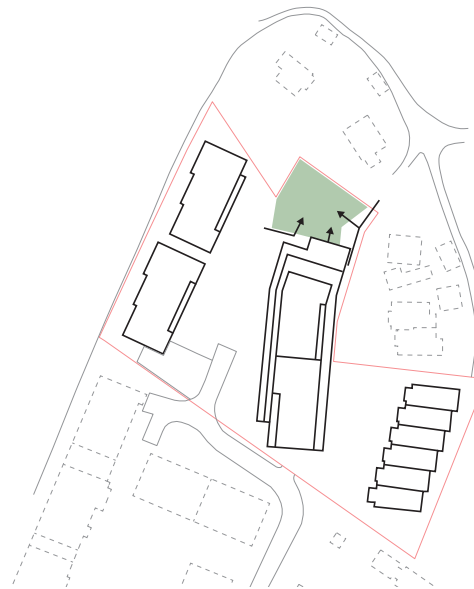
## Gårdsrommet

- Lunt, skjermet indre gårdsrom
- Knutepunkt innganger, sykkelparkering, fellesareal.
- Lek og opphold



## Stølshagen

- Solrikt uteoppholdsareal ett nivå høyere enn Gårdsrommet
- Knytter området sammen med Skjoldstølen.
- Minimalt med terrenginngrep.
- Kobler seg på 3 og 4 etg i terrasseblokken
- Tilrettelagt for dyrking og felles uteplasser.



## Bøkehagen

- Solrikt uteopphold på øverste hagenivå
- Ønske om å bevare blodbøken. Som vil danne et felles midtpunkt mellom terrasseblokken og rekkehusene.

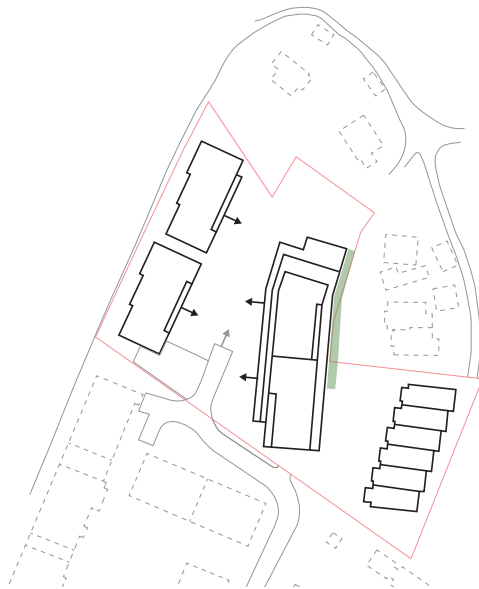


# Byrom og felles uteareal

*Mindre utearealer som binder sammen de større utearealene, veiarealer, og bebyggelsen i området.*

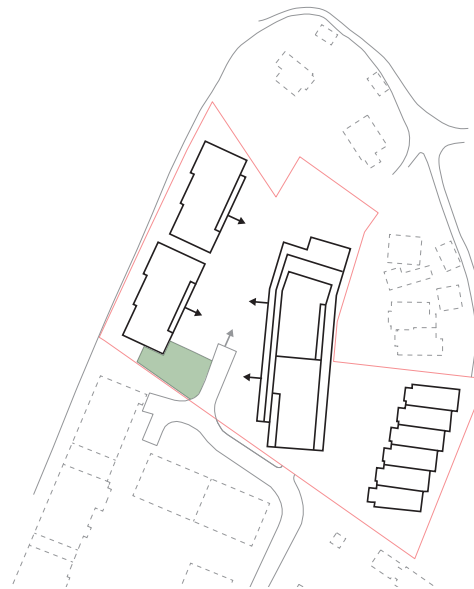
## Passasjen

- Sosialt uterom som binder sammen Stølshagen og Bøkehagen.
- Boliger som vender ut mot passasjen får egen utgang.
- Ligger under naboers terreng for å minimere innsyn.



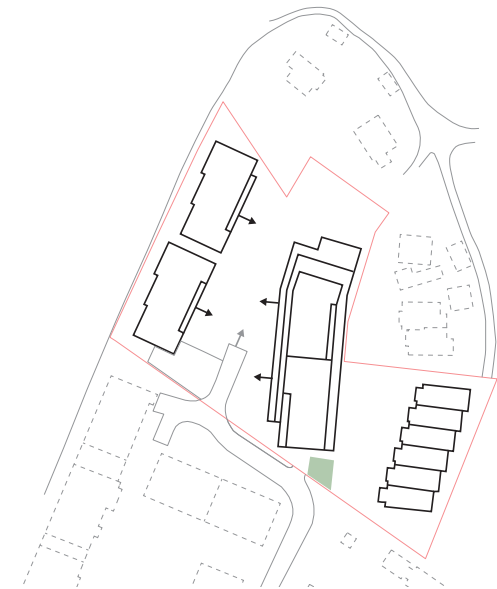
## Bindeleddet

- Arealet binder sammen Gårdsrommet og naboprojektet i sør.
- Et solrikt uteareale, med sitteplasser og vegetasjon.



## Adkomsten

- Plantefelt rundt trappen i sørøst står i kontrast til veien og de grå flatene.
- Det grønne benyttes for å markere et tydelig og trygt skille mellom kjørende og gående fra trapp og fortau.



# Byrom og felles uteareal

Referansebilder og eksempler på utforming og bruk av utearealene.

*Bruk av natursteinsmurer mot beplantede felter*



*Lekearealer flettet sammen med landskapet*



*Grønne staudetak*



*Estetisk håndtering av overvann*



*Lek i skrånende terreng*



*Bearbeiding av terreng med lett hånd. Danner opphold i flere høyder.*