

Formingsveileder

Paradis Torg

Reguleringsplan: Fana, gnr. 13 bnr. 366 mfl.

Paradis S2 og S3.

Nasjonal arealplan-ID: 4601_70400000

06.06.2024



Vedlegg 26

Side 1-13

1 Innledning

Bruk av formingsveilederen og relevante planbestemmelser

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

2 Bebyggelse

Fasadeinndeling

Gesims- og takutforming

Farger og materialbruk

3 Utomhus

Uteoppholdsareal: Første etasje og kantsoner

Uteoppholdsareal: Balkonger

Muranlegg

Innledning

Relevante planbestemmelser

Bruk av formingsveileder

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygningene og uteområdene.

Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse og utomhusanlegg, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor tydelige og harmoniske rammer.

Veilederen angir en rekke prinsipper for utformingen av bebyggelse og uterom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer for typiske situasjoner.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplan ID 4601_70400000 for Paradis Torg og er forankret i planbestemmelse § 2.2.1.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og uterom der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. gjeldende reguleringsbestemmelser.

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

Relevante planbestemmelser

§ 2.2.1

Formingsveileder datert 06.06.2024 og formingsveileder for samferdselsanlegg i Paradis sentrum datert 11.10.2016, skal legges til grunn for utforming innenfor planområdet.

§ 2.2.2

Illustrasjonsplan datert 22.03.2024 er retningsgivende for disponering innen planområdet.

§ 2.2.3

Alle bygg, byrom, samferdselsanlegg og øvrige utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.

Elementer fra strøket skal brukes for å gi historisk forankring og samtidig skal det være et urbant formspråk. Tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre skal benyttes i størst mulig grad. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak. Det vises til prinsipp for utforming fastsatt i formingsveiledere.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bolig- og sentrumsbebyggelse med utgangspunkt i vedtatt områdeplan for Paradis sentrum. Sentrum av Paradis rundt det offentlige torget skal utvikles, med sentrumsrettet næringsvirksomhet og boliger.

Innenfor område KBA1-3 legges det til rette for boliger i leiligheter i kombinasjon med kontor, forretning og tjenesteyting, med publikumsrettede funksjoner i første etasje på bygg som vender ut mot torg og fortau. Innenfor område BK1-3 legges det til rette for boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Det legges til rette for varierte uteoppholdsarealer og fellesløsninger i planen.

Planen omfatter regulering av offentlig torg, offentlig miljøgata i del av Paradisleitet, offentlig turveg mellom Paradisleitet og Storetveitvegen, og del av fv. 582 Storetveitvegen/Nesttunvegen og fv. 585 Sandbrekkevegen med fortau.

Utfyllende beskrivelse fremgår av planbeskrivelsen.

Bebyggelsesstruktur

Området rundt Paradis Torg er i stor transformasjon. Paradis utvikles fra å være et småskala lokalsenter i et eldre villaområde preget av mye biltrafikk, til å bli et viktig kollektivknutepunkt med bybanestopp og nye boligkvarterer med leilighetsbygg. Omleggingen av trafikk og tilrettelegging for myke trafikanter fører til at området endres og blir mindre bilbasert.

Planforslagets målsetning er å etablere gode og skalerte møteplasser og fleksible boliger for familier i ulike livsfaser med ulike behov. Vi søker å skape bygningsstrukturer og plassdannelser som tar innover seg plasseringen mellom eksisterende villabebyggelse på den ene siden og nye urbane kvartaler og bystrukturer på den andre siden.

Paradis Torg søker å legge tilrette for et rikt bomiljø med høy arkitektonisk kvalitet, i skjæringspunktet mellom det landlige og det urbane, og bidra til å utvikle et skalert bomiljø og et attraktivt lokalsenter med rause møteplasser.



Illustrasjonsplan, datert 22.03.2024.

Variasjon i byrom. Planen legger tilrette for et skalert bomiljø med ulike plassdannelser.

2 Bebyggelse

Fasadeinndeling

Intensjon

Å skape et variert fasadeuttrykk som kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.

Prinsipp

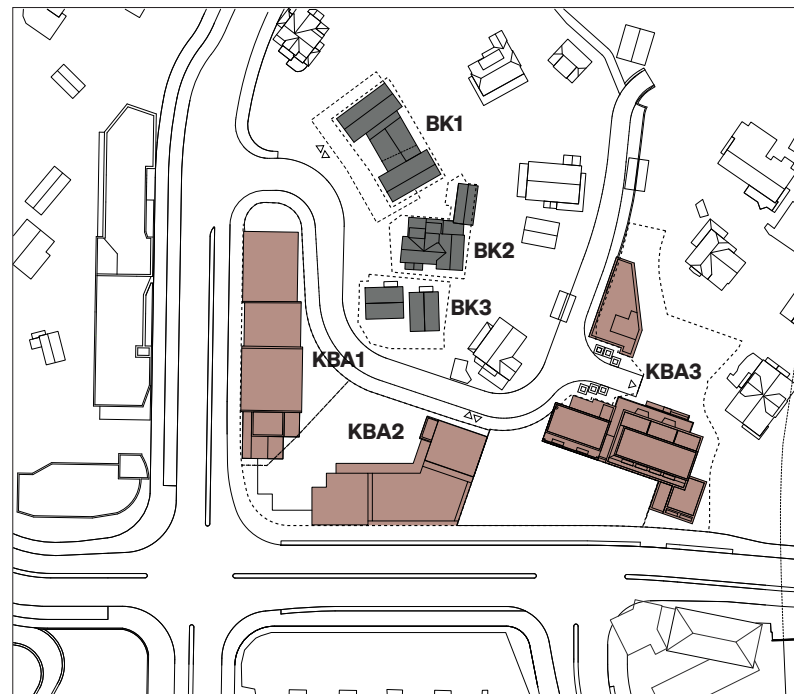
De ulike typologiene har ulike prinsipper for inndeling med materialitet og utforming, jf. temakart og oppriss.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.2.b Innenfor felt BK1-BK3 skal bebyggelsen bestå av oppdelte volumer der det skal benyttes trekledning med variert fargebruk. Det tillates innslag av andre materialer i varig kvalitet. Øverste etasje av byggene skal varieres med forskjellige skråtaksetasjer med tydelige gesimser, etter prinsipp i formingsveileder datert 06.06.2024. Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveilederen.

§ 3.1.5.b I KBA1-KBA3 skal del av 1. etasje som vender ut mot offentlig torg o_TO1 og offentlig fortau o_FO2 og o_FO3 ha aktive fasader med inngangsparti og vinduer. Boligformål og innadrettede kontorformål tillates ikke på bakkeplan der det skal være aktive fasader. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet forretning, kontor med publikumsadgang, visningsrom, bevertning, undervisning og fellesareal for beboere og brukere. Det åpnes for inngangspartier til boliger. Vinduer skal ikke tildekkes, men det er tillatt med tilpasset logo/reklame.

§ 3.1.5.h Det er tillatt å etablere støyskjerm som en del av fasaden i KBA2 og KBA3. Støyskjermene skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Støyskjerm i KBA2 skal utføres i transparent materiale.

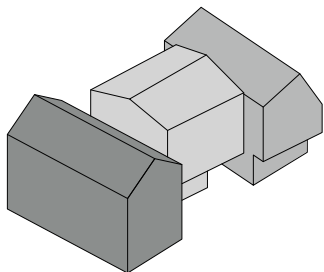


Formingsveileder, Paradis Torg



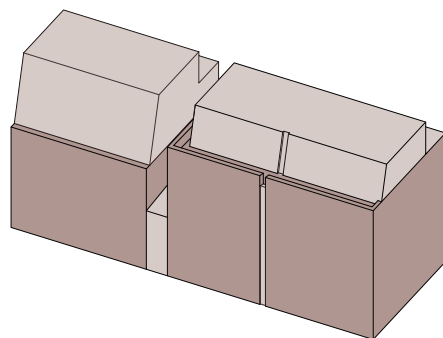
Temakart: Fasadeinndeling

Prinsipper for fasadeinndeling



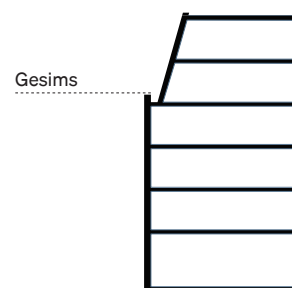
BK1-3

Bygningsvolumene fremstår helhetlig i seg selv, men settes sammen i ulike strukturer for å gi variasjon i fasader og for å gi boligene kvalitet i uteoppholdsarealet.



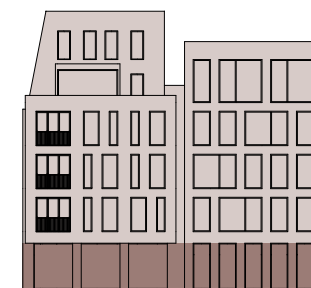
KBA 1-3

Fasader skal deles opp vertikalt ved hjelp av mellomrom og brudd.



Prinsipp for inntrukket gesims

I bebyggelsen innenfor KBA 1-3 skal det flere steder være inntrukket gesims, slik at man får et variert og skalert møte med himmelen.



Prinsipp for næringsetasje

Der hvor det er næring i første etasje skal det være åpne og aktive fasader med en høy andel glass.

Gesims- og takutforming

Intensjon

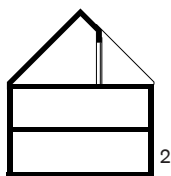
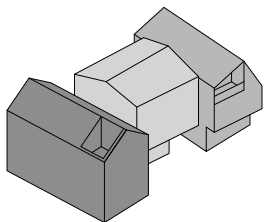
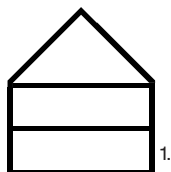
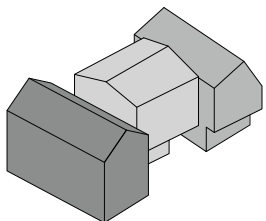
Et rikt taklandskap i variert samspill mellom himmel og gateplan, eksisterende og planlagt bebyggelse, natur og terreng.

Prinsipp

Taklandskapet varieres ved bruk av ulike takformer og uttrykk innenfor regulerte byggehøyder.

Det etableres to hovedprinsipper for tak- og gesimsutforming.

Prinsipper for gesims- og takutforming



BK 1-3

1. Saltak med varierende takvinkel fra 20-40 grader.
2. Saltak med innslag av inntrukket takterrasse.

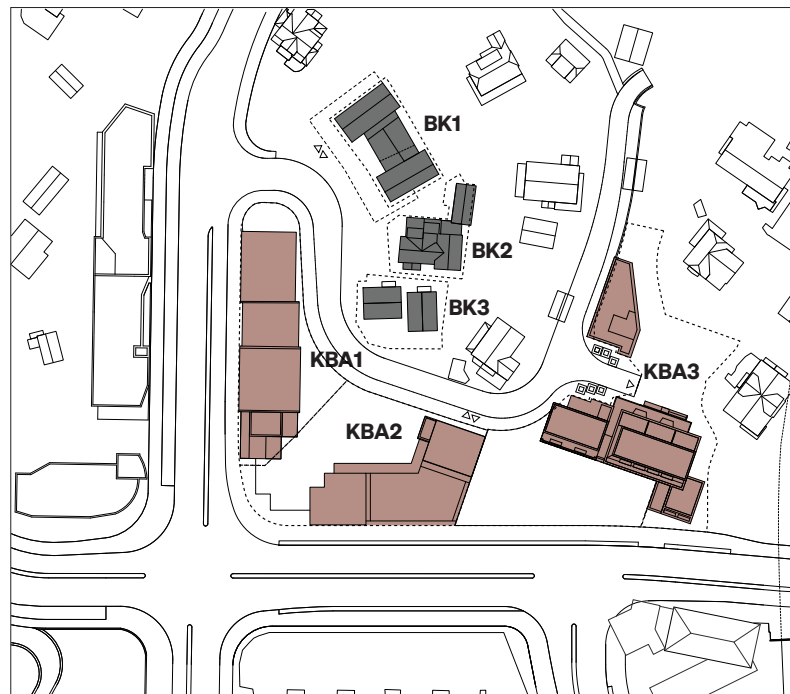
Relevante planbestemmelser

§ 3.1.2.b Innenfor felt BK1-BK3 skal bebyggelsen bestå av oppdelte volumer der det skal benyttes trekledning med variert fargebruk. Det tillates innslag av andre materialer i varig kvalitet. Øverste etasje av byggene skal varieres med forskjellige skråtaksetasjer med tydelige gesimser, etter prinsipper i formingsveileder datert 06.06.2024. Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveilederen.

§ 3.1.5.g Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveileder datert 06.06.2024. Øverste etasje av byggene i KBA1-KBA3 skal utformes med en hovedandel skråtaksetasjer med tydelige gesimser og karnapper, i variasjonen med flate tak, etter prinsipper i formingsveilederen. Bebyggelsen skal ha fasader med ulike typer teglstein og trekledning. Det tillates innslag av andre materialer i god kvalitet.

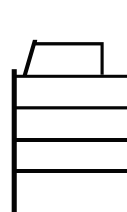
KBA 1-3

Flatt tak, inntrukket gesims, skråtaksetasje med innslag av karnapper og inntrekk. KBA1 skal ha skråtaksetasjer mot Storetveitveien og Paradisleitet. KBA2 og KBA3 skal ha skråtaksetasjer mot Sandbrekkeveien og offentlig torg. Skråtaksetasjer skal ha varierende vinkel fra 60-80 grader. Hovedtak skal ha vinkel fra 0-15 grader.

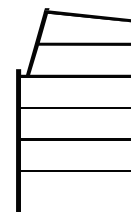


Temakart: Gesims- og takutforming

Formingsveileder, Paradis Torg



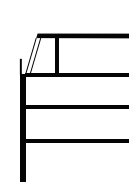
1.



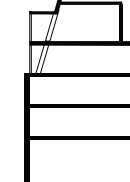
2.



3.



4.



5.

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Flatt tak med inntrukket gesimskant og skrå avslutning. 2. Skråtaksetasje med inntrukket gesims og skrå avslutning. 3. Flatt tak med geimskant. | <ol style="list-style-type: none"> 4. Flatt tak med inntrukket gesimskant, skrå avslutning og inntrukket del til takterrasse. 5. Flatt tak med inntrukket gesimskant, skrå avslutning og takopplett. |
|--|--|

Farge- og materialbruk

Farge- og materialpaletten skal leses som veiledende.

Intensjon

Helhetskarakter med variasjon og godt samspill med eksisterende situasjon.

Å bruke farger og materialitet for å skalere de ulike bygningsvolumene.

Sikre bruk av miljøvennlige materialer og kvalitet.

Prinsipp

Det skal hovedsaklig brukes tre, tegl og sink.

Hovedpalett med fem farger/nyanser, samt tre kontrastfarger og tre detaljfarger angir en intensjon om helhetskarakter og uttrykk.

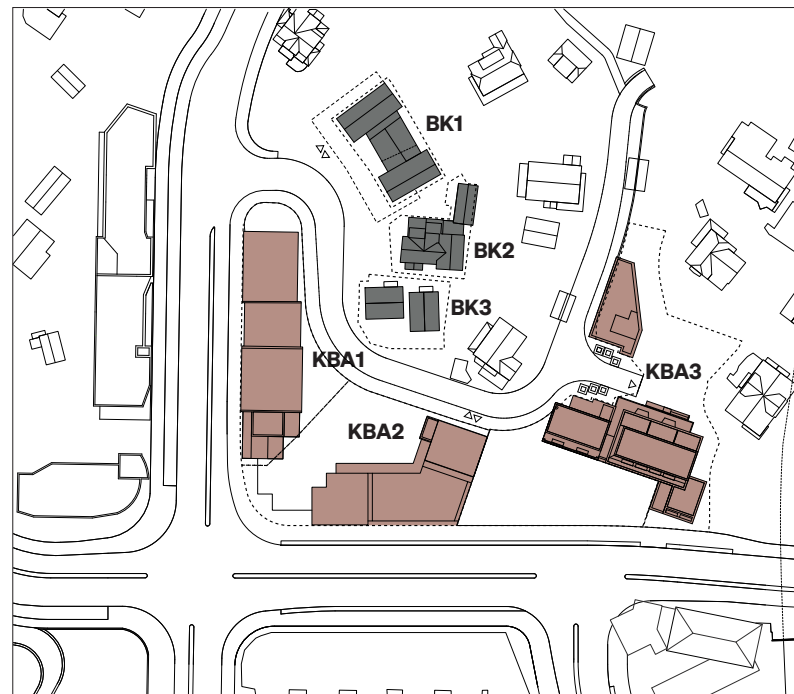
Kontrastfarger kan brukes på sokkel og inntrekk i fasade og på tak. De kan også brukes på større flater.

Detaljfarger brukes hovedsaklig på vinduer, dører, lister og beslag men kan brukes som innramming rundt eller i inngangspartier/balkonger eller på enkelte flater.

Relevante planbestemmelser

§ 2.2.3 Alle bygg, byrom og øvrige utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Elementer fra strøket skal brukes for å gi historisk forankring og samtidig skal det være et urbant formspråk. Tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre skal benyttes i størst mulig grad. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak. Det vises til prinsipp for utforming fastsatt i formingsveiledere.

§ 3.1.5.g Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveileder datert 06.06.2024. Øverste etasje av byggene i KBA1-KBA3 skal utformes med en hovedandel skråtaksetasjer med tydelige gesimser og karnapper, i variasjonen med flate tak, etter prinsipp i formingsveilederen. Bebyggelsen skal ha fasader med ulike typer teglstein og trekledning. Det tillates innslag av andre materialer i god kvalitet.

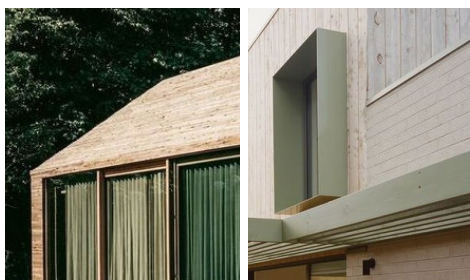


Temakart: Farge- og materialbruk

Formingsveileder, Paradis Torg



BK1 - BK3 Referansebilde, materialitet og farge



BK1 - BK3 Referansebilde materialitet og farge

KBA1 - KBA3

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Mot sør og vest vil fasaden ta opp i seg den støyproblematikken som vei og torg resulterer i. Her vil bygningsmassen fremstå tyngre i møte med det urbane landskapet - og fasadene vil hovedsaklig bestå av tegl i ulike valører. De skjermede gårdsrommene i nord skaleres ned ved bruk av treverk.

BK1 - BK3

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Det brukes en blanding av trekledning og metall. Jordfarger mot det brune med innslag av grønt gir lune mellomrom og et dempet uttrykk mot åsen. Murer og underetasjens fasader skal utføres i naturstein og inngå i den overordnede terrengbehandlingen. Steinstørrelse må være iht. dens funksjon, dvs. i tyngre skjæringer tillates maskinstein men for mindre muranlegg skal det være håndstein. Stedlig berg- og fargevalør ønskes.

Eksisterende villa i planområdet bevares. Denne vil være et historiefortellende element i planområdet og beholde sin okerfarge.

3 Utomhus

Uteoppholdsareal:

Første etasje og kantsoner

- Kantsoner sammen med fasader kobler bygningene til bygulvet.
- Aktive fasader er der hvor funksjonen i første etasje er ment å være publikumsrettet og inviterende.

Intensjon

Å skape lesbarhet i overgangen mellom offentlig, felles og privat.

Å øke kvaliteten for fotgjengere og beboere ved å legge tilrette for aktiv og ulik bruk av gater, torg og bakgårder.

Prinsipp

Første etasje gis en variert utforming.

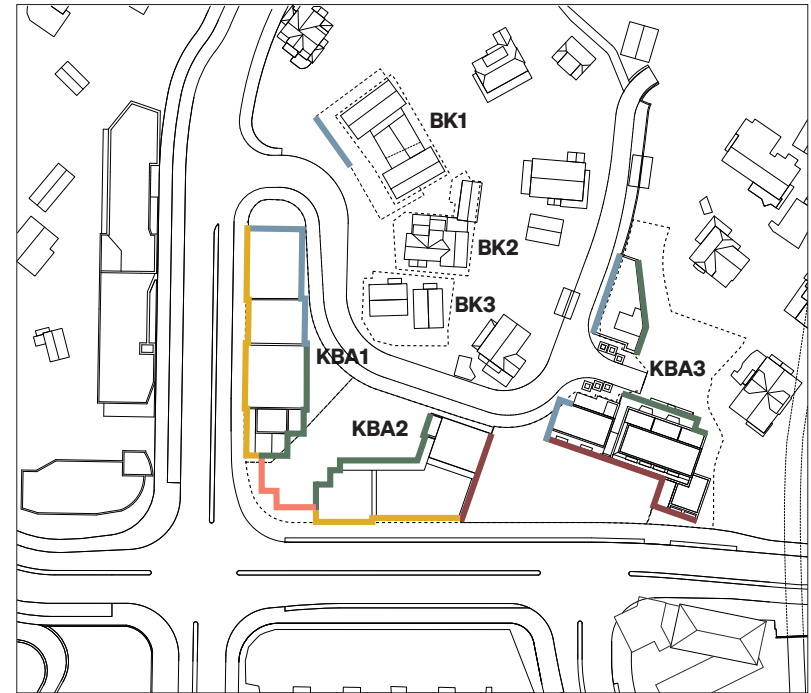
Adkomster til boligene er plassert mot felles arealer og har en tydelig utforming.

Prosjektet innehar 5 typer kantsoner, jf. temakart og prinsipp-snitt.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.5.a Felt KBA1-KBA3 er kombinert formål for etablering av boliger (inkl. felleslokaler), forretning, kontor og tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som servering, kafé, restaurant, frisør, hudpleie o.l. Forretning defineres herunder som detaljhandel med for eksempel salg av apotekvarer, bakevarer, blomster, interiørvare o.l. Det er ikke tillatt med etablering av plasskrevende handel, som for eksempel salg av biler og trelast.

§ 3.1.5.b I KBA1-KBA3 skal del av 1. etasje som vender ut mot offentlig torg o_TO1 og offentlig fortau o_FO2 og o_FO3 ha aktive fasader med inngangsparti og vinduer. Boligformål og innadrettede kontorformål tillates ikke på bakkeplan der det skal være aktive fasader. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet forretning, kontor med publikumsadgang, visningsrom, bevertning, undervisning og fellesareal for beboere og brukere. Det åpnes for inngangspartier til boliger. Vinduer skal ikke tildekkes, men det er tillatt med tilpasset logo/reklame.



Temakart: Første etasje og kantsoner

Fargeangivelse i temakartet viser til fargeangivelse i kantsonerprinsipper på neste side.



Illustrasjon

Paradis Torg med rause, aktive fasader.



Illustrasjon

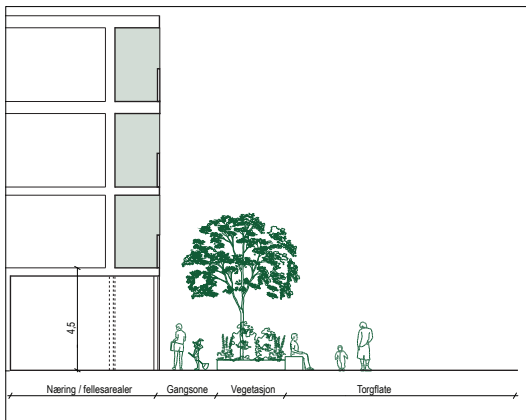
Kontorer langs Miljøgaten.



Illustrasjon

Gårdsrommet mellom KBA1 og KBA2.

Prinsippsnitt, kantsoner

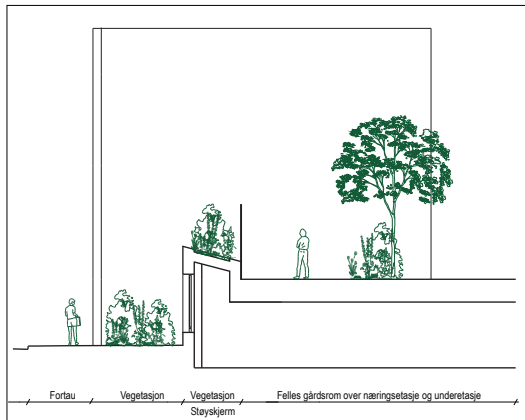


Kantsonen mellom næring / fellesarealer og torg (o_TO1)

Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt.

Lengre strekk med tette fasader skal unngås.

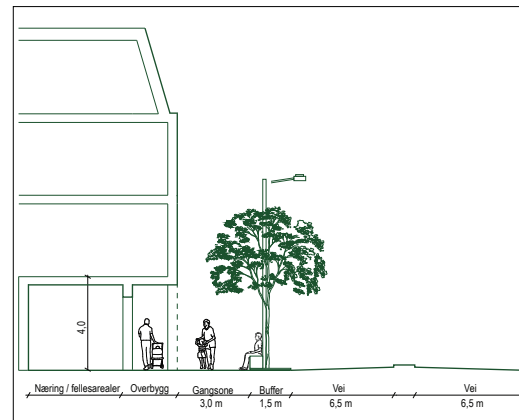
Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bakkeplan variasjon og skjerming. Det legges opp til en buffer med vegetasjon og/eller møblering mellom fasade og torgflate.



Kantsonen mellom hjørnet i sør-vest og offentlige vei/gate

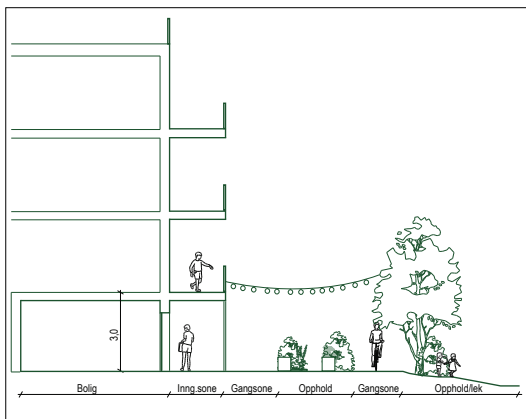
Hjørnet trekkes inn og gir rom til vegetasjon og aktivitet.

Det skal opparbeides vegetasjon i forbindelse med tak og støyskjerm i overgangen mellom gate/vei og felles gårdsrom. Støyskjerm sikrer kvalitetskravene i uteoppholdsarealer og bidrar til at bakkeplan ikke privatiseres men forblir en del av den aktive næringsetasjen.



Kantsonen mellom næring / fellesarealer og offentlige gater (O_FO2 og o_FO3)

Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bygningsvolumene ulike relasjoner til bakkeplan, gi kantsonen skjerming mot vei og for å gi mer rom til opphold og forbipasserende. Det legges i tillegg opp til møbleringssone for opphold mellom fortau og vei.



Kantsonen mellom bolig og felles gårdsrom

Det legges opp til direkte adkomst til boligene i første etasje.

Svalgang i de øvrige etasjene gir god skjerming, lesbarhet og kontakt mellom boligene og gårdsrommet. En buffer med gangsoner og oppholdssoner gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



Kantsonen mellom næring / fellesarealer og miljøgate

Miljøgaten skal i størst mulig grad ha lave terskler og sømløse overganger i ulike dekker. Der det er mulig legges det opp til møbleringssone mellom fasade og fortau.

Trær etableres i mindre klynger og ikke i rekker langs miljøgaten.

Uteoppholdsareal: Balkonger og terrasser

Intensjon

Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

Prinsipp

Balkonger skal inngås som et helhetlig arkitektonisk grep. Det private uteoppholdsarealet gis høy kvalitetet og prioritering.

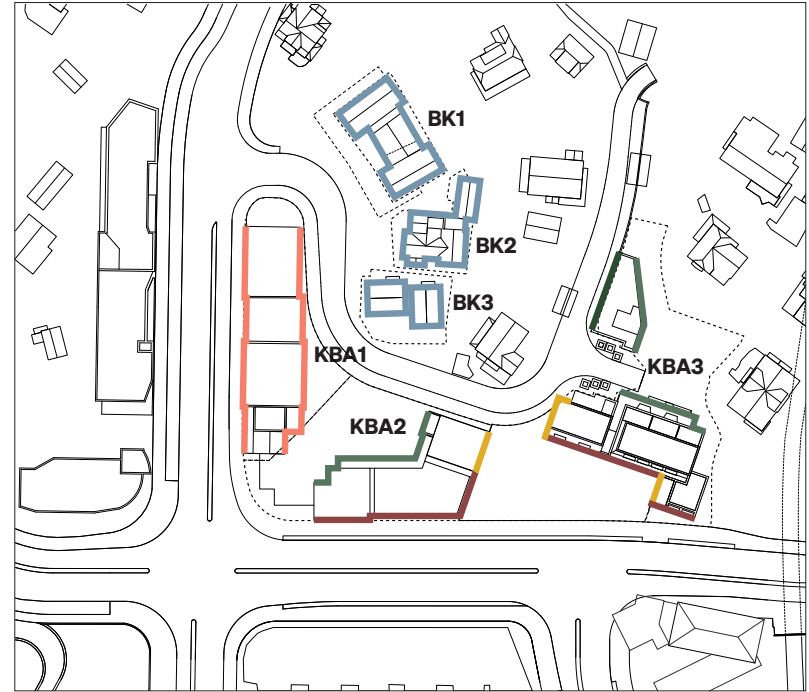
Det legges opp til 6 typer balkongutforminger, jf. temakart og prinsippssnitt.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.i I feltene KBA1-KBA3 skal det etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og minimum 15m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

§ 3.1.1.d Privat uteoppholdsareal med balkonger, terrasser o.l. tillates etablert utenfor byggegrensene i felt BK1-BK3. Ved utkraging over felles uteoppholdsareal i felt BK1-BK3 skal det være fri høyde på minimum 3 meter over bakken.

§ 2.2.4 Ved innglassing av private uteoppholdsarealer skal glasset plasseres inntrukket i fasadeliv og integreres sømløst i fasaden jf. formingsveileder datert 06.06.2024.



Temakart: Balkonger og terrasser

Fargeangivelse i temakartet viser til fargeangivelse i balkongprinsipper nedenfor.

Prinsipper for balkongtyper

- 1.** Kun inntrukne og/eller franske balkonger er tillatt, i tillegg til takterrasse.
- 2.** Svalganger på mellom 1,5 m og 3,5 m er tillatt, i tillegg til inntrukket gesims for takterrasse.
- 3.** Inntrukne og/eller franske balkonger er tillatt, i tillegg til inntrukket gesims for takterrasse.
- 4.** Inntrukne og/eller franske balkonger, i tillegg til inntrukket del til takterrasse er tillatt.
- 5.** Kun inntrukne og/eller franske balkonger er tillatt.
- 6.** Franske balkonger, i tillegg til inntrukket del til takterrasse er tillatt.



Muranlegg

Intensjon

- Å sikre en videreføring av stedets karakter.
- Å sikre gode kvaliteter i muranlegg og utomhusområder.

Prinsipp

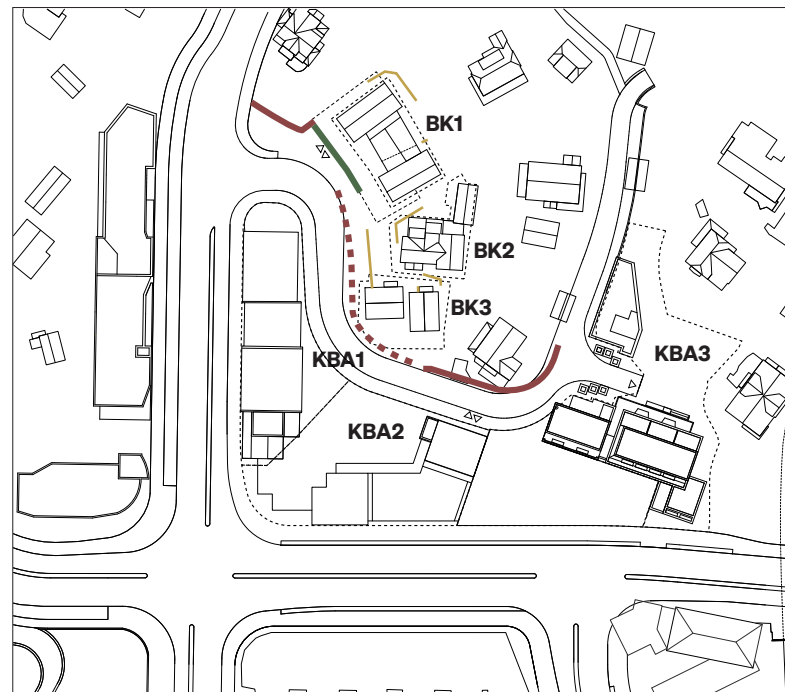
Muranlegg skal inngå som en del av et helhetlig topografisk grep. Det etableres tre hovedprinsipper for bruk av stein i prosjektet.

Relevante planbestemmelser

§ 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.

§ 2.3.2 Murer skal gis en tiltalende utforming. Murer skal i hovedsak utføres i naturstein, eller ved gjenbruk av materialer fra planområdet, etter prinsipp i formingsveileder datert 06.06.2024. Dersom det er nødvendig med murer høyere enn 1,5 meter skal disse terraseres. Eventuelt, som kompensierende tiltak, kan mur beplantes med klatreplanter, eller øverste del av mur skrås slik at den fremstår lavere. For eksisterende murer som skal reetableres og tilpasses prosjektet, og som er høyere enn 1,5 meter, er det tillatt at disse ikke terraseres, men murene skal videreføres på samme måte som dagens situasjon og tilpasses prosjektet

§ 2.3.3 Mindre justeringer på inntil 0,5 m i plasseringen av støttemurer som er vist i plankartet kan tillates i byggesak eller byggeplan for veg.



Prinsipper for muranlegg



Bilde fra eksisterende situasjon mot Storetveitveien.



Terrengmurer

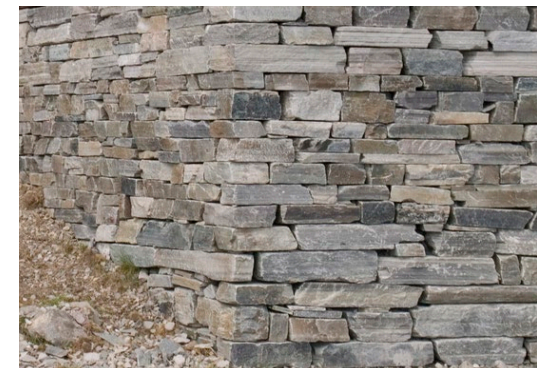
Eksisterende terrengstein langs Storetveitveien skal replaseres og ombrukes. Dersom det ikke er tilstrekkelig med stein for gjenbruk skal det tilstrebis tilsvarende steintype i nyanse og størrelsesforhold. Stiplet linje på temakart viser hovedsaklig fjell i dagen men her skal benyttes terrengstein ved tilpasning og behov.



Eksempelfoto av fasadestein.

Fasadestein

Garasjeanleggets fasade i BK1 forblendes med fasadestein. Fasadesteinen skal samspille med eksisterende terrengstein i farge og nyanse, men oppføres med et ordnet leggemønster i møte med terrengmurene for å synliggjøre skillet mellom nytt og gammelt.



Eksempelfoto av tørrmur.

Øvrige terrengmurer

Oppføres som tørrmur i terreng med variert størrelsesforhold. Steinen skal tilpasses stedets nyanser og karakter.