

Sandsliåsen 46

Formingsveileder



Regulering Ytrebygda, Gnr 116 Bnr 195, Sandsliåsen
Nasjonal arealplan-ID: 4601_70900000

LINK Arkitektur

Vedlegg 25

Side 1-14

17.04.2024

1 Innledning

Bruk av formingsveilederen og relevante planbestemmelser

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

2 Bebyggelse

Uteoppholdsareal: Første etasje og kantsoner

Uteoppholdsareal: Balkonger

Fasadeinndeling

Gesims- og takutforming

Farger og materialbruk

3 Utomhus

Gater, plasser og vegetasjon

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 prinsipper for utformingen av bebyggelse, 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 reguleringsplanen for Sandsliåsen 46 og er forankret i planbestemmelse § 2.1.1

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

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

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1 Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og samtidsarkitektur. Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter og samtidig skal det være et urbant formspråk, f.eks. i materialvalg, proporsjoner og utforming. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som er veiledende for bygningers plassering, utforming, materialvalg og farger.

§ 3.1.1 Illustrasjonsplan datert 17.04.2024 er retningsgivende for disponering av området.

§ 3.3.1 Ubebygde arealer skal ivaretas og områdene kan tilrettelegge for ferdsel og opphold med enkle tiltak.

§ 3.1.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet datert 17.04.2024. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen.

§ 3.1.1.6 Det skal opparbeides minimum 42,8m² uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan være privat areal eller felles areal.



Flyfoto med anvist planområde

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

§ 1 Planens hensikt

Planen skal legge tilrette for:

- transformasjon fra kontor til bolig, utvikling av nye boliger
- tettbygd boligområde med varierende boligtyper i form av leiligheter, flermannsboliger og rekkehus, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde ned mot Steinsvikkroken og golfbanen.

Planen skal legge vekt på:

- En bebyggelse med variert skala og struktur
- kantsoner med høy kvalitet i randsonen mellom privat og felles areal.
- Sammenhengende nettverk av gangforbindelser og møteplasser, utbedring av offentlig vei med fortau og system for overvannshåndtering, og blågrønne overganger mellom natur og bebyggelse
- Allmenning (gatetun) skal tilrettelegge for lek og opphold for flest mulig brukergrupper.

Bebyggelsesstruktur

Hovedstrukturen består av en tredeling av planområdet, som har ulik utnyttelse, byggehøyder og terrengtilpassning. Felt A, øvre del består av blokkbebyggelse som plasseres i kvartalstruktur, byggene planlegges med flate tak og tilrettelegges med takterrasser. Denne plasseringen resulterer i et stort fellesareale med variasjon mellom byggene.

Felt B, midtre del består av tette punkthus med saltaksløsning og leiligheter som orienterer seg i flere retninger. Byggene ligger i den delen hvor terrenget er bratt og byggene tar opp denne høyden slik at at nivåforskjellene ikke oppleves så store. I bygget mot allmenningen er det fellesarealer i første etasje og felles takterrasse.

Felt C, nedre del av området er boligstrukturen rekkehusboliger, byggene ligger tett opp til grønt arealet som skal beholdes og mellom byggene er det mange varierte sosiale møteplasser. Her ligger også deler av eksisterende bygg som transformeres til fellesarealer, boder og studioleiligheter.



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

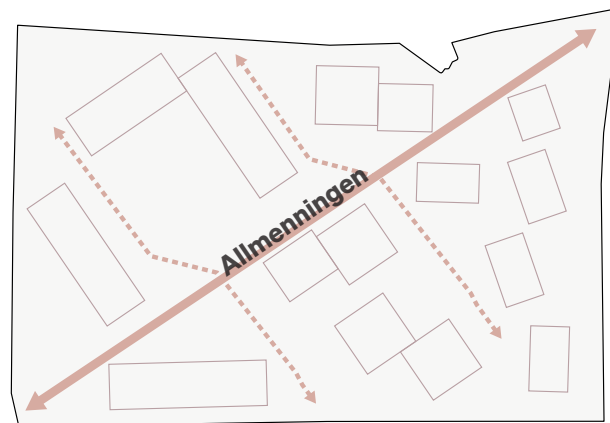


Planen skal legge tilrette for varierte kvaliteter som oppstår rundt bebyggelsen, store gode utearealer i oppholdssoner mellom byggene som bindes sammen av gangforbindelser til en sentral sosial akse.

Aksen binder sammen de tre terrengnivåene og de tre ulike bygningstypologiene, og skaper en sterk forbindelse til Steinsviksdalen og Siljustøl/turområdene øst for tomten. En tydelig allmenning.

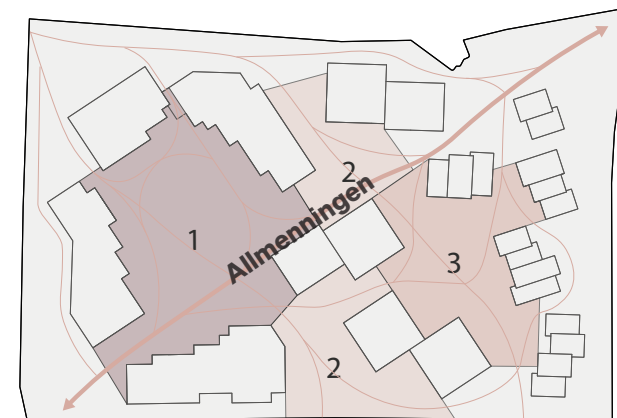
Ulike tverrforbindelser er lagt til rette for å kople allmenningen og oppholdssoner til omkringliggende områder i form av stier, ramper/trapper og fortau.

Gårdsrom og oppholdsarealer i ulik skala, innhold og identitet.



Ulike tverrforbindelser er lagt til rette for å kople allmenningen og oppholdssoner til omkringliggende områder i form av stier, ramper/trapper og fortau.

- Allmenningen som sosial akse
- Tverrforbindelser til varierte sosiale soner
- Stiforbindelser til rekreasjonsområder
- Trapper og ramper som er av størrelse som inviterer til opphold
- Gårdsrom i varierende størrelser og med kvaliteter med egenart og karakter.



Ulike oppholdssoner av variert skala og identitet. Mindre forbindelser i form av gangveier, stier, ramper/trapper som binder uteoppholdsarealene til allmenningen og områdene rundt.

1. Nabolagsplassen
Storskala fellesareal -lekeplass-furukollen-vannlek og frukthage
- 2.Hagen/Aktivitetsplass
Mellomskala fellesareal - naturlek-opphold-parselhage - fellestorg
- 3.Skogstunet
småskala fellesareal - lekeplass - fellesaktivetsareal



Aksen starter som en oppholdsplass ved områdets butikk/fellestorg og leder videre inn på tomten største rom, Nabolagsplassen. Her er det mulighet for både samlinger, opphold, lek og aktivitet.

Videre leder aksen til felleshuset, nabolagets samlingslokale, og den tilhørende Hagen. Dette er et uformelt grøntområde som kan brukes til f.eks. fotball, grillfester og soling.

Aksen rampes så ned til det mellomste nivået og samlingsplassen her.

Videre trappes aksen ned mot C-feltet og tilkobling til den eksisterende turstien fra Sandslikroken, med utsikt mot Ospåsen og friluftsområdene øst for tomten.

For å styrke denne eksisterende naturtypen og knytte sammen furukollen ved Sandsliåsen og skogen øst for tomten er det planlagt å plante naturlignende vegetasjon som en økologisk korridor og buffer mot eksisterende bebyggelse nord og sør for det nye boligområdet. Denne vegetasjonen kan bl.a. bestå av blåbærling, eier og furu for å styrke eksisterende naturtyper. Det er også planlagt to nye furukoller inne på tomten for å få naturen inn mellom byggene og styrke stedsidentiteten.

Vegetasjonen skal bidra med stor årtidsvariasjon gjennom bevisst bruk av blomsterrike vekster, høstfarger og vinter-grønne arter.



Illustrasjonsplan 17.04.24



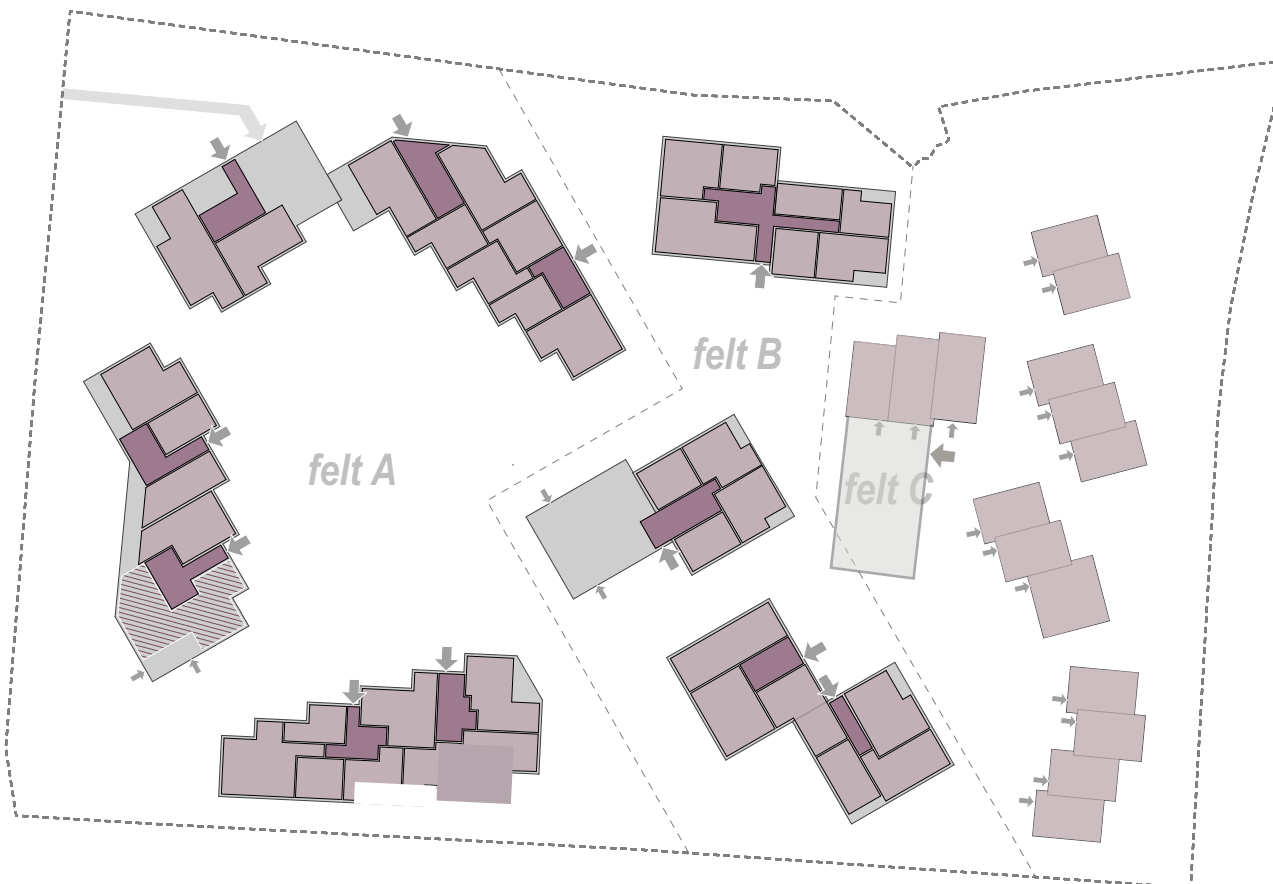
Bebyggelse

Første etasje og boligtypologier

Felt A Blokktypologi med noe fellesareal i første etasje. Felles inngang til trapp og heis 4-6 etasjer.

Felt B Punkthustypologi, fellesareal 1 etg i bygg mot nabolagsplassen og felles takterrasse. Felles inngang til trapp og heis 4-5 etasjer.

Felt C Rekkehus, fellesareal i ombruksdel/garasje. Separate innganger til hver enhet. 2-3 etasjer.



Felt A

Første etasje består hovedsaklig av boliger med innslag av fellesarealer og noe næring.

Det er foreslått blokkbebyggelse med 4-6 etasjer terrassert, med felles takterrasse.

Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til belyste leiligheter og hjørneleiligheter med lys fra to sider. Felles inngang til trapp og heis.

Felt B

Bebyggelsen består av pukthus med 4-5 etasjer, to bygg satt sammen med en felles inngang til trapp og heis. Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til belyste leiligheter og hjørneleiligheter med lys fra to sider.

Byggene er planlagt med saltaksløsninger og midtre bygg er koplet opp mot fellesarealer i 1 etasje og felles takterrasse.

De materialene fra eksisterende bygg som lar seg gjenbruke er tiltenkt benyttet i felt B. Samtidig legges det opp til en transformasjon av eksisterende parkeringsarealer til fellesarealer / lekearealer og bodanlegg.

Terrasser og fellesarealer, med drivhus og parsellhage på tak.

Felt C

Rekkehusene er planlagt over 2-3 etasjer med direkte adkomst fra fellesarealer og er plassert lengst øst i planområdet.

Annenhver boenhet får inntrukket gesims mot øst og vest. Halvparten av boenhetene har private takterrasser, de resterende planlegges med grønne tak.

Bebyggelse

Første etasje og kantsoner

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

Intensjon

Å skape lesbarhet i overgangen mellom offentlig, private og felles uteoppholdsarealer, både på bakkeplan og takterrasser.
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 fellesarealer og har en tydelig utforming.
- Prosjektet innehar 6 typer kantsoner som forholder seg til tre ulike gårdsrom, jf. temakart og prinsippssnitt.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.6 Fellesarealer skal ha definert skille mellom privat og halvprivate soner.

§ 3.1.1.6.b Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk med årstidsvariasjon.

§ 3.1.4.1.a For B/F er det et krav om åpne og aktive fasader i 1. etasje mot felles f_UT8 og offentlig fortau o_FO3. Det innebærer innganger og vinduer mot disse arealene som ikke skal dekkes til.

§ 5.1.2

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal fasaden til B/F trekkes inn i første etasje slik at det blir en overbygget kantsoner samsvar med snitt i arkitektonisk redegjørelse.



Temakart: Kantsoner og gårdsrom



Illustrasjon, eksempel
1. "Nabolagsplassen"



Illustrasjon, eksempel
2. "Hagen"

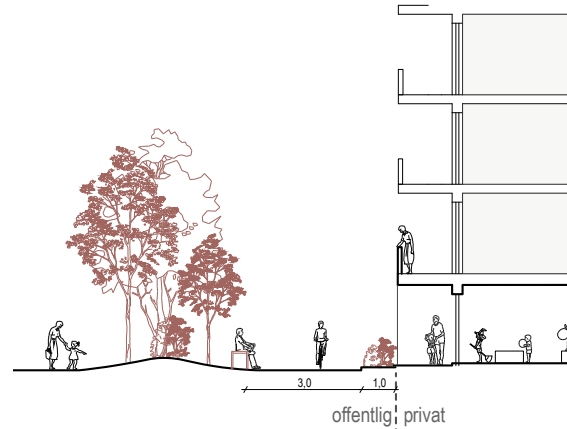


Illustrasjon, eksempel
2. "Skogtunet"

Prinsipper for utforming av kantsoner



Kantzone type 1: mellom bolig og fortau/vei
 Utadrettet funksjon er plassert mot offentlig vei. Fasaden utformes slik at man oppnår god kontakt mellom inne og ute. Tette fasader og sotet/frosted glass skal unngås. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bakkeplan variasjon og skjerming.



Kantzone type 2: mellom bolig og felles gårdsrom
 Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bakkeplan variasjon og skjerming. En buffer med vegetasjon gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



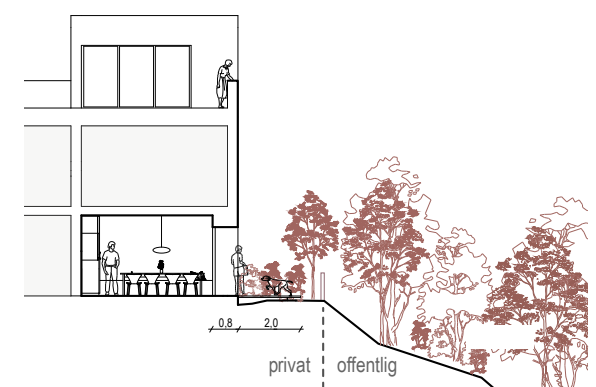
Kantzone type 3: mellom fellesarealer, næring og gårdsrom
 Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Sotet/frosted glass skal unngås. Det kan tilrettelegges for takterasse.



Kantzone type 4: bolig og næring/virksomhet
 Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bygningsvolumene ulike relasjoner til bakkeplan og for å gi kantsonen mer skjerming mot vei.



Kantzone type 5: mellom bolig og felles gårdsrom
 Det legges opp til adkomst til boligene fra gårdsrommene. En buffer med vegetasjon og sykkelparkering gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



Kantzone type 6: mellom bolig og felles skogsareal
 Det legges opp til en buffer mellom bolig og skogsareal som gir ytterligere skjerming til boenhetene.

Uteoppholdsareal: Balkonger og terrasser

Intensjon

Å sikre gode uteoppholds kvaliteter for beboerne.

Å legge tilrette for opphold på tak, som et supplement til øvrig uteopphold på bakkeplan og balkonger, for å sikre gode uteoppholdskvalitet på ettermiddagstid.

Opphold og innstallasjoner på tak skal ikke bidra til økt opplevd høyde fra gateplan og et uryddig taklandskap.

Prinsipp

- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen.
- Det legges opp til 3 typer balkongutforminger, jf. temakart og prinsippssnitt.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.7 I feltene BB1-7 skal størrelse på privat uteoppholdsareal varierer, men skal i gjennomsnitt ikke være mindre enn 12,5m². Minstestørrelse på terrasse/ balkong for leiligheter med privat uteoppholdsareal er 7m².

§ 2.6.1 Balkonger som ikke er underbygget og takutstikk tillates å krage ut inntil 1 meter over byggegrense og formålsgrensen mot offentlig fortau. Det skal være minst 5 meter fri høyde over fortau.



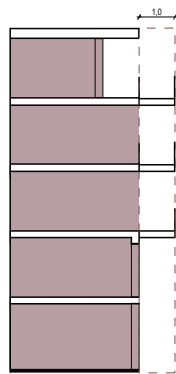
Temakart: Balkongtyper plan



Temakart: Balkonger og terrasser

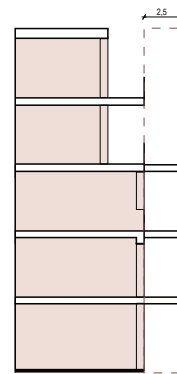


Prinsipper for balkongtyper



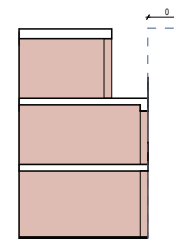
Type 1.
felt A og felt B

Intrukne balkonger, franske balkonger og utkragede balkonger m. maks 1,0 meter utkraging tillates. Tillates ikke balkonger i andre etasje.



Type 2.
felt A og felt B

Intrukne balkonger, franske balkonger og utkragede balkonger m. maks 2,5 meter utkraging tillates.



Type 3.
felt C

Kun intrukne balkonger eller franske balkonger tillates.

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. temailustrasjon

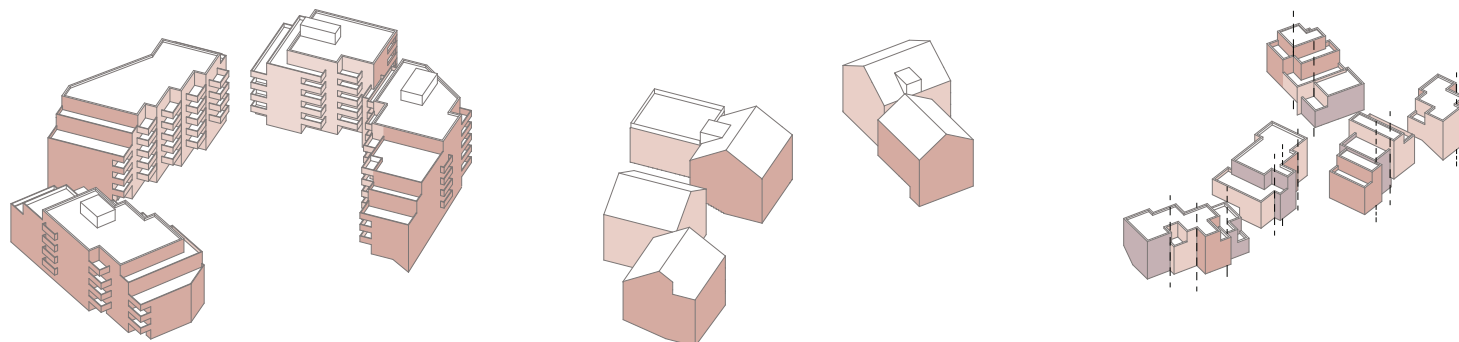
Felt B skal ha en kombinasjon av gjenbruksmaterialer fra eksisterende kontorbygg, platekledning og trekledning.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet datert 17.04.2024. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen.

§ 3.1.4.1.a For BF er minimumshøyde på 1. etasje 3,5 meter bruttohøyde.

Prinsipper for fasadeinndeling



Felt A - Blokkbebyggelse skal ha en ytre fasade av tegl og inn mot gårdsrommet i tre. Det legges opp til variasjon og en inndeling som gir et rolig og harmonisk uttrykk ut mot Sandsliåseveien. I fasadestrukturen inn mot gårdsrommet gis det rom for større variasjon og rytme i form av balkongforskyvning og dybde.



Felt B - skal være i en kombinasjon av gjenbruksmaterialer i form av platekledning og tre. Inndelingen i fasaden skal gjenspeile en unik identitet og egenverdi gjennom variasjon av materialer og struktur.



Felt C - skal være i tre og er typisk rekkehusstruktur med adkomst fra bakkeplan. Rekkehusene skal vise en vertikal deling i form av forskyvning av volum, som gir variasjon og kontakt med grønnstrukturen.



Gesims- og takutforming

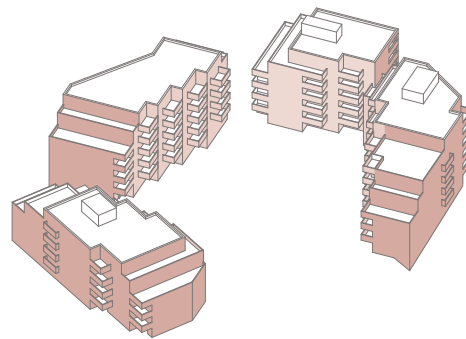
Intensjon

Takutforming er en viktig del av overordnet formingsprinsipp og er samtidig et viktig fellesareal og møteplasser for beboere i byggene. Et rikt taklandskap i variert samspill mellom himmel og gateplan, eksisterende og planlagt bebyggelse, natur og terreng.

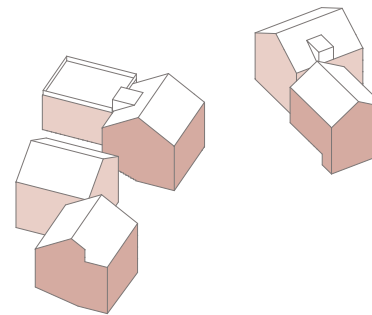
Prinsipp

Innenfor regulert byggehøyde skal det være variert taklandskap i form av en kombinasjon av saltak, pulttak, og flatt tak som vist på temakart og prinsippsnitt. Rekkverk og konstruksjoner skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.

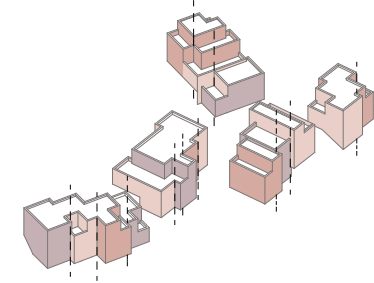
Prinsipper for gesims- og takutforming



Felt A



Felt B



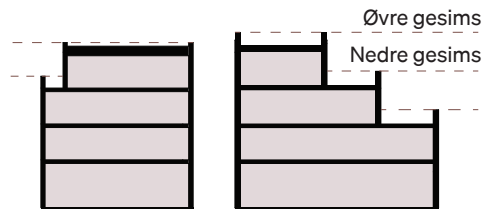
Felt C

Relevante planbestemmelser

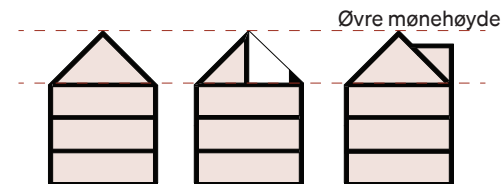
§ 3.1.1.2 Innenfor felt BB1-3 skal bebyggelsen trappes ned, i nedtrappingene tillates takterrasser.

§ 3.1.1 Det skal etableres grønne tak innenfor BB2 og BK1-4

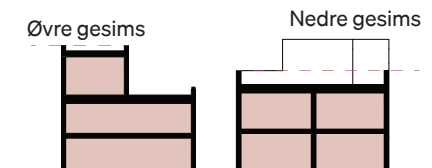
§ 3.1.1.4 Øverste etasje av byggene i BB4-7 skal utformes med variasjon mellom skråtaksetasje med tydelige gesimser og karnapper, og takterrasser. Det vises til illustrasjonsplan, datert 17.04.2024, som er førende for utforming.



Prinsipp for bebyggelse innenfor BB1-3 og B/F



Prinsipp for bebyggelse innfor BB4-7



Prinsipp for bebyggelse innenfor BK1-4 og KBA



Referansebilde som viser flatt tak med nedtrapping.



Referansebilde som viser skrå tak kombinerte med balkonger.



Referansebilde som viser variert taklandskap.

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.

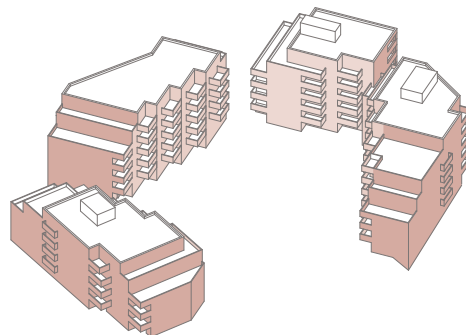
Prinsipp

Det skal hovedsaklig brukes tegl, tre og gjenbruk av platekledning.

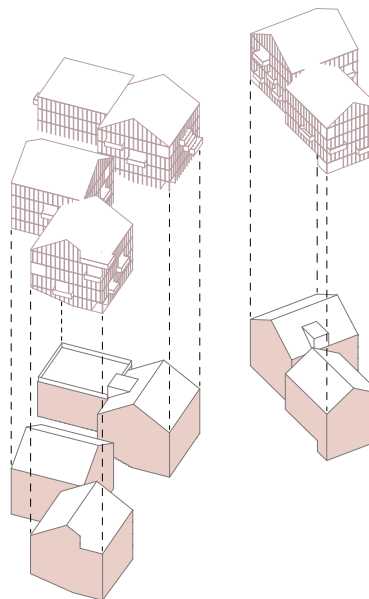
Hovedpalett med fem farger/nyanser, samt tre kontrastfarger og tre detaljfarger angir en intensjon om helhetskarakter og uttrykk.

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 noen flater.

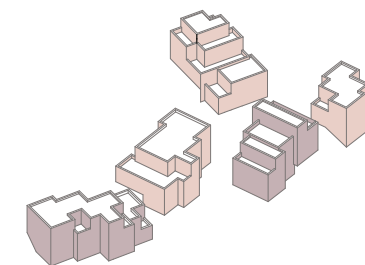
Prinsipper for material oppdeling



Tegl Tre



Fasadeplate (gjenbruk) Tre



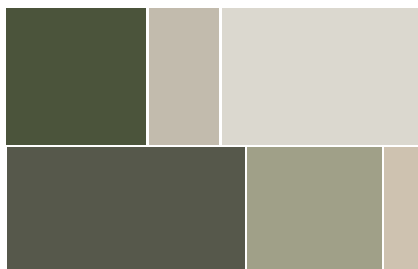
Tre (natur) Tre (grønn)

Temakart: Farge- og materialbruk

Relevante planbestemmelser

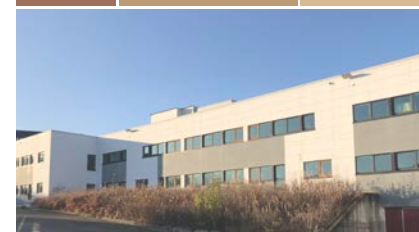
§ 2.1.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet og formgivning og materialbruk. Formingsveilederen datert 17.04.2024 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Fargepalett

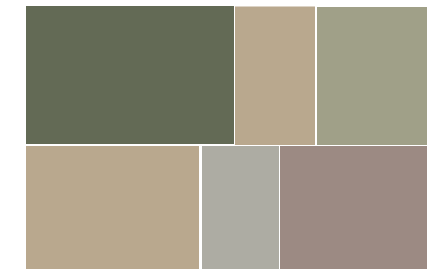


Referansebilde

Fargepalett



Fargepalett



Utomhus

Gater, plasser og vegetasjon

Intensjon

Å skape variasjon i gater og type vegetasjon, gode overganger og ulike rom for nabolaget som gir en egenidentitet og liv til et transformasjonsområde. Skape siktlinjer og gi en forståelse av landskapet.

Prinsipp

Det skilles mellom fire hovedplasser jf. temakart og prinsippssnitt.

Plassene skal gis variert vegetasjon i ulik skala og dekke ulike behov som lek og aktivitet, praktiske funksjoner, rekreasjon og opphold.

Dekket skal tilpasses plassenes funksjon, tiltenkt aktivitet og karakter.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.6 Uteoppholdsarealer og lekeplasser skal utformes i henhold til kvalitetskrav og være utformet slik at det er inviterende og skaper et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper.

§ 3.1.1.6.a Minimum 100m² av felles uteoppholdsareal skal utarbeides som småbarnslekeplass.

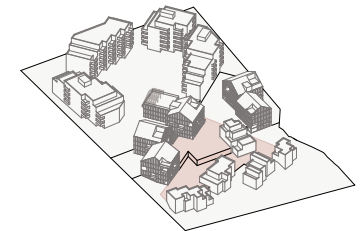
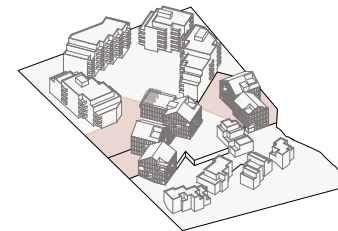
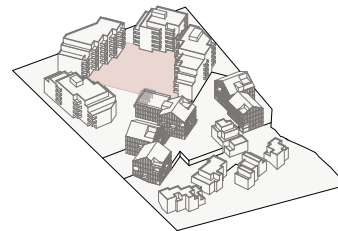
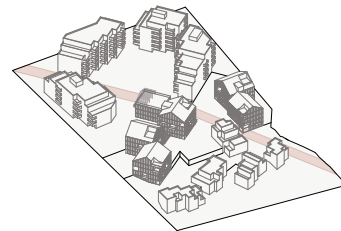
§ 3.1.1.6.c Universell tilkomst skal ivaretas og tilrettelegges slik at det oppnås adkomstmuligheter til felles uteoppholdsarealer og lekeplasser.



Utomhus



Temakart: Utomhus



1. Allmenningen



2. Nabolagsplassen



3. Hagen



4. Skogstunet

