

# Ladegårdsgaten

## 64-76

Gnr./bnr. 164/517

20. januar 2025



Formingsveileder



## **4 Innledning**

## **6 Bebyggelse**

Fasadeoppdeling

Balkonger og terrasser

Forhold til gater og terreng

Gesims- og takutforming

Materialer og farger

The image features a minimalist design on a light gray background. On the left side, there are several overlapping, organic white shapes that resemble stylized waves or abstract forms. The word "Innledning" is written in a bold, black, sans-serif font, positioned within the upper part of these white shapes. A large, white, arrow-like shape points from the bottom left towards the right side of the frame, partially overlapping the white shapes and the gray background.

**Innledning**

Reguleringsplanen for Ladegårdsgaten 64-76 tilrettelegger for ny bebyggelse hvor eksisterende bebyggelse skal rives. Det planlegges for boligbebyggelse med innslag av næring, i tett tilknytning til etablert bebyggelse og nytt bybanestopp ved Sandviken kirke. Formålet er at bygg, byrom og landskap skal integreres som en helhet i allerede etablert område.

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte byrom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Veilederen angir en rekke prinsipp for utformingen av bebyggelse og byrom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom eksisterende og ny situasjon. Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Ladegårdsgaten 64-76 gnr./bnr. 164/517 og er forankret i planbestemmelse § 3.1.5.1.a.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og byrom der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene. Veilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### Bruk av formingsveileder

Formingsveilederen må sees i sammenheng med Illustrasjonsvedlegg. Her er vist diagrammer som forklarer plangrep og utforming av bebyggelse og byrom i reguleringsplanen.



1. Prosjekt



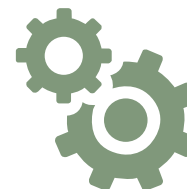
2. Definer oppgaver



3. Les formingsveileder



4. Responder



5. Kontroll for drift



6. Tilbake til formingsveileder

The image features a minimalist design on a light gray background. On the left side, there are several overlapping, organic white shapes that resemble stylized waves or flowing lines. The largest shape is a broad, curved band that starts from the top left and curves downwards and to the right. Below it, another white shape forms a loop, and a third, more angular shape extends from the bottom left towards the center. The word "Bebyggelse" is written in a bold, black, sans-serif font, positioned in the upper left quadrant of the image, partially overlapping the white shapes.

Bebyggelse

# Fasadeoppdeling

## Intensjon

Intensjonen er å skape et sammenhengende og rent fasadeuttrykk, med en skalert opplevelse ved bruk av enkle brudd.

## Prinsipp

Hovedprinsipp for fasadeinndeling vil være ved bruk av ett primærmateriale, med innslag av ett sekundærmateriale for oppdeling.

Ulike bredder og høyder på feltene vil skalere bygningsvolumene.

## Relevante planbestemmelser

**§ 2.1.1** Bygg skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet tilpasset bymessig struktur. Det skal redegjøres for bygningers plassering og utforming, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

**§ 2.1.2.** Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med en variasjon i materialbruk og med enkelte sprang i fasadeliv. Markeringslinje ved tilstøtende bebyggelse er styrende.

**§ 2.2.1** Hovedtrekk i eksteriør fra nærliggende byggs fasade skal videreføres i nybygg jf. formingsveileder.

## Prinsipp for utforming



**Prinsipp fasadeinndeling**

Fasader skal ha en sammenhengende materialbruk, men deles opp ved hjelp av vertikale felter av annen materialitet.



**Prinsipp inntrukne deler**

Flere steder i planområdet vil det være innslag av inntrukket fasade, som vil gi en variert og skalert opplevelse fra gate og gårdsrom.



**Prinsipp næringdel**

Næringsdeler av bygningen vil være en åpen og inviterende fasade med mye innslag av glass, i motsetning til litt mer private fasader på boligdel.

## Gateopprikk med vertikal oppdeling og varierte høyder



# Balkonger og takterrasser

## Intensjon

Intensjonen vil være å ta hensyn til ulike situasjoner og kvaliteter, og tilrettelegge for balkonger med gode kvaliteter.

## Prinsipp

Det vil være en kombinasjon av inntrukne balkonger, franske balkonger og påhengte balkonger, tilpasset situasjonen mot det offentlige eller private rom.

## Relevante planbestemmelser

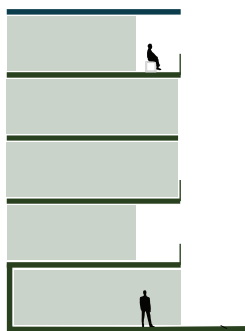
**§ 3.7.1.** Balkonger og terrasser skal utformes som vist i formingsveileder datert 20.01.2025, og krages maksimalt 2,5 meter ut over vegglinn ut mot gårdsrom. Mot offentlig veg skal det være en variasjon av inntrukne og franske balkonger.

**§ 3.5.1.** Ny bebyggelse skal ha varierte høyder i taklandskap, med tillatelse for takterrasser som vist i illustrasjonsplan datert 12.12.2024.

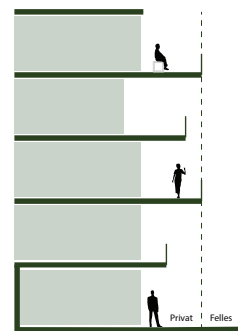
## § 3.9.1

Bebyggelsen skal ha skråtak. Det er tillatt med enkelte flate partier, hovedsakelig for å tilrettelegge for takterrasser og takopp-lett. Det skal være ulikt materiale på tak og fasade jf. formingsveileder.

## Prinsipp for utforming



BYROM  
Inntrukne eller franske balkonger.



GÅRDSROM  
Inntrukne eller påhengte balkonger.

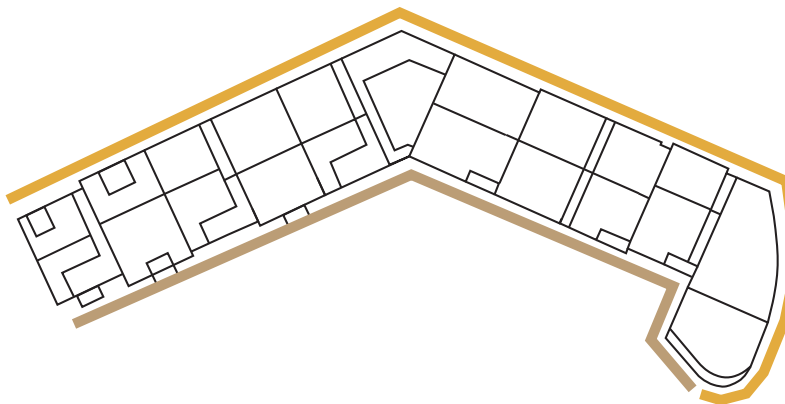
## Offentlig rom (Ladegårdsgaten)

Mot det offentlige rom vil det være en variasjon av inntrukne eller franske balkonger.

## Privat rom (gårdsrom)

Mot det private rom, vil det være en variasjon av franske, påhengte og inntrukne balkonger.

## Oversiktplan balkongutforming





## Forhold til gater og terreng

### Intensjon

Å skape et variert møte med bakken, tilpasset program og situasjon.

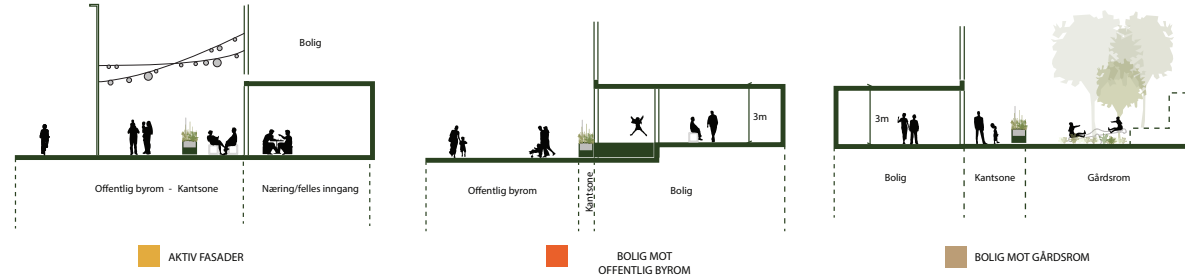
### Prinsipp

Ved kantsoner langs fasader mot Ladegårdsgaten vil det tilrettelegges for sosiale møteplasser og innganger med en myk overgang til det offentlige byrommet. Boliger i første etasje som henvender seg mot offentlig byrom vil ligge over bakkeplan, med mulighet for en opphevet privat kantsone. Boliger som ligger mot gårdsrom, vil ha en privat kantsone på samme nivå som gårdsrom.

### Relevante planbestemmelser

**§ 3.10.1.** Fasader mot offentlig gate skal utformes i tråd med føringer gitt i formingsveileder.

## Prinsipp for utforming



### Fasader næring/felles mot offentlig byrom

Ved fasader fra næring mot offentlig byrom, og ved hovedinngang til gårdsrom skal det tilrettelegges for aktive fasader og kantsoner.

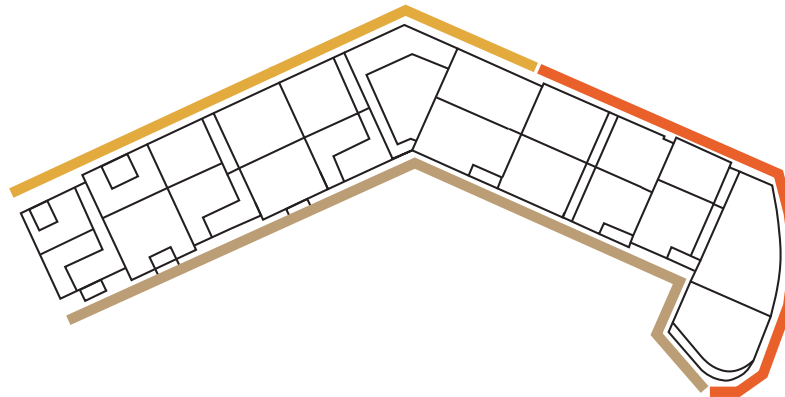
### Fasader bolig mot offentlig byrom

Ved boligfasader mot offentlig byrom, skal tilrettelegges for private kantsoner, delvis inntrukne og opphevet fra bakkeplan.

### Fasader bolig mot gårdsrom

Ved boligfasader mot gårdsrom, skal det tilrettelegges for private kantsoner, med minimum 1 meter dybde.

## Oversiktsplan kantsone



### Eksempel privat kantsone i gårdsrom.



# Gesims- og takutforming

## Intensjon

Intensjonen er å skalere bygningsmassen med ulike høyder og brudd, for å skape et variert møte med himmelen, omkringliggende boligbebyggelse og kirke.

## Prinsipp

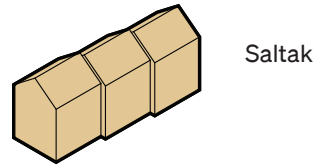
Hovedprinsippet for utforming vil være skråtak. Noen steder vil det være flate partier, hovedsakelig for å tilrettelegge for takterrasser og takoppblett. Det skal være ulikt materiale på tak og fasade.

## Relevante planbestemmelser

**§ 3.5.1.** Ny bebyggelse skal ha varierte høyder i taklandskap, med tillatelse for takterrasser som vist i illustrasjonsplan datert 12.12.2024.

**§ 3.5.2.** Tekniske installasjoner skal innpasse i bygningskropp og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1,5 m maksimal over tillatt byggehøyde. Plassering av takoppbygg må vurderes ut fra hensyn til naboer når det gjelder sol/skygge forhold.

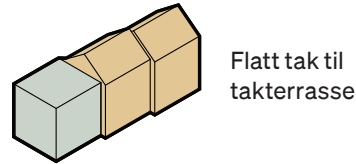
## Prinsipp for utforming



Saltak



Saltak med innslag av flate partier

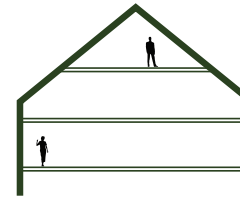


Flatt tak til takterrasse

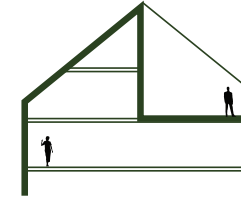


Saltak med innslag av takutstikk

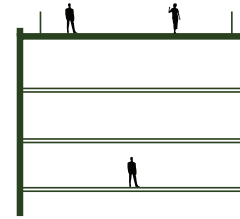
## Prinsipp ulikt møte med himmelen



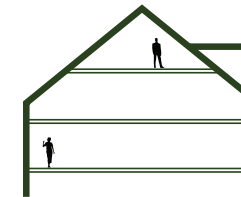
Saltak med varierende takvinkel fra 20-40 grader



Saltak med inntrukket del til takterrasse

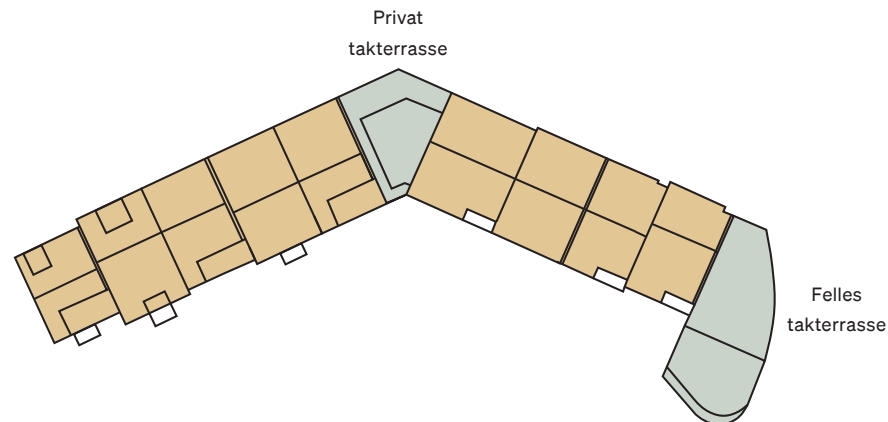


Flatt tak med gesimskant og inntrukket rekkverk til takterrasse



Saltak med takutstikk

## Oversiktsplan takform



# Materialer og farger

## Intensjon

Intensjon er å skape bygg med identitet, men som harmonerer godt med omgivelsene.

## Prinsipp

Bygningsmassene har ett hovedmateriale i nøytral farge, men skaleres med innslag av ulike farger eller materialer. Det skal være ulikt materiale på tak og fasade.

## Relevante planbestemmelser

**§ 2.2.1.** Hovedtrekk i eksteriør fra nærliggende byggs fasade skal videreføres i nybygg jf. formingsveileder.

**§ 2.2.2.** Nye tiltak skal ikke forringe opplevelsen av eksisterende boligkompleks.

**§ 2.2.3.** Det skal sikres god avslutning, og gode møter med nærliggende bebyggelse.

**§ 2.2.4.** Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

**§ 3.9.2.** Taket skal ha saltak med rød farge, tilpasset tilstøtende taklandskap.

## Prinsipp for utforming



Eksempel på nedløp innlemmet i fasaden



## Tegl / slemmet tegl/ tre / kobber

Hovedmaterialet på fasade vil være slemmet tegl, som skaper et rolig ytre som harmonerer med omgivelsene. Det skal velges en tegl med begrenset fargevariasjon for å gi et homogent uttrykk. Det vil være innslag av tre, hovedsakelig brukt i inntrukne deler av fasaden, som balkonger og andre halvklimaliserte soner. Kobber er tenkt benyttet for både nedløp og beslag. Dette for å bryte opp fasaden i vertikale partier som vist til venstre, for å skalere bygget. Nedløp vil være innfelt i fasadelivet.



