

Formingsveiler

Tjernvegen, Paradis

Reguleringsplan: Fana, gnr. 41 bnr. 1054 m.fl., Tjernvegen

Nasjonal arealplan-ID: 4601_66500000

Vedlegg 27

Side 1 - 17

15.01.2025

1 Innledning

Bruk av formingsveileder

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

2 Bebyggelse

Typologier og organisering av funksjoner

Fasadeinndeling

Gesims- og takutforming

Uteoppholdsareal: Balkonger

Uteoppholdsareal: Kantsoner

Farger og materialbruk

3 Utomhus

Programmering av byrom

Vegetasjon og blågrønne løsninger

Materialbruk

1 Innledning

Bruk av formingsveileder

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Bruk av formingsveileder

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, 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 Tjernvegen og er forankret i reguleringsbestemmelse datert 22.11.24

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.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur

Sted og landskap er førende for utforming av bebyggelse og byrom.

Bebyggelsen legges som en støyskjerm mot vei og bane i vest, og den tilpasser seg terreng og eksisterende bebyggelse i øst. Bebyggelsen tar opp i seg møtet mellom det grønne i øst og det urbane i vest og skal legge tilrette for gode overganger uten skjæringer og hindringer.

Planen legger tilrette for varierte kvaliteter i rommene rundt bebyggelsen, og de ulike oppholdssonene bindes sammen av en ny hovedforbindelse mellom nord og sør.

Bygninger og byrom skal ha høye arkitektoniske ambisjoner og utformingen skal både ha estetiske og funksjonelle kvaliteter.

Det overordnede grepet skal være helhetlig men variert, og utforming, farger og materialer skal ta høyde for offentlighetsgrad og lesbarhet.

Ny bebyggelse skal bidra til aktivitet på bakkeplan, ha rause fasader og høy grad av offentlighet. På denne måten skal Tjernvegen bidra til ny, variert aktivitet på Paradis og bli et oppholdssted langs bybanen.

1. Møteplassen

Aktiv plass med fokus på infrastruktur, aktivitet og inviterende fasader. Renovasjon, innkjøring for bil og sykkel, publikumsinngang til kultur- og idrettssaler og varelevering. En raus trapp fører opp til fellesarealet på nivået ovenfor (2) og kobler de to nivåene sammen.

2. Paradisplassen

Et sentralt samlingssted med fokus på midlertidighet og fleksibilitet. Kantsonene kan trekkes ut og det kan oppstå ulike aktivitet og eventer. Det skal legges opp til næringsvirksomhet i førsteetasje rundt torget som kan henvende seg ut og bidra til å skape aktivitet og puls.

3. Paradishagen

Et felles oppholdssted for bolig, næring, kontor og forbipasserende med stor grad av fleksibilitet i utforming og møblering. Ulik teksturering av bakkelandskapet med lave terskler gir varierte flater og soner.

Det legges opp til ulike bordspill og mulighet for lek og idrett. Regnbødd og vegetasjon bidrar til skjerming og gir plassen egenkarakter.

4. Lommeparken

Plassen vil fungere som en hovedinngang til planområdet fra nord og være et viktig bindeledd mellom Tjernvegen og Paradis torg med bybanestopp.



2 Bebyggelse

Typologier og organisering av funksjoner

Fasadeinndeling

Gesims- og takutforming

Uteoppholdsareal: Balkonger

Uteoppholdsareal: Kantsoner

Farger og materialbruk

Typologier og organisering av funksjoner

Intensjon:

Plassering av bygg og funksjoner gir variasjon i uterom, fasadeuttrykk og offentlighetsgrad.

Prinsipp:

Valg av materialer i fasaden skal tilpasses byggets funksjon og program. Bolig skal i hovedsak ikke legges på bakkeplan, men kan tillates på deler av bygg C/D/E i bakkant mot øst. Støttefunksjoner og inngangsparti tillates på bakkeplan.

Første etasje holdes av til utadrettet næringsaktivitet.

Det skal etableres en hovedinngang i bygg A som kobler underetasjen sammen med næring i første etasje og kontoretasjene over.

Det skal etableres minst en sentral lysgård som gir dagslys til underetasjen og utsyn til et frodig atrium. Lysgården skal ha tilstrekkelig dimensjon for å gi kontakt med bakkelandskapet på hovedplanet.

Underetasjen skal integreres og være en viktig del av øvrig bebyggelse og består av utleielokaler til for eksempel kultur- og idrettsaktiviteter i kombinasjon med støttefunksjoner, samt et mindre parkeringsareal.

Bygg A

Næring og kontor

Felles inngang til trapp/heis og underetasje

3 etasjer + underetasje

Bygg B

Næring

Inngang fra Nesttunvegen og fra fellesareal

1-2 etasjer

Bygg C-E

Næring og bolig

Punkthus, felles inngang fra utomhus fellesareal

3 etasjer

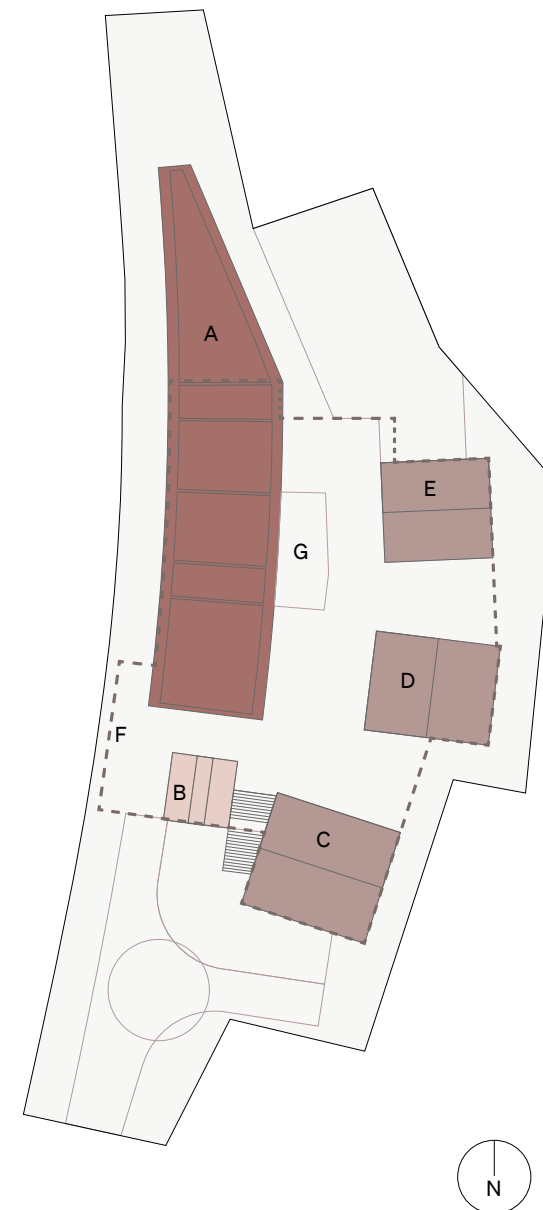
Underetasje F

Fellesarealer og kultur/idrettssaler, varelevering, verksted, sykkel og parkering

Lysgård G

Underetasje, utomhus

Gir lysinnslipp og visuell kommunikasjon



Temakart, typologier og organisering av funksjoner

Fasadeinndeling

Intensjon:

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

Prinsipp:

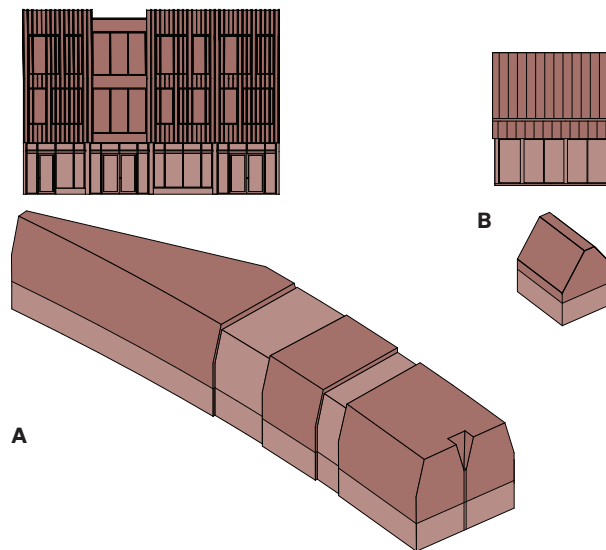
De ulike typologiene har ulike prinsipper for inndeling, jf. tema-kart.

Det legges særlig stor vekt på en inndeling av offentlige funksjoner som kommer til uttrykk gjennom en raus og aktiv første etasje i samtlige bygg.

Bygg A og B

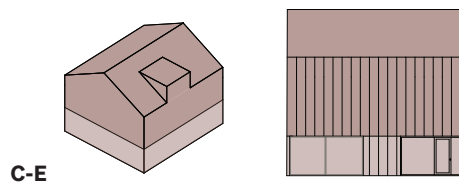
Bygget skal ha en tydelig førsteetasje med utadrettet næringsvirksomhet i møte med det offentlige bygulvet. Fasadene i første etasje skal ha høy grad av transparens for å synliggjøre aktivitet på innsiden.

Virkningen av lengden til bygg A reduseres ved hjelp av enkelte vertikale inntrekk som kobler bakke med taklandskapet. Inntrekkene bør synliggjøre innganger og sirkulasjon, bidra til lesbarhet og underordne seg byggets helhetlige utforming.



Bygg C-E

Bebyggelsens første etasje åpner seg opp med større vindusfelt mot fellesarealer for å forsterke en høy offentlighetsgrad. Boligenes inngangsparti skal være tilbaketrukket, men ha en tydelig og lesbar utforming. Volumene skal, sammen med bygg A og B, fremstå som en helhet. Bygg C-E skal inngå i den øvrige, etablerte bebyggelsesstrukturen og omkringliggende topografi.



Gesims- og takutforming

Intensjon:

Takutformingen er en viktig del av et overordnet formgivingsprinsipp der fokuset i prosjektet handler om bakkelandskapet.

Taklandskapet skal skape samspill mellom bakke og himmel, mellom eksisterende og planlagt bebyggelse, natur og terreng.

Prinsipp:

Innenfor regulert byggehøyde skal det være et helhetlig, men variert taklandskap med ulike skråflater.

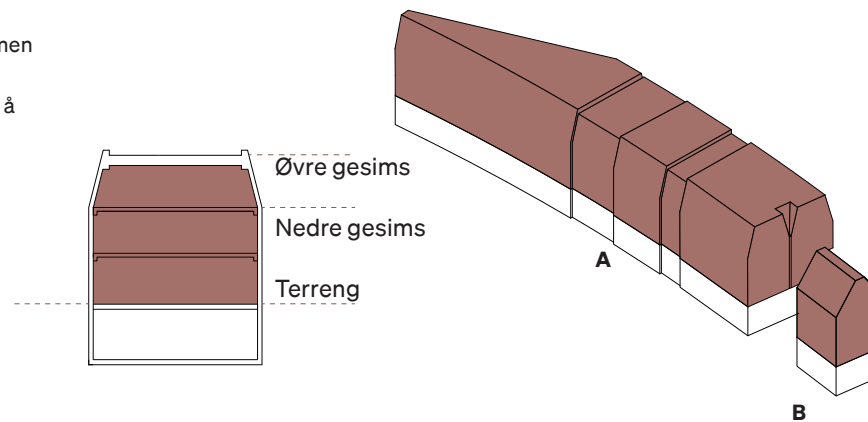
Takformene skal bidra til skalering mot byrommene, samt å skape sammenhenger mellom de ulike typologiene.

Bygg A - B

Byggenes taklandskap skal utformes helhetlig med skråtaksetasjer som skalerer byggene mot bakkelandskapet. Der taket flater ut på bygg A skal det anvendes pollinatorvennlige flater og det skal tilrettelegges for solpanel.

Vinkel på skråtaksetasje på bygg A skal være på mellom 70 og 80 grader.

Takflate på bygg B skal være mellom 50 og 60 grader.

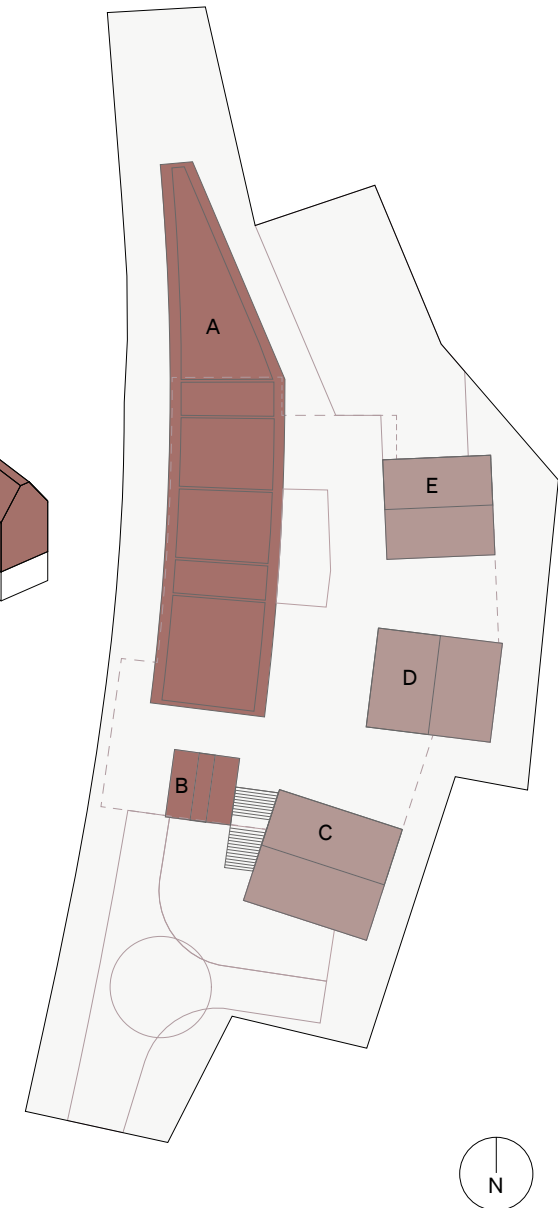
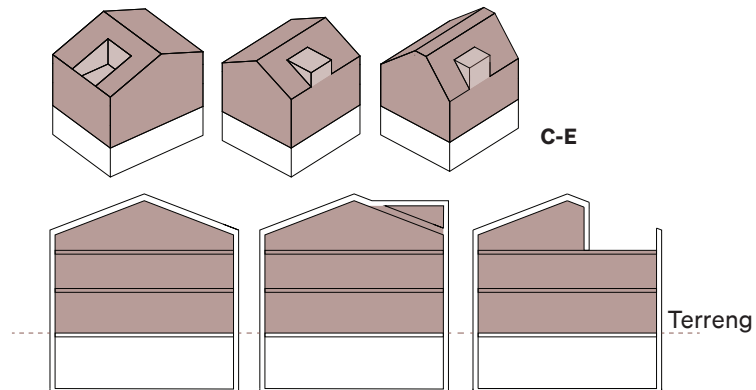


Bygg C-E

Saltak og saltak med flatt parti med mulighet for takarker.

Vinkel skal være mellom 21 og 35 grader.

Det kan tillates inntrukne deler til takterrasse dersom takformen opprettholdes.



Uteoppholdsareal: Balkonger

Intensjon:

Å sikre gode bokvaliteter uten at det skal gå på bekostning av felles aktivitet på bakkeplan.

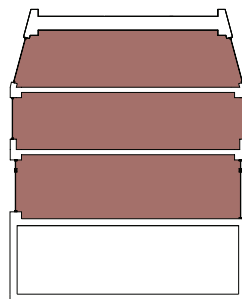
Prinsipp:

Balkonger skal plasseres på en slik måte at underliggende og nærliggende områder ikke privatiseres. De skal fremstå som en integrert del av den øvrige arkitekturen.

Det legges opp til 2 typer balkongutforminger, jf. temakart og prinsippsnitt.

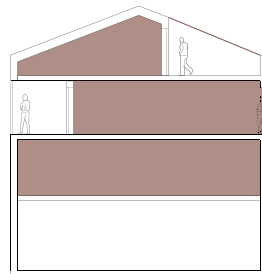
Bygg A - B

Det tillates ikke balkonger. Utomhus aktivitet skal legges til gate og fellesareal på bakkeplan. Store glassflater sikrer kontakt med bakkeplanet.



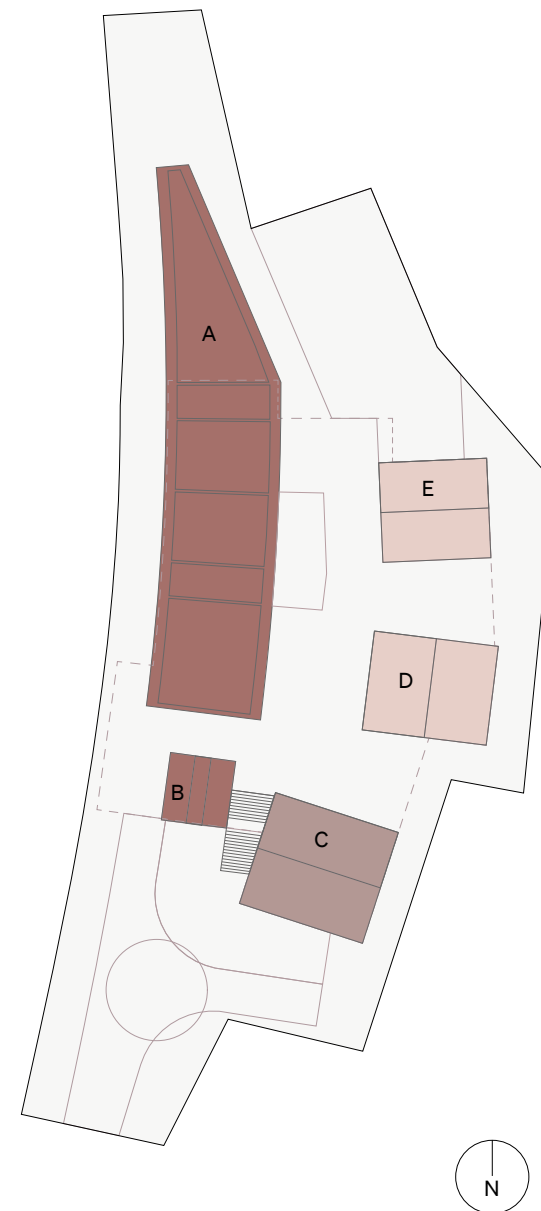
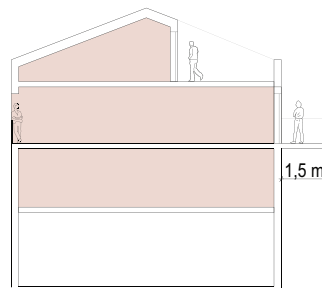
Bygg C

Det tillates franske balkonger / luftbalkonger maks 0,5m på fasade mot sør, øst og nord. Det kan tillates inntrukne balkonger med innglassing, disse skal integreres i volumet og fremstå som en naturlig del av bygningskroppen.



Bygg D - E

Det tillates utkragede balkonger på sørfasade. Balkongene skal være av en mindre størrelse med maks utkraging på 1,5 meter. Det tillates også franske balkonger / luftbalkonger maks 0,5m og inntrukne balkonger på øvrige fasader,



Uteoppholdsareal: Kantsoner

Intensjon:

Å skape lesbarhet i overgangen mellom offentlig, felles og privat arealer. Øke kvaliteten i overgangene ved å tilrettelegge for aktiv og ulik bruk av uterommene.

Gi de ulike byrommene tydelig og lesbar karakter.

Prinsipp:

Første etasje gis rause, transparente fasader hvor aktivitet synliggjøres.

Adkomster til boligene ligger skjermet men forholder seg til fellesarealer og har en tydelig utforming.

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



Illustrasjon, fasade mot Nesttunvegen sett fra nord

Kantsone mellom næring og Nesttunvegen

Første etasje skal vektlegges med rause, transparente fasader som tilrettelegger for at aktivitet kan trekkes ut i kantsonen. Den transparente fasaden gir lys til gaten og aktivitet synliggjøres.

Benker og sittesituasjoner med takoverbygg i fasadelivet gir høy offentlighetsgrad og det etableres sykkelparkering og skjerming i form av vegetasjon i overgangen mellom sykkelvei og gangsone.



Illustrasjon, fellesareal og atrium sett fra nord

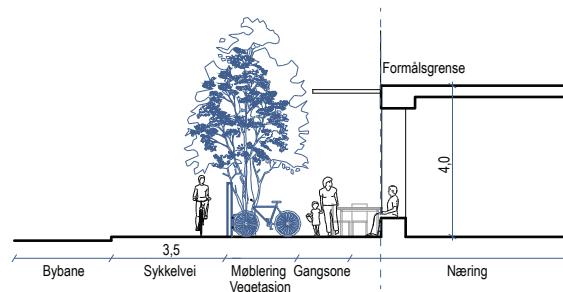
Kantsone mellom næring og fellesareal

Fellesarealet mellom bygningene skal ha næringsaktivitet i alle førsteetasjer. Lysgård/atrium knytter sammen underetasje og fellesareal på nivået over og drar lyset ned.

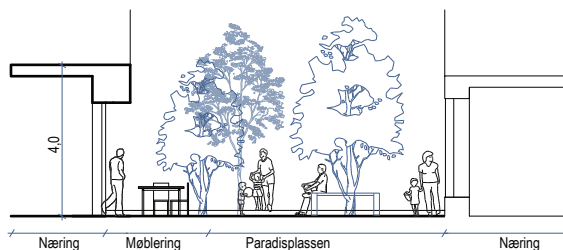
Fellesarealet på bakkeplan skal ha tydelige grønne kvaliteter og rause fasader som gir mulighet for å trekke aktivitet ut i kantsonen.

Kantsone mot Nesttunvegen

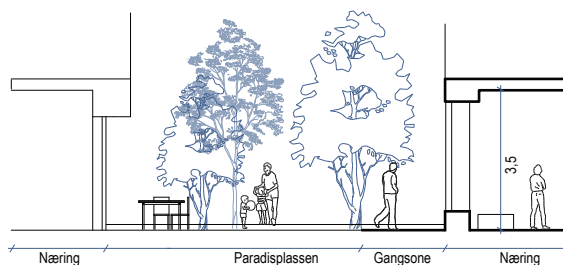
Aktiv næringsetasje i møte med infrastruktur. Fasaden utformes med en høy grad av transparens og åpenhet slik at man oppnår god kommunikasjon mellom første etasjes funksjon og bygulvet. Tette fasader og sotet/frostet glass skal i hovedsak unngås, skjerming kan ivaretas med bruk av lettere elementer som spiler eller begrenset bruk av frostet glass. Baldakin tillates utkraget over formålsgrensen.

**Kantsone mellom næring og fellesarealer**

Kantsonen skal bidra til å aktivere fellesarealet. Kantsonen skal gi rom for vegetasjon og fleksibel møblering for å sikre ulike bruk og midlertidige aktiviteter. Faste elementer og strukturer skal ikke hindre tiltenkt bruk. Tette fasader samt sotet/frostet skal unngås slik at man ivaretar god kontakt mellom inne og ute.

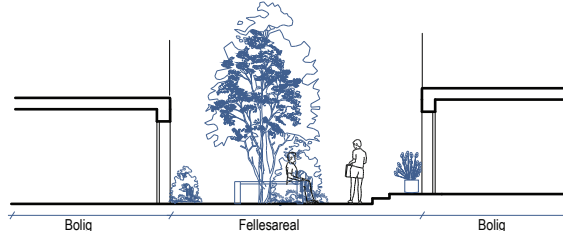
**Kantsone mellom næring og fellesarealer**

Fasaden har høy grad av transparens som synliggjør aktivitet og binder sammen inne og ute. Kantsonen skal sikre en gangsone tett opp til fasadelivet for å understreke byggets offentlighetsgrad.

**Kantsone mellom bolig og fellesarealer**

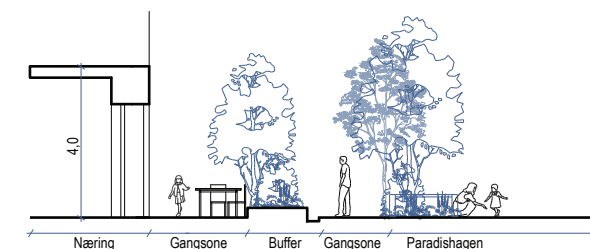
Inngangspartiene skal bidra til lesbarhet i overgangen mellom bygulv og bolig. Fellesarealene som oppstår i overgangen skal kunne fungere som sosiale møteplasser.

Benker og vegetasjon skal dempe offentlighetsgraden inn mot inngangspartiene og boligene på bakkeplan.

**Kantsone mellom næring og Paradishagen/naboer**

Det skal etableres en fri passasje langs fasaden som er inviterende og retningsgivende. Vegetasjon og møblering legges som en buffer mellom gangsone og Paradishagen for å differensiere soner og gi skjerming.

Det kan tas i bruk skjerming i glassflaten enkelte steder for å hensynta naboer der hvor det er nødvendig.



Farger og materialbruk

Farge og materialpaletten skal leses som veiledende.

Intensjon:

Helhetskarakter med variasjon skal sikre et estetisk samspill mellom bygg og mellom bygg og byrom.

Farger og materialer skal bidra til å angi program og bruk.

Sikre bruk av robuste materialer med høy kvalitet.

Prinsipp:

Det skal hovedsaklig brukes tre, glass, metall og betong.

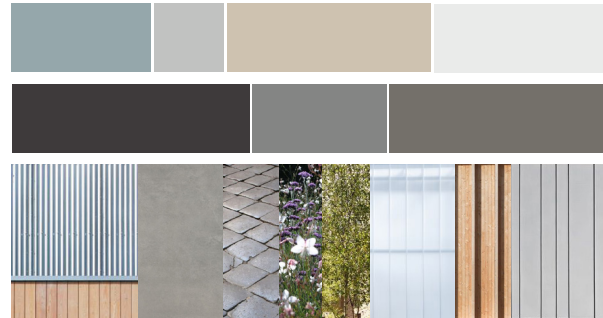
De ulike materialene kan variere i nyanse, dimensjoner og teksturer for å skape variasjon i fasadelivet.

Innenfor et bygg eller en samlet bygningsstruktur skal materialer, farger og arkitektur fremstå med et enhetlig fasadeuttrykk.

Utforming og valg av materialer skal alltid sees i sammenheng og inngå i den arkitektoniske helheten.

Bygg A - B

Treverk, metall, betong, glass.



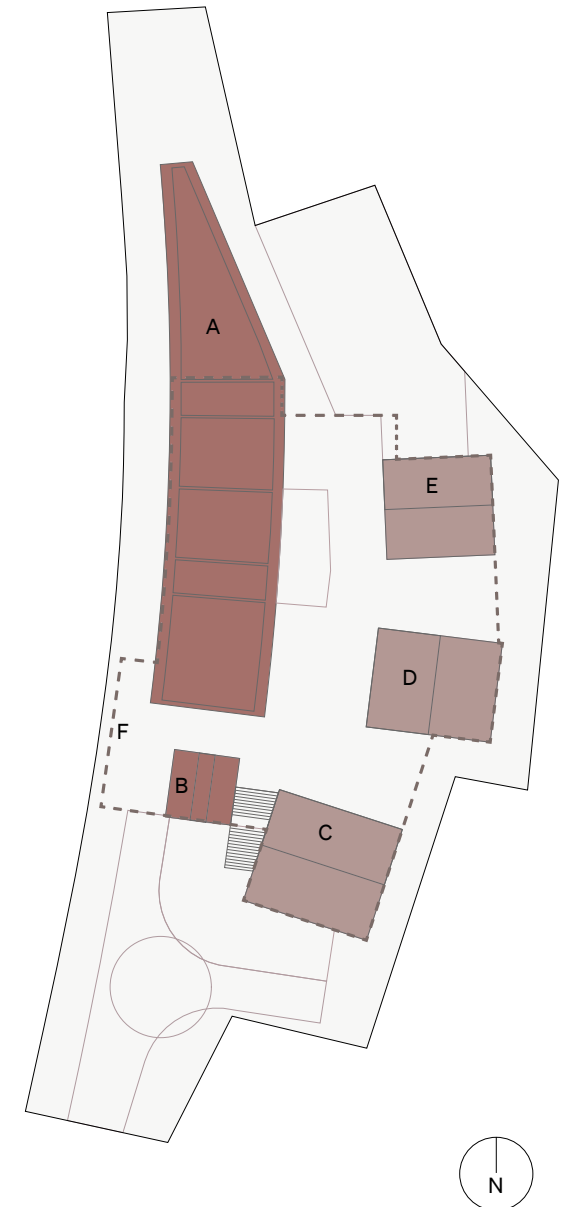
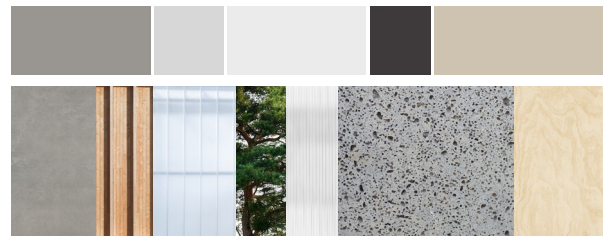
Bygg C - E

Treverk, metall, glass.



Underetasje F

Betong, treverk, glass



3 Landskap og byrom

Programmering av byrom

Vegetasjon og blågrønne løsninger

Materialitet

Programmering av byrom

Intensjon:

Trekke forbipasserende inn i byrommene, og skape et levende uteområde med ulike soner som innbyr til både opphold og aktivitet.

Prinsipp:

Det skal sikres siktlinjer fra de to forplassene (1,4) inn til byrom 2 og 3. De ulike byrommene skal gis variert vegetasjon i ulik skala og skal dekke ulike behov som lek og aktivitet, praktiske funksjoner, rekreasjon og opphold.

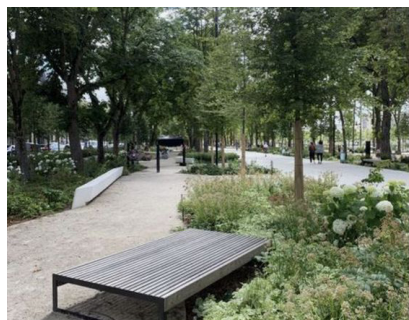
Dekket skal tilpasses byrommenes funksjon, tiltenkt aktivitet og karakter.



1 Lommeparken

Lommeparken representerer et møte mellom planområdet og Paradis. Det skal benyttes elementer som gir rom for opphold og lek. Elementene kan dras inn mot planområdet for å sikre siktlinje mot Paradishagen.

Plassen skal være synlig men det skal også skjermes mot bane og vei ved hjelp av vegetasjon og møblering.



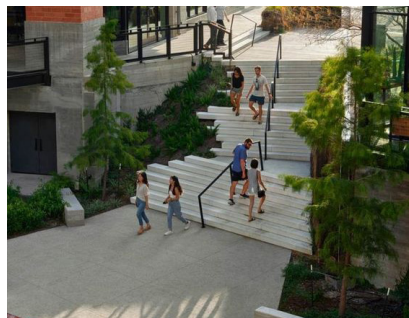
2 Paradishagen

Det skal legges tilrette for fleksibilitet ved bruk av flyttbar møblering. Myke dekker med vegetasjon møter stein og grus som gir rom for ulike aktiviteter som petanque, ballek og frilek.



3 Paradisplassen

Paradisplassen er prosjektets sentrale plass. Det skal tilrettelegges for variert aktivitet, som markeder og utekino, ved bruk av fleksibel og flyttbar møblering. Større innstallasjoner og hindringer skal unngås.



4 Møteplassen

Møteplassen vever sammen ulik infrastruktur, sirkulasjon og en variasjon av funksjoner. Den åpne trappen mellom Møteplassen og Paradisplassen blir et viktig element i rommet som knytter sammen de to nivåene og plassene.



Vegetasjon og blågrønne løsninger

Intensjon:

Overvann skal være et attraktivt element gjennom prosjektet, og vegetasjonen skal gi romfølelse og styrke lokalt biologisk mangfold.

Prinsipp:

Overvann skal være en synlig kvalitet gjennom prosjektet. Dette kan gjøres gjennom regnbed og åpne vannrenner som leder vannet fra nord til sør over både grå og vegeterte områder. Renner legges nedfelt, med subtile overganger, i dekket.

Bepantning skal være stedegen med arter som er produsert i Norge og ha ulik årstidsvariasjon.

Lagtykkelse vekstjord skal være minimum 800mm for trær, 400mm for plantefelt og 150 mm for plen. Trær skal generelt ha min. 15 m³ tilgjengelig jordvolum.

Kantsonen mot bybanen og Nesttunvegen gir en langsgående forhage med mindre lommer for opphold. Plantefelt med både stauder og trær gir romfølelse og bidrar til å skalere fasaden mot gateløpet.

Vegetasjonen i de øvrige byrommene skal tilpasses rommets karakter og bruk. Dette oppnås ved bruk av ulik skala, farger og årstidsvariasjon.

Regnbed håndterer overvann og gjør det til en ressurs som utnyttes både til vanning og som en dynamisk kvalitet i byrommene. Renner legges til dels i dagen, nedfelt i dekket. På denne måten tilrettelegges det for å bruke vann som soneinndelende element i byrommene.

Vegetasjon i atriumet skal slippe ned lys og bidra til siktlinjer mellom Paradisplassen og funksjonene i underetasjen.



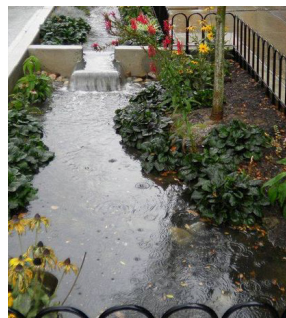
1. Kantsone mot vest



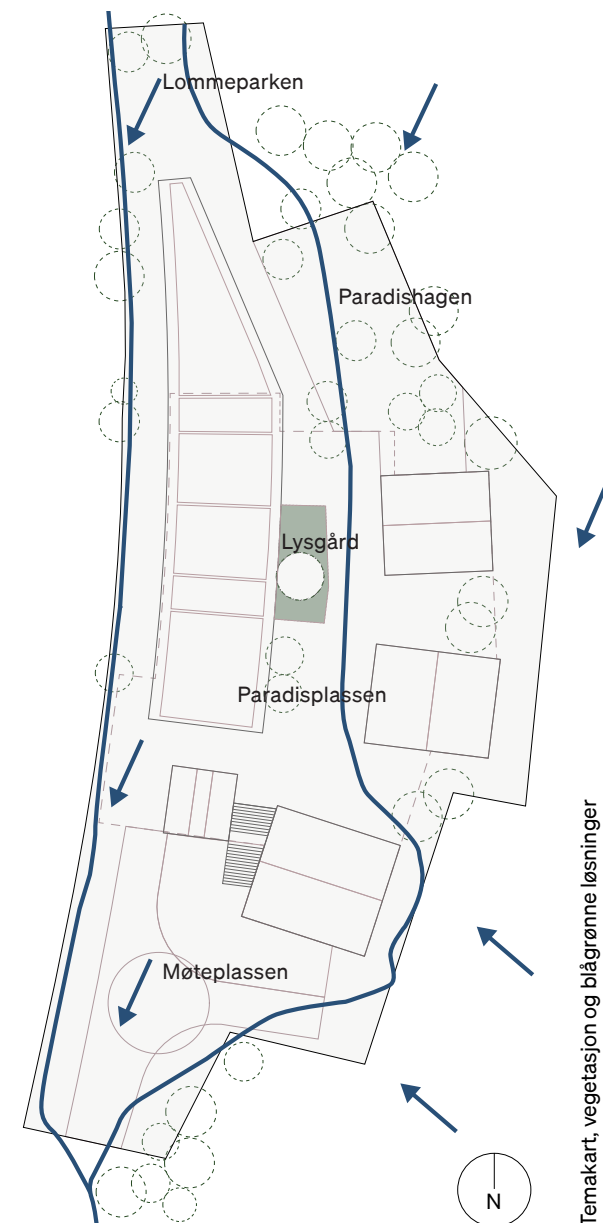
2. Nedfelte renner



3. Atrium



4. Vannhåndtering i regnbed



Temakart, vegetasjon og blågrønne løsninger

Materialbruk

Intensjon:

Materialvalg skal skape helhet, men også bidra til at de ulike byrommene får sin karakter hvor funksjon og tiltenkt aktivitet ivaretas.

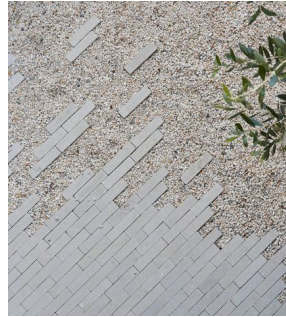
Prinsipp:

Det skal brukes ulike farger, mønster og skalering for å differensiere byrommene. Det skal brukes heller, belegningsstein og marktegl i kombinasjon med, og med subtile overganger til, vegetasjon og synlige vannrenner. Valgte materialer skal ha variasjon i formater og tekstur.



1. Lommeparken

Dekket i lommeparken gis ulike kvaliteter for å skalere aktiviteter og for å veve planområdet sammen med Nesttunvegen.



2. Paradishagen

Stein og grus med subtile overganger gir fleksibilitet i bruk.



3. Paradisplassen

Et dekke av høy kvalitet og større formater gir høy offentlighetsgrad og mulighet for ulik bruk.



4. Møteplassen

Ulike formater og kvaliteter skal gi subtile, men tydelige overganger for å skape sammenheng og lesbarhet.



5. Bolgsoner

Soner med vegetasjon og mindre belegning senker offentlighetsgraden inn mot boliginngangene.



6. Gateløp mot vest

Dekke og materialitet kan stedvis brukes for å forsterke overgangene mellom inne og ute.

