

Detaljregulering Slettemarken sykehjem

Formingsveileder



Henning
Larsen

Innledning	3
Bruk av formingsveilederen	3
Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur	4
Utomhus	5
Materialbruk og møblering	5
Sansehage	6
Kantsone mot Adolph Bergs vei	7
Kantsone mot offentlig gang- og sykkelveg	8
Trær	9
Bebyggelse	10
Fasadeuttrykk	10
Farger og materialbruk	11
Takutforming	12
Økonomigård	13

Bruk av formingsveilederen

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

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Slettemarken sykehjem, og forankret i bestemmelse 3.1.4.1. Det er retningsgivende for utforming av utomhus og bebyggelse, der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene.

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

Bilder som ikke er kreditert i rapporten tilhører enten Henning Larsen eller LINK arkitektur. Andre bilder er kreditert.

Relevante planbestemmelser

Formingsveileder

- 3.1.4.1. Formingsveileder datert 12.11.2024 skal sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipper for utformingen av bebyggelse. Intensjonene beskrevet i formingsveilederen skal legges til grunn for byggesaksbehandling.

Materialbruk og andre krav til utforming

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Perspektiv fra Adolph Bergs vei



Perspektiv fra parken

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Planens hensikt, jf. 1

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av et nytt sykehjem med en kapasitet på inntil 100 sykehjemsplasser på Slettemarken. Planen forutsetter riving av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger.

Hovedintensjon

Hovedstrukturen består av et større bygg utformet med lameller for å tilpasse seg steds karakteren. Dette svarer ut hensynet til områdets kulturminneføring som er å ivareta strøkskarakteren.

Nybygget følger retningsendringer i Adolph Bergs vei, og deler opp den lange fasaden med en vertikal «spalte» sentralt i byggets lengde. Mellombygget/spalten danner hovedinngang med sitteplasser utenfor, og en kafe med store vindusåpninger mot gaten. Dette medvirker til positiv aktivitet på gateplan samtidig som kafeen og flerbruksrom blir et tilskudd for nabolaget. Sansehagens innerste område er mer beskyttet og privat, mens ytterste del mot gang- og sykkelveg skal ha sittemuligheter og aktiviseringsmuligheter som inviterer til bruk av forbipasserende.

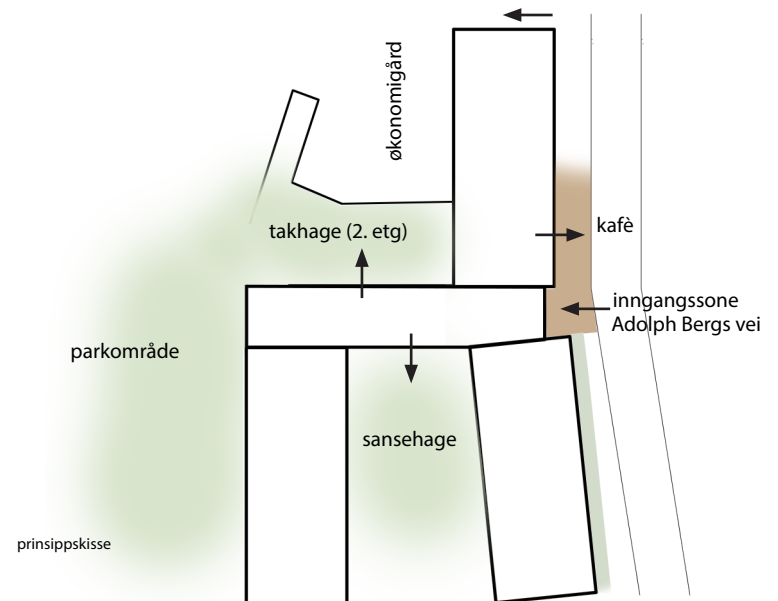
Relevante planbestemmelser

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene.



Bebyggelsestypologi og fargepalett i den originale bebyggelsen, historisk foto 1963. (Kilde: Widerøe Flyselskap, Marcus bildesamling UiB)



Materialbruk og møblering

Intensjon

Møblering skal være med å sikre trygge og interaktive uteoppholdsarealer. Bruk av materialer med mindre fraksjoner og større variasjon, som gatestein fremfor asfalt, kan bidra til helsefremming og forebygge uønsket adferd.

Eksempler på materialer og dekke kan være:

- granitt heller
- skifer heller
- plasstøpt betong
- teglstein
- fast grusdekke

Prinsipper for utforming

Benker, sittegrupper, lysarmatur, plantekasser og lignende utomhus installasjoner skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Solide materialer skal benyttes og installasjonene skal utformes med høy anvendelighet innrettet på eldre brukere med mobilitets utfordringer.

Relevante planbestemmelser

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene.

Materialbruk og andre krav til utforming

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Plasstøpt betong



Fast grusdekke



Eksempel benk



Granitt heller (Kilde: <https://g.b.no/produkt/granitt-heller-40/>)

Sansehage

Intensjon

Det skal etableres en skjermet, inngjerdet sansehage med god størrelse for beboerne, spesielt tilpasset demente. Sansehagen skal ha en utforming iht. prosjektets krav, basert på forskning om helsefremmende landskapsarkitektur og for å sikre skjerming mot beboerrom i bygget. Konseptet for sansehagen skal inkorporere elementer som gir assosiasjoner til den tradisjonelle hagen, men samtidig gi stedet en egenart.

Prinsipper for utforming

Sansehagen skal virke helsefremmende og det skal legges opp til ulike former for opphold.

Sansehagen skal være inngjerdet og ha en høy andel vegetasjon.

Minimum 40% av sansehagen skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

Relevante planbestemmelser

Uteoppholdsareal

- 3.1.4.3. Sykehjemmet skal ha tilgang til uteareal på minimum 900 m², som skal inneholde sansehage på bakkeplan. Minimum 40 % av sansehagen skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.4.5. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy.
- 3.1.4.6. Uteoppholdsarealet skal ha en lyssetting som ikke virker forstyrrende for naturmangfold eller nabobebyggelse.

Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

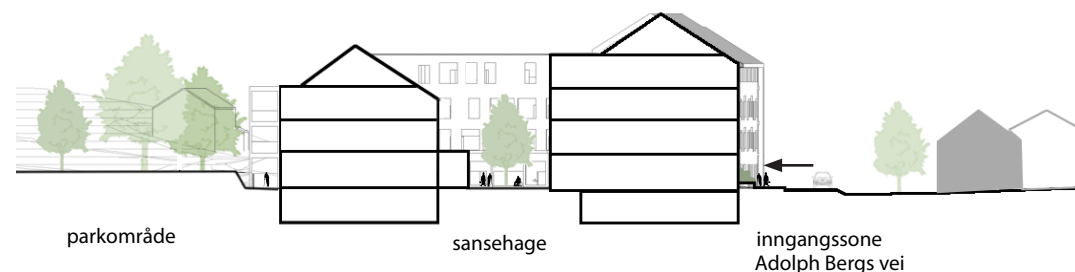
- 3.1.4.14. Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlig vegetasjon. Dette skal redegjøres for i rammesøknad.



Perspektiv mot hage



Illustrasjon Sansehage



prinsippskisse

Kantsone mot Adolph Bergs vei

Intensjon

Belegg på arealer/fortau mot Adolph Bergs vei skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Dette gjelder både materialvalg og utforming.

Prinsipper for utforming

Overflaten bør være flat og uten hindringer for rullestolbrukere, men ru nok til å forhindre at en sklir. Materialene bør ha lang levetid og tåle høy slitasje.

Relevante planbestemmelser

Uteoppholdsareal

- 3.1.4.3. Sykehjemmet skal ha tilgang til uteareal på minimum 900 m², som skal inneholde sansehage på bakkeplan. Minimum 40 % av sansehagen skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

- 3.1.4.14. Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlig vegetasjon. Dette skal redegjøres for i rammesøknad.



Perspektiv av kantsone mot Adolph Bergs vei



Utklipp 3d modell inngangssone mot Adolph Bergs vei.

Kantsone mot offentlig gang- og sykkelveg

Intensjon

I kantsonen mellom nytt sykehjem og planlagt gang- og sykkelveg o_GS3 skal det etableres et halvoffentlig areal som skal invitere til opphold og aktivitet, som samtidig kan bidra til en interaksjon mellom sykehjemmets beboere og forbipasserende.

Denne sonen skal kunne brukes til aktivisering av barn og til rekreasjon og opphold i form av sittemuligheter.

Prinsipper for utforming

Det kan etableres en lav langsgående natursteinsmur mellom den inngjerde sansehagen og gang-sykkelvegen. Muren bør ha varierende høyder og en god bredde, slik at den kan balanseres på og lekes på.

Muren skal ikke være mer enn 60 cm høy, og den bør trappes i ulike nivåer. Bredde bør være minimum 30 cm.

For å skape en myk overgang mellom muren og gang- og sykkelvegen kan det etableres mindre "broer" over grøft slik at man enkelt kan ta seg over, og på den måten bruke arealer på og rundt muren til aktivisering og opphold. Slike overganger bør være i en mindre og mer "naturlig" skala, som for eksempel tømmerstokker eller steiner/tråkkheller.

Relevante planbestemmelser

- 3.1.4.14. **Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng**
Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlig vegetasjon. Dette skal redegjøres for i rammesøknad.

- 3.1.4.16. **Murer**
Murer som etableres i grensesnittet mellom felt o_HOM og felt o_GS3 skal oppføres med naturstein og skal ikke overstige 0,6 meters høyde over terreng.



Sittebenk innfelt i mur (Kilde: <https://no.pinterest.com/pin/64739313388404243/>)



Sittebenk innfelt i mur (Kilde: <https://no.pinterest.com/pin/310044755610030656/>)



Aktivisering i overgangssone (Kilde: <https://no.pinterest.com/pin/350506783468772401/>)



Eksempel på broer over grøft (Kilde: <https://no.pinterest.com/pin/1008736016510851884/>)

Utomhus

Trær

Intensjon

Trær som fjernes ved realisering av nytt sykehjem skal erstattes i et omfang som sikrer at det økologiske mangfoldet innenfor tiltaksområdet styrkes.

Trærnes samlede bidrag til fordøyning av overvann innenfor tiltaksområdet skal forsterkes i forhold til situasjon før utbygging.

Prinsipper for utforming

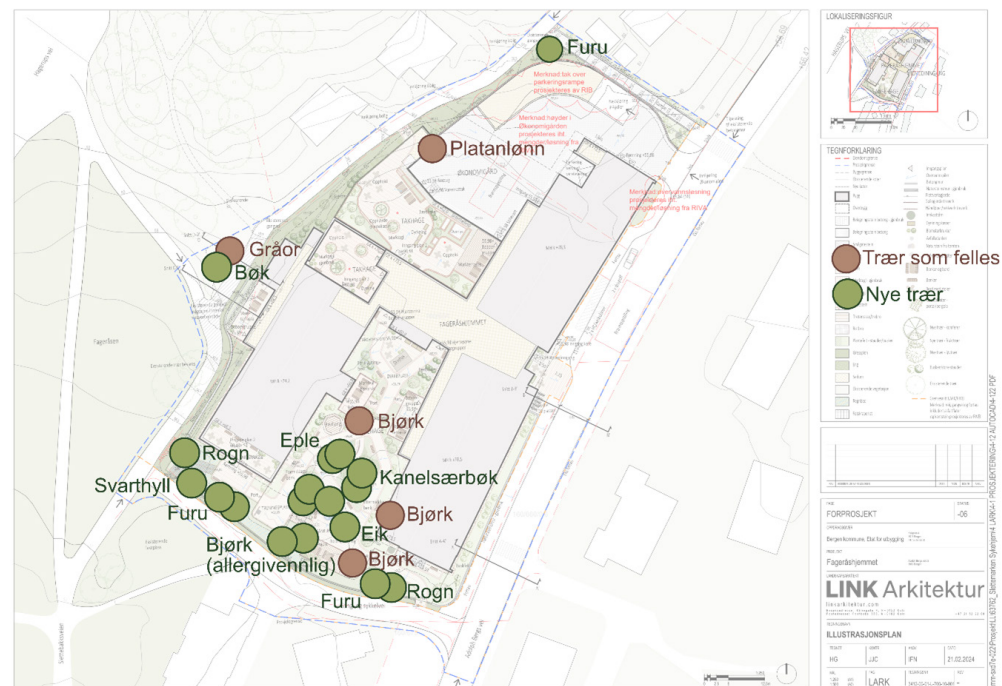
Nye trær skal i hovedsak plasseres omtrent der eksisterende trær felles og i lavbrekk.

Stammer fra trær av betydelig størrelse bør lagres og gjenbrukes som insektshotell.

Relevante planbestemmelser

Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

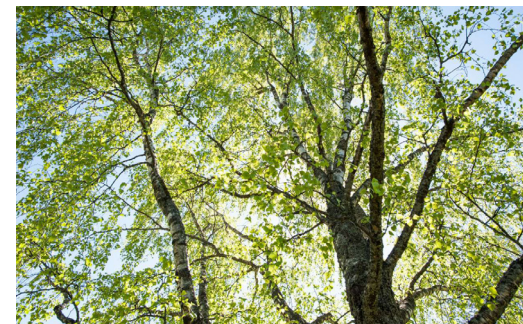
- 3.1.4.14. Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlig vegetasjon. Dette skal redegjøres for i rammesøknad.
- 3.1.4.15. Trær som fjernes i forbindelse med tiltak i felt o_HOM skal erstattes med nye trær. Nye trær skal etableres innenfor felt o_HOM, og antallet trær skal være i et omfang som fører til forbedring av både økologisk mangfold og fordøyning innenfor feltet. Forslag til treplantingsplan i formingsveilederen er veiledende for omtrentlig plassering og omfang av nye trær.



Plassering av nye trær



Bøketre (Kilde: <https://ringve.gardenexplorer.org/taxon/5264.aspx>)



Allergivenlig bjørk (Kilde: <https://www.nilbio.no/nyheter/traeme-har-vaknet-til-liv>)

Fasadeuttrykk

Intensjon

Byggets fasade mot Adolph Bergs vei følger i sør eksisterende bebyggelse, to lammelblokker på 4 etasjer. Nybygget følger retningsendringer i Adolph Bergs vei, og deler opp den lange fasaden med en vertikal «spalte» sentralt i byggets lengde mellom de to lamellene. Mellombygget/spalten danner hovedinngang med sitteplasser utenfor, og en kafe. Dette gir en arkadevirkning som understreker byggets offentlige henvendelse mot Adolph Bergs vei. Mellombygget skal ha flatt tak med vegetasjon og en glassfasade mot Adolph Bergs vei for å gi mellombygget en letthet i forhold til de murte fasadene i beboerfløyene. Den samme arkitektoniske intensjonen skal gjelde for hele mellombygget, gjennom valg av farge- og materialbruk.

Prinsippet med beplantet område mot offentlig gate skal videreføres for deler av bygningen hvor beboerrom har vinduer mot Adolph Bergs vei. Her vil også opphøyd murkant være med på å gi en naturlig overgang mellom privat og offentlig.

Prinsipper for utforming

Byggets utforming vil sammen med materialitet og fargesetting videreføre områdets tidstypiske tradisjon med pussete og slemmete muroverflater. Vinduer skal ivareta hensynet til brukerne og samtidig fungere i en helhetlig arkitektonisk utforming. Prosjektforslaget vektlegger innvendige kvaliteter ved å dele vinduer i beboerrommene i to separate vinduer. Utvendig balanseres behov for en regulær og repeterende vindusplassering med et ønske om variasjon og identitet. Variasjon består i å legge felter av puss-varianter rundt vinduene, variasjoner som er forsiktige og avdempete.

Relevante planbestemmelser

Materialbruk og andre krav til utforming

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Fasade og kantsoner på nybygg langs Adolph Bergs vei.



Eksisterende bebyggelse langs Adolph Bergs vei.

Farger og materialbruk

Intensjon

Farger og materialbruk skal videreføre området tidstypiske tradisjon med pussete mur. Det skal skapes en hyggelig atmosfære gjennom farger og materialbruk.

Prinsipper for utforming

Hovedmaterialet til fasadene skal være teglstein med pusset og slemmet overflate. Det skal benyttes fargetoner i lysere varme hvite brun/beige valører som harmonerer med strøkskarakteren. Enkeltvis innslag av tre skal fremtre i partier av bygget for å myke opp harde flater og gi et varmende inntrykk. Mellombygget skal ha en annen farge enn fløyene.

Relevante planbestemmelser

- Materialbruk og andre krav til utforming**
- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

Eksisterende bygg



Nybygg



Takutforming

Intensjon

Takform skal harmonere med stedskarakter og har saltak på de tre lamellstrukturene, mens mellombygg med takhager består av flate grønne tak.

Prinsipper for utforming

Utformingen av saltakene har en asymmetrisk utforming hvor takflaten mot øst på alle lameller blir trukket ned mot øverste etasje slik at det i denne etasjen er utformet vindusbånd som medvirker til nedskalering av høyde både mot atriumshage og Adolph bergs vei.

Gavlveggene skal ha sakset formasjon for å redusere bredde tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Takstein og eventuelle solcelletakstein skal ha samme oransje fargevalør som omkringliggende bebyggelse.



Flatt grønt tak på mellombygget



Den originale bebyggelsen, med saltak og flatt tak, historisk foto 1963. (Kilde: Widerøe Flyselskap, Marcus bildesamling UIB)

Relevante planbestemmelser

Takform og møneretning

- 3.1.4.9. Hovedform for tak på ny bebyggelse skal være saltak mot gate, med takvinkel mellom 28 og 32 grader. Møneretning skal være nordøst-sørvestvendt. Gavlveggene skal ha sakset formasjon for å redusere bredde tilpasset omkringliggende bebyggelse. Hovedprinsipp for gavl er vist i formingsveileder.
- 3.1.4.10. Deler av taket kan utformes som flatt tak/takterasse/takhage.
- 3.1.4.11. Det er tillatt å etablere solcellepaneler på tak. Takstein kan erstattes med solcelle-takstein i samme oransje fargevalør som takstein.
- 3.1.4.12. Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

Materialbruk og andre krav til utforming

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Asymmetriske saltak

Økonomigård

Intensjon

Økonomigården skal plasseres bak nordre fløy, og skal ikke være synlig fra kommunal veg Adolph Bergs vei. Gården skal vende mot eksisterende eneboliger på høydedraget i nord. Det er viktig at det utføres tiltak slik at utsikten fra eneboligene til økonomigården blir best mulig, og at gården ikke inviterer til opphold for uvedkommende.

Prinsipper for utforming

Det bør tilstrebes grønne flater på flate tak, takhager, tekniske rom og delvis overdekket nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Dette bidrar til å myke opp harde partier i økonomigården.

Det skal være gjerde og og beplantning langs gangsti i nord, og langs forstøtningsmur i økonomigården. Det skal være beplantning på deler av vegg i 1. etasje.

Det bør anvendes materialer i dekket med mindre fraksjoner og større variasjon, som belegningsstein fremfor asfalt eller helstøpt betong. Fasade mot økonomigården bør inneholde varme fargetoner og gården bør ha god belysning og synlighet.

Relevante planbestemmelser

Materialbruk og andre krav til utforming

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon er av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset teglforblending. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

Økonomigård

- 3.1.4.19. Det skal gjennomføres tiltak for å forebygge uønsket opphold i økonomigården. Formingsveilederen skal legges til grunn ved valg av løsninger.



Delvis overdekket nedkjøringsrampe



Beplantning på deler av vegg i 1. etasje



Økonomigård på nybygg.



Eksempel rekkverk (Kilde: <https://gardasikring.no/rekkverk/garda-spilerekkverk/>)

