

# Apeltunvegen 2

Formingsveileder

Regulering FANA.GNR 44.BNR 10.MFL., ØVSTTUN  
Nasjonal arealplan-ID: 4601\_5370000

LINK Arkitekter

Vedlegg 25

Side 1-15

09.04.2025

## **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 Apeltunvegen 2 og er forankret i planbestemmelse.

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

**§ 1** Hovedintensjonen med planen er å legge til rette for etablering av boliger. Planen skal sikre et godt bomiljø, god arkitektonisk kvalitet i samspill med omkringliggende bebyggelse og sikre gode forbindelser i området. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

**§ 6.1.** Før bebyggelse tas i bruk

**§ 6.1.1.** Før bebyggelse tas i bruk felt BB, skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsarealer i samsvar med bestemmelse 3.1.5.
- Renovasjonsløsning felt ØK1 og ØK2 i samsvar med bestemmelse 3.3.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 2.2.
- Gatetun felt GT i samsvar med bestemmelse 3.4.1.



Flyfoto med anvist planområde

## Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

### 5.1 Planens hensikt

Planen skal legge tilrette for:

- transformasjon fra kontor til bolig, utvikling av nye boliger
- tettbygd boligområde med varierende leiligheter i form av 2-rom, 3-rom og 4-rom leiligheter, med tilhørende uteområder, fellesareal, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde opp mot.

Planen skal legge vekt på:

- En bebyggelse med variert skala og høyder
- 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 (Hagen/ aktivitetsplass) skal tilrettelegges for lek og opphold for flest mulig brukergrupper.

### Bebyggelsesstruktur

Hovedstrukturen i landskapet består av 4 forskjellige nivåer med ulik karakter, nivåene binder prosjektet sammen. Prosjektets mål er å reetablere en naturlig terrengovergang fra skogområdet mot vest ned til bakkenivå i øst. Det eksisterende prosjektet har kuttet en stor skråning i terrenget som danner en barriere mellom hvert av de to nivåene. Det foreslåtte prosjektet tar sikte på å fylle ut terrenget med trappetrinn som gir en mer gunstig og naturlig overgang. Byggene planlegges med flate tak og tilrettelegges med takterrasser.

Hovedstrukturen i bebyggelse består av 3 blokkbebyggelse med flattaksløsning og leiligheter som orienterer seg i flere retninger. I de 3 byggene mot 'aktivitetsplassen' og 'hagen' er det fellesarealer i første etasje og felles takterrasse over en underjordisk parkeringsareal.



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

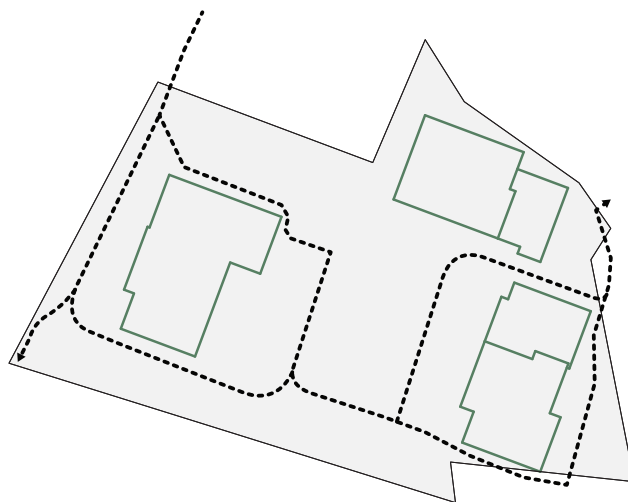


Planen skal legge tilrette for varierte kvaliteter som oppstår rundt bebyggelsen, store gode utearealer i oppholdssoner mellom byggene som bindes sammen av gangforbindelser til en sentral sosial uterom.

Bebyggelsene og gruppering binder sammen de fire terrengnivåene og de tre ulike bygninger, og skaper en sterk forbindelse til skogområdene øst for tomten.

Det er laget ulike tverrforbindelser for å knytte allmennhet og oppholdsareal til omkringliggende områder i form av stier, ramper/trapper og fortau.

Gårdsrom og oppholdsrom av ulik skala, innhold og identitet.



Ulike tverrforbindelser er lagt til rette for å kople allemningen 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. Gatetunet
2. Aktivitetsplass / fellesareal / lek  
Mellomskala fellesareal - naturlek-opphold-parsellhage - fellestorg
3. Hagen / Aktivitetsplass  
Mellomskala fellesareal - parsellhage
4. Skogstunet  
Grønnstruktur og frilek

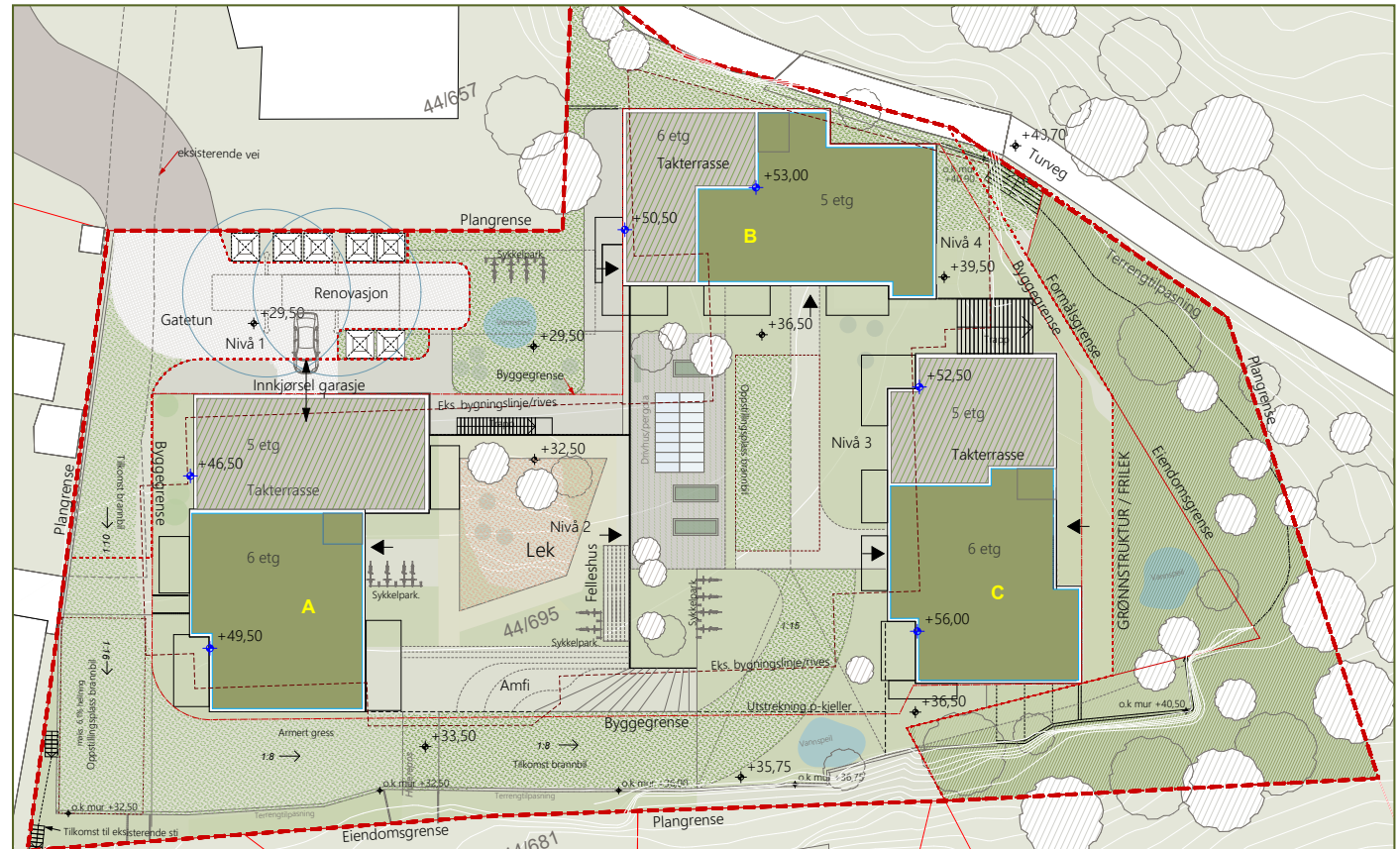


Aksen starter som en oppholdsplass ved områdets 'gatetun' og leder videre inn på tomtens største rom, 'aktivitetsplassen' og 'hagen'. Her er det mulighet for både samlinger, opphold, lek og aktivitet.

Videre leder aksen til felleshuset, nabolagets samlingslokale, og den tilhørende 'aktivitetsplassen'. Dette er et uformelt grøntområde som kan brukes til f.eks lek og både innendørs og utendørs fellessamlingene.

Videre trappes aksen opp mot 'hagen'. Dette er et uformelt grøntområde som kan brukes til f.eks. grillfester, sykkel parkering, beplantning, dyrking og soling.

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



Illustrasjonsplan 23.09.24

# Bebyggelse

## Typisk etasje og boligtypologier

**Felt A** Blokkbebyggelse med noe fellesareal i første etasje. Felles inngang til trapp og heis og parkeringsareal. 4-5 etasjer.

**Felt B** Blokkbebyggelse typologi. Felles inngang til trapp og heis 6-7 etasjer.

**Felt C** Blokkbebyggelse typologi. Felles inngang til trapp og heis 5-6 etasjer.

### Relevante planbestemmelser

#### § 3.2 Bolig (felt BB)

§ 3.2.1.a Boligtype skal være leiligheter i blokkbebyggelse.

§ 3.2.1.b Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m² BRA + bodareal.

§ 3.2.1.c, § 3.2.1.d, § 3.2.1.e, § 3.2.1.f

§ 3.2.2.a, § 3.2.2.b

### Felt A

Første etasje består hovedsaklig av boliger med innslag av fellesarealer og en innkjørsal til en felles underjordiske parkeringsareal. Bygningen A har direkte adkomst til fellesarealer 'Aktivitetsplass' og inngang til felleshus fra 2. etasje via utearealen mellom felt 2 & 3.

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.

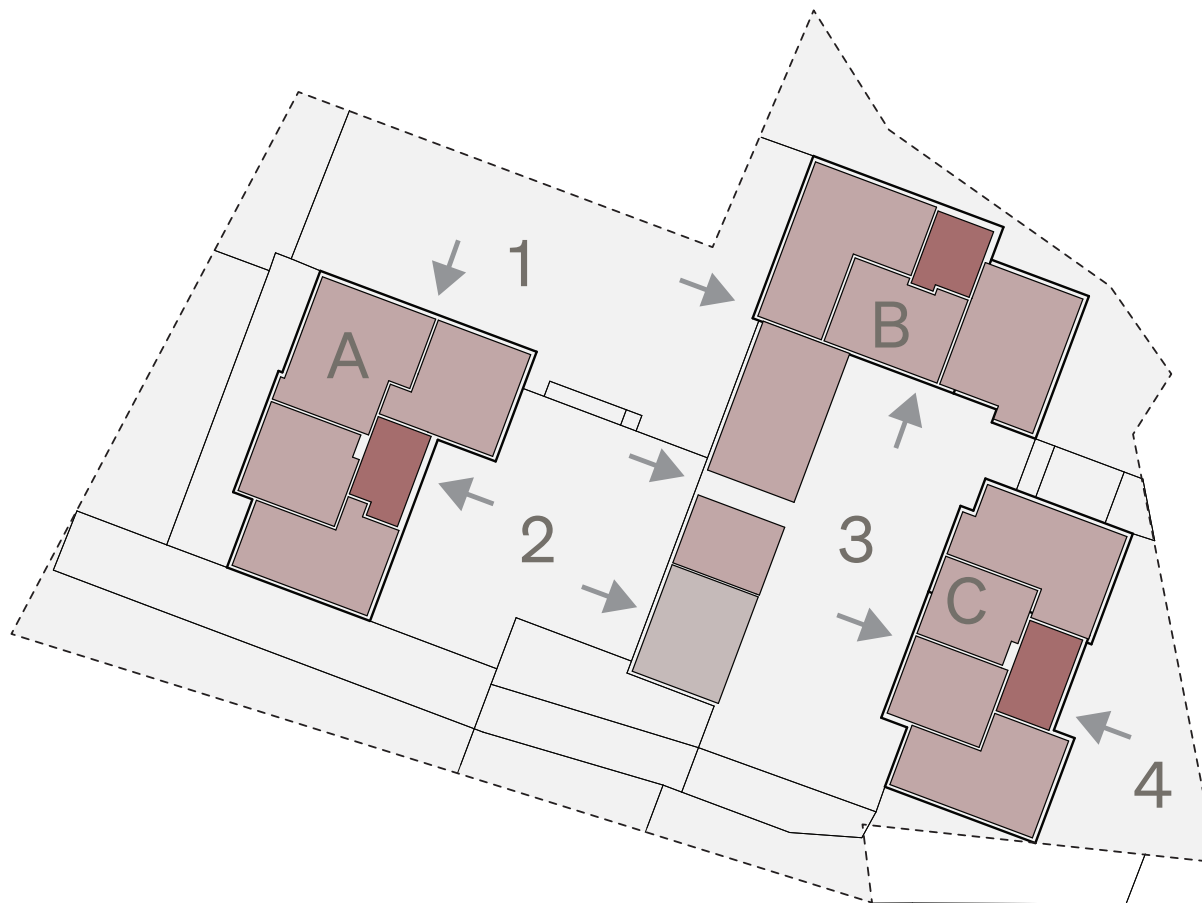
### Felt B

Bebyggelsen består av blokkbebyggelse med 6-7 etasjer. Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til belyste leiligheter og en-side leiligheter med lys fra en sider, fra en sørlig retning.

### Felt C

Bebyggelsen består av blokkbebyggelse med 5-6 etasjer. Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til belyste leiligheter og en-side leiligheter med lys fra en sider, fra en vestlig retning.

- Trapp/ heis
- Leiligheter
- Fellesareal
- Innganger



# Bebyggelse

## Første etasje og kantsoner

- Kantsoner sammen med fasader kobler bygningene med bakkenivået.

### 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, stier, torg og bakgårder.

### Prinsipp

- Første etasje gis en variert utforming.
- Adkomster til boligene er plassert mot fellesarealer og har en tydelig utforming.
- Prosjektet innehar 4 typer kantsoner som forholder seg til fire ulike gårdsrom, jf. temakart og prinsippssnitt.

-----

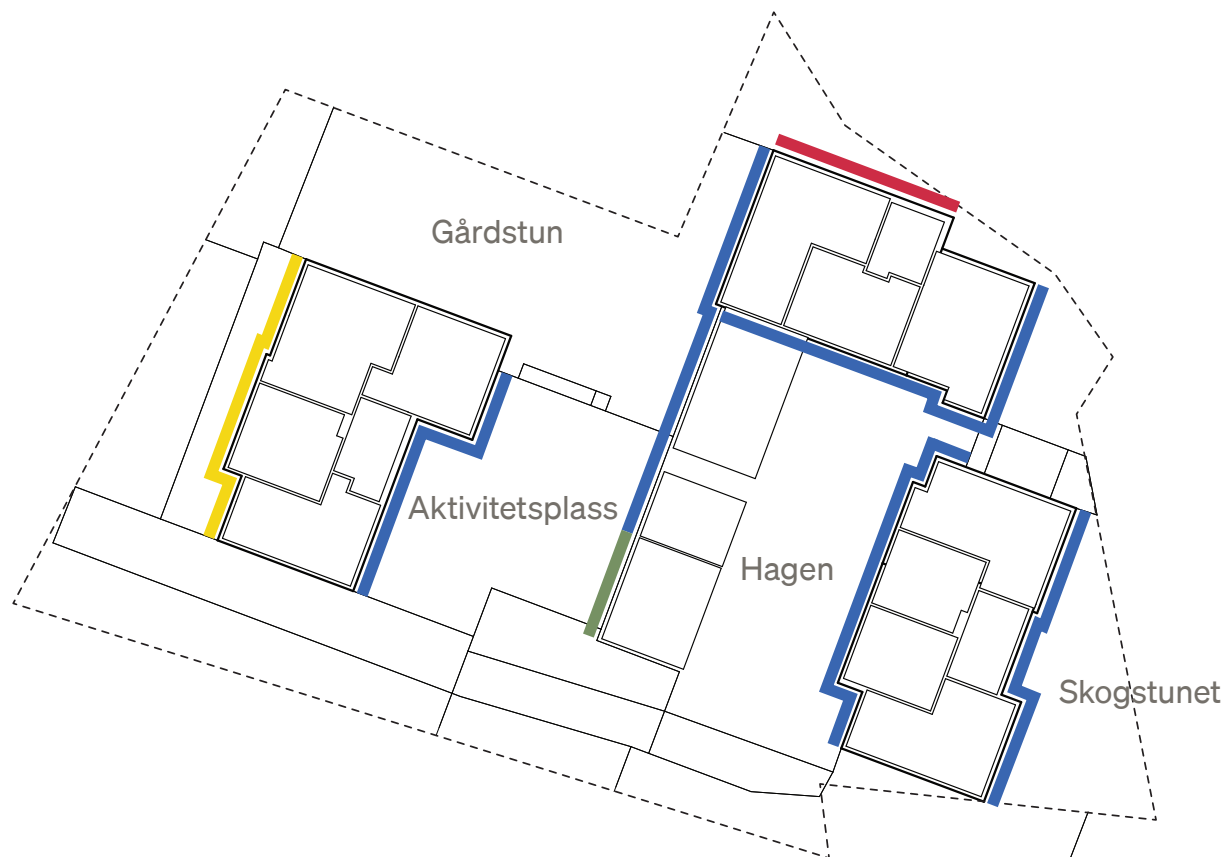
### Relevante planbestemmelser

**§ 3.1.3.b** Parkeringsplassene skal plasseres innenfor anlegg under bakken.

**§ 3.1.5.e** Uteoppholdsareal skal etableres på flere høydenivå som vist i illustrasjonsplan. Det skal etableres gangforbindelser mellom alle nivåer.

**§ 3.1.5.j** I utformingen av utearealer på bakkeplan skal grensene mellom felles uteoppholdsarealer og private uteoppholdsarealer tydeliggjøres gjennom materialbruk / høydeforskjeller / vegetasjonselementer som hekk eller lignende.

**§ 3.1.5.k** 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.



Temakart: Kantsoner og gårdsrom



Illustrasjon, eksempel  
1. "Skogstunet"

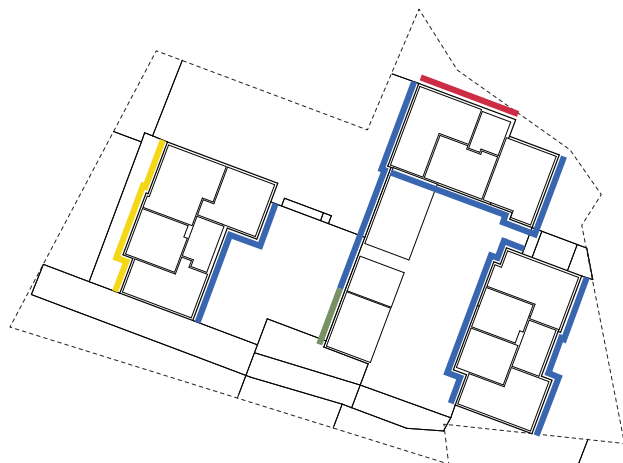


Illustrasjon, eksempel  
2. "Hagen"

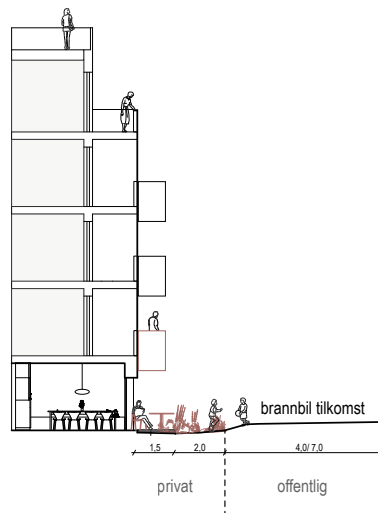


Illustrasjon, eksempel  
3. "Aktivitetsplass"

## Prinsipper for utforming av kantsoner



Temakart: Kantsoner plan



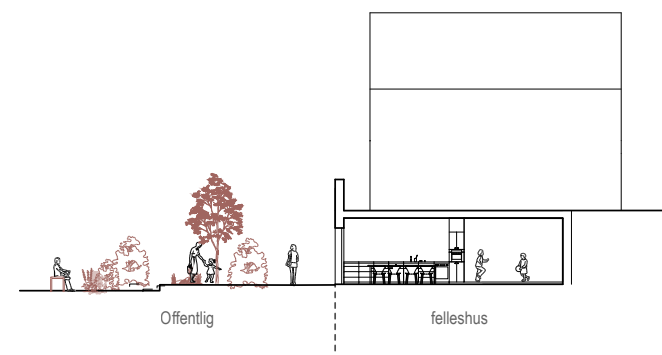
- Kantsone type 1: mellom bolig og tilkomstvei/ akebakke**  
Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bakkeplan variasjon og skjerming. En buffer med vegetasjon gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



- Kantsone type 2: mellom privat bolig og skråning/ skogsareal**  
Fasaden skal legge tilrette for stor grønt vegetasjon på bakkeplan med en høyere vindus plassering i førsteetasje.



- Kantsone type 3: mellom bolig og felles gårdsrom**  
Det legges opp til adkomst til boligene fra gårdsrommene og fellessonene. En buffer med vegetasjon gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



- Kantsone type 4: mellom felleshus og felles gårdsrom**  
Felleshuset utgjør den siste kantsonen. Dette skaper en innbydende åpning for aktivitetsplassen.

## Uteoppholdsareal:

### Balkonger og terrasser og takterrasser

#### Intensjon

Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

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

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 en typer balkongutforminger, jf. temakart og prinsippssnitt.

#### Relevante planbestemmelser

**§ 3.1.5.a** Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt 50 % kan etableres på tak/altan.

**§ 3.1.5.c** Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Størrelsen skal variere, men skal i gjennomsnitt ikke være mindre enn 7 m<sup>2</sup>.

**§ 3.2.3.b** Takterrasser inngår i arealkrav til uteoppholdsareal. Minimum 30% av takflaten mot nord eller vest skal benyttes til takterrasse.

**§ 3.2.3.c** Takterrasser skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger / pergolaer / plantekasser.

**§ 3.2.3.a, § 3.2.3.d,**

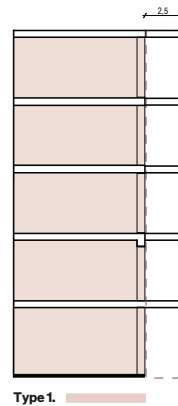
**§ 3.2.3.f** Alle rekkverk og innstallasjoner på takterraser skal være inntrukket fra gesims med minimum 1 meter.

**§ 3.2.3.g** Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.



Temakart: Balkongtyper plan

#### Prinsipper for balkongtyper



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

Type 1.

## Uteoppholdsareal: Balkonger og terrasser og takterrasser

### Intensjon

Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

### Prinsipp

- Takterrassene skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen. Skal være tilrettelagt for god sitteplasser, spiseplasser og opphold.

### Relevante planbestemmelser

**§ 3.2.3.b** Takterrasser inngår i arealkrav til uteoppholdsareal. Minimum 30% av takflaten mot nord eller vest skal benyttes til takterrasse.

**§ 3.2.3.c** Takterrasser skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha sol- og vindavskjerming ved hjelp av leegger / pergolaer / plantekasser.

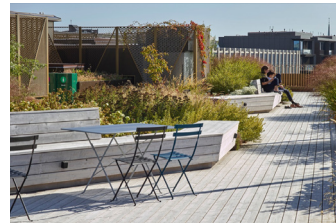
**3.2.3.d** Minst 40 % av takterrassen skal beplantes:

- minimum 20% skal ha 0,2 m jorddybde
- minimum 20% skal ha 0,4 m jorddybde

**3.2.3.e** Minimum 60% av takterrassen skal ha tredekke.

**3.2.3.f** Alle rekkverk og installasjoner på takterraser skal være inntrukket fra gesims med minimum 1 meter.

**3.2.3.g** Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.



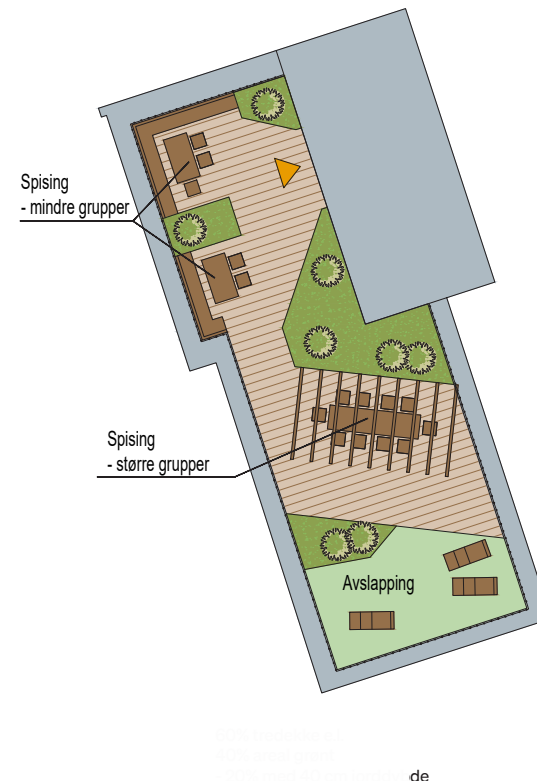
Serøhusen - Karavan



Munch Brygge - Gulik Guliksen



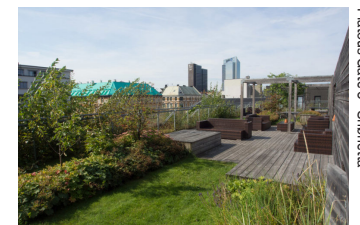
Munch Brygge - Gulik Guliksen



Etage - Urbio



Munch Brygge - Gulik Guliksen



Platous Gate 6 - Snøhetta

## Fasadeinndeling

### Intensjon

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

### Prinsipp

De ulike bebyggelse har ulike prinsipp for inndeling med materialitet og utforming, jf. temailustrasjon. Hovedsakelig har fasadene en roligere side med trapp og heis, mindre vinduer og ingen balkonger på denne siden av fasaden.

Blokk A skal ha en mer urbant preg med bruk av tegl. Dette feltet er mest synlig fra hovedveien. Blokkbebyggelse skal ha en ytre fasade av tegl og inn mot gårdsrommet i tre.

Blokk B har et tre kledning over hele bebyggelse.

Blokk C har to forskjellige type av tre kledning. En lysere vertikal oppdelt skille ut mot den skogstunet.

-----

### Relevante planbestemmelser

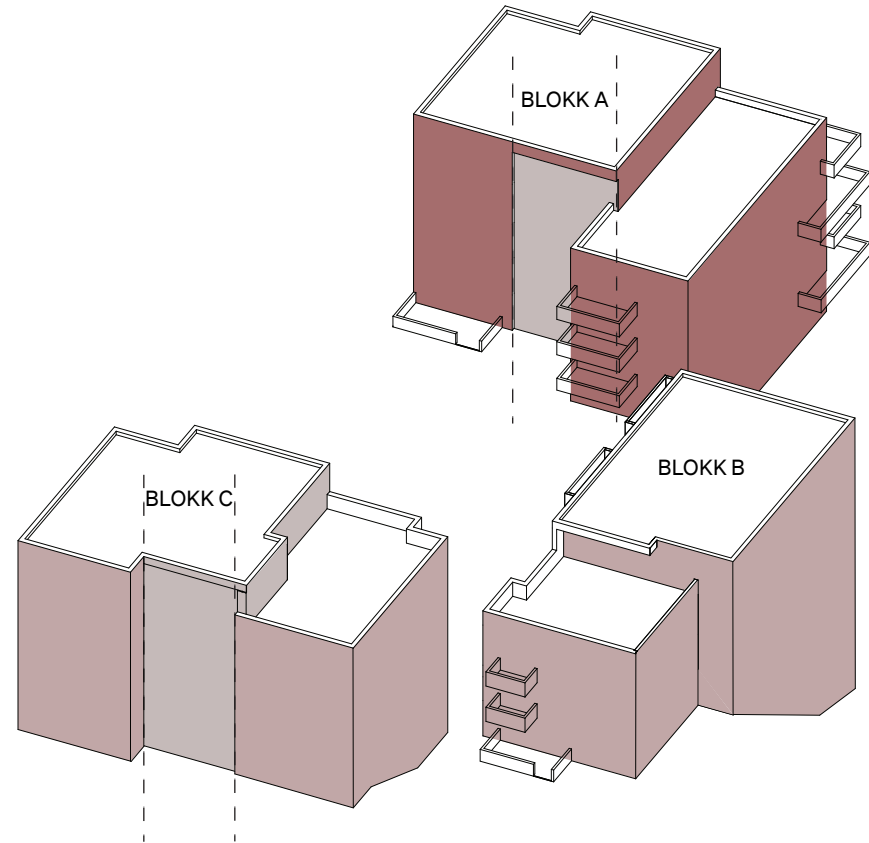
**§ 3.1.6.b** Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og høyder.

**§ 3.1.6.c** Fasader med lengde over 20 meter skal deles opp ved sprang i vegglinn i form av inntrekninger, utkrageringer og/eller forskyvninger som vist i formingsveileder og illustrasjonsplan.

**§ 3.1.6.d, § 3.1.6.e**

**§ 3.1.6.f** Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i fargesetting innenfor samme hovedpalett.

**§ 3.1.6.g** Bebyggelsen skal utformes med tre som gjennomgående fasademateriale. Bebyggelse mot vest skal tillates utformet med tegl som vist i formingsveileder.



## Gesims- og takutforming

### Intensjon

Takuformingen er en viktig del av overordnet formingsprinsipp og er samtidig et viktig fellesareal og møteplasser for beboere i byggene.

### Prinsipp

Innenfor regulert byggehøyde skal det være variert taklandskap med flatt tak som vist på temakart og prinsippsnitt.

Rekkverk og konstruksjoner skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.

-----

### Relevante planbestemmelser

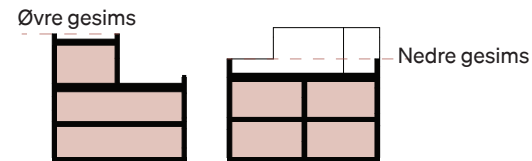
**§ 3.1.6.b** Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og høyder.

**§ 3.2.2.a, § 3.2.2.c, § 3.2.2.d,**

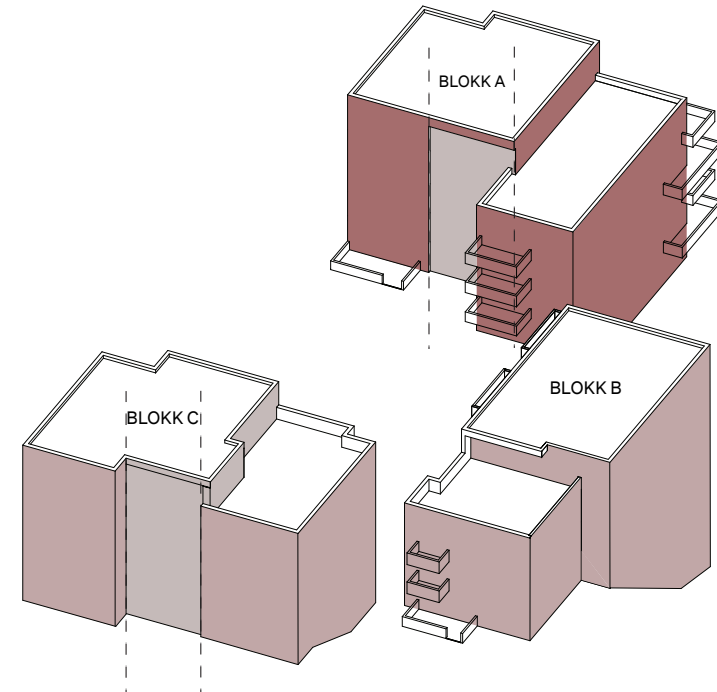
**§ 3.2.3.f** Alle rekkverk og installasjoner på takterraser skal være inntrukket fra gesims med minimum 1 meter.

**§ 3.2.3.g** Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

### Prinsipper for gesims- og takutforming



Prinsipp for bebyggelse innenfor BB arealformål.



Referansebilde som viser flatt tak med nedtrapping.



Referansebilde som viser flatt 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 tre, tegl og både tre og metall detaljer.

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

Kontrastfarger kan brukes på inntrekk i fasaden, på balkonger og å markere hver etasjene av blokk B + C som skal skape en horisontal oppdeling i fasaden.

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

### Relevante planbestemmelser

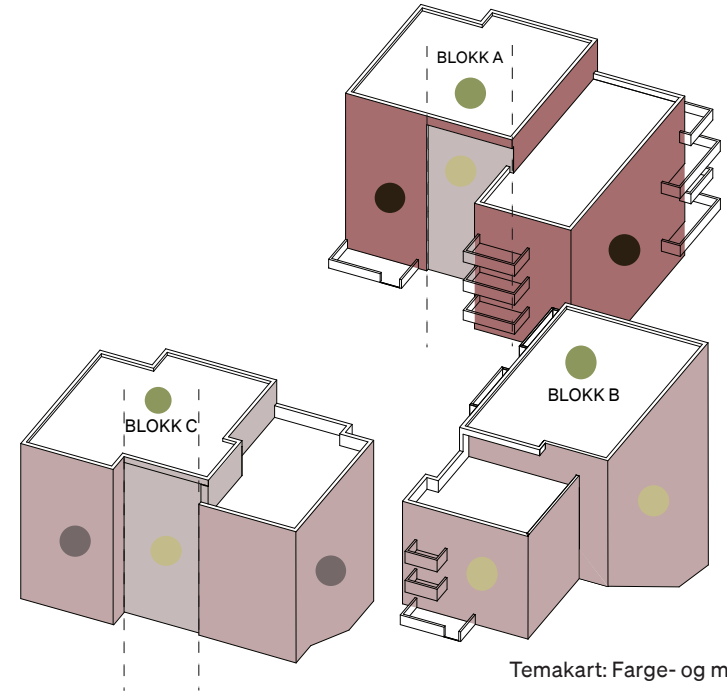
**§3.1.6.b** Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og høyder.

**§3.1.6.e** Materialbruk og farger skal tilpasses til eksisterende omgivelser og bebyggelse.

**§3.1.6.f** Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i fargesetting innenfor samme hovedpalett.

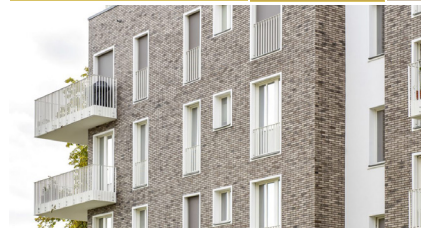
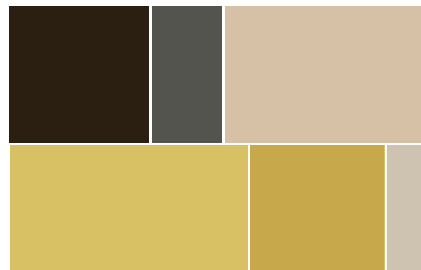
**§3.1.6.g** Bebyggelsen skal utformes med tre som gjennomgående fasademateriale. Bebyggelse mot vest skal tillates utformet med tegl som vist i formingsveileder.

### Prinsipper for material oppdeling



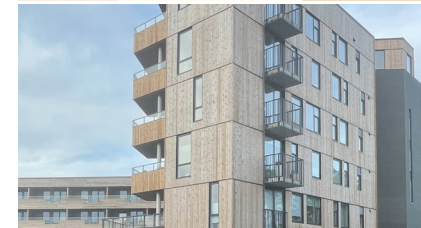
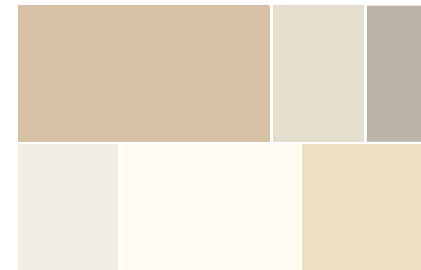
Temakart: Farge- og materialbruk

Fargepalett - BLOKK A

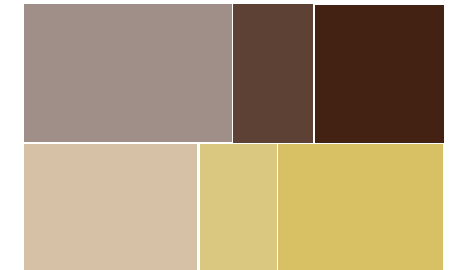


Referansebilde

Fargepalett - BLOKK B



Fargepalett - BLOKK C



# 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.

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

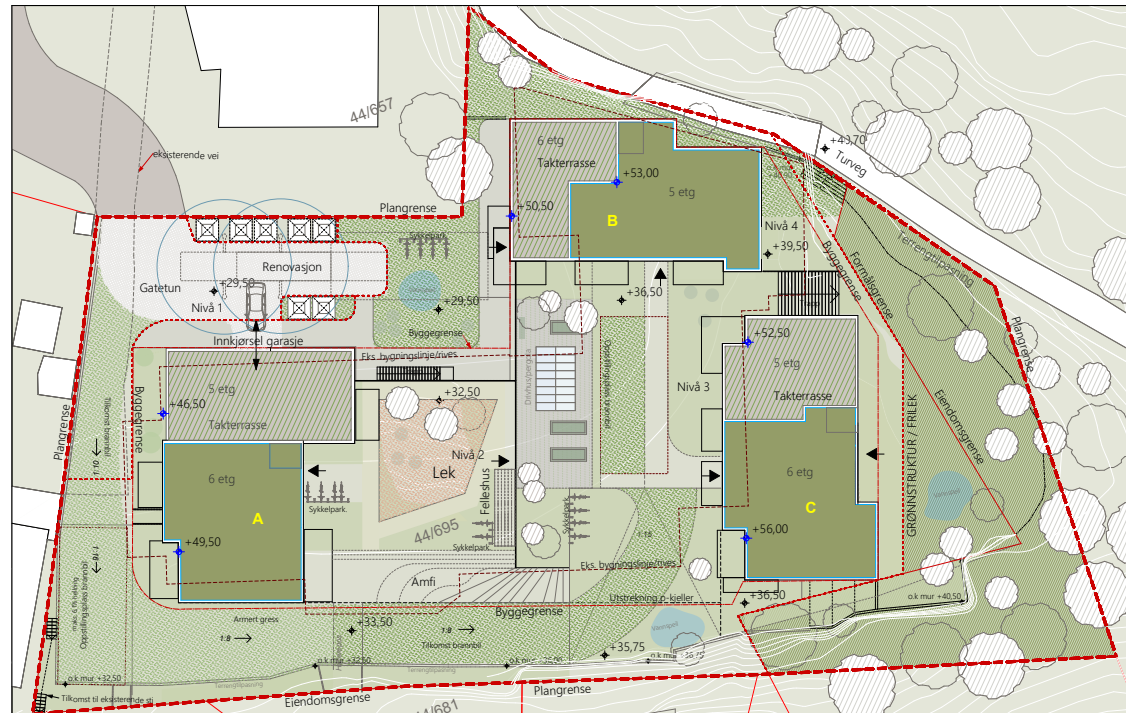
**§ 2.1.1.** Terreng i overgang til eksisterende terreng skal gis en naturlig utforming.

**§ 3.1.5.a** Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt 50 % kan etableres på tak/altan.

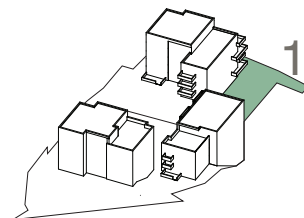
**§ 3.1.5.b** Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal utformes som fellesareal. Deler av kravet kan dekkes av offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan i felt FRI.

**§ 3.1.5.d, § 3.1.5.e, § 3.1.5.f, § 3.1.5.g, § 3.1.7.a, § 3.1.7.b, § 3.1.7.c, § 3.4.1.b, § 3.4.1.d, § 3.4.2.a, § 3.4.2.b, § 3.4.2.c, § 3.5.1.a, § 3.5.1.b, § 3.5.1.c, § 3.5.1.d, § 5.1.1.**

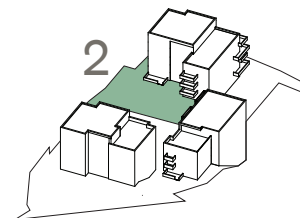
**§ 2.2.2.** Overflatevann skal benyttes som et element i felles uteoppholdsareal. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet.



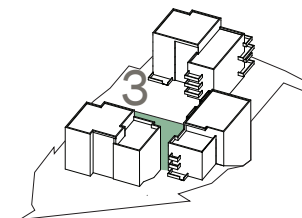
Temakart: Utomhus



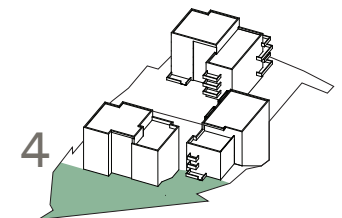
1. Gatetun



2. Aktivitetsplass



3. Hagen



4. Skogstunet

