

FORMINGSVEILEDER

FORMINGSVEILEDER FOR NYHAUGEN AREALPLAN-ID 71200000



2024-04-08

Innledning

Innhold

- 1. Innledning
- 2. Byrom
- 3. Kantsoner og funksjoner på bakkeplan
- 4. Oppdeling av bygningsmassen
- 5. Fasader
- 6. Materialbruk
- 7. Vegetasjon og materialbruk, landskap
- 8. Takutforming
- 9. Takelementer
- 10. Balkongtyper

Bruk av formingsveileder

Hensikten med formingsveilederen er å ivareta ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet fra reguleringsplanen videre i detaljfase.

Veilederen beskriver intensjoner og angir en rekke prinsipper for utforming av bygningsmasse og landskap, tenkt som veiledning og referansedokument for tiltakshaver, saksbehandlere og formgivere i byggesaksprossesser innenfor det aktuelle planområdet.

Ambisjonen med formingsveilederen er å gi frihet til en kreativ formgivning av bygg og landskap samtidig som det ivaretar spesifikke viktige kvaliteter og sikrer en helhetlig og harmoniserende utforming av bebyggelsen.

Formingsveilederen er et vedlegg til planbestemmelsene for p22010 Nyhaugen Wergeland Sentrum og er forankret i planbestemmelse pkt. 3.1.6.b. Den er i hovedsak retningsgivende, men enkelte aspekter og kvaliteter er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene

3.1.6.b.

Formingsveileder

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- detaljerte utomhusplaner, jf. § 3.1.2.c
- detaljerte snitt på utforming av kantsoner, jf. § 2.9.1
- detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- detaljerte farge- og materialpaletter
- perspektiver og 3D-illustrasjoner

Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

Byrom

Byggenes plassering og utforming skaper en rekke byrom med ulike forutsetninger for bevegelse, opphold, grad av offentlighet og privat karakter

Intensjon og prinsipp

Utgangspunktet er å ta tilvare på de spesifikke kvaliteter som byggenes utforming gir hvert og enkelt byrom, tolke det og reindyrke deres særpreg for å skape et sammenhengende men variert bylandskap.

Torget, eller “piazzettaen” er det mest sentrale byrommet, som også har de gunstigste værmessige forutsetningene med tanke på vind og sol. Med sin sentrale plassering i kryssningspunktet mellom de begge allmenningene er det området mest åpenbare møtepunkt.

Lenger ned langs Meierieallmenningen ligger det så kalte **Gårdsrommet**, som utformes som et intimt, semiprivat gårdsrom for beboerne i KBA 1.

Området rundt BB er et mer åpent landskap og utformes som en forlengelse av den nærliggende Grønnallmenningen.

Opp langs KBA2 og KBA3 følger **Eikeveien** terrengets stigning. Her er kantsonen inn mot private forhager på første etasje et viktig element for å skille privat sone fra offentlig på en estetisk måte. Universell utforming løses med en lenger og slakere strekning som tar veien innom inngangene til BB.

1

Torget / “piazzettaen”

Plassen ved KBA2 utformes som et offentlig torg. Plassen åpner seg mot allmenningen med en sjenerøs trappeløsning i sør, og rammes ellers inn av plantebed som bidrar til å gi torget en grønn karakter. Trinnfri adkomst til torget i sør sikres med en rampe mot Eikeveien. I nord tilpasses høyden på torget, slik at en oppnår trinnfri adkomst mot allmenningen.



Illustrasjon
Torget, kalt “piazzettaen”, er områdets mest sentrale møtepunkt og den med best sol- og vindforhold.

3.

2

Gårdsrommet

Plassen ved KBA 1 har funksjonen av felles gårdsrom for beboerne, og utformes med en vegetasjonsbuffer mot allmenningen slik at arealet får en halvprivat karakter. Plantebedet utnyttes også til å ta opp høydeforskjellen mot allmenningen.

3

Eikeveien, med forhager

Eikeveien er hovedgangaksen fra Meieriallmenningen i nord til Storetveitvegen i sør og er hovedadkomst til boliger i KBA2, KBA3 og BB. Gangveien skal følge stigning i terreng. Forhager og boliger i første etasje skal skjermes fra innsyn med en kantsone med frodig beplanning mellom privat og offentlig gangvei.



Referanse
Gangvei integreres mest mulig med terrengets stigning og private forhager i første etasje skjermes fra offentlig gangareal med frodig beplantning.

4

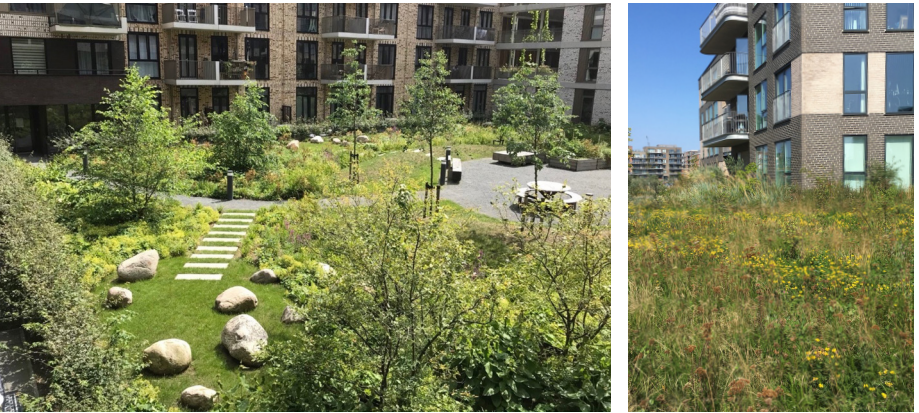
Universelt tilgjengelig adkomst langs Eikeveien

Eikeveien følger stigningen i terrenget og der stigningen blir for bratt løses universell utforming med omveien forbi innganger til BB.

5

Det grønne uteområdet

Uteområdet rundt BB utformes som en forlengelse av Grønnallmenningen, med hensyn til vegetasjon og materialer. Hensikten er en grønn helhet, som binder området sammen og gir det et enhetlig og inviterende preg.



Referanse
Området rundt BB utformes som naturterreng, med kobling til Grønnallmenningen og domineres av gress, busk, stauder og trær.

Områdets byrom og nøkkelfunksjoner



Kantsoner og funksjoner på bakkeplan

Kantsonene kobler sammen byggenes første etasje med byggenes uteareal. Det er også de soner som skiller private areal fra semi-private og offentlige.

Intensjon

Hensikten med veldefinerte og gjennomtenkte kantsoner er å skape lesbarhet i overganger mellom offentlige, felles og private soner. Det øker også kvaliteten for gående og tilrettelegger for at innsiden på byggeene kommuniserer med eller skjermes fra byrommet på utsiden etter behov.

Prinsipp

Det er lagt til rette for i hovedsak tre typer kantsoner: forhager mot bolig, næringsvirksomhet mot gate og torg, samt felleslokale mot allmenning

Ved forhagene kan terreng utnyttes for å skape et ekstra tydelig skillelinje mot felles gangareal.

Relevante planbestemmelser

1.9 Førsteetasjer

1.9.1. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.

1.9.2. I aktive fasader, vist i formingsveilederen, skal kantsoner utformes med vekt på god kontakt mellom bygningens fasade og gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 m. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet: forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst og håndverk, undervisning, treningssenter, administrasjon, innendørs fellesareal for beboerne.

Bolig og rene kontorformål tillates ikke her.

Referanse
Gangveier skilles fra private forhager med frodig vegetasjon og skaper et tydelig men mykt skille mellom privat og offentlig



Referanse
Næringsvirksomhet skal etableres på bakkeplan og sørge for åpne og aktive fasader mot gate.



Referanse
Bygget på KBA2 vinkles rundt "piazzettan" - et beskyttet torg som tar vare på områdets mest gunstige sol- og vindforhold til et urbant serveringssted.

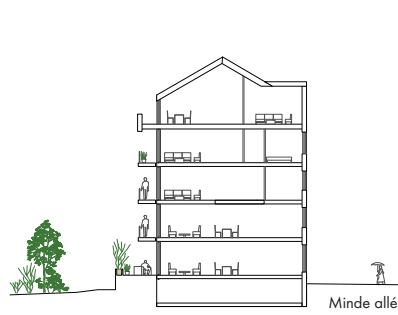


Forhager



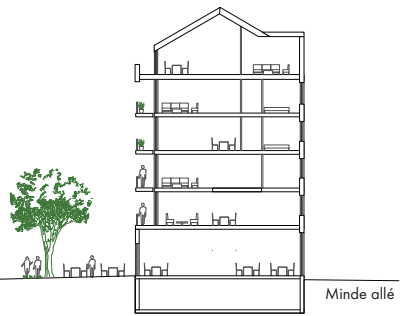
Privat forhage skal ha en beplantet skjerming mot offentlige gangveier for en tydelig avgrensning mellom privat og offentlig areal.

Forhager (hevet)



Der terreng tillater det kan høydeforskjeller utnyttes til å tydeliggjøre grense mellom privat og offentlig ved å heve forhagen fra bakken.

Servering mot torg



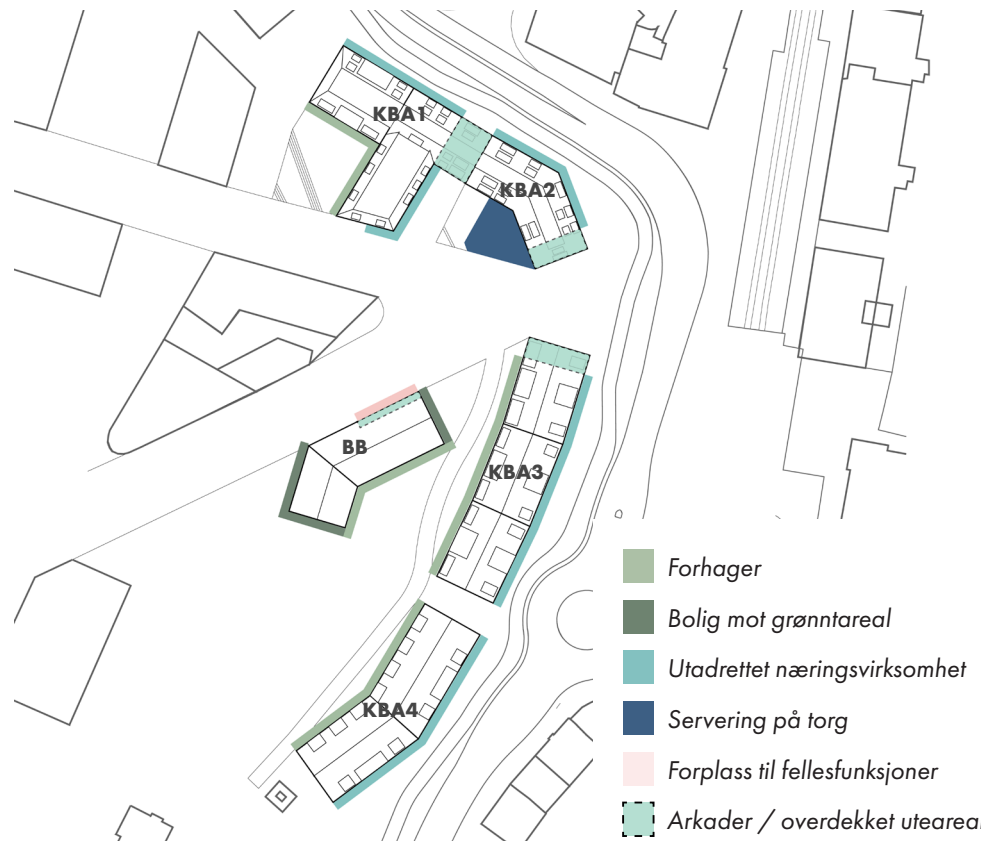
Fasade mot torg skal ha mest mulig åpen og inviterende utforming. Det skal etableres mulighet for servering.

Felleslokale



Felleslokale for beboere skal utformes mest mulig åpen og gi muligheter til at aktivitet kan veksle mellom inne og ute.

Kantsoner



Aktive fasader og funksjoner på bakkeplan



Oppdeling av bygningsmassen

Intensjon

Å skape et varierende og livfullt byrom, i en menneskelig skala

Prinsipp

Byggemassene i de ulike feltene deles opp i flere fasadeutsnitt, for å bryte ned bebyggelsen og gi et mer variert inntrykk langs gatestrøk og torg.

De ulike utsnittene kan med fordel skilles med mindre sprang, høydeforskjell og skal utføres i ulike material og farge der hvert og et av utsnittene gir et helhetelig og harmoniserende inntrykk (se også avsnitt om materialbruk i denne formingsveilederen). Det kan også benyttes varierende format, størrelser og rytme i vindusplasseringene for å gi de ulike fasadene sitt eget uttrykk og karakter.

Relevante planbestemmelser

1.4 Estetisk utforming

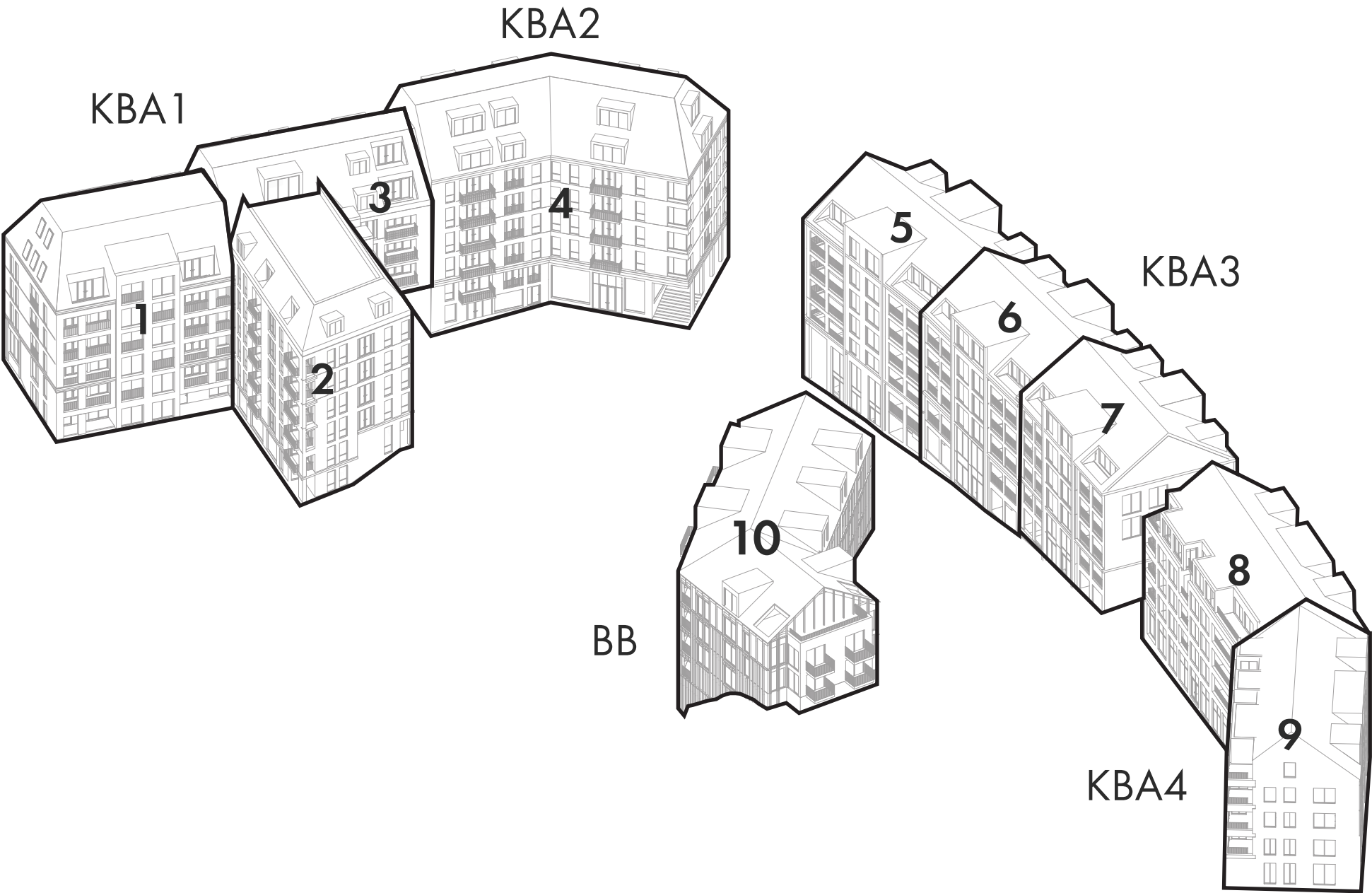
1.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkrager, ulike fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming. Formingsveileder datert 24.04.08 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.



Illustrasjon
Eksempel på hvordan større bygningsvolum deles opp i flere fasadeutsnitt med ulike materialvalg (perspektiv mot KBA1 og 2).



Illustrasjon
Eksempel på hvordan større bygningsvolum deles opp i flere fasadeutsnitt med ulike materialvalg (perspektiv mot KBA3, fra Storetveitvegen).



Fasader

Fasadeinndeling og utforming er avgjørende for hvordan ny bebyggelse fremstår i relasjon til eksisterende bebyggelse.

Intensjon

Å skape et variert fasadeuttrykk som virker inviterende og kommuniserer med byrommet og samtidig har en tydelig kobling til eksisterende bebyggelse.

Prinsipp

Det er lagt til rette for tre hovedprinsipper for fasadeinndeling. En for høyere bebyggelse på KBA1 og 2 og en gate- respektive gårdsromsside på KBA3 og 4.

Særlig KBA2 har en sentral posisjon rundt områdets mest aktive og urbane rom. KBA1 og 2 relaterer også til bebyggelse av større skala mot Bergensmeieriet og på andre siden Minde Alle/Storetveitvegen. KBA3 og 4 blir en flytende overgang mot bebyggelse i mindre skala sør fra planområdet.

Felles for alle deler mot offentlig areal er at de har en åpen og tydelig markert første etasje.



Referanse
Sentralmotiv, med trapp- og heiskjerne i fasade, fra 50-tallsbebyggelsen i området brukes som inspirasjon.



Referanse
Sentralmotiv fra eksisterende bebyggelse videreføres

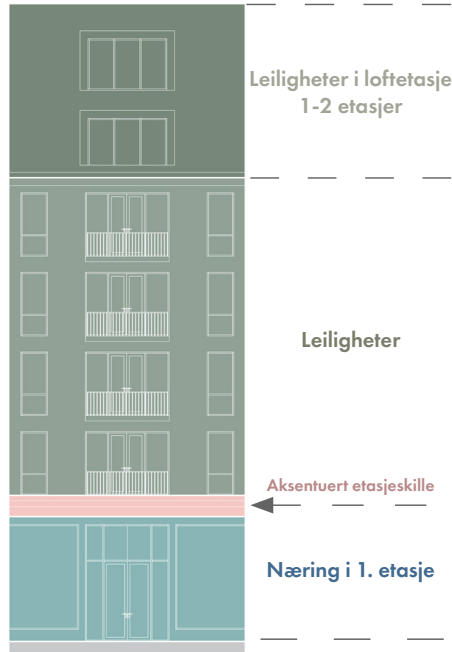
1.8 Byggegrenser

- 1.8.1. Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen mot offentlige arealer. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet.
- 1.8.2. Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen som vist i formingsveilederen.
- 1.8.3. Fasader mot Storetveitveien og Minde allé kan krage utover fortauet med ca. 2 m for å skape ly for vær og vind. Eventuelt kan det etableres baldakin. Løsningen skal innpasses i bygningssmassen på en arkitektonisk god måte.
- 1.8.4. All utkraging over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 m.

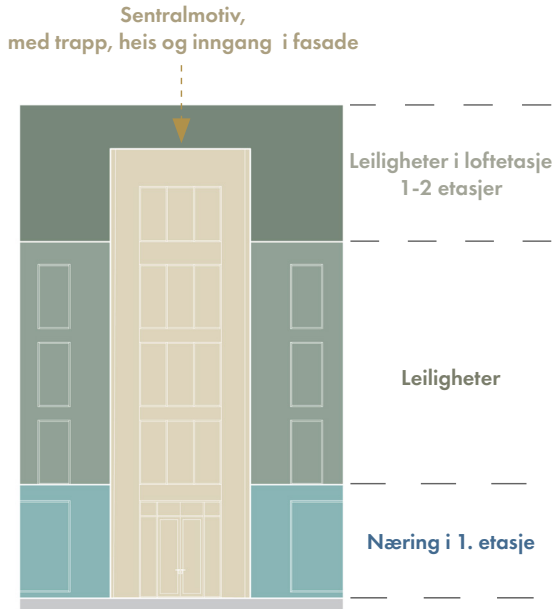
Bruk av fasadeprinsipper



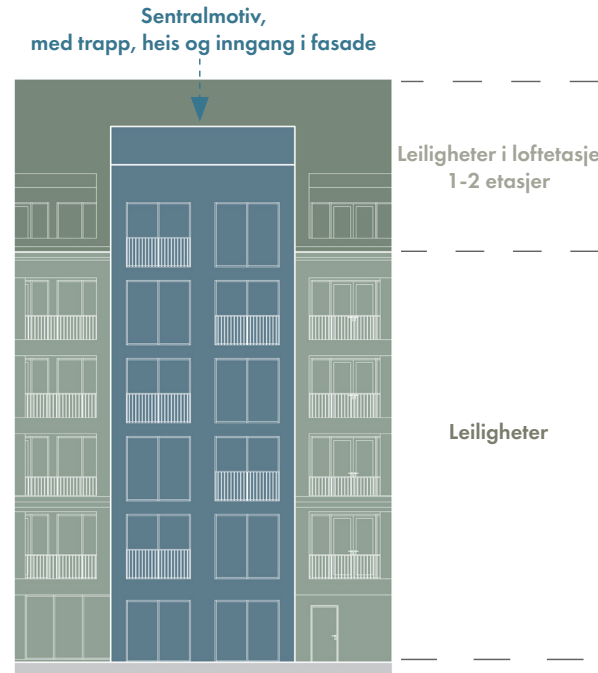
1 Høyere bebyggelse



2 Lavere boligbebyggelse mot gate



3 Lavere boligbebyggelse mot gårdsrom



Materialbruk

Intensjon

Å gi en helhetskarakter i bebyggelsen som spiller sammen, både med sine interne deler og eksisterende byggemasse og som også reflekterer byggenes rolle i planen.

Prinsipp

Materialpalett og materialbruk deles opp i tre hoveddeler: KBA1/KBA2, BB og KBA2/KBA3. KBA1/KBA2 er de mest storskala og urbane delene, mens KBA2/KBA3 lager en glidende overgang mellom sentrumssone til boligstrøk i søndre enden av planområdet. BB blir et frittstående boligbygg i gårds- og parkmiljø.

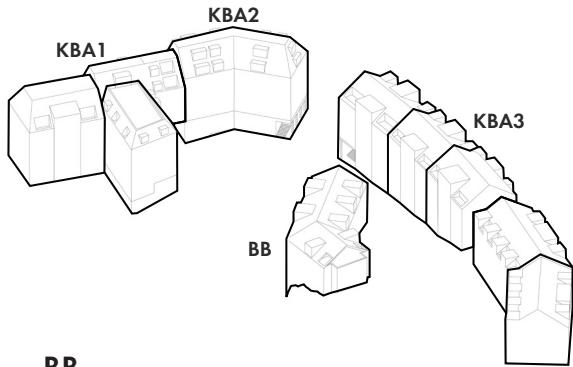
Farge- og materialpalett skal reflektere dette. KBA1/KBA2 har kaldere toner og større innslag av metall. KBA2/KBA3 går mot varmere farger og større bruk av puss. BB bygges i tre og med en helhetlig fargesetning.

Materialvalg skal også bidra til økt detaljrikedom i første etasje. Dette ved å for eksempel skifte material og/eller tekstur mellom første etasje og øvre bygningskropp.

Relevante planbestemmelser

1.4 Esterisk utforming

1.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkraginger, ulik fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming. Formingsveileder datert 24.04.08 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.



Oppdeling

Bygningsmassen deles opp i flere deler, der fasade på hver enkel del fremstår som et eget bygg.

Material- og fargekombinasjoner skal brukes til å forsterke denne oppdelingen.

BB

Hovedpalett



Detaljer



Material



Tak - Platekledning



Fasade - Trekledning



Detaljer - Aluminium/stål

Fasaden kledes i grønn trekledning og går ton-i-ton med platekledning på tak. Mørkerødt aluminium gir kontrast til detaljer. Større detaljer, som rekkeverk utføres i kall mørkegrønn ton



Referanse

Eksempel på farge- og materialsammensetning

KBA1 & KBA2

Hovedpalett



Komplementfarger



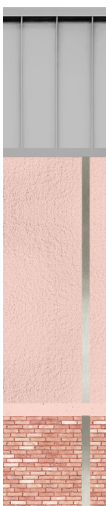
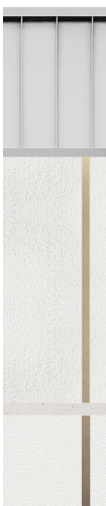
Detaljer



KBA2

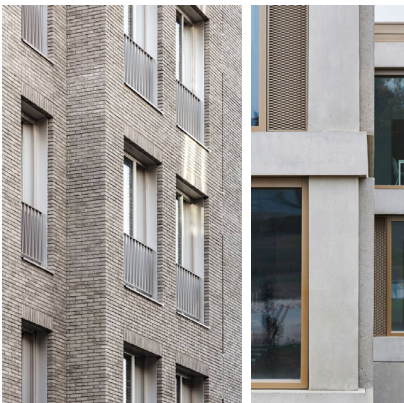


KBA1



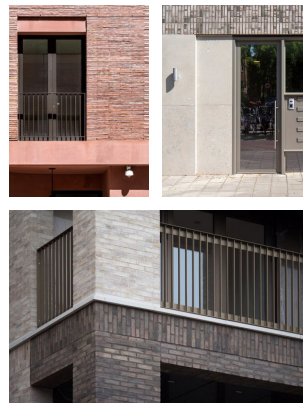
Eksempel på material- og fargesammensetning
Nøytrale gråtoner, med lys rosa som aksentfarge

Hovedetasje skilles fra bas i tekstur. Anbefalte material er tegl som hovedmaterial, med puss eller betong som komplement. Varmere toner som gull, brons og silver kan med fordel brukes til detalje.



Referanse

I hovedsak lyse grå toner, med detaljer i andre metalltoner



Referanse

Bas skilles fra hoveddel, med skiftende material og tekstur. Annen farge kan brukes til bas, eller gå ton-i-ton

KBA3 & KBA4

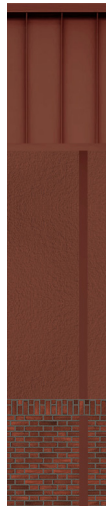
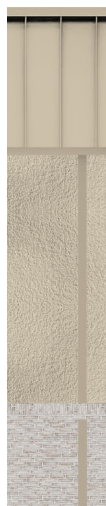
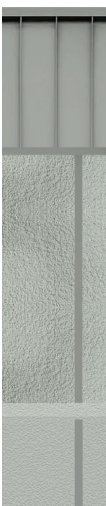
Hovedpalett



Komplementfarger



Detaljer



Eksempel på material- og fargesammensetning
Hovedfarge og bas kan gå i samme ton eller bas kan utføres i neutral grå eller beige tone.

Hovedetasje skilles fra bas i tekstur. Hvis hovedetasje er puss kan bas utføres i tegl eller grovere puss. Anbefalte material er puss, tegl og båndteking eller tilsvarende



Referanse

Ton-i-ton og med skiftende teksturer: puss og tegl.



Referanse

Puss utført med skiftende finhet og mønster.



Vegetasjon og materialbruk, landskap

Intensjon

Å kle de ulike byrommene med den vegetasjon og materialpallett som best ivaretar hvert enkelt roms karakter og formål. Samtidig som det skaper en tydelig sammenheng gjennom hele planområdet.

Prinsipp

Materialpalleten for uteområdet tilpasses både de tilstøtende allmenningene og bygningene som hører til planområdet. Materialbruken skal gi området en helhetlig karakter, samtidig som delområdenes ulike funksjoner skal tydeliggjøres.

Prinsippene for utforming av vegetasjonen tar utgangspunkt i en kombinasjon av norske plantesamfunn, kombinert med mindre innslag av mer eksotiske planter. Det brukes en sammensetning med engvegetasjon, markdekkende stauder og gress samt busker og trær.

Vegetasjonen rundt BB, KBA3 og 4 er tenkt som en naturlig forlengelse av beplantningen langs Grønnallmenningen, og skal i hovedsak ha en naturlig, viltvoksende karakter. Det skal benyttes samme plantepalett og beplantningsprinsipp i hele området, slik at vegetasjonen får et helhetlig uttrykk. Langs uteplassene utmed KBA3 og 4 settes av et areal som beboerne selv kan beplante, alternativt velge å ikke beplante.

Vegetasjonen på de to plassene mellom Meieriallmenningen og KBA 1 og 2 tar utgangspunkt i det samme prinsippet, men kompletteres også med hardfør buskvegetasjon som tilfører romdannende kvaliteter til plantebedene. Vegetasjonen skal være et markant innslag på plassene, og bidra til å binde uteområdene sammen visuelt samtidig som de skal tilføre variasjon i uttrykk og opplevelser.

Utstrakt bruk av vegetasjon er også en viktig del av overvannshåndteringen i området, og der hvor plantefeltene utformes som regnbed tilpasses plantesortene dette.

Relevante planbestemmelser

2.5. Terrengbehandlig

2.5.1. All terrengbehandling skal skje på en mest mulig skånsom måte og det skal tilstrebes å bevare mest mulig naturlig terreng. Ny vegetasjon skal inneholde pollinatorvennlige planter.

2.4. Estetisk utforming

2.4.3. uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper. I uteoppholdsarealene skal det i hovedsak brukes naturmaterialer.

2.4.4. Uteoppholdsarealer skal ha et tydelig grønt preg. Grønne elementer skal være mest mulig sammenhengende og brudd i grønne strukturer skal være kortest mulig.

2.6. Overvannshåndtering

2.6.1. Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres kanalen langs Kanalveien. All vegetasjon som vist i illustrasjonsplanen; større trær, busker og regnbed inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i kanalen og dammen blir tilfredsstillende for fisken. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet skal ledes til kulverten under kanalen. Overvann som ikke kan ledes til kanalen på fall kan ledes til kulverten under kanalen.

3.2.7. Uteoppholdsareal (f_UTE)

3.2.7.b. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Det skal etableres minst to store trær (tuntrær), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.

Torget / “piazzettaen”

Torget ved KBA2 skal gis en urban karakter. Arealet skal tydeliggjøres som en egen plass, men med en tydelig visuell kobling til Meieriallmenningen. Dekker og kanter utformes med naturstein. Farger på konstruksjonsdetaljer tilpasses fargepaletten på KBA2.



Illustrasjon
“Piazzettaen” er den plass som har tydeligst urban karakter i planområdet og med fargepalett som tilpasses utforming på KBA2.

Gårdsrommet

Gårdsrommet ved KBA1 skal ha en halvprivat karakter, og i hovedsak fungere som felles uteområde for beboerne. Dette tydeliggjøres ved at dekket delvis utformes med marktegl, som samspiller med fasadematerialet på KBA1. Trekonstruksjoner utformes med naturlig værbestandig og ubehandlet virke.



Referanse
Marktegl og beplantet møbleringssoner skaper en lun og intim karakter i gårdsrommet

Sør for Meieriallmenningen

Uteområdet sør for Meieriallmenningen har en gjennomgående grønn karakter, hvor vegetasjonen utgjør det viktigste materialet. Sideveiene og inngangssonene utformes med dekke av marktegl i varme fargetoner. Dekket skal samspille både med fasadematerialene og områdets parkkarakter. Oppholdsplassene mellom BB og KBA3 utformes med rullevennlig grusdekke. Støttemurene i naturstein skal tilpasses materialbruken i Grønnallmenningen, men skal som utgangspunkt utføres med skifrig naturstein fra Vestlandet. Trekonstruksjoner utformes med naturlig værbestandig og ubehandlet virke. Hovedgangaksen gjennom området utformes i asfalt, i kontrast til de halvprivate gangsonene og oppholdsarealene.



Referanse
Området rundt BB utformes som naturterreng, med kobling til Grønnallmenningen og domineres av viltvoksende vegetasjon og beplantning.



Referanse
Foran fasadene på KBA2 og 3 brukes frodig og viltvoksende beplantning som skille mellom privat og offentlig.



Takutforming

Takutforming er liksom fasadeutforming en viktig faktor for hvordan byggene oppleves fra omgivende byrom og er en stor del av områdets fjernvirkning.

Intensjon

Å skape et uttrykksfullt og variert taklandskap som bidrar til å bryte ned skalaen og tilpasse nye bygg til eksisterende bebyggelse.

Prinsipp

Høyere bebyggelse har to etasjer i loft og flat tak. Endene på bygg med to loftetasjer skal ha valmet tak i endene for å trekke ned gasimshøyden og unngå høy gavel. Lavere bebyggelse har en loftetasje. Takhager integreres mest mulig i taklandskap

Relevante planbestemmelser

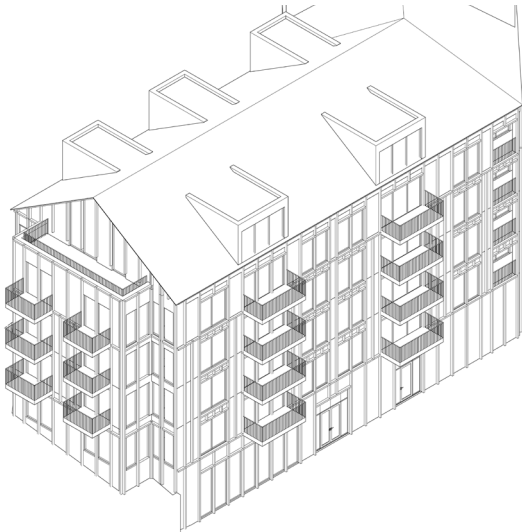
1.4 Estetisk utforming

1.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkrageringer, ulike fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming. Formingsveileder datert 24.04.08 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

1.4.2. Ved etablering av solfangere skal dette innpasses som en del av fasaden/taket. Tekniske anlegg skal som hovedregel innpasses i fasade/tak, og skal være integrert i det arkitektoniske uttrykket.



Illustrasjon
Eksempel på tak med flat topp og to loftetasjer.
Gavelsiden får valmet tak for å gi lavere gesimshøyde



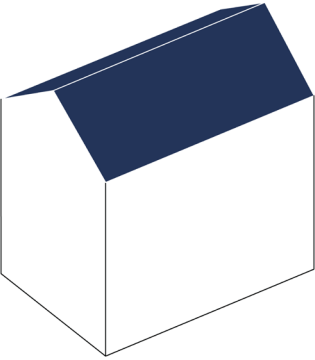
Illustrasjon
Eksempel på enkelt skråtak med en loftetasje.



Illustrasjon
Eksempel på en kuttet takform med takterasse

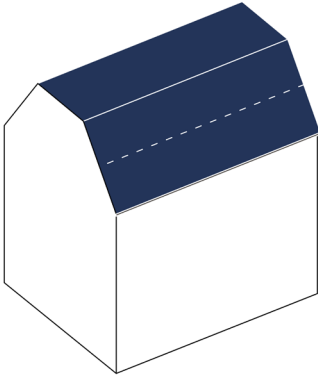
1

Skråtak, med én loftetasje
Brukes til KBA3, KBA4 og BB



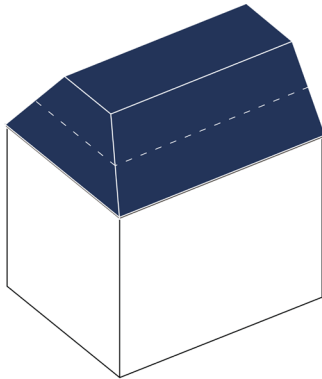
2

Skråtak, med to loftetasjer og flat topp
Brukes til deler med høyere byggehøyde på KBA1 og KBA2



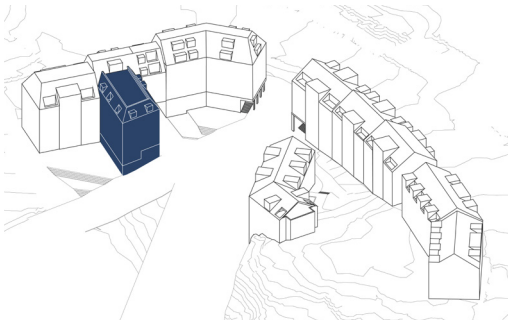
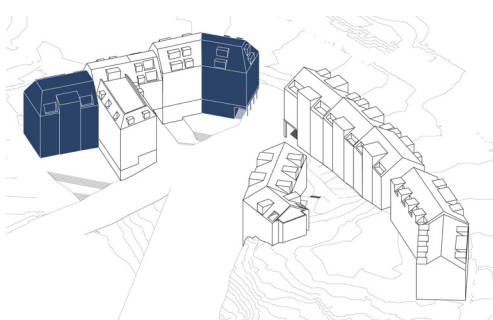
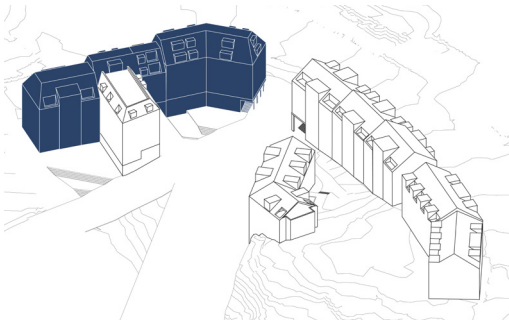
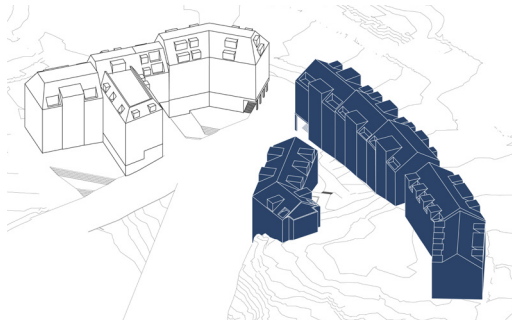
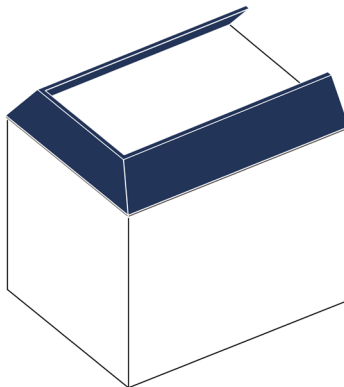
3

Valmet tak i enden på deler med to loftetasjer



4

Skråtak kuttet for å skape takflate til terrasser



Takelementer

Oppstikkende og inntrukne takelementer har en stor innvirkning på hvordan taklandskapet oppleves

Intensjon

Å legge tilrette for høy bokvalitet i loftetasjer, som også bidrar til et variert og intressant taklandskap.

Prinsipp

I hovedsak brukes tre dominerende takelementer: takarker i hver loftetasje, inntrukne balkonger og et sentralmotiv som løper fra bakkeplan, bryter gesimslinjen og videre opp på tak. I tillegg gis tillatelse til enkle takvinduer samt takterrasse der det er tilrettelagt for det. Det legges også begrensninger for samlet bredde for sentralmotiv og takelementer i relasjon til lengde på tak. Dette for at nevnte elementer ikke helt skal dominere den tenkte takformen og at den nedskalierende effekten et skråtaks lavere gesims gir skal opphøre, men samtidig være funksjonelle og gi rom for varierende estetisk utforming.

Relevante planbestemmelser

1.4 Estetisk utforming

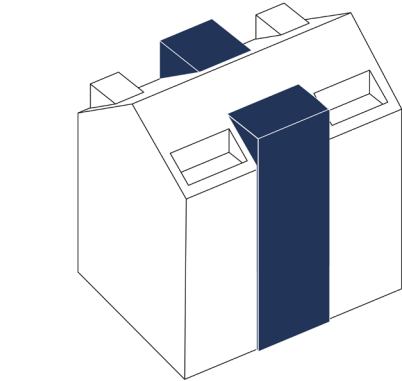
1.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkrager, ulike fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming. Formingsveileder datert 24.04.08 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

1.4.2. Ved etablering av solfangere skal dette innpasses som en del av fasaden/taket. Tekniske anlegg skal som hovedregel innpasses i fasade/tak, og skal være integrert i det arkitektoniske uttrykket.

1

Sentralmotiv, med heis og trapp, trekkes opp over gesims for tilgang til loft.

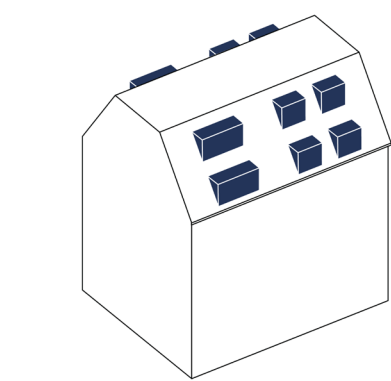
Bredde bør ikke overstige 8 meter og/eller oppta mer enn 40% av fasaden den er en del av.



2

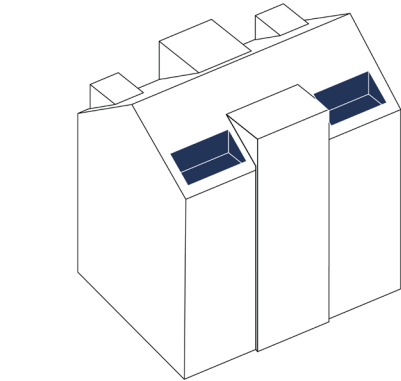
Takarker kan etableres på loft. I bygg med to loftetasjer kan det etableres i begge.

Total lengde på takelementer bør ikke overstige 60% av taksegmentets totale lengde. Lengde på tak defineres som gjennomsnitt av lengde på møne og gesimslinje.



3

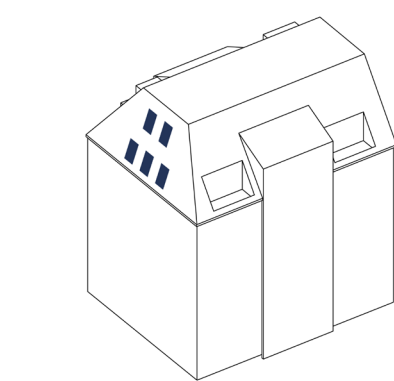
Tak kan kuttes for å legge til rette for balkonger i loftetase. Tillates på samtlige bygg.



4

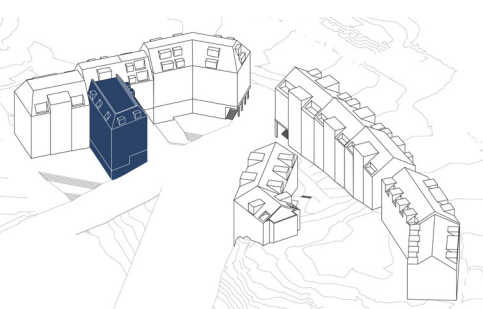
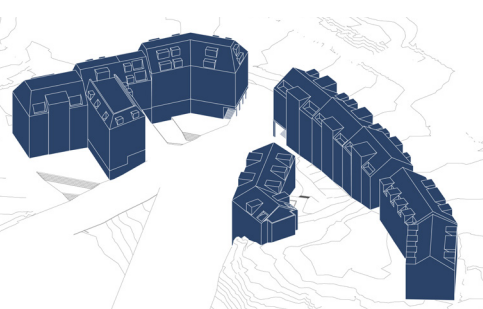
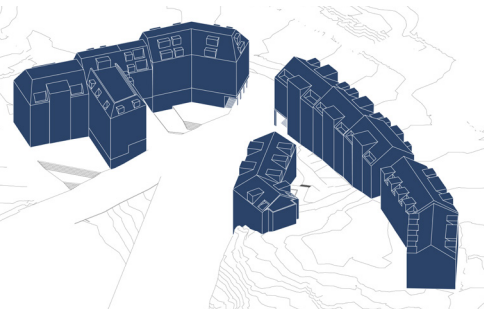
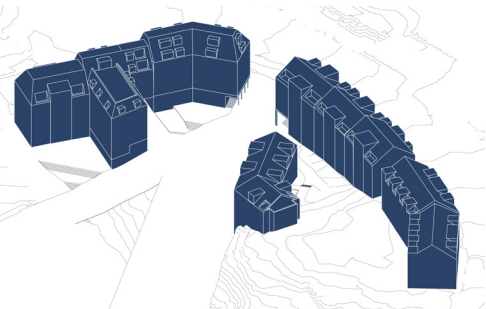
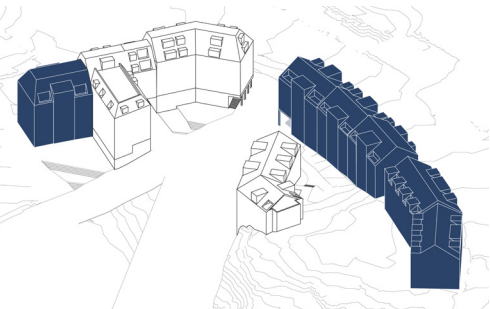
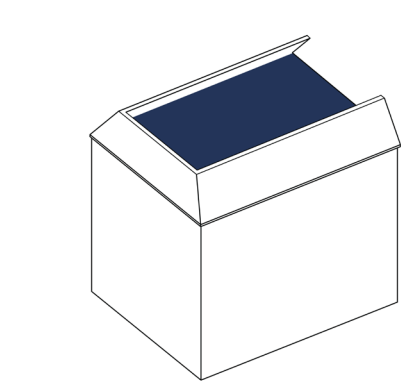
Takvindu kan etableres som komplement til arker og takbalkonger.

Tillates på samtlige bygg.



5

Skråtak kuttes for å skape takflate til terrasser



Balkongtyper

Balkonger er en meget dominerende del av fasaden. Balkongutforming bør derfor hensynta hvilken byromsmessig kontekst de vender seg mot.

Intensjon
Å lage kvalitative utearealer for beboere som spiller godt sammen med fasadeuttrykket og dets relasjon til omgivende byrom.

Prinsipp
Fire kategorier av balkonger brukes: helt inntrukne, halvt inntrukne, utenpåhengte og franske balkonger.

Halvt og helt inntrukne balkonger betraktes som en mer urban karaktær og brukes der byggene relaterer mest til offentlige areal.

Utenpåhengte balkonger brukes til endene på BB som er et mer frittstående boligbygg.

Franske balkonger brukes på sider der balkonger ikke er tillat og der fasaden trenger en høyere grad av stringens.

Relevante planbestemmelser

- 1.4 Estetisk utforming

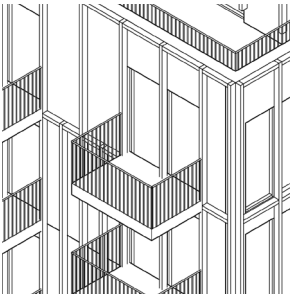
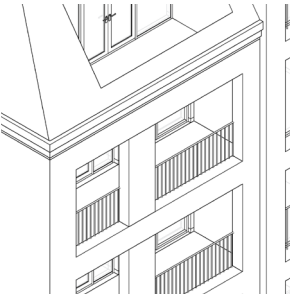
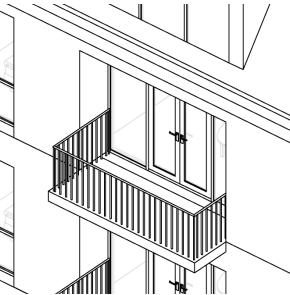
1.4.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkrager, ulik fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming. Formingsveileder datert 24.04.08 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- 1.8 Byggegrenser

1.8.1. Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen mot offentlige arealer. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet.

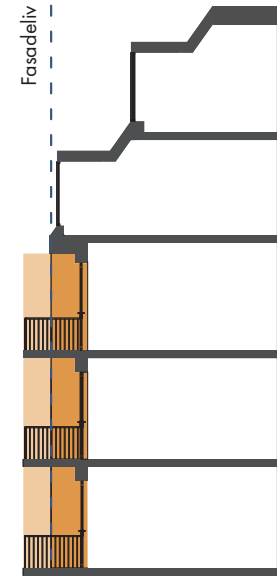
1.8.2. Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen som vist i formingsveilederen.

1.8.4. All utkraging over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 m.

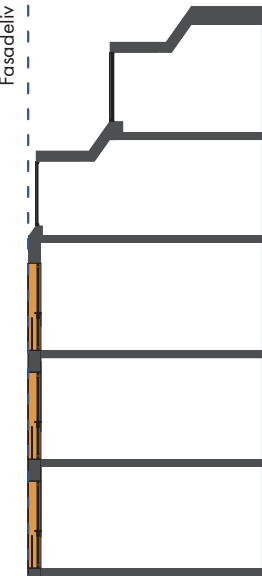
Distribusjon av balkongtyper



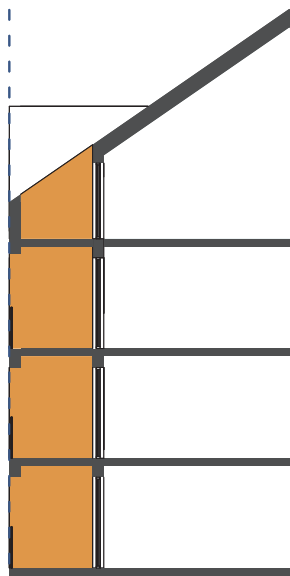
1 Halvt inntrukne balkonger



2 Franske balkonger



3 Helt inntrukne balkonger



4 Utenpåhengte balkonger

