

FORMINGSVEILEDER

Del av områdeplan
Kristiansholm - Sandviksboder 12-14



Innhold

1. Intro	s.3-6
Hensikt med formingsveilederen	s. 3
Kulturhistorisk kontekst	s. 4
Plangrep for Sandviksboder 12-14	s. 5
Illustrasjonsplan	s. 6
2. Bebyggelse og Byrom	s. 7-14
Bebyggelse og Byrom	s. 7
Volumutforming	s. 8
Takform og takelementer	s. 9
Høyder	s. 10
Balkonger - Aktive fasader	s. 11
Kantsoner	s. 12
Materialbruk	s. 13
Fargepalett	s. 14

1. Intro

Hensikt med formingsveilederen

Kulturhistorisk kontekst

Plangrep for Sandviksboder 12-14

Illustrasjonsplan

s.3-6

s. 3

s. 4

s. 5

s. 6

Hensikt med formingsveilederen

Formingsveilederen har til hensikt å formidle intensjonene som ligger til grunn for reguleringen.

Formingsveilederen skal være en verktøyskasse for videre utvikling og utdypes hensikten bak bestemmelser og plankart og gir føringer, men også valgmuligheter mellom løsninger, og/eller kombinasjoner av disse.

Under de ulike temaene henvises det til den aktuelle bestemmelsen. Formingsveilederen utdypes intensjon bak bestemmelsen og prinsipp for utforming.

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet som ligger til grunn for reguleringsplanen videreføres i gjennomføringen. Utforming av bebyggelse, uterom og byrom skal ses i sammenheng.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til områdereguleringsplanen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden.

Gjennom utviklingen av plangrep har det vært tett dialog med Byantikvaren i Bergen, Vestland fylkeskommune og ansvarlig for områdeplan for Kristiansholm, noe som vil bidra til en helhet og sammenheng i utviklingen som er planlagt langs sjølinjen i Sandviken.

Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **hensikten med formingsveilederen**:

- 2.2

Estetisk utforming
Omhandler hele planområdet og stiller krav om blant annet estetisk utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk, helhet i bybildet og gode sammenhenger mellom byrommene. I tillegg er det satt spesifikt krav om at formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen innenfor dette området.
- 4.1.1.1.a

Dokumentasjonskrav om å vise hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt.
- 4.1.4.2

Stiller krav til at formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen.
- 5.3

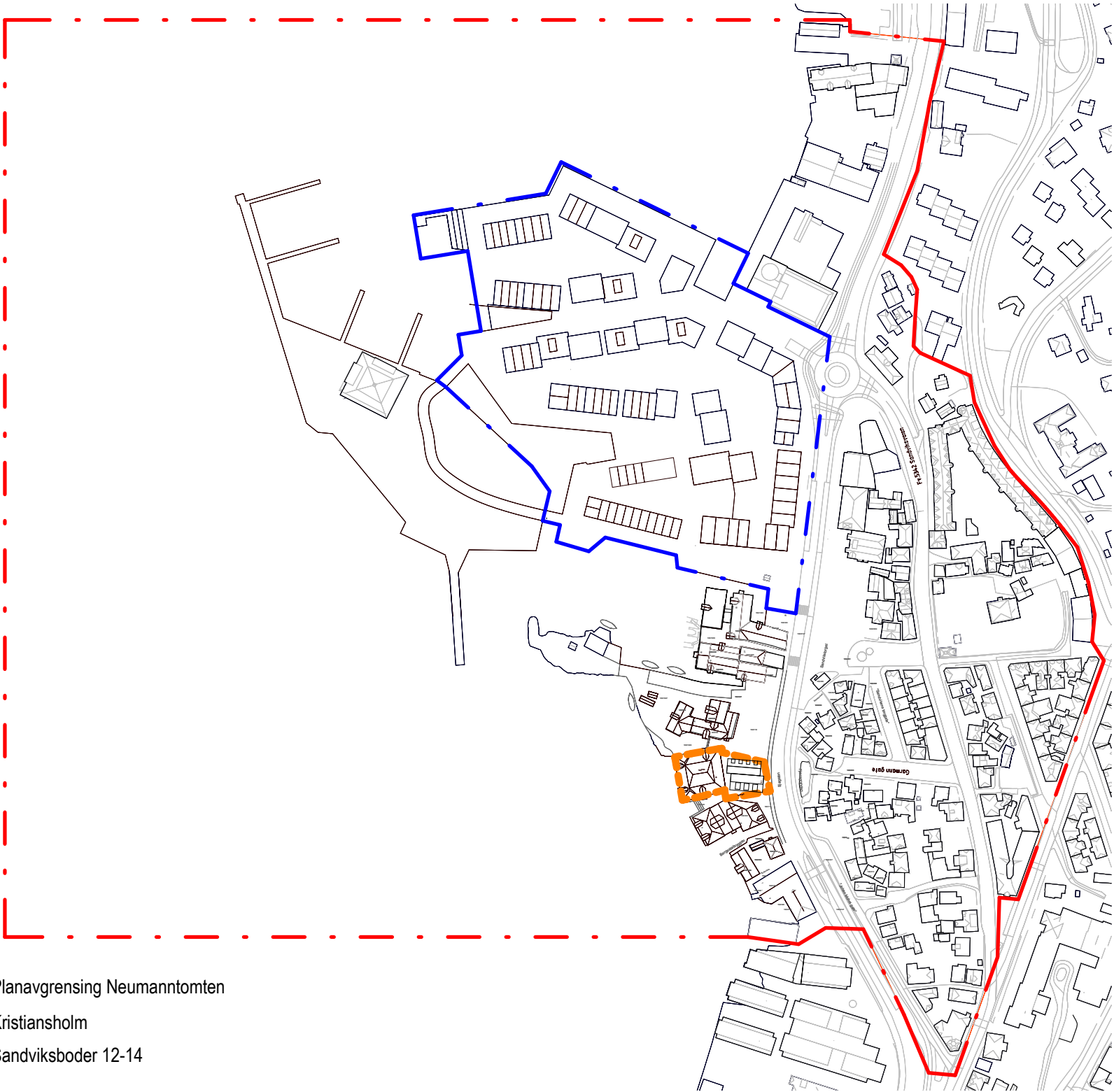
Omhandler hensyn til kulturmiljøet innenfor det båndlagte området med fredningsvedtak (H730).

- Planavgrensning Neumanntomten
- Kristiansholm
- Sandviksboder 12-14

Del av områderegulering

Sandviksboder 12-14 er en del av en større områderegulering.

Veilederen omhandler ikke området i sin helhet, men konsentrerer seg om delområdet markert i kart over, Sandviksboder 12-14. Denne formingsveilederen henviser til områdeplanens bestemmelser.

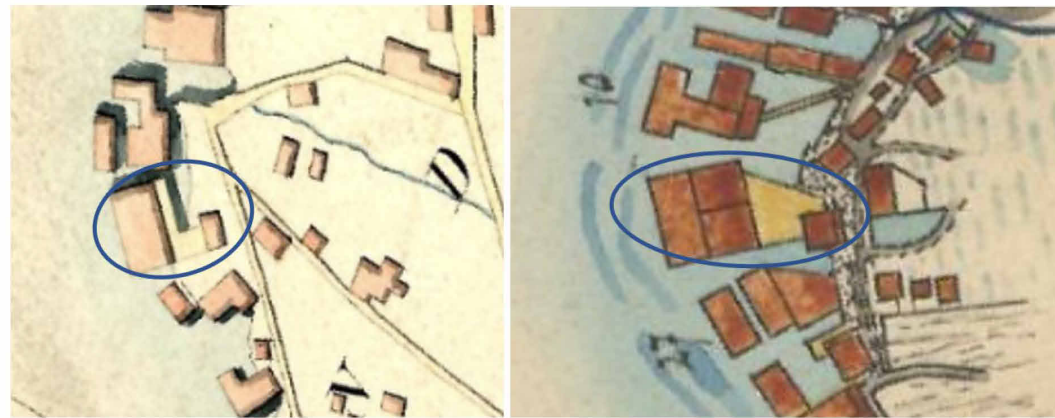


Formingsveilederen er utarbeidet av Forum arkitekter og Vill Plan for Grevstad Eiendom Sandviken AS, i samarbeid med Bergen kommune.

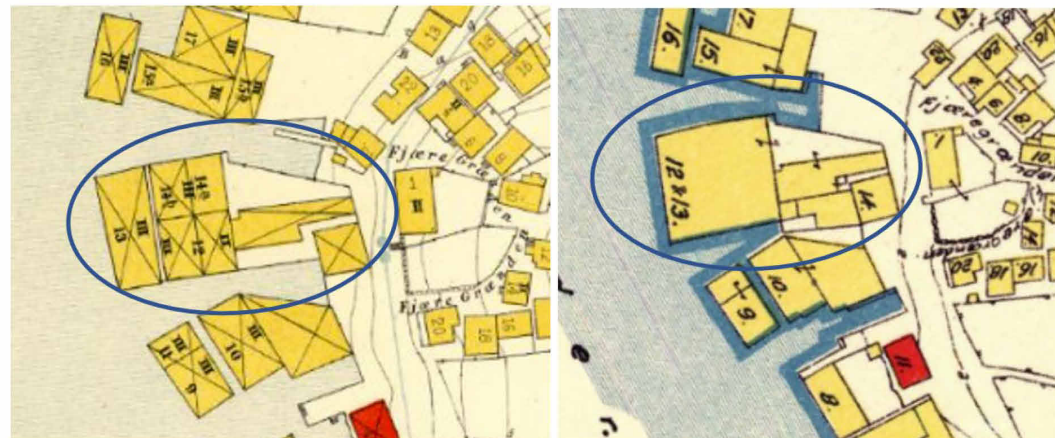


Kulturhistorisk kontekst

Plangrepene som er valgt, og som presenteres i denne formingsveilederen, er alle tuftet på de kulturhistoriske verdiene som finnes på tomten og i området. Høyde, volum, uttrykk og material har som intensjon å underordne seg og spille med de fredete byggene, det fredete kulturmiljøet og bydelspreget.



Figur 1 T.v.: Historisk kart 1829. T.h.: Historisk kart 1879. Kilde: bergenskart.no



Figur 2 T.v.: Historisk kart 1880. T.h.: Historisk kart 1910. Kilde: bergenskart.no



Figur 3 T.v.: Historisk kart 1921. T.h.: Historisk kart 1957. Kilde: bergenskart.no

Kart utklipp viser den historiske utviklingen av tomten, fra begynnelsen av 1800-tallet fram til i 1957.

Kulturhistorisk kontekst

Sandviksbodene 12-14 består av to bygg som er en del av sjøhusbebyggelsen i Sandviken og Skuteviken. Sjøhus benyttet til lagring ble opprinnelig bygget ute i sjøen, uten landforbindelse, men ble etter hvert tilknyttet land via utfyllinger og med «hoper» eller kanaler, noe som muliggjorde tilgang til flest mulig av fasadene på byggene.

I dag er det kun et fåtall av de karakteristiske sjøhusene i Sandviken som er bevart og Sandviksbodene 12-24 med omkringliggende område er nylig fredet (vedtak datert 16.05.2024).

Eksisterende Sandviksboder 12-13 er en eldre tre-etasjers sjøbod fra 1700-tallet som er sammenbygd med Sandviksboder 14, en moderne en-etasjes bygning. Nr. 12-13 er i dag brukt til lager, mens nr. 14 er butikklokale. Til tross for at byggene har forskjellige uttrykk, viser de historiske kildene at begge adressene har vært bebygd i flere hundre år. Eksisterende bygning på nr. 12-13 har sannsynligvis vært tre etasjer med valmet tak og markerte utskytende arker helt siden 1879. På nr. 14 har det stått flere bygg med varierende form og størrelse, men eldre foto viser at disse alltid har vært lavere enn nr. 12-13.



Sandviksbodene 12-13 med markante arker og store døråpninger på foto fra 1910-tallet. Kilde: ubb-gem-0236



På fotoene fra 1935 skimtes en bebyggelse på Sandviksbodene 14-tomten og en åpen plass langs Sjøgaten. Kilde: t.v.: ubb-w-sh-005001 og t.h.: ubb-sh-005114.



Foto t.v.: I øvre hjørne til venstre på fotoet fra 1910-tallet, sees Sandviksbodene 12-13. Kilde: uuu-bs-ok-20960. th: På fotoet sees en lav bebyggelse mellom Sandviksbodene 12-13 og Sjøgaten. Ukjent datering. Kilde: ubb-kk-pk-7437

Plangrep for Sandviksboder 12-14

Intensjon :

Planen har som mål å kunne legge til rette for å knytte kontakt mellom sjølinjen og de offentlige rommene.

Prinsipp for utforming:

Bygningsvolumet fremhever kontakt med sjøkanten ved å ligge på øst-vest vendt langs etablerte forbindelser.
Bygningsvolumet tilbakefører forbindelser mellom sjøbodene ved å fristille seg fra Sandviksboder 12.

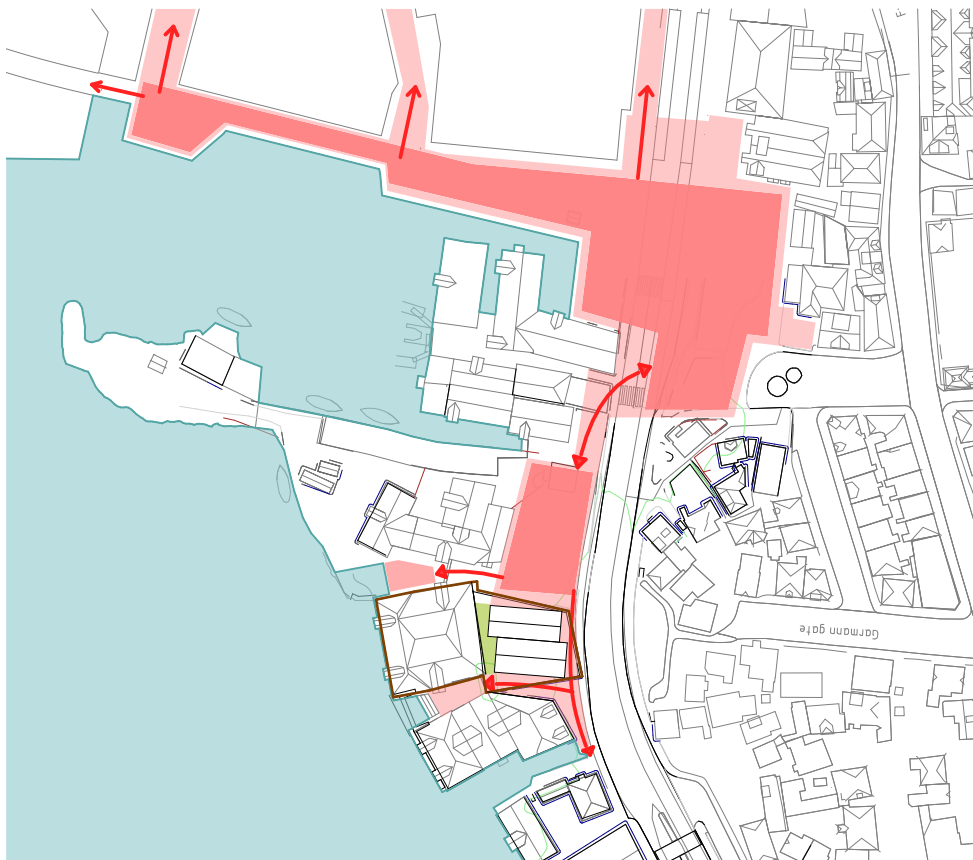


Forbindelser

-  Viktige offentlige møteplasser og torg
-  Hovedforbindelser
-  Smug / Stier
-  Sandviksboder 12-14

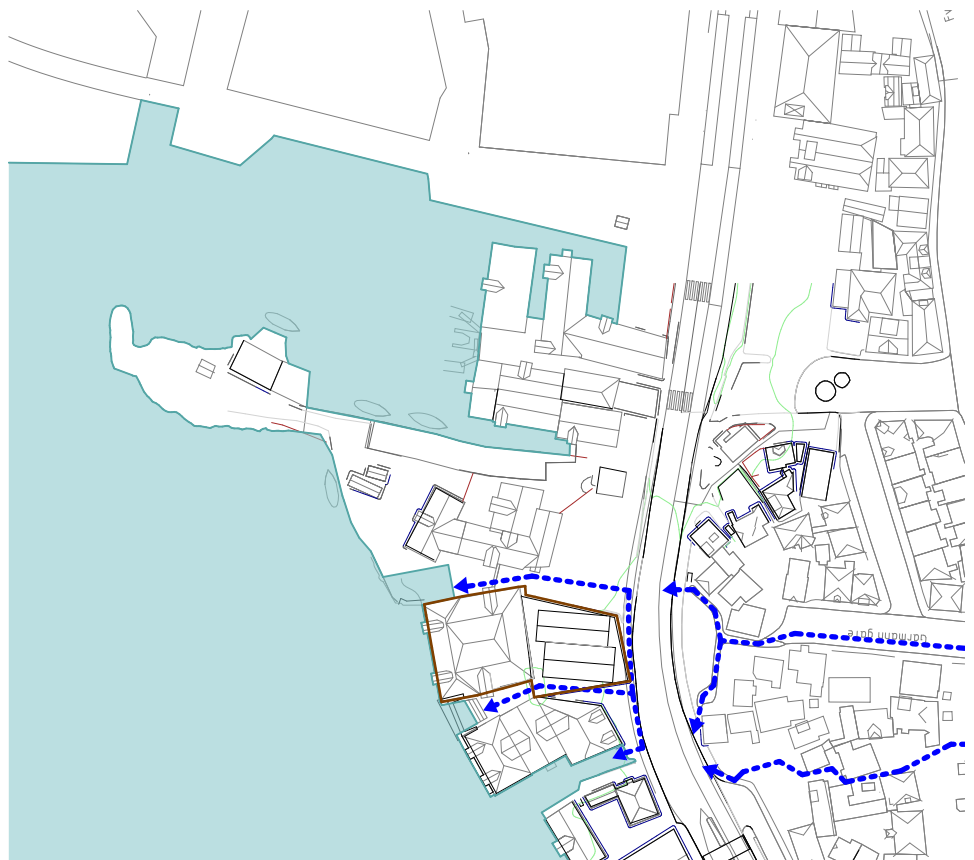
Det er et hirarki av forbindelser, fra viktige gatetun, torg, små smett og smug.

Forbindelsene gjennom området knytter de viktige byrommene sammen.



Offentlig rom

-  Offentlig møteplasser og torg
-  Offentlig / felles forbindelser, gatetun og opphold
-  Semiprivat Sandviksboder 12-14



Nabolag med henvendelse til sjø

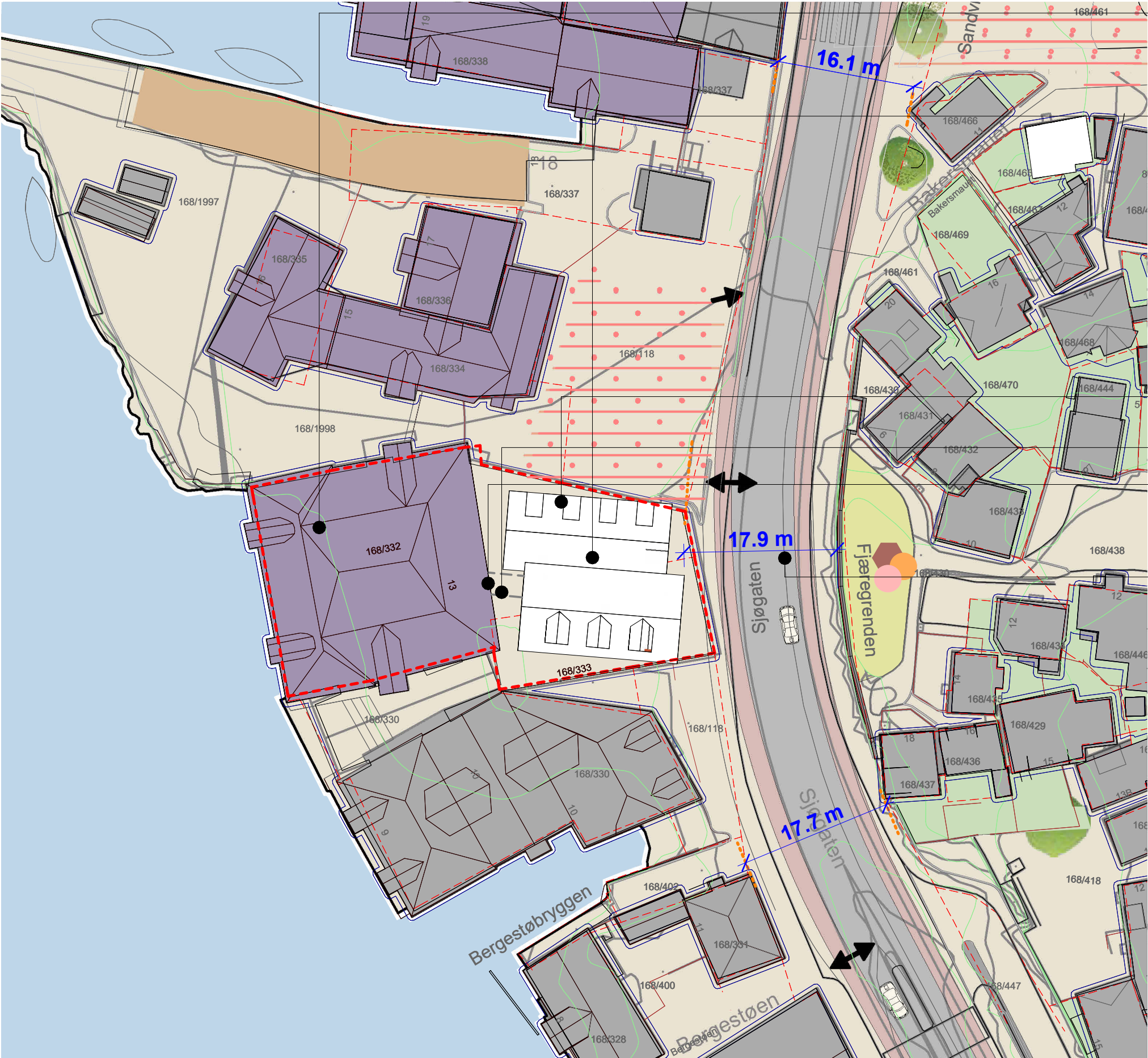
-  Forbindelser
-  Sandviksboder 12-14

Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **bebyggelse og uteareal**:

- 4.1.4.1** Bestemmer innhold og bruk av fremtidig bebyggelsen innenfor KBA16.
- 4.1.4.12** Sikrer at det ikke tillates parkering tilknyttet ny bebyggelse.
- 4.1.4.13** Sikrer uteoppholdsareal i tråd med KPA, dersom det lar seg gjøre å etablere boliger i deler av ny bebyggelse. Uteoppholdsarealet skal i så fall løses ved hjelp av nærliggende offentlig tilgjengelig areal.

Illustrasjonsplan



- SANDVIKSODER 12-13 ER VEDTAKSFREDET**
 - BEHANDLES GJENNOM KULTURMINNELOVEN
- NYBYGG M/BOLIG OG NÆRING**
 - OPPFØRT I SJØHUSSTIL TRE
 - FARGEPALETT SOM I OMRÅDE
 - SALTAK
 - MØNERETNING Ø-V
 - ARKER N-S
- AKTIV FASADE I 1 ETASJE**
- SEMI-PRIVATE SONER**
- MULIGHET FOR Å ETABLERE GJENNOMGANG MELLOM SANDVIKSODER 12-13 OG SANDVIKSODER 14
- BYGGEGRENSE**
AVSTAND TIL EKSISTERENDE TERRENGMUR TILSVARER MINSTE AVSTAND MELLOM EKSISTERENDE OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE PÅ ØST- OG VESTSIDE AV SJØGATEN

Tegnforklaring			
	Planlagt bygg		Torg
	Eksisterende bygg		Gangareal, gatetun, fortau
	Eksisterende fredede bygg		Sykkelfelt
	Aktive fasader og utadrettede funksjoner		Kjøreveg
	Fleksible fasader bolig/åpen		Kollektivholdeplass
	Offentlig tilgjengelig grøntareal		Brygger og kaier
	Uteareal barnehage		Bølgebryter
	Lek, aktivitet		Sjø
	Felles /privat uteareal		Plangrense
	Grønne tak		+m.d
			Kotehøyde

2. Bebyggelse og Byrom

Bebyggelse og Byrom

Volumutforming

Takform og takelementer

Høyder

Balkonger - Aktive fasader

Kantsoner

Materialbruk

Fargepalett

s. 7-14

s. 7

s. 8

s. 9

s. 10

s. 11

s. 12

s. 13

s. 14

Bebyggelse og Byrom

Intensjon:

- Bebyggelse skal formes av sted og landskap.

Prinsipp for utforming:

- Byrommene skal tilpasse seg områdets særegne strøkskarakter.
- Ved utvikling av det enkelte felt tillates det variasjon i arkitektur, materialbruk og fargesetting, samt variasjon i typologier og funksjon basert på prinsipper i denne formingsveilederen. Det skal legges vekt på hvordan det enkelte felt tilpasses den helhetlige utviklingen av området.
- I form og farge skal bebyggelsen spille på lag med sine omgivelser, men allikevel være en nytolkning, fremtidsrettet og som samler det eksisterende og det nye:
- Bygninger, fasader og kantsoner og byrom skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger, vegetasjon, og materialer. Det skal utformes slik at de samspiller estetisk og bruksmessig.
- Visjonen er å skape et helhetlig grep med høy arkitektonisk kvalitet, men gjennom variasjon i utforming og rikdom i uttrykk, farger og materialitet, også skape en unik opplevelse av bebyggelse og byrom.
- Bygningstypologier med en referanse til de omkringliggende historiske byggene er med på å knytte den nye bebyggelsen sammen med den eksisterende og historiske. Den nye bebyggelsen bindes sammen i nye kvartaler og nabolag.



Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **bebyggelse og uteareal**:

- | | |
|----------|---|
| 2.2. | Omhandler hele planområdet og stiller krav om blant annet estetisk utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk, helhet i bybildet og gode sammenhenger mellom byrommene. I tillegg er det satt spesifikt krav om at formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen innenfor dette området. |
| 2.3 | Sikrer at koblinger mot sjøen ivaretas og/eller åpnes opp. |
| 2.10 | Omhandler kantsoner og aktive fasader, og er koblet mot prinsippsnitt, kvalitetskrav og innhold i formingsveilederen. |
| 4.1.1.1 | Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16. |
| 4.1.4.2 | Stiller krav til at formingsveileder legges til grunn for byggesaksbehandlingen. |
| 4.1.4.4 | Setter krav om særlig aktsomhet overfor bebyggelse innenfor N/T1. |
| 4.1.4.5 | Sikrer at bebyggelsen fremstår som flere bygningsvolum, at byggehøyder i nordlig del av ny bebyggelse ikke overstiger byggehøyder innenfor eksisterende sjøbod (N/T1) og at bebyggelsen trappes ned om o_GT1. |
| 4.1.4.11 | Tillater at ny bebyggelsen innenfor KBA16 kan bygges sammen med sjøboden innenfor N/T1 på visse vilkår. |
| 5.3.2 | Sikrer at tiltak kun utformes i henhold til vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven 15.a og de andre vilkår som fremkommer av gitt dispensasjon. |

Volumutforming

Intensjon:

- Tilrettelegge for gode næringslokaler og leiligheter i bygningsvolumet, samt sikre arkitektoniske og stedstypiske kvaliteter .

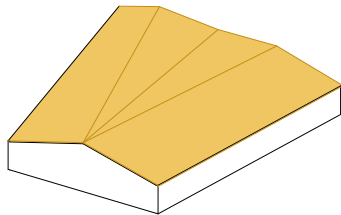
Prinsipp for utforming:

- Bygningsvolumet fordeles i to volumer som er med på å skape mindre volumer ut av et større volum.
- I tillegg, ved å bryte opp volumet, tilpasser vi formen på bygningen bedre til formen på tomten.
- Møneretningen understreker kontakt og forbindelser mellom Sjøgaten, torget, fjord og fjell.
- De to hovedvolumene kan forskyves i forhold til hverandre.
- Bygningsvolumet mot nord er redusert i høyde og bredde til sammenligning med volumet mot sør, for å trappe seg ned mot eksisterende bebyggelse og det åpne torget.
- De to volumene trenger ikke ha samme takvinkel. Variasjon i takutforming er en kvalitet, og del av stedsidentitet i området.

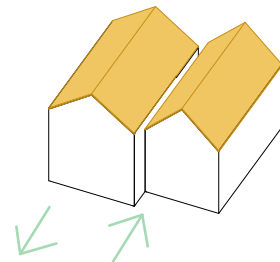
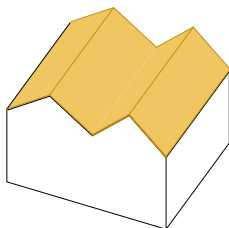
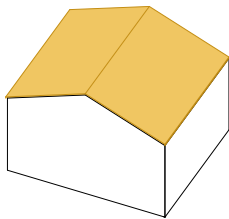


Prinsipp: variasjon i takvinkel i eksisterende sjøboder

Prinsipp for oppdeling av bygningsvolum:



Eksisterende



Ny Situasjon: oppdeling av volum

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - volumutforming:

- 4.1.4.5 Sikrer at bebyggelsen fremstår som flere bygningsvolum, at byggehøyder i nordlig del av ny bebyggelse ikke overstiger byggehøyder innenfor eksisterende sjøbod (N/T1) og at bebyggelsen trappes ned om o_GT1.
- 4.1.4.8 Sikrer møneretning øst/vest.



Illustrasjon av mulig fasade mot Sjøgaten, møneretning forsterker og etablerer forbindelser mellom sjøgaten og fjorden.



Situasjonsplan illustrerer mulig oppdeling av volum

Takform og takelementer

Intensjon:

- Tilrettelegge for gode leiligheter i skråflatene samt sikre arkitektoniske og stedstypiske kvaliteter

Prinsipp for utforming:

- Takopplett og arker vil gjøre det mulig å benytte seg av loftsrommet. **Arker** er stedtypisk og vil passe godt inn i konteksten. Arker tillates både i fasadelivet og inntrukket, men ikke plassert mot gavl / endevegg.
- Arker utformes med materialer som samsvarer med øvrig materialpalett for bygningen.
- Arker kan ha ulik takform, både saltak og flatt tak.

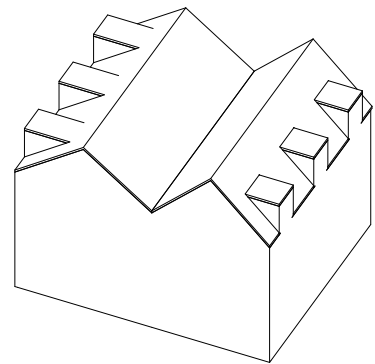


Illustrasjon viser nye mulige volumer med takoppløft i et etablert og variert taklandskap.

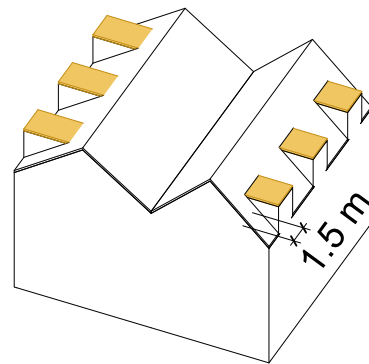
Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **takelementer**:

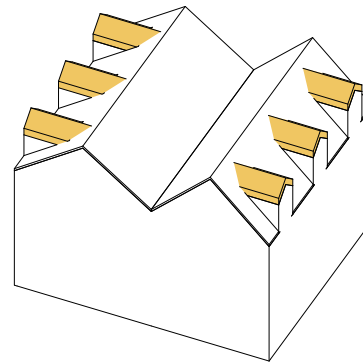
- 4.1.1.1.a** Dokumentasjonskrav om å vise hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt.
- 4.1.4.4** Setter krav om særlig aktsomhet overfor bebyggelse innenfor N/T1.
- 4.1.4.5** Sikrer at bebyggelsen fremstår som flere bygningsvolum, at byggehøyder i nordlig del av ny bebyggelse ikke overstiger byggehøyder innenfor eksisterende sjøbod (N/T1) og at bebyggelsen trappes ned om o_GT1.
- 4.1.4.6** Setter krav om saltak med minimum takvinkel på 38 grader.
- 4.1.4.7** Krever at taket skal ha rødt tegl, åpner også opp for rød båndtekning eller rød integrert løsning for solenergi.
- 4.1.4.8** Krever møneretning øst/vest.
- 4.1.4.9** Åpner for at det kan bygges arker, men setter krav om at eventuelle arker skal fremstå som mindre enkeltelement og ikke sammenhengende tilleggsareal. Bestemmelsen gir i tillegg føring for utforming og plassering av arkene.
- 4.1.4.11** Sikrer at tekniske installasjoner som heis- og trappehus i sin helhet innpasses i utformingen av bebyggelsen.



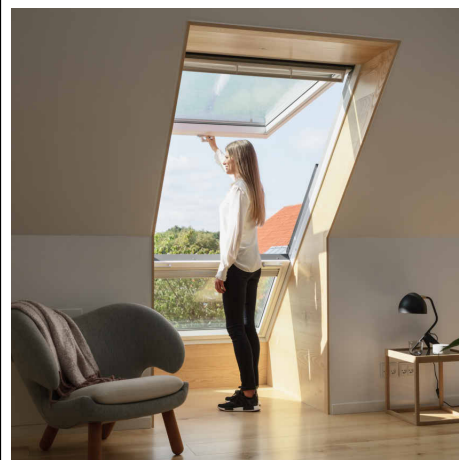
Takvinduer tillates på takflaten, men plassert med avstand til hverandre.



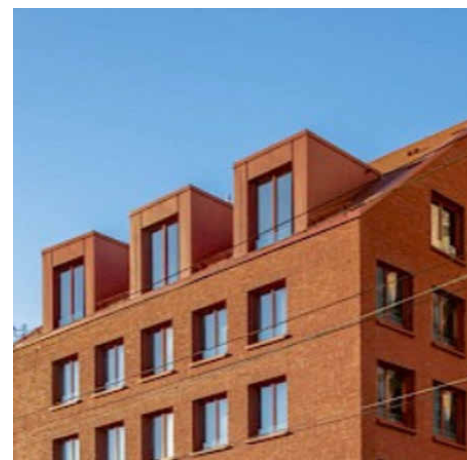
Takarker kan ha ulik takform, både saltak og flatt tak.



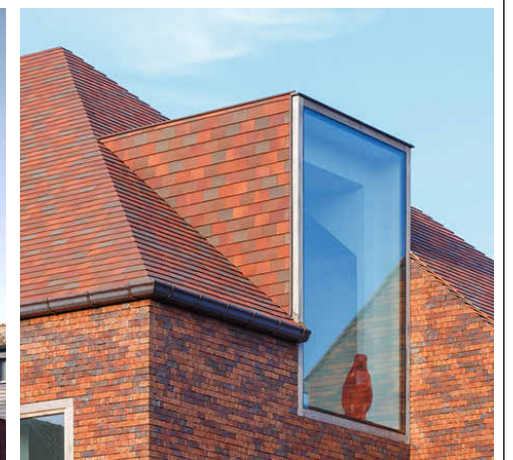
Eksempler på eksisterende takarker i nærområdet



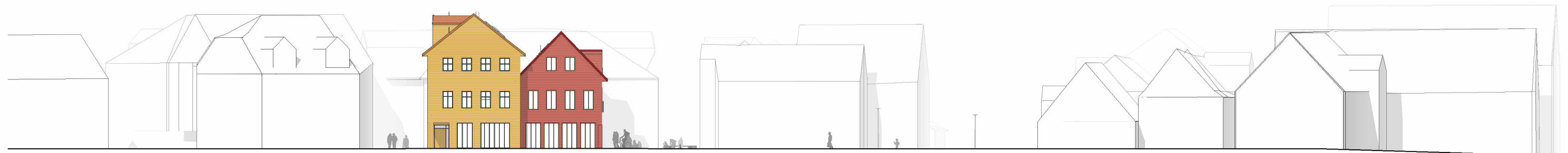
Eksempel på Velux cabrio.



Eksempel på moderne arker i takflaten.



Høyder



Mulig fasadeoppriss mot Sjøgaten

Intensjon:

- Bebyggelsen skal tilpasses det historiske bygningsmiljøet.

Prinsipp for utforming:

- De to hovedvolumene skal ha ulike mønehøyde. Det nordligste bygg skal ikke overstige gesimshøyde til fredet bygg (Sandviksboder 12-13).
- **Nærområdet består av sjøboder med høyde inntil 15 m. Bygningstypologier med en referanse til de omkringliggende historiske byggene er med på å knytte den nye bebyggelsen sammen med den eksisterende og historiske**
- Dagens gulvnivå på tilstøtende fredete sjøbod ligger på kote ca + 1,4. Nybygg må planlegges med hoveddelen 1.etasje på min. kote +2,4 som følge av fremtidig havnivå økning og nivået på Sjøgaten. Kritisk infrastruktur skal ikke ligge under kote 2,4 uten å være sikret mot vanninntrengning.
- 1-etasje er næringsarealer. Etasjene over er planlagt som næring med høyder fra 2.7m, og boligetasjer med høyde fra ca 2,4m - 3m.
- Bygning mot nord, som henvender seg mot det nye offentlige rommet, er i 3 etasjer, og respekterer gesimsen til bakbygningen i Sandviksboder 12-13.

Bestemmelser :

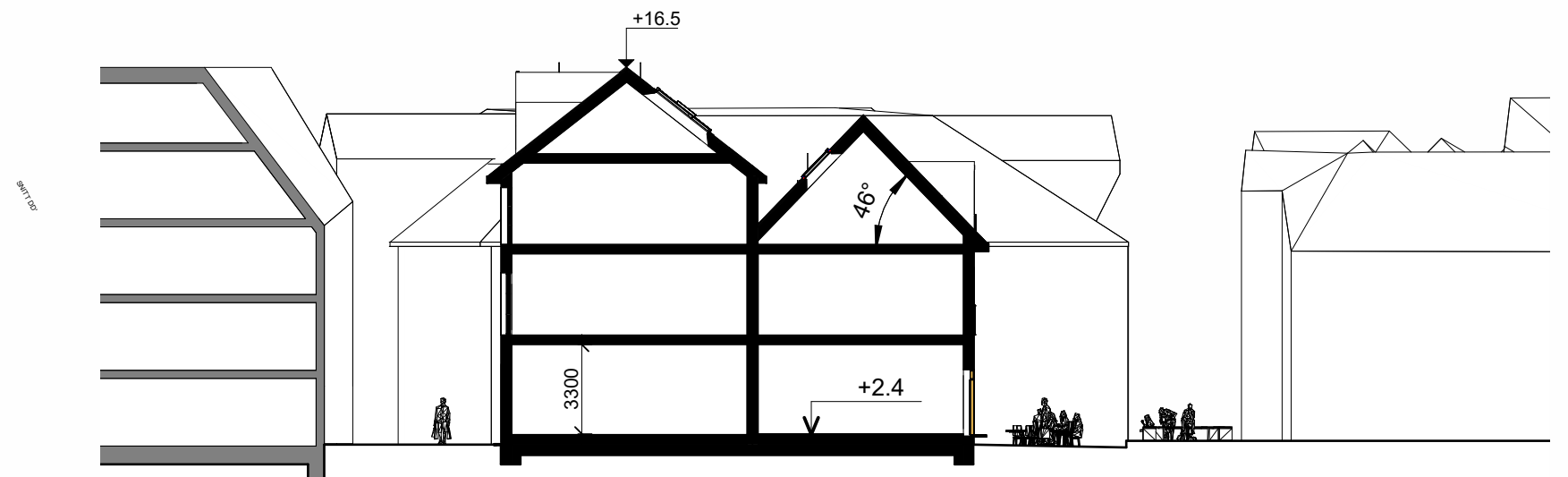
Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **høyder**:

Maksimal byggehøyde er angitt i plankartet.

- 4.1.4.5** Sikrer at bebyggelsen trapper ned mot nord og at høydene for den nordlige delen ikke overstiger høydene på eksisterende sjøbod innenfor N/T1.



Perspektiv av mulige bygningsvolum indikerer nedtrapping av høyde mot torg.



Snitt DD



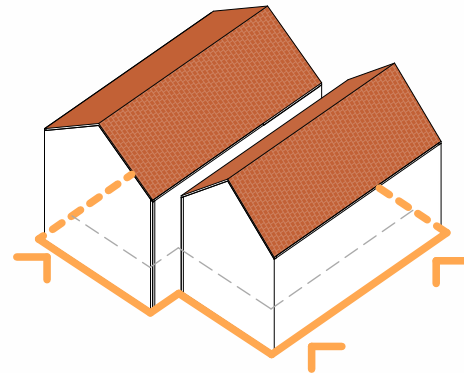
Balkonger - Aktive fasader

Intensjon:

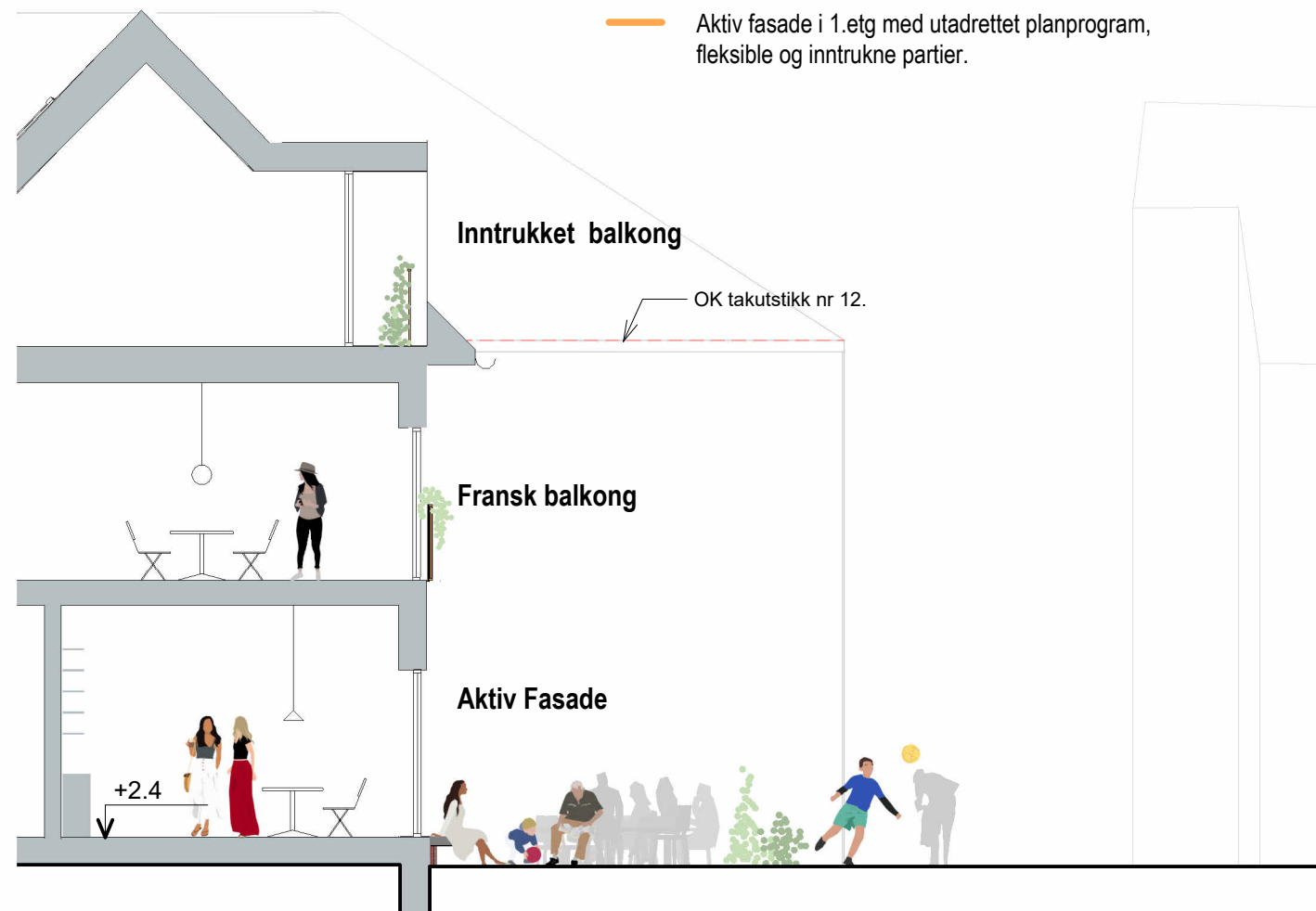
- Å sikre gode uteoppholdsarealer for beboere, samt sikre gode arkitektoniske kvaliteter. Sikre god kontakt mellom ute og inne.

Prinsipp for utforming:

- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen.
- Kvalitet på det private utearealet skal ikke gå på bekostning av bokvalitet og kvalitet i byen og fellesareal. Det legges opp til
- 2 forskjellige inndelinger av balkonger. Inntrukket, eller fransk balkong.



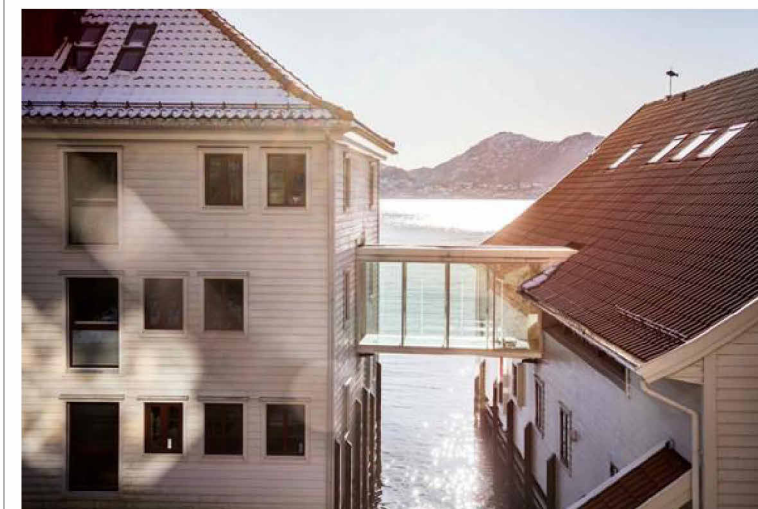
— Aktiv fasade i 1.etg med utadrettet planprogram, fleksible og inntrukne partier.



Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for utforming av aktive fasader:

- 2.2** Omhandler hele planområdet og stiller krav om blant annet estetisk utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk, helhet i bybildet og gode sammenhenger mellom byrommene. I tillegg er det satt spesifikt krav om at formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen innenfor dette området.
- 2.2.2** Det tillates ikke innglassede balkonger.
- 4.1.1.1.b** Sikrer at balkonger vises i utomhusplan
- 4.1.4.15** Sikrer at det ikke kan bygges utragende balkonger, men tillater Cabrio-vinduer som ikke er synlige fra tiliggende byrom.



Mulig sammenbygging tilsvarende Sandviksbodene 77A-78A



Illustrasjon av mulig løsning med inntrukket- og fransk balkong.

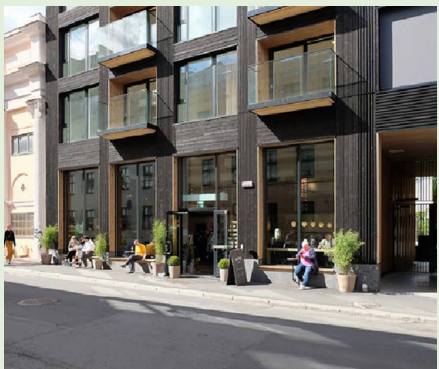
Kantsoner

Intensjon:

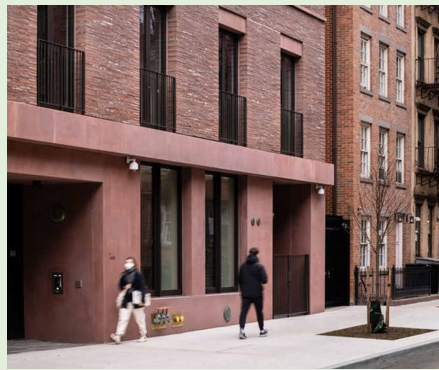
- Sikre utforming av første etasje, kantsoner og buffersoner som avgjørende kvalitet for opplevelsen av bebyggelse og byrom.
- Stimulere til aktiv bruk av gater og byrom, og å øke opplevelseskvaliteten på gateplan.
- Gi de ulike byrommene tydelige og ulike funksjoner og karakterer.
- Håndtere overgangen mellom offentlige, fellesarealer og det private.

Prinsipp for utforming:

- Utadrettede førsteetasjer og aktive fasader med tilhørende møbleringsone. Førsteetasjens program trekkes ut i byrommet- og byrommet inn i førsteetasje.
- Utadrettede funksjoner er plassert mot offentlige byrom. Fellesfunksjoner og annet publikumsvennlig program har fasade og kantsoner som fremstår åpen og inviterende.
- Formålsgrenser for de enkelte felt rommer en fleksibilitet for forskyvninger av bebyggelse og fasade. Fleksibiliteten skal gi en ønsket variasjon i bebyggelse og byrom. Tilbaketrekninger og nisjer i gaterommet for innganger, plass til opphold, grønne elementer m.m., er med på å gi stedet karakter.



Illustrerer utadrettet fasade med servering og grad av stor åpenhet og møbleringsone utenfor.



Illustrerer tydelig markering av første etasje mot gateplan med intrukne partier og skifte i materialbruk.

Definisjoner:

Kantsoner er koblingen mellom funksjon og program i 1. etasje, bygningens fasade og byrommets flate.

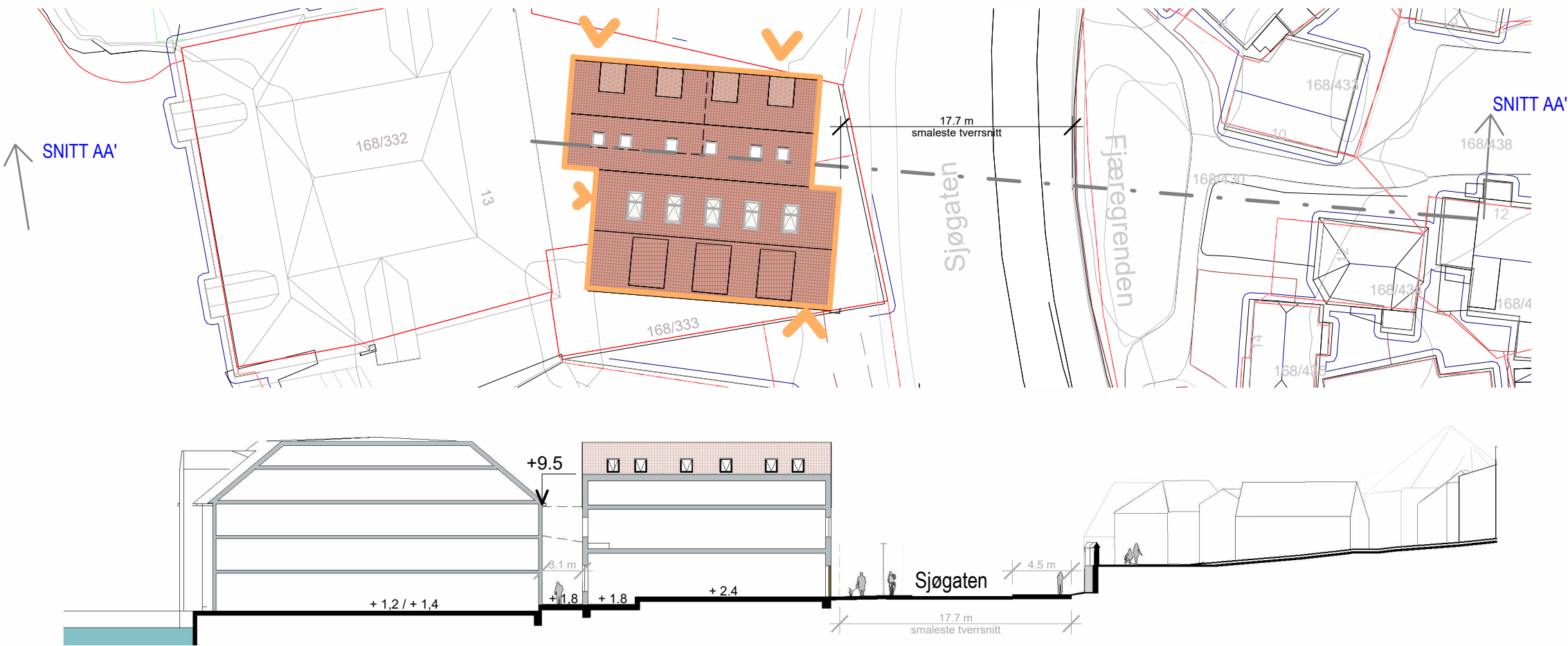
Aktive fasader defineres som publikumsrettede funksjoner med programåpne fasader som viser aktiviteten innenfor, og hvor det er aktivt samspill mellom livet i byen og livet i bygningene. Aktive fasader skal støtte opp om byrommets karakter og bidra til et godt samspill mellom livet i bygningen og livet i byrommet.

Buffersoner er skillet mellom den private kantsonen og offentlig areal. Buffersonene er overgangssonen som skaper tilstrekkelig avstand mellom de ulike formålene. Buffersonen kan etableres som en møbleringssone eller beplantning

Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **kantsoner**:

- 2.10.1.1.** Kobler formingsveileder og bestemmelser vedr. plassering av de aktive fasadene.
- 4.1.4.16** Sikrer at eventuell utvendig rampe skal være integrert i bygulvet.



Snitt AA'

snitt som viser nivå ved sjøgaten og fredet bygg: Kantsoner mot sjø. Kantsoner mellom Sandviksboder 12-13 og 14, mellom Sandviksboder 12 og Sjøgaten, og mellom Sjøgaten og Rosegrenden.

Materialbruk

Intensjon:

- Robuste materialer som eldes på en god måte og tåler sjønært vestlandsklima, er bærekraftig og skal utgjøre et viktig samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse i området.

Prinsipp for utforming:

- Variasjon i materialbruk, med fokus på et samlet helhetlig uttrykk skal sikre et estetisk samspill mellom bygg og mellom bygg og uterom / byrom.
- Tak, arker og rekkverk, nedløp og beslag, inngangspartier og andre bygningselementer skal behandles som en viktig del av det samlede fasadeuttrykket. Utforming og farger skal harmonere.



Eksempler på moderne fasadeuttrykk:

Eksempler på omkringliggende fasadeuttrykk:



Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **materialbruk**:

- 4.1.1.1 Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16
- 4.1.1.1.a Stiller krav til at det dokumenteres/redegjøres for hvordan intensjonene i formingsveileder er ivaretatt.
- 4.1.4.7 Krever at taket skal ha rødt tegl, åpner også opp for rød båndtekning eller rød integrert løsning for solenergi.
- 4.1.4.9 Åpner for at det kan bygges arker, men setter krav om at eventuelle arker skal fremstå som mindre enkeltelement og ikke sammenhengende tilleggsareal. Bestemmelsen gir i tillegg føringer for utforming og plassering av arkene.
- 4.1.4.14 Stiller krav til at ny bebyggelse skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø.



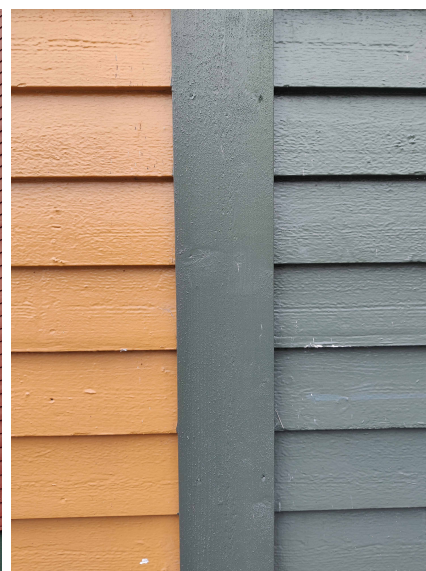
Fargepalett

Intensjon:

- Fargepaletten som brukes på nybyggene skal gjenspeile tradisjonell fargebruk på sjøbodene i området.

Prinsipp for utforming:

- Det nærliggende området til tomten er preget av utstrakt bruk av farger. Bruk av farger er et viktig grep slik at ny bebyggelse fremstår som en integrert del av sin kontekst. Som utgangspunkt for fargepaletten er det tatt utgangspunkt i en variasjon av naturtoner, rødtoner, oker og grønn-toner.



Bestemmelser :

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **fargepalett**:

- 4.1.1.1** Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16.
- 4.1.1.1.a** Stiller krav til at det dokumenteres/redegjøres for hvordan intensjonene i formingsveileder er ivaretatt.
- 4.1.2** Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16
- 4.1.2.1.b** Sikrer at nybygg skal bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø.
- 4.1.4.5** Sikrer at farger og materialer benyttes for å få bebyggelsen til å fremstå som flere bygningsvolum.
- 4.1.4.7** Sikrer at tak på ny bebyggelse skal være i rødt tegl. Bestemmelsen åpner også opp for at taket kan ha rød båndtekning eller rød integrert løsning for solenergi.
- 4.1.4.9** Åpner for at arker kan ha annen farge og bygges med annet materiale enn resten av taket.
- 4.1.4.14** Ny bebyggelse skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø.



Illustrasjon over viser mulighetene bak bruk av omkringliggende fargepalett. Det røde bygningsvolumet er her illustrert med rødlige vinduskarmer, ton-i-ton med takstein og veggfarge. Det andre bygningsvolumet er her illustrert med oker trepanel og grønne vindusdetaljer. Dette tar opp prinsipper for utforming med farger i omkringliggende bebyggelse.