

Formingsveileder Sandslimarka 260

21.02.2025, Revidert 02.07.2025

Detaljregulering Sandslimarka 260, PlanID 65860000



Innledning

Bruk av formingsveileder

Byrom

Overordnet plangrep

Uteoppholdsarealer

Delområder

Vegetasjon og beplantning

Forbindelser og universell tilgjengelighet

Bebyggelse

Førsteteasjer og kantsoner

Fasader, oppganger og innganger

Balkonger

Takutforming

Farger og materialbruk

1.1 Bruk av formingsveileder

Hensikten med formingsveilederen er å sikre høy arkitektonisk kvalitet i henhold til de intensjoner som ligger i reguleringsplanen for Sandslimarka 260, slik at disse videreføres i byggesaken for de enkelte bygg og byrom.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Sandslimarka 260, nasjonal arealplan-ID 4601_65860000, og er forankret i planbestemmelser datert 02.07.2025.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom, og supplerer planbestemmelser slik at området utvikles med et kvalitativt arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og helhetlig områdekarakter.

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

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 2.1 Formingsveileder

Formingsveileder datert 02.07.25 sine intensjoner og prinsipper for plangrep og byrom (punkt 2.1), og bebyggelsesstruktur (punkt 3.1) er retningsgivende for utforming av planområdet.

§ 2.2 Estetisk utforming

Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/ eller avtrappinger.



2 Byrom og uteoppholdsareal

2.1 Overordnet plangrep og byrom

INTENSJON

Hovedgrepet er transformasjon av eksisterende kontor- og næringsbygg til kombinert formål og nybygg for boliger. Det skal etableres en diagonal kobling gjennom planområdet som skal inneholde møteplasser som har ulik karakter og utforming avhengig av om arealene skal være av offentlig eller privat karakter.



- Urban, åpen offentlig karakter
- Privat, formet grønn karakter
- Delvis privat, delvis barnehage, naturlig karakter
- Barnehage
- Privat/felles, grønn kant

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 2.1 Formingsveileder

Formingsveileder datert 02.07.25 sine intensjoner og prinsipper for plangrep og byrom, og bebyggelsesstruktur er retningsgivende for utforming av planområdet.

2.2 Uteoppholdsareal

INTENSJON

Det skilles mellom fem delområder for uteoppholdsareal og byrom. Hvert delområde skal gis vegetasjon og utforming som dekker ulike behov og har ulik karakter. Dekket skal tilpasses plassens funksjon og karakter.

PRINSIPPER FOR BYROM

- Velkomstplassen og Torget skal utformes med offentlige kvaliteter og være inviterende inn i prosjektet.
- Høyden har en mer privat karakter og fungerer som fellesareal for boligene med en tydelig grønn karakter.
- Kollen utformes som uteareal forbarnehagen og fungerer som tilleggsareal på ettermiddag.
- Furulunden utformes med privat- og fellesareal for boligene og med en grønn karakter knyttet til utearealene for boligene.
- Barnehagen utformes for naturlig lek og tilrettelegges for bruk av beboere på ettermiddag.

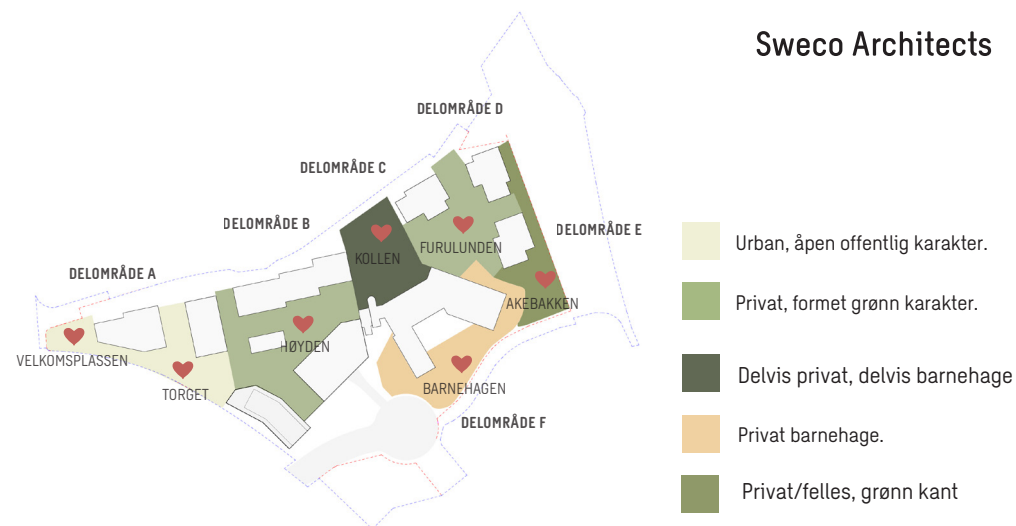
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.14 Uteoppholdsareal f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3 og f_UTE4

3.14.1 Fellesbestemmelser for UTE

- Areal regulert til UTE skal opparbeides som felles uteoppholdsareal til boliger i planområdet. Opparbeiding skal gjøres i henhold til kravene i 3.4. Arealene skal opparbeides for å fremme variert lek og rekreasjon, tilføre grønne element, samt øke fordøyning av overvann.
- Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

§ 3.7.11 Uteoppholdsareal skal beplantes med stedegne arter i henhold til formingsveileder, og opparbeides med stedstilpasset og robust vegetasjon som krever lite vedlikehold.



Torget



Høyden



Privat barnehage



Kollen



Furulunden



Akebakken

2.3 Uteoppholdsareal - delområde A

Velkomstplassen og Torget

INTENSJON

Torget utformes som et åpent og inkluderende møtested med offentlig og urban karakter.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING:

- Aktiv fasade kan etableres mot torg i vest og sikres god kontakt mellom inne og ute og utformes med god takhøyde.
- Torget skal være inviterende og legge tilrette for naturlige bevegelsesmønstre.
- Trapp og rampe mellom torg og gårdsrom skal utformes som en integrert del av torget med sitteplasser og vegetasjon. Tydelig grønt uttrykk med vegetasjon i flere sjikt. Elementer skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder.
- Det bør etableres frodige regnbed, vegetasjonsbed eller vannspeil som en integrert del av torget og helst i kombinasjon med møteplasser og lek, samt ha en praktisk funksjon for håndtering av overvann.
- Torget bør ha plassdekke og materialbruk av høyere kvalitet som feks. betongheller, kanter av stål eller granitt.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 4.3 Gatetun (GT1, GT2)

Areal regulert til gatetun, skal opparbeides med faste permeabelt dekker, med mulighet for infiltrasjon til grunnen i samsvar med VA rammeplan.

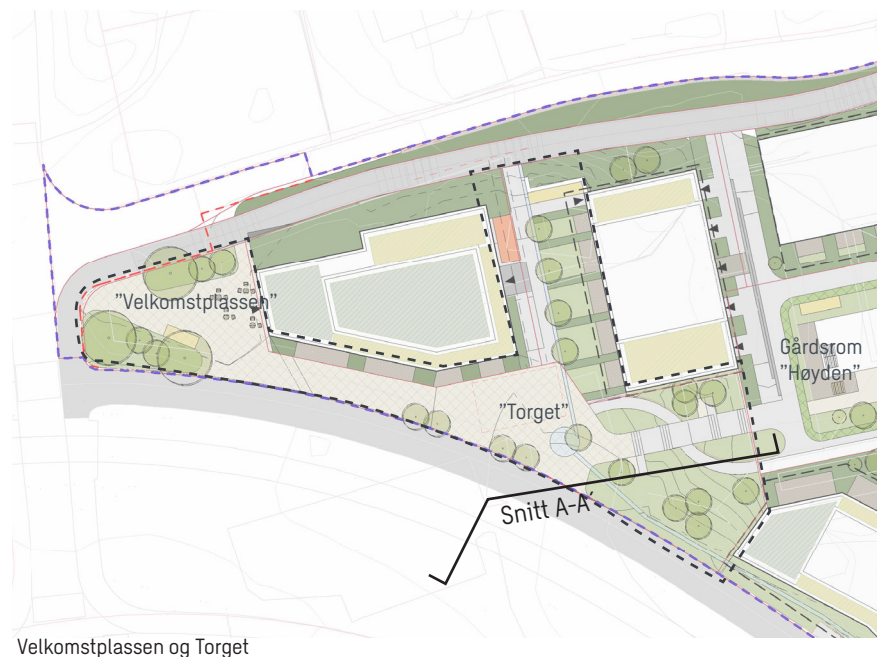
§ 4.4 Gatetun f_GT 1

4.4.1 f_GT1 skal opparbeides som et åpent møtested med offentlig og urban karakter.

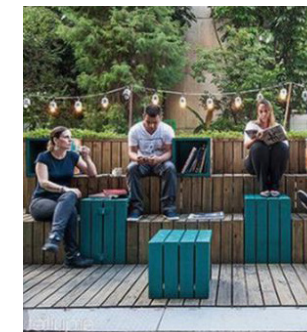
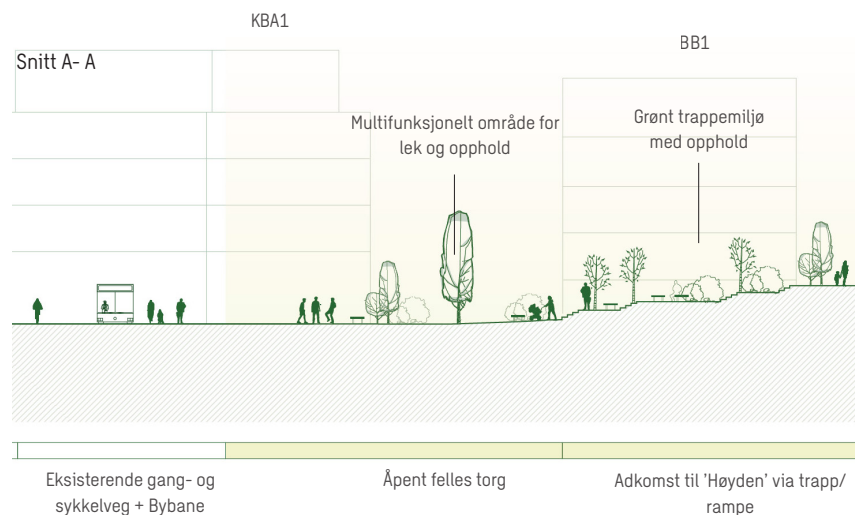
4.4.2 Det skal etableres frodige regnbed, vegetasjonsbed eller vannspeil som en integrert del av torget, i kombinasjon med lek, samt ha en praktisk funksjon for håndtering av overvann.

4.4.3 Prinsipper i formingsveileder punkt 2.3 delområde A er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.

4.4.4 f_GT1 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KBA1 og KBA2.



Velkomstplassen og Torget



Opphold



Åpne vannrenner.



Funksjonell og estetisk belegning

2.4 Uteoppholdsareal - delområde B

Høyden

INTENSJONER

Skape et aktivt fellesareal for naboer og besøkende med liv og aktivitet året rundt.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING:

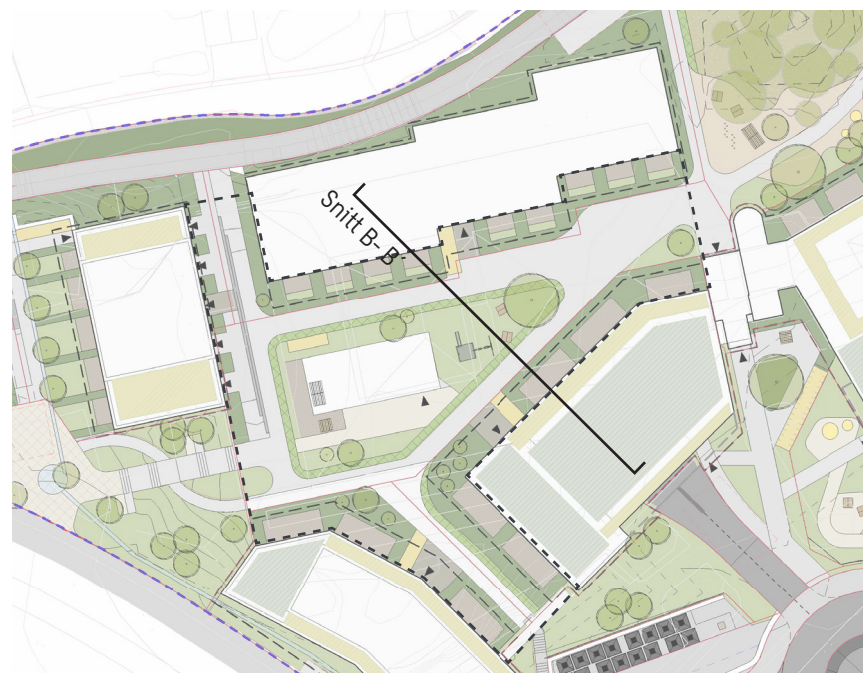
- Boliger på bakkeplan har hovedsakelig privat forhage og sone for atkomst. Dette gjelder både leiligheter og duplex. Private uteområder skal skjermes med hekk eller plantefelt i varierende plantesorter.
- Området bør utformes med en blanding av permeable dekker, gressflater, plantefelt og private utearealer.
- Området skal tilby varierte lekefunksjoner. Lek skal være tilpasset både små og større barn.
- Lekeelementer utformes for flerbruk og skal integreres i designet av utearealene.
- Ved oppbygging av vegetasjon på dekker skal dette være en integrert del av utformingen i form av sittekanter, omramming for lek osv. Skal ikke bygges opp som frittstående «kasser» jf. diagram under.



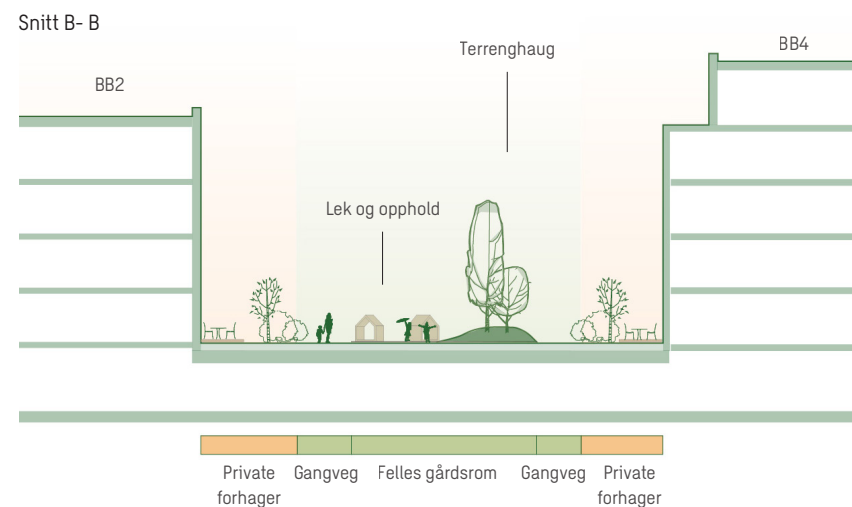
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§3.14.2 Uteoppholdsareal f_UTE1

- f_UTE1 omfatter felles uteareal på dekke over PH i vertikalnivå 1.
- Prinsipper i formingsveileder punkt 2,4, delområde B er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- f_UTE1 er felles for BB1, BB2, BB3 og BB4



Høyden



Grønn adkomst/private forhager.



Opphold med grønt.



Naturmaterialer og grønne møteplasser

2.5 Uteoppholdsareal - delområde C

Kollen

INTENSJONER

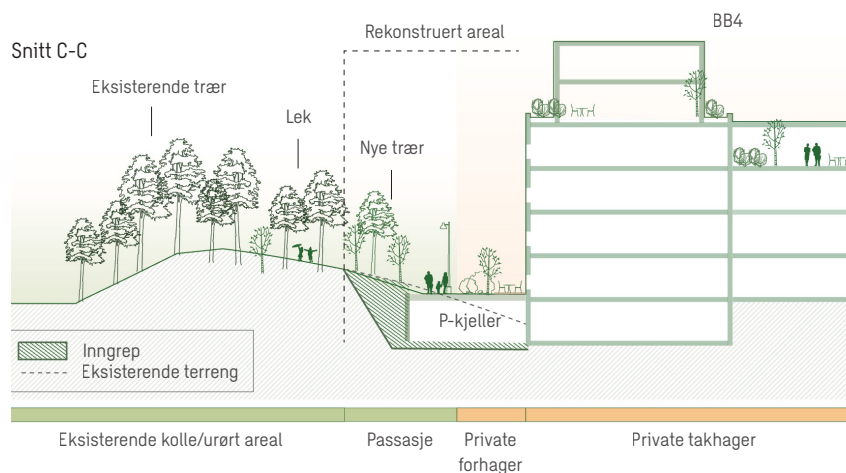
Eksisterende kolle bevares delvis og legger føringer for utforming i form av materialbruk og grad av opparbeidelse. Skape et frodig og naturlig lekeareal med stor variasjon og stor grad av lek og utfoldelse. Arealet benyttes som uteareal for barnehagen på dagtid og blir et bonusareal for beboerne på ettermiddag/helg.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Eksisterende kolle og vegetasjon videreføres og reetableres i størst mulig grad, og i samarbeid med Miljørettet Helsevern. Vegetasjon og beplantning tilføres og blir en naturlig del av eksisterende vegetasjon.
- Lek innlemmes i utformingen og tilpasses terreng. Innlemme naturelementer i lekearealene i størst mulig grad, som eksempelvis trestubber, kampesteiner, røtter, flettet pil, trehytter, sandlek med mer.
- Barnehagens uteareal skal utformes for å bli en integrert del av nabolaget.
- Det sikres en bred og tydelig passasje gjennom området for allmenn ferdsel.
- Størst mulig benyttelse av naturlige dekker og materialer - for økt sanselighet og miljøhensyn.
- Boliger på bakkeplan har hovedsakelig privat forhage og atkomstsoene. Dette gjelder både leiligheter og duplex. Private uteområder skal skjermes med hekk eller plantefelt i varierende plantesorter.



Kollen



RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.15.1 Lekeplass LEK1

- Lekearealet omfatter eksisterende kolle, som skal tilrettelegges til lekeområde. Kollen i fast fjell skal bevares.
- Dersom det etableres barnehage i KBA2, kan nødvendige deler av LEK1 inngå i uteareal for barnehagen. Endelig omfang, opparbeidning og inngjerding for å ivareta krav til uteareal avklares i prosjekteringsfase.
- Prinsipper i formingsveileder punkt 2.5 delområde C er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- LEK1 er felles for barnehagen i KBA2.



Dagens kolle



Dagens kolle sett fra p-plass.



Lek implementeres i kolleområdet.

2.6 Uteoppholdsareal - delområde D

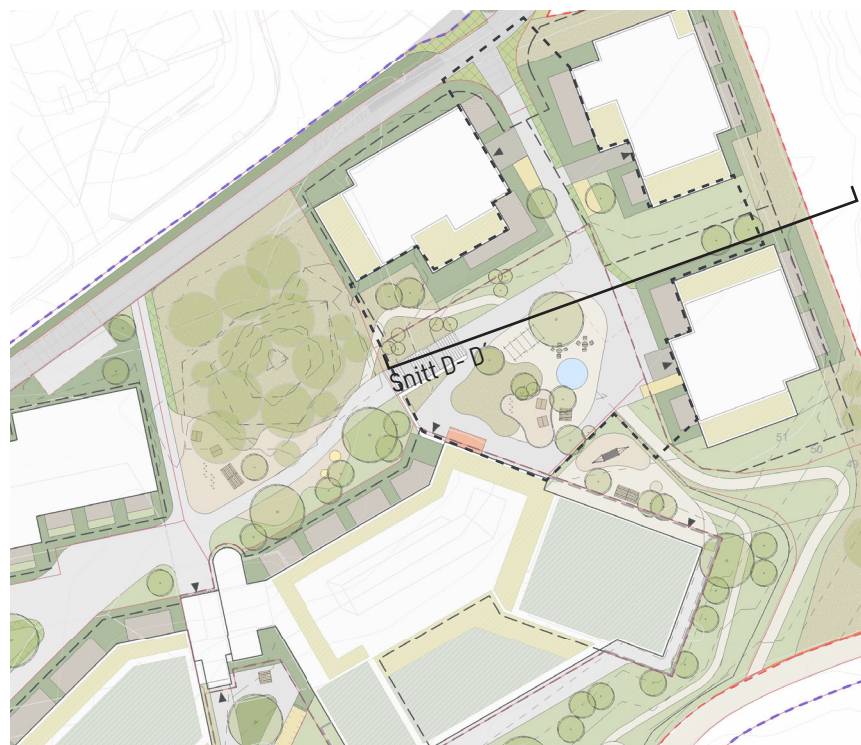
Furulunden

INTENSJONER

Etablere et felles uteoppholdsareal for beboere med innslag av naturlig lek, uteplasser og naturlige elementer som gjenspeiler natur- og friluftsområdet rundt.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Det skal tilstrebes at alle boliger som ligger på bakkeplan skal ha sin private forhage ut mot fellesarealet eller felles adkomstvei. Private uteareal etableres med vegetasjon som buffer mellom offentlig og privat areal
- Det tilrettelegges for naturlig lek ved å innlemme naturelementer i lekearealene i størst mulig grad, som eksempelvis trestubber, kampesteiner, røtter, flettet pil, trehytter, sandlek med mer.
- Det skal i størst mulig grad brukes naturlige dekker som fallunderlag, for økt sanselighet og av miljøhensyn.
- Lek og oppholdsplasser plasseres hvor det er gode solforhold.
- Vegetasjonen skal være variert, med et frodig uttrykk, og trær som furu og gran bør prioriteres.



Gårdsrom Furulunden



Mulighet for opphold



Naturlige dekker og materialer

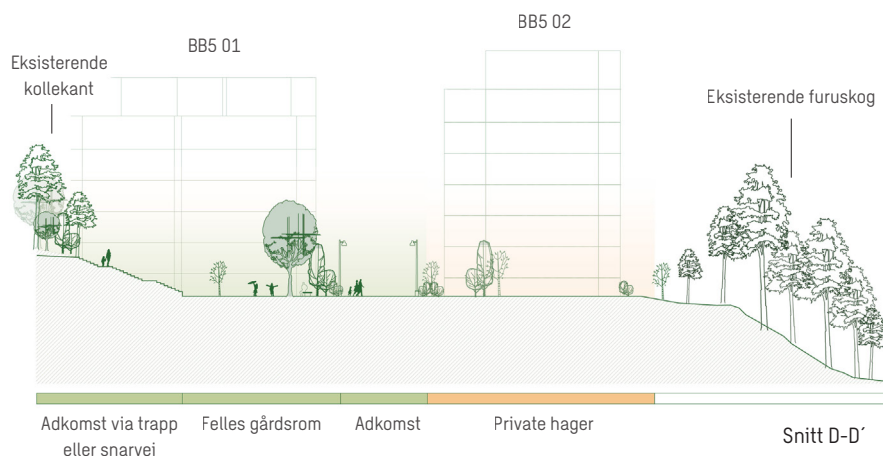
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.14.2 Uteoppholdsareal f_UTE3

- f_UTE3 omfatter felles uteareal sentrert mellom punkthusene i BB5.
- Prinsipper i formingsveileder punkt 2.6 delområde D er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- f_UTE3 er felles for BB5.

§ 3.14.3 Uteoppholdsareal f_UTE4

- Innenfor f_UTE4 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- Det skal etableres snarveg mellom o_TV1 og f_UTE3 innenfor formålet.
- f_UTE4 er felles for BB5 og KBA2.



Naturelementer i lek

2.6 Uteoppholdsareal - delområde E

Grønn kant med Akebakke

INTENSJONER

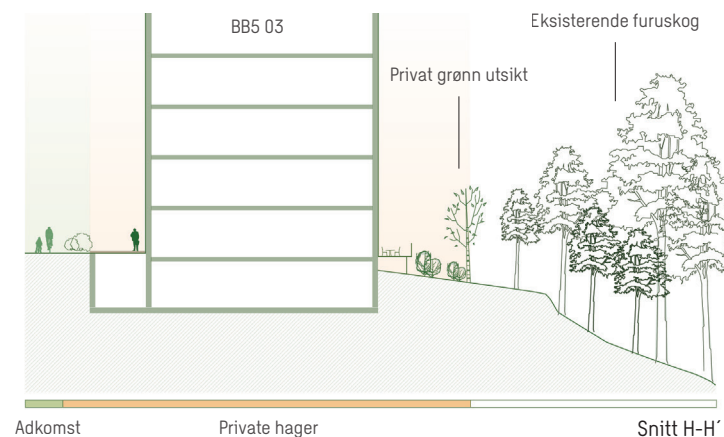
Etablere et privat/felles uteoppholdsareal for beboere - hvor det er kontakt med eksisterende furuskog i øst. For punkthusene mot øst, har arealet i form av private hager/markterrasser kontakt med skogen, som tilfører kvalitet til boligene. I den sørøstlige bakken har helning på ca 1:4.5, hvilket gjør området ypperlig til en akebakke, og ellers innslag av naturlig lek. Området ligger fint i forhold til formiddagssolen, er i kontakt med eksisterende tursti, og skal gjenspeile natur- og friluftsområdet rundt.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Det skal i størst mulig grad brukes naturlige dekker som fallunderlag, for økt sanselighet og av miljøhensyn.
- Lek og oppholdsplasser plasseres hvor det er gode solforhold.
- Vegetasjonen skal være variert, med et frodig uttrykk, og trær som furu og gran bør prioriteres.



Gårdsrom Furulunden



RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§3.14.4 Uteoppholdsareal f_UTE4

d) Innenfor f_UTE4 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

e) Det skal etableres snarveg mellom o_TV1 og f_UTE3 innenfor formålet.

f) f_UTE4 er felles for BB5 og KBA2.



Eksisterende skog - grønt bakteppe



Lek i naturlig tilknytning til skogsareal



Utnyttelse av terreng med fall til naturlig lek

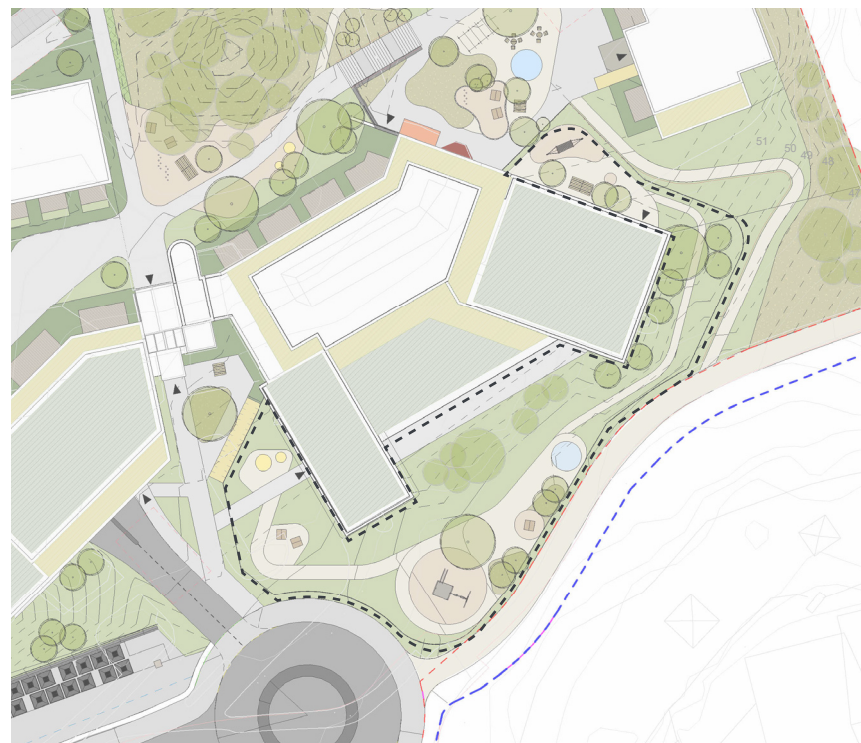
2.7 Uteoppholdsareal - delområde F Barnehagen

INTENSJONER

Barnehagens uteområder skal utformes med utgangspunkt i å skape grønne, trygge og inspirerende uterom for barnehagen.

PRINSIPPER FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Lekeområdet til barnehagen skal ha gode kvaliteter og minst være 6 ganger større enn leke- og oppholdsareal inne.
- Lekearealet skal være inngjerdet med gjerde på minst 110 cm.
- Det skal etableres trafiksikker atkomst for barn som leveres til fots, med sykkel og med bil.
- Lekeskur og soveskur bør plasseres for å skjerme mot vind.
- Åpen overvannshåndtering bør vurderes som element for lek.
- Skråninger bør tilrettelegges for lek og aktivitet.
- Soneinndeling for småbarn/storbarn.
- Sosiale møteplasser for grupper, men også soner med mulighet til å trekke seg tilbake.

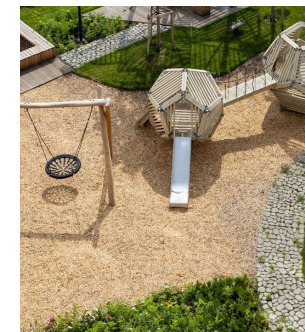


Planutsnitt "Barnehagen".

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.15.2 Lekeplass LEK2

- LEK2 skal opparbeides med varige kvaliteter til lek og opphold.
- Dersom det etableres barnehage i KBA2, kan nødvendige deler av LEK2 inngå i uteareal for barnehagen. Endelig omfang, opparbeiding og inngjerding for å ivareta krav til uteareal avklares i prosjekteringsfase. Det skal vurderes skjermingstiltak mot vind, fortrinnsvis bør lekeskur og soveskur prioriteres som skjermingstiltak.
- Prinsipper i formingsveileder punkt 2.7 delområde E er retningsgivende for kvalitet og formgivning av området.
- LEK2 er felles for barnehagen i KBA2.



Naturlige dekker og materialer



Eksempel på møblering for lek



Skråninger utnyttet til lek

2.8 Vegetasjon og beplantning

INTENSJON

Skape varierte uteoppholdsareal med tydelig grønt preg. Uteoppholdsarealene har en gradient fra det menneskeskapt i vest til det naturlige i øst. Bruke vegetasjon for å ramme inn uteoppholdsarealer, byrom. Skjerme fra trafikk. Differensiere opparbeidelse og uttrykk.

PRINSIPPER

- Velkomstplassen og Torget: Formet og menneskeskapt
- Høyden: Flersjiktig beplantning, variasjon og dynamikk i samplanting, bunndekkerer, busker og trær
- Kollen: Villere og naturlig - store trær og vintergrønn beplantning, f.eks. furu, gran
- Furukollen: Plantefelt med flersjiktig beplantning, innslag av villere elementer og trær
- Barnehagen: Vegetasjon skal brukes som romdannende element, stimulere til lek og gi naturopplevelser gjennom hele året i form av blomstring, frukt, bær og farger.
- Vegetasjon på dekker: Vegetasjon på dekker skal være en integrert del av utformingen i form av sittekanter og rammer for lek. Skal ikke bygges opp som frittstående «kasser».
- Variasjon og stedstilpasset: God variasjon og naturopplevelser i form av blomstring, frukt, bær og farger igjennom alle sesonger. Bruk av robuste plantearter, tilpasset lokale vekst- og klimaforhold som er gjenkjennelige i området.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.7.11 Uteoppholdsareal skal beplantes med stedege arter i henhold til formingsveileder, og opparbeides med stedstilpasset og robust vegetasjon som krever lite vedlikehold.



Formet og menneskeskapt



Villere og naturlig



2.9 Forbindelser og universell tilgjengelighet

INTENSJON

Det skal være enkelt å ferdes i området for alle og universell atkomst skal sikres til alle deler av området. Området utformes med universell atkomst, trillbar atkomst og snarveier. Tverrforbindelser og koblinger til eksisterende gang- og vegnett.

PRINSIPP

Det skilles mellom fem ulike prinsipper for forbindelser i området. Forbindelsene har ulik karakter i utforming, stigning, dekke, grad av universell utforming, og øker tilgjengeligheten i området.

- Gang- og sykkelveg - universelt utformet
- Fortau - universelt utformet
- Turveg - kobles opp mot øvrige turstier
- Interne gangforbindelser - universelt utformet
- Interne snarveier - trapper og trillbare gangveger med stigning på maksimalt 1:6, integrert i utearealene i området.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 7.1 Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6)

7.1.1 Bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor #1 skal det etableres snarveg mellom o_GS og f_GT1.

7.1.2 Bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor #2 skal det etableres universelt utformet gangveg mellom o_GS og f_UTE1.

7.1.4 Bestemmelsesområde (område #4)

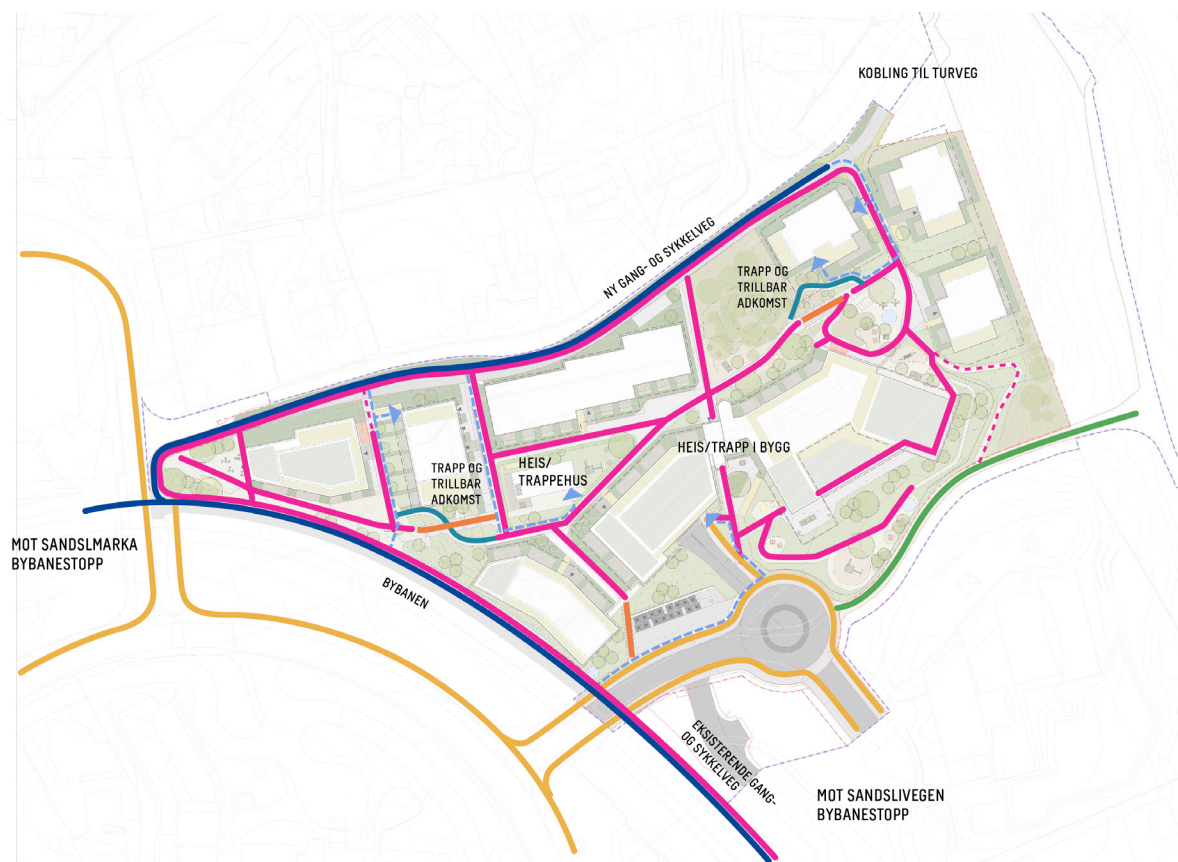
Innenfor #4 skal det etableres gangveg mellom f_UTE1 og f_UTE2.

7.1.5 Bestemmelsesområde (område #5)

Innenfor #5 skal det etableres universelt utformet gangveg mellom o_GS og f_UTE1.

7.1.6 Bestemmelsesområde (område #6)

Innenfor #6 skal det etableres tilkomst mellom o_GS og f_UTE3. Tilkomsten skal utformes slik at den ivaretar kravene til kjørbare adkomst for ambulerende kjøretøy.



	Gang- og sykkelveg		Snarveg
	Fortau		Trapp
	Turveg		Trillbar adkomst
	Gangforbindelse UU		Veg/inngang innendørs sykkelparkering

3 Bebyggelse og form

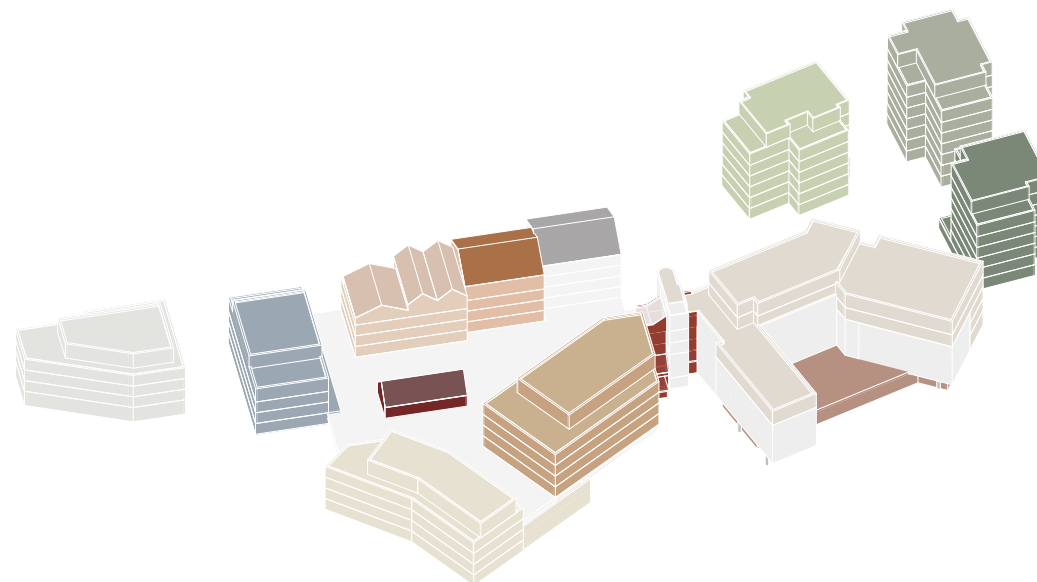
3.1 Bebyggelsesstruktur

INTENSJON

Bebyggelsen i området består av en kombinasjon av transformasjon av kontor- og næringsbygg til kombinerte formål, og boliger. Prosjektet skal for bygg som transformeres utformes med historiefortelling slik at tidligere bruk er synlig etter rehabilitering og påbygg.

PRINSIPP FOR BEBYGGELSESSTRUKTUR

- Ny bebyggelse skal utformes variert både med hensyn til antall etasjer, boligform, takflater og uttrykk. Ny bebyggelse mot nordlig småhusbebyggelse skal nedskaleres og tilpasses ved hjelp av volumoppdeling og takform.
- Mot vest skal bebyggelsen forholde seg til gatestruktur og gis et urbant preg mot bybanen og Sandsli stasjon.
- Boligene i øst ligger som frittliggende punkthus i landskapet mot skogs- og friområdet.
- En diagonal kobling gjennom området knytter sammen området fra øst til vest, og opparbeides med fellesfunksjoner og møteplasser.
- I eksisterende kontorbygg skal det tilrettelegges for barnehage i en utvidet sokkeletasje. Bygg tilføres også inntil 2-3 nye boligetasjer. Nye etasjer bør utformes slik at det er lesbart hva som er nytt og gammelt.
- Bebyggelsen i området skal fremstå variert og harmonisk.



RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 2.1 Formingsveileder

Formingsveileder datert 02.07.2025 sine intensjoner og prinsipper for plangrep og byrom (punkt 2.1), og bebyggelsesstruktur (punkt 3.1) er retningsgivende for utforming av planområdet.

§ 2.2 Estetisk utforming

Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/ eller avtrappinger.

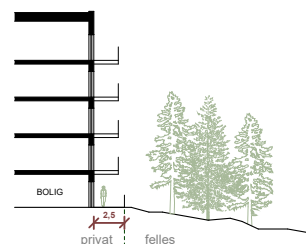
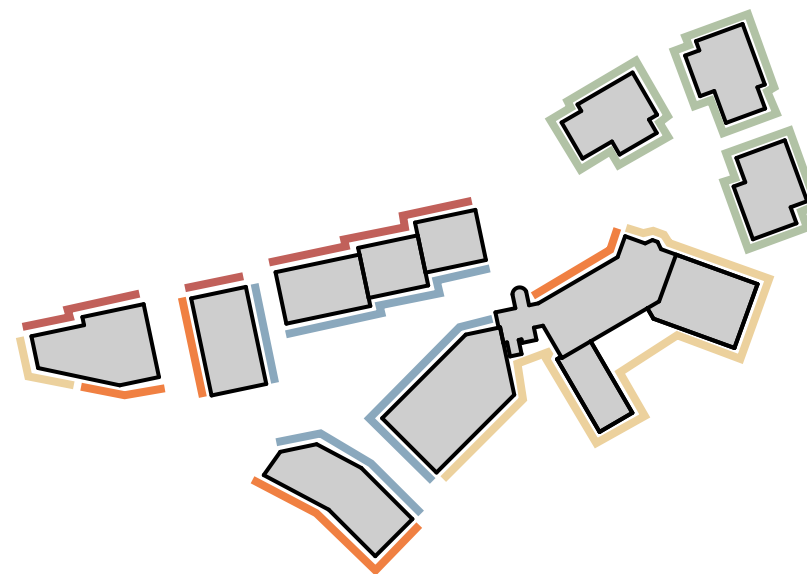
3.2 Kantsoner

INTENSJON

Sikre kantsoner som ivaretar tilstrekkelig buffersoner mellom ulike overganger, herunder mellom fellesareal, privat areal, offentlig karakter og blandet formål.

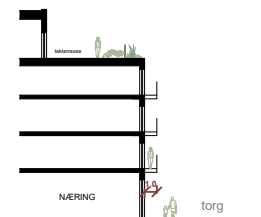
PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVING

- Tydelig skille mellom private og felles utearealer
- Beplantning benyttes som buffer mellom privat og felles uteareal
- Boliger vendt mot bybanen skal sikres tilstrekkelig buffersone og privatliv ved bruk av høydeforskjell på inntil 1,2 meter over gateplan, og samtidig ivareta kobling mellom bebyggelse og gate
- Areal med barnehage i sokkeletasje skal videreføre eksisterende terrengtilpasning. Dette løses ved overdekket kantsone med inntrukne fasader på bakkeplan og et større overdekket areal i sørlig fløy. Nytt bygningsvolum i sokkelen utformes slik at det tydelig fremkommer hva som er tilført.
- Næringslokaler mot offentlig plass- og gaterom skal ha trinnfri adkomst og gulvnivå som ligger på gateplan.



BOLIG MOT GRØNTOMRÅDE

Trinnfri inngang og åpenhet i sokkeletasjer med næringsareal.



NÆRING I SOKKELETASJE

Trinnfri inngang og åpenhet i sokkeletasjer med næringsareal.

- BOLIG MOT GANG-/SYKKELVEI
- BOLIG MED HEVET BUFFERSONE
- BOLIG MOT FELLES GÅRDSROM
- BOLIG MOT SKOG/NATUR
- NÆRING/PARKERING/BARNEHAGE I SOKKEL

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

§ 3.7.7 Privat uteoppholdsareal tillates løst som hage, på balkong eller takterrasse.

§ 3.7.9 Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra felles areal med rekkverk, beplantning eller annet dekke.



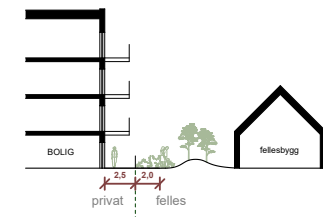
BOLIG MED HEVET BUFFERSONE

Bolig tett på vei/trafikkareal utformes med en hevet buffersone på 0,5-1,2 m.



BOLIG MOT GANG-/SYKKELVEI

Begrenset lengde på svalgang som integreres i hovedvolumet.



BOLIG MOT FELLES GÅRDSROM

Privat uteoppholdsareal og buffersone skal utgjøre min. 2,5 m mot felles gårdsrom.

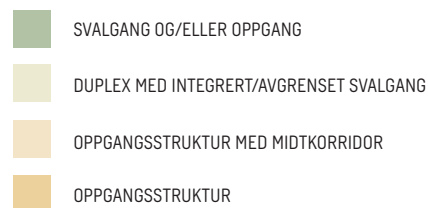
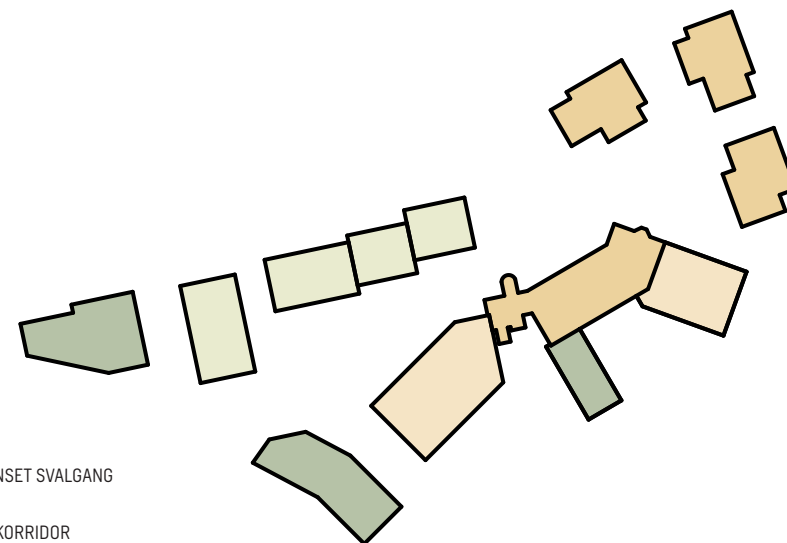
3.3 Oppgangsstruktur og svalganger

INTENSJON

Å sikre bokvalitet, samt å legge til rette for naboskap og møteplasser. Inngangene skal være oversiktlige og lette å finne frem til, også for besøkende.

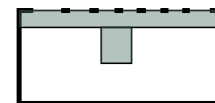
PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Der det benyttes svalganger skal disse være integrert i fasaden og begrenses i omfang.
- Utenpåliggende svalgang kan benyttes dersom de utformes slik at de fremstår integrert i bygningsvolumet, og med variasjon og godt utsyn.
- Det bør begrenses hvor mange boenheter som passerer på vei til ytterste leilighet.



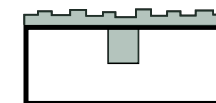
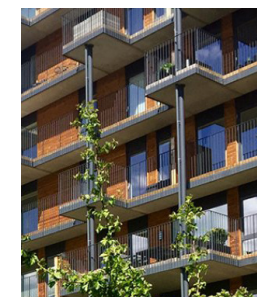
INNTRUKKET SVALGANG

Begrenset lengde på svalgang som integreres i hovedvolumet.



INTEGRERT SVALGANG

Utenpåliggende svalgangsone som fremstår integrert i både fasadeuttrykk og hovedvolum.



SVALGANG MED VARIASJON

Utenpåhengt svalgang med variasjon i dybde og tilrettelegging for opphold.

PRINSIPPER FOR UTFORMING AV SVALGANGER

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

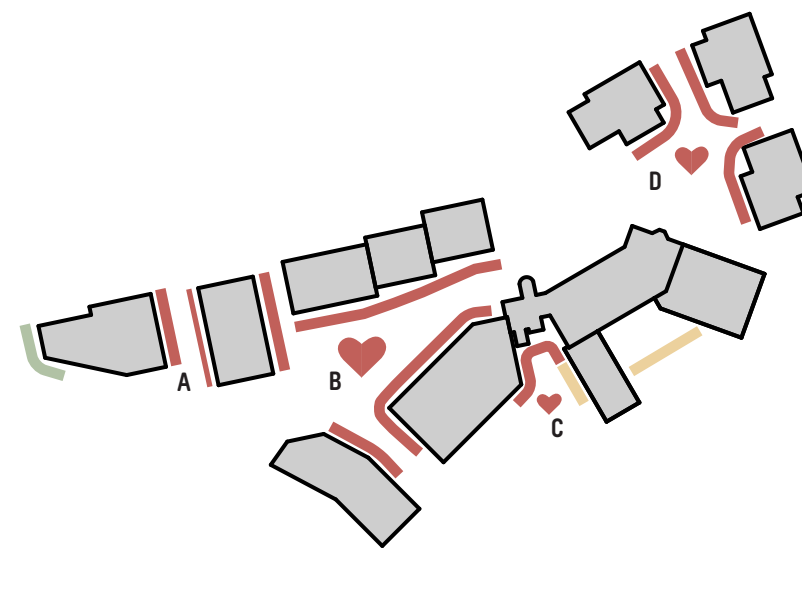
3.4 Innganger

INTENSJON

Å sikre bokvalitet, samt å legge til rette for naboskap og møteplasser. Inngangene skal være oversiktlige og lette å finne frem til, også for besøkende.

PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVNING

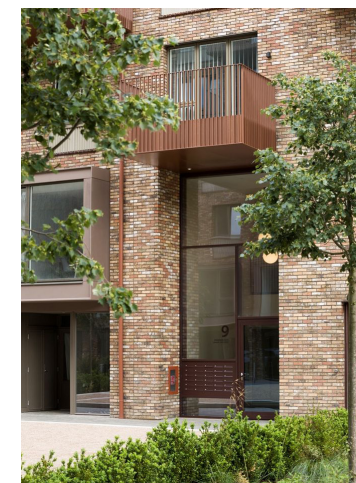
- Hovedinnganger skal vende mot gårdsrom og felles uteoppholdsarealer der dette er mulig.
- Overgangen mellom inngangsparti og privat uteplass utformes slik at innsyn til boenheter på bakkeplan begrenses.
- Inngangspartier skjermes for vær og vind, enten ved hjelp av inntrukket fasade eller med utkragende tak.
- I tilknytning til inngangspartier som vender mot fellesareal skal det etableres en møteplass med sittemulighet.
- Barnehagens hovedinngang utformes med et overdekket areal under den sørlige fløyen.



PRIVAT INNGANG MED BUFFERSONE OG INNTRUKKET AREAL



INNGANGSPARTI MED VERTIKALKOMMUNIKASJON INTEGRERT I VOLUM



OVERDEKKET INNGANGSPARTI MOT FELLESAREAL

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

3.5 Gesims og takutforming

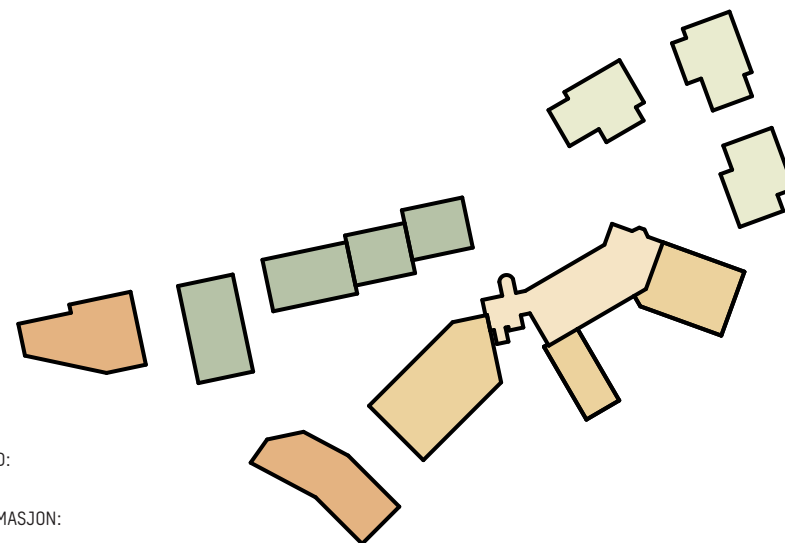
INTENSJON

Sikre utforming av toppetasjer og takterrasser som bidrar til nedskalering mot nabobebyggelse, og legger til rette for en god utforming av uteoppholdsareal med kvalitet på tak. Takflater som blir synlige fra nabobebyggelsen skal utformes med tanke på kvalitet og fjernvirkning.

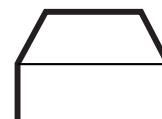
PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVING

- Takflater som skal benyttes for overvannshåndtering (blå tak) skal kombineres med takterrasser, og dekkes med tredekke og felt med vegetasjon (plantekasser).
- Takterrasser plasseres der tilkomst løses fra byggenes hovedvolum, for å unngå frittstående trapp- og heiskjerner på tak.
- Frittstående pergolaer på felles takterrasser tillates inntil 1 meter fra fasadelivet.
- For nybygg med mer enn fire etasjer bør toppetasjen nedskaleres ved hjelp av inntrukket fasade eller skråtak.
- Tak skal utformes med utgangspunkt i de 5 oppgitte prinsippene i diagram.
- Takform skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og bidra til å skape variasjon og uttrykk i bebyggelsen.

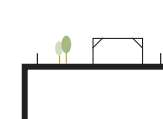
- BYGG MOT BYBANE / VEI:
TYPE 2, 3, 4
- BEBYGGELSE MOT SMÅHUS I NORD:
TYPE 1, 4
- BLOKKBEBYGGELSE & TRANSFORMASJON:
TYPE 2, 3, 4, 5
- BYGG MED FELLES TAKTERRASSER:
TYPE 3, 4, 5
- PUNKTHUS I NORD TYPE 2, 3, 4



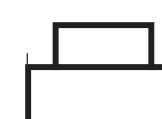
1: SALTAK



2: SKRÅ TOPPETASJE



3: TAKTERRASSE



4: INNTRUKKET TOPPETASJE



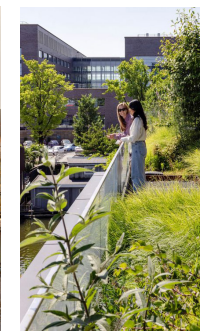
5: BLÅGRØNNE TAK

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

§ 3.11.2 c. Bebyggelsen skal etableres med varierte takformer og mønehøyder. Feltet skal deles inn i fire volum som skal gis ulik karakter. Prinsipp vist i punkt 2.4, delområde B i Formingsveileder er retningsgivende.

§ 3.5.2 Det kan tillates solenergianlegg på alle takflater med høyde inntil 0,5 meter over angitt gesimshøyde. Solenergianlegg kan kombineres med vegetasjonsdekte tak samt takterrasser.



3.6 Balkonger

INTENSJON

Sikre balkonger med god arkitektonisk kvalitet, variasjon, bokvalitet og uteoppholdsareal.

PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVING

- Balkonger utformes med kombinasjon av utenpåhengte balkonger, integrerte og delvis inntrukne balkonger.
- Hovedvekten av balkongene skal utføres med åpent rekkverk.
- Der hvor støy på fasader kan reduseres ved bruk av tette rekkverk kan dette benyttes for å dempe støybelastning.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

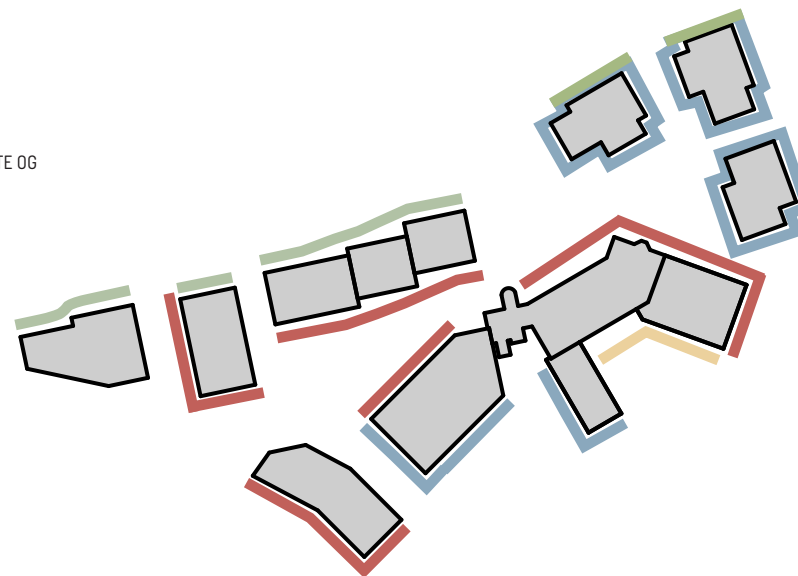
§ 3.7.3 Maksimalt 50% av utearealet kan være på tak og/eller altan.

§ 3.7.6 Utearealer som skal medregnes i MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Alle boliger skal ha maksimalt 100m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Utearealet skal skjermes mot vind, og halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Vegetasjonssoner skal etableres minimum 0,5 meter jorddybde.
- Areal på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- Uteoppholdsareal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.
- Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- Fellesarealene skal opparbeides til lek og uteopphold for alle aldre.
- Ved etablering av takterrasse skal den utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Det skal legges vekt på variasjon i dekket og grønne innslag.

§ 3.7.7 Privat uteoppholdsareal tillates løst som hage, på balkong eller takterrasse.

- KOMBINASJON AV UTENPÅHENGTE OG INNTRUKNE BALKONGER
- UTENPÅHENGTE BALKONGER
- INNTRUKKET BALKONG & FRANSK BALKONG
- INNGANGSSONE, BARNEHAGE



— UTENPÅHENGTE BALKONGER



— INNTRUKKET BALKONG & FRANSK BALKONG

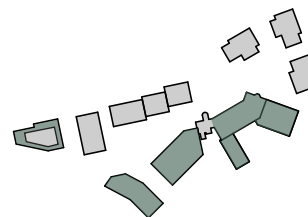


— UTENPÅHENGTE OG/ELLER INNTRUKNE BALKONGER



TAKTERRASSER

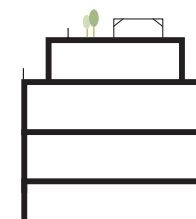
På takflater i sør og på deler av KBA1 og BB3 kan det etableres felles takterrasser for boligene. Rekkverk, pergolaer og andre konstruksjoner skal plasseres tilbaketrukket fra fasadeliv på øvre etasje.



REKKVERK

Rekkverk og pergola på tak: min. 1,0 m fra fasadeliv

Inntrukket toppetasje: 0,2 m, eller i forlengelse av parapet.



3.7 Fasader, oppdeling og materialbruk

INTENSJON

Å sikre arkitektonisk kvalitet og stedstilpasning. Ivareta en grad av variasjon, men samtidig ha et rolig og harmonisk uttrykk. Å sikre en enkel og "ren" materialpalett med farger og materialer som står seg over tid.

PRINSIPP FOR KVALITET OG FORMGIVNING

- Bygningene skal oppføres i miljøvennlige og varige materialer. Fasader skal ha dybdevariasjon og taktilitet.
- Fasadeinndeling utformes med en variasjon mellom horisontalt og vertikalt uttrykk. Hvert enkelt bygg gis en enkel og begrenset materialpalett. Byggene utføres primært med fasadematerialer i varme farger.
- Det velges materialer som patinerer bra, f.eks. tegl, tre eller puss.
- Sokkeletasjer kan utformes med et fasademateriale som bryter med øvrige etasjer der det er ønskelig med en visuell nedskalering av byggehøyder.
- Lengre fasader uten balkonger skal ha kompensierende elementer og detaljer som gir dybdevariasjon og skyggevirkning.
- Byggene som ligger tettest på småhusbebyggelsen i nord skal nedskaleres ved hjelp av vertikal og horisontal inndeling, og formgivning av øverste etasjer.
- Tekniske rom skal integreres i hovedvolumene.

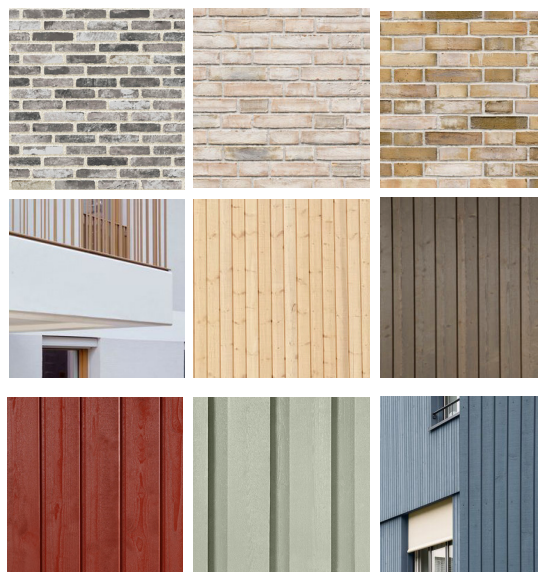
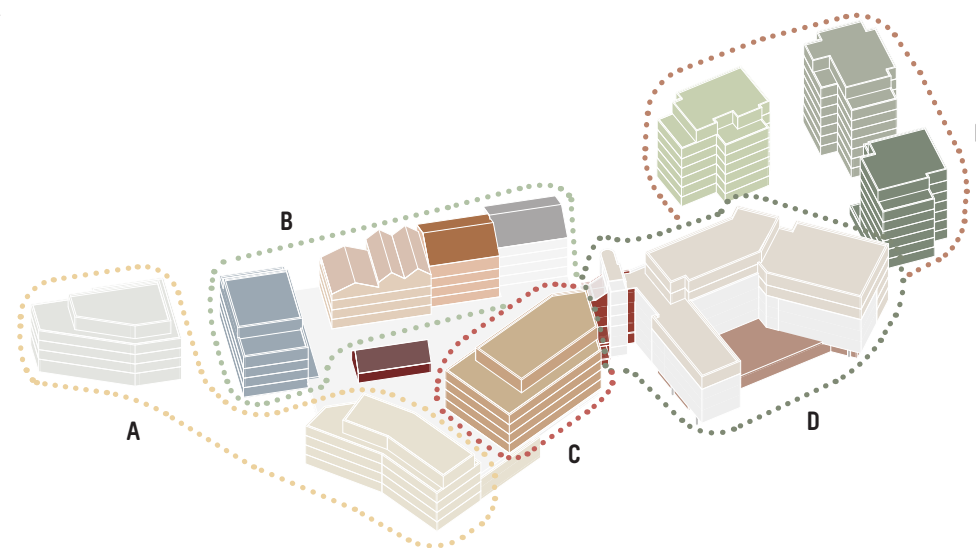
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER:

§ 2.2 Estetisk utforming

Det skal sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og/eller horisontale fasadebrudd, og/ eller avtrappinger.

§ 3.11.1 b. Prinsipper i formingsveileder datert 02.07.25, punkt 3.2 – 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.

§ 3.1.2 Fasader som ligger inn mot gatetun skal gis en utforming med høy kvalitet og med variasjon.



OMRÅDEKARAKTER

A - URBANE LEILIGHETSBLOKKER

Tegl, puss, keramisk flis, detaljer i metall. Nøytrale farger. Ulik fargetone på de to byggene.

B - NEDSKALERT OG OPPDELT:

Trekledning, tegl, pusset fasade. Ulik fremtoning på hvert volum (4stk), hovedsaklig varme fargetoner.

C - LEILIGHETSBLOKK:

Tre og/eller tegl, varme fargetoner.

D - TRANSFORMASJON OG BARNEHAGE:

Pusset fasade, barnehage i naturmaterialer. Nye etasjer differensieres fra eksisterende.

E - BYGG I LANDSKAP

Treverk og naturmaterialer. Egen fasadefarge/materiale per punktthuss.