



Formingsveileder

Delfelt S7 Mindemyren
Reguleringsplan Årstad gnr 15 bnr. 429 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID 4601_65090000

Innhold

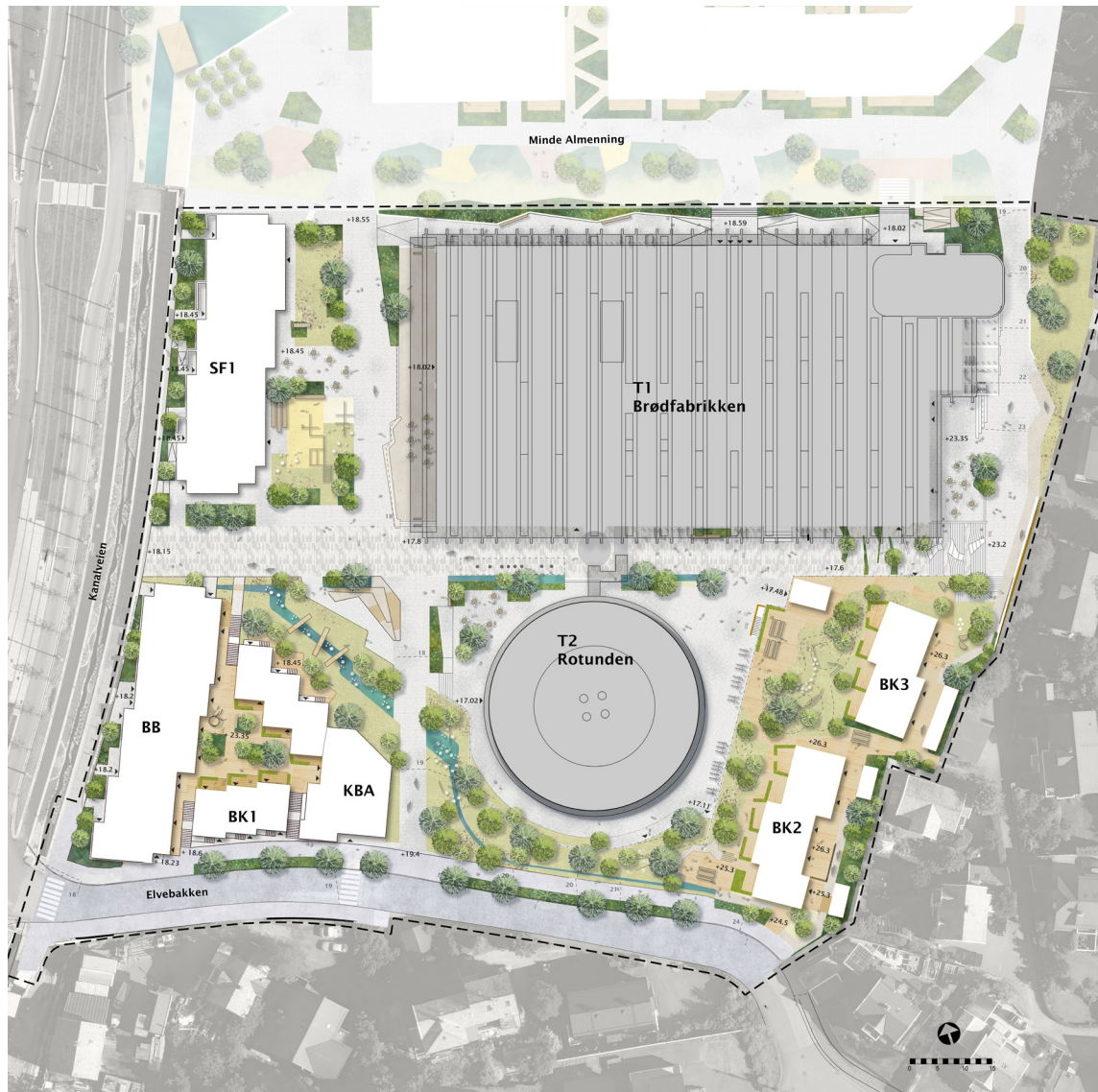


Fig. 1 - Landskapsplan

INNLEDNING

s. 3

- Bruk av formingsveileder s. 3
- Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur s. 4

DEL 1 - BYROM

s. 5

- Byromsstruktur s. 6
- Kunnskapstorget s. 7
- Loneparken s. 8
- Martens allmenning s. 9
- Gårdsrom på tak s. 10
- Vegetasjon s. 11
- Belysning s. 12
- Farger og materialbruk s. 13

DEL 2 - BEBYGGELSE

s. 14

- Førsteetasjer og kantsoner s. 15
- Vernehensyn kulturminner s. 16
- Fasadeinndeling s. 18
- Balkonger og fasadeavsatser s. 19
- Balkonger s. 20
- Takutforming s. 21
- Farger og materialbruk s. 22

Bruk av formingsveilederen

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og for byrom.

Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse og byrom, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for delfelt S7 Mindemyren, og er forankret i planbestemmelse 2.1.1

Den er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og byrom, der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene.

Veilederen skal brukes som et referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Formingsveilederen henviser til planbestemmelser. Listen av relevante planbestemmelser som er fremhevet for hvert deltema/-område er ikke uttømmende. Alle temakart og snitt som vises i formingsveilederen må anses som veiledende.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Planens hensikt, jf. planbestemmelse 1.

Hensikt med planen er å transformere og revitalisere dagens situasjon til et bymessig, levende og bilfritt område med bolig, høyskole, kontor, tjenesteyting og allmennnyttige formål med tilhørende god infrastruktur og gode uteoppholds kvaliteter. Infrastruktur er særlig knyttet til gang- og sykkeltilbud. Det er lagt vekt på at ny utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturminner innenfor planområdet og for tilrettelegging av uteoppholdsarealer av høy kvalitet.

Planen tilrettelegger med publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Kanalveien som særlig henvender seg mot nærområdet. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

Bebyggelsesstruktur

Nye boliger møter gammel brutalistisk arkitektur. Utformingen av ny bebyggelse i Kanalveien 90 er et resultat av flere hensyn til eksisterende situasjoner på tomten samt omkringliggende nabolag. Fotavtrykkene hensyntar viktige siktlinjer fra gangakser og byrom og inn til de eksisterende vernede byggene, Brødfabrikken og Rotunden. De nye boligene har variert typologi, hvor rekkehus møter boligbebyggelse i øst mens mer urbane lameller med næring i første etasje møter Kanalveien i vest.



Fig. 2 - Temakart: Variasjon i byrom. Planen inneholder større allmenninger, mindre gater, plasser/torg i ulik størrelse samt indre gårdsom.



BYROM

- › Byromsstruktur
- › Kunnskapstorget
- › Loneparken
- › Martens allmenning
- › Gårdsrom på tak

Byromsstruktur

Stedets historiefortellende element og opprinnelige naturkvaliteter fremheves og gir området identitet og særpreg. Bevegelseslinjer for gående/syklende styrkes på tvers fra parkaksen i det langsgående byrommet i Kanalveien til eksisterende boligområde i øst, og for å skape gode sammenhenger på langs mot de nye utviklingsområdene i nord og i sør.

Brødfabrikkens form og bygningsvolum er retningsgivende for den strukturelle oppbyggingen i området. Fra parkaksen langs Kanalveien danner den sentrale Martens allmenning en tydelig lesbar tverrforbindelse, som utgjør en viktig forbindelsesnerve i planområdet. Aksen ivaretar visuell forbindelse til bygg med verneverdi, og binder sammen de ulike grønne byrommene som fremstår med ulik karakter. Området gis ny utforming til grønne og blå byrom med varierte oppholdskvaliteter for sosiale møteplasser. Sammen med veven av grønnstruktur og byrom etableres et rammeverk som gir naturlig forbindelse til tilstøtende nye og eksisterende byrom og boligområder. Grepet gjør det også mulig å styrke områdets forbindelse og referanse til tilstøtende historiske grøntdrag og vannvei.

Tilgjengelige byrom:

1. Kunnskapstorget - vrangle- og oppholdsareal
2. Loneparken – historisk referanse til opprinnelig bekkeløp
3. Martens allmenning – orientering og visuell forbindelse
4. Gårdsrom - felles uteoppholdsareal på tak

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal utformes med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal være retningsgivende ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

2.8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandling dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

3.1.2.f. Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse.

4.2.2.a...Opplevelsen og integriteten til anlegget for tidligere Martens Brødfabrikk skal bevares. Siktlinjer inn til eksisterende anlegg fra tilhørende gangakser og byrom er vektlagt. Hovedtrekk i eksteriør for Brødfabrikken, mellombygg og Rotunden skal bevares. ...



Fig. 3 - Delområder - byrom

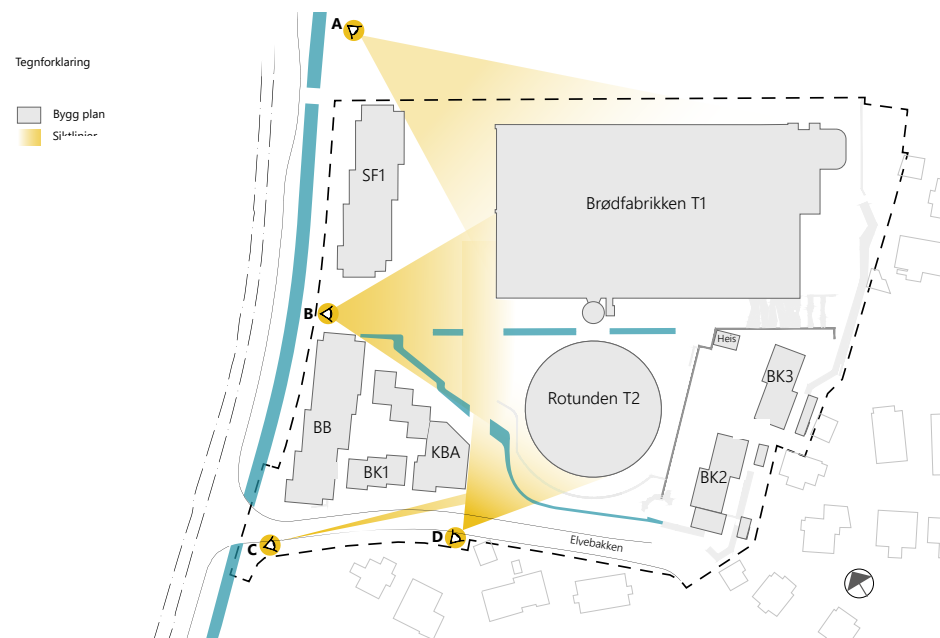


Fig. 4 - Siktlinjer til Brødfabrikken og Rotunden ivaretas for å synliggjøre historisk verdi

Kunnskapstorget

Intensjon

Det legges til rette for byliv, opphold og lek, og utformes som vrimleareal og møteplass for studenter, ansatte og beboere. Det tilrettelegges for grønne kvaliteter, i form av beplantning.

Prinsipp for utforming

- Bygulv, møbleringselementer og faste installasjoner detaljeres gjennom et helhetlig design som ivaretar funksjonalitet og bygger opp under byrommets identitet og hensyn til at arealene inngår i et helhetlig byrom sammen med tilstøtende areal.
- Det tilføres kvalitet i bygulvet og etableres plassdekke av naturstein, det kan etableres dekke av plasstøpt betong ved Brødfabrikken, og det etableres støtdempende dekker ved anlegg for lek.
- Alle dekker sikres trygg og god fremkommelighet. Dekkene bidrar til å skape et helhetlig og identitetsbyggende preg, som ivaretar hensyn til stedets kulturhistoriske verdi.
- Torget gis en helhetlig belysning som fremhever de karakteristiske trekkene og kvaliteter for byliv. Belysningen løses i et helhetlig grep for alle byrommene, som også omfatter fasadebelysning og belysningselementer.
- Areal som innfrir krav til støy og sol tilrettelegges for opphold og lek.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.2.f. Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse.

3.2.3.a. o_TO1-3 skal opparbeides slik at torgene oppleves som en helhet, gjennom valg av bygulv, møblelement og vegetasjon. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torgene. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for bortledning og fordøyning av overflatevann.

3.2.3.c. o_TO1-3 skal opparbeides med kjøresterkt dekke der det er behov for kjørbær tilkomst og oppstilling av brannbil. Dekket skal være av naturstein og ha gode og varige kvaliteter. Betong og grus tillates på mindre områder, som vist i illustrasjonsplan

3.2.3.d. o_TO1-3 skal tilrettelegges med variert møblering og gode oppholdskvaliteter, som oppleves attraktivt for ulike aldersgrupper og aktiviteter. Det kan etableres ramper og trapper i formålet

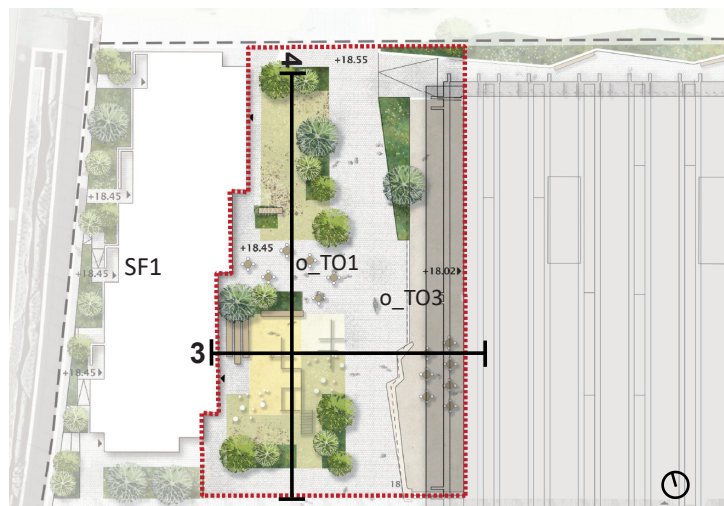


Fig. 5 - Delområde Kunnskapstorget

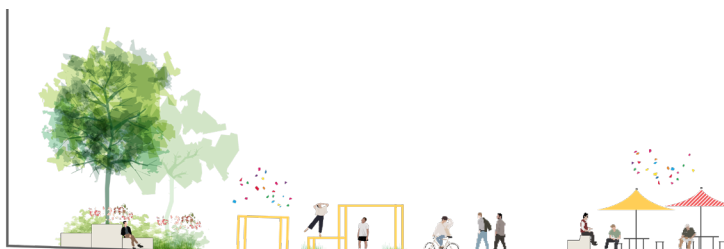


Fig. 6 - Prinsippssnitt 3: Aktivitetsområde og servering

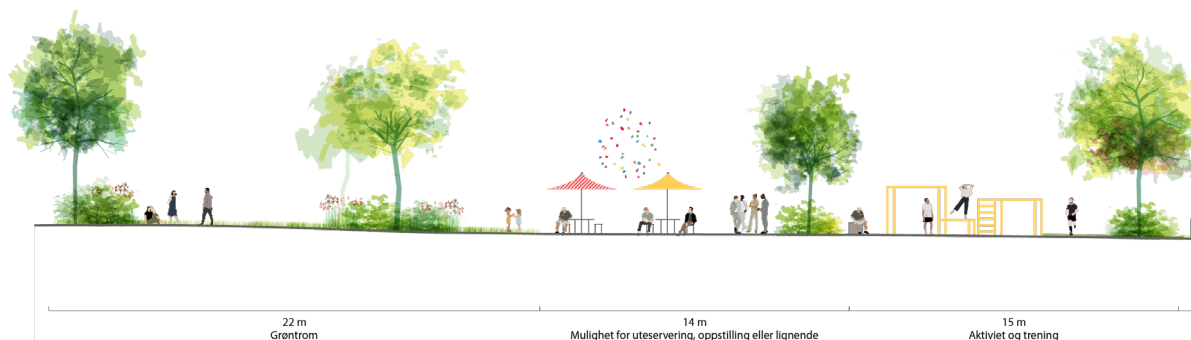


Fig. 7 - Prinsippssnitt 4: Opphold på grønne og harde dekker



Eksempel på dekke av plasstøpt betong



Eksempel på vegetasjon



Eksempel på kjøresterkt dekke av naturstein

Loneparken

Intensjon

Skape ny vannvei med historisk referanse til naturlig vannløp langs Elvebakken, som opprinnelig endte opp i planområde, på myrområde Lonane. Etablere blågrønn struktur for å styrke biologisk mangfold og livskvalitet, for å skape gode byrom og for å håndtere overvann. Vegetasjon og trær som romdannende element, for å tilføre varierte sanseopplevelser og årstidsvariasjon.

Prinsipp for utforming

- Skape vannløp som gir merverdi for området, for naturmiljø og supplerer aktivitetsmulighet for lek med rennende og stille vann
- Skrå og flattere terrengform utnyttes til å etablere varierte klimasoner langs vannveien
- For østre del av vannvei i skråning etableres terskler som forsinker vannet og tilfører lyd av lave vannfall
- Etablere et noe bredere, grunt vannspeil i den sakterennende delen med tilhørende sivbelte og vannvegetasjon
- Etablere gangbroer av tre for kryssing av vannløpet
- Etablere naturstein med avrundet form i overgangssoner mot vegetasjon og som balanseelement i vannløpet
- Etablere plassdekke av naturstein med sammenheng til tilstøtende dekker, dekke av grus kan etableres i soner for lek og for tilkomst i grøntareal
- Vannløpet fungerer som åpen overvannshåndtering for boligområde på tak ved BK2, BK3, IS og BB, BK1, KBA, SF2.
- Areal som innfrir krav til støy og sol tilrettelegges for opphold og lek.

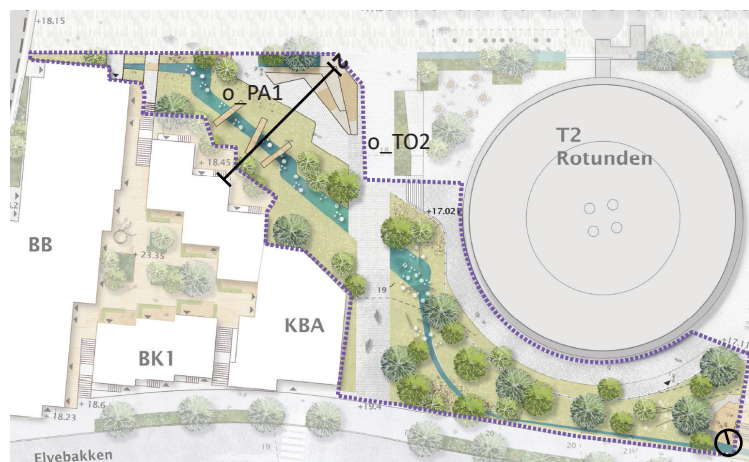


Fig. 7 - Delområde Loneparken

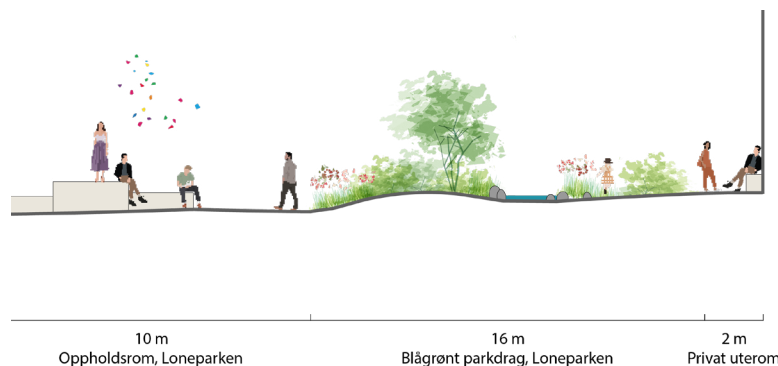


Fig. 8 - Prinsippsnitt 2: Opphold og vannvei i parken



Illustrasjon Loneparken (Kvant-1)



Vannvei utformes med naturstein med avrundet form



Eksempel på møblering av tre

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.3.2. Prinsipp for tilrettelagt bekk, beskrevet i VA-rammeplan, er bindende.

2.2.3. Nye store trær skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplan. Plassering av teknisk infrastruktur i grunnen og trær skal vurderes i sammenheng for å sikre gode vekstbetingelser for trær.

2.2.4. Innenfor planområdet skal det benyttes flerårige planter med høy dekningsgrad, tilpasset klimasone og solforhold.

3.2.3.d. o_TO1-3 skal tilrettelegges med variert møblering og gode oppholdskvaliteter, som oppleves attraktivt for ulike aldersgrupper og aktiviteter. Det kan etableres ramper og trapper i formålet

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.6.a. Innenfor o_PA1 skal åpne overvannsløsninger benyttes for bortledning og fordryning av overflatevann. Åpne overvannsløsninger skal invitere til lek og inngå som et estetisk element

3.2.6.b. Innenfor o_PA1 skal det anlegges en tilrettelagt bekk med åpen renne. Bekken skal fungere som åpen overvannsløsning samt tilrettelegges for lek og biologisk mangfold. Bekken skal etableres med varierende bredder, samt med terskler, som forsinker vannet. Det skal etableres minimum én gangbro i tre over bekken.

Martens allmenning

Intensjon

Skape en inviterende adkomst for gående/syklende som gir visuell forbindelse til stedets kulturminner, og tilstøtende torg og oppholdsplasser.

Prinsipp for utforming

- For å synliggjøre historisk verdi ivaretas siktlinjer til Brødfabrikken og Rotunden ved at visuelle og fysiske barrierer i størst mulig grad unngås
- Det tilføres kvalitet i bygulvet og etableres plassdekke av naturstein. Almenningen inngår i et helhetlig byrom sammen med tilstøtende areal
- Langs almenningen samles det overflatevann i åpne renner som inngår som lek- og estetisk element. Overflatevann fordrøyes i felt med vegetasjon
- Trapper og kantavgrensninger utformes som viktige og varige formelement som også inviterer til aktivitet og opphold
- Almenningen lyssettes slik at den fremstår med hel bredde, og med en helhetlig belysning som fremhever fokuspunkt og de karakteristiske trekkene og kvaliteter for byliv.
- Bygulf, møbleringselementer og faste installasjoner utformes i samsvar med denne reguleringsplanen, og detaljeres gjennom et helhetlig design som ivaretar funksjonalitet og bygger opp under byrommets identitet.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.3.a. o_TO1-3 skal opparbeides slik at torgene oppleves som en helhet, gjennom valg av bygulf, møblelement og vegetasjon. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torgene. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for bortledning og fordrøyning av overflatevann.

3.2.3.c. o_TO1-3 skal opparbeides med kjørestærkt dekke der det er behov for kjørbær tilkomst og oppstilling av brannbil. Dekket skal være av naturstein og ha gode og varige kvaliteter. Betong og grus tillates på mindre områder, som vist i illustrasjonsplan.

3.2.3.d. o_TO1-3 skal tilrettelegges med variert møblering og gode oppholdskvaliteter, som oppleves attraktivt for ulike aldersgrupper og aktiviteter. Det kan etableres ramper og trapper i formålet.

2.2.3. Nye store trær skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplan. Plassering av teknisk infrastruktur i grunnen og trær skal vurderes i sammenheng for å sikre gode vekstbetingelser for trær.

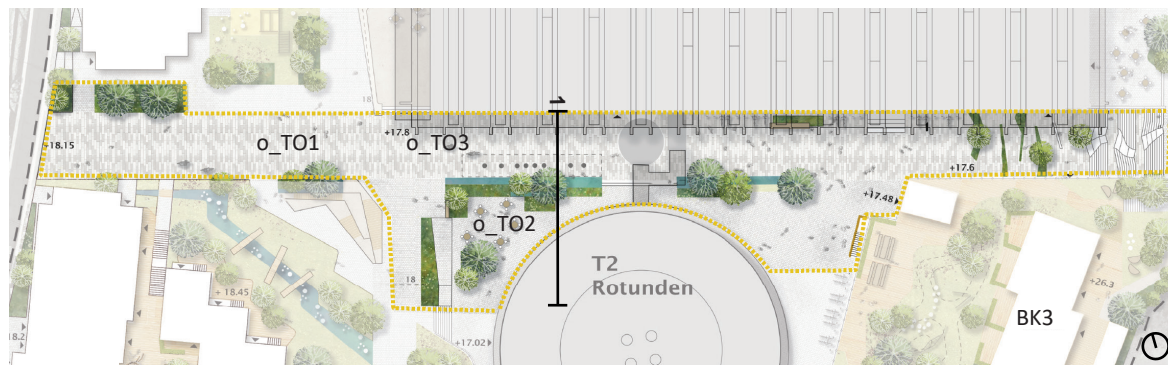
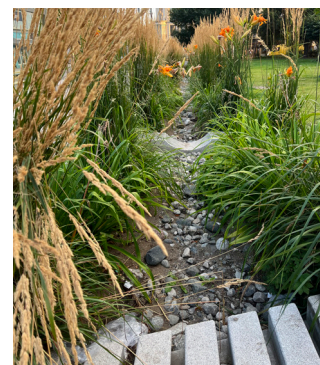


Fig. 9 - Delområde Martens allmenning



Eksempel dekke av naturstein



Eksempel plantefelt og åpen renne



Eksempel på form på trapp for aktivitet og opphold

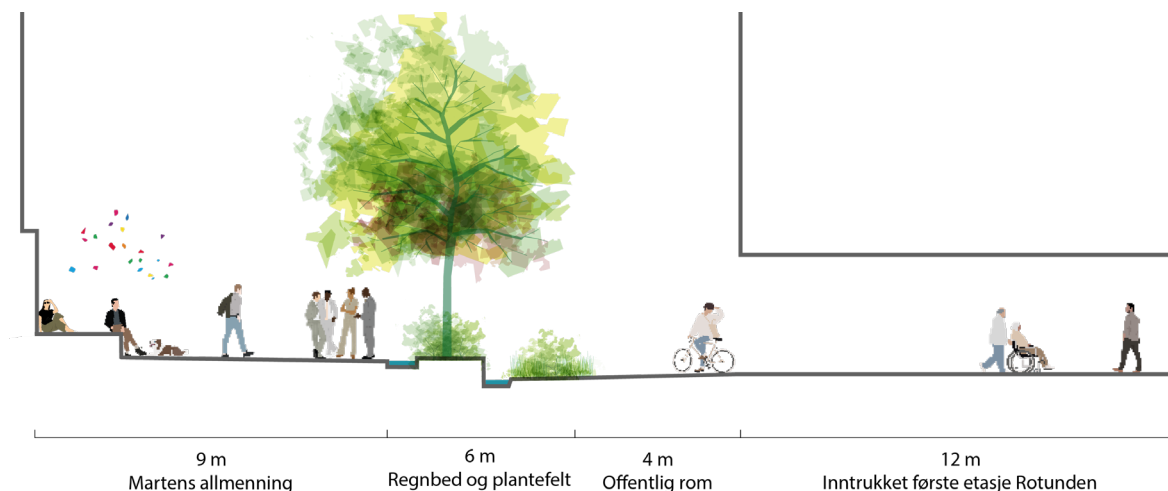


Fig. 10 - Prinsippsnitt 1: Opphold og overvannshåndtering ved nivåforskjeller

Gårdsrom på tak

Intensjon

Skape frodige private og felles hagerom, og sosiale møteplasser med varierte oppholdskvaliteter for beboere og besøkende. Utearealene og hagerommene etableres på tak. Gjelder f_UTE1, f_UTE2 og #7 og del av BK2 og BK3.

Prinsipp for utforming

- Tverrfaglig koordinering er avgjørende for å sikre gode løsninger for utearealene på tak
- Det sikres tilstrekkelig bæring i underliggende konstruksjon dimensjonert for tiltenkt bruk, snølast og våte jordvolum, konstruksjoner og dekker
- Det etableres sammenhengende drencslag under alle dekker som del av løsning for overvannshåndtering
- Det etableres tilstrekkelig jordvolum for å sikre best mulig vekstbetingelser for plantefelt med stauder, busker og trær. Det tilstrebes tilstrekkelig høyde for etablering av nedfelte plantefelt
- Ved plantevalg velges gode bunndekkende planter, plantenes evne til å nyttiggjøre seg av vann vektlegges, samt deres evne til å tåle ekstreme variasjoner i klimatiske forhold som fører til tørke
- Areal som innfrir krav til støy og sol tilrettelegges for opphold og lek
- Det etableres terrengformer og element som inviterer til lek

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.2.f. Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse

3.1.2.g. ...-Areal på dekke over bygg skal opparbeides med tilstrekkelig bæreevne og jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.

3.1.10.c. Opparbeidet dekke innenfor f_UTE2 skal etableres med høydevariasjoner.

3.1.2.h. ...- Felles takhager skal ha plantekasser med jorddybde minimum 80 cm, tilstrekkelig til å plante busker, små trær eller annen tilsvarende vegetasjon.



Fig. 11 - Prinsippssnitt 5: Grøntareal og terrengformer for opphold og lek i gårdsrommet på tak over idrettshall

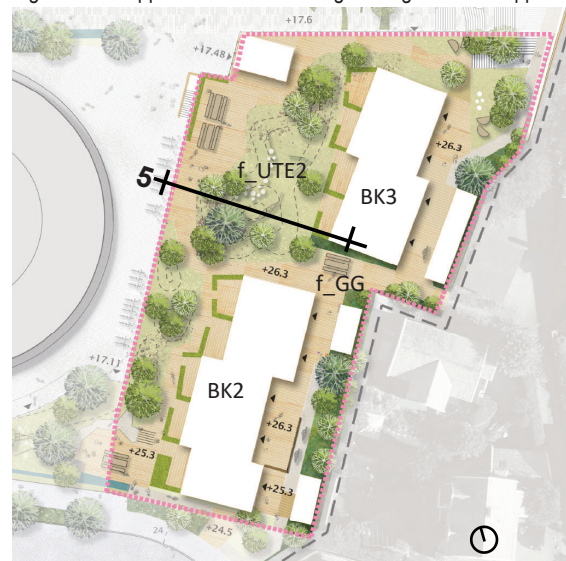
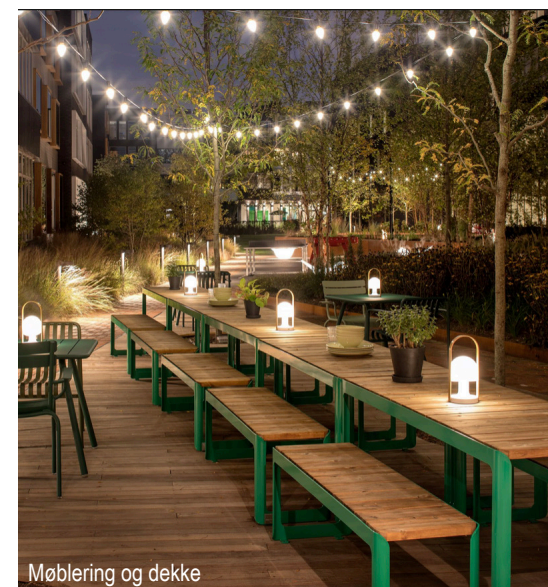
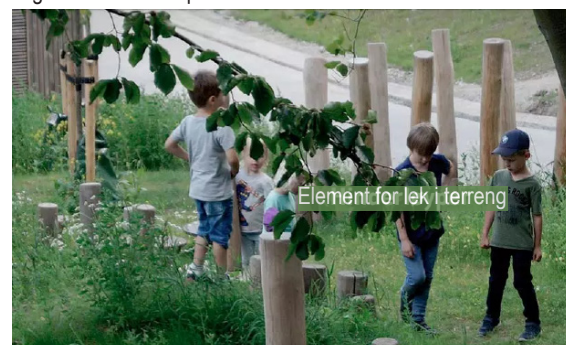


Fig. 12 - Gårdsrom på tak over idrettshallen



Møblering og dekke

Vegetasjon

Intensjon

Det etableres vegetasjon for å skape sammenhengende grønn- og blågrønn struktur for å fremme biologisk mangfold, god folkehelse og livskvalitet, og skape gode byrom. Plantefeltene tilfører frodighet og årstidsvariasjon. Vegetasjon inngår i lokal overvannshåndtering der det er behov.

Prinsipp for utforming og kvalitet

- Det utarbeides en helhetlig plan for alle grøntområdene. Planteplan og planteliste med redegjørelse for plantevalg leveres før/samtidig med IG.
- Teknisk infrastruktur skal være koordinert med planteplanen
- Grøntstrukturen knyttes til eksisterende naturpregede områder
- Visuelle siktelinjer til bygg med historisk verdi hensyntas
- Vegetasjon brukes for å skape variasjon i de ulike byrommene
- Vegetasjon brukes for å gi bedre klimatiske forhold, som for demping av vind, bedring av luftkvalitet, fordrøying av overflatevann
- Det nyttes stedstypisk og artsrik vegetasjon med enkle krav til skjøtsel, fra planteskoler på Vestlandet
- Unngå fremmede arter som innebærer økologisk risiko
- Det benyttes flerårige planter med god vekst og dekningsgrad, tilpasset aktuell klimasone og solforhold
- Trær plantes for å bidra til å gi område identitet og god orientering
- Trær plantes som virkemiddel for å bremse vind
- Sikre egnet areal og jordvolum for etablering av tilstrekkelig rotsystem, for at trærne skal utvikle et rotsystem med tilstrekkelig stabilitet og forankring
- Regnbed skal fremstå som frodige og etableres med planter som er egnet for å håndtere situasjon med nedbør og tørke.
- Det etableres tilstrekkelig jordvolum for å sikre best mulig vekstbetingelser for alle plantefelt
- Plantefeltene skal ha min. 3 års skjøtsel i etableringsfasen

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.2.1. Det skal utvises aktsomhet inn mot rotsonen til eksisterende trær som i henhold til illustrasjonsplanen skal bevares. Dersom trærne blir skadet skal de erstattes i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.

2.2.2. Større trær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig deponeres og gjenbrukes i anlegget i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.

2.2.3. Nye store trær skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplan. Plassering av teknisk infrastruktur i grunnen og trær skal vurderes i sammenheng for å sikre gode vekstbetingelser for trær.

2.2.4. Innenfor planområdet skal det benyttes flerårige planter med høy dekningsgrad, tilpasset klimasone og solforhold.

2.8.4. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en beplantningsplan for det enkelte felt, med tilhørende redegjørelse for plantevalg. Beplantningsplan skal være koordinert med teknisk infrastruktur i grunnen.

3.1.2.g. ...- Areal på dekke over bygg skal opparbeides med tilstrekkelig bæreevne og jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres

RELEVANTE KRAV FRA INFRASTRUKTURPLANEN

- Temakart: eksisterende grønnstruktur, fremtidig grønnstruktur, historisk tidsdybde, fremtidig overvannshåndtering og VA, og rapport overvannsplanlegging S-områder,

3.3.2.6 Beplantning anbefales å være historisk forankret

3.4.2.1 Grønnstrukturen bør ha tilstrekkelig størrelse og være nær boliger

3.4.2.2 Grønnstrukturen skal bidra til økt biologisk mangfold

3.4.2.3 Deler av grønnstrukturen skal tilrettelegges for opphold

3.4.2.4 Verdifull eksisterende vegetasjon skal bevares

3.4.2.5 Grønnstrukturen skal bygges tilpasset salting av veger og plasser

3.4.2.6 Grønnstrukturen bør bygges med høy kvalitet

3.4.2.7 Grønnstrukturen skal ta hensyn til universell utforming

3.4.2.9 Grønnstrukturen bør bidra til godt lokalklima

3.4.2.10 Det bør tilrettelegges for ulike typer grønne tak

3.4.2.12 Det anbefales at NS3845 Blågrønn faktor legges til grunn

3.3.2.6 Beplantning anbefales å være historisk forankret

3.5.2.2 Overvann skal i størst mulig grad benyttes til naturbasert overvannshåndtering

3.5.2.3 Vann til vegeterte infiltrasjonssoner og kanal skal være fritt for salt

Belysning

Intensjon

Området lyssettes for å gi identitet og opplevelse ved å understreke objekter og rom, og for å sikre trygge og tilgjengelige byrom med byliv og sosialt felleskap, ved å skape god lesbarhet av omgivelsene.

Prinsipp for utforming og kvalitet

- Det utarbeides lysberegning, lyskonsept og belysningsplan for offentlig tilgjengelige uteareal
- Området lyssettes for å skape et tydelige og lesbart sted, med god oversikt og sammenheng
- Viktige ganglinjer lyssettes med tilstrekkelig og jevn belysning for å øke sikkerheten og trygghetsfølelsen til myke trafikanter
- Områder ved innganger belyses
- Fasadebelysning som markerer historiske bygg og arkitekturelementer tillates
- Lyssetting skal ikke medføre blinding, ha god fargegjengivelse og i hovedsak være nedoverrettet
- Behov for svaksynte ivaretas, og vurderes spesielt ifht mål om ønsket stemning og for å unngå blinding
- Lyssetting i /nær grøntstruktur skal ta hensyn til behov for mørke områder med hensyn til dyr, insekter og fugleliv
- Det skal ikke forekomme lysforurensing.
- Det benyttes vandalsikre lavenergi armaturer
- Stolper eller EL-skap som kan hindre fri ferdsel monteres i møbleringsfelt
- Det benyttes firkantede kumlokk der det er dekket av naturstein
- Det benyttes ensartede armaturer, stolper og pullerter

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.2.e. Felles uteoppholdsareal innenfor o_TO1-3, o_PA1 og f_UTE1-2 skal opparbeides med belysning. Det skal utarbeides lysberegninger og belysningsplan for området. Belysningsplanen skal inkludere lyskilder på tiliggende bygg, og skal sikre at en unngår lysforurensing. Det er ikke tillatt med neonskilt.

2.8.2. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det for det konkrete feltet utarbeides en utomhusplan. ..Planen skal vise omsøkte tiltak, slik som:

- Belysning

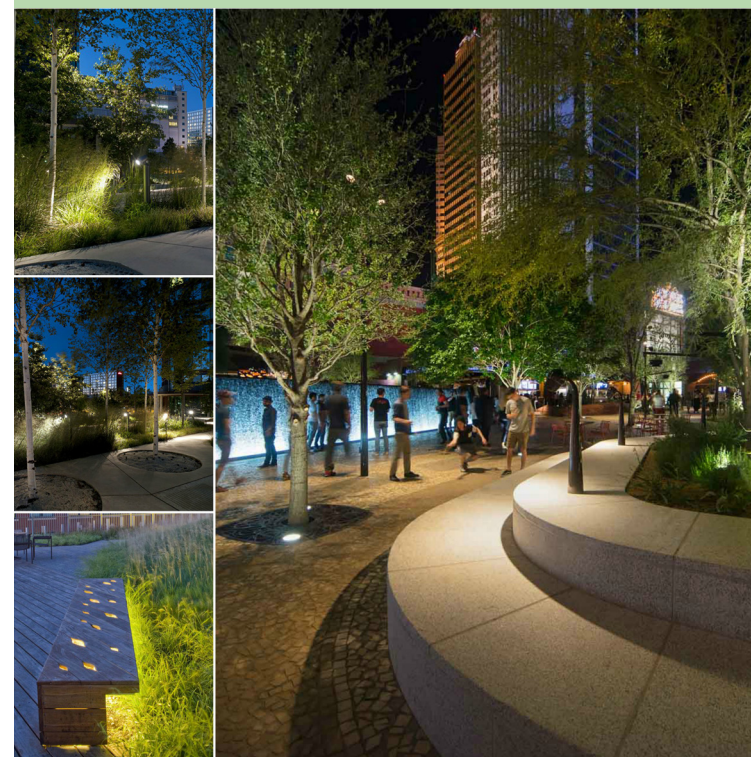
RELEVANTE KRAV FRA INFRASTRUKTURPLANEN

3.1.2.1 Det skal være attraktivt å gå og sykle

3.1.2.2 Torg skal generere byliv

3.2.2.2 Gater og gaterom skal generere byliv

3.2.2.9 Belysning skal bidra til å skape en trygg, tilgjengelig bydel



Farger og materialbruk

Intensjon

Området utvikles med varige, bærekraftige og miljøvennlige materialer, som tåler tiltenkt bruk og klima. Farge og materialbruk skal bidra til å fremme opplevelsen av stedets egenart, tilføre nye kvaliteter, sikre god orientering, skape visuell byromsvariasjon og også sammenheng. Området skal fremstå med kvalitet også over tid.

Prinsipp for utforming og kvalitet

- Valg av hovedmaterialer begrunnes ut fra miljøhensyn
- Det velges robuste materialer med høy kvalitet på dekker, kanter og murer, og som har levetid ifht. uttrykings- og driftskjøretøy
- Hovedmaterialer på dekker er naturstein. Tre tillates som hovedmateriale på tak. Betong og grus tillates på mindre områder.
- Det settes kanter mellom dekker for å hindre oppsprekking og utgliding av dekker
- Teknisk infrastruktur skal være koordinert for å unngå at kanter brytes av kummer
- Det sikres gode tverrfaglige løsninger på uteareal over konstruksjoner/ teknisk infrastruktur
- Det settes av tilstrekkelig volum for oppbygging av dekker og plantefelt
- Det brukes møbleringslement med høy standard og som har levetid ifht offentlig utemiljø. For området velges element som danner et helhetlig uttrykk med god visuell sammenheng
- Møbleringslement skal i farger og materialbruk være avstemt mot bebyggelsens farger og materialbruk. (eget kapittel i formingsveilederen)
- Belysningsmaster, gjerder, rekkverk, håndlister skal ha lik farge
- For varig kvalitet utarbeides dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold for utomhusareal

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal utformes med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal være retningsgivende ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

2.9.1. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt. Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen

3.1.2.f. Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse.

3.2.3.a. o_TO1-3 skal opparbeides slik at torgene oppleves som en helhet, gjennom valg av bygulv, møblement og vegetasjon. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torgene. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for bortledning og fordøyning av overflatevann

3.2.3.c. o_TO1-3 skal opparbeides med kjørestærkt dekke der det er behov for kjørbart tilkomst og oppstilling av brannbil. Dekket skal være av naturstein og ha gode og varige kvaliteter. Betong og grus tillates på mindre områder, som vist i illustrasjonsplan

3.2.3.d. o_TO1-3 skal tilrettelegges med variert møblering og gode oppholdskvaliteter, som oppleves attraktivt for ulike aldersgrupper og aktiviteter. Det kan etableres ramper og trapper i formålet

RELEVANTE KRAV FRA INFRASTRUKTURPLANEN

- Temakart: Byliv, Gangakser, Historisk tidsdybde, Gatebruksplan
- Vedlegg 02: Kvalitetsprogram:

3.2.1 I Mindebyen skal det tilrettelegges for et vitalt byliv med varierte og attraktive byrom som har høy arkitektonisk kvalitet, menneskelig skala, gode møtetsteder...Mindebyen skal utvikles for fremtiden, med varige, bærekraftige og miljøvennlige materialer og løsninger, som tåler byens bruk og klima, samt har et lavt klimaavtrykk..

3.1.2.2 Torg skal generere byliv

3.2.2.2 Gater og gaterom skal generere byliv

3.2.2.4 Lekeplasser og aktivitetsområder skal generere byliv



BEBYGGELSE

- › Førsteetasjer og kantsoner
- › Vernehensyn kulturminne
- › Fasadeinndeling
- › Balkonger og fasadeavsatser
- › Balkonger
- › Takutforming
- › Farger og materialbruk

Førsteetasjer og kantsoner

Kantsoner definerer byggenes møte med gaten. For aktive fasader er formålet å legge til rette for hensiktsmessig aktivitet både på innsiden og utsiden av bygget. Kantsoner for boliger er private utearealer som tilhører og brukes av beboeren. Intensjonen med å definere ulike typer kantsoner er å:

- Skape variasjon i innhold og opplevelser for brukere av byen.
- Sikre hensiktsmessig funksjon i første etasje mot viktige byrom.
- Sørge for at det er god sammenheng mellom aktiviteter på innsiden og utsiden av bygget og å unngå uheldige og utydelige møter som skaper konflikt og utrygghet i byen.
- Håndtere overgangen mellom privat og offentlig areal på en måte som skjermer for innsyn.

Prinsipp for utforming- generelt

- Det er fire typer kantsoner med ulik detaljering og løsning, jf. temakart og prinsippssnitt. Høyder og mål er retningsgivende og må tilpasses situasjon og terreng.
- For boliger på gateplan eller mot fellesarealer sikrer vi skjerming mot innsyn enten med høydeforskjell eller bredde på forhage i kombinasjon med møblering og beplantning.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.6.b: Det tillates at fasaden i SF1-2 langs Kanalveien trekkes inn fra formålsgrensen, dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter som vist i figur 14 i formingsveilederen.

2.4.1. Prinsippssnitt for de ulike kantsonene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.

2.4.2. Kantzone 1 – aktive fasader gjelder for fasader som vist i figur 15 i formingsveilederen.

Fasader i kantzone 1 skal ha fasadeutforming som viser aktiviteten på byggets innside og har god kontakt til gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter.

2.4.3. Kantzone 2 – bolig med opphevet 1. etasje gjelder for fasader som vist i figur 16 i formingsveilederen. Kantzone 2 skal ha mellom 0,3 og 1 m opphøyd gulv i 1. etasje og det skal opprettes buffer i form av forhager som tilhører og benyttes av beboerne i tilstøtende bolig. Høyde, utforming og beplantning brukes for å skjerme mot innsyn.

2.4.4. Kantzone 3 – bolig mot felles sone for opphold gjelder for fasader som vist i figur 17 i formingsveilederen. Bolig skal skjermes mot fellesareal med buffersone i form av 2-4 m for å sikre gode overganger mellom det private og offentlige. Beplantning og møblering brukes for å skjerme mot innsyn.

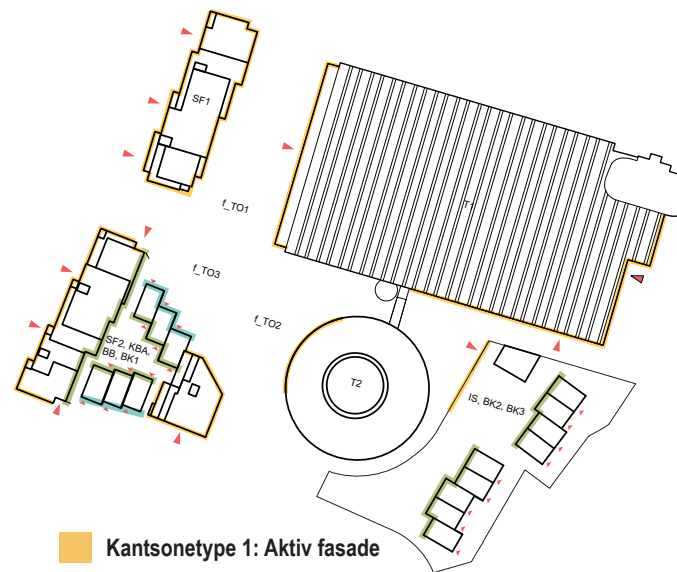


Fig. 13 - Temakart - Førsteetasjer og kantsoner

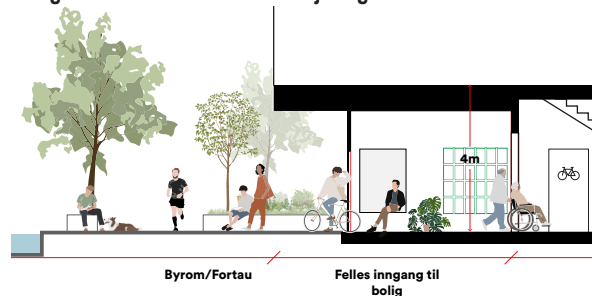


Fig. 14 - Prinsippssnitt hovedinnganger

Hovedinnganger - Felles funksjoner mot byrom

Inngangspartier skal utformes slik at de bidrar til livet på gaten og fungerer som gode møtesteder. Inntrukket inngangssone, utvendig og innvendig møblering og beplantning bidrar til å skape møtesteder og sosiale soner. Fellesfunksjoner som felles verksted, forsamlingsrom bør plasseres nær inngangspartier.

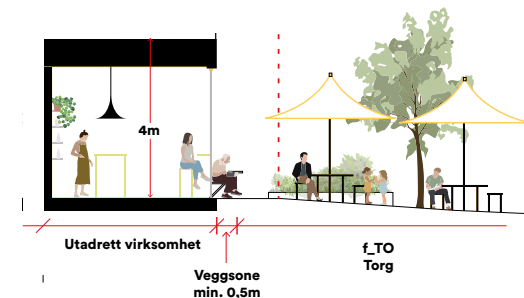


Fig. 15 - Prinsippssnitt aktiv fasade og veggssone

Kantzone type 1: Aktiv fasade og veggssone

Publikumsrettede funksjoner plasseres mot gater og byrom. Fasaden utformes slik at det skapes god visuell og fysisk kontakt mellom inne og ute. Tette fasader samt bruk av foliering av glass unngås. Veggssone for relevant utforming bør ha minimum 0,5 meters bredde.

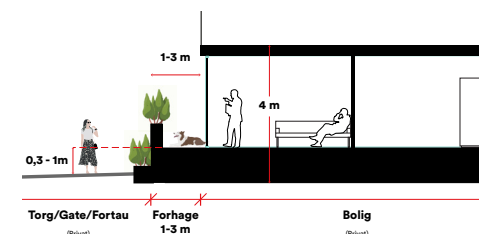


Fig. 16 - Prinsippssnitt kantzone mot torg, gater eller offentlig byrom

Kantzone type 2: Bolig med opphevet 1.etg

Kantzone mot torg og gate danner en overgang mellom det offentlige byrommet og den private boligen. Skjerming oppnås gjennom en kombinasjon av høydeforskjell, bredde, utforming og beplantning. Bredde: 1-3 m

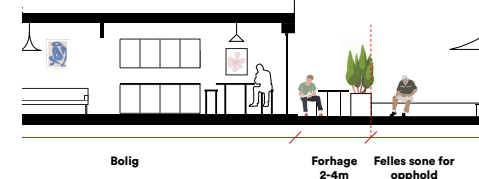


Fig. 17 - Prinsippssnitt kantzone mot fellesarealer

Kantzone type 3: Bolig mot fellesareal

Kantzone mot felles gårdsrom skal gjennom utforming, beplantning og møblering bidra til å skape en god overgang mellom privat og felles areal. Når det er ikke er høydeforskjell mellom bolig og fellesareal bør det kompenseres med økt bredde på forhagen. Bredde: min. 2-4 m

Vernehensyn kulturminne

Brødfabrikken - Intensjon

Brødfabrikkens opprinnelige uttrykk og fasaderytme skal gjenopprettes og videreføres. Det er ønskelig å bevare deler av kildematerialet, samtidig som man hensyntar dagens krav til sikkerhet og funksjon.

Målsettingen er å finne gode og gjennomførbare løsninger som også ivaretar hensyn til kulturvern. Nye tiltak skal bidra til å fremheve byggets opprinnelige karakter

Prinsipp for utforming

- Overflatebehandling på utvendig betong beholdes for å ivareta byggets betongkonstruksjoner og forhindre karbonatisering. Påføring eller innkleing av betong er uønsket. Inngrep i horisontale betongdragere i fasader bør i størst mulig grad unngås. Farge på overflaten må samstemmes med fargetone i fasadeglass.
- Uttrykket med profilerglass beholdes på langvegger i områder som er mest eksponert. Det kan etableres felt med klart glass ved hver fasadesøyle, utførelse i tråd med opprinnelig løsning.
- Kortveggene kan utføres med nye glassfasader. Glassfasader må gis en utforming tilpasset byggets opprinnelige uttrykk.
- Overlyskupler på tak tilbakeføres i størst mulig omfang. Tilbakeføring i randsoner er spesielt viktig.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

4.2.2. Bevaring kulturmiljø H570

4.2.2.a. Martens Brødfabrikk og Rotunden – H570_1

Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570_1. Utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljø innenfor planområdet ved etablering av ny bebyggelse.

Opplevelsen og integriteten til anlegget for tidligere Martens Brødfabrikk skal bevares. Siktlinjer inn til eksisterende anlegg fra tilhørende gangakser og byrom er vektlagt. Hovedtrekk i eksteriør for Brødfabrikken, mellombygg og Rotunden skal bevares.



Overlyskupler tilbakeføres

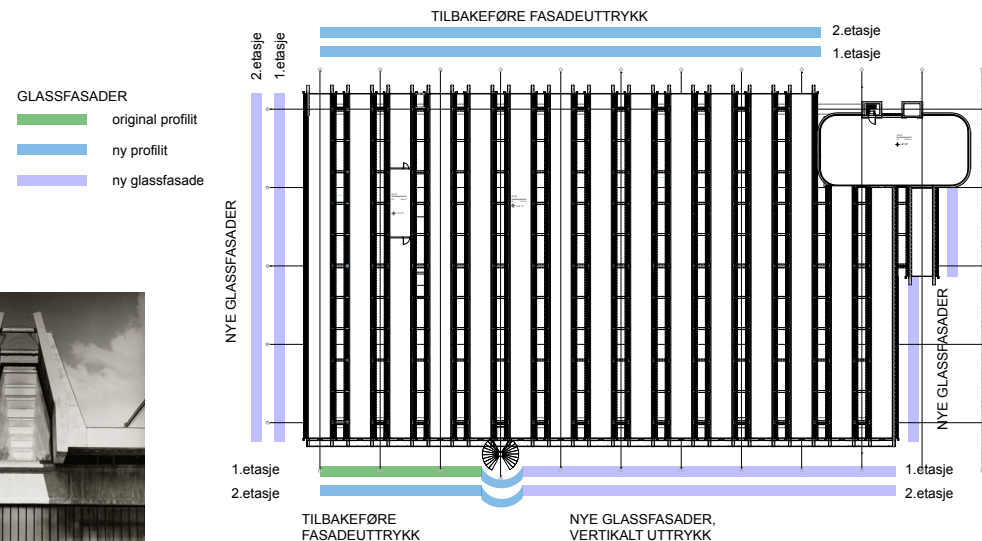


Fig. 18 - Tiltak og tilbakeføring i fasaden

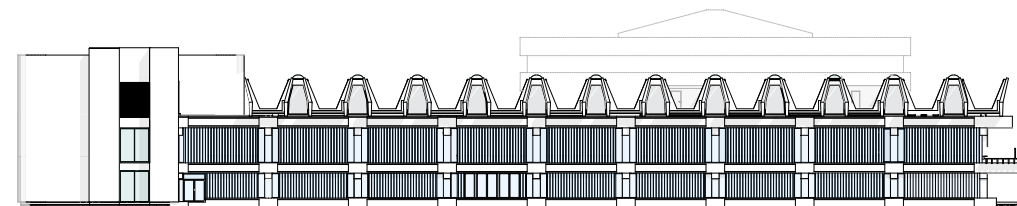
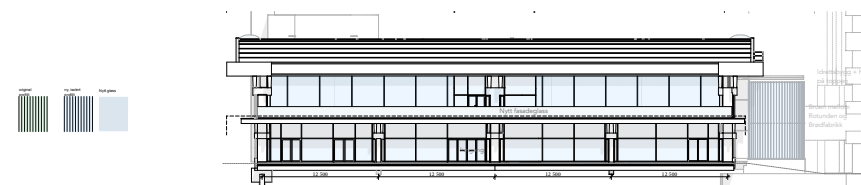
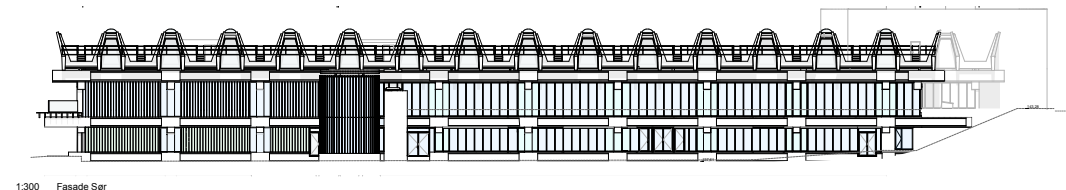


Fig. 19 - Prinsipp glassfasader

Vernehensyn kulturminne

Rotunden - Intensjon

Rotundens opprinnelige sirkulære uttrykk skal gjenopprettes og videreføres. Målsettingen er å finne gode og gjennomførbare løsninger som også ivaretar hensyn til kulturvern. Nye tiltak skal bidra til å fremheve byggets opprinnelige karakter.

Prinsipp for utforming

- Rotunden kan bygges på med inntil 2 fulle etasjer samt en tilbaketrunket etasje, i tråd med skisser fra arkitekt Grung. Høyde på nye etasjer må være moderat for å bevare gode proporsjoner i bygget.
- Fasadeuttrykk med horisontale vindusbånd og store, sprossefrie glassfelt videreføres. Tettfelt over og under vindu skal være buet, med markant dybde inn til vindusglass.
- Det kan etableres takhage utenfor den tilbaketrunkne 6. etasjen.
- Inntrukket parti i 1. etasje kan endres slik at kuldebro mot kjeller elimineres. Dersom dette utføres kan også overdekket uteareal snevres inn én aksebredde på hver side av hovedinngang.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

4.2.2.a. Martens Brødfabrikk og Rotunden – H570_1

Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570_1. Utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljø innenfor planområdet ved etablering av ny bebyggelse.

Opplevelsen og integriteten til anlegget for tidligere Martens Brødfabrikk skal bevares. Siktlinjer inn til eksisterende anlegg fra tilhørende gangakser og byrom er vektlagt. Hovedtrekk i eksteriør for Brødfabrikken, mellombygg og Rotunden skal bevares.

3.1.7.c. Rotunden (T2) tillates bygget på med inntil 2 fulle etasjer samt én tilbaketrunket etasje i forbindelse med takterrasse. Påbygg skal være i tråd med bygningens karakter. Nye fasader samt nye tiltak i eksisterende fasader skal harmonere med hovedgrep i opprinnelig fasadeuttrykk.

3.1.7.d. Det tillates etablert takterrasse utenfor tilbaketrunket 6. etasje i T2.

5.1.5.a. Bestemmelsesområde #5 er eksisterende gangbro mellom T1 og T2 som skal videreføres.

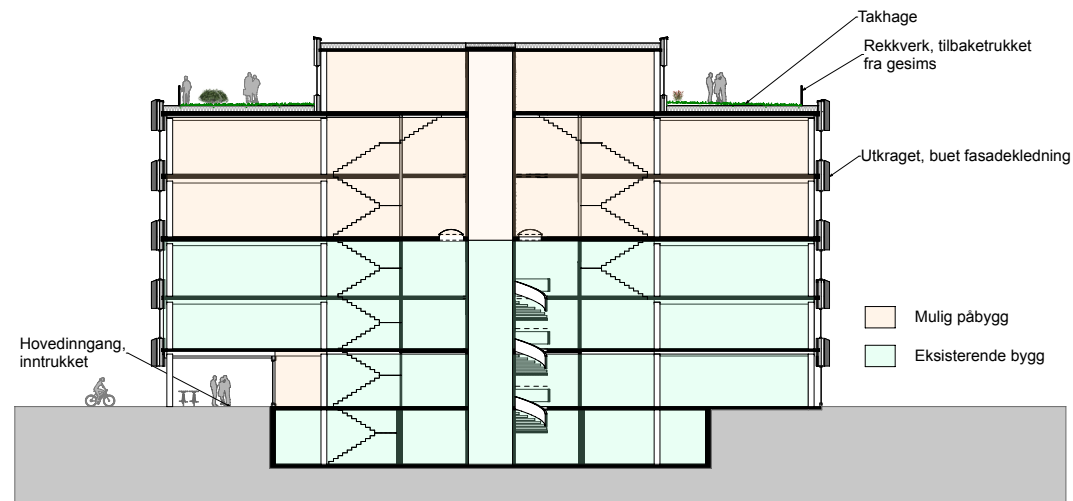
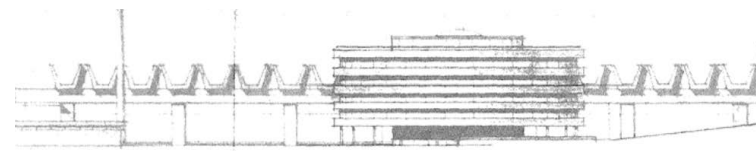


Fig. 20 - Prinsippsnitt Rotunden



Rotundens opprinnelige sirkulære uttrykk skal gjenopprettes, enten ved å reetablere utkragede skjermer i hver etasje, eller med ekstra stor utkraging av buet fasadekledning.

Nye tiltak skal bidra til å fremheve byggets opprinnelige karakter.

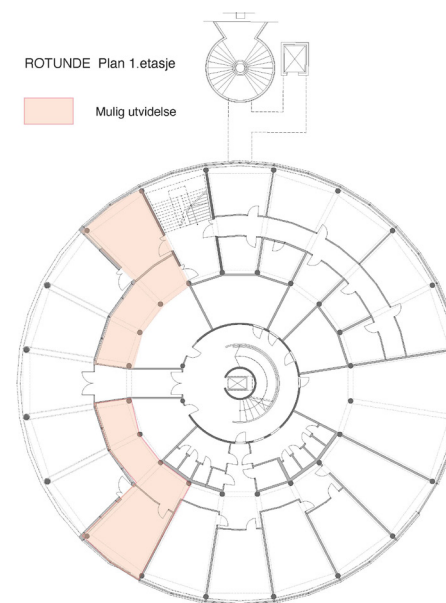


Fig. 21 - Plan 1. etasje med mulig utvidelse

Fasadeinndeling

Intensjon

Store bygningsvolumer bør brytes opp for å unngå lange, monotone fasader. Vertikal inndeling og variasjon i høyde, med opp- og nedtrapping av bygningsvolumer, er benyttet for å sikre gode solforhold i viktige byrom og torg. Denne variasjonen, sammen med differensiert tak- og fasadeutforming, er viktig for å gi byggene en menneskelig skala og tydelig lesbarhet som bygg.

Prinsipp for utforming

- Bygningsvolumene skal deles opp i materialitet og fasadeutforming for å oppfylle intensjonen om å bryte ned store bygningsvolumer.
- Hvert volum har sitt eget arkitektoniske uttrykk. Inndelingen skal komme til uttrykk i fasaden i farge og materialitet jf. prinsippskisse under.
- Det legges til grunn at inndelingen i farge og materialitet gjøres i henhold til en materialpalett som sikrer harmonisk farge- og materialbruk og bidrar til et helhetlig uttrykk.
- Første etasje skal gis særlig prioritet og materialvalg her skal spesifiseres i materialpaletten ifm byggesøknad (iht. § 2.8.5 i bestemmelsene)

Temakart for fasadeinndeling

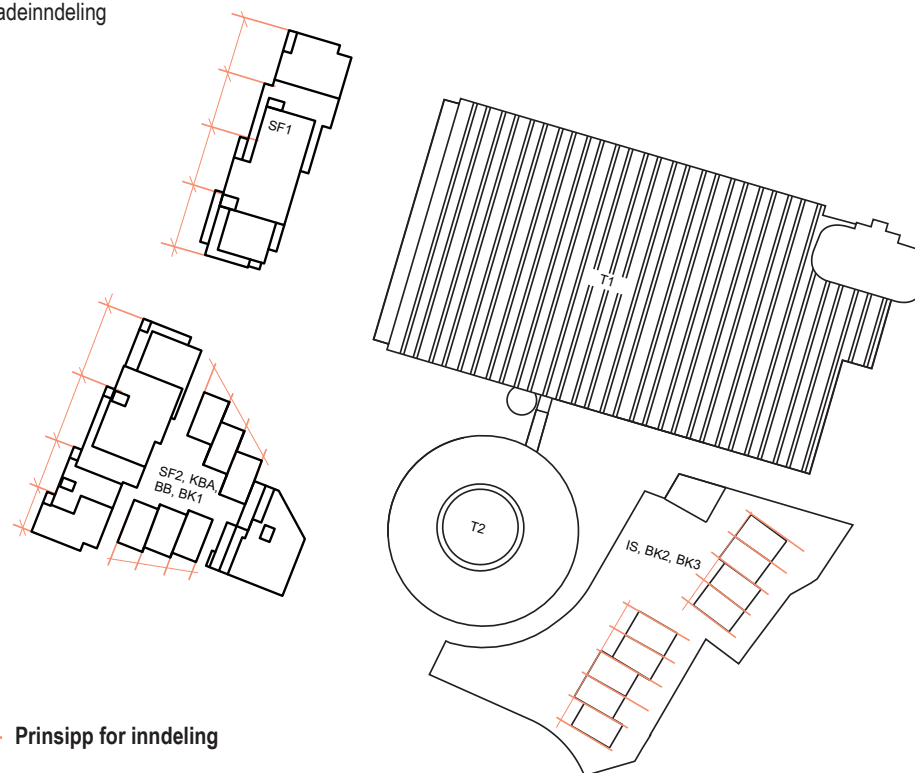


Fig. 22 - Temakart med veiledende fasadelengde. Fasadeinndeling er veiledende og skal samsvare med endelig planløsning.

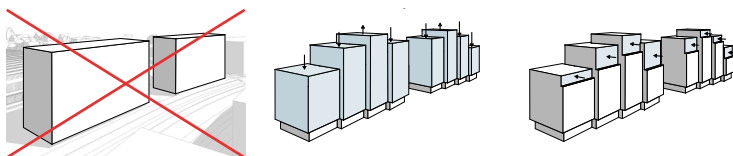
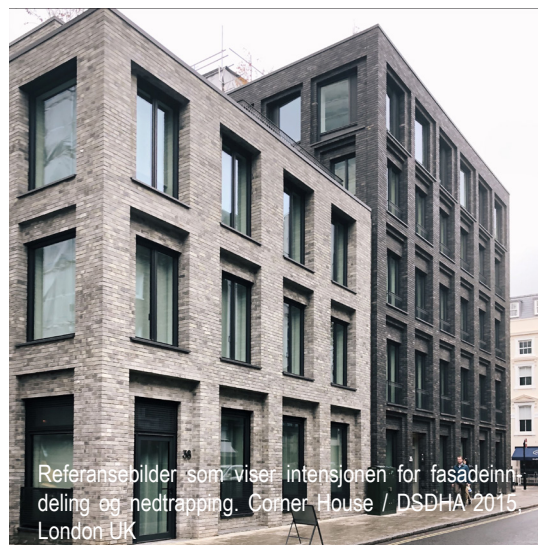


Fig. 22.2 - Prinsipp og formål med inndeling og variasjon i høyder

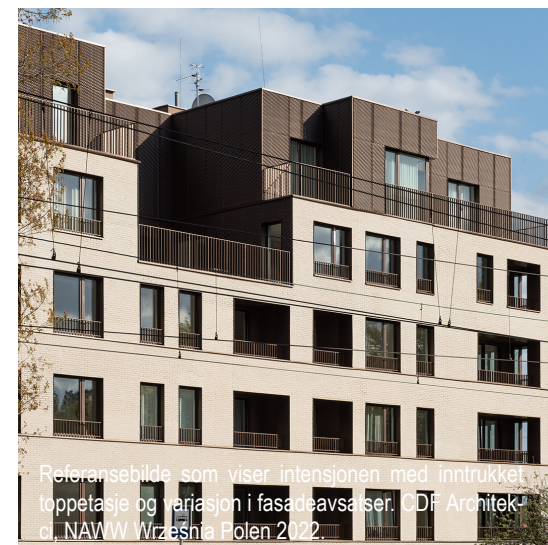
Prinsipp: Store volumer brytes ned ved at de deles inn vertikalt. Disse forskyves og varieres i høyde for å ta hensyn til viktige gater og byrom i sør og i nord.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.1.m. Den vertikale inndelingen skal følge og gjenspeile den innvendige organiseringen og inndelingen i leiligheter. Inndelingen skal understrekes med virkemidler som for eksempel sprang i fasaden, fasadeuttrykk, farge og materialitet som vist i figur 22 i formingsveilederen.



Referansebilde som viser intensjonen for fasadeinndeling og nedtrapping. Corner House / DSDHA 2015, London UK



Referansebilde som viser intensjonen med inntrukket toppetasje og variasjon i fasadeavsatser. ODF Architekt, NAWW Wrzesnia Polen 2022.

Balkonger og fasadeavsatser

Intensjon (videre om SF1 og SF2)

Balkonger er private utendørs oppholdsarealer som vender ut mot gater og torg, og de bidrar til å definere og aktivisere byrommene. Vi har valgt å behandle byggets ulike sider forskjellig, avhengig av hvilken type gate eller byrom de vender mot.

For å sikre at balkongene ikke svekker effekten av de arkitektoniske grepene – som høydevariasjon, vertikal inndeling, fasadeavsats og inntrukne toppetasjer – har vi valgt å avgrense deres størrelse og utforming.

Mot Kanalveien er dybden på utkragede balkonger begrenset til 1 meter fra fasadelivet. Mot Kunnskapstorget tillates utkragede balkonger med en maksimal dybde på 2 meter. Over fasadeavsatser med inntrukne toppetasjer, som er et viktig grep for å redusere byggenes opplevde høyde, er maksimal utkraging for balkonger satt til 0,5 meter – både mot Kanalveien og mot Kunnskapstorget og andre byrom. Dette for å sikre at tiltaket med fasadetilbaketrekking beholder sin visuelle og romlige effekt.

Prinsipp for utforming

- Balkongene har ulik størrelse i forhold til byrommen de vender mot. Balkonger mot de mest offentlige rommene skal være minst mens mot de mer skjermede rom kan være større.
- Etasjene over gesims skal ikke ha utenpåhengende balkonger større enn 0,5 fra fasadeliv. Dette for å sikre at gesimshøyden oppleves som høyeste del av bygget fra gateplan.
- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen og ha en størrelse som er avstemt mot helheten.
- Kvalitene på private balkonger skal ikke gå på bekostning av eller konkurrere med kvalitet på gater og byrom. Større balkonger enn bestemmelsen tillater må trekkes inn i bygningskroppen.

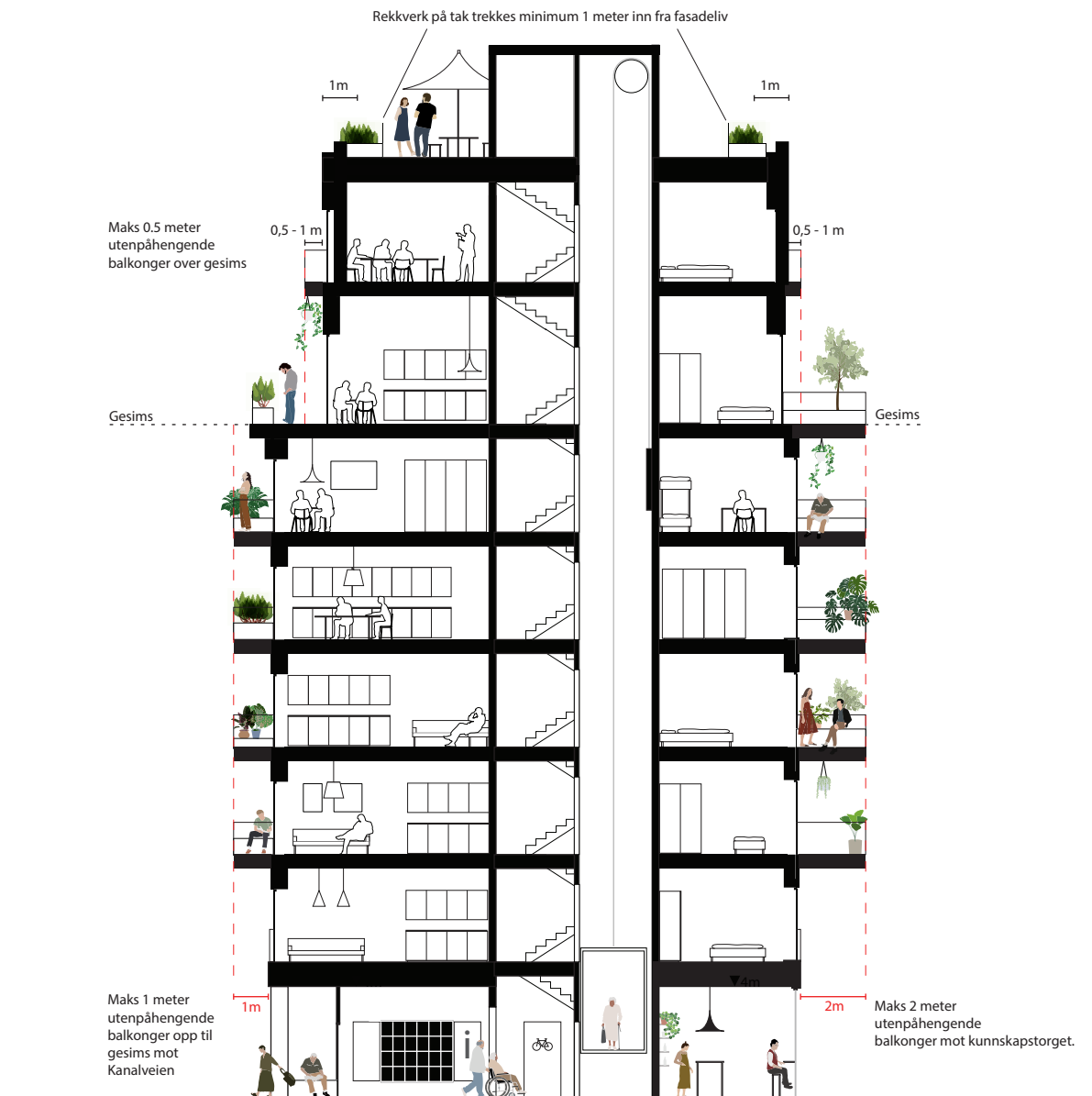


Fig. 23 - Prinsippssnitt SF1

Balkonger - Generelt

Intensjon

Å sikre gode arkitektoniske kvaliteter, bokvalitet og uteoppholdskvalitet.

Prinsipp for utforming

- Det legges opp til 4 typer av balkongutforming, jf. temakart og prinsippssnitt.
- Temakart og tilhørende prinsippssnitt er førende for maksimalt tillatt størrelse på balkonger og skal følges.
- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen.
- Boliger på gateplan i SF2 og KBA over 2 eller flere etasjer skal ha en stor balkong eller takterasser for at disse skal ha et skjermet utendørs oppholdsareal.
- Kvalitet på det private uteoppholdsareal skal ikke gå på bekostning av bokvalitet og kvalitet i byrom og fellesarealene.
- Balkonger kan maksimalt utgjøre 50% av fasaden.
- Prinsippssnitt for SF1 skal være førende for utragende balkonger i etasjer etter fasadeavsatser med maksimal dybde på 0,5-1 m.

Temakart for balkongtyper.

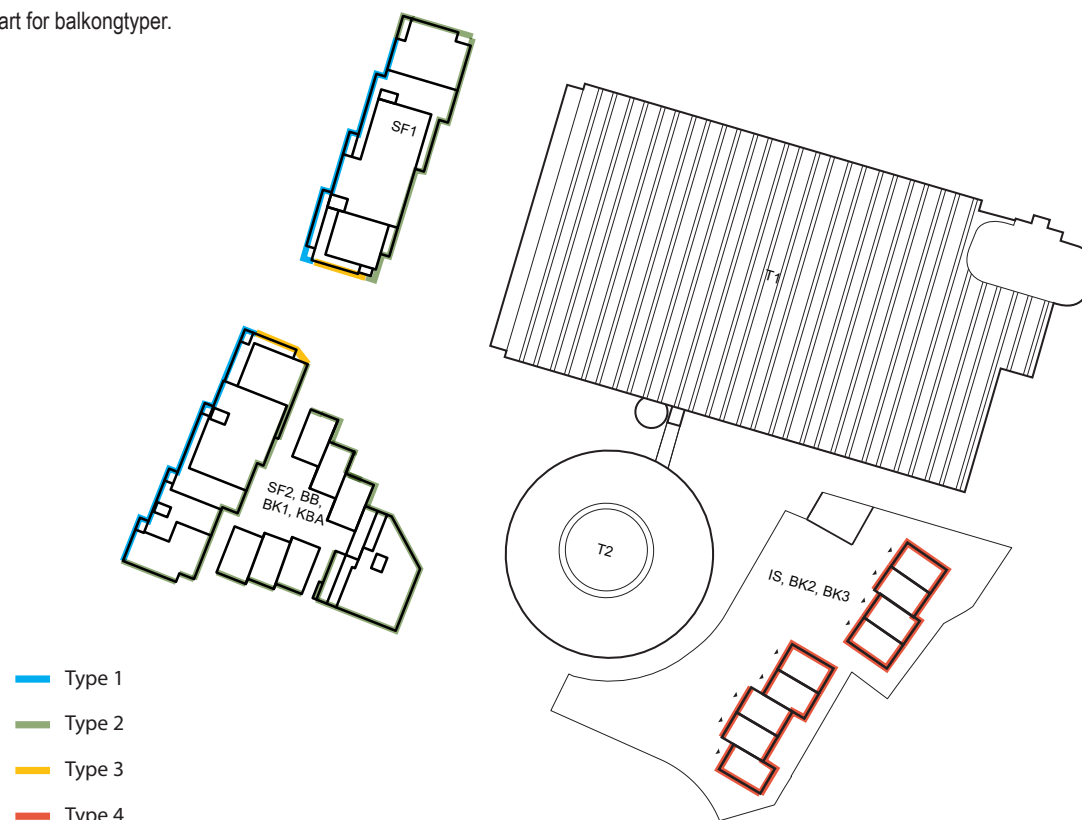


Fig. 24 - Temakart for balkongtyper.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

3.1.2.b. Boenheter skal ha maksimal dybde på 15 meter, målt som en rett linje fra innsiden av én yttervegg til innsiden av den motstående ytterveggen. Inntrukne og utenpåhengte balkonger og eventuelle forskyvninger eller vinkler i planløsningen skal ikke tas med i målingen.

5.1.3.a. I bestemmelsesområde #3 tillates utkraging av balkong. Det skal sikres minimum 5 meter fri høyde under balkong.

3.1.10.b. Det tillates utkraging av balkong innenfor f_UTE1 fra og med 3. etasje av BB.

3.2.6.d. Det tillates utkraging av balkong innenfor PA2. Det skal sikres fri høyde 5 meter under balkong.

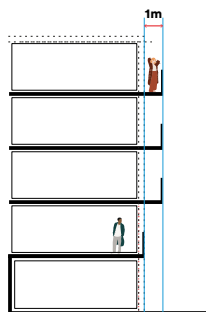


Fig. 25 - Balkongtype 1

Type 1 - I 2. etg. tillates franske balkonger. Utenpåhengte balkonger, maks 1 meter utkraging tillates i øvrige etasjer.

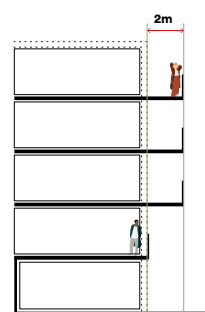


Fig. 26 - Balkongtype 2

Type 2 - I 2. etg. tillates franske balkonger. Utenpåhengte balkonger, maks 2 meter utkraging tillates i øvrige etasjer.

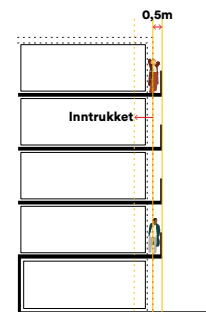


Fig. 27 - Balkongtype 3

Type 3 - Inntrukne balkonger, franske balkonger og utkragede balkonger m. maks 50 cm utkraging tillates

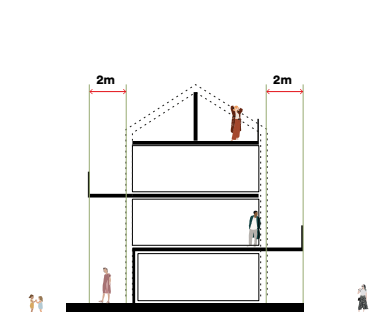


Fig. 28 - Balkongtype 4

Type 4 - Kantsone/markterasse mot fellesareal. Utenpåhengte balkonger maks 2 meter utkraging tillates i øvrige etasjer. Takterasse fra hems/toppetasje tillates innefor bygget

Takutforming- Generelt

Intensjon

Takutforming er en sentral del av det overordnede formingsprinsippet (jf. formingsprinsipper for fasadeinndeling, s. 18), og har samtidig en viktig funksjon som fellesareal og møteplass for beboerne. På grunn av tomtens orientering og skyggevirksomhet fra Løvstakken mister området sol tidlig på dagen, og de solrike takflatene får dermed en særlig betydning som felles oppholdsareal – selv om kravet til MUA med fire timers sol er oppfylt på bakkeplan.

Saltak benyttes der bebyggelsen møter småhusbebyggelsen i øst og sørøst, og er samtidig et virkemiddel for å uttrykke funksjon og formål i arkitekturen. Små hus med saltak markerer byhus med inngang på gateplan og skiller seg bevisst fra den øvrige bebyggelsen. Flate tak benyttes på boligblokker med flere enheter, og gir rom for felles takterrasser. Enkelte takflater er unntaksvis avsatt til private uteplasser for å sikre gode overganger mellom private boliger og fellesarealer.

Prinsipp for utforming

- Innenfor regulert byggehøyde skal det være variert taklandskap i form av en kombinasjon av saltak og flate tak som vist på temakart og prinsipsnitt.
- Takflater som er definert som felles takflater skal utformes, møbleres og beplantes som byrom på tak.
- Takform vist på temakart og prinsipsnitt er veiledende.
- Takflater som er definert som fellesareal med tilkomst fra gater og byrom er tilgjengelig for alle og skal ikke kunne sperres av eller låses.

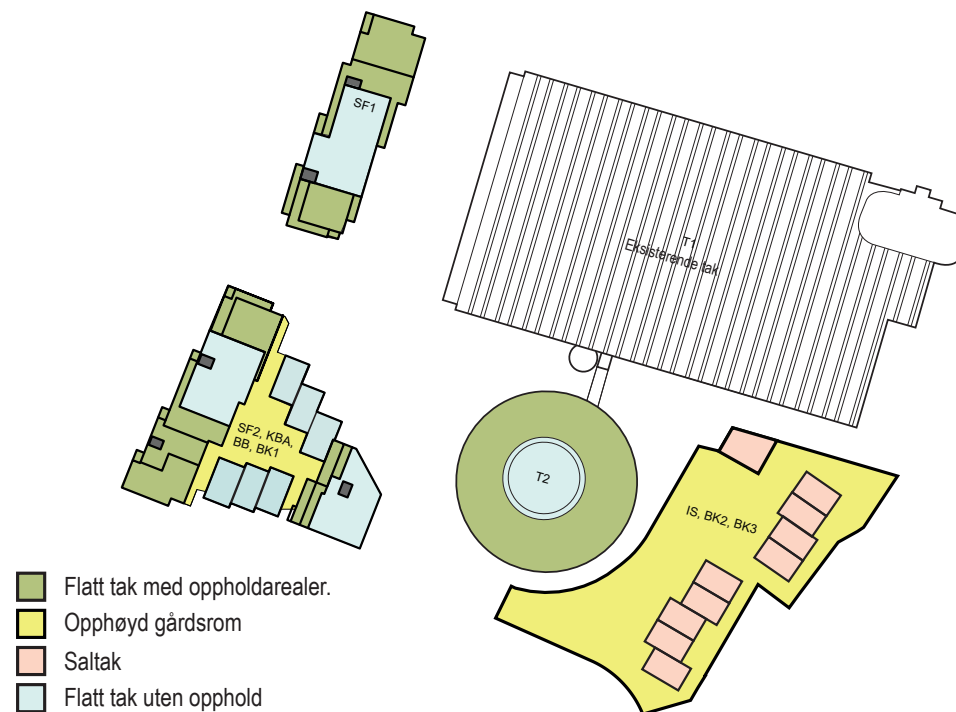
RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.1.b. Rekkverk tillates etablert inntil 1,5 m over angitte byggehøyder. Støyskerm, levgg og pergola tillates etablert inntil 2,5 m over angitte byggehøyder.

3.1.1.c. Takvifter og piper tillates etablert inntil 2 m over angitte byggehøyder. Heishus og øvrige tekniske installasjoner tillates etablert inntil 1 m over angitte byggehøyder.

3.1.1.d. Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims. Rekkverk på takterrasser over inntrukne etasjer samt heisoppbygg kan plasseres i gesims.

Temakart: Variert taklandskap



Temakart for takformer



Fig. 29 - Opphøyd gårdsrom

Opphøyd gårdsrom med tilkomst fra gate og/eller kontakt med terreng.

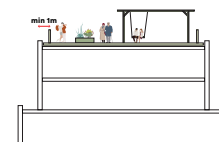


Fig. 30 - Flatt tak med oppholdsarealer

Flatt tak med mulighet for private og felles oppholdsarealer. Nødvendig byggehøyde for trappe- og heishus må påregnes.

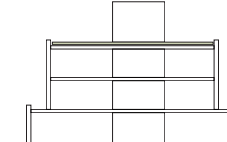


Fig. 31 - Flatt tak uten oppholdsarealer

Flatt tak uten oppholdsarealer eller møblering. Sedum eller annen beplantning. Forbeholdt takflater for 9. etasje.

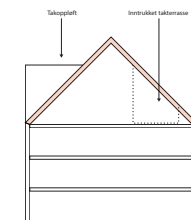


Fig. 32 - Saltak

Saltak med mulighet for takoppløst og inntrukket terrasse.

Farger og materialbruk

Intensjon

Farger, teksturer, materialitet og kombinasjoner i bymiljøet påvirker oss og bevissthet rundt farge- og materialvalg er viktig for å sikre helhetlig utforming av nabolaget. Derfor er det et krav i bestemmelsene at det blir laget en gjennomtenkt farge- og materialplan ifm rammesøknad.

Prinsipp for utforming av farge- og materialplan

- Det skal utarbeides en material- og fargeplan av egnet fagperson med relevant kompetanse. Det skal tas hensyn til materialenes taktilitet og visuelle kvaliteter. Planen skal være bindende og må følges i gjennomføringsfasen.
- Nye bygg skal ha farger og materialer som komplimenterer verneverdige bygg og byrom med varme farger fra venstre siden i fargespekteret. Material- og fargevalg skal begrunnes med hvordan gatemiljøet vil bli til slutt og må harmonere med tilstøtende planer.
- Variasjon i farge og materialitet skal understreke og være i samspill med utforming av bygg for øvrig. Variasjon i høyde og inndeling i fasaden sammen med fargevalg skal bidra til en organisert kompleksitet (se eksempel fra Clementskvartalet og føringer for fasadeinndeling på s. 18).
- Materialer må vurderes ut fra miljømessig fotavtrykk, holdbarhet, levetid og hvordan materialene vil eldes over tid i vårt klima. Det bør også vurderes hvordan materialer kan gjenbrukes i et sirkulært perspektiv. Kortreiste lokalt tilvirkede materialer som er med på å opprettholde lokale håndverkstradisjoner bør prioriteres.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.8.1. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

2.8.5. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en material- og fargeplan for ny bebyggelse. Planen skal utarbeides av fagperson med relevant kompetanse og ha særlig fokus på materialenes taktilitet og visuelle kvaliteter.



Fig. 33 - Eksempel på farge- og materialplan for Clementskvartalet Mad Arkitekter og Koi fargestudio. Prinsippet som er brukt her er en organisert kompleksitet og er anbefalt konsept for material- og fargeplan for ny bebyggelse i planområdet.

Referanse på god farge og materialbruk



Eksempel fra Clementskvartalet (Mad Arkitekter) hvor det er utarbeidet en farge- og materialpalett i samarbeid med Koi Fargestudio