

07.01.2026

Reguleringsplan: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN

Nasjonal arealplan-ID 4601\_71240000

# Formingsveiler Lehmkuhlboden

**LINK** Arkitektur



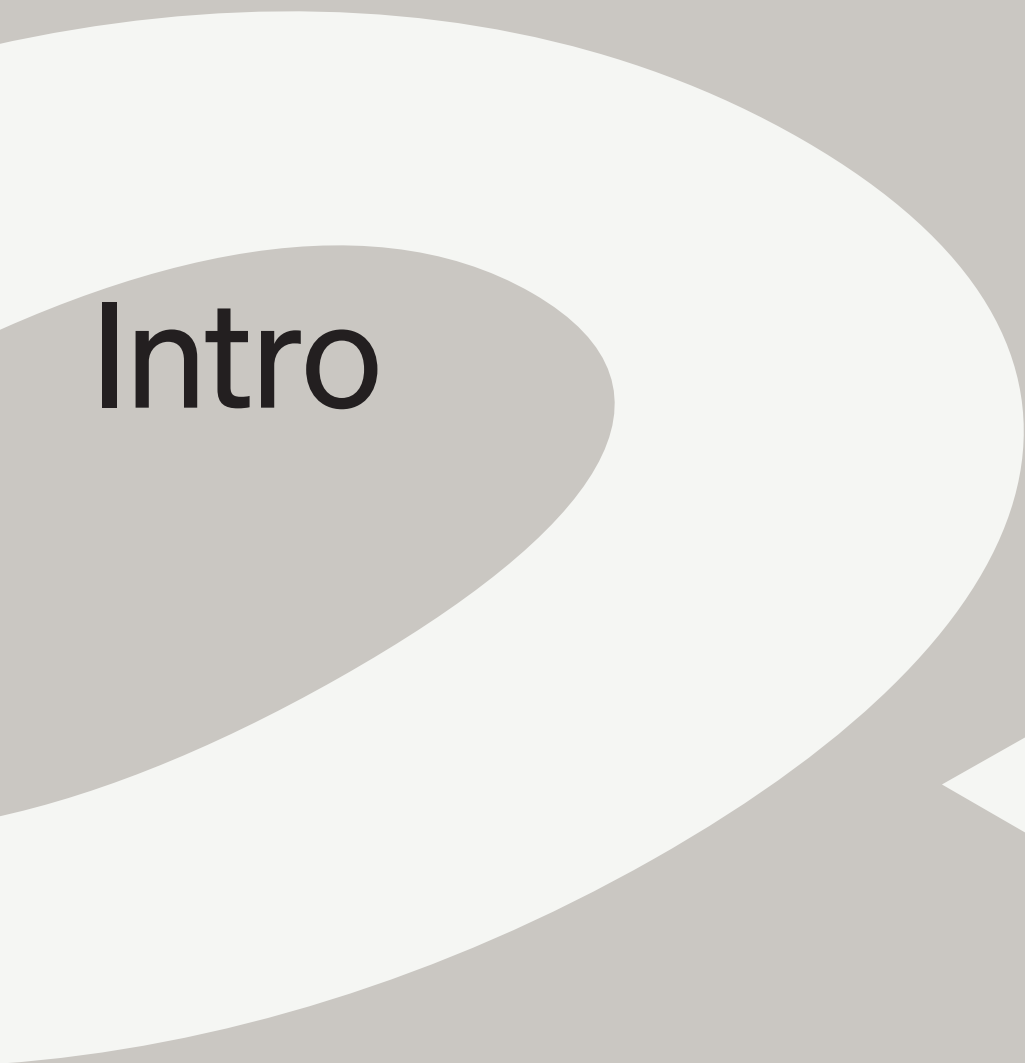




|          |                                    |           |                        |
|----------|------------------------------------|-----------|------------------------|
| <b>4</b> | <b>Intro</b>                       | <b>24</b> | <b>Bebyggelse</b>      |
| 5        | Om formingsveilederen              | 26        | Typologi og form       |
| 6        | Eksisterende situasjon             | 28        | Gesims og takutforming |
| 7        | Om plangrepet                      | 30        | Fasadeinndeling        |
| <b>8</b> | <b>Byrom</b>                       | 32        | Balkonger og terrasser |
| 10       | Byrom 1-8                          | 34        | Farge- og materialbruk |
| 14       | Holmefjordparken                   | 35        | Veiledende palett      |
| 16       | Kantsoner                          |           |                        |
| 17       | Kantsone gågate -mot næring/ bolig |           |                        |
| 18       | Kantsoner gågate mot bolig         |           |                        |
| 19       | Kantsone varelevering / renovasjon |           |                        |
| 20       | Kantsoner mot sjøpromenade         |           |                        |
| 22       | Kantsoner mot offentlige byrom     |           |                        |
| 23       | Kantsoner mot felles uteareal      |           |                        |







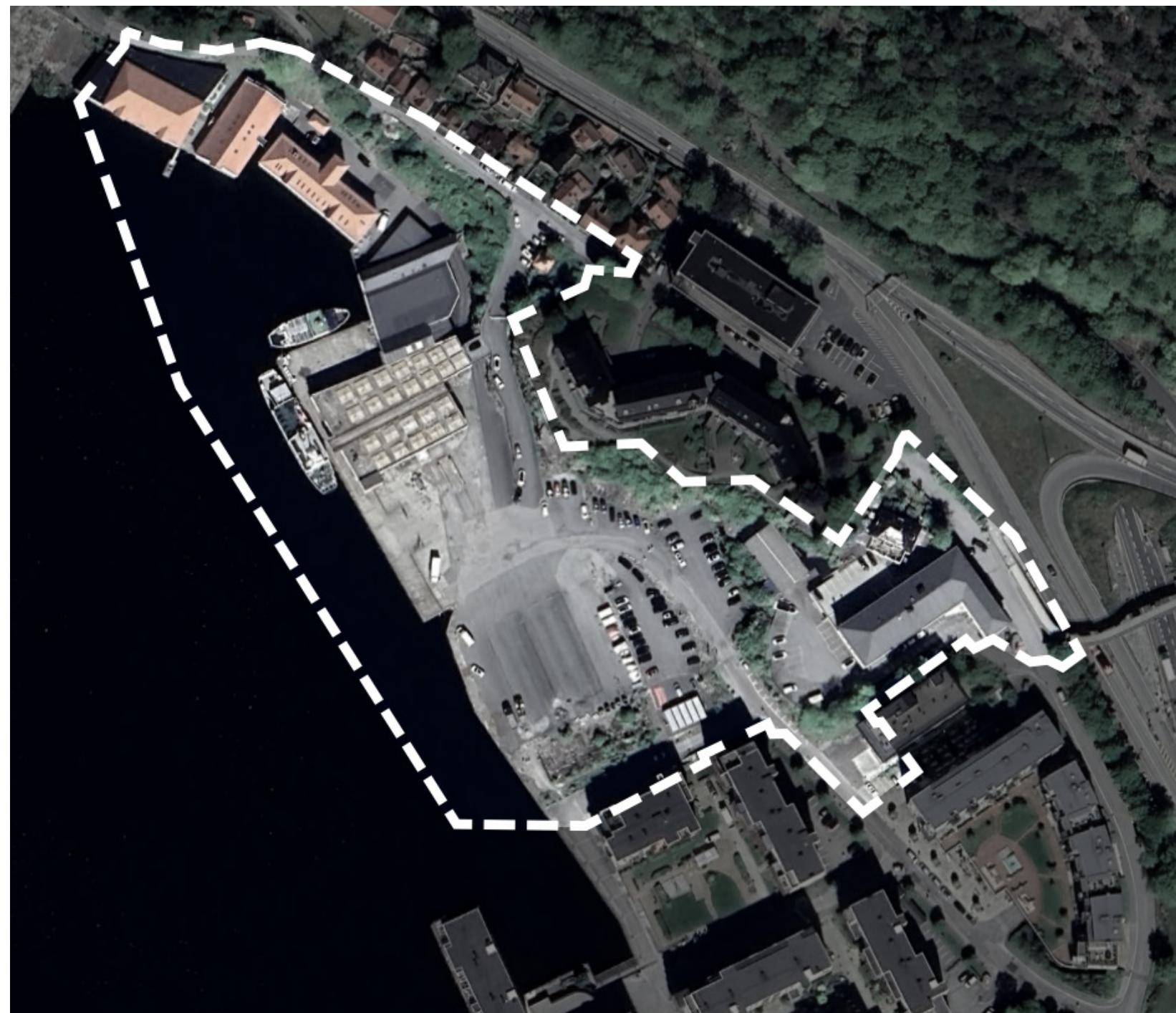
Intro





## Om formingsveilederen

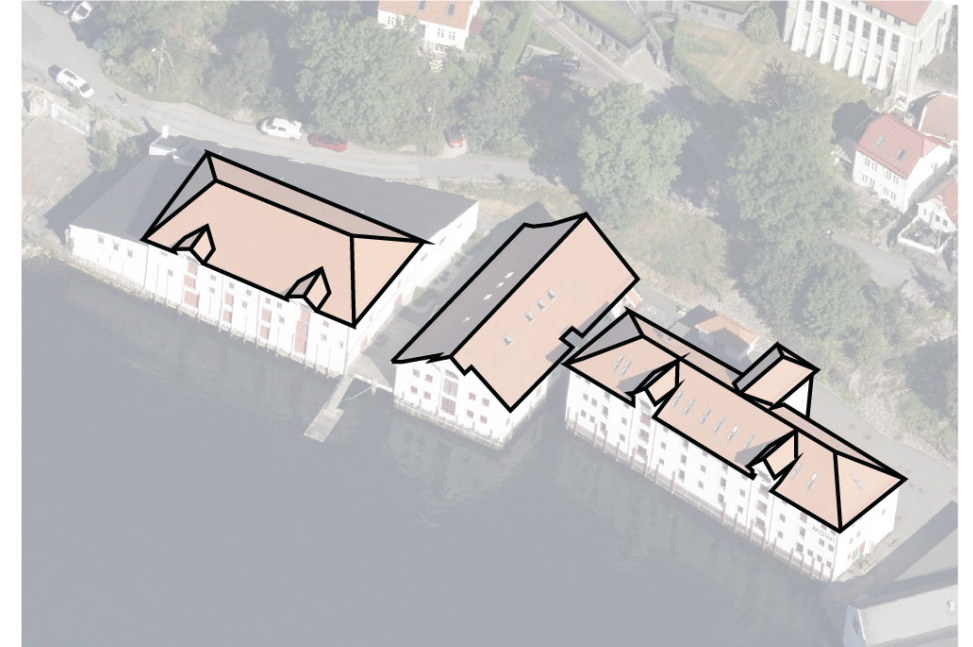
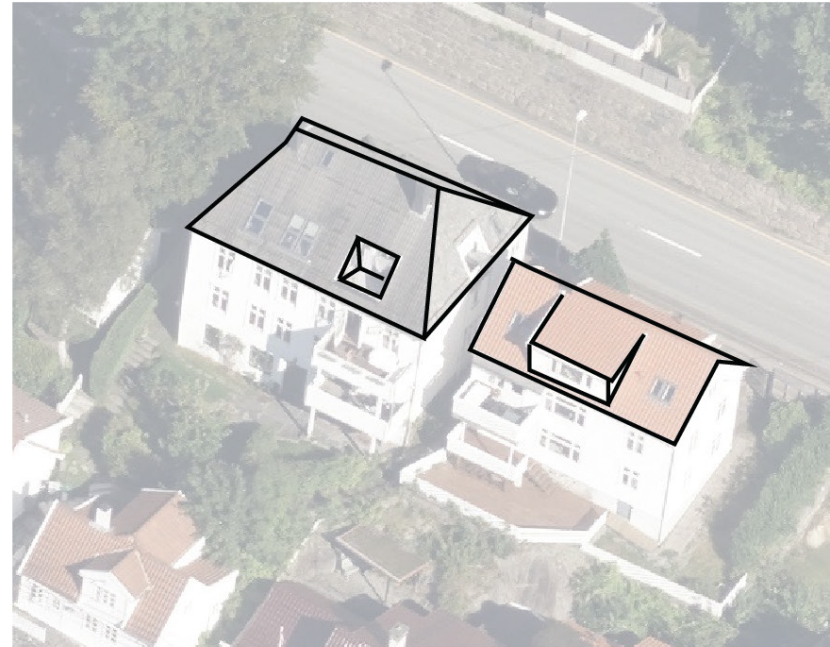
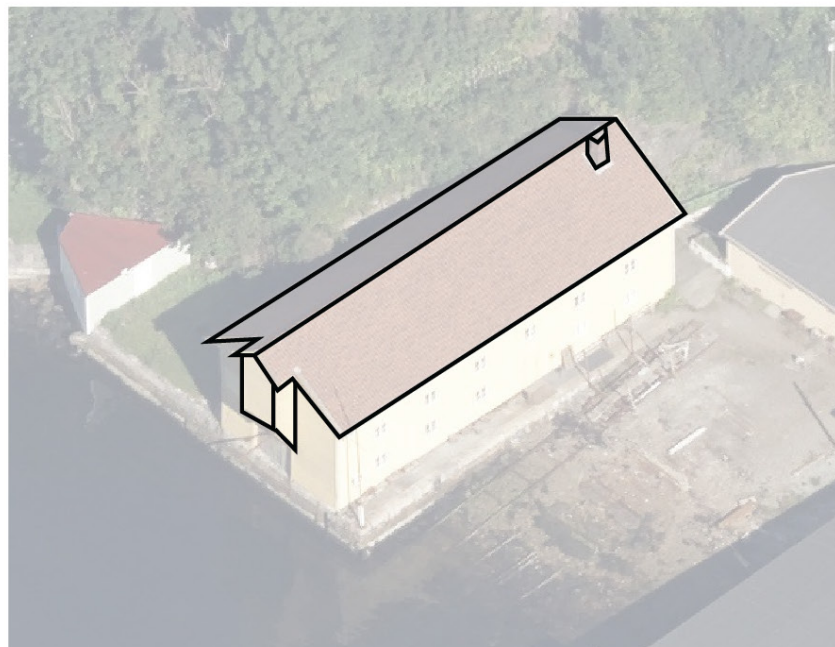
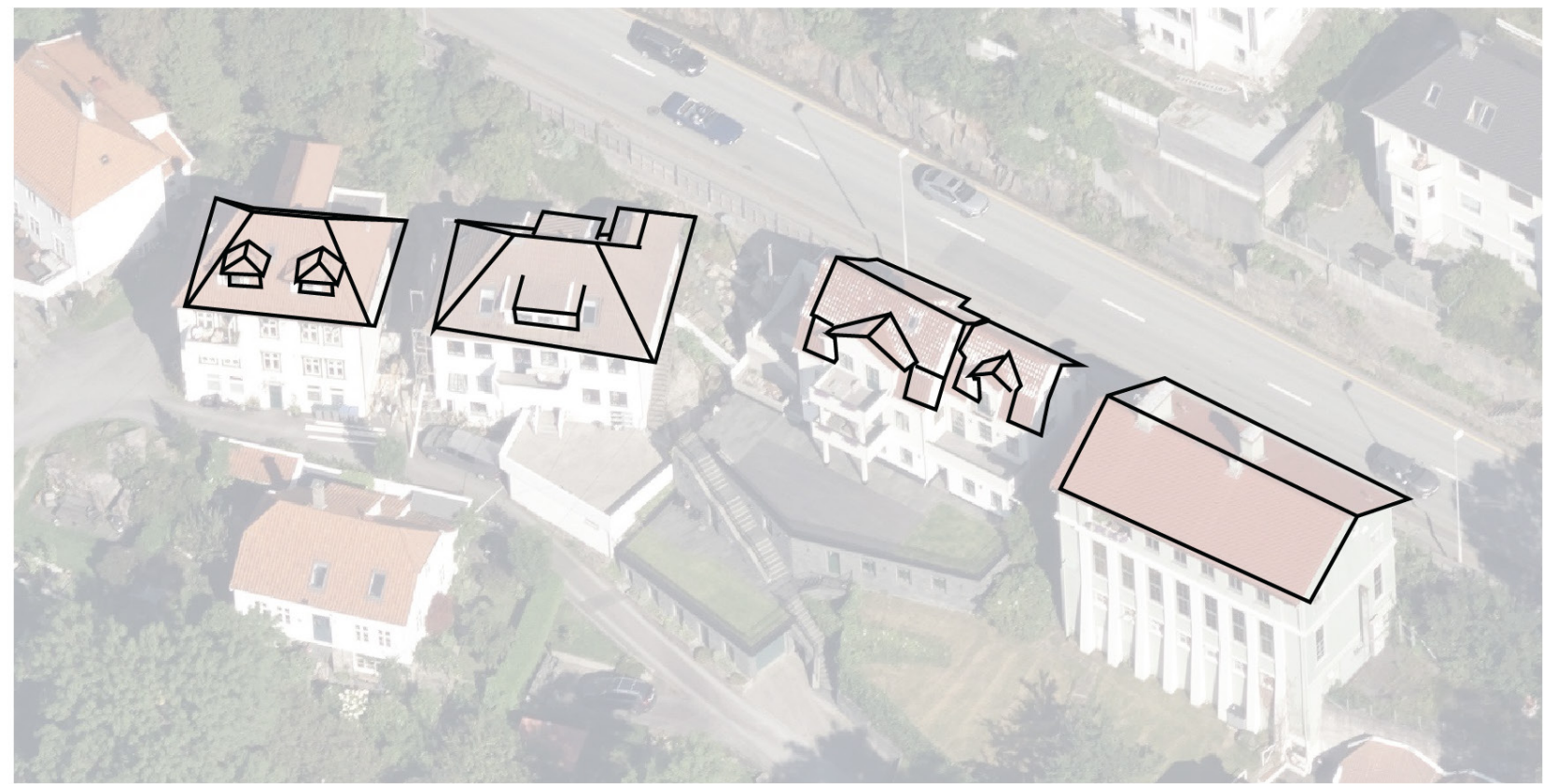
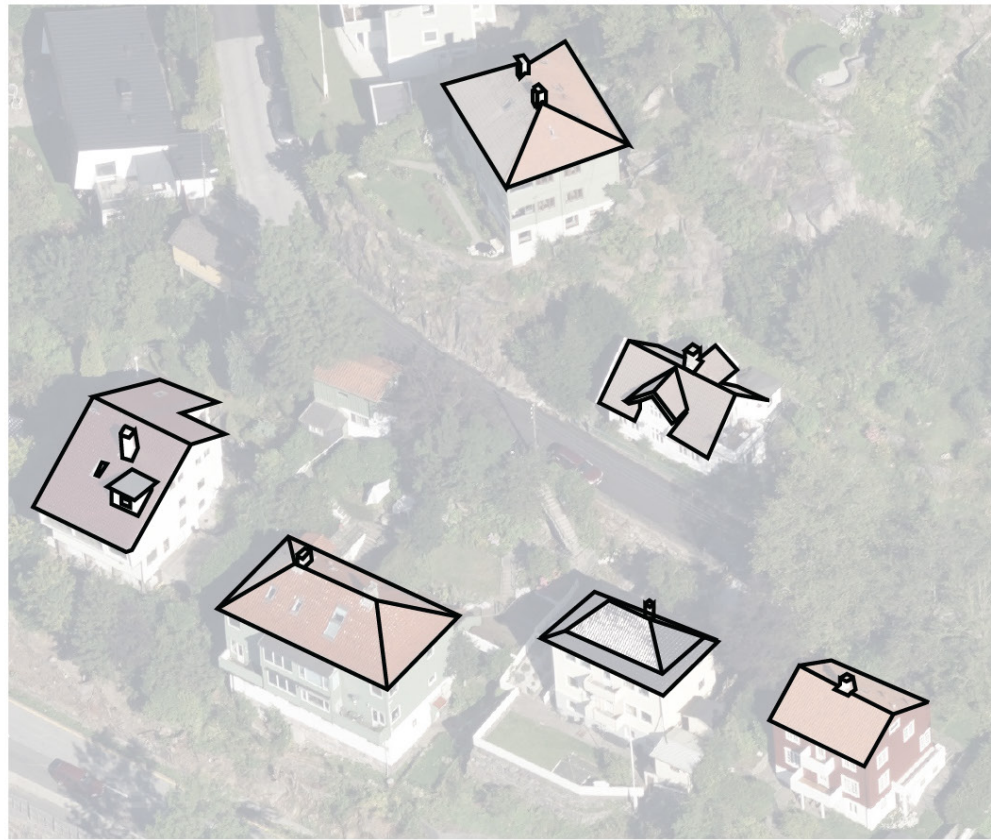
Formingsveilederen for Lehmkuhlboden er utarbeidet for å veilede og sikre høy arkitektonisk kvalitet for prosjektet. Intensjonen er at Lehmkuhlboden skal transformeres fra å være et grått parkeringsareal og næringsområde til å bli et attraktivt bolig- og rekreasjonsområde med tilgang til sjøen for alle byens brukere.



Prosjektets beliggenhet



## Eksisterende situasjon



Inspirasjon til bygningstypologi og takopplett - Eksisterende bebyggelse nær fjorden i Sandviken



## Om plangrepet

### Mot sjøen

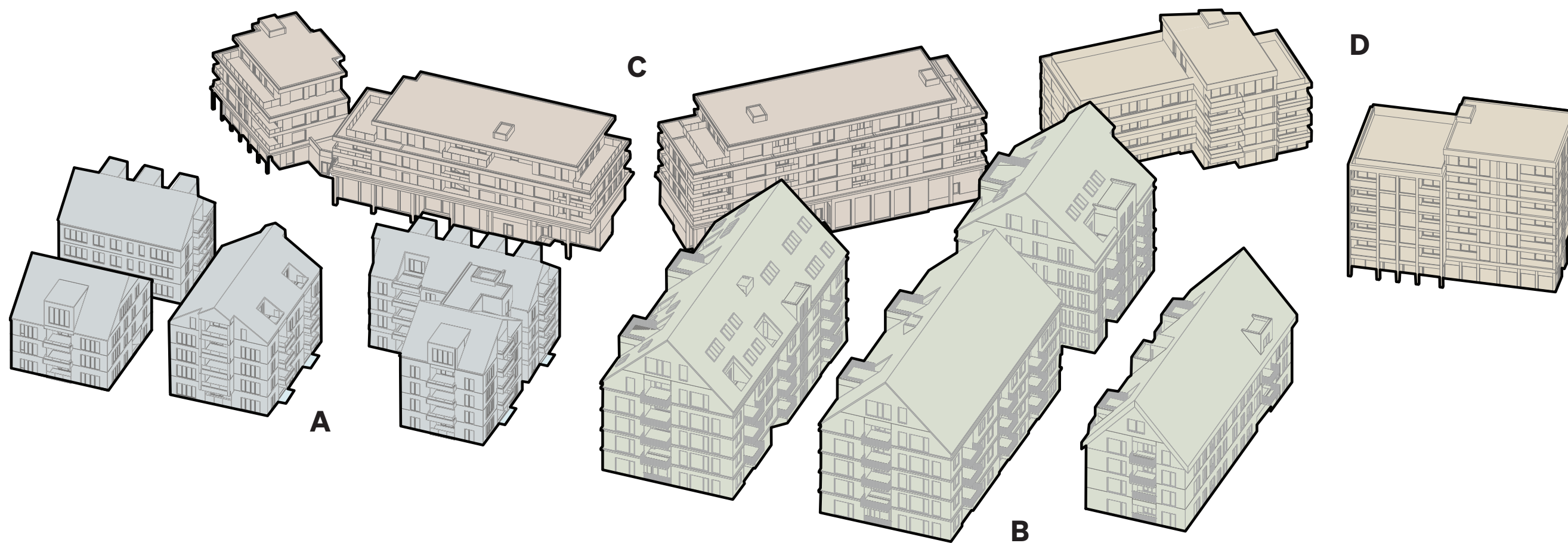
Bebyggelsen er delt inn i fire felt, A-D, der hvert felt har egne særtrekk og typologiske referanser. Feltene i front mot sjøen, felt A og B, har den sterkeste sjøbod-referansen med skråtak og takopplett/arker. Disse feltene viderefører hovedtrekk i Sandvikens etablerte bygningsstruktur gjennom skala, rytme og materialbruk, samtidig som arkitekturen gis et tidsmessig uttrykk.

### Mot fjellet

Feltene lenger bak, felt C og D, slekter mer til tradisjonell bygårdsbebyggelse i mur og danner en mer urban struktur. Bebyggelsen trappes ned i høyde mot nord, der den møter mindre sjøboder og småhus, for å sikre en god overgang til omkringliggende bebyggelse.

### Byrommene

Hvert felt har minst ett større byrom i umiddelbar nærhet, noe som bidrar til gode møteplasser og muligheter for rekreasjon. Ulik programmering for hvert av disse byrommene sørger for at området samlet ivaretar de fleste behov tilknyttet utendørs opphold. De to langsgående byrommene, sjøpromenaden og gågaten, fungerer som overordnede forbindelser som skaper felleskap og binder feltene sammen til en helhetlig bystruktur.



Bebyggelsen er delt i fire felt, A, B, C og D.

Typologi, takform og materialbruk har hentet inspirasjon fra eksisterende bebyggelse i området.

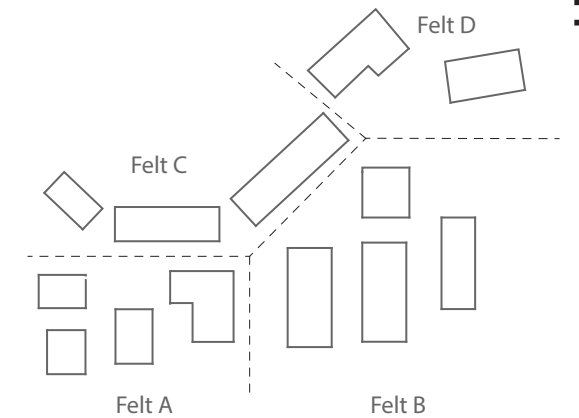




Byrom



Byrommene er oppdelt i åtte ulike soner: Lehmkuhlplassen, Allmenningen og fellesrommene, Gågaten, Hagen, Sjøpromenaden og Utsikten. Det skal være kantsoner som definerer tydelige overganger mellom private og offentlige rom.



### Lehmkuhlbodens nabolagsstruktur

Består av bebyggelse samlet i Felt A, B og C, utarbeidet av LINK arkitektur, og Felt D utarbeidet av Kime Arkitektur og landskap. Uterommene mellom byggene vil få ulike bruksmuligheter og kvaliteter:

**01 Lehmkuhlplassen**, et aktivt og offentlig tilgjengelig uteareal, kiss and ride/ snumulighet for biler.

**02 Allmenningen**, en bred akse mellom felt A og B med fall mot- og siktlinje til fjorden.

**03 Fellesrommene**, elementer tilrettelagt for aktivitet og lek for barn, vegetasjon og benker /bord og sitteplasser.

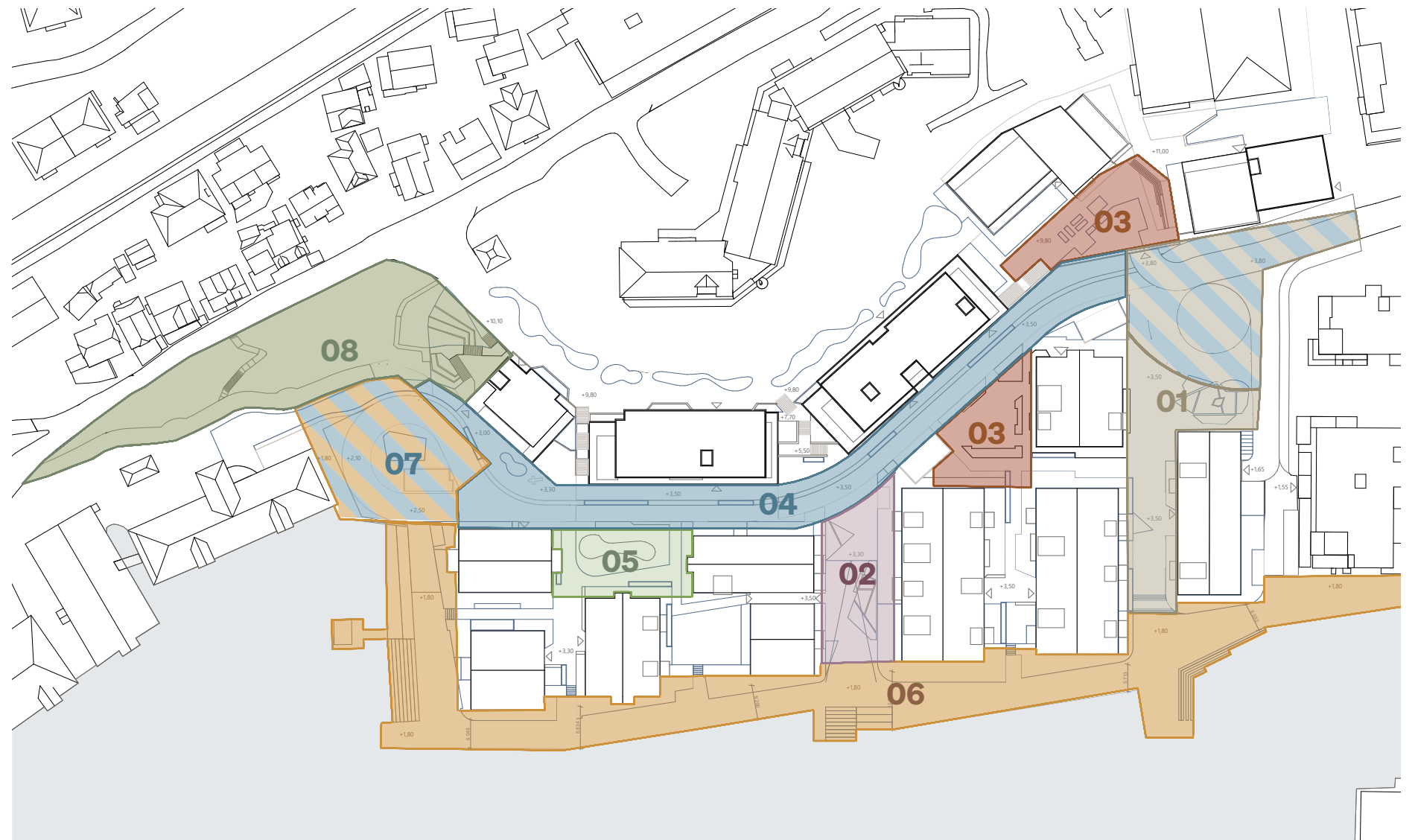
**04 Gågaten**, offentlig akse med sikker gangsone og blågrønn buffer mot boligbebyggelsen. Kjøring tillates kun for varelevering til næring, renovasjon og uttrykingskjøretøy.

**05 Hagen**, et fellerareal opparbeidet som stille uterom for rekreasjon med vannspeil, vegetasjon/ biologisk mangfold.

**06 Sjøpromenaden** har mulighet for opphold, spasing, soling og bading.

**07 Torget**, åpen plass for opphold, sosialt samvær, rekreasjon, utsikt mot fjorden.

**08 Holmefjordparken** trillbar adkomst fra nord, amfipark og trapper i terreng for opphold, rekreasjon, utsikt.





# Byrom 1-8

| Relevante planbestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.2.5. Torg (felt TO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Utforming (§12-7 nr. 1)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3.2.5.a. Arealbruk</b><br>Torg reguleres med utstrekning som vist i plankartet.                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Det tillates ikke kjøring innenfor torg. Unntak gjelder for varelevering, renovasjon, driftsbiler og utrykningskjøretøy.</li><li>• Torget skal møbleres slik at det legges til rette for aktiviteter og sosialemøteplasser.</li><li>• Dekket skal være rullevennlig og kjøresterkt.</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3.2.5.b. Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prinsipp for utforming av torg vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3.2.6. Gangveg/gangareal (felt GG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Utforming (§12-7 nr. 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3.2.6.a. Arealbruk</b><br>Gangveg/gangareal/gågate GG reguleres med utstrekning som vist i plankartet.                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>3.2.6.b.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | o_GG1 arealet reguleres til offentlig gågate. Fast og løs møblering (herunder benker, belysning, beplantning og sykkelkur) skal plasseres slik at det til enhver tid opprettholdes en tilstrekkelig fri bredde og høyde for nødvendig kjøring.                                                                                                                                          |
| <b>3.2.6.c.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | o_GG2 arealet reguleres til offentlig sjøpromenade tilrettelagt for både ferdsel og opphold. <ul style="list-style-type: none"><li>• Sjøpromenaden kan variere i høyde ned til vannflate. Varierte overganger/nedtrappinger mot vannet skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner, gi variasjon i bredden på promenaden og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.</li></ul> |
| <b>3.2.6.d.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Det tillates ikke bilkjøring i gangareal sjøpromenade o_GG2. Unntak gjelder for driftsbiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3.2.6.e.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | o_GG3 (i Holmefjordparken), skal utformes som gangvei med maksimal stigning 1:14. Utforming og materialvalg skal sikre vintervedlikehold. Trinnfri gangvei skal bygges opp av stabile masser og faste dekker.                                                                                                                                                                           |
| <b>3.2.6.f.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prinsipp for utforming av gangarealer o_GG1 (Gågaten), o_GG2 (Sjøpromenaden), o_GG3 (i Holmefjordparken), o_GG4 (Allmenningen) og o_GG5 (Lehmkuhlplassen) vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.                                                                                                                     |

Byrommene skal etableres iht. veiledende illustrasjonsplan, mht. vegetasjon, materialbruk og dekker.

## Vegetasjon

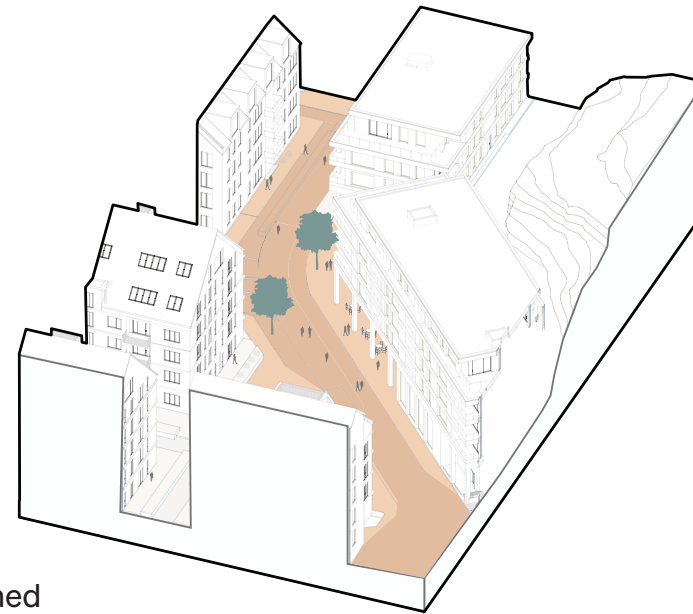
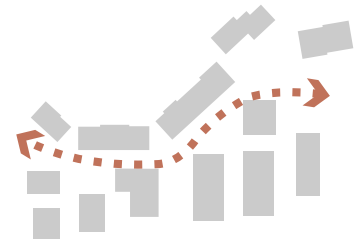
Det skal etableres minst 30 trær totalt i planområdet, hevvav minst 10 med stammeomkrets på over 20 cm, øvrige med minst 10 cm stammeomkrets. Minst 10% av det totale MUA-arealet skal ha vekstdekke på over 50cm.

## Dekker, overflater og materialbruk

Dekker, overflater og materialbruk skal bestå av minst 4 ulike faste dekker av ulik materialitet. Dekkene skal tilpasses planlagt bruk slik at det skapes variasjon og fargespill. Ensartet materialbruk skal unngås. I hele planområdet innenfor skilting som indikerer gågate tillates ikke asfaltdekke.



## Gågaten



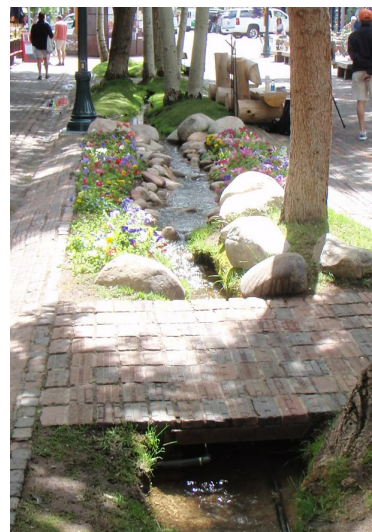
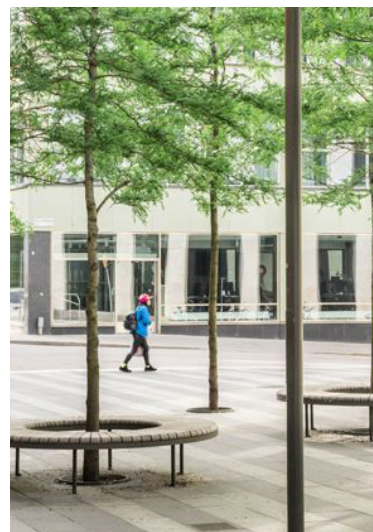
Gågaten skal være for myke trafikanter med en sikker gangsone på minst 2 m.

Mellom sikker gangsone og gaten der kjøring tillates, skal det være en oppbrudt buffersone med bredde ca. 1 m med vegetasjon, trær og busker. Det skal plantes trær med stammeomkrets på minst 20 cm langs gaten.

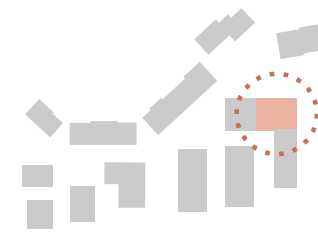
Det skal tilrettelegges for varelevering, utrykningskjøretøy og renovasjon slik at det er mulig for to biler å passere hverandre samt å passere med bil samtidig som varelevering og henting av søppel foregår. Løft av nedgravde konteinere skal ikke skje over trygg gangsone.

På motsatt side av gaten, i offentlig areal, skal det være en oppbrudt, blågrønn buffersone mot boligbebyggelsen med regnbed evt. åpne vannrenner/ vannspeil.

Gågaten skal avsluttes med en snumulighet for varebiler uten å fremstå som et trafikkareal. Sikker gangsone skal tydeliggjøres med egen belegning. Det tillates ikke asfalt for noen deler av gaten.

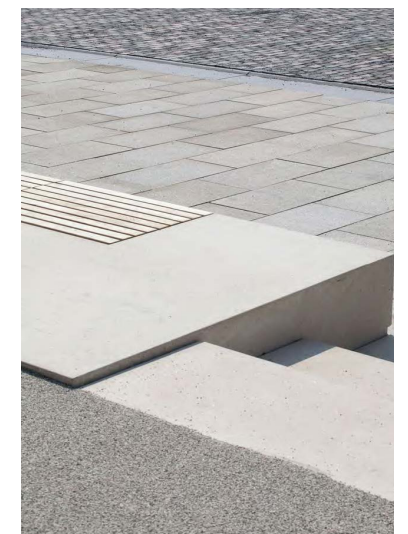
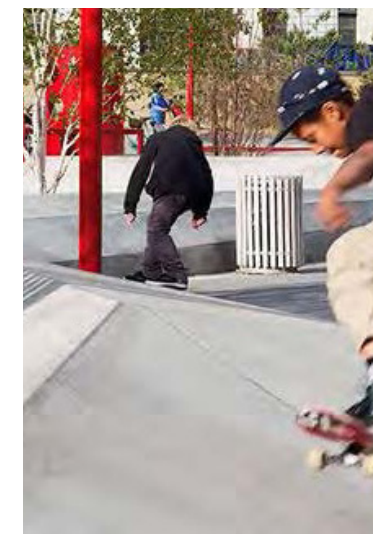


## Lehmkuhlplassen



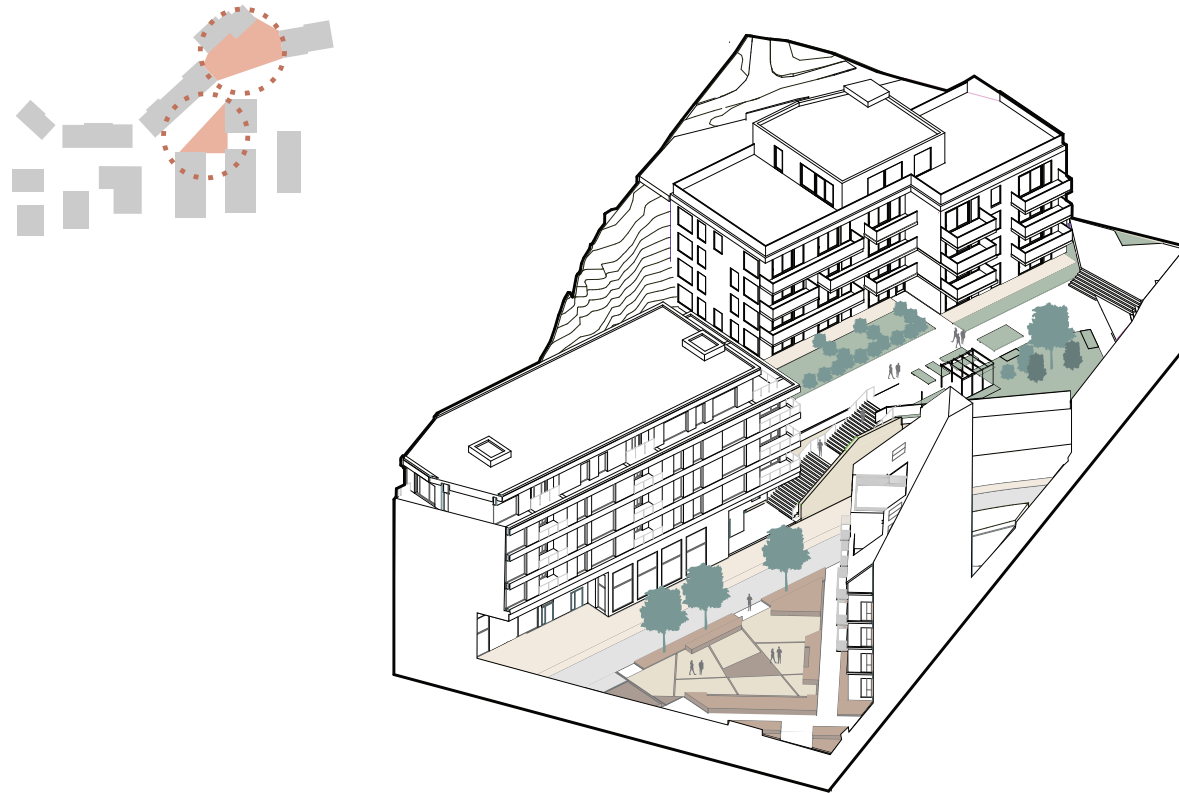
Lehmkuhlplassen skal ha rom for aktivitet og uteopphold for unge. Det skal ved bruk av opphøyde elementer og parcourelementer være tilrettelagt for aktiviteter som skateboard og utetrening.

Plassen skal ha benker og trær og dekkene skal primært være harde (ikke asfalt). Det skal likevel være noe vegetasjon.



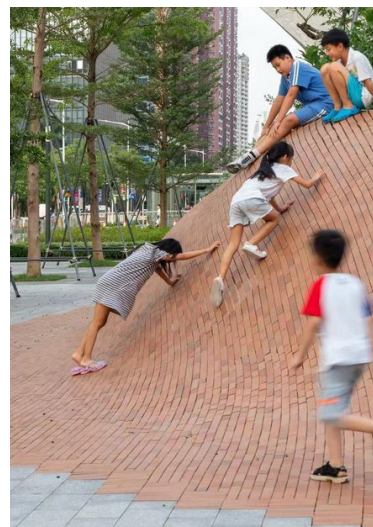


## Fellesrommene

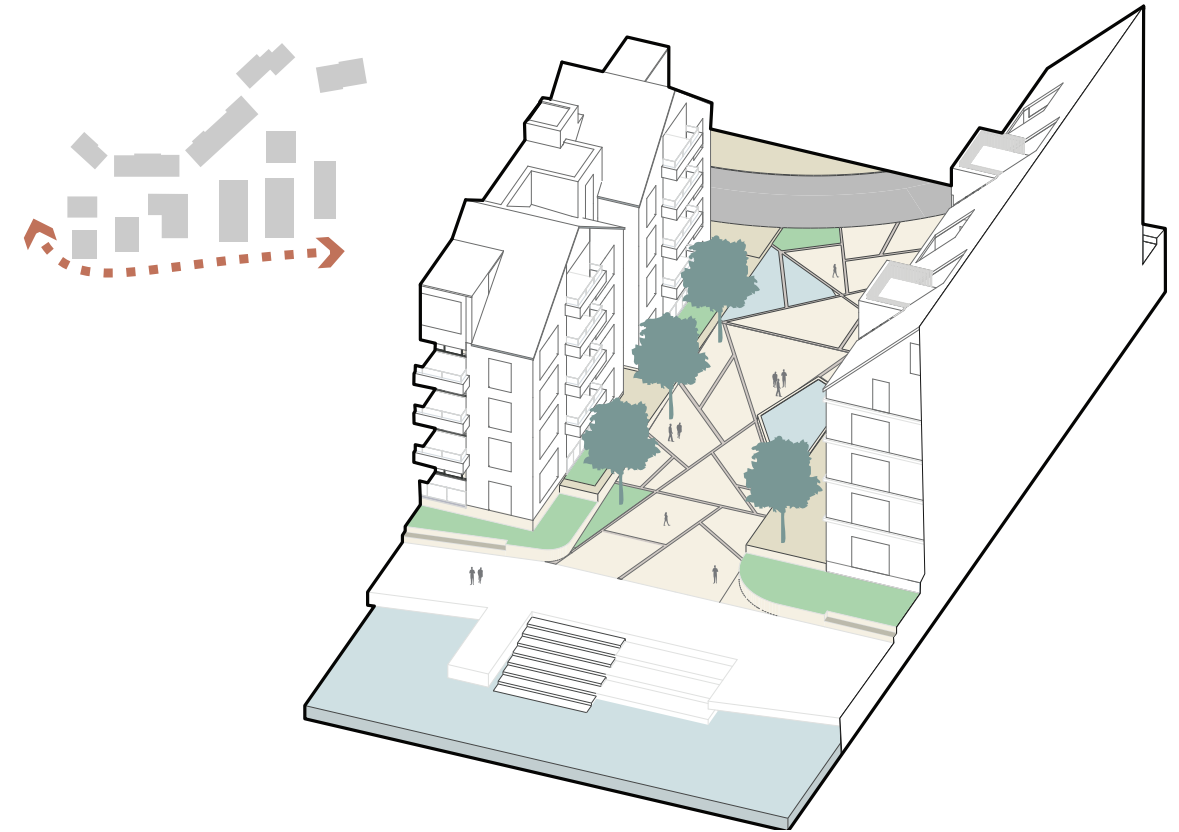


Fellesrommene er uteoppholdsareal spesielt tilegnet beboerne, tilrettelagt for lek og uteaktiviteter for barn og voksne i alle aldre. Det skal være bord og benker, lekeapparat og soner med gress, sand eller annet grønt/ mykt dekke/ fallunderlag.

Deler av områdene skal ha dekker/ lekestativ som er universelt tilgjengelige.



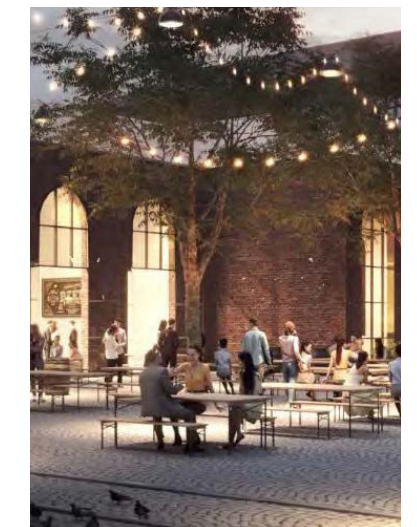
## Allmenningen



Allmenningen skal være et allment tilgjengelig byrom med nedtrapping/ fall ( maks 1:12) fra gågaten mot sjøpromenaden. Den skal også være en forlengelse av den midtre trappeforbindelsen til passasjen bak felt C og skal utgjøre en gangakse med siktlinje herfra.

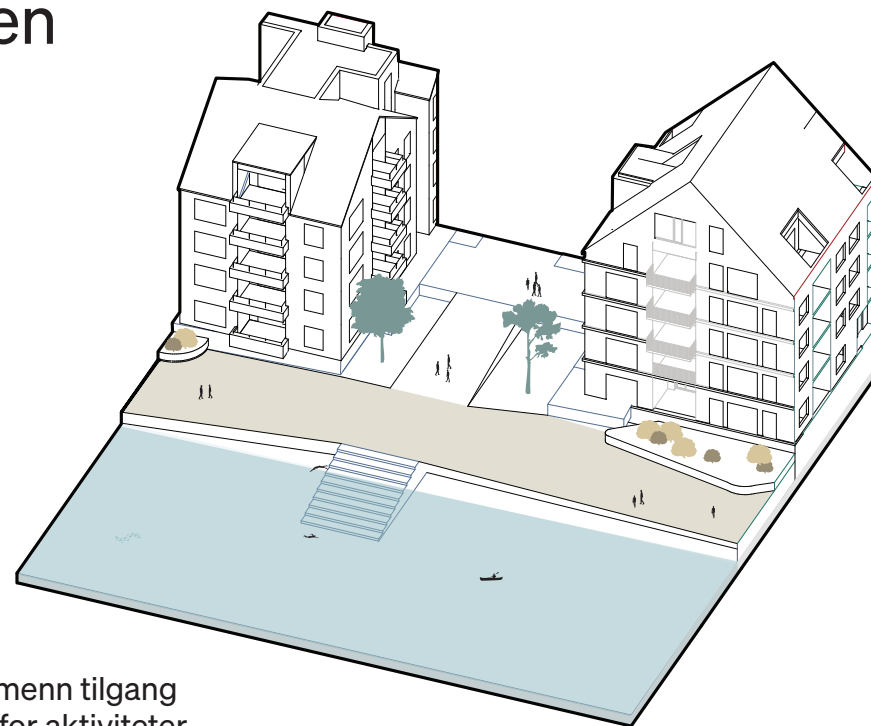
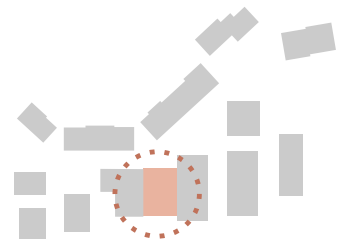
Området skal ha sitteplasser/ benker, samt vannspeil, beplantning, bed og minst 5 trær.

Det tillates ikke asfaltdekke.





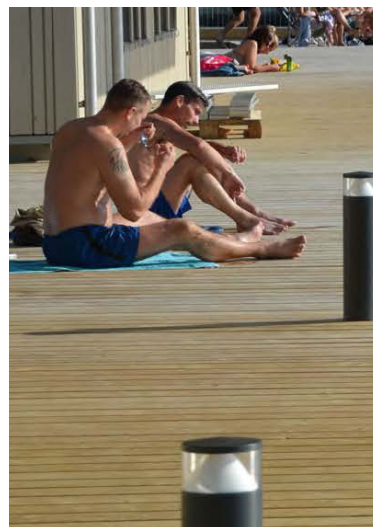
## Sjøpromenaden



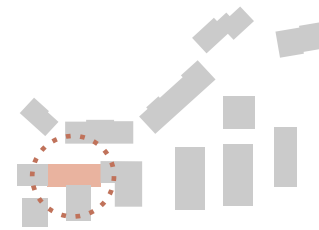
Sjøpromenaden skal sikre allmenn tilgang til sjøfronten for å skape rom for aktiviteter som turgåing, sjøsport, opphold og bading. Minst tre steder skal sjøpromenaden ha universelt tilgjengelig tilkomst fra tilgrensende arealer.

Det skal være nedtrapping i flere trinn fra boligfeltene A og B på kote 3,5 (1. etg) til sjøpromenaden på kote 1,8. Sjøpromenaden skal ha tredekke med opphøyde områder med bed/strandvegetasjon, primært plassert inntil boligbyggene slik at det skapes en buffersone.

Dekket skal flere steder tilrettelegges for bading med nedtrapping til vannet, badestiger og benker/ sittetrinn og annen møblering for opphold. Om nødvendig skal deler av tredekket erstattes av metallrister for å dempe bølgebelastningen på konstruksjonene.



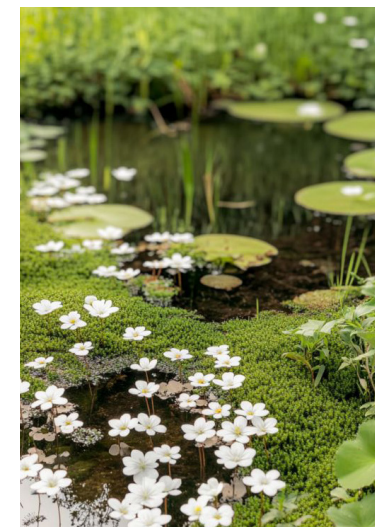
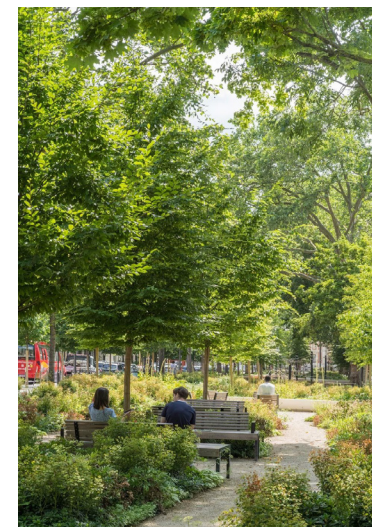
## Hagefellesrommet



I Felt A, ut mot gågaten skal det etableres et byrom preget av variert vegetasjon og biologisk mangfold. Vekstdekket/ jorddybden skal tilpasses planlagt beplantning -med minst 80cm på minst 80 % av arealet.

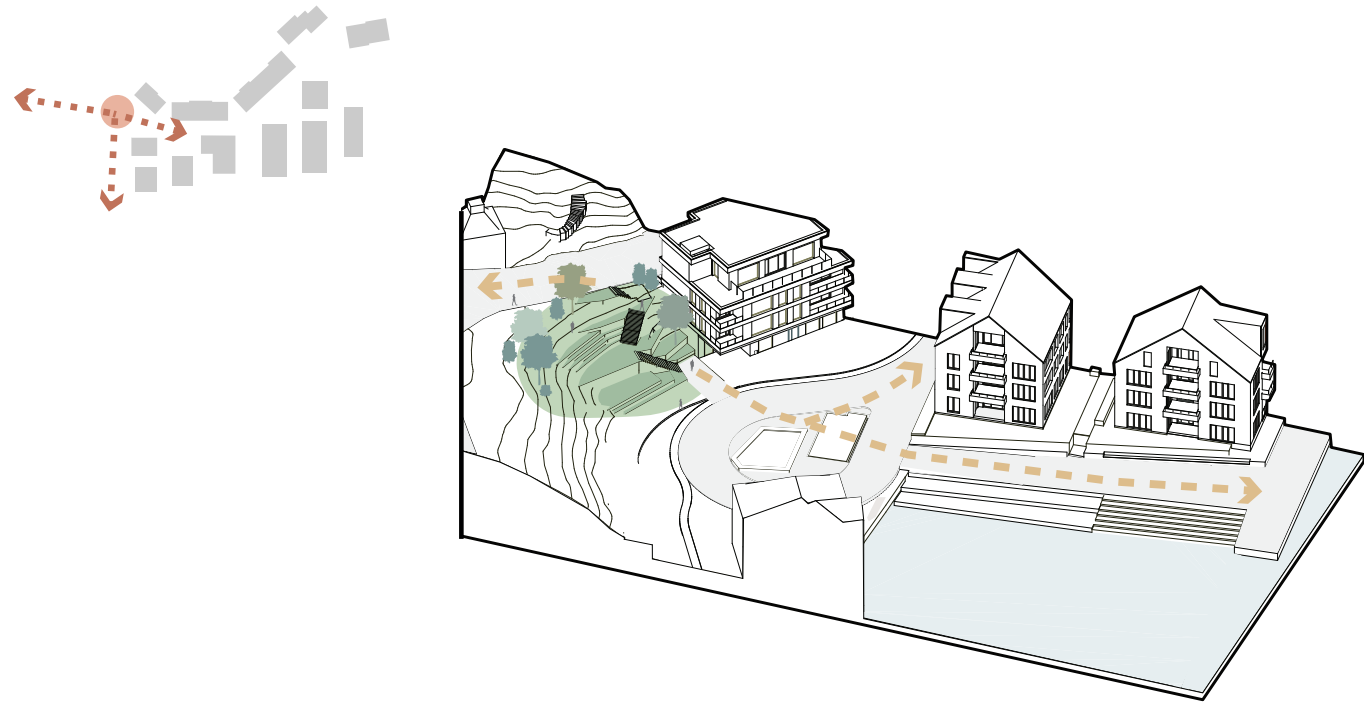
Plantevalget skal bestå av ulike arter med ulik blomstringstid. Minst 5 trær med stammeomkrets minst 10cm skal etableres her og i tillegg minst 5 ulike arter busker og stauder tilpasset klimaet på Vestlandet.

Det skal også etableres et vannspeil eller annet vannelement, samt sitteplasser, i form av benker, trapper eller ved fontener/bed. Stier og bed skal fortrinnsvis være utformet i organiske former.





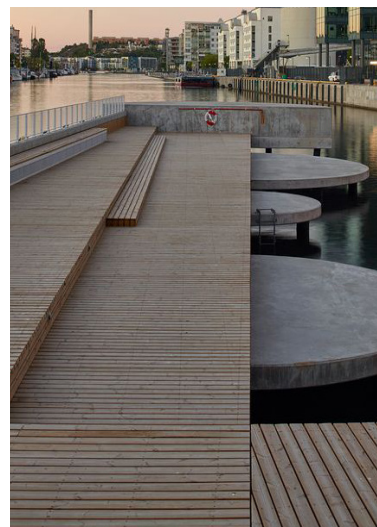
## Torget



Torget ligger lengst nord i planområdet og skal åpne opp for ny bruk av et areal som frem til for kort tid siden har vært utilgjengelig pga. et større nærings- og lagerbygg.

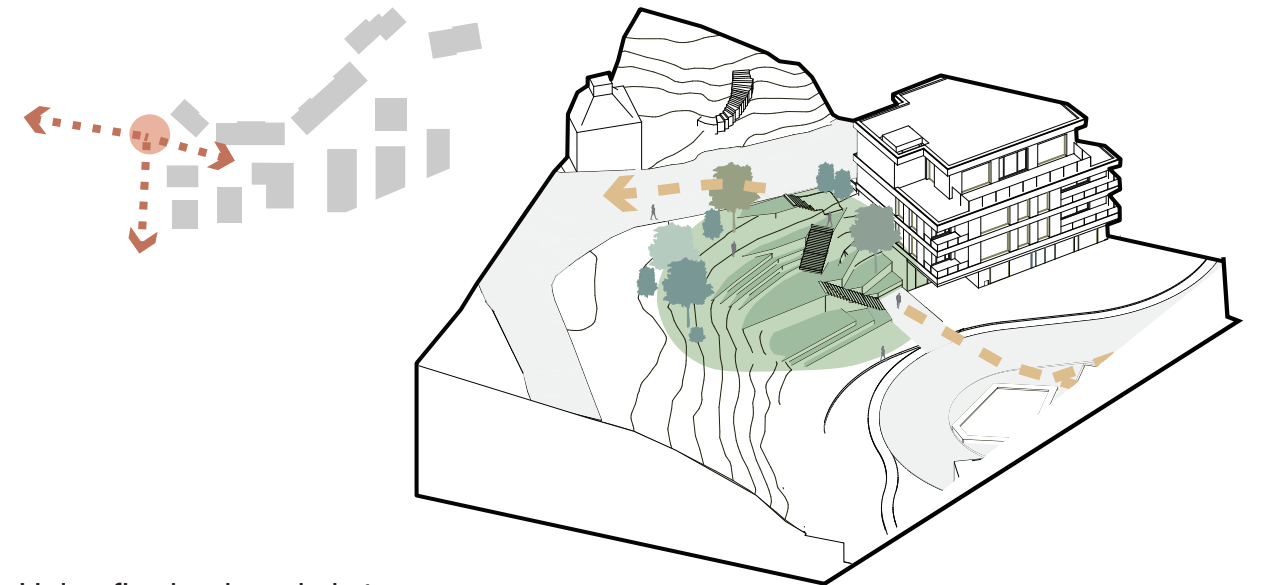
Torget skal kunne benyttes som snuareal for varelevering og til renovasjon, men samtidig beplantes med trær i sentersonen og ha en belegning som indikerer lav fart og "shared space". Myke trafikanter skal prioriteres.

Det skal være universell tilgjengelig adkomst fra torget og ut på sjøpromenaden. Det tillates ikke asfalt.



## Holmefjordparken

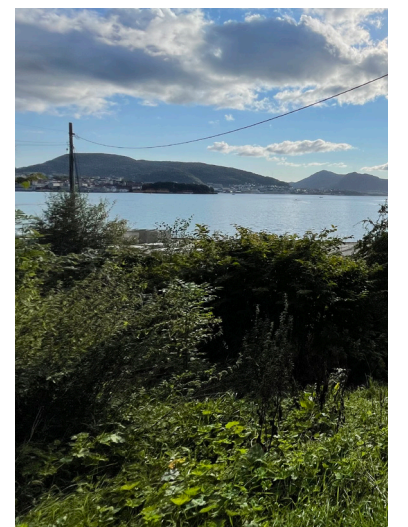
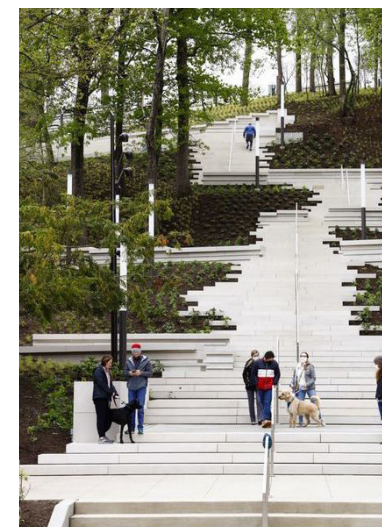
Grøntdrag og trinnfri trasé fra nord



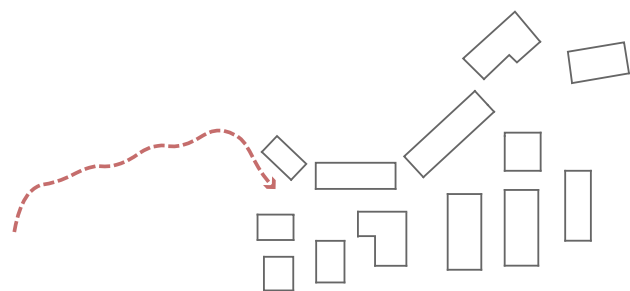
Holmefjordparken skal utgjøre en gangforbindelse inn i planområdet fra Sandviksveien og tilgjengeliggjøre et område som i dag er bratt og utilgjengelig. Eksisterende grøntområde langs Postveien skal på denne måten kobles sammen med planområdet.

Høydeforskjeller skal tas opp med sitte- og trappetrinn, ramper og helning slik at det oppnås en gradvis overgang fra nabolaget til planområdet.

Skråningen skal utgjøre et bueformet areal som i størst mulig grad skal beplantes/ bunndekkes. Terrenget skal bearbejdes skånsomt, uten spesifikke krav om bredder eller universell tilgjengelighet.

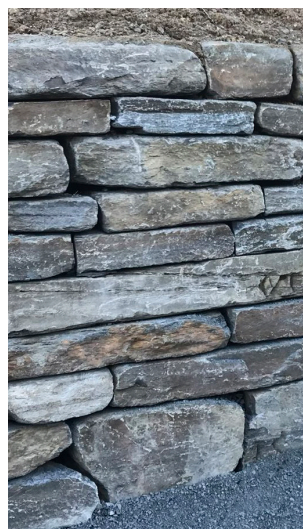
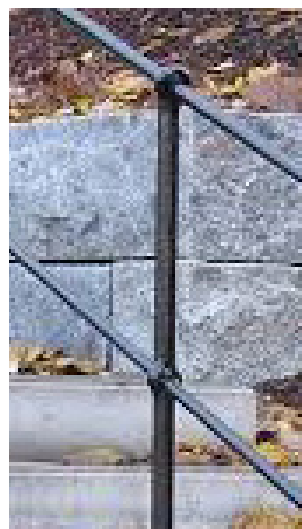




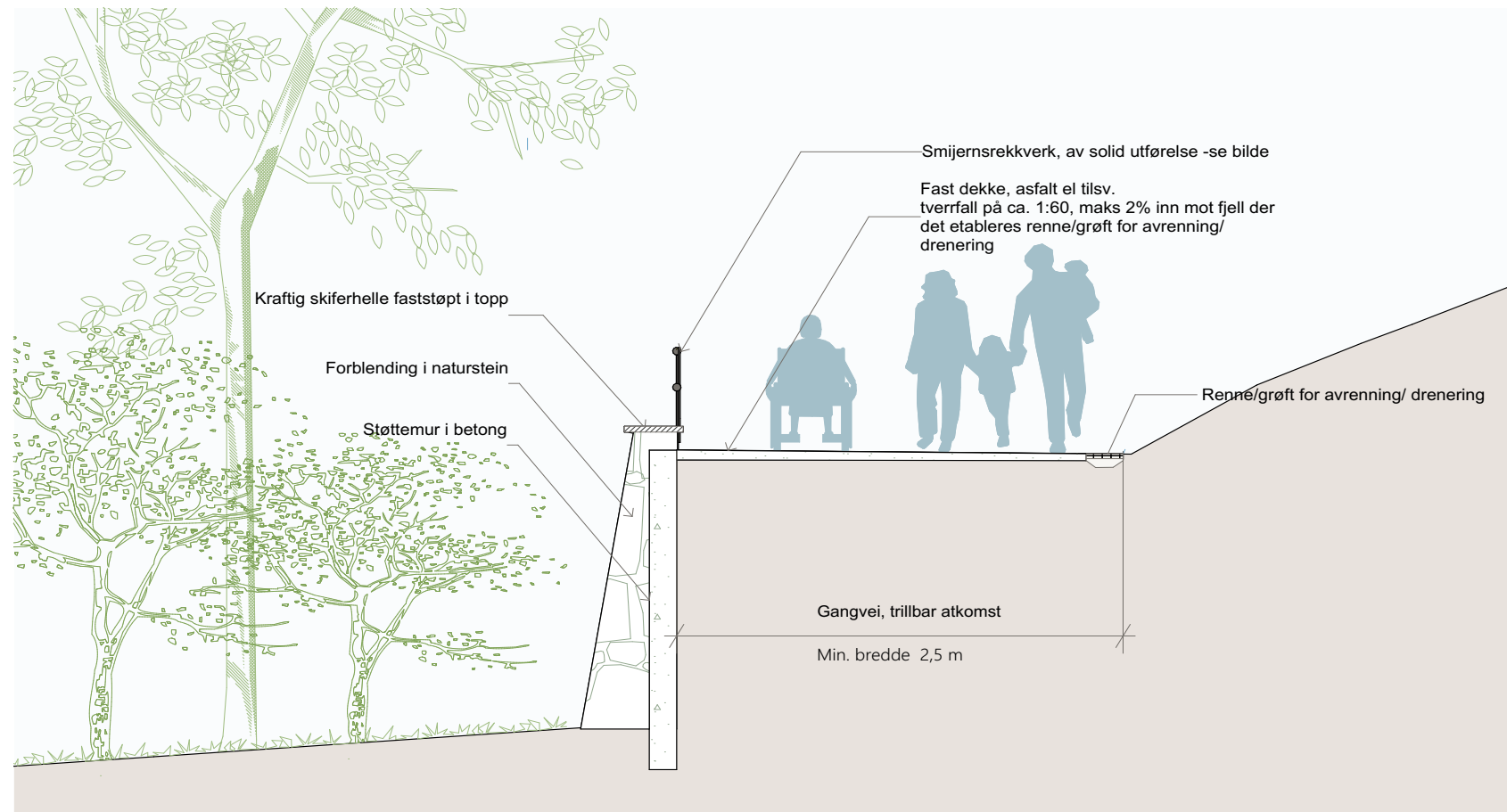


Atkomsten for myke trafikanter som kommer til Lehmkuhlstranden fra nord skal være en trinnfri gangvei med minimum bredde på 2,5 meter og maksimal stigning 1:14. Utformingen og materialvalg skal sikre vintervedlikehold. Løsningen skal også sikre god fremkommelighet for alle grupper av myke trafikanter - gående, syklende, rullestolbrukere og folk med barnevogner.

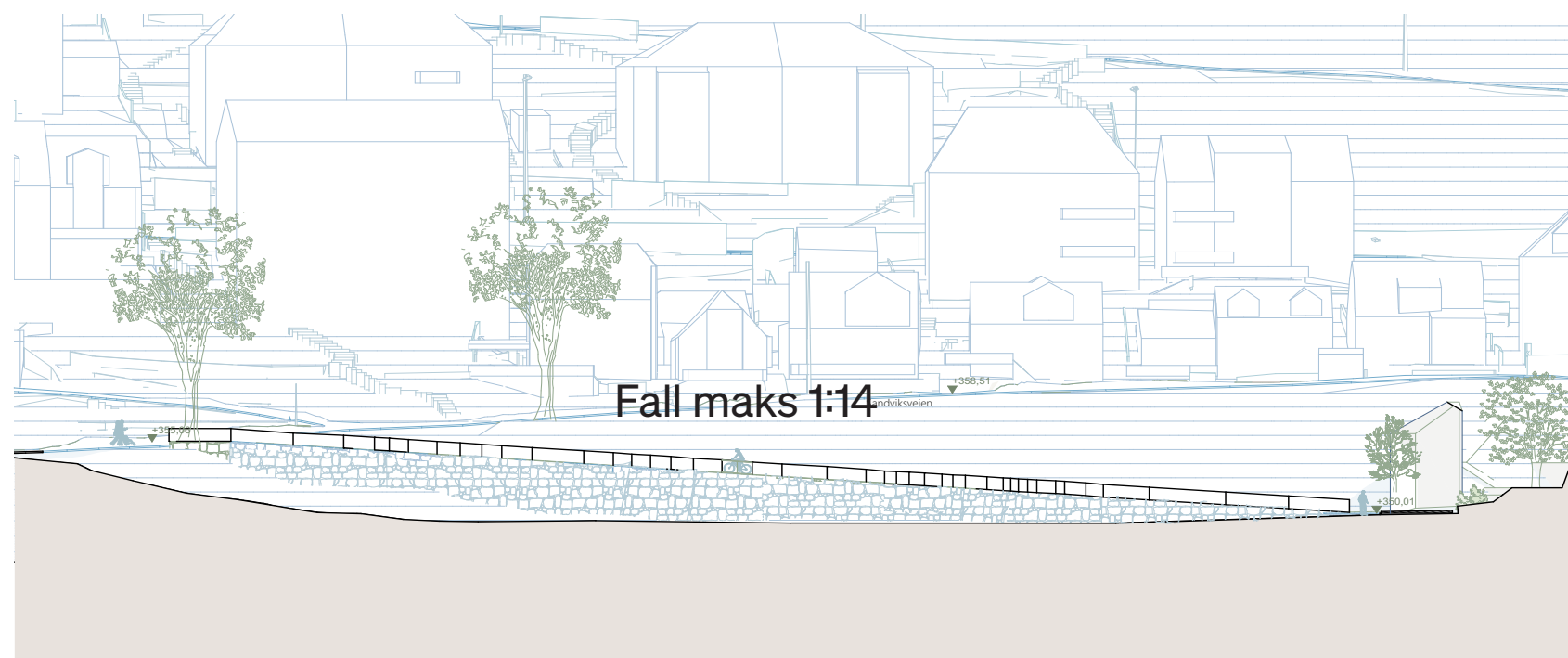
Gangvegen skal bygges opp av stabile masser og faste dekker. Konstruksjonen utføres med robuste og stedstilpassede materialer: kantstein i granitt, støttemur i betong med forblending i naturstein, samt rekkverk i smijern av bergensk type. Materialvalgene skal ha høy slitestyrke og være tilrettelagt for enkel drift.



Inspirasjon materialbruk



Tverrsnitt: trasé til Lehmkuhlstranden fra nord



Lengdesnitt: trasé til Lehmkuhlstranden fra nord



# Kantsoner

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.b Utforming av kantsoner

Prinsipp for kantsoner mot o\_GG1 (Gågaten), offentlige arealer og felles uteoppholdsareal skal samsvare med prinsipper vist i formingsveilederen og skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

## Intensjon

Kantsonene skal sikre tydelige overganger og buffersoner mellom offentlig tilgjengelige areal og privat uteoppholdsareal.

De skal sikre ulike bruksmuligheter som gjør sjøfronten og de mer offentlig tilgjengelige områdene åpne for aktiviteter som opphold, rekreasjon og turgåing.

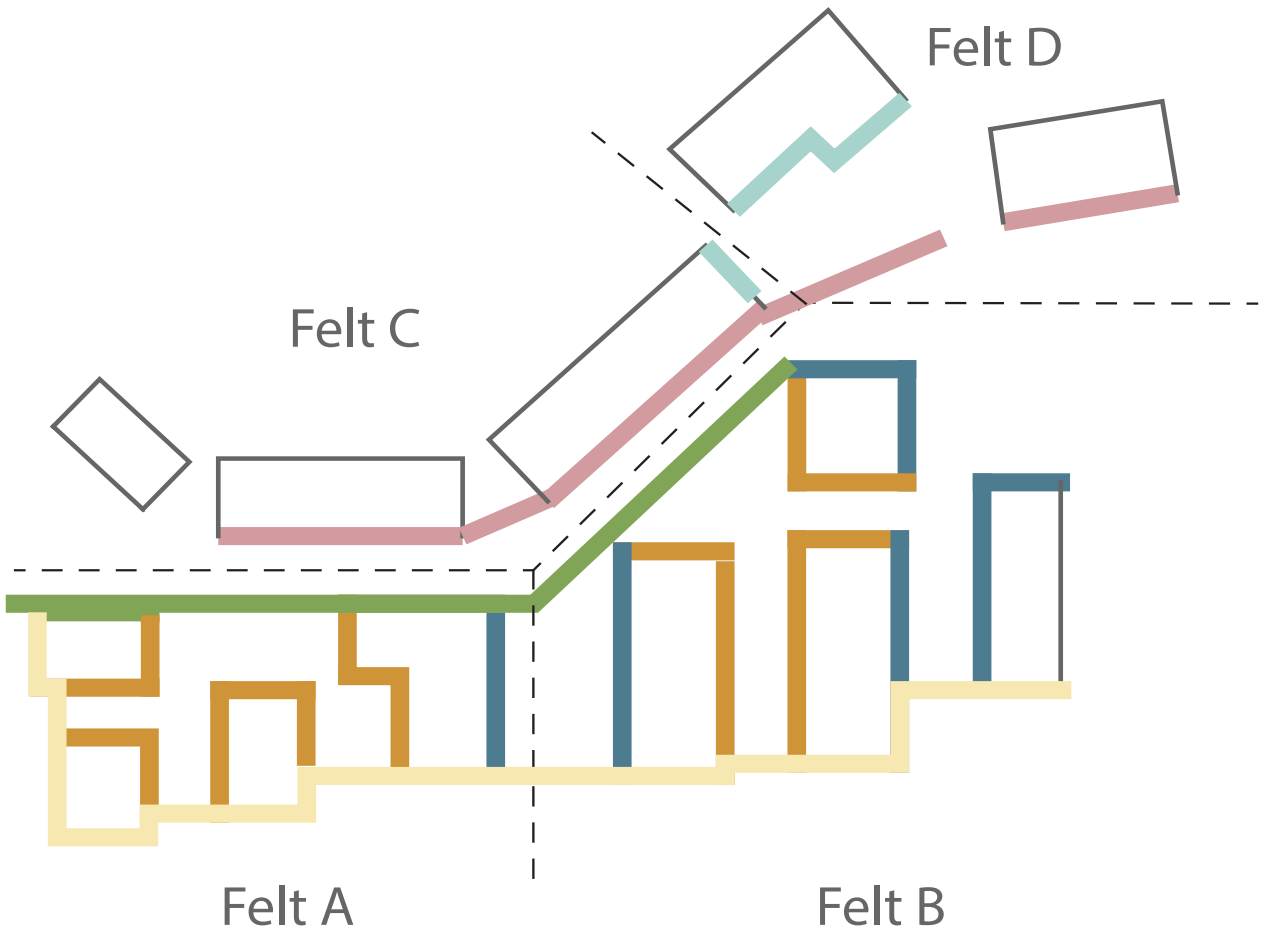
Videre skal sonedelingen sikre hensiktsmessige eierforhold og tydeliggjøre ansvarslinjer for drift og vedlikehold.

## Prinsipp

Gågaten og sjøpromenaden skal være tilgjengelig for alle. Det samme gjelder Allmenningen, Torget, Holmefjordparken og Lehmkuhlplassen.

Øvrige uterom er tverrgående fellesareal og noe mindre plassdannelser innimellom byggene.

Kantsonesnittene viser med oppgitte mål og funksjonsbeskrivelser hvordan disse grenseområdene skal soneinndeles.



## Temakart: kantsoner

|                                                       |  |
|-------------------------------------------------------|--|
| Kantsoner gågate, mot bolig                           |  |
| Kantsoner gågate, mot næring                          |  |
| Kantsoner mot offentlig tilgjengelige uteareal        |  |
| Kantsoner mot sjøpromenade                            |  |
| Kantsone fra privat til felles uteareal (felt C og D) |  |
| Kantsoner mot felles uteoppholdsareal                 |  |



# Kantsone gågate -mot næring/ bolig

## situasjon 1 gågate/ sikker gangsone

### Intensjon

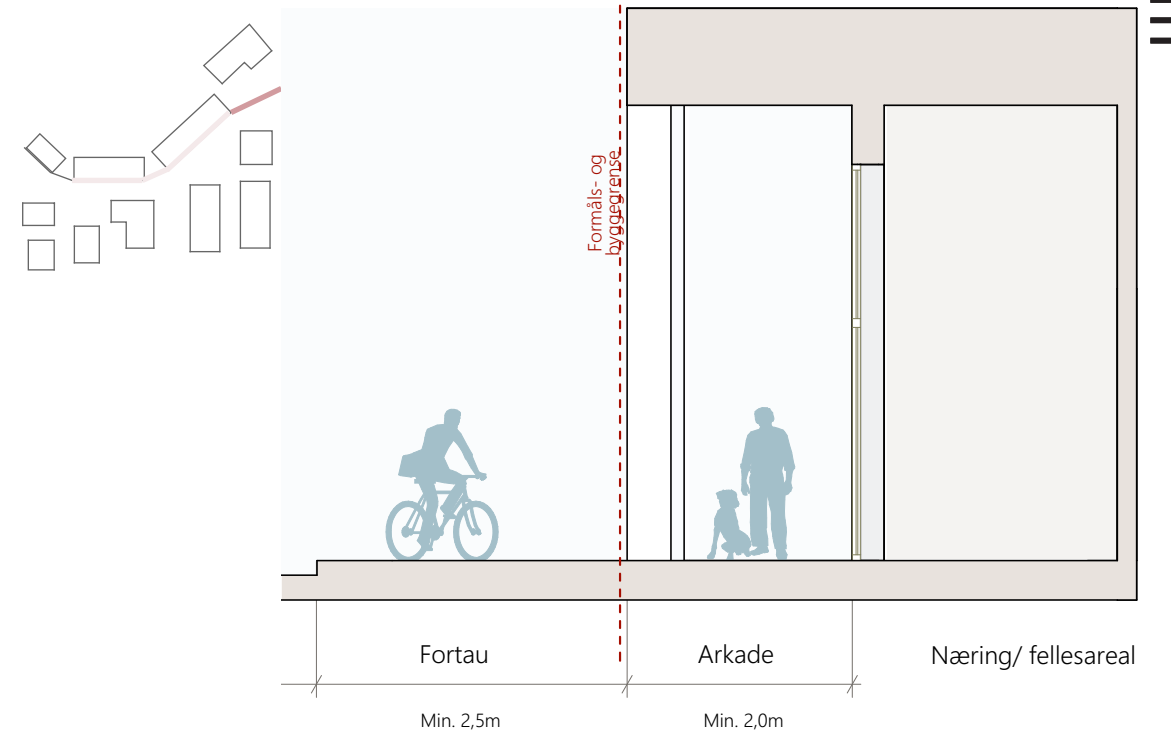
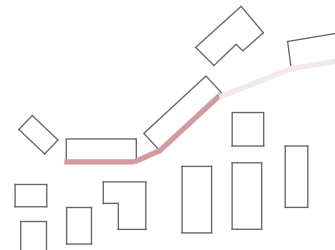
Hensikten er å skape et universelt tilgjengelig bygulv, der det tillates noe trafikk, men som likevel særlig er tilrettelagt for myke trafikanter.

Den mest trafikkerte delen av selve gateløpet skal skilles fra boligbebyggelsen i vest på samme måte som det skal etableres et skille mot sikker gangsone inn mot næringsarealene i øst.

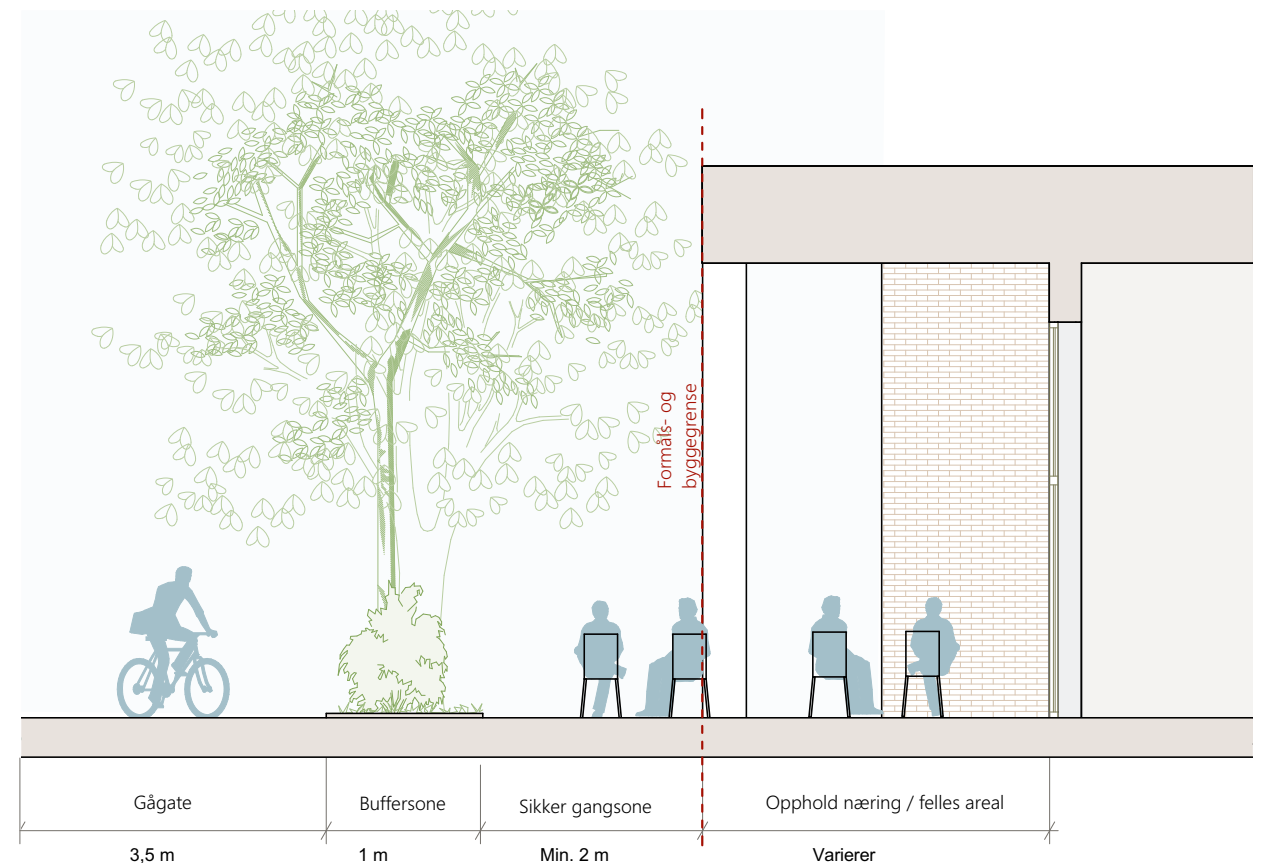
### Prinsipp

Gågaten skal være tilrettelagt for gående og syklende, men med mulighet for varelevering til næring, utrykningskjøretøy og renovasjon.

En sikker gangsone på minst 2m skal skilles fra selve gaten med en oppbrudt buffersone på ca. 1m med trær og vegetasjon



### Kantsoner mot felles uteoppholdsareal arkade (fasade felt D)



### Kantsoner mot gågate/ næring -sikker gangsone



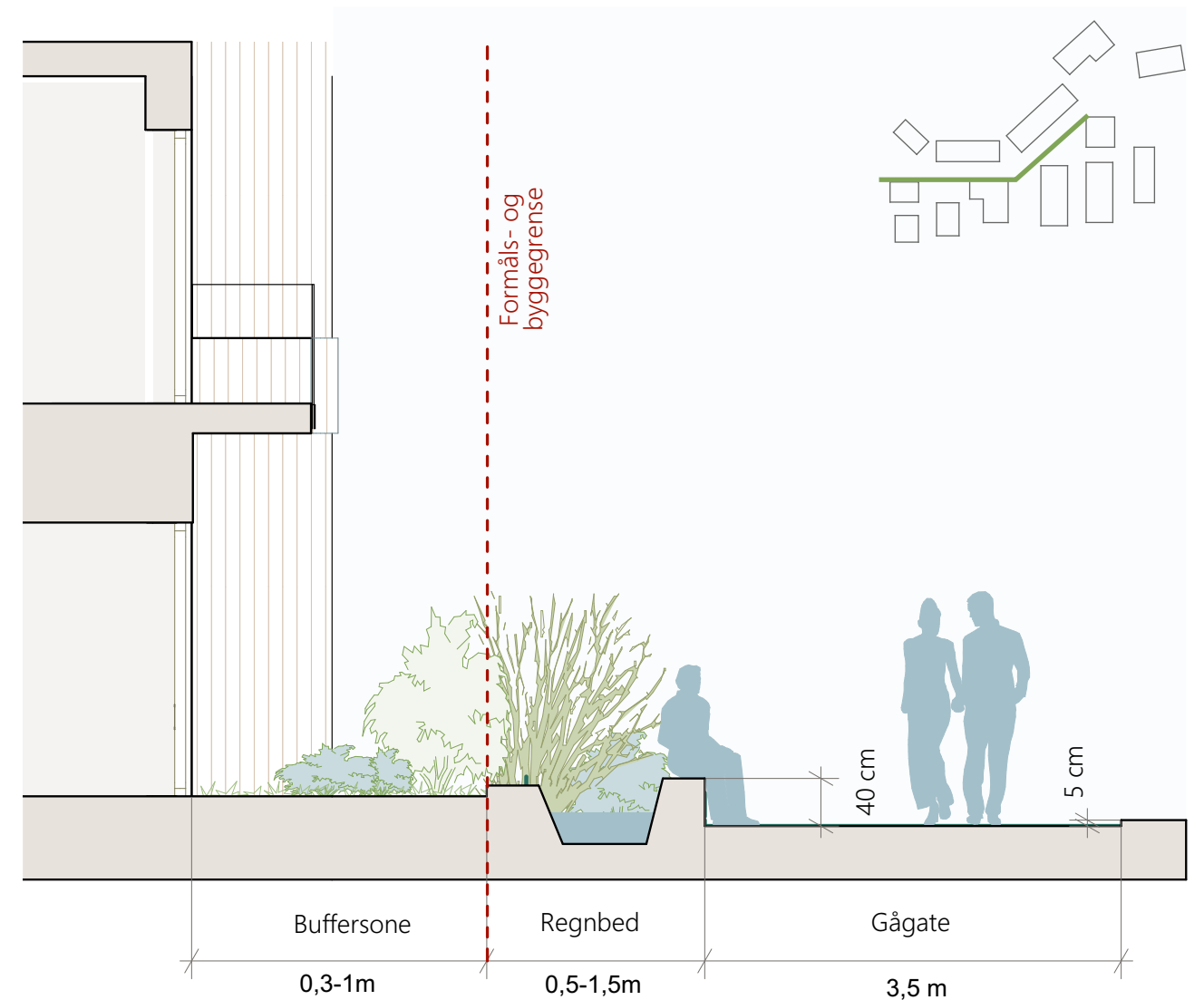
# Kantsoner gågate mot bolig

## situasjon 2 gågate/ blågrønn buffer mot bolig

En sikker gangsoner på minst 2 m skal skilles fra selve gågaten med en oppbrudt buffersone på ca. 1 m med trær og vegetasjon.

På samme måte skal boligene i felt A og B skal skilles fra gateløpet med en blågrønn buffersone bestående av vannrenne/ regnbed. Denne sonen skal ha en bredde på 0,5 -1,5 m.

Selve gaten, den sikre gangsonen og arealet inn mot næringsarealene i felt C og D skal primært ligge på samme nivå. Det tillates lave, overkjørbare kanter på rundt 5 cm, samt maks. 30 cm dype vannrenner og kanter på inntil 50 cm mot deler av buffersonene. Disse skal utformes som vegetasjonsfelt, eller opphøyde plantefelt/ regnbed/ vannrenne evt. med innfelte benker.

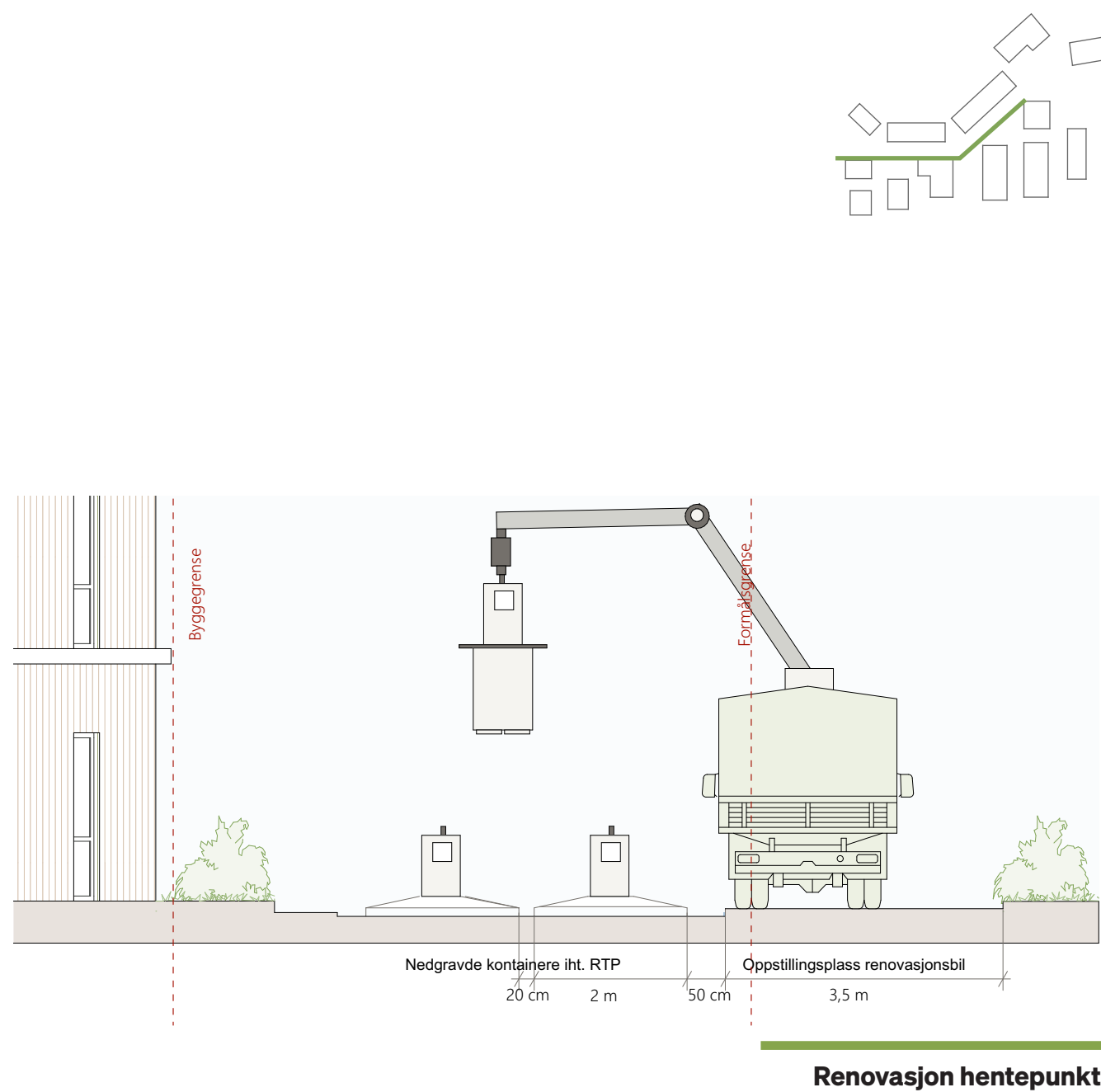


Kantsone gågate/ bolig -blågrønn buffersone

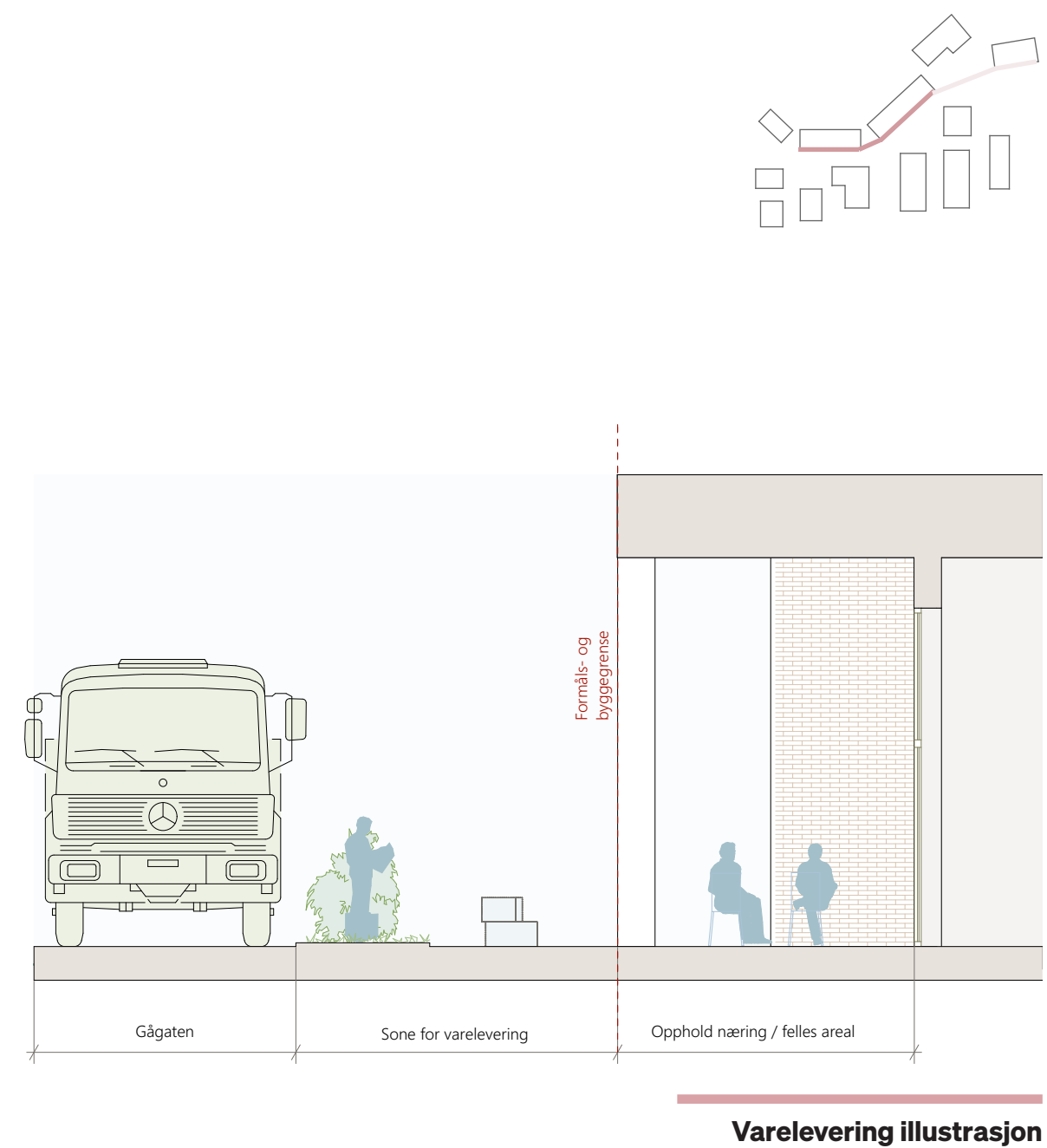


# Kantsone varelevering / renovasjon

situasjon 3 varelevering og renovasjon

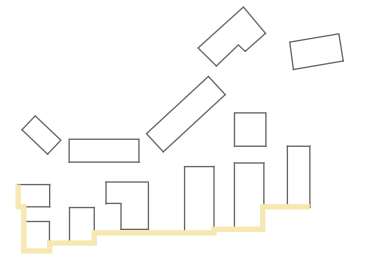


situasjon 3 - varelevering





# Kantsoner mot sjøpromenade



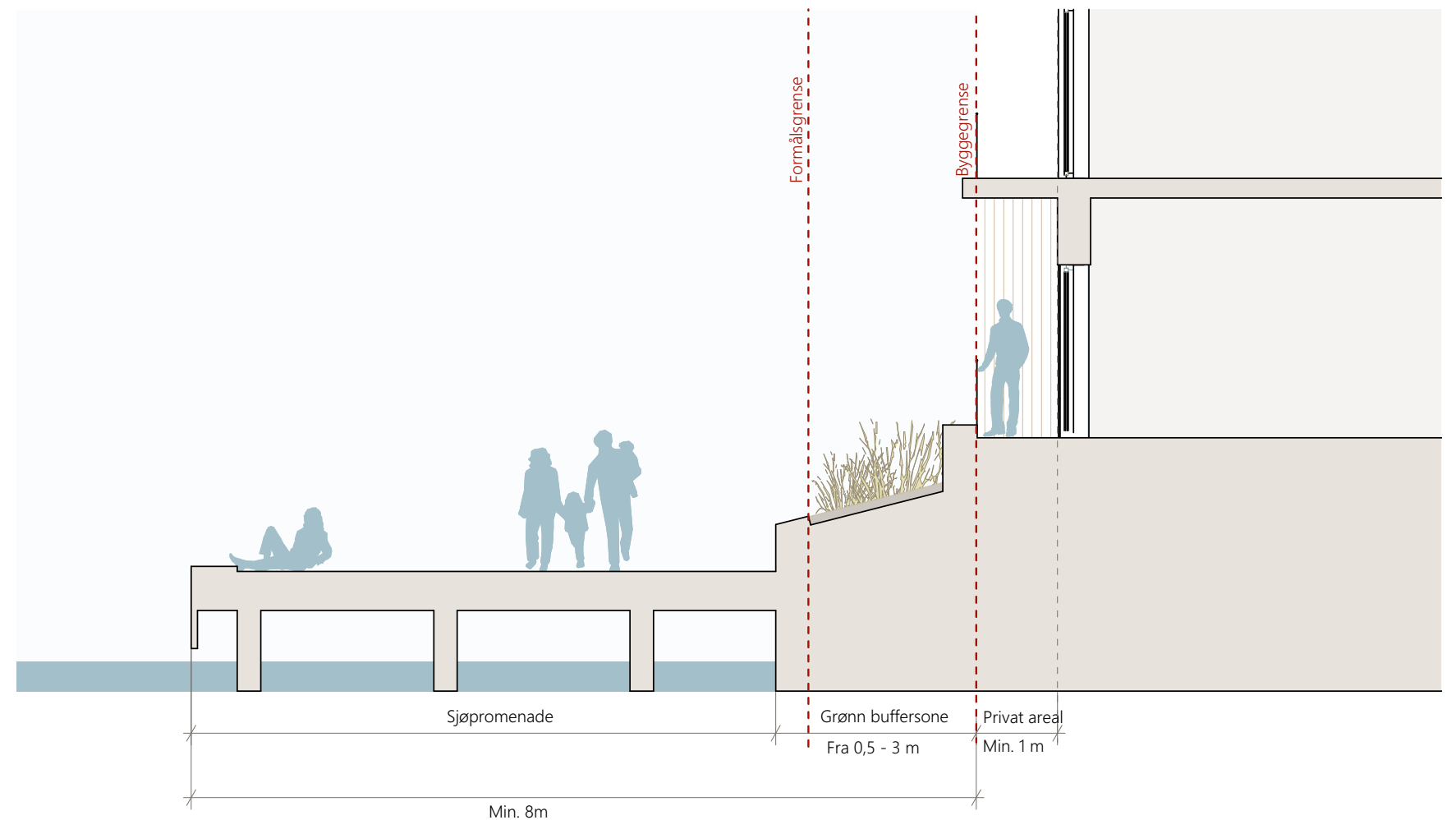
## Intensjon

Sjøpromenaden skal tilgjengeliggjøre sjøfronten for alle og skape et universelt tilgjengelig byrom/ promenade med rom for aktiviteter som bading, soling, sjøsport, turgåing og generelt opphold. Skillene skal være tydelige og ved bruk av definerte bredder, kanter og vegetasjon skal trygghet og privatliv for beboerne sikres samtidig som de offentlige områdene blir aktive plasser, passasjer og byrom som er tilgjengelige for alle.

## Prinsipp

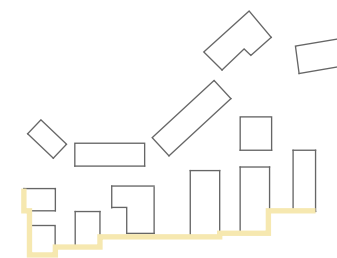
Sjøpromenaden skal gjøres universelt tilgjengelig med trinnfri tilkomst i hver ende og fra Allmenningen. Det skal være minst tre områder med nedtrapping mot sjø, tilrettelagt med sittetrinn og badestiger hvorav ett skal være minst 4 m bredt. Det tillates flytende konstruksjoner som f. eks. badstue i egen hensynssone slik vist på plankart.

En buffersone opp mot boligbebyggelsen i felt A og B skal ha vegetasjon, gress eller strandplantebed og skille den offentlige sjøpromenaden fra de private uteplassene/balkongene mot sjøen. Denne skal være minst 0,5 m bred og ligge på et mellomnivå ift. kainivå på 1,8 og 1. etasje på kote 3,5 og ha integrerte benker. Det skal i tillegg etableres «solepyramider» eller tilsvarende faste innstillinger for opphold langs promenaden.

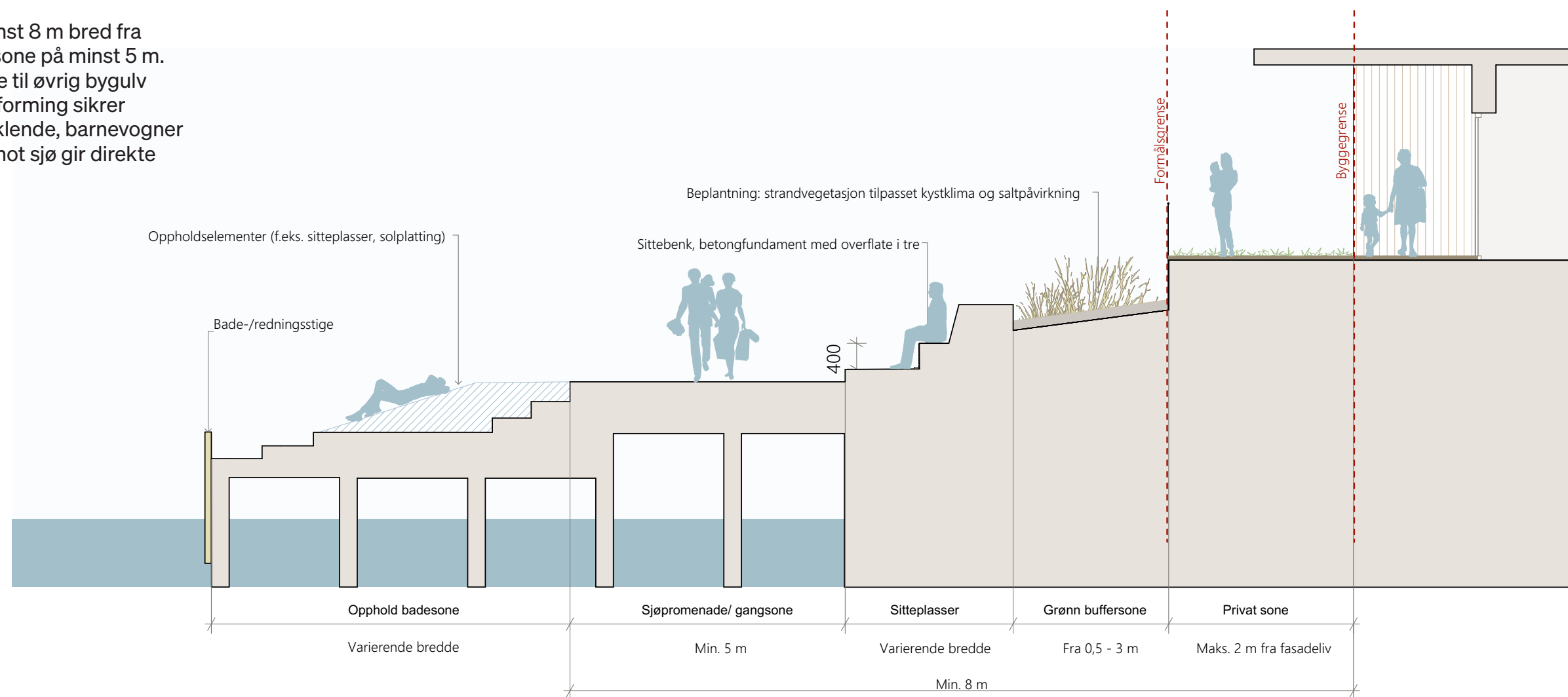


Kantsoner mot sjøpromenade





Sjøpromenaden skal være minst 8 m bred fra byggegrensen, med en gangsgang på minst 5 m. Den skal ha trinnfri forbindelse til øvrig bygulv minst tre steder. Universell utforming sikrer tilgjengelighet for gående, syklende, barnevogner og rullestolbrukere. Trapper mot sjø gir direkte tilgang til vannet.





# Kantsoner mot offentlige byrom

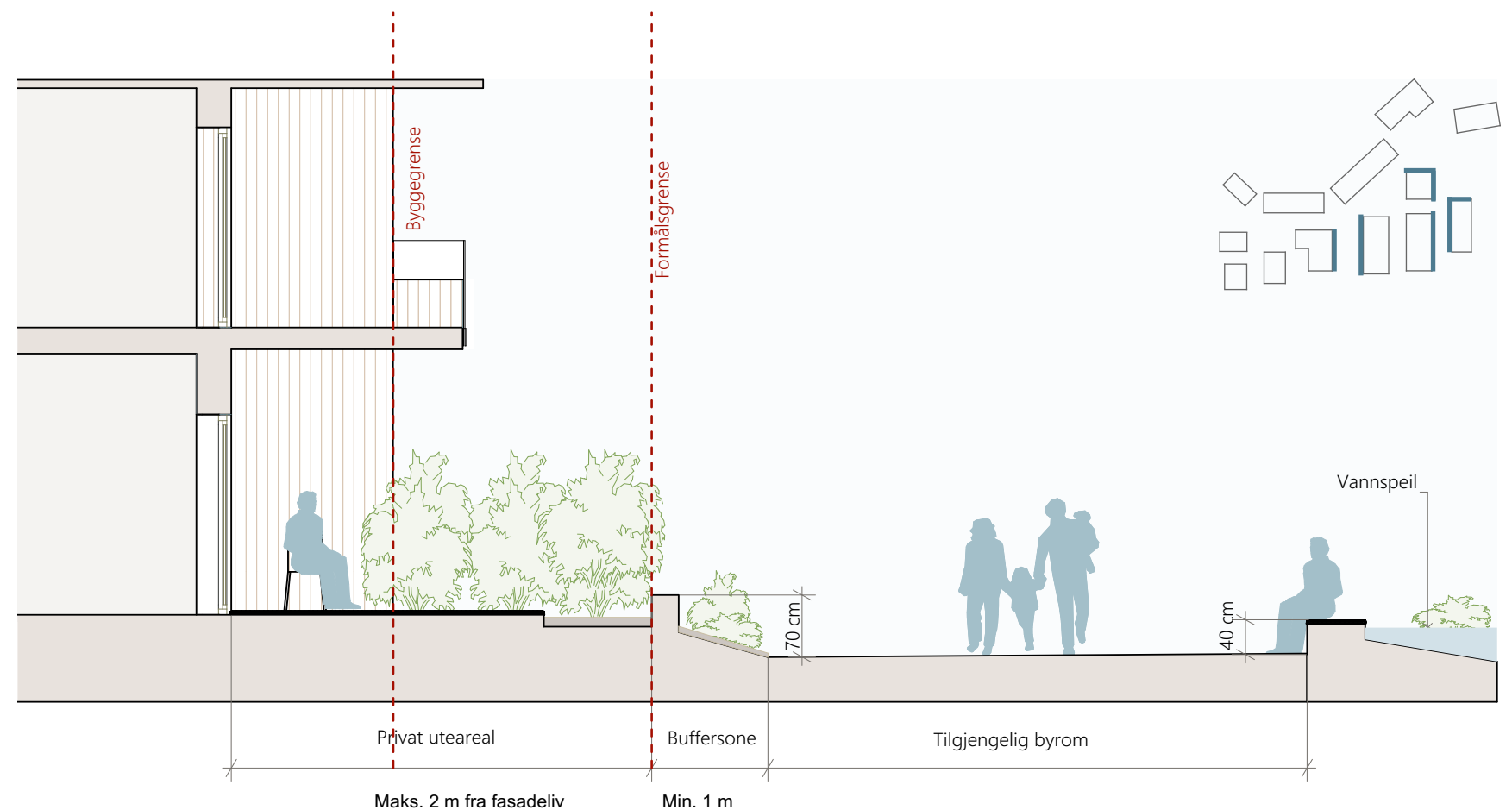
## Intensjon

Kantsoneprinsippene skal bidra til å skape varierte romforløp som skiller offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal fra de mer private- og halvprivate sonene inn mot bebyggelsen.

## Prinsipp

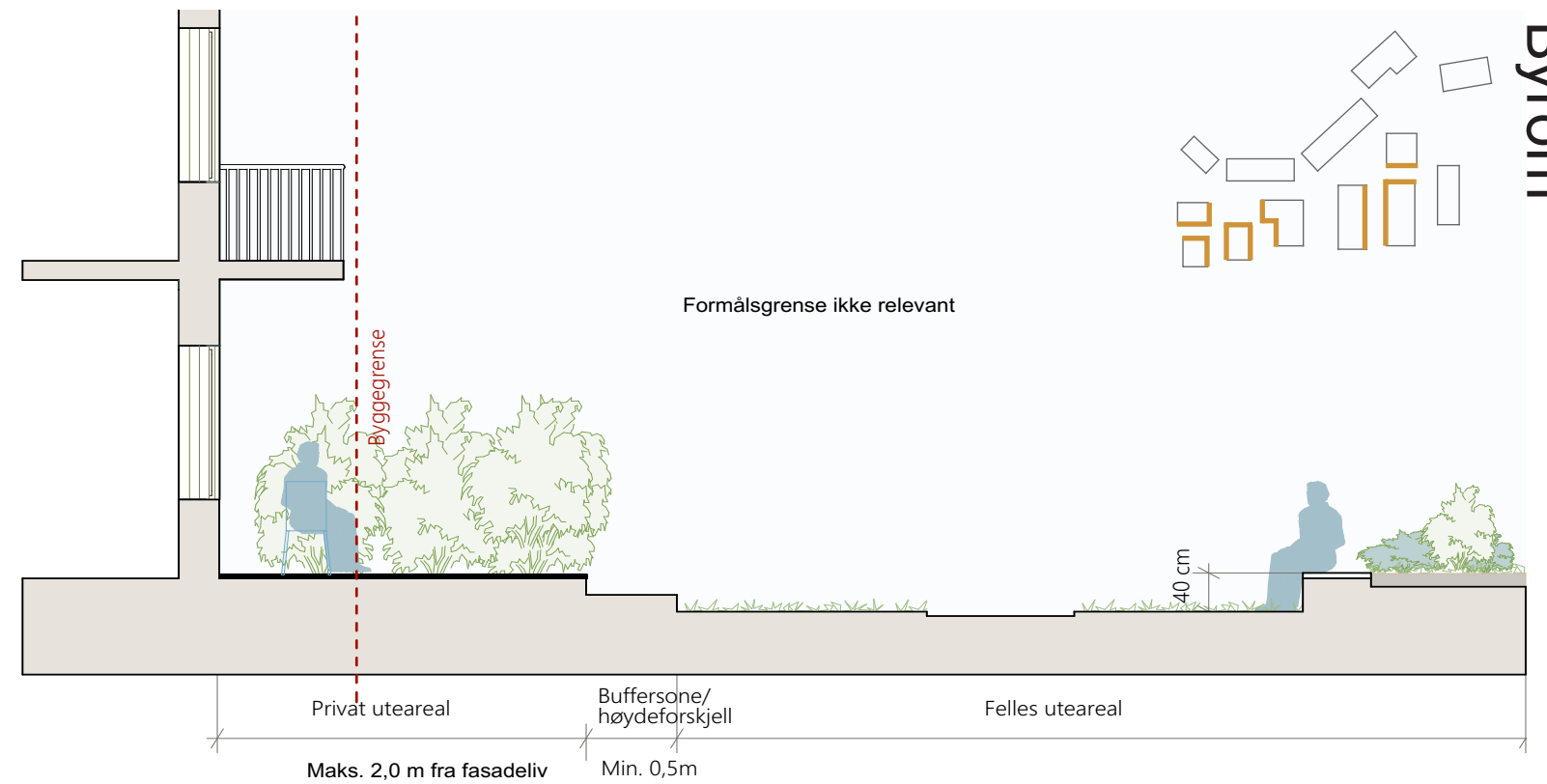
De private uteplassene/ markterrassene som henvender seg mot offentlig tilgjengelig uteoppholds- eller ferdselsareal skal skilles fra dette med en minst 0,5 m bred buffersone med beplantning eller hekk.

De skal også ligge på et hevet nivå, med en fast kant med overkant minst 70 cm over tilgrensende ferdselsareal.



Kantsoner mot offentlige byrom

## Kantsoner mot felles uteareal



### Intensjon

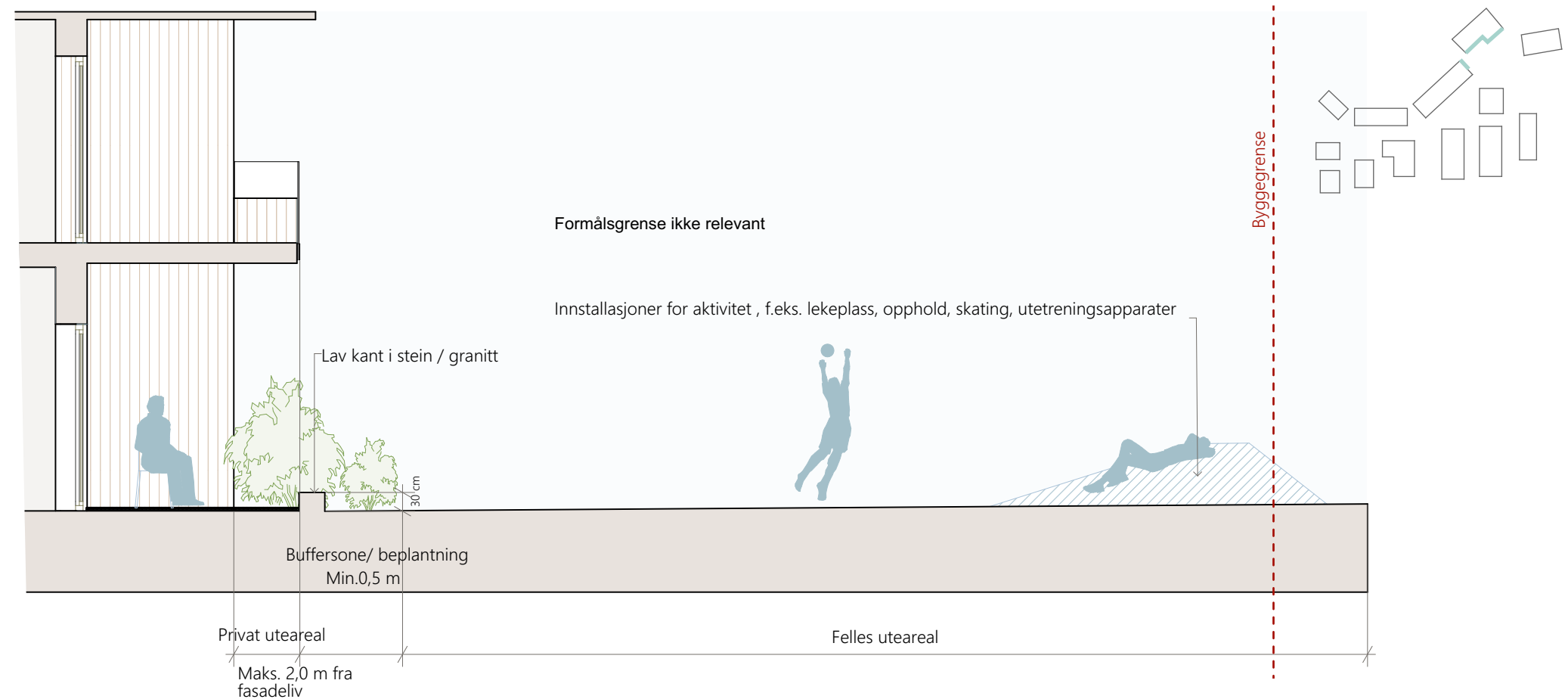
Kantsoneneprinsippene skal bidra til å skape varierte romforløp som skiller felles uteoppholdsareal fra de mer private- og halvprivate sonene inn mot bebyggelsen.

### Prinsipp

Private uteplasser / markterrasser skal fortrinnsvis ligge høyere enn tilgrensende felles uteareal og skilles fra disse med en fast kant på minst 30 cm. Markterrassene skal i tillegg skilles fra fellesarealet med en buffersone med vegetasjon på minst 1m.

Kantsoner som henvender seg mot felles uteoppholdsareal for beboere i felt D kan ha en mykere overgang med lav nedtrappende kant eller skråning. Også her skal likevel de private uteplassene / markterrassene skilles fra øvrig felles areal med plantefelt eller hekk, bredde minst 0,5 m.

### Kantsoner mot felles uteoppholdsareal



### Kantsoner fra privat til felles uteareal (felt D)





Bebyggelse



Bebyggelsen for Lehmkuhlstranden har egne regler for hvert felt A-D etter takutforming, gesims, balkonger, kantsoner og materialer og farger.





# Typologi og form

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.c Typologi og form

Prinsipp for typologi og form vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

### Felt A

Felt A skal ha saltak kombinert med flate takopplett og ha en noe lavere bebyggelse enn Felt B.

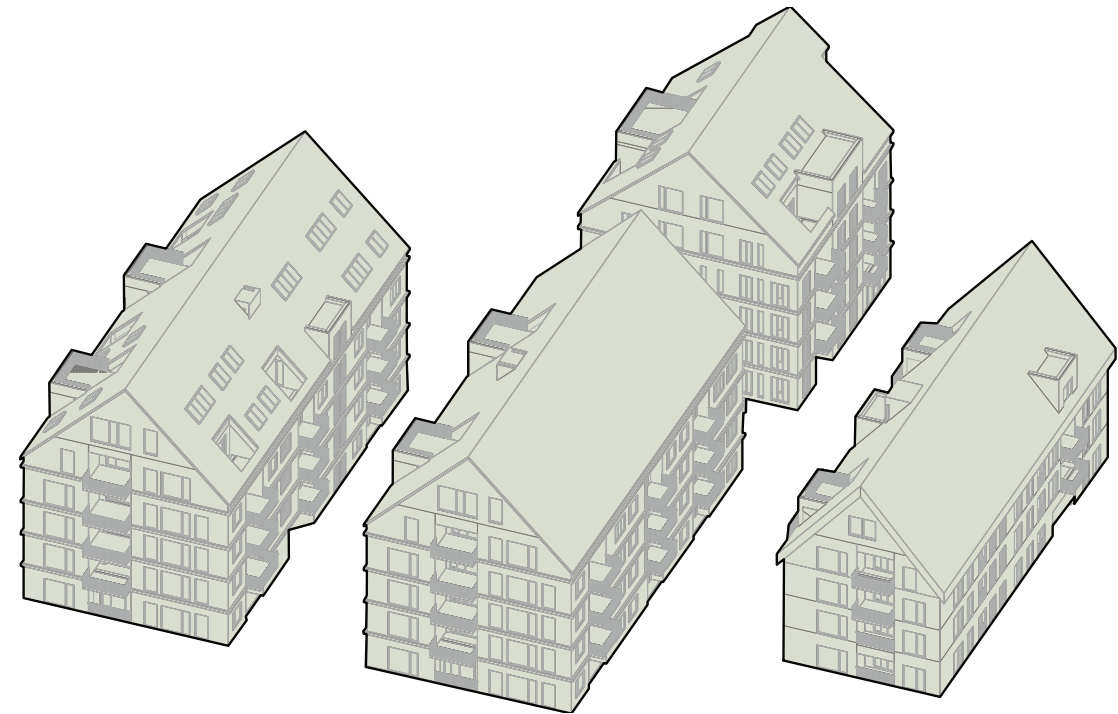
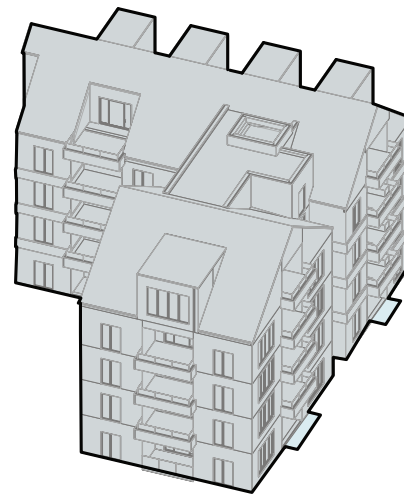
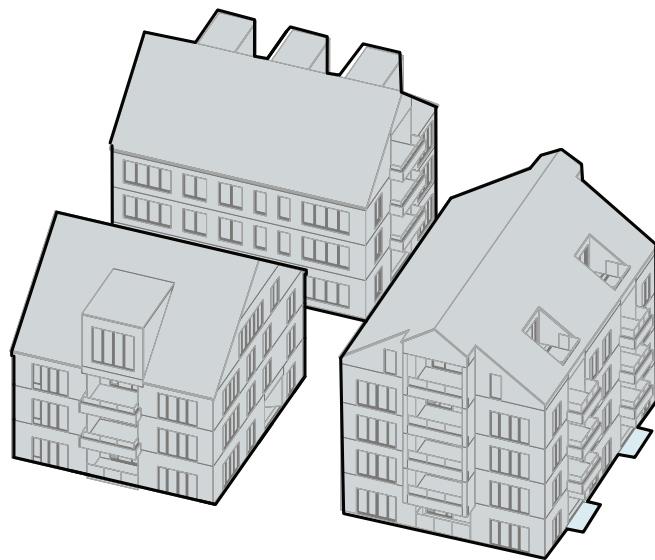
Fasadene mot gågaten i nord skal ha en noe mer urban karakter med færre balkonger og flere takopplett. Fasadene skal hovedsakelig ha malt eller beiset trekledning.

### Felt B

Felt B skal ha lange saltak og en noe høyere bebyggelse enn i Felt A.

Fasadekledningen skal primært være av tre, malt eller beiset. Felt B skal ha en sterkere, evt. mørkere fargepalett enn felt A. I Felt B tillates to balkongtyper.

For Felt B tillates en underetasje med parkering og boder.



### Felt C

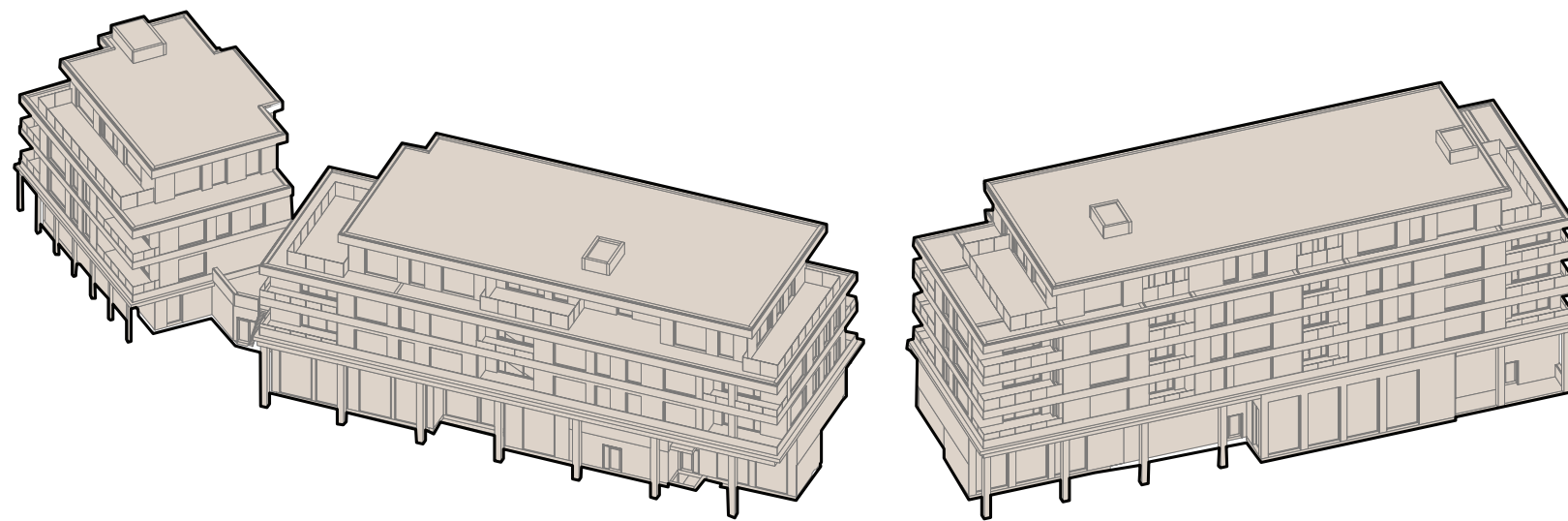
Felt C skal ha flate tak der øverste nivå skal ha sedumtekkning.

Fasadekledningen skal primært være av pusset mur, stein eller tegl i nøytrale beige/grå farger.

Byggene i felt C vil på denne måten danne en rolig bakgrunn mot den bratte fjellskjæringen. Fjellskjæringen har til nå utgjort en barriere for ferdsel og bruk, men bebyggelse med integrerte trapper og terengakser vil tilgjengeliggjøre områdene bak, som hittil har vært vanskelig tilgjengelige.

Det skal være næring og større takhøyde i deler av første etasje, noe som vil gi en mer urban setting og aktivere nabolaget og gågaten med mulligheter for opphold og sosial interaksjon.

Nederst skal smartparkeringsystem i tre nivåer inn mot eksisterende fjellskjæring sørge for tilstrekkelig parkeringsdekning.



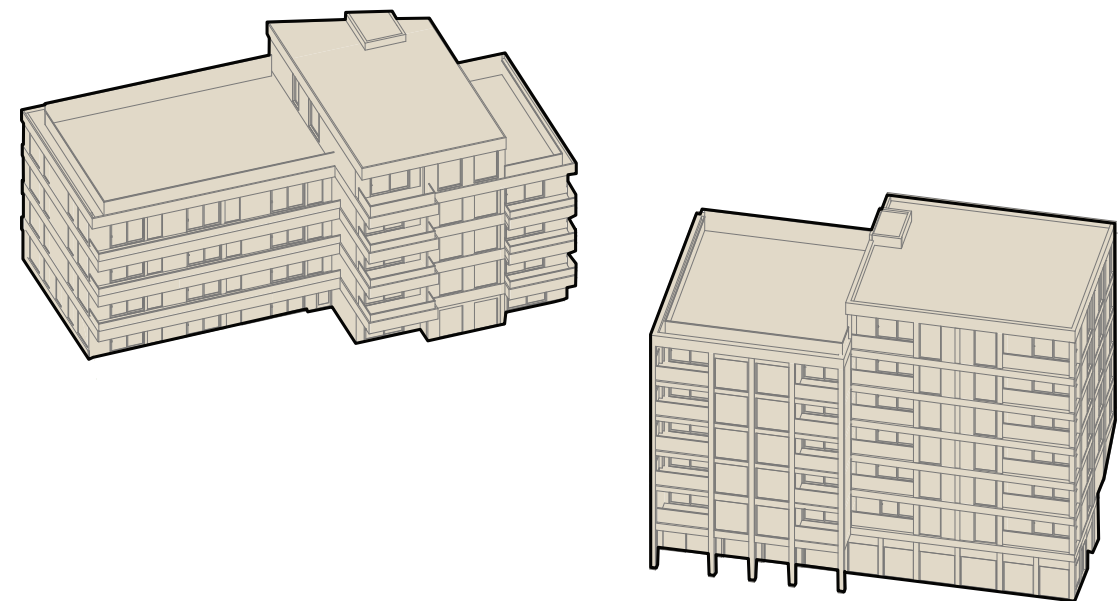
### Felt D

Felt D skal ha flate tak der øverste nivå skal ha sedumtekkning.

Bygg 12 og 13 i felt D skal, på samme måte som felt C ha et muralt uttrykk som bidrar til at den bratte fjellskjæringen dempes ned og tilgjengeliggjør større deler av området.

For å aktivere nabolaget og gågaten med muligheter for opphold og sosial interaksjon tillates næring med større takhøyde i deler av første etasje.

Nederst skal smartparkeringsystem i tre nivåer inn mot eksisterende fjellskjæring sørge for tilstrekkelig parkeringsdekning.





# Gesims og takutforming

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.d Gesims og takutforming

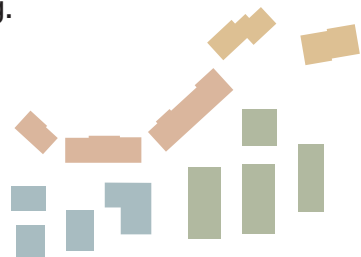
- Maks byggehøyder er angitt i plankart som GH – gesimshøyde for flatt tak og MH for skrå tak.
- Takoppbygg skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte.
- For bygg med skråtak tillates innslag av flate partier til trapp og heishus, tekniske installasjoner, takopplett og/ eller takterrasser på inntil 30% av den totale takflaten pr. bygg.
- For bygg med flate tak tillates tekniske installasjoner og konstruksjoner på maksimum 10 % av takflatene og opptil 1,5m over takflaten.
- Prinsipp for gesims og takutforming er vist i formingsveilederen, og skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

## Intensjon

Varierte takformer, takoppløft og gesims høyder skal bidra til å tilpasse prosjektet til eksisterende nabobebyggelse og nabolag samtidig som det skal sikre arkitektonisk kvalitet gi gode og varierte boligbygg for økt livskvalitet for beboerne.

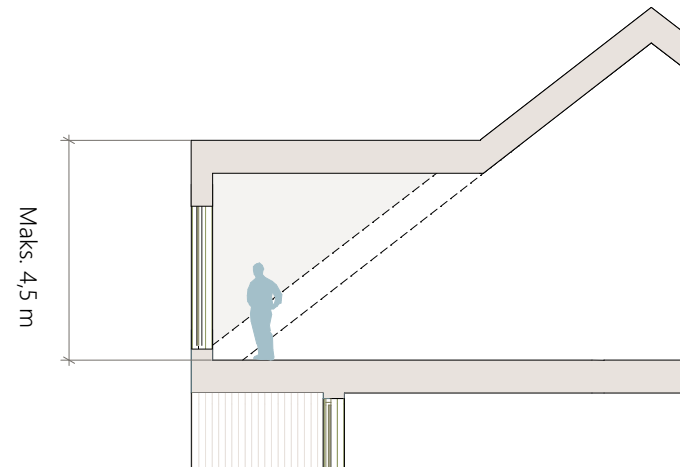
## Prinsipp

Utforming av tak, takoppløft og takterrasser skal varieres iht. takformer/ prinsipp hentet fra nærliggende bebyggelse i nabolaget. For felt A og B tillates at inntil 30% totalt av hele takflaten per bygg kan bestå av takopplett og/ eller takterrasse. Felt C og D har flate tak for å sikre utsikten for bakenforliggende bygg.



## Felt A

Felt A skal ha saltak i varme, rødoransje farger med ulike takvinkler på mellom 30 og 40 grader. Det tillates ikke samme takvinkel på samtlige bygg. Det tillates flate takoppløft på inntil 4,5 m som vist, samt to typer takterrasser iht. illustrasjoner nedenunder.



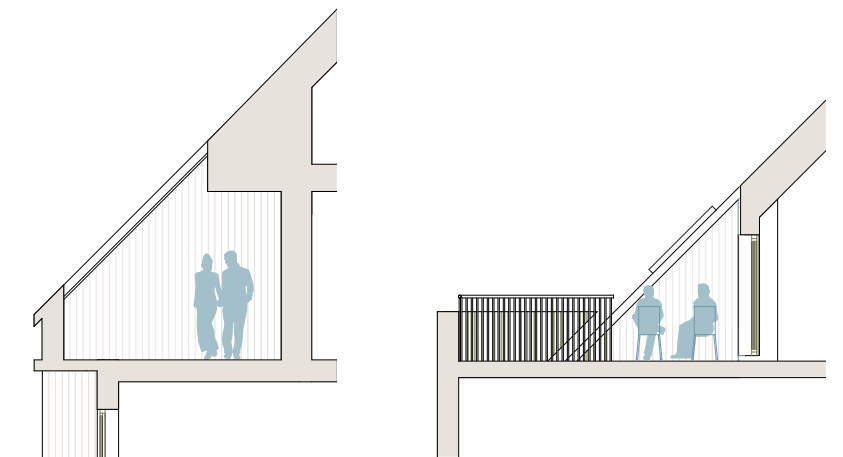
Takopplett Maks. 4,5 m (Felt A og B)



Typiske takopplett Felt A

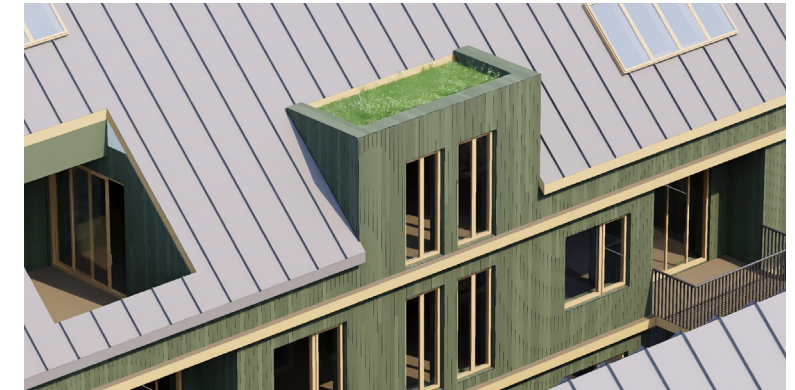
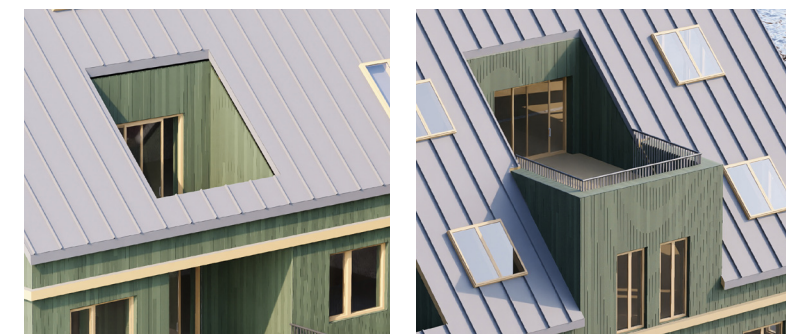
## Felt B

Felt B skal ha saltak med ulike takvinkler på mellom 40 og 50 grader. Det tillates flate takoppløft på inntil 4,2 m som vist, samt to typer takterrasser iht. illustrasjoner nedenunder.



Balkongtype 1 - inntrukket

Balkongtype 2 - opplett



Typiske takopplett og balkong Felt B



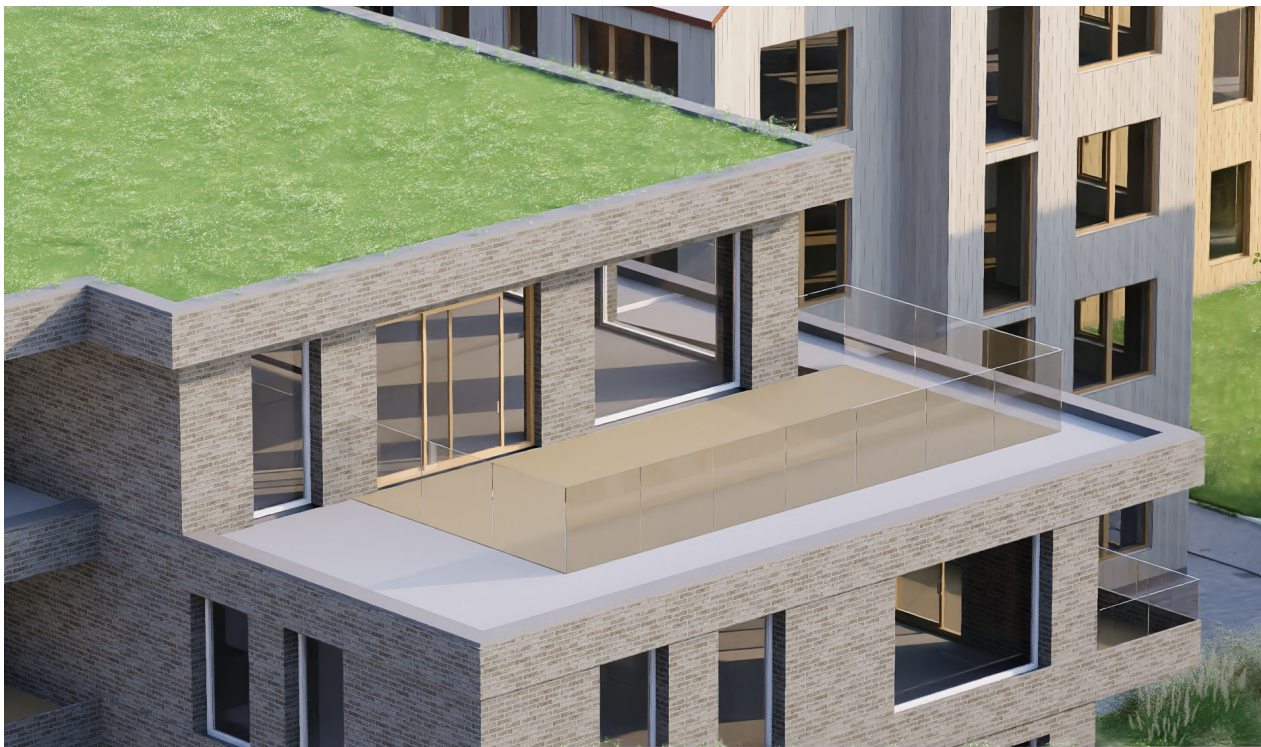
### Felt C

Felt C skal ha flate tak og toppetasjene skal mot vest trekkes tilbake fra fasadelivet minst 1 m.  
 Også takterrassene skal trekkes tilbake og det tillates ikke terrasser på hele takflaten eller på øverste takplan.  
 Mot øst, nord-øst skal rekkverket på takterrassene trekkes tilbake minst 2 m.  
 De øverste takflatene skal ha sedumtekking.



**Felt C:**  
 Inntrukket toppetasje/ yttervegg mot gågate,  
 min. 1 m

**Felt C og D:**  
 Inntrukket rekkverk på takterrasse  
 mot øst/ nordøst min. 2 m.



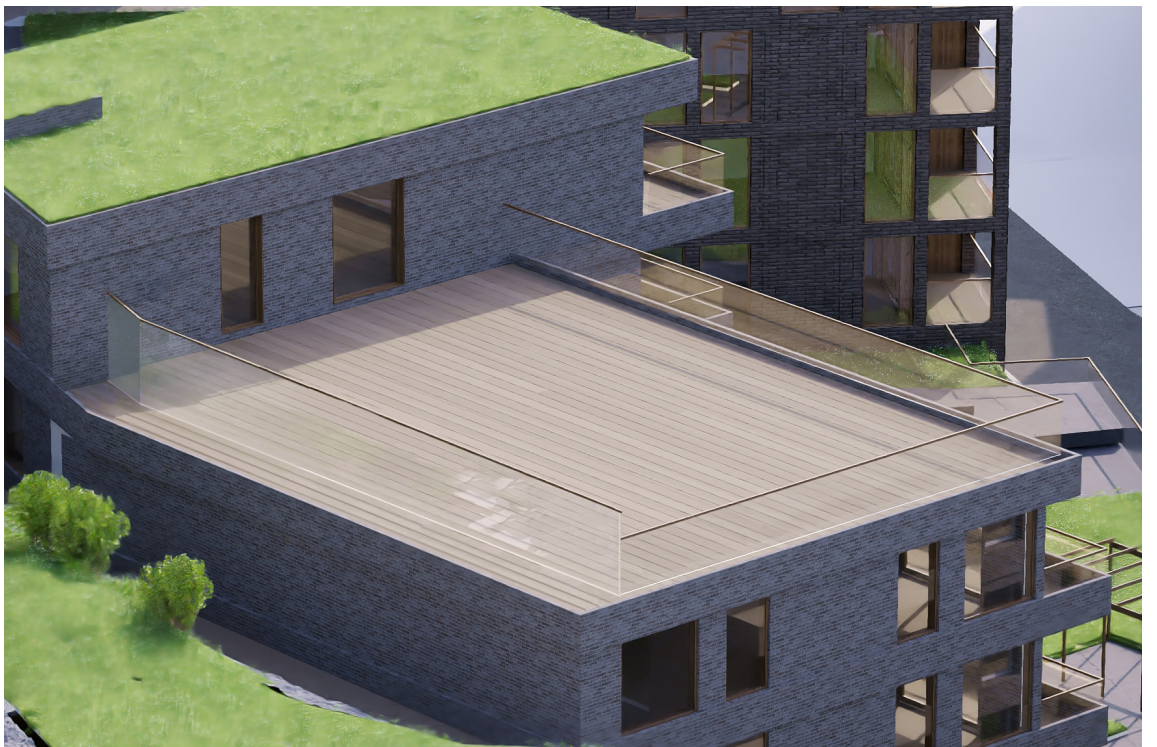
Typisk takterrasse Felt C

### Felt D

Felt D skal ha flate tak og toppetasjen i bygg 12 skal mot sørøst trekkes tilbake minst 5 m fra fasadelivet under.  
 Også takterrassene skal trekkes tilbake og det tillates ikke terrasser på hele takflaten eller på øverste takplan.  
 Mot nord-øst skal rekkverket på takterrassene trekkes tilbake minst 2 m.  
 De øverste takflatene skal ha sedumtekking.



Typisk takterrasse bygg 13, Felt D



Typisk takterrasse bygg 12, Felt D

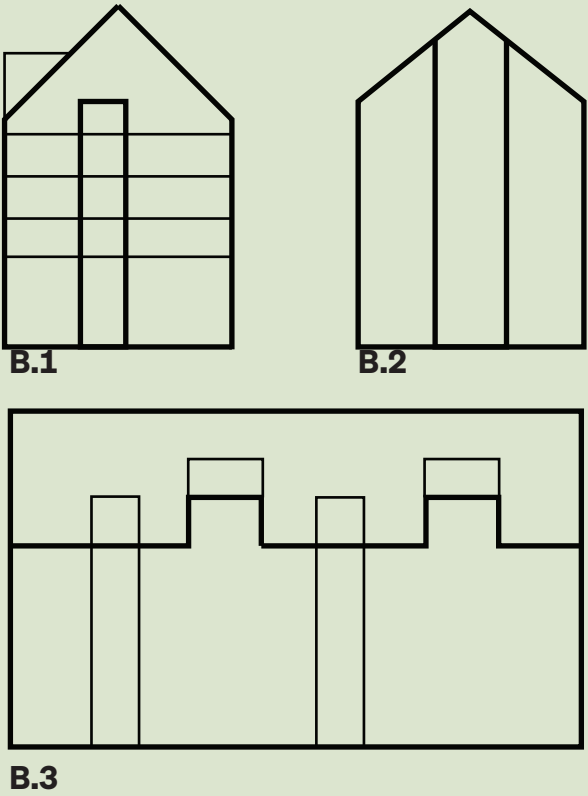
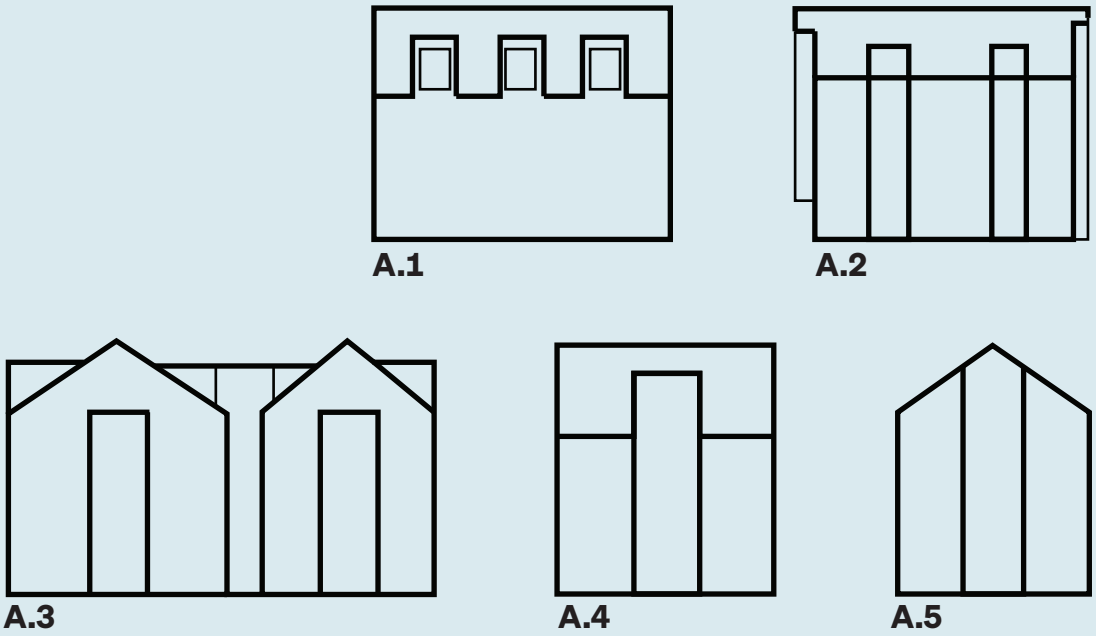


# Fasadeinndeling

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.e Fasadeinndeling

Prinsipp for fasadeinndeling vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



## Intensjon

Å skape varierte fasadeuttrykk som kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming inspirert av eksisterende bebyggelse i området.

## Prinsipp

De ulike feltene har ulike prinsipp for typologi/ inndeling med materialitet og utforming jf. temakart og oppriss.

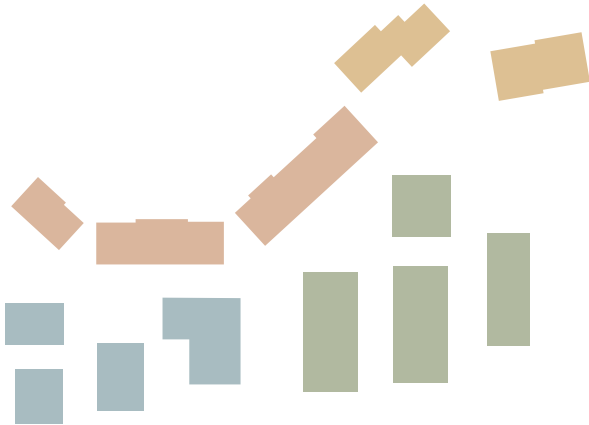
## Felt A

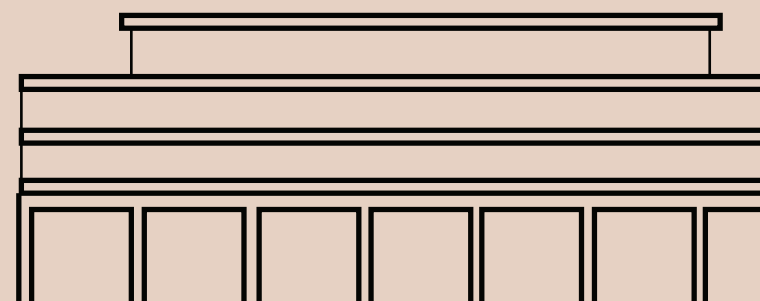
Felt A skal ha fasader med trekledning, takopplett og sentrerte fremsping på fasade mot sjø. Feltet skal også ha balkonger og høye vinduer fortrinnsvis plassert rett over hverandre.

## Felt B

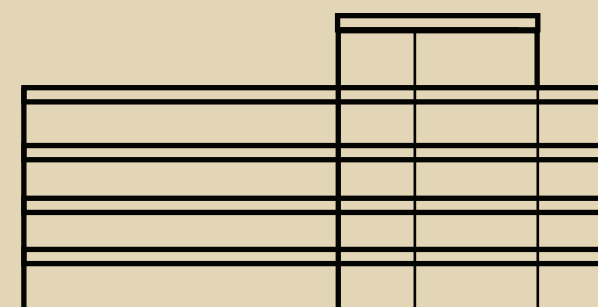
Felt B skal ha fasader med trekledning, takopplett og a-sentrerte inntrukne partier på fasade mot sjø.

Feltet skal også ha balkonger og høye vinduer fortrinnsvis plassert rett over hverandre samt horisontale bånd i en noe kontrasterende farge fra øvrig fasadekledning.

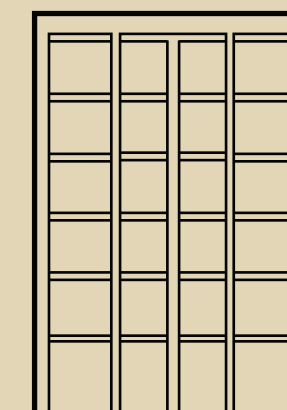




C.1



D.1 - Bygg 12



D.2 - Bygg 13

### Felt C

Felt C skal ha et muralt uttrykk med høy, inntrukket 1. etasje med arkade/ søyler mot gågate samt inntrukne partier i øverste etasje mot vest.

Feltet skal primært ha inntrukne balkonger/ terrasser og høye vinduer fortrinnsvis plassert rett over hverandre.

### Felt D

Felt D skal også ha et muralt fasadeuttrykk med høye vinduer og inntrukket 1. etasje med arkade/ søyler mot gateplan samt inntrukne partier i øverste etasje mot vest.

For Bygg 12 tillates balkonger/ terrasser utkraget eller utenpåhengte, mens for Bygg 13 skal de primært være inntrukne. Maks tillatt utkraging er 1 m for bygg 13.





# Balkonger og terrasser

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.f. Balkonger og terrasser

Prinsipp for balkonger og terrasser vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

### 2.3. Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

**2.3.3.** For bebyggelse innenfor feltene BB2 og BB3 tillates utkraging av balkonger inntil 1,0 meter over arealer regulert til offentlig formål. All utkraging over offentlig areal skal prosjekteres og utføres med minimum frihøyde på 5,0 meter målt fra ferdig planert terreng/dekke til underkant av balkongkonstruksjonen.

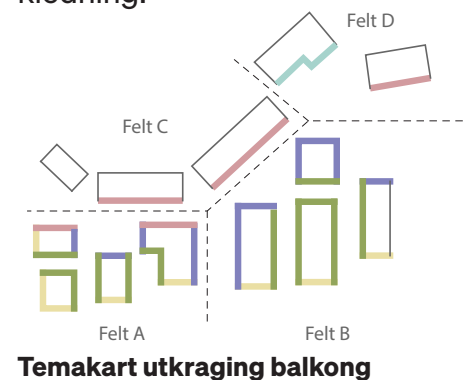
**2.3.4.** For bebyggelse innenfor feltene BB1, KBA1 og KBA2 tillates balkonger å krage ut inntil 1,4 meter utover fastsatt byggegrense mot o\_GG2 sjøpromenaden. Utkragingen skal i sin helhet ligge innenfor areal regulert til byggeformål.

## Intensjon

Å skape varierte fasadeuttrykk som kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming inspirert av eksisterende bebyggelse i området.

## Prinsipp

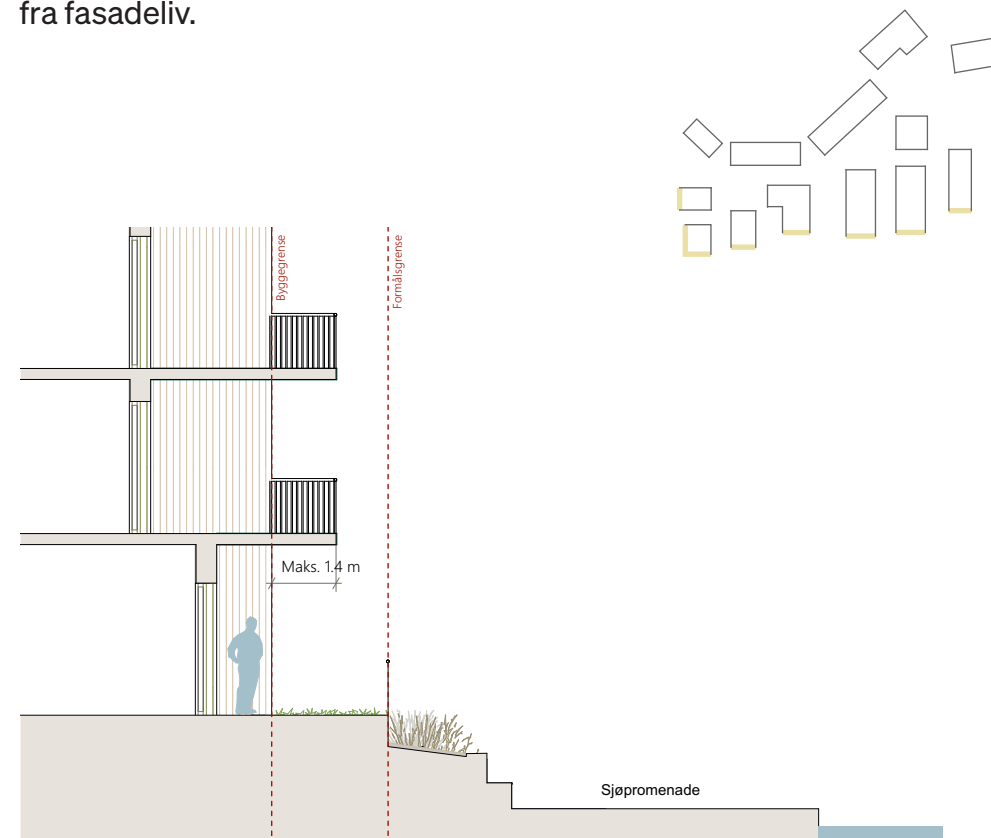
Avhengig av himmelretning og om byggene grenser mot offentlig tilgjengelige uteareal eller ikke, vil det gjelde ulike prinsipper for tillatt balkongtype og maksimal utkraging. Mål for maks. utkraging gjelder alltid fra utside yttervegg/kledning.



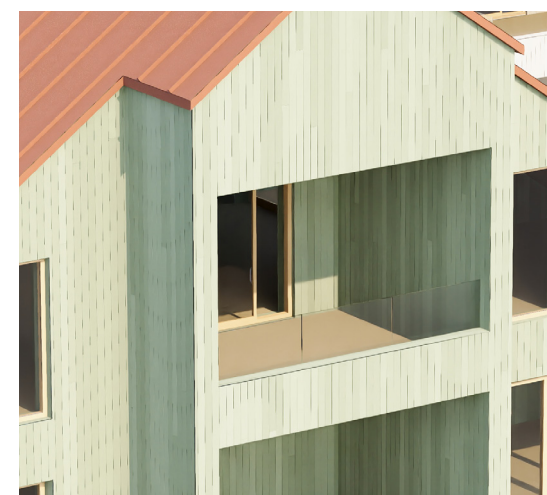
## Balkonger som vender mot sjøpromenade

Mot sjøpromenaden tillates en maksimal utkraging på 1,4 meter for balkonger som befinner seg 4,5 meter eller mer over promenadens nivå (vist på kote 1,8).

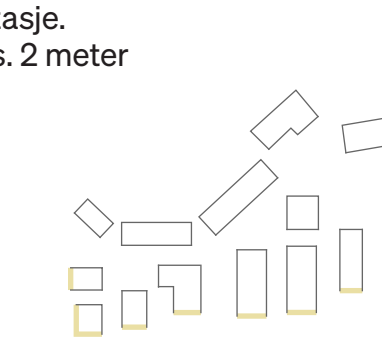
Det tillates ikke utkragede balkonger i 1. etasje. Privat uteareal /markterrasse tillates maks. 2 meter fra fasadeliv.



**Maks. 1,4 m utkraging**



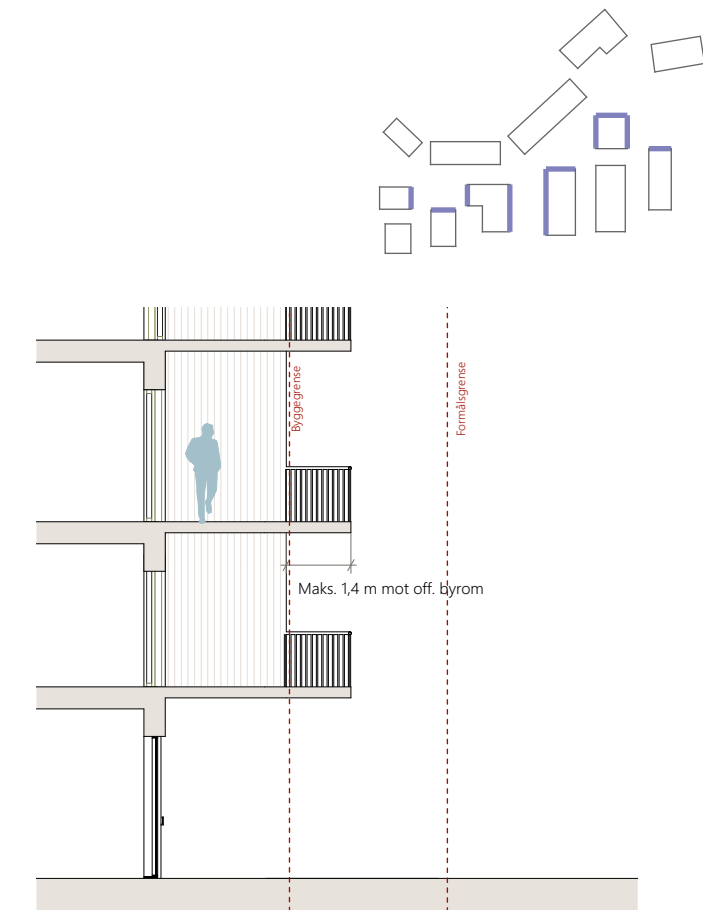
**Balkongtype Karnapp (felt A)**



**Balkongtype (Felt A og B)**

## Balkonger som vender mot offentlig tilgjengelige byrom

Mot offentlig tilgjengelige byrom tillates en maksimal utkraging på 1,4 m for balkonger.



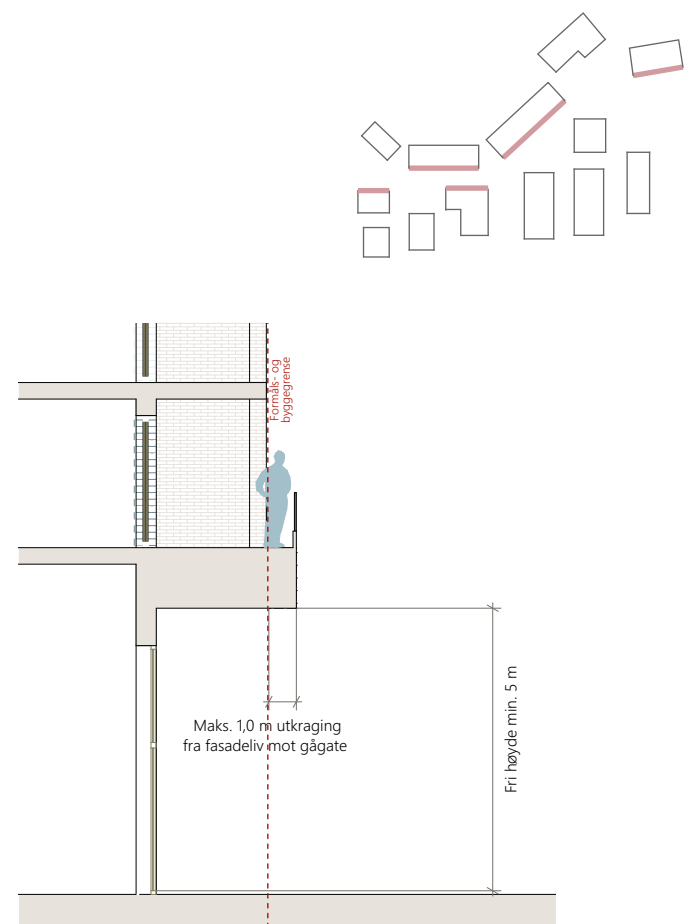
**Maks. 1,4 m utkraging**



**Balkongtype (Felt A og B)**

## Balkonger som vender mot gågate

Mot gågaten tillates en maksimal utkraging på 1 m for samtlige balkonger.



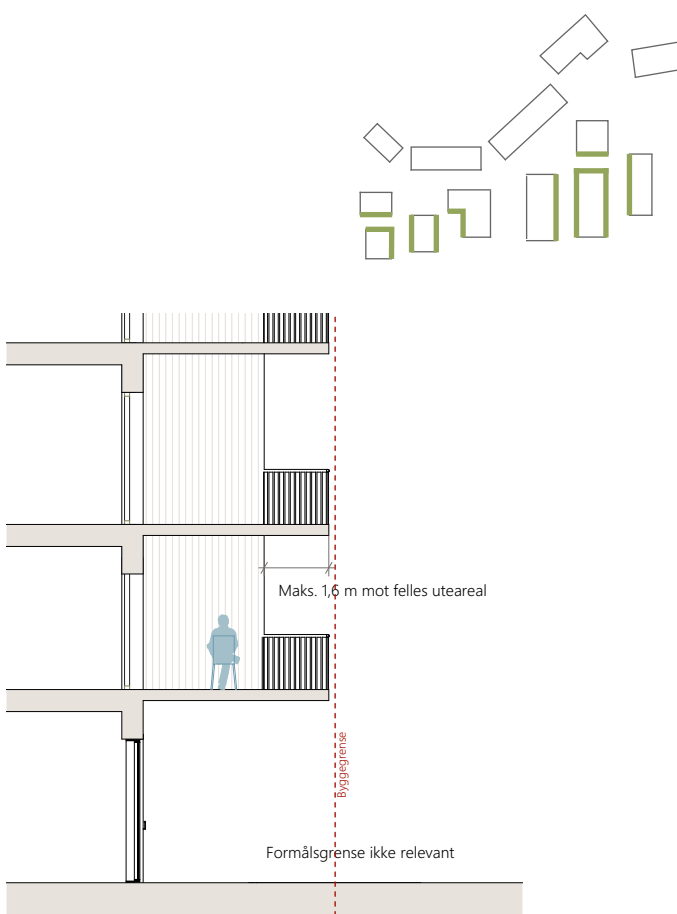
Maks. 1,0 m utkraging



Balkongtype (felt D)

## Balkonger som vender mot felles uteareal for boligene

Mot felles uteareal tillates en maksimal utkraging på 1,6 m for samtlige balkonger.



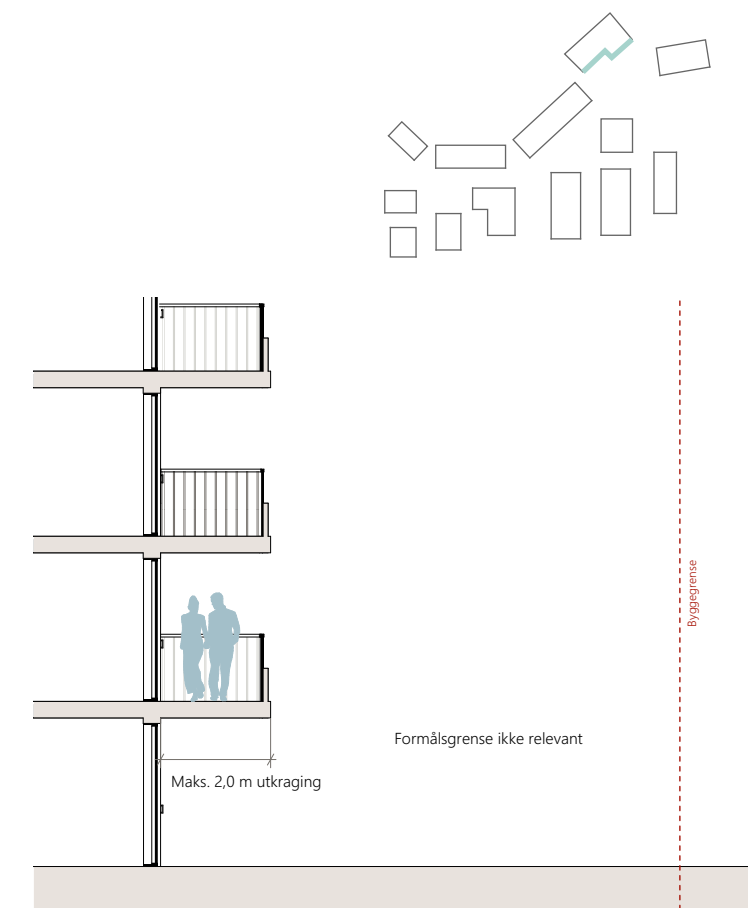
Maks. 1,6 m utkraging



Balkongtype (Felt A og B)

## Balkonger som vender mot felles uteareal for boligene i bygg 12 (felt D)

Mot felles uteareal for bygg 12 felt D tillates maks 2,0 m utkraging fra fasadeliv for utenpåliggende balkonger.



Maks 2,0 m utkraging  
Felt D Bygg 12 - utenpåliggende balkong



Utenpåliggende balkong (felt D)



# Farge- og materialbruk

## Relevante planbestemmelser

### 3.1.1.g Farge- og materialbruk

- Prinsipp for farge og materialbruk vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

Felt A og B som ligger nærme sjøkanten skal fargesettes med inspirasjon fra de tradisjonelle fargesterke sjøbodene i Sandviken. De skal ha fasader med trekledning i tradisjonelle, friske farger inspirert av eksisterende typisk norske sjøbuer i okergult, grønt, rødt og brunt.

Også for Felt C og D er fargetoner og materialbruk hentet fra eksisterende bebyggelse i Sandviken, men her en mer nedtonet beigegrå fargepallett og kledning av tegl, mur eller stein / eksponert murverk slik vi finner i den mer bakenforliggende bebyggelsen.

Mindre partier av fasadene, f.eks ved balkonger som er tilbaketrukket kan ha annen kledning. Byggene vil på denne måten danne en rolig bakgrunn og bidra til at den bratte fjellskjæringen, som til nå har utgjort en barriere for ferdsel og bruk, brytes ned og området som til nå har vært vanskelig å nå, tilgjengeliggjøres.



Konsept fargekart fasader med skille mellom Felt A - B og Felt C - D



Konsept fargekart tak

Sedumtak   Røde tak   Svarte tak

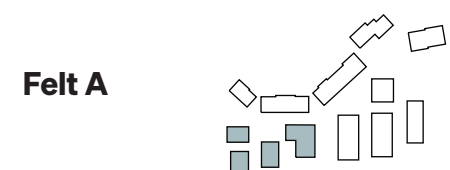


Inspirasjon farger fasade og tak i Sandviken





# Veiledende palett



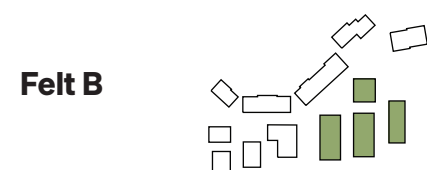
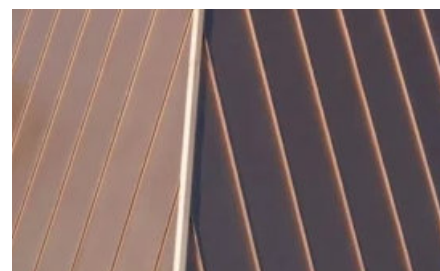
Hovedpalett



Detaljfarger



Røde tak, f.eks. båndtekket/takstein



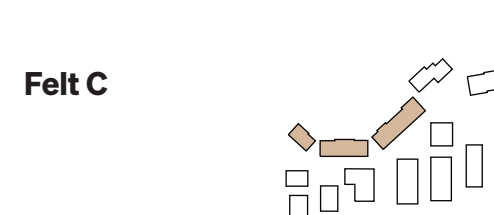
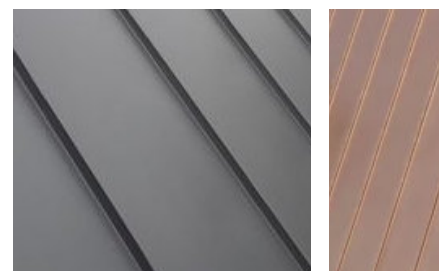
Hovedpalett



Detaljfarger



Svarte og røde tak



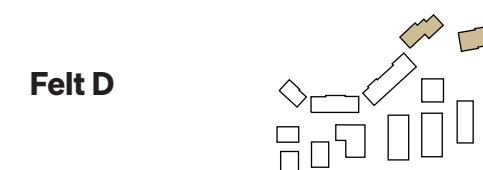
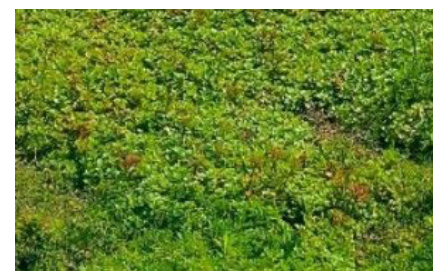
Hovedpalett



Detaljfarger



Grønt sedumtak



Hovedpalett



Detaljfarger



Grønt sedumtak

