

FORMINGSVEILEDER

Detaljreguleringsplan for Fana. Gnr. 42, Bnr. 27
mfl., Litle Nesttunvatn, plan-ID 4601-70070000

TIPPETUE
ARKITEKTER AS



TIPPETUE
ARKITEKTER AS

INNLEDNING

Formingsveilederen er utarbeidet til Detaljreguleringsplan for Litle Nesttunvatn, og angir rammer for arkitektur innenfor planområdet og er veiledende for byggesaksbehandling.

Formingsveilederen belyser intensjoner og prinsippløsninger for utforming av bebyggelsen, for typiske situasjoner i uterom mellom bebyggelsen og for byrom.

Formingsveilederens intensjon er å sikre at planområdet utvikles og fortettes med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en helhetlig ramme og i samspill med omkringliggende bymiljø og den blågrønne strukturen, og med ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet.

Formingsveilederens prinsippløsninger er ikke detaljløsninger men viser typiske situasjoner for utformingen av bebyggelse og byrom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom de ulike elementene. Situasjoner og temaer som belyses i formingsveilederen fremkommer av innholdslisten.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og uterom der enkelt elementer er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelser datert 05.11.2025.

INNHOUDSLISTE

Del 1 Byrom

Gjelder for offentlige og private byrom og gater i området. Prinsippene for utforming skal være basert på helhetlige integrerte løsninger som oppfordrer til sambruk. Intensjoner og prinsipper skal legges til grunn for utomhusplanen som utarbeides i forbindelse med rammesøknader. Følgende tema skal sees i sammenheng i hvert enkelt byrom:

- 1) Programmering av byrom og gater/soner for ulikt innhold og ulike funksjoner
- 2) Universell utforming / Veifinning

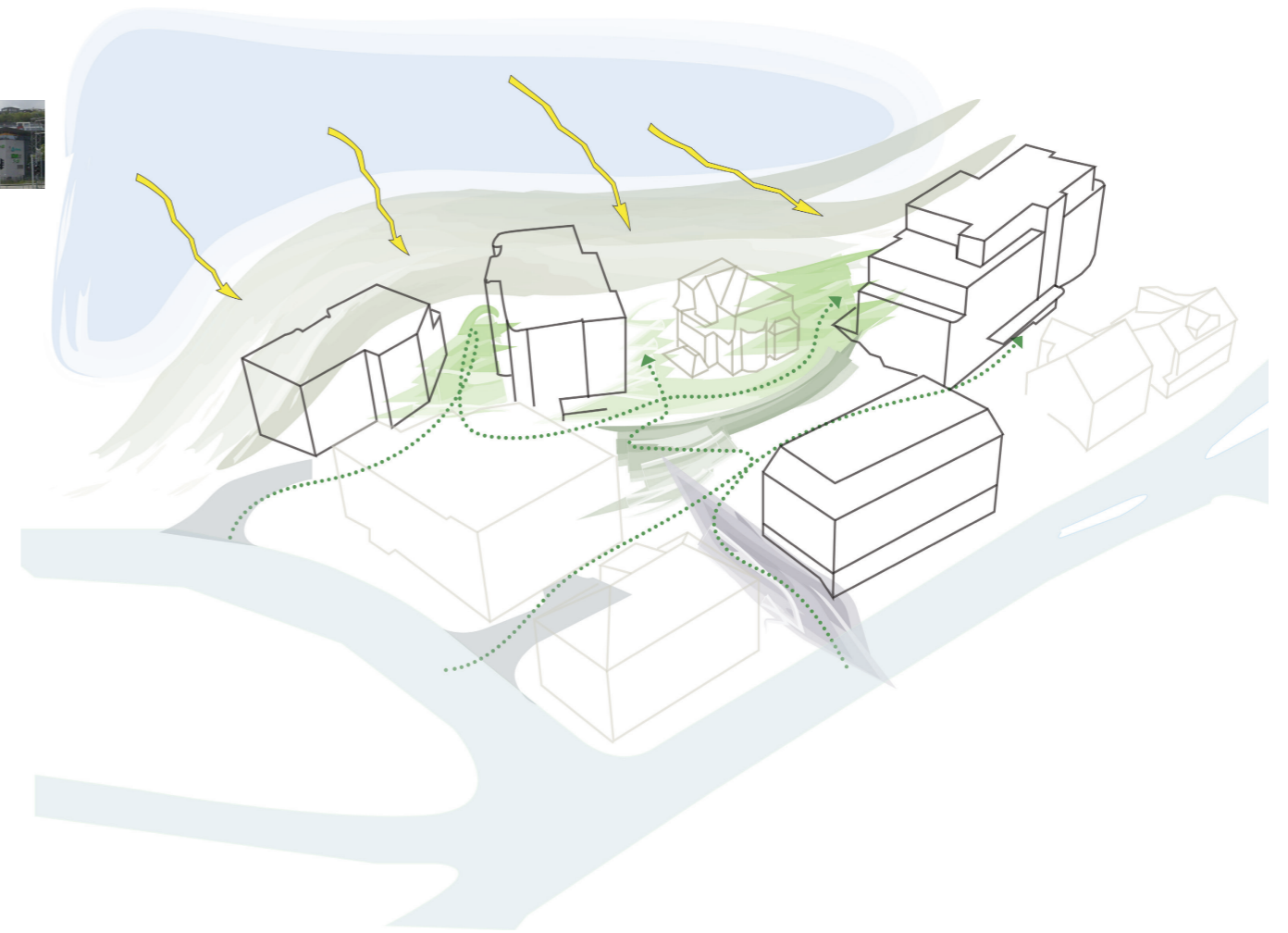
Del 2 Bebyggelse

- 1) Kantsoner- overgangssoner mellom privat, felles, og offentlig bruk
- 2) Villa Holberg. Blandet formål, tjenesteyting og bolig
- 3) Villa Holberg. Privatsituasjon bolig
- 4) Gateplan og inngangspartier
- 5) Gesims og takutforming
- 6) Fasadeoppdeling/ voluminndeling

Nærområdet - Nærmiljøkarakter



Overordnet plangrep - Arkitektonisk ide



Del 1: Byrom

1) Programmering av byrom og landskapsrom for ulikt innhold og ulike funksjoner

INTENSJON

- Skape et attraktivt og grønt uterom av høy kvalitet, og med innhold og funksjoner for alle, og som binder bebyggelsen sammen.
- Skape rom for hverdagslige møteplasser uavhengig av byggets plassering / på tvers av bebyggelsen.
- Integre/koble/knytte planområdet til Nesttun sentrum.
- Visuell sammenheng mot naturområdet

BESTEMMELSER- I RELASJON TIL SONER

Sone 1 og 3:

3.1.1.4.e: Felles uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig, med romlig variasjon og med skiftende uttrykk gjennom året. Det skal legges til rette for gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.

Sone 2:

3.2.3.2 Arealformålet skal opparbeides med rullbart dekke, som for eksempel taktile heller eller armert gress, som tydelig kan skilles fra tilgrensende kjørebane (f_V3, f_V2). Langs arealformål SF2 skal det legges til rette for beplantning, for et mykere estetisk uttrykk.

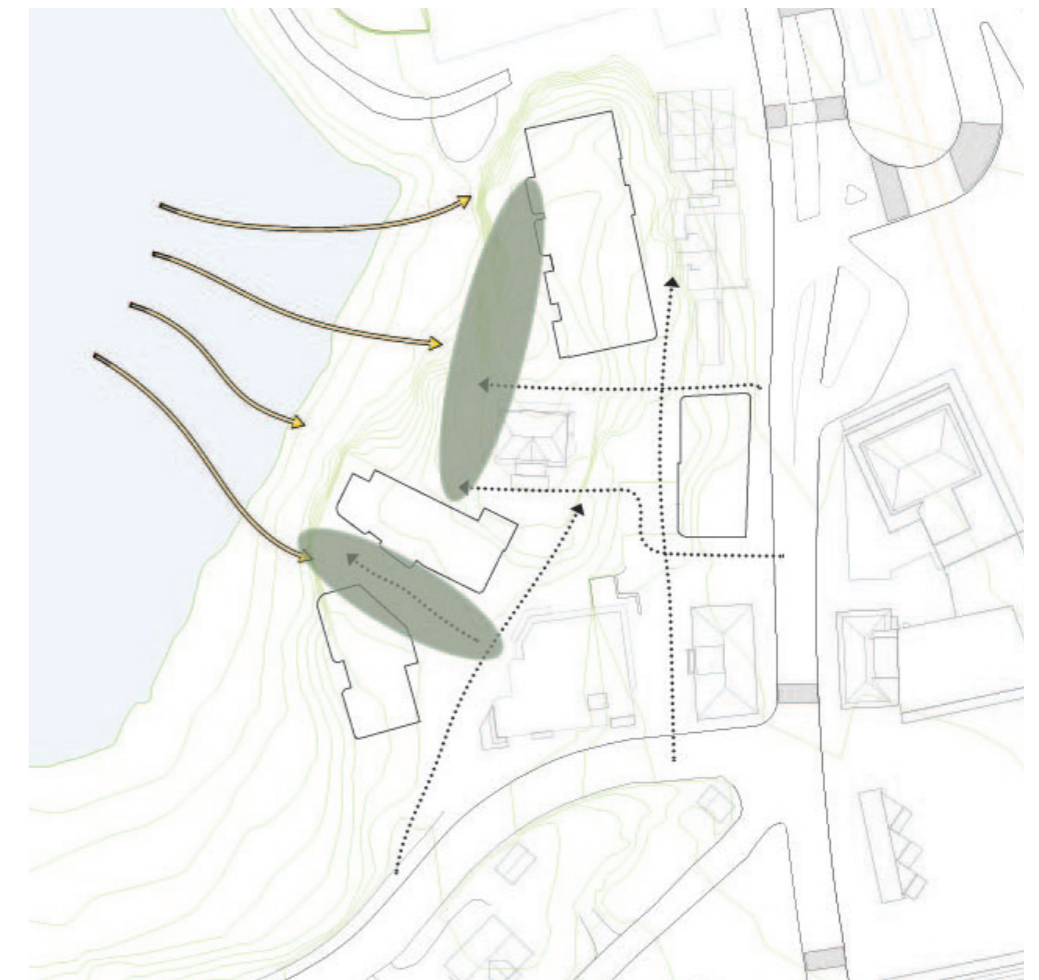
Sone 4:

3.1.4.1 Eksisterende bebyggelse Villa Holberg med hageområde mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø jf. bestemmelse 4.2. I Villa Holberg tillates det enten etablert to boenheter eller en boenhet i kombinasjon med tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som bevertning; kafe med utsalg og / eller småskala handel, ikke pub. Eventuell tjenesteyting skal etableres i hele eller deler av byggets 1. etasje.

PRINSIPPLØSNINGER FOR BYROM OG LANDSKAPSRUM



Prinsipp for programmering av byrom og landskapsrom.
Tall refererer til ulike soner og kan ses i sammenheng med prinsipppløsninger under.



Prinsipp for sammenheng / tverrforbindelser. Felles MUA mot vest.



Prinsipppløsnings 1:
Grønne landskapsrom og utearealer mot vest



Prinsipppløsnings 2:
Overgangen mellom torg og kjørebane. Møte mot urbane byrom i øst.



Prinsipppløsnings 3:
Mellomrom eksisterende og nye bygg (A og B) former nye landskapsrom



Prinsipppløsnings 4:
Det skal benyttes gode materialer i trappelagg og på murer. Eksempelvis granitt eller skifer.



Grønt preg i området

Del 1: Byrom

2) Universell utforming og veifinning

INTENSJON

- Likeverdige tilkomstveier for universell utforming
- Gode bevegelsesmønstre mellom de ulike sonene i området

BESTEMMELSER

2.1.1 Alle boliger skal ha tilkomst som er universelt utformet til minst ett område for felles uteoppholdsareal og / eller lekeområde.

2.1.2 Overgang mellom o_FO3 og SF1 skal være trinnfri og med rullbart dekke.

3.2.3.2 Arealformålet skal opparbeides med rullbart dekke, som for eksempel taktile heller eller armert gress, som tydelig kan skilles fra tilgrensende kjørebane (f_V3, f_V2). Langs arealformål SF2 skal det legges til rette for beplantning, for et mykere estetisk uttrykk.

5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en trapp i stein ned til Nesttunvegen. Trappen skal ha minimum 2 meter fri bredde og anlegges med trillefelt/rampe tilpasset sykkel og barnevogn.

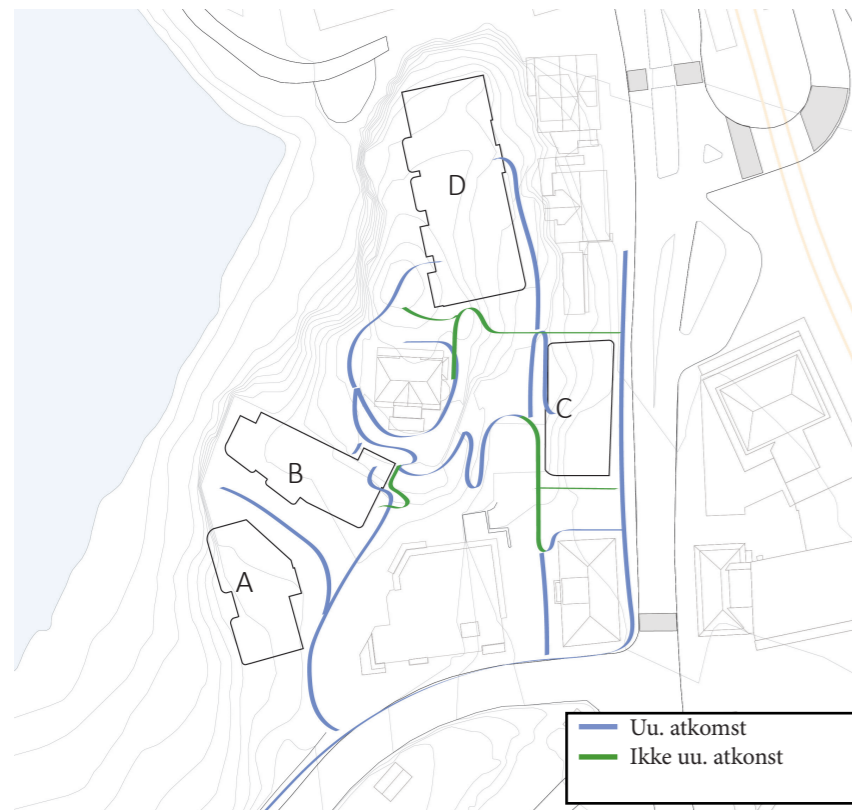
PRINSIPPLØSNINGER FOR UNIVERSELL UTFORMING OG VEIFINNING MELLOM ULIKE BY- OG LANDSKAPSROM



Prinsipløsning: benytte terrengforskjeller til opparbeiding av ramper og vegetasjon



Prinsipløsning: benytte variert, men rullevennlig underlag i overgang mellom gangareal og kjøreareal på torg, for å oppnå en delt plass/gate mellom brukere



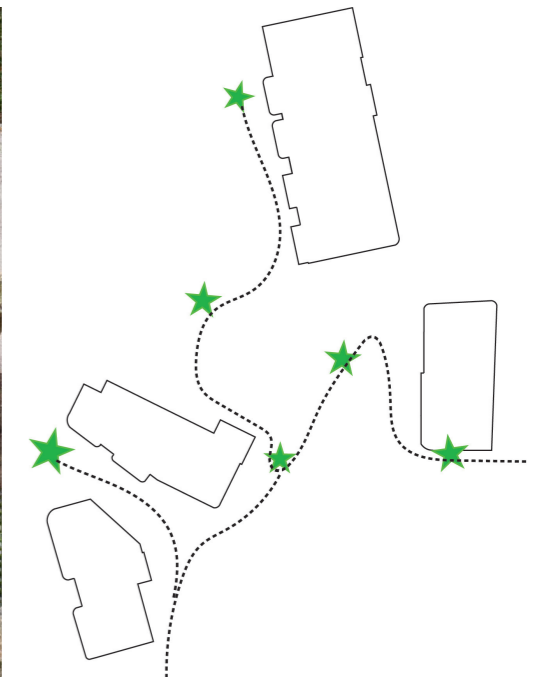
Universell utforming:
Rullevennlige dekker



Universell utforming:
Stigning slakere enn 1:15
Legges i eksisterende terrengforskjeller



Veifinning:
Opparbeidede traseer



Universell utforming /veifinning:
Mindre holdepunkter langs gangakser

Del 2: Bebyggelse

1) Kantsoner- overgangssoner mellom privat, felles, og offentlig bruk

INTENSJON

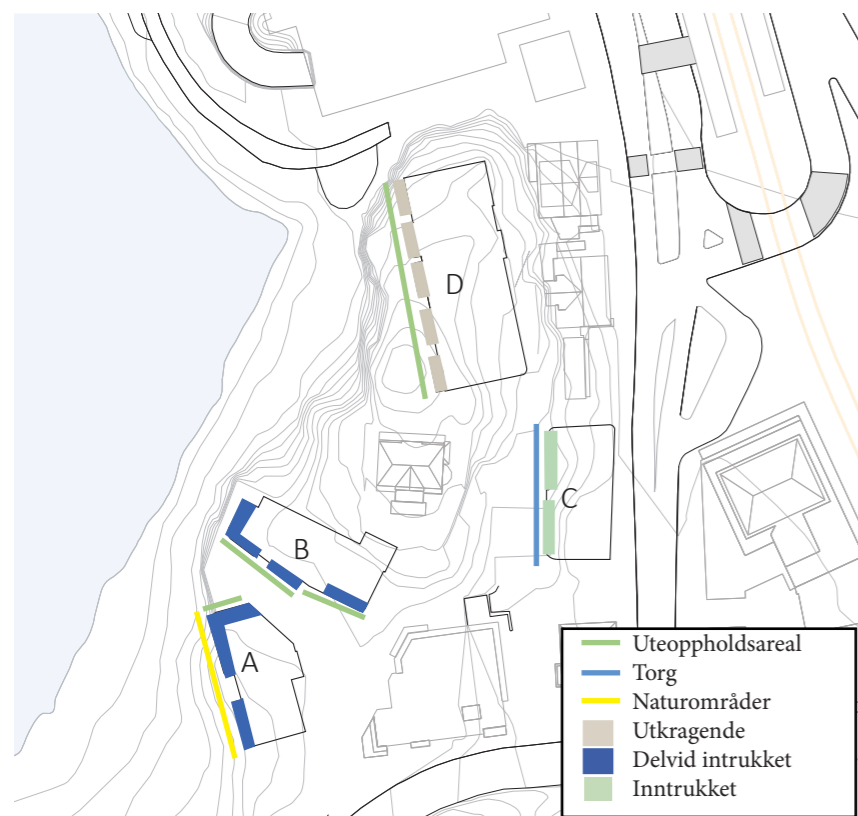
- Skape lesbarhet i overganger mellom de ulike sonene; privat, felles og offentlig.
- Skjerme private soner.
- Skjerme grønnstruktur mot Litle Nesttunvatn.
- Å gi de ulike arealene variert utforming og karakter.
- Å skape tydelige overganger mellom offentlig, felles, og privat.
- Sikre naturområdet i flomsoneen rundt Litle Nesttunvatn

BESTEMMELSER

3.1.1.4.f Grenser mellom offentlig tilgjengelig areal og felles/private arealer skal tydeliggjøres ved bruk av vegetasjonselementer, terrengvariasjon og/ eller materialbruk.

3.1.1.4.g Felles uteoppholdsareal skal beplantes slik at fasader som vender mot felles uteoppholdsareal og mot private uteoppholdsareal skjerms mot innsyn.

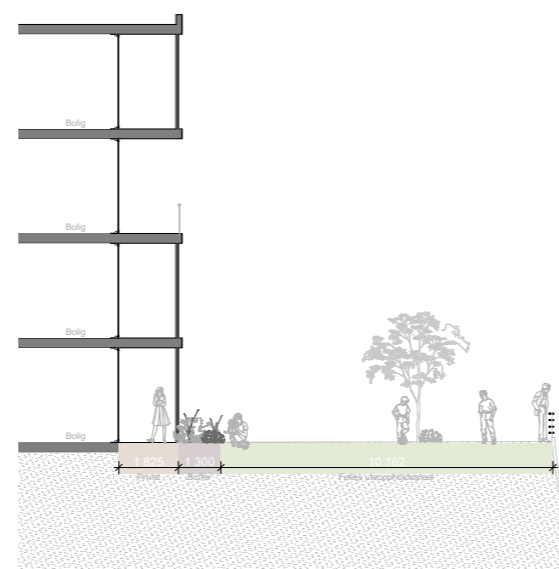
3.1.3.2.d For bygg A kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2,3 m. Balkonger kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4. Det skal være fri høyde på minimum 2,8 meter over bakken fra balkong. Privat uteoppholdsareal i plan 1 skal løses innenfor byggegrensen og avgrensnes med en tydelig vegetasjonsbuffer på minimum 2,5 meter fra byggegrense mot offentlig grønnstruktur. Vegetasjonsbufferen skal etableres med variert beplantning i forskjellige sjikt, som ikke kaster skygge på fasade eller privat MUA.



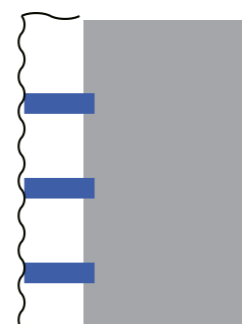
Prinsipløsning A:

KANTSONE MOT FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Privat uteoppholdsareal skjerms fra felles uteoppholdsareal på samme nivå med beplantning og gjerde.



Variasjonen mellom Inntrukne og utkragede balkonger forholder seg til varierende behov for skjerming og utsikt.

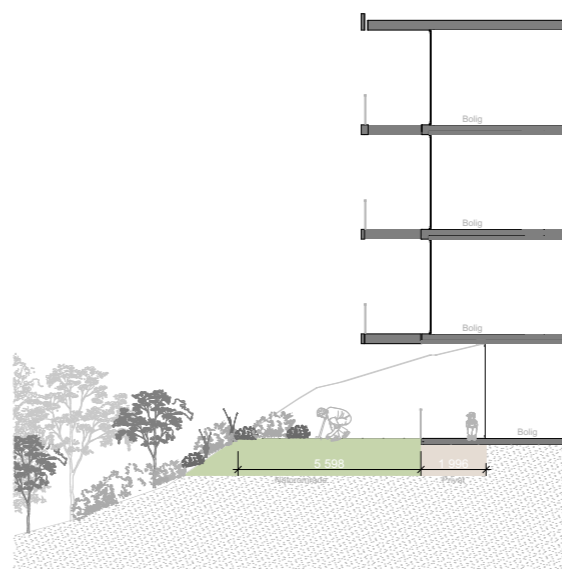


Prinsipløsning **Skjermede balkonger**
Bygg sør i planområdet vil ha en kombinasjon av inntrukne og utkragede balkonger, med stedvis skjerming mot sør og vest.

Prinsipløsning B:

KANTSONE MOT OFFENTLIG NATUR

Det blir benyttet planteskjerm og lukket rekverk for å skille mellom privat areal og offentlig naturområde.



Utkragede balkonger hvor bygg henvender seg mot natur skaper muligheter for solrike balkonger med god utsikt

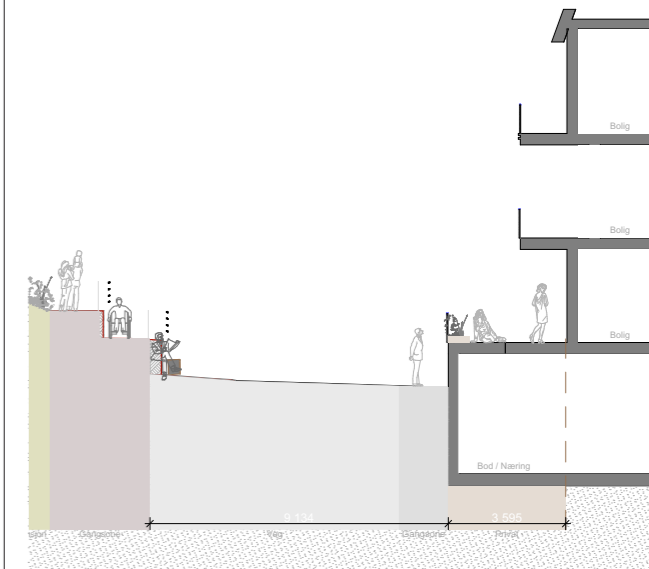


Prinsipløsning: **Utkragede balkonger**
Nord i området vil det være utkragede balkonger. Balkongene vil krage over privat uteoppholdsareal på bakkeplan mot vest.

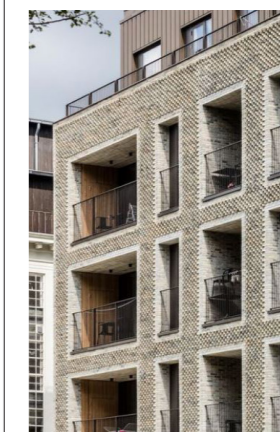
Prinsipløsning C:

KANTSONE MOT TORG

Privat uteareal gjerde skjerms med gjerde, som sammen med høydeforskjell bidrar til en barriere mellom de private balkongene, og det offentlige torget.



Inntrukne balkonger, skaper intimitet og skjerming fra tilgrensende torg.



Prinsipløsning **Inntrukne balkonger**
Bygg i Nesttunveien vil ha inntrukne balkonger mot vest.

Del 2: Bebyggelse

2) Villa Holberg. Blandet formål, tjenesteyting og bolig

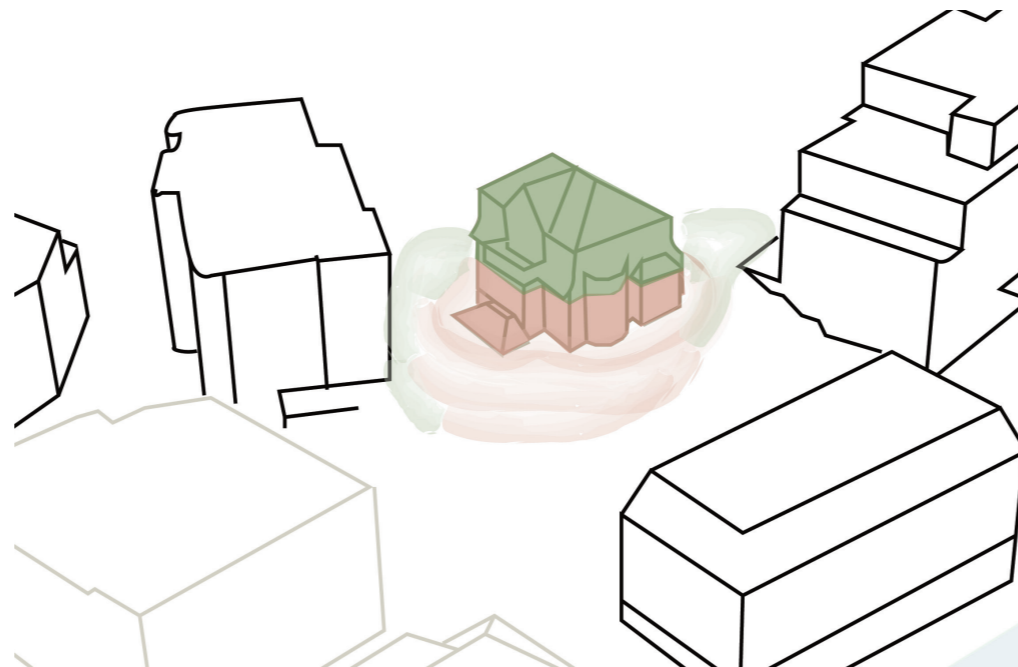
INTENSJON

- Legge til rette for verierende bruk av Villa Holberg
- Skape landskapsrom og byrom som inneholder kvaliteter som styrker begge scenario.

BESTEMMELSER

- 3.1.4.1 Eksisterende bebyggelse Villa Holberg med hageområde mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø jf. bestemmelse 4.2. I Villa Holberg tillates det enten etablert to boenheter eller en boenhet i kombinasjon med tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som bevertning; kafe med utsalg og / eller småskala handel, ikke pub. Eventuell tjenesteyting skal etableres i hele eller deler av byggets 1. etasje.
- 3.1.4.2 Privat uteoppholdsareal skal etableres med inntil 20 m² per boenhet innenfor arealformålet og/eller på tilgrensende arealformål BB1. Illustrasjonsplan, 04.11.2025, er retningsgivende for plassering av arealet. Privat uteoppholdsareal på terreng skal etableres utenfor byggegrensen.
- 3.1.4.3 Uteareal til eventuell næringsfunksjon skal løses innenfor bestemmelsesområde #2, jf. 5.2.
- 5.2.1 Bestemmelsesområde #2 angir uteareal tilhørende eventuell næringsfunksjon i Villa Holberg.

PRINSIPPER FOR UTFORMING AV VILLA HOLBERG MED TJENESTEYTING I 1. ETASJE



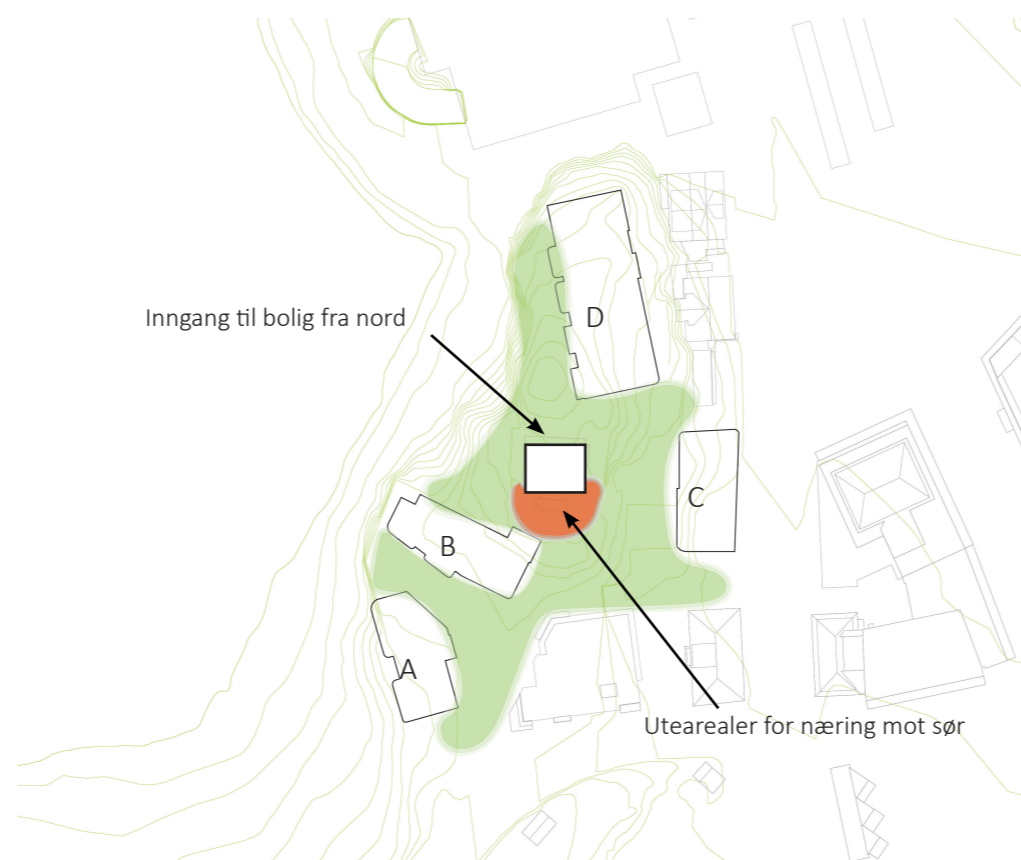
Prinsipløsning 1: Tjenesteyting i 1. etasje, bolig over



Referanse- uteservering



Referanse- opphold



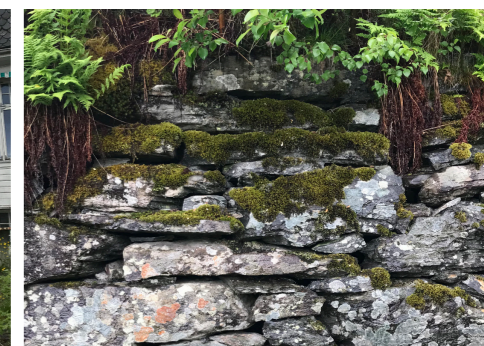
Prinsipløsning 2: Uteareal i tilknytning til tjenesteyting



Utearealer i tilknytning til næring, sør for villa med utsikt mot Nesttunsentrum og Lille Nesttunvann



Eksisterende trapp



Eksisterende murer

Del 2: Bebyggelse

3) Villa Holberg. Privatsituasjon bolig

INTENSJON

- Legge til rette for variasjon i bruk av Villa Holberg
- Skape landskapsrom og byrom som inneholder kvaliteter som styrker begge scenario.

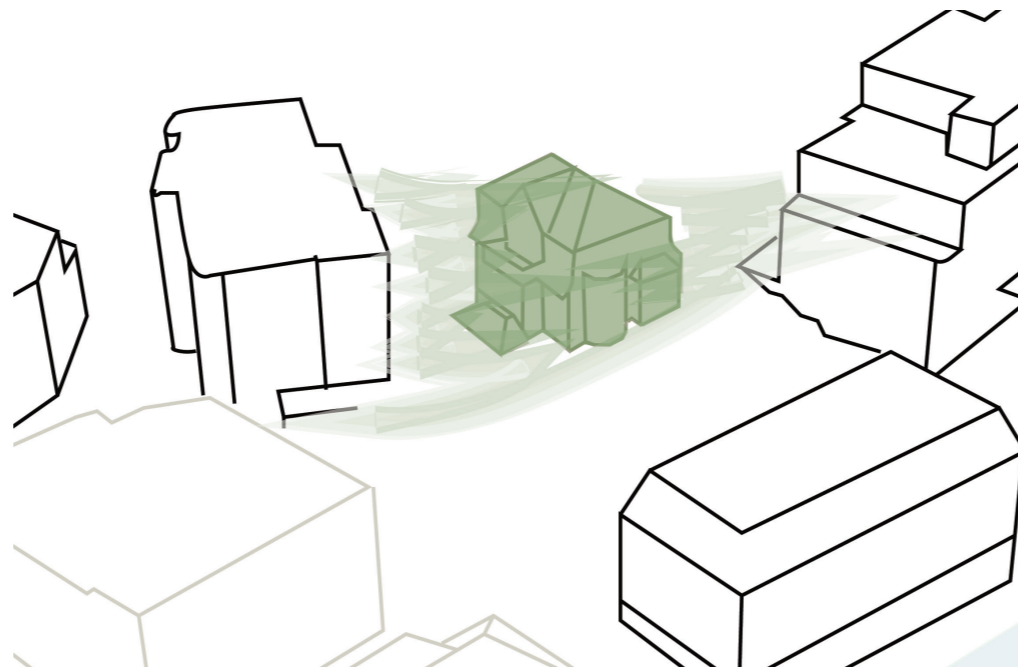
BESTEMMELSER

3.1.4.1 Eksisterende bebyggelse Villa Holberg med hageområde mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø jf. bestemmelse 4.2. I Villa Holberg tillates det enten etablert to boenheter eller en boenhet i kombinasjon med tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som bevertning; kafe med utsalg og / eller småskala handel, ikke pub. Eventuell tjenesteyting skal etableres i hele eller deler av byggets 1. etasje.

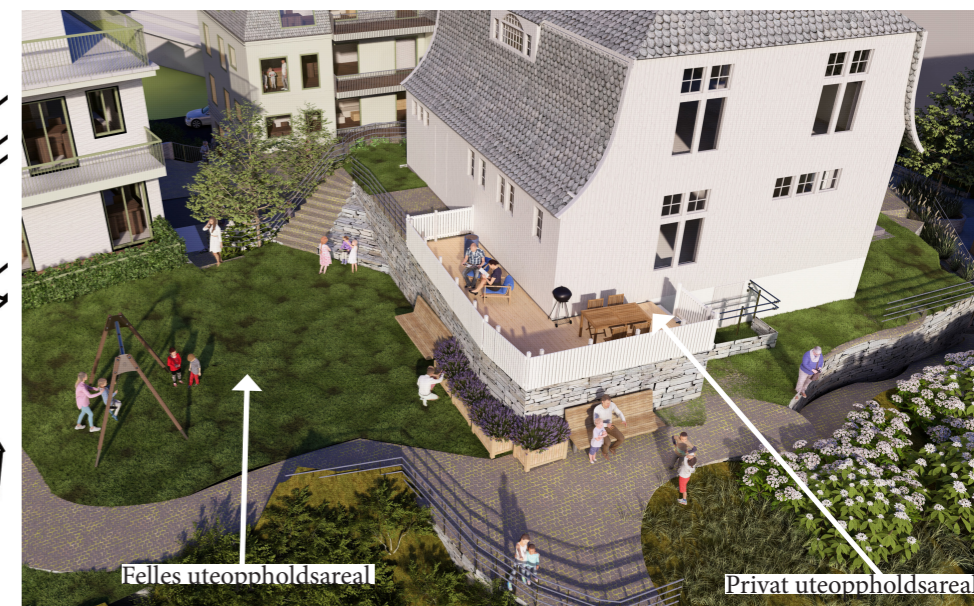
3.1.4.2 Privat uteoppholdsareal skal etableres med inntil 20 m² per boenhet innenfor arealformålet og/ eller på tilgrensende arealformål BB1. Illustrasjonsplan, 04.11.2025, er retningsgivende for plassering av arealet. Privat uteoppholdsareal på terreng skal etableres utenfor byggegrensen.

5.2.2 Dersom det ikke etableres næring i Villa Holberg tilfaller bestemmelsesområde #2 felles uteoppholdsareal for BB1, B/T og SF2, med unntak av 20 m² som tilfaller privat uteoppholdsareal for B/T.

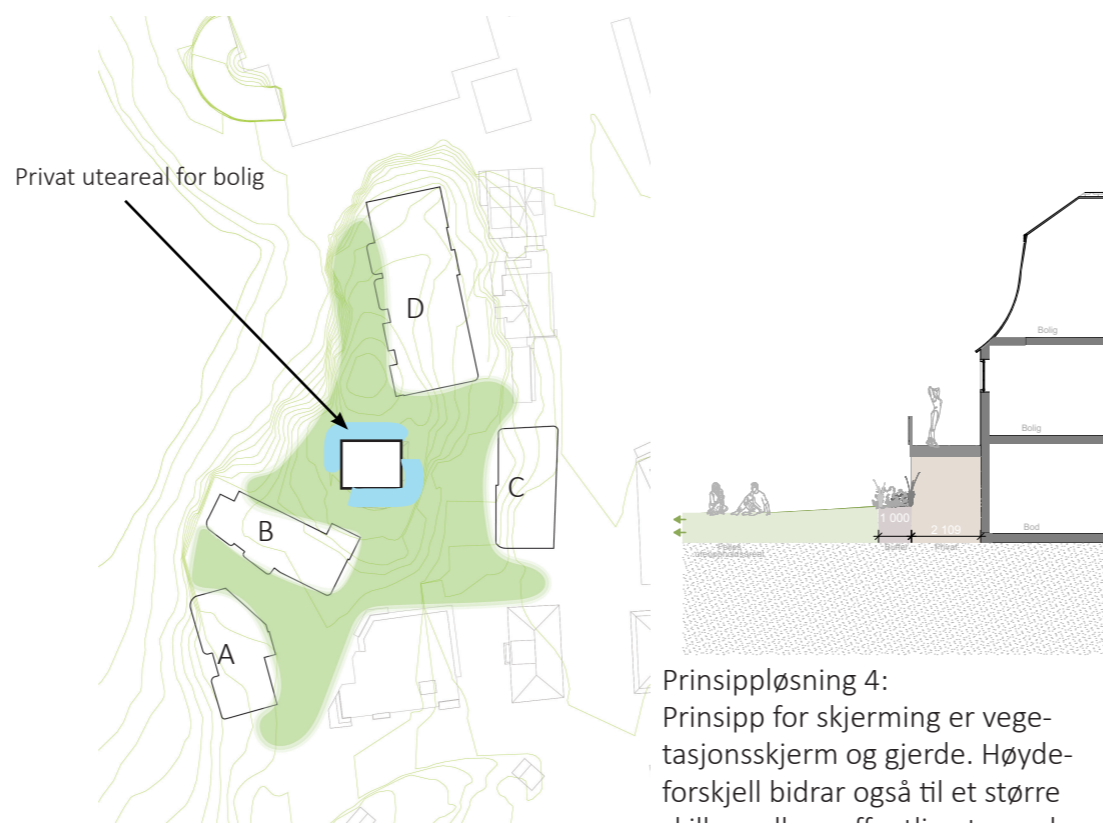
PRINSIPPER FOR UTFORMING AV VILLA HOLBERG MED BOLIG I ALLE ETASJER



Prinsipløsning 1: Bolig i hele Villa Holberg



Prinsipløsning 2: møte mellom privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal



Prinsipløsning 3: Privat uteoppholdsareal markert med blå skravur

Prinsipløsning 4: Prinsipp for skjerming er vegetasjonsskjerm og gjerde. Høydeforskjell bidrar også til et større skille mellom offentlig uteareal og privat uteareal.



Prinsipløsning 5: Privat uteoppholdsareal mot sør



Eksisterende areal utenfor villa



Eksisterende situasjon

Del 2: Bebyggelse

4) Gateplan og inngangspartier

INTENSJON

- Tydelige inngangspartier
- Lede mennesker til rett sted gjennom helhetlig utforming
- Åpne fasader mot offentlige funksjoner
- Materialbruk og utforming som virkemiddel for å fremheve og definerer felles og offentlig inngang.

BESTEMMELSER

3.1.5.4 Ny bebyggelse innenfor SF2 skal bidra til å tette igjen gateløpet i Nesttunveien på en harmonisk og proporsjonal god måte med fasademateriale og farge som samspiller med bebyggelsen i gateløpet.

2.7.2 1. etasje med inngang fra Nesttunveien skal benyttes til næring og ikke-støyfølsom bruk. Nødvendige avbøtende tiltak i eksempelvis fasade skal detaljeres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

3.1.5.6 Nytt bygg i SF2 skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunveien. Minimumshøyde for næringsetasjen er 4 meter brutto. Øvrige etasjer skal ha boligformål med inntil 7 boenheter. Det skal etableres et sekundært inngangsparti i 2. etasje, mot vest, som er tilgjengelig via fellesareal/gang fra trappe- og heishus. Boligformål tillates ikke på gateplan.

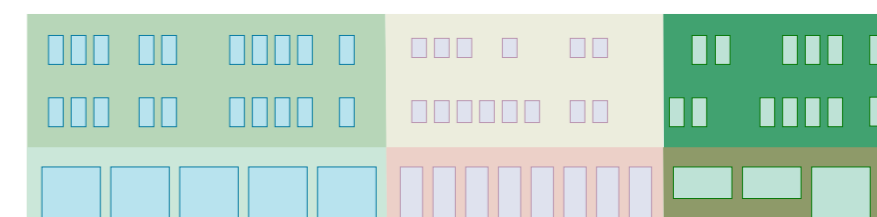
PRINSIPPLØSNING FOR GATEPLAN OG INNGANGSPARTIER



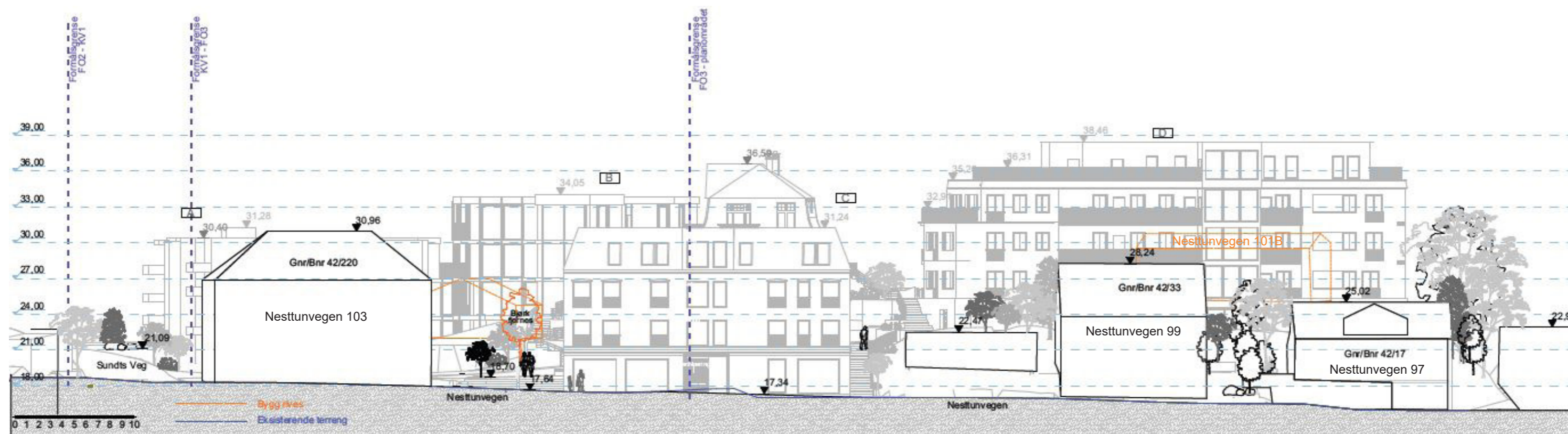
Prinsipp om aktive fasader på gateplan



Prinsipløsning- vindusflater mot næringsarealer



Prinsipløsning- Variasjon og rytme



Del 2: Bebyggelse

5) Gesims og takutforming

INTENSJON

- Tak som bygger videre på eksisterende bebyggelse
- Tak som respekterer villaen og naturen rundt.

BESTEMMELSER

2.2.4 Flate tak på ny bebyggelse skal ha vegetasjonsdekte takflater som dekker minimum 70 % av den totale takflaten. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil 30% av kravet til vegetasjonsdekte takflater.

3.1.3.2 I felt BB1 kan det etableres 3 leilighetsbygg (A, B og D) med inntil 38 boenheter, ev. trafo, nødvendig infrastruktur, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Leke- og uteoppholdsarealet er felles for BB1, B/T og SF2, ref. 3.1.1.4. Det kan etableres private takterrasser på Bygg A, B og D i samsvar med bestemmelse 3.1.1.2.b. Solenergiløsninger på tak kan kombineres med vegetasjonsdekte tak jf. 2.2.4.

3.1.5.5 Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak av båndtekkning og det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer.

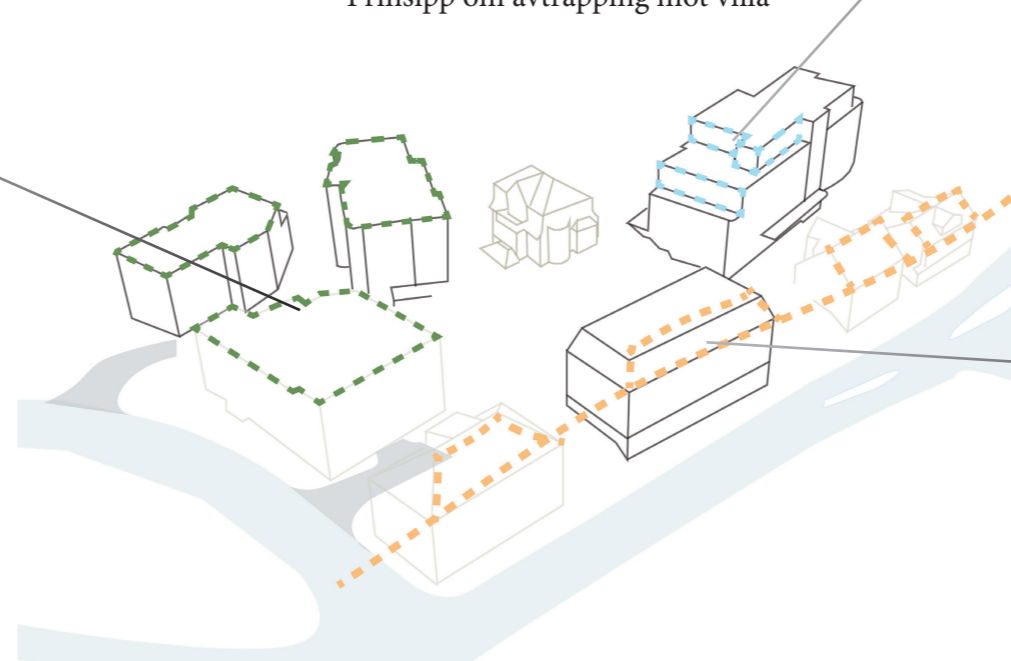
PRINSIPPLØSNING FOR GESIMS OG TAKUTFORMING- I RELASJON TIL OMKRINGLIGGENDE BYGG



Prinsipp om flate tak



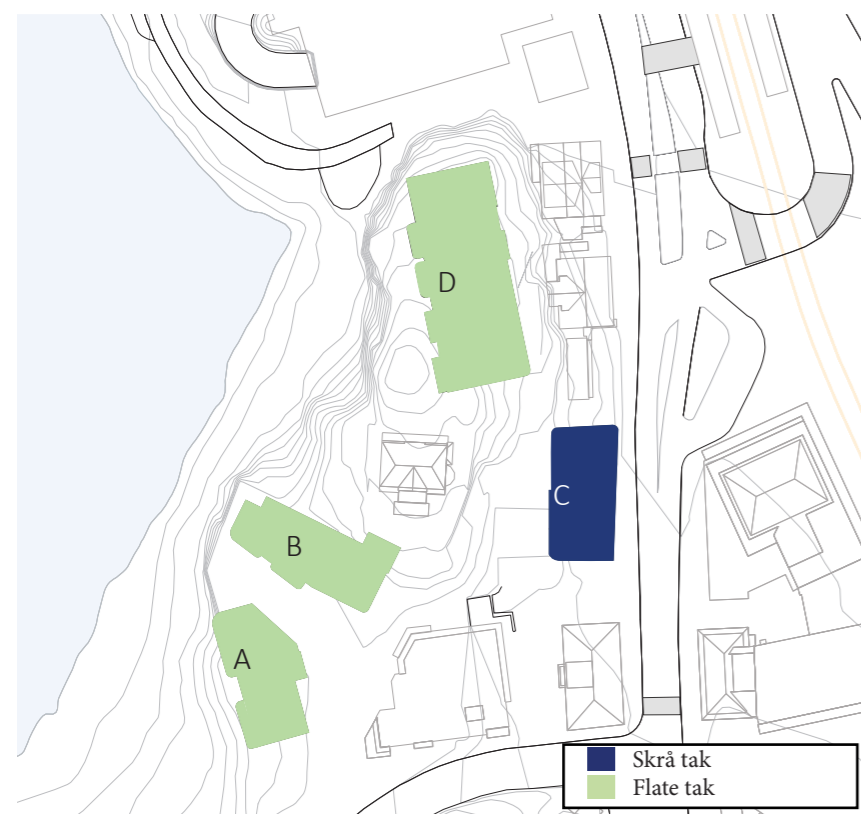
Prinsipp om avtrapping mot villa



Prinsipløsning, 3 variasjoner av takutforming og forhold til omgivelser



Prinsipp om skrånede takflater



Omkringliggende bebyggelse



Østre Nesttunvegen 1- avtrappet og flatt tak



Nesttunvegen 104- skrånet tak mot gateløp



Nesttunvegen 100

Del 2: Bebyggelse

6) Fasadeoppdeling/ voluminndeling

INTENSJON

- Aktive fasader
- Volum med kvaliteter som spiller omgivelsene god

BESTEMMELSER

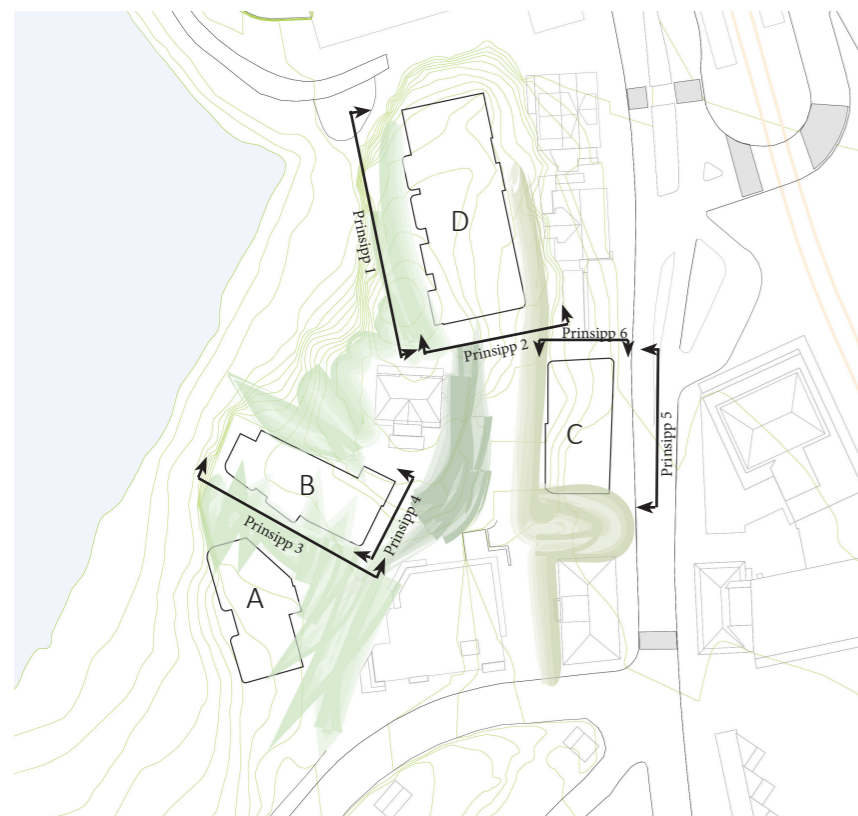
2.2.2 Nye byggverk skal gis en helhetlig utforming med et bymessig formspråk, som samspiller med omkringliggende bymiljø og den blågrønne strukturen.

2.2.3 Fasader skal utformes med variert og stedstilpasset materialbruk iht. formålsspesifikke bestemmelser. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak, med unntak av eventuelle solcellepaneler.

3.1.3.2.a Alle fasader skal gis en god arkitektonisk utforming med vekt på rytme og variasjon i uttrykket og sammenheng med omgivelsene. Fargepaletten skal være dempet, men variert.

3.1.3.2.b Bygg A og bygg B skal ha fasader i tremateriale.

3.1.3.2.c Bygg D skal ha variert materiale i fasade; tre, plater, tegl og/eller murpuss. Bygget skal gis/ utformes med en vertikalitet i fasaden, som bryter fasadeløpet. Byggets sørlige del skal tilpasse seg Villa Holberg med tanke på materiale, farge og nedtrapping.



PRINSIPPLØSNING FOR UTFORMING AV FASADER OG VOLUM

Bygg D



Prinsipp 1. Vertikal inndeling



Prinsipp 2. Horizontal inndeling



Prinsipp om variert materialitet.

Bygg B, tilsvarende A



Prinsipp 3. Rytme i fasaden



Prinsipp 4. Følge variasjoner i terreng



Prinsipp om variert materialbruk. Treverk i kombinasjon med farge.



Prinsipp om kvaliteter i fasadeflatene.

Bygg C



Prinsipp 5. Symmetri



Prinsipp 6. Aktiv fasade mot gateplan



Prinsipp om tredeling vertikalt