

Formingsveileder  
Sandviksboder 78

3. oktober 2022





## **5 Innledning**

## **7 Relevante planbestemmelser**

## **9 Bebyggelse BBB1 -BBB5**

- Gesims- og takutforming
- Fasadeoppdeling
- Materialer og farger
- Balkonger og terrasser
- Forhold til gater og terreng



**Innledning**

Reguleringsplanen for Sandviksboder 78 tilrettelegger for et nytt område med boligbebyggelse med gode uterom langs og ved sjøen. Formålet er at bygninger, byrom og landskap skal integreres som en helhet og gi gode oppholdsareal både for de nye beboerne og for allmennheten som skal få bedre tilgang til sjøfronten.

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og byrom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Veilederen angir en rekke prinsipp for utformingen av bebyggelse og byrom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer for typiske situasjoner. Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Sandviksboder 78 og er forankret i planbestemmelse § 3.1.2

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og byrom der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene. Veilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### Bruk av formingsveileder

Formingsveilederen må sees i sammenheng med Illustrasjonsheftet. Her er vist diagrammer som forklarer plangrep og utforming av bebyggelse og byrom i reguleringsplanen.



1. Prosjekt



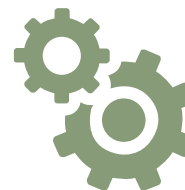
2. Definer oppgaver



3. Les formingsveileder og illustrasjonsvedlegg



4. Responder



5. Kontroll for drift



6. Tilbake til formingsveileder og illustrasjonsvedlegg

The background is a solid light grey. On the left side, there are several overlapping, organic white shapes that resemble stylized waves or a large, flowing letter 'S'. These shapes are layered, with some appearing in front of others, creating a sense of depth and movement. The text is positioned in the upper left quadrant, partially overlapping the white shapes.

# Relevante planbestimmelser

## Relevante planbestemmelser

### § 3.1.2 Boligbebyggelse (BBB1-BBB5)

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.2.1 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.1.a Ny bebyggelse skal ha saltak. Prinsipp for takform og møneretning, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.

##### § 3.1.2.2 Materialbruk

§ 3.1.2.2.a Prosjektet skal oppføres med materialbruk som vist i formingsveilederen.

##### § 3.1.2.3 Balkonger

§ 3.1.2.3.a Balkonger tillates å krage ut over formålsgrense og byggegrense som vist i formingsveileder

§ 3.1.2.3.b Prinsipp for utforming av balkonger, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesaken.

##### § 3.1.2.4 Kantsoner

§ 3.1.2.4.a Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate og bygningens fasade. Prinsippnutt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.

Områdeoversikt





Bebyggelse



## Gesims- og takutforming

### Intensjon

Intensjonen er å skalere bygningsmassen mot de ulike by- og landskapsrommene og skape et variert møte med himmelen tilpasset ulike situasjoner.

### Prinsipp

Takene skal utføres som saltak som deles opp i flere flater slik at det ikke bli en sammenhengende mønelinje for hvert bygg, men brutte linjer, der mønet ikke er sentrisk plassert.

Noen steder vil det være saltak med innslag av takterrasser mens andre steder vil det være rene skråtak uten terrasser.

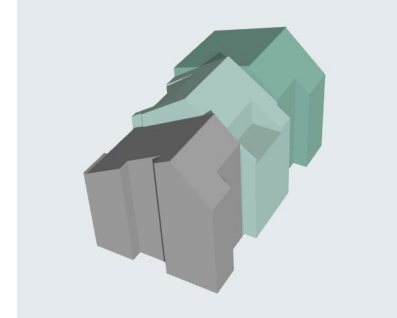
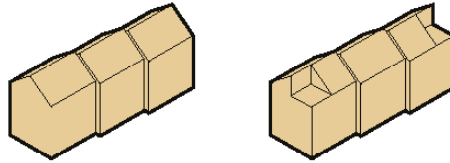
### Relevante planbestemmelser

#### § 3.1.2.1

#### Takform og/ eller møneretning

Ny bebyggelse skal ha saltak. Prinsipp for møneretning og takform, vist i formingveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.

### Prinsipp ulikt møte med himmelen



### Prinsipp for utforming

Saltak med innslag av flate partier og takterrasser.

### Prinsipp saltak med forskyvning

Saltakene anbefales oppdelt og tverrstilt slik at mønelinjen forskyves i bebyggelsens lengderetning. Dette vil gi brudd og variasjon i skala slik at bygningskroppene vil oppleves mer tilpasset til småhusbebyggelsen i nærområdet.



Plankonsept "hulter til bulter"

# Fasadeoppdeling

## Intensjon

Intensjonen er å skape ett variert men likevel sammenhengende fasadeuttrykk.

## Prinsipp

Hovedprinsipp for fasadeinndeling vil være å dele sammenhengende fasader opp vertikalt i mindre deler, slik at bygningsmassen sett fra bakken oppleves nedskalert og tilsynelatende sammensatt av flere mindre bygningsvolum.

## Relevante planbestemmelser

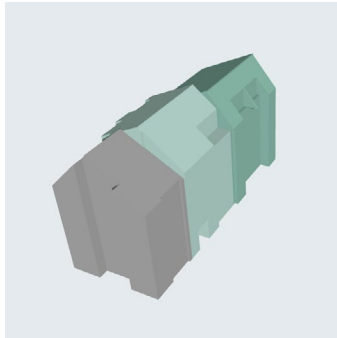
### § 3.1.2.1

#### Materialbruk

Ny bebyggelse skal ha saltak.

Prinsipp for møneretning og takform, vist i formingveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.

## Prinsipp for utforming



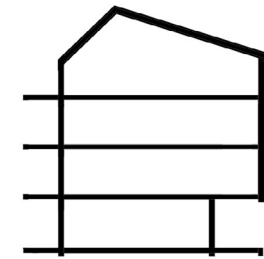
## Prinsipp fasadeinndeling

Fasader skal vertikalt deles opp ved hjelp av ulik materialitet / farge.



## Fasadeopprikk med oppdeling og varierte høyder

Det skal brukes minimum to ulike materialer eller materialnyanser per sammenhengende fasade i samme himmelretning.



## Prinsipp inngangspartier

Inngangspartiene skal trekkes inn for å gi variasjon og klimebeskyttelse.



**Prinsipp hulter til bulter**

Illustrasjon som viser skråtak med brutte mønelinjer som gir en nedbrutt skala og fin variasjon i byggenes femte fasade som blir svært synlig fra Åsaneveien.

# Materialer og farger

## Intensjon

Intensjon er å skape bygg med identitet tilpasset lokalmiljøet. Bygningsmassene skaleres og tilpasses med ulike farger og/eller materialer.

## Prinsipp

På bakgrunn av prosjektets beliggenhet og ulike naboforhold vil det være hensiktsmessig med en farge- og materialbruk som tar opp elementer fra eksisterende bebyggelse uten å kopiere. Planområdet bør ha en ensartet materialbruk som gir en klar og samlende identitet, samtidig som det bør være mulig å variere og tilpasse farger og formater til den nærmeste nabobebyggelsen.

## Relevante planbestemmelser

### § 3.1.2.2

#### Materialbruk

Prosjektet skal utformes med materialbruk slik vist i formingsveilederen.



## Prinsipp for farger og materialbruk



## Primærfarger

Det anbefales en en veiledende fargepalett som går fra det mørkere, rødbrune i nord, via grått og beige, til det lyse, gråhvite fargespekteret i sør



Aksent/ Sekundærfarge



## Nordre del

### Mot Elesesro Brygge

De nye leilighetsbyggene anbefales oppført med fasader i stein/ tegl, gjerne luftede teglpanner i nyanser som bygger videre på de varme valørene som er å finne på de gamle sjøhusene.



## Midtre del

### Mot Sandviksvegen og fellesareal

Et moderne og rent uttrykk med gode detaljer vil bidra til at takflaten oppleves som en femte fasade. Tegl gir fasader som er lette å vedlikeholde, der de ulike farge-nyanser og valører kommuniserer visuelt godt med nabobebyggelsen.



## Søndre del

### Mot Kattahopen og Sandviksboder

I sør anbefales liggende formater med flate teglpanner i lysere farger, som som uttrykker et moderne formspråk men som likevel på avstand kan forveksles med liggende vestlandspanel.

**Prinsipp for farger og materialbruk i dekker og bygulv**

**Materialer og farger**

**Intensjon**

Intensjon er å skape byrom og -gulv tilpasset både offentlig bruk og av mer privat karakter for boligene. Materialbruk tilpasses med ulike materialer farger og/ eller overflater som tåler den slitasjen de vil utsettes for.

**Prinsipp**

På bakgrunn av prosjektets beliggenhet og ulike naboforhold vil det være hensiktsmessig med en materialbruk som skiller de offentlig tilgjengelige områdene fra de mer private.

**Relevante planbestemmelser**

**§ 3.1.2.2**

**Materialbruk**

Prosjektet skal utformes med materialbruk slik vist i formingsveilederen.

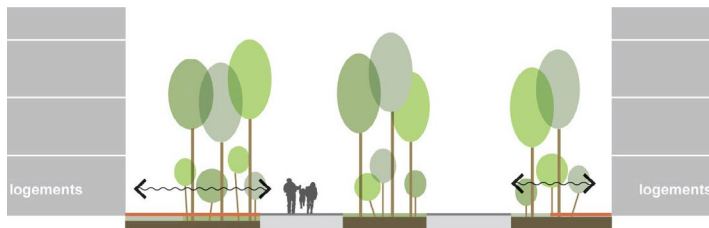
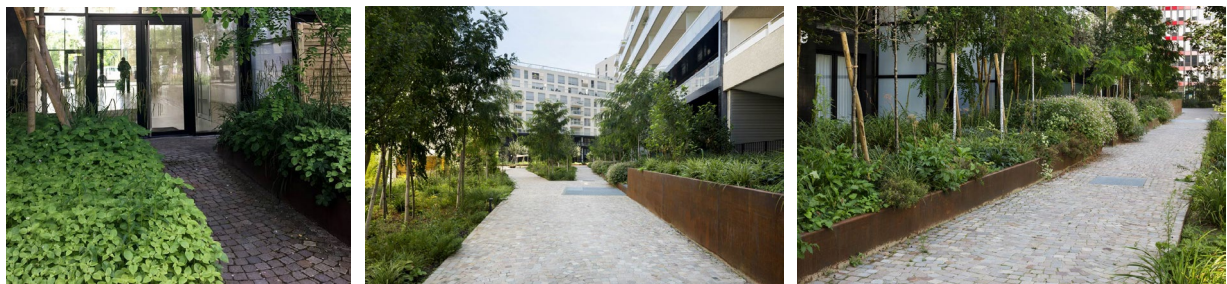


**Offentlig tilgjengelige uteareal**

Offentlige areal skal ha dekker i gatestein, betong, granitt, og treverk i tillegg til gode kontraster og taktile overganger iht. gjeldende UU-krav.

**Private felles uteareal**

De mer private utearealene/ gårdsrom mellom bygg 1 og 5, 2 og 3 samt 4 og 5 skal ha mer beplantning og tydelig avgrensning mellom private terrasser og gangareal/kantsoner. Det forelås en materialbruk med bruk av cortenstål, bro- og gatestein. Lekestativ skal ha egnet fallunderlag og etableres i overgangssoner mellom fellesareal og offentlige areal.



# Balkonger og terrasser

## Intensjon

Intensjonen er å ta hensyn til ulike situasjoner og kvaliteter som sol og utsyn, og tilrettelegge for balkonger med gode kvaliteter både for beboere og for omgivelsene.

## Prinsipp

Det vil være en kombinasjon av inntrukne balkonger, lett utkragede balkonger og utenpåhengte balkonger, tilpasset situasjonen mot det offentlige eller private.

Balkonger skal oppføres med varierende dybder og bredder.

## Relevante planbestemmelser

### § 3.1.2.3 Balkonger

§ 3.1.2.3.a Balkonger tillates å krage utover byggegrense slik vist i formingsveileder.

§ 3.1.2.3.b Prinsipp for balkonger, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.



## Prinsipp for utforming



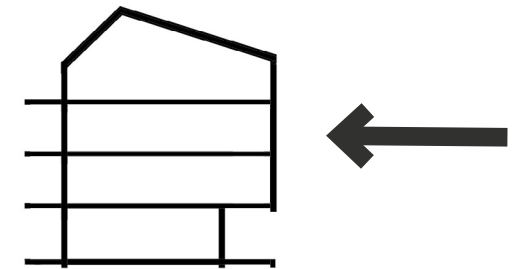
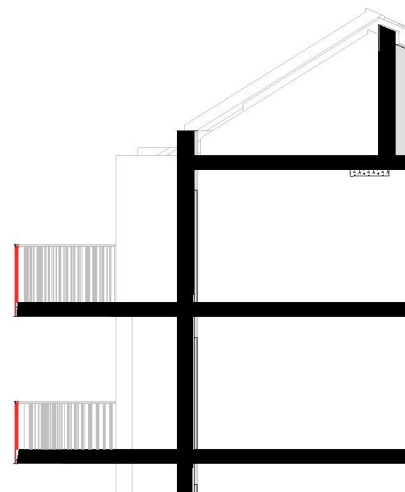
## Takterrasser

Takterrasser tillates



Mot himmel/ gesims tillates takterrasser når overgangen mellom takflate/ gesims fortsatt får spille hovedrollen i volumoppbyggingen.

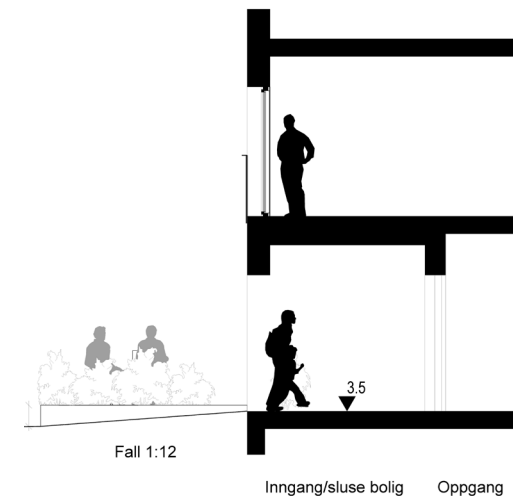
Evt. rekkverk skal være i glass, metallspiler eller samme materiale som yttervegg slik at formen på selve

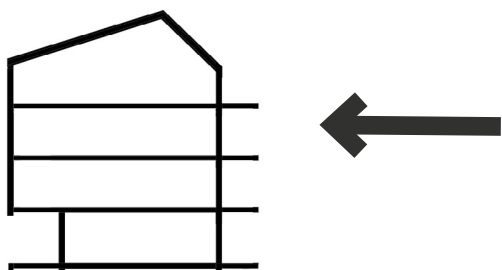


## Balkong mot Postvegen/ mellom bygg 1 og 2



Kun franske balkonger og takterrasser tillates. Ingen utkragede balkonger.



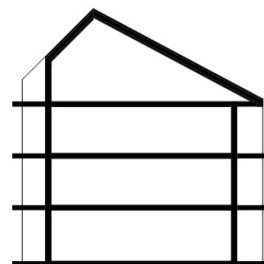
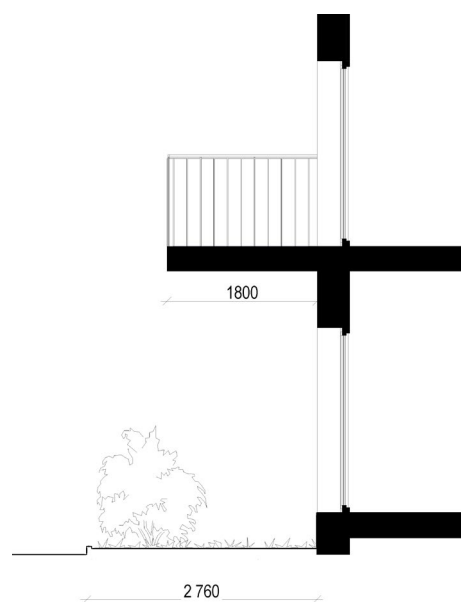


**Balkong mot privat fellesareal (tverrgater og gårdsplass)**



Balkonger tillatt.

Maks utkraging er 1,8 m. Om dybden skal økes ut over dette, må fasaden trekkes inn tilsvarende.



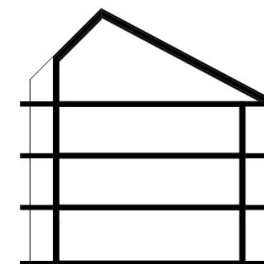
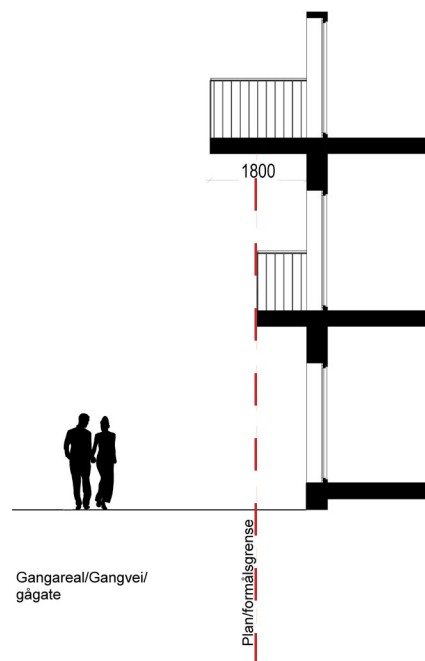
**Balkong mot offentlig areal**



Balkonger tillatt.

Mot offentlig areal er maks utkraging for balkong 1,8m.

Det tillates ikke utkraging ut over formåls grensen for balkonger med en høyde på under 5m ned til bakken.

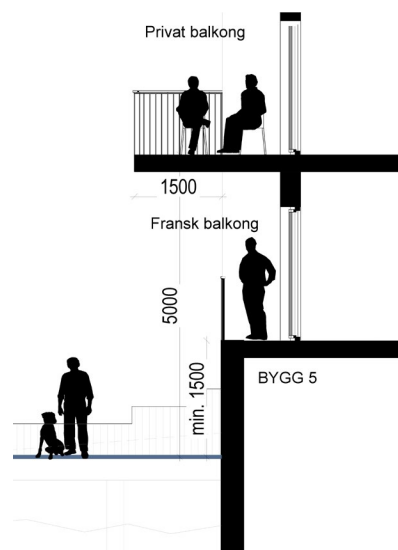


**Balkong mot offentlig kai**



Balkonger tillatt.

Mot offentlig brygge/ kai iht. iht. planoversikt nederst til venstre på forrige side skal det være min. 5m fri høyde opp til nederste balkong som kan krage ut maks 1,5m.



# Forhold til gater og terreng -kantsoner

## Intensjon

Å skape et variert møte med bakken, tilpasset program og situasjon i tillegg til å skape gradvise, men tydelige overganger fra de offentlig tilgjengelige uterommene og over i de halvprivate- og helt private sonene.

## Prinsipp

Ved kantsoner langs aktive fasader mot sjøsiden og de nye gateløpene som dannes, vil det tilrettelegges for sosiale møteplasser og innganger med en myk overgang til det travlere, offentlige byrommet. Boliger i første etasje som henvender seg mot offentlig byrom vil ligge over bakkeplan, med en opphevet privat kantsone, skilt fra det offentlige med vegetasjon. Boliger som ligger mot fellesareal/ gårdsrom, vil også kunne ha en dypere privat kantsone på samme nivå som bolig eller gårdsrom.

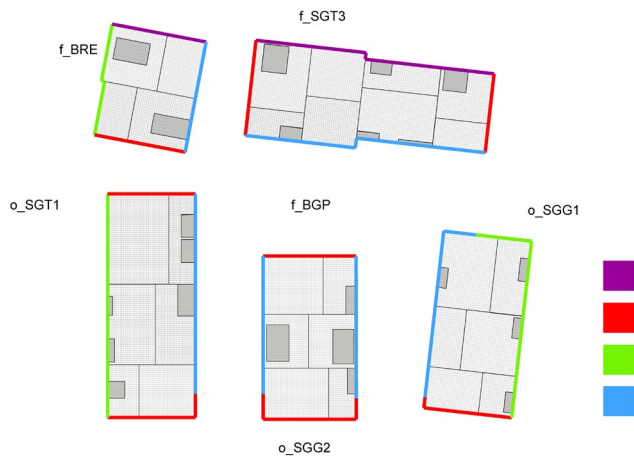
## Relevante planbestemmelser

### § 3.1.2.4

#### Kantsoner

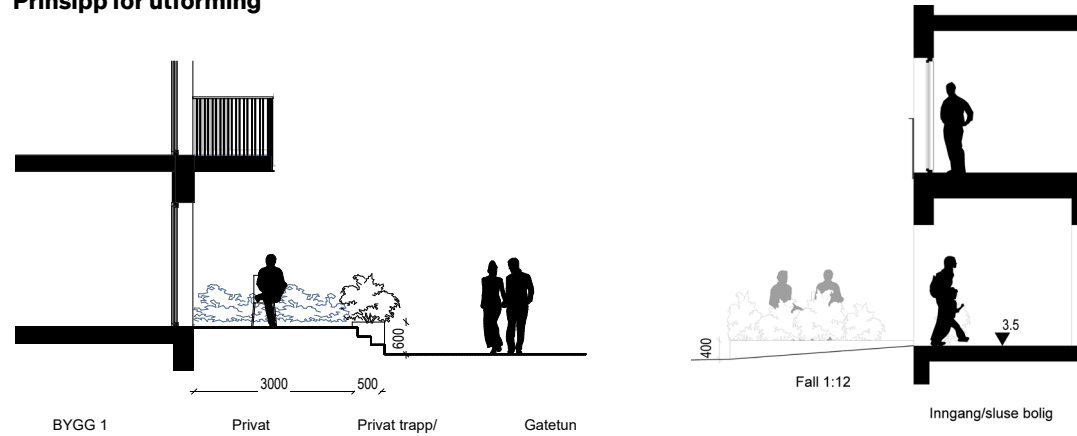
Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate og bygningens fasade.

§ 3.1.2.4 a Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.



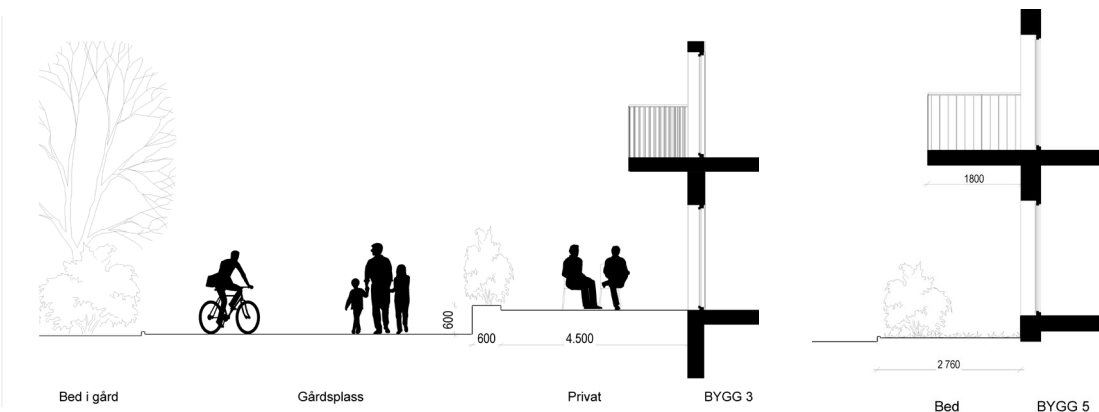
LINK Arkitektur

## Prinsipp for utforming



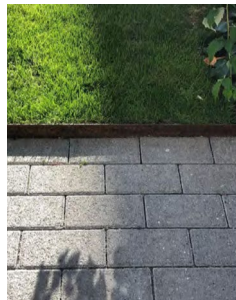
## Fasader med privat terrasse mot offentlig byrom/ gatetun

For fasader med terrasser mot offentlig byrom/ gatetun skal det tilrettelegges for private kantsoner, opphevet ca. 0,6m fra bakkeplan. Det skal være felt med vegetasjon/ hekk som skille mellom sonene.

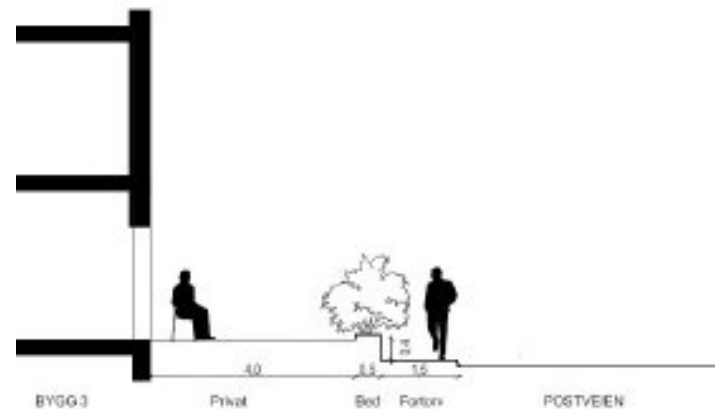
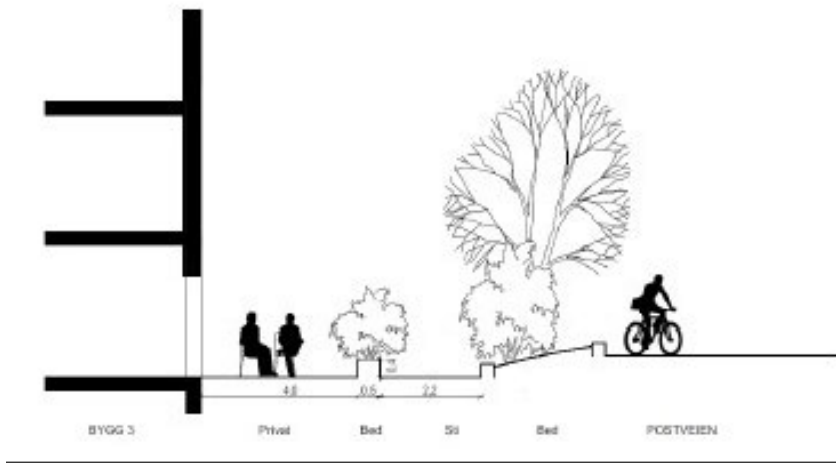


## Fasader bolig mot privat fellesareal/ gårds plass

For fasader med private terrasser mot intern gårds plass/ fellesareal skal det tilrettelegges for private kantsoner, enten opphevet fra bakkeplan eller på samme nivå som gårdsrom men da med større dybde.

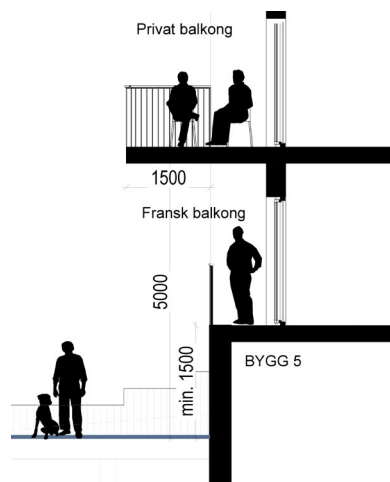






**Fasader bolig mot Postveien** ■

For fasader mot postveien iht. planoversikt nederst til venstre på forrige side skal det tilrettelegges for private kantsoner som vist i snitt over.



**Gavlfasader bolig** ■

For gavlfasader iht. planoversikt nederst til venstre på forrige side skal det ikke tilrettelegges for private kantsoner.

