

S6/ Kristianborg Hageby

Formingsveileder



Regulering Årstad. GNR 15 BNR 66 MFL., DELFELT S6 MINDEMYREN
Nasjonal arealplan-ID: 4601_70370000

LINK Arkitektur

Side 1-15

17.06.2025

1 Innledning

Bruk av formingsveilederen og relevante planbestemmelser

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Byromsstruktur

2 Bebyggelse

Typisk etasje og boligtypologier

Første etasje og kantsoner

Balkonger og terrasser

Fasadeinndeling

Gesims- og takutforming

Farger og materialbruk

3 Utomhus

Gater, plasser og vegetasjon

Innledning

Relevante planbestemmelser

Bruk av formingsveileder

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

Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor tydelige og harmoniske rammer.

Veilederen angir en rekke prinsipper for utformingen av bebyggelse og uterom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for delfelt S6 Mindemyren - Kristianborg Hageby, og er forankret i planbestemmelse 3.1.1.a. Den er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og uterom der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene.

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



Flyfoto med anvist planområde

Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Planens hensikt, jf. planbestemmelse § 1.

Planen skal legge til rette for en konsentrert utbygging boliger med innslag av sentrumsfunksjoner og bidra til å sikre en bærekraftig utvikling gjennom å bygge opp under utvikling av Bybanen og Kanalen. Gårdsrommet mellom bygningene skal være allment tilgjengelig og gi mulighet til gjennomgang mellom Conrad Mohrs veg, Kanalveien og Elvebakken. Boligene skal sikres god bokvalitet og bygningene skal utformes med varige materialer av god kvalitet.

- Utvikling av nye boliger og integrering av eksisterende bolig til et komplett planområde.
- små næringslokaler ut mot Kanalveien.
- tettbygd boligområde med varierende leiligheter i varierende størrelser med tilrettelagte for familie leiligheter, tilhørende uteområder, fellesareal, parkeringsanlegg under terreng, og ulike lekeområder.
- En bebyggelse med variert skala og høyder
- kantsoner med høy kvalitet i randsonen mellom privat og felles areal.
- Sammenhengende nettverk av gangforbindelser og møteplasser, utbedring av offentlig vei med fortau, og system for overvannshåndtering, og blågrønne overganger mellom natur og bebyggelse.

Bebyggelsesstruktur

Hovedstrukturen i landskapet består av ett hoved gårdsrom omkranset av variert bebyggelse, bestående hovedsaklig av bolig med innslag av næring. Gårdsrommet er oppdelt i mindre seksjoner med forskjellige nivåer, disse skal ha ulike karakterer som skal være med å gi utearealer et spennende og variert landskap, og inneholde naturlige lekeområder for barn og unge. Bebyggelsen er oppdelt i fem bygg for å skape forbindelse, gi lys og visuell kontakt. Byggene varierer i høyde for å slippe sol inn til gårdsrommet og lys til bakenforliggende bygg.

Høyden på terrenget nærmest krysset mellom Elvebakken Kanalveien, heves 2-3 m fra eksisterende nivå for å sikre en sammenhengende, universelt utformet forbindelse gjennom gårdsrommet. Heving av terrenget gir også bedre solforhold. Nærmest Conrad Mohrs veg ligger gårdsrommet på terreng.

Det er direkte adkomst til boligene fra Kanalveien, og fra gårdsrommet, som gir mulighet for private hager og innganger som forbinder utegårdsplassen med leilighetene langs hele Kanalveien-bebyggelsen.

Bygningene i bakre rekke (Conrad Mohrs vei 4B, 6), skal plasseres inntil eksisterende skråning. Disse byggene vil utnytte bodplass og mørke arealer i bakre del av 1. etasje, slik at det i 2. etasje kan oppnås tilknytning til et halvprivat uterom mellom byggene og eksisterende skråning.

Skråningen skal sikres og bygges med naturmaterialer som stein, gabionmurer, gressvoller og forhøyede plantebed.

Planen tilrettelegger for et nabolagstorg mellom delfelt S6 og delfelt S4, og arkadeløsning langs Kanalveien mot det offentlige byrommet hvor det er noe nærings og boligareal.



Illustrasjon: Variasjon i byrom. Planen legger tilrette for et variert og stort gårdsrom med ulike plassdannelser.



Byromsstruktur

Bebyggelsen i delfelt S6 er organisert slik at det legges opp til forbindelser og gjennomgang parallelt med Kanalveien. Dette er en forlengelse av Conrad Mohrs vei videre til S7, i nord har forbindelsen mindre skala for å ta hensyn til småhusbebyggelsen som ligger tett inntil feltet. Forbindelsene danner et langt strekk av varierende karakterer i gårdsrommet, hvor enkelte av disse er gradert mer offentlig / felles en andre.

Fellestorget mellom S4 / S6 er en nabolagsplass hvor det er tilrettelagt for opphold for hele nabolaget - det er i tillegg fellesarealer ute oppå taket i tilknytning til torget, med sykkelparkering under.

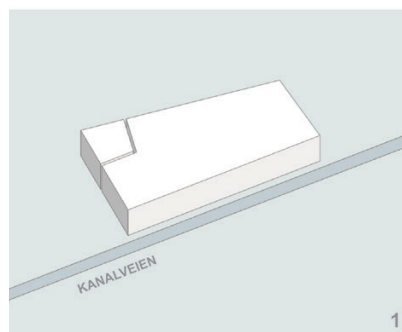
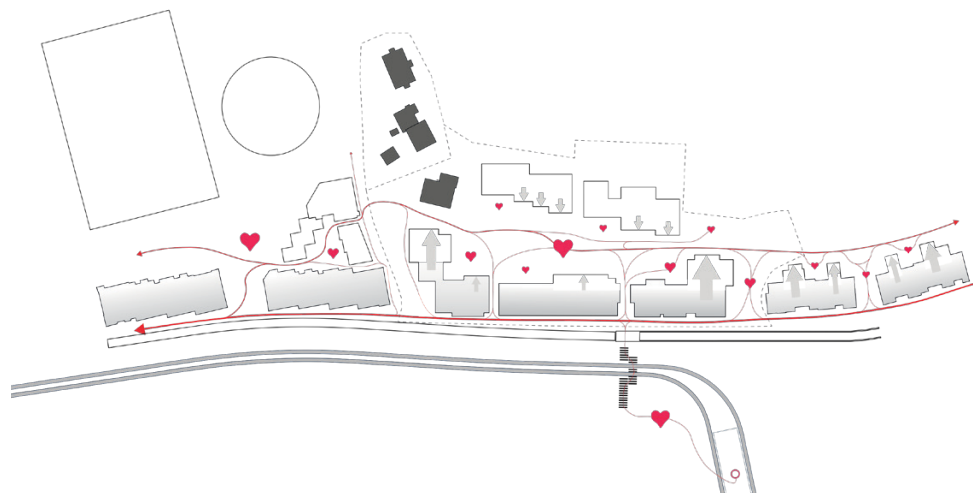
Bebyggelsen varierer i høyde, langs Kanalveien trappes bebyggelsen ned i midten slik at det slippes inn lys og sol til bakenforliggende bygg. Byggene ut mot endene danner hjørnebygg som er noe høyere og tettere i skala. Byggene i Conrad Mohrs vei følger fjellskråningen og trapper seg ned slik at de har kontakt med gårdsrommet.

Formålet er å legge til rette for et mer urbant område i sørlige del av feltet. Området skal ha gode uteoppholdskvaliteter i et levende og sosialt miljø i samspill med omgivelsene.

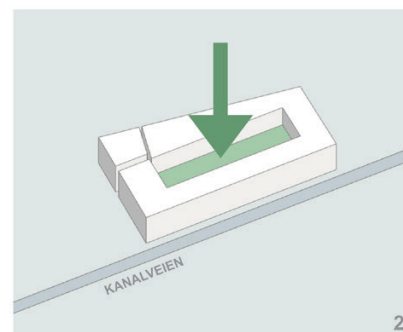
Det er kort avstand til bybanestoppet og kollektivt nettverk.

Relevante planbestemmelser

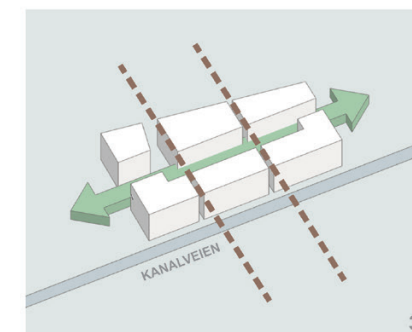
- § 2.1.** Illustrasjonsplan datert xx.06.2025 skal være retningsgivende for utforming av utearealer
- § 3.1.6.** Utforming
- § 3.1.7.** Antall, type og størrelse
- § 3.1.9.** Uteoppholdsareal



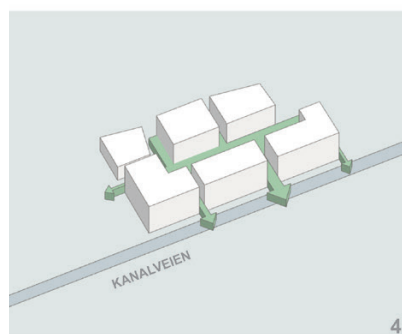
Delfelt - Utvidet areal



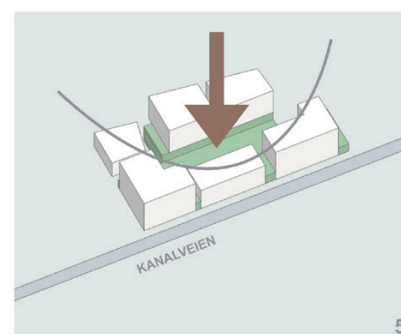
Grønt gårdsrom



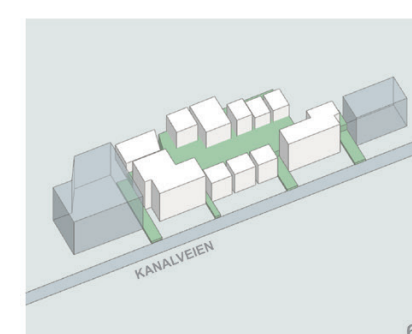
Gjennomgående forbindelse og siktlinjer



Tilpassing til terreng og omgivelser



Tilpassing av høyde til bebyggelse i omgivelsene



Skalering, volum/ fasadeoppdeling, høyde til omgivelser

Topografien på tomten definerer i stor grad landskapskonseptet for prosjektet. I vest defineres landskapsrommet av kanalen, med byggene som en vertikal avgrensning langs vannveien. Opp til gårdsrommet beholdes den eksisterende terrengforskjellen på rundt tre meter, mens platået som Conrad Mohrs veg 6 ligger på i dag senkes for å gi en bedre forbindelse til resten av uteoppholdsarealene. Videre mot sørøst og den eksisterende småhusbebyggelsen beholdes fjellskrenten i stor grad som den er i dag.

Topografien definerer også funksjonene og programmeringen til landskapet. Langs kanalen vil det være et urbant uttrykk, med fortau i større heller og en veggzone langs nærings og boligarealer med mindre belegning. Den eksisterende beplantningen langs kanalen gir et blågrønt skille mellom prosjektområdet og trafikklårene langs Bybanen.

Fra Kanalveien er det to trappetilkomster som leder opp til gårdsrommet mellom byggene. Den sørlige åpningen ligger i tilknytning til overgangsfeltet over Bybanen og Kanalveien og har en bredere og mer offentlig utforming. Den nordlige tilkomsten vil være en snarvei mellom gårdsplassen og Kanalveien.

Relevante planbestemmelser

- § 2.1. Illustrasjonsplan datert xx.06.2025 skal være retningsgivende for utforming av utearealer...
- § 2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering
- § 3.1.9. Uteoppholdsareal
- § 3.1.17. Uteoppholdsareal (felt UTE)

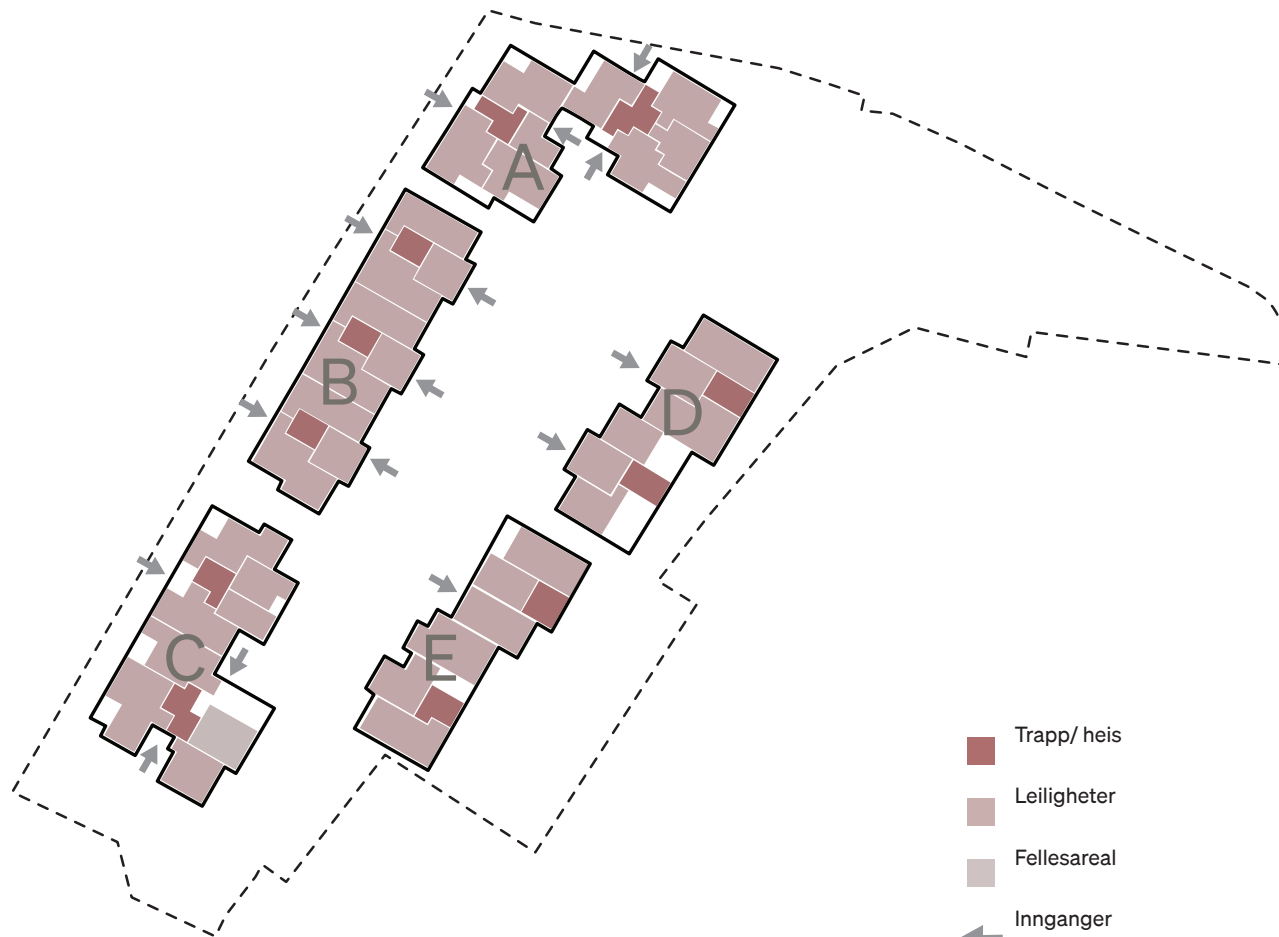


Illustrasjonsplan 27.05.25

Bebyggelse

Typisk etasje og boligtypologier

- Felt A** Blokkbebyggelse med noe næringsareal i førsteetasje. Felles inngang til trapp og heis og parkeringsareal fra Kanalveien, Elvebakken og gårdsplassen.
4 - 7 etasjer.
- Felt B** Blokkbebyggelse med noe bolig formål i førsteetasje. Felles inngang til trapp og heis fra Kanalveien og gårdsplassen.
4 etasjer.
- Felt C** Blokkbebyggelse med noe næring, fellesareal og bolig formål i førsteetasje. Felles inngang til trapp og heis fra Kanalveien og gårdsplassen.
4 - 8 etasjer.
- Felt D** Blokkbebyggelse. Felles inngang til trapp og heis fra gårdsplassen.
4 - 6 etasjer.
- Felt E** Terrassertbebyggelse. Felles inngang til trapp og heis fra gårdsplassen.
2 - 4 etasjer.



- Trapp/ heis
- Leiligheter
- Fellesareal
- Innganger

Relevante planbestemmelser

- § 3.1.2** Plassering og byggegrenser
- § 3.1.3** Tak
- § 3.1.6.** Utforming
- § 3.1.7.** Antall, type og størrelse
- § 3.1.8.** Parkering og sykkelparkering
- § 3.1.9.** Uteoppholdsareal
- § 3.1.14.** Boligbebyggelse, blokk (felt BB1)
- § 3.1.15.** Boligbebyggelse, blokk (felt BB12)
- § 3.1.18.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)
- § 3.1.19.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2)
- § 3.1.20.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA3)
- § 3.1.21** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA4)

Bebyggelse

Første etasje og kantsoner

Intensjon

Å skape lesbarhet i overgangen mellom offentlig, private og felles uteoppholdsarealer, både på bakkeplan og takterrasser.

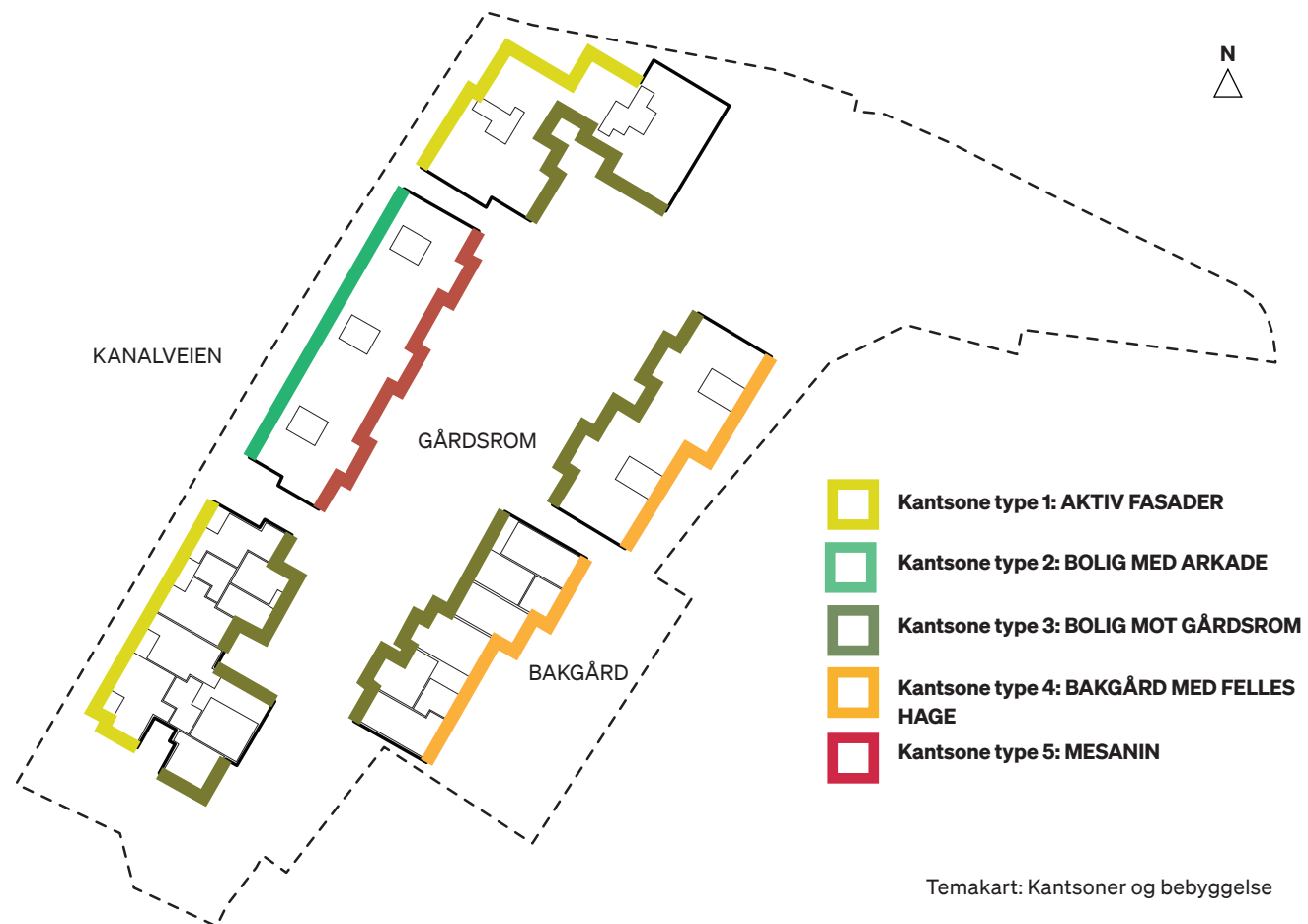
Å øke kvaliteten for fotgjengere og beboere ved å legge tilrette for aktiv og ulik bruk av gater, stier, torg og bakgårder.

Prinsipp

Første etasje gis en variert utforming.

Adkomster til boligene har en tydelig utforming og er plassert mot fellesarealer og offentlig gate der det er mulig.

Prosjektet innehar 5 typer kantsoner som forholder seg til 3 ulike rom: Kanalveien, gårdsrom og bakgård, jf. temakart og prinsippssnitt.



Temakart: Kantsoner og bebyggelse

Relevante planbestemmelser

- § 2.1. Illustrasjonsplan datert xx.06.2025 skal være retningsgivende for utforming av utearealer
- § 2.5. Eierform
- § 3.1.6. Utforming
- § 3.1.7. Antall, type og størrelse
- § 3.1.8. Parkering og sykkelparkering
- § 3.1.9. Uteoppholdsareal
- § 3.1.17. Uteoppholdsareal (felt UTE)
- § 3.1.18. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)
- § 3.1.19. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2)
- § 3.1.20. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA3)
- § 3.1.21. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA4)



Illustrasjon, eksempel
1. "Aktivitetsplass"

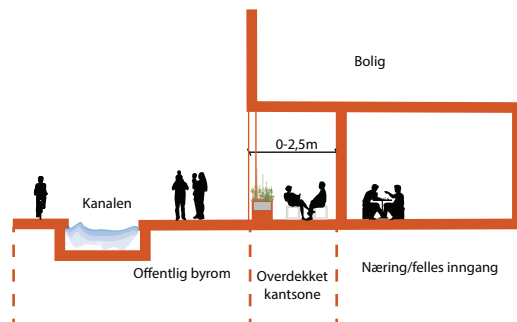
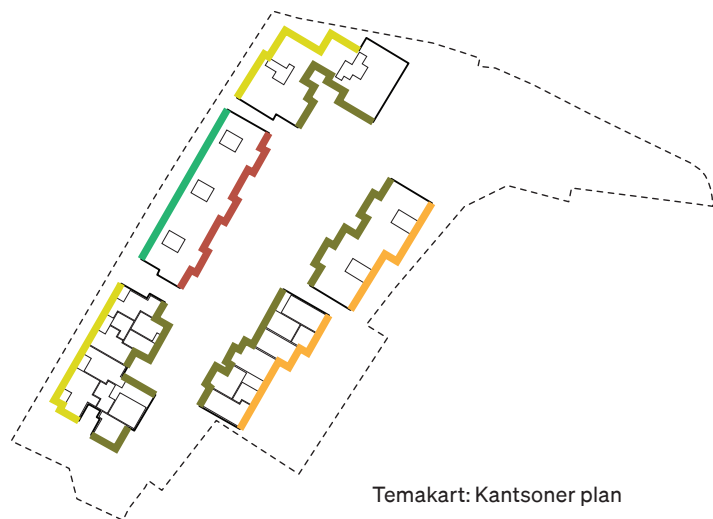


Illustrasjon, eksempel
2. "Aksen"

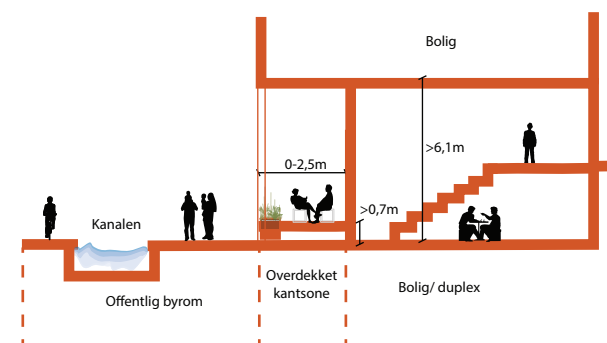


Illustrasjon, eksempel
3. "Hagen"

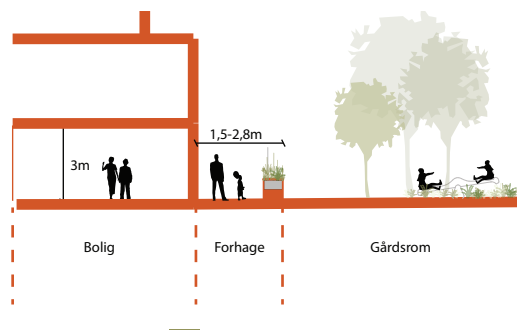
Prinsipper for utforming av kantsoner



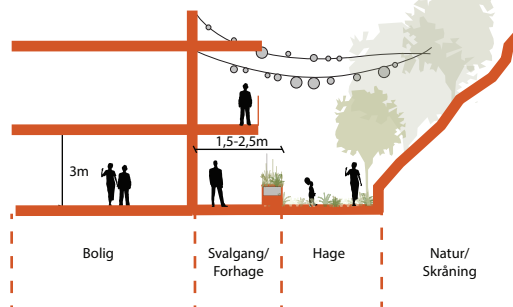
Kantsone type 1: AKTIV FASADER
Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi variasjon og skjerming på bakkeplan. En vegetasjonsbuffer gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



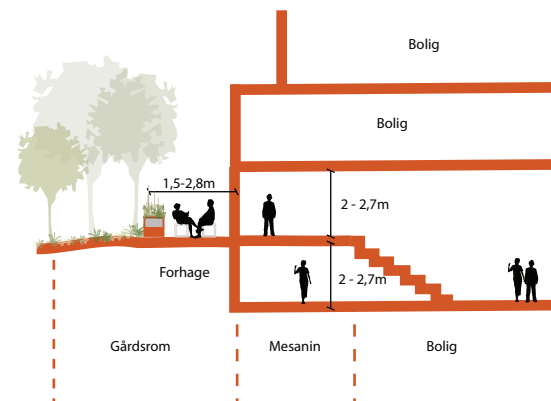
Kantsone type 2: BOLIG MED ARKADE
Fasaden skal legge tilrette for et stort arkade på bakkeplan med muligheter for en løftet kantsone mot kanalveien.



Kantsone type 3: BOLIG MOT GÅRDSROM
Det legges opp til adkomst til boligene fra gårdsrommene og fellessonene.



Kantsone type 4: BAKGÅRD MED FELLES HAGE
Det legges opp til adkomst til boligene fra gårdsrommene og fellessonene. En buffer med vegetasjon gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



Kantsone type 5: MESANIN MOT GÅRDSROM
Dupleksboliger vil ha direkte tilgang til en felles gårds plass og privat forhage.

Bebyggelse

Plassering av balkonger, terrasser og takterrasser

Intensjon

Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

Å legge tilrette for opphold på tak, som et supplement til øvrig uteopphold på bakkeplan og balkonger, for å sikre gode uteoppholdskvalitet gjennom dagen.

Opphold og innstallasjoner på tak skal ikke bidra til økt opplevd høyde fra gateplan og et uryddig taklandskap.

Prinsipp

- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen.
- Det legges opp til fire typer balkong og terrasseutforminger, jf. temakart og prinsippssnitt.

Relevante planbestemmelser

- § 3.1.2. Plassering og byggegrenser
- § 3.1.3. Tak
- § 3.1.4. Balkonger, rekkverk og konstruksjoner
- § 3.1.9. Uteoppholdsareal



Bebyggelse

Balkonger, terrasser og takterrasser

Intensjon

Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

Å legge tilrette for opphold på tak, som et supplement til øvrig uteopphold på bakkeplan og balkonger, for å sikre gode uteoppholdskvalitet gjennom dagen.

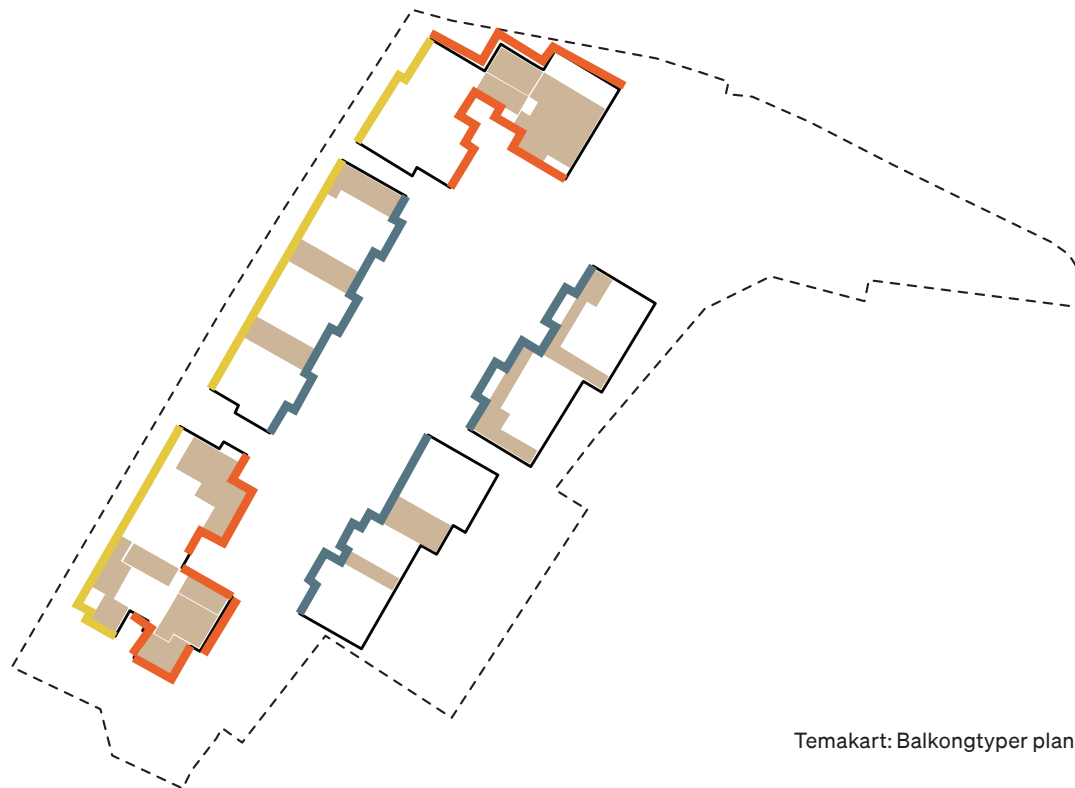
Opphold og innstallasjoner på tak skal ikke bidra til økt opplevd høyde fra gateplan og et uryddig taklandskap.

Prinsipp

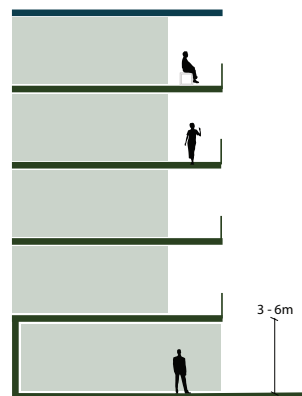
- Balkonger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen og arkitekturen.
- Det legges opp til fire typer balkong og terrasseutforminger, jf. temakart og prinsippsnitt.

Relevante planbestemmelser

- § 3.1.2. Plassering og byggegrenser
- § 3.1.3. Tak
- § 3.1.4. Balkonger, rekkverk og konstruksjoner

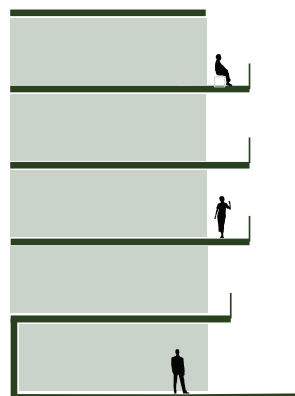


Temakart: Balkongtyper plan



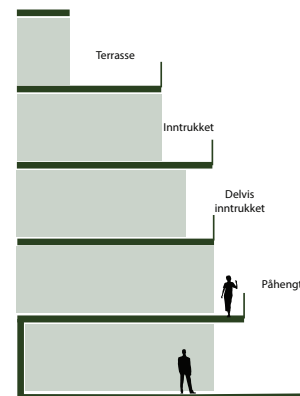
INNTRUKKET

Inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. Utkragninger over offentlig areal skal ha minst 5 meter fri høyde.



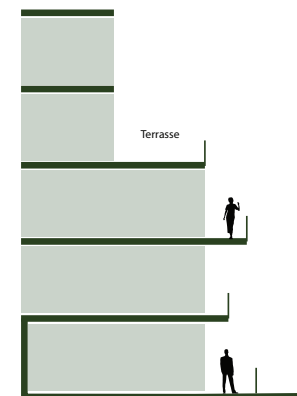
PÅHENGTE

Inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. Maks 2m utkraging over formålsgrense og byggegrense.



TERRASSET BALKONGER

Inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. Maks 2m utkraging over formålsgrense og byggegrense.



TERRASSE

Delvis inntrukne eller påhengte balkonger. Maks 2m utkraging over formålsgrense og byggegrense.

Fasadeinndeling

Intensjon

Å skape et variert fasadeuttrykk som kan være en del av en helhetlig arkitektonisk utforming.

Prinsipp

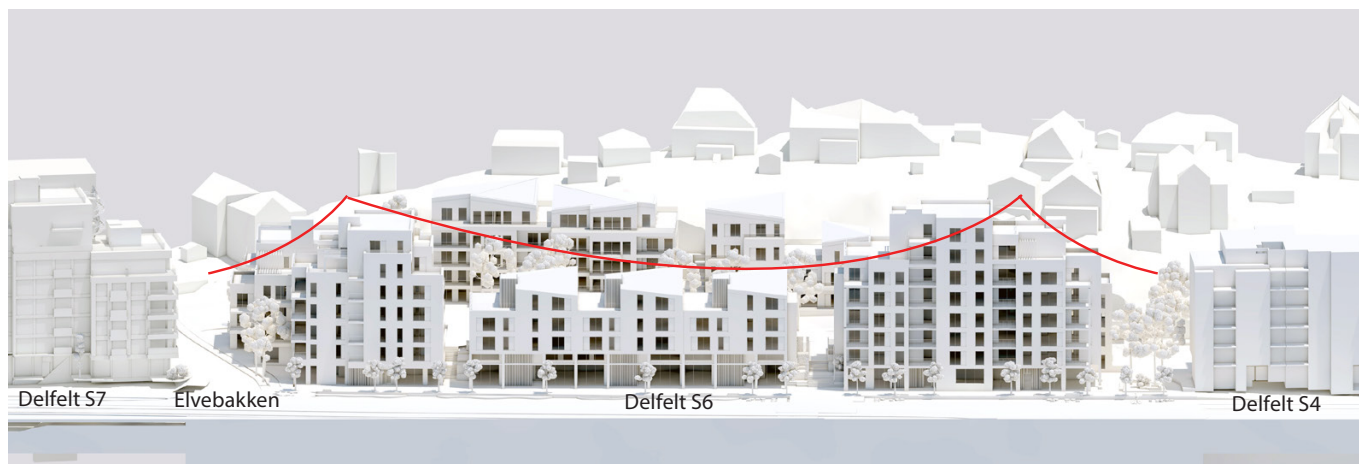
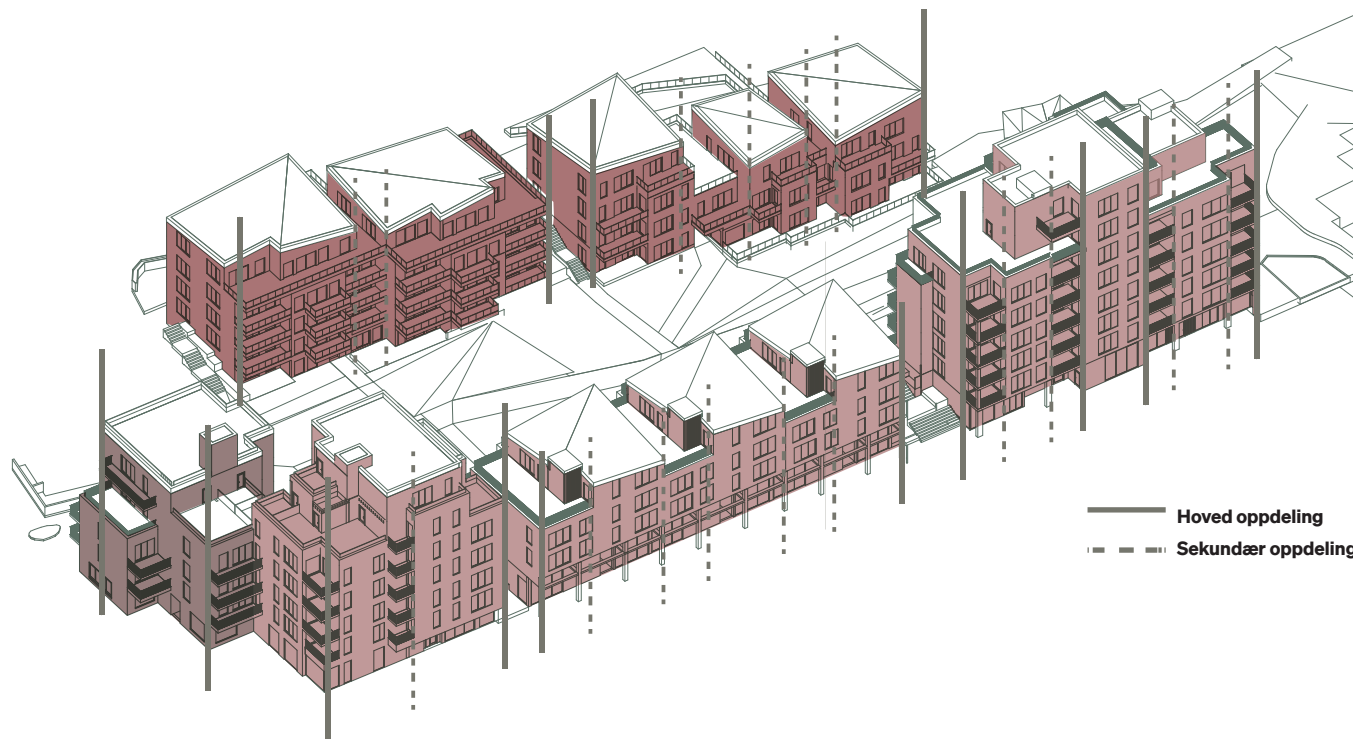
Kanalveien 92, 94, 96 og 98 og Elvebakken vil ha et helhetlig horisontalt uttrykk med arkader og stedvis en tilbaketrukket 1. etasje som vil gi en spennende og variert 1. etasje med gode kvaliteter.

Hovedkonseptet om at bygningsvolumene langs delfelt S6 har variert høyde er et bærende konsept i utformingen av delområdet. Det legger til rette for mange gode bokvaliteter både i kontakt med bakken og i selve strukturen slik at fronten mot Kanalveien ikke fremstår monoton i samme gesimshøyde.

Bygningsstrukturen i planområdet legger opp til høyere volumer i nord og sør. Nedskalert midt del slipper lys inn og gir visuell kontakt med omgivelsene. Fasadene kan deles opp ved bruk av vertikale inndelinger, tilbaketrukne balkonger, nisjer og andre underinndelinger innenfor hver hovedinndeling.

Relevante planbestemmelser

- § 3.1.3. Tak
- § 3.1.4. Balkonger, rekkverk og konstruksjoner
- § 3.1.6. Utforming
- § 3.1.9. Uteoppholdsareal



Gesims- og takutforming

Intensjon

Takuformingen er en viktig del av overordnet formingsprinsipp og er samtidig et viktig fellesareal og møteplasser for beboere i byggene.

Prinsipp

Innenfor regulert byggehøyde skal det være variert taklandskap med flatt tak som vist på temakart og prinsippsnitt.

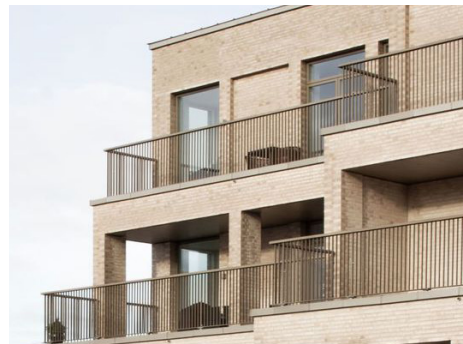
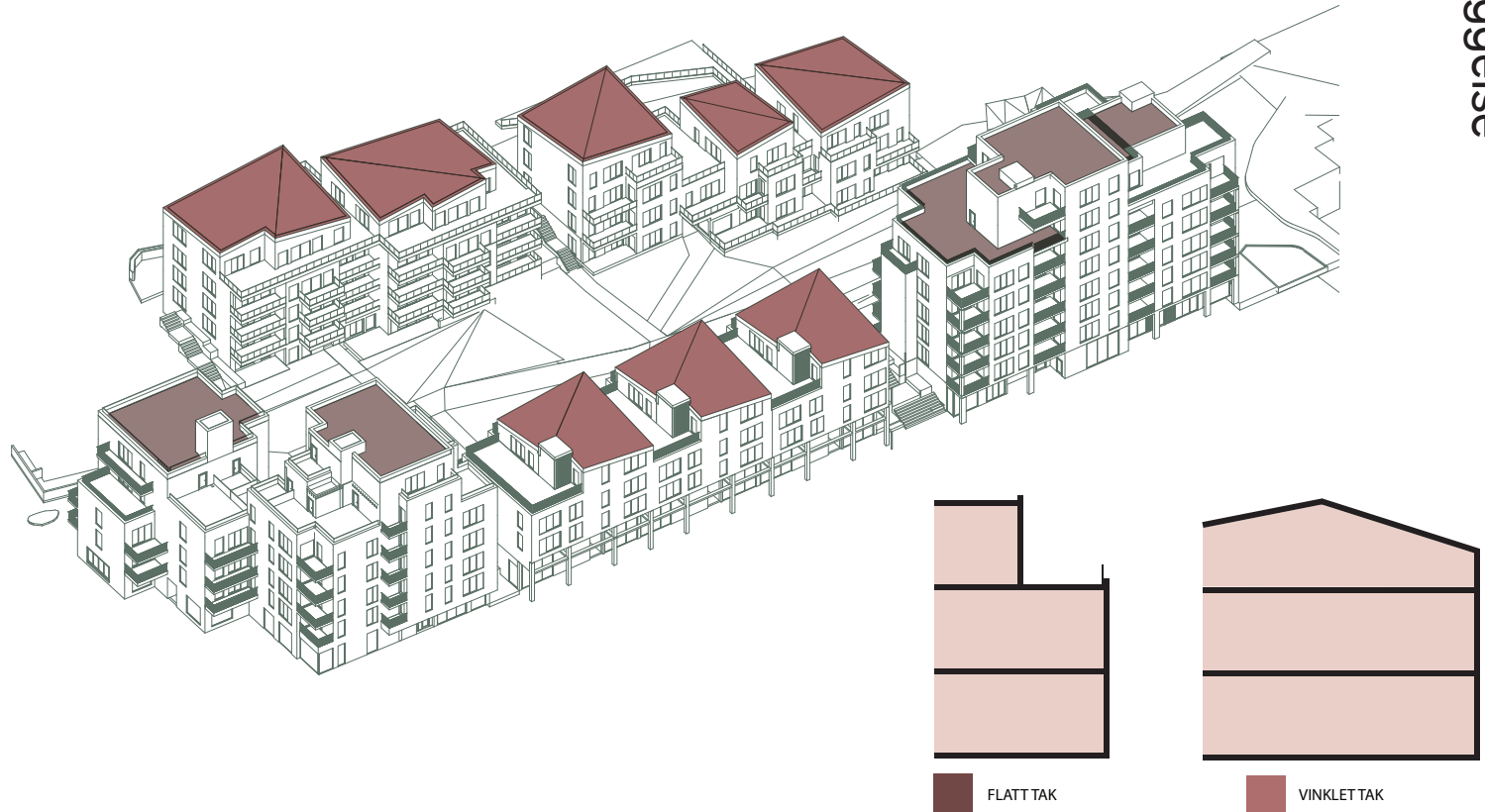
Rekkverk og konstruksjoner skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.3 Tak

§ 3.1.4 Balkonger, rekkverk og konstruksjoner

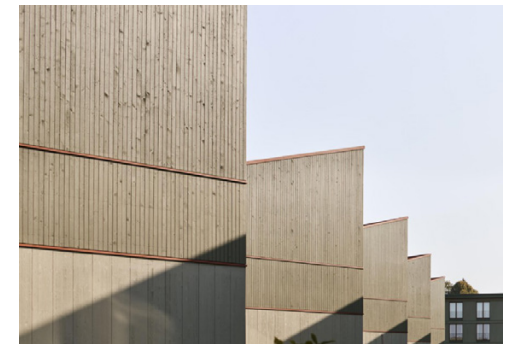
Prinsipper for gesims- og takutforming



Referansebilde som viser flatt tak med nedtrapping.



Referansebilde som viser flatt tak kombinerte med balkonger.



Referansebilde som viser variert taklandskap.

Farge- og materialbruk

Intensjon

Gi helhetskarakter med variasjon og godt samspill med alle fem bebyggelse.

Å bruke farger og materialitet for å skalere de ulike bygningsvolumene.

Sikre bruk av miljøvennlige materialer og kvalitet.

Prinsipp

Det skal hovedsaklig brukes puss, tre, eller plater.

Kanalveien 92, 94, 96 og 98 og Elvebakken vil ha en hovedfarge, mens en lysere kontrastfarge kan benyttes innenfor nisjer og hjørnepartier som vil forsterke de vertikale elementene i det arkitektoniske uttrykket. Balkonger vil bestå av metallrekkverk som vil harmonere med den valgt fasadefargen og gi et mer urban preg til bysiden av prosjektet. Første etasje kan ha innslag av andre materialer.

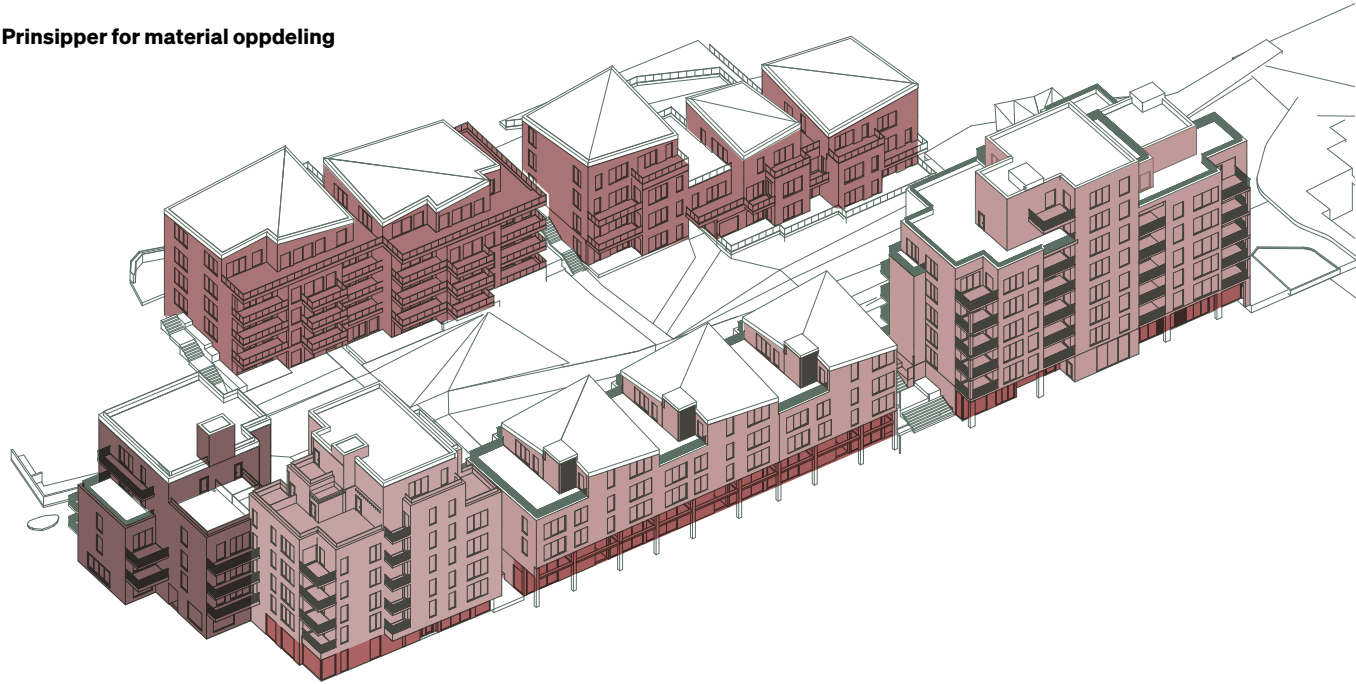
De to byggene til Conrad Mohrs veg vil få en mørkere trekledning. Forskjellige monteringsmønster og kledningsprofiler vil gi spill og varisjon i fasaden. Dette enkle uttrykket og teksturen vil gi en visuell variasjon av det jevnere utseendet til bygningene langs Kanalveien.

**Farge og materialpaletten skal leses som veiledende.*

Relevante planbestemmelser

- § 3.1.3** Tak
- § 3.1.4** Balkonger, rekkverk og konstruksjoner
- § 3.1.6.** Utforming
- § 3.1.18.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)
- § 3.1.19.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2)
- § 3.1.20.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA3)
- § 3.1.21.** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA4)

Prinsipper for material oppdeling



BAKREKKEN - Tre kledning, innslag av andre materialer

Hovedfarger



Detaljfarger



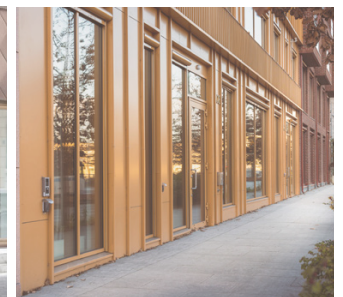
Referansebilde

KANALVEIEN - Puss, plater Tre detaljer

Hovedfarger



Detaljfarger (homogen uttrykk)



Utomhus

Gater, plasser og vegetasjon

Intensjon

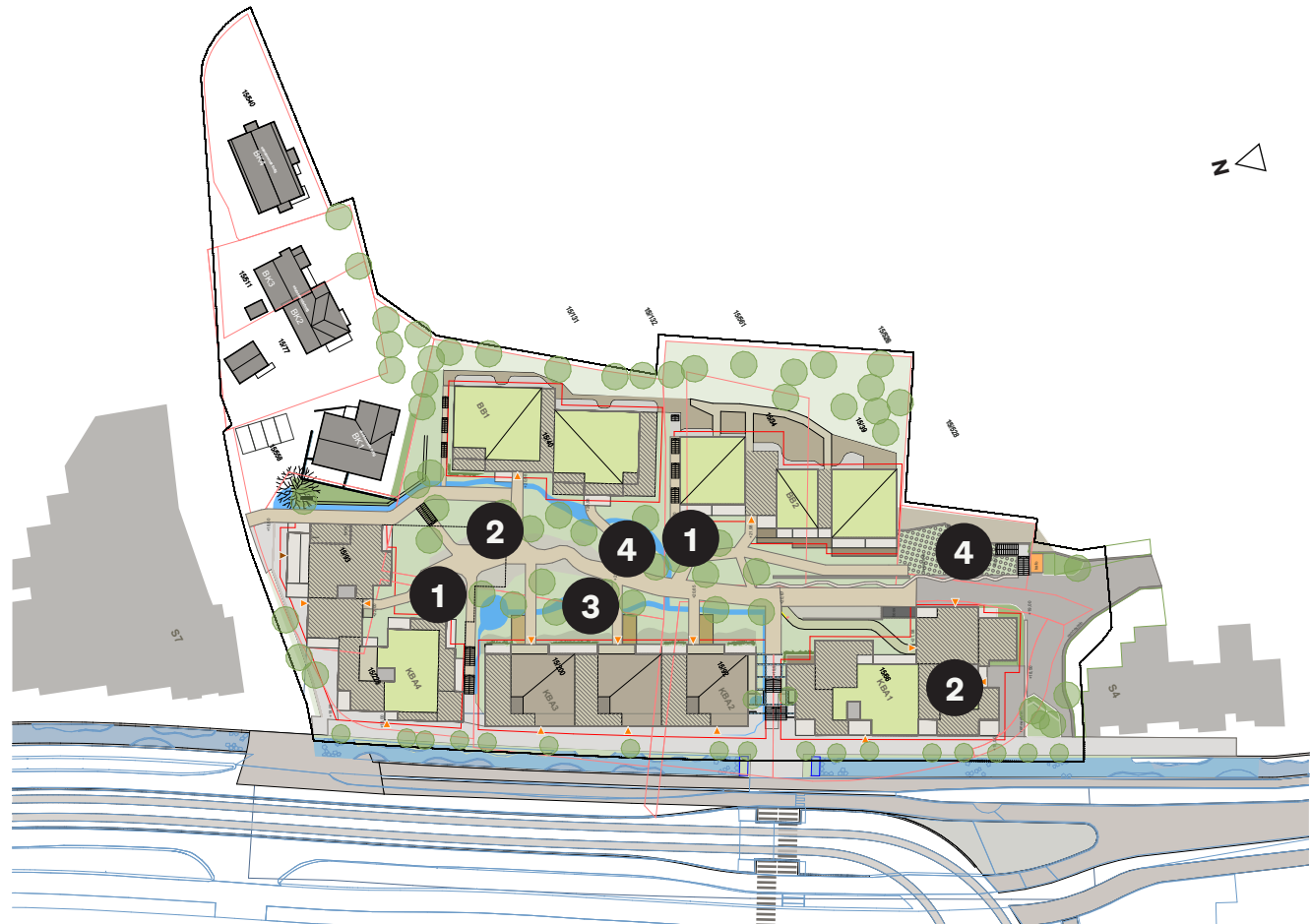
Å skape variasjon i gater og type vegetasjon, gode overganger og ulike rom for nabolaget som gir en egenidentitet og liv til et transformasjonsområde. Skape siktlinjer og gi en forståelse av landskapet.

Prinsipp

Gårdsrommet skal gis variert vegetasjon i ulik skala og dekke ulike behov som lek og aktivitet, praktiske funksjoner, rekreasjon og opphold.

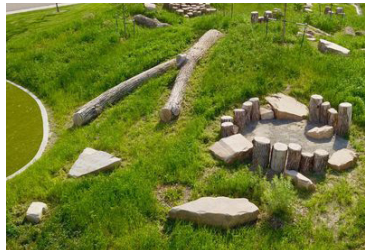
Relevante planbestemmelser

- § 2.1. Illustrasjonsplan
- § 2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering
- § 2.4. Steinsprang
- § 2.5. Eierform
- § 3.1.2. Plassering og byggegrenser
- § 3.1.9. Uteoppholdsareal
- § 3.1.17. Uteoppholdsareal (felt UTE)
- § 3.2.1. Torg (o_TO)



Temakart: Utomhus

1. Kupert terreng



2. Dyrking



3. Vannbed



4. Naturlek

