



FORMINGSVEILEDER KALGANE

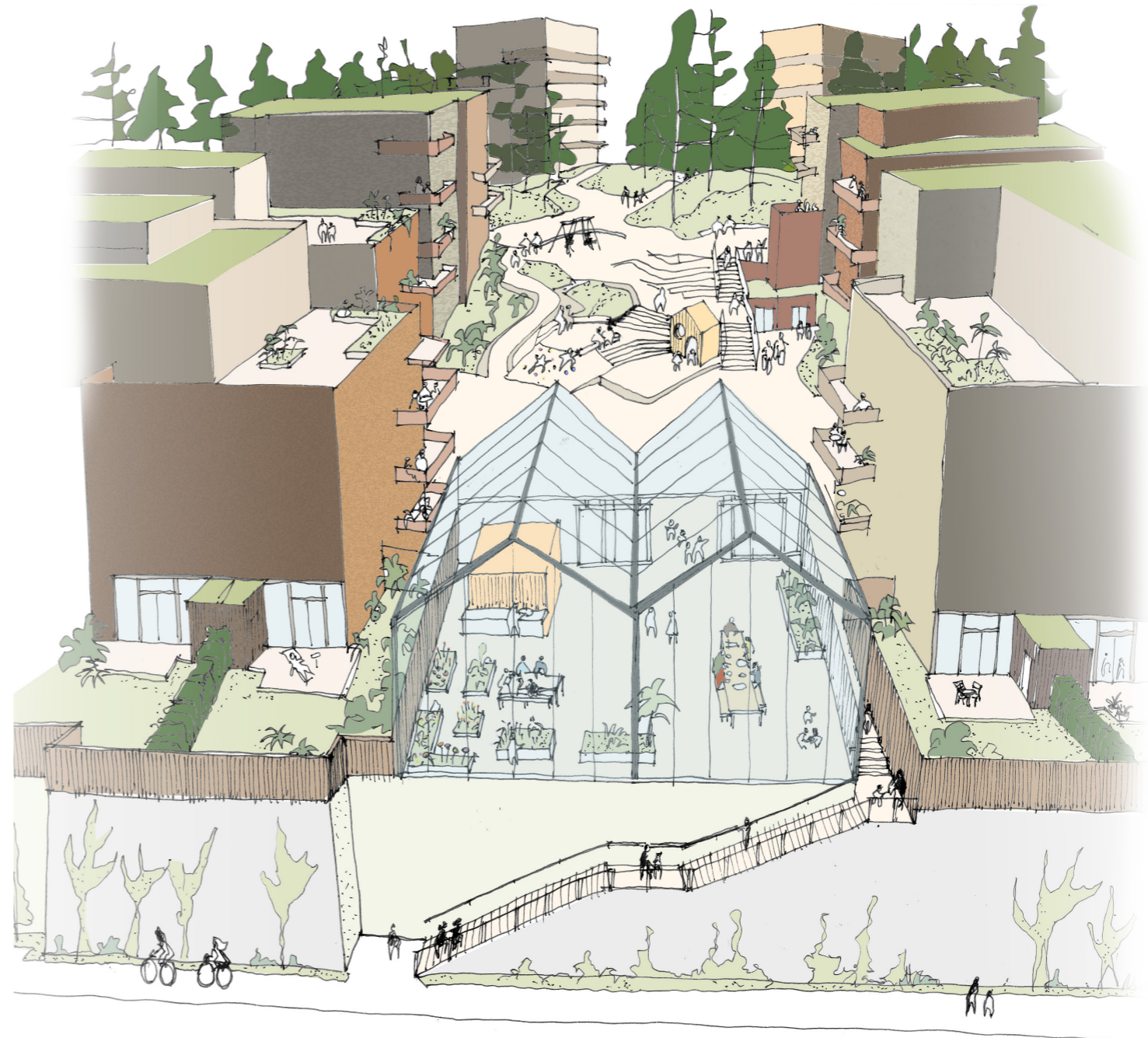
FANA. GNR 120 BNR 329, Kalgane, Reguleringsplan

Plan-ID: 4601_70600000

Saksnummer: 2020/28158, PLAN-2022/20659

Innhold

Plangrep	3
Visjoner og mål for Kalgane	3
Overordnede utformingsprinsipper	4
Hovedgrep: byroms- og bebyggelsesstruktur	5
Hovedgrep : støy.....	6
Landskap	7
Overordnede materialkvaliteter.....	7
Overvannshåndtering og vegetasjon	8
Hasselskogen og stien	9
Parken	10
-Furutoppen og Bjørkehaugen	10
Parken	11
-Hasselsvingen.....	11
Torget	12
Parkplassen	14
-Felleshuset	15
Turveien og utsiktsplassen	16
Mur mot Fanavegen	17
Bebyggelse	18
Material og fargebruk.....	18
Fellesfunksjoner og hverdagslogistikk.....	19
Kvartal nord og sør.....	20
C-kvartalet	21
Parkhusene.....	22
Aktivitetshuset	23
Takutforming	24
Kantsoner: bolig	25
Innganger: bolig	26
Balkonger.....	27



Visjoner og mål for Kalgane

Områdeplan for Rådal sentrum /Lagunen (2015) legger føringer for en videreutvikling av området, der det overordnede målet er **transformasjon fra kjøpesenter til levende og aktivt bydelssentrum**. Utviklingen på Kalgane skal bidra til dette.

Med bakgrunn i det overordnede målet fra områdeplanen, ble det innledningsvis i planarbeidet utarbeidet en visjon for Kalgane. Her fremheves fem sentrale fokusområder for planarbeidet, som har dannet grunnlag for utvikling av plangrepet og fungert som rettesnor undervegs i prosessen.

DEN BILFRIE BYEN



- ▶ Prioritere gode og attraktive gangforbindelser - internt og mot omgivelsene.
- ▶ Parkeringsdekning tilpasset beliggenhet med offentlig kommunikasjon, handels- og servicetilbud i umiddelbar nærhet.
- ▶ Fokus på gode og innovative løsninger for hverdagslogistikk (post, varelevering, renovasjon etc.). Utnytte de positive, sosiale effektene til disse funksjonene kan ha og redusere arealbehov / negativ visuell virkning.
- ▶ God sykkeltilrettelegging

DET OFFENTLIGE ROMMET



- ▶ Skape tydelige og generøse arenaer for byliv.
- ▶ Supplere og underbygge byromskvalitetene som allerede er etablert på Lagunen gjennom å tilføre nye byrom med variasjon i størrelse og karakter.

GODE BOLIGER FOR ALLE



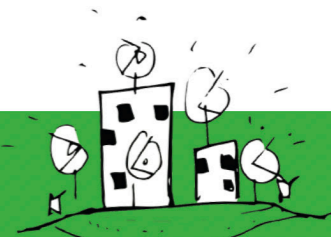
- ▶ Variasjon i boligtyper og størrelser og mangfoldige uteoppholdsarealer.
- ▶ Skape rammer for sosial bærekraft gjennom å etablere møteplasser og tilrettelegge for deling og felles aktiviteter både innen- og utendørs.

DRIVKRAFT I BYDELEN



- ▶ Være bevisst på Kalgane sin rolle i den pågående transformasjonen i Lagunen-området, fra kjøpesenter til bydelssentrum.
- ▶ Prioritere løsninger som kan underbygge, forsterke eller stimulere til positiv endring også på bydelsnivå.

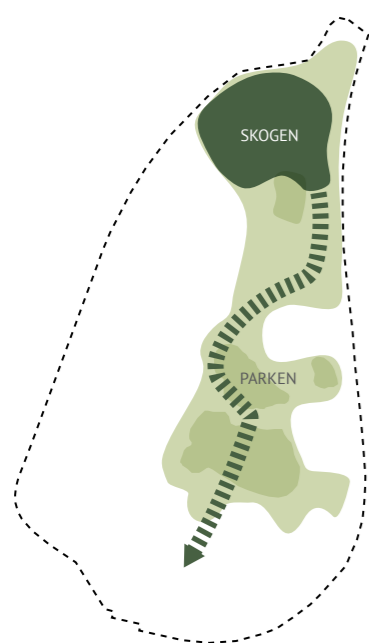
DEN GRØNNE BYEN



- ▶ Tydelige miljøambisjoner skal legges til grunn i alle ledd - fra overordnet hovedgrep til detaljprosjekt.

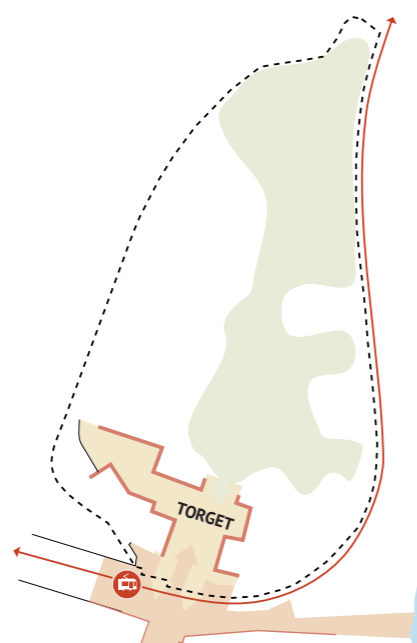
Overordnede utformingsprinsipper

Med bakgrunn i anbefalingene i innledende stedsanalyse og de overordnede målene nevnt over, er det identifisert følgende overordnede utformingsprinsipper, som skal bidra til at måloppnåelse for plangrepet og positiv byutvikling på stedets egne premisser.



1: La haugen leve!

- › Sikre videreføring av verdifull hasselskog og sammenhengende grønt gjennom planområdet
- › Redusere terrenginngrep og videreføre naturterreng som kvalitet i uterommene.



2: Forsterk bydelssenteret

- › Bygge opp under/ supplere eksisterende byromsstrukturer og -kvaliteter.
- › Utvikling med hovedvekt på å økt boligandelen, men også tilføre publikumsrettede aktiviteter mot det mest sentrale byrommet.



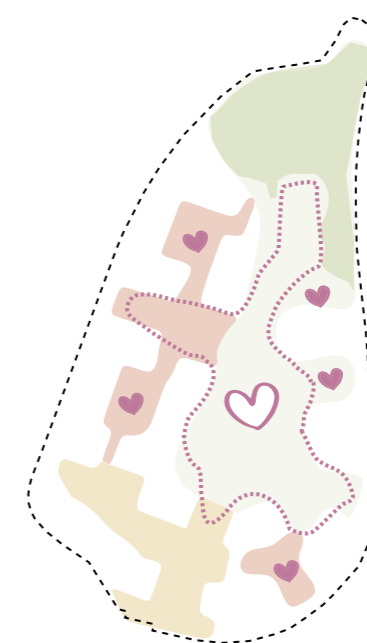
3: Knytt mot omgivelsene

- › Redusere opplevelsen av Kalgane som en isolert øy ved å skape gode og attraktive gangforbindelser gjennom og langs området.



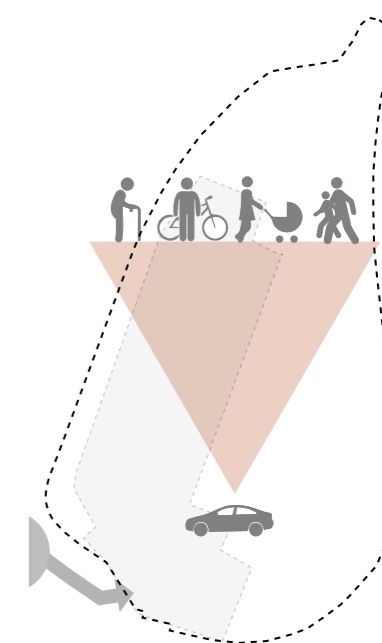
4: Skap varierte og sammenhengende uterom

- › Utnytte høydeforskjellene i området til å tilføre karakter.
- › Natur og uteromsstruktur som premissgiver for bybyggelsesstrukturen - ikke omvendt.
- › Tilføre ramper/trapper kvaliteter, slik at de blir en integrert del av uterommene.



5: Bygg nabolag

- › Skap varierte boliger og møteplasser.
- › Utforme både større fellesrom og "nabolag i nabolaget"
- › Tilrettelegge for deling og fellesskap, både innen- og utendørs.



6: Bilfritt Kalgane

- › Enkel hverdagslogistikk uten bil
- › Prioritere syklende og gående - annen trafikk flyttes under bakken
- › Utforme gode løsninger for hverdagslogistikk som gjør det enkelt å bo uten bil.

Hovedgrep: byroms- og bebyggelsesstruktur

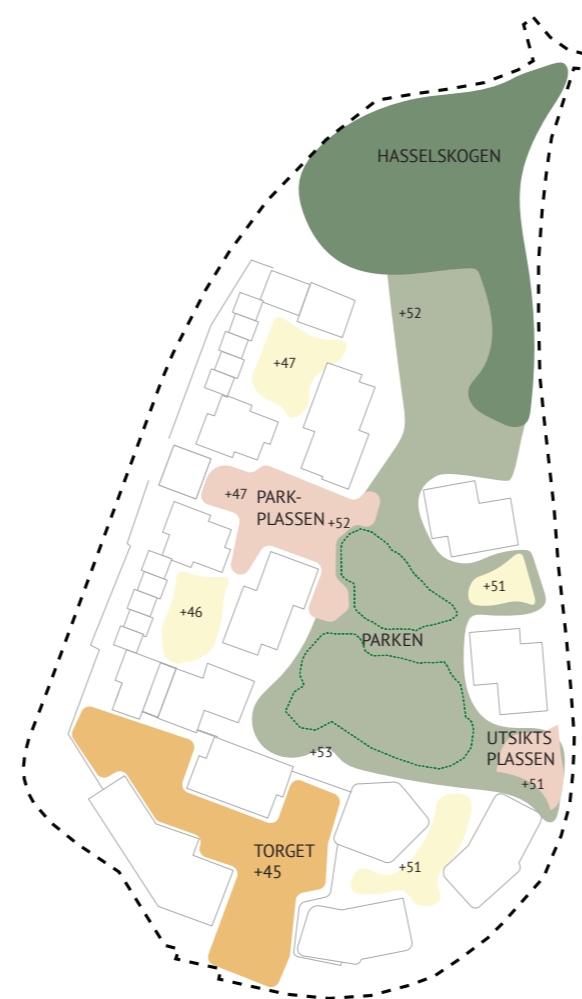
Byroms- og bebyggelsesstrukturen er et resultat av de overordnede utformingsprinsippene, samt tilpasning mot stedegne utfordringer knytte til terrengtilpasning og støy. Det er lagt vekt på å skape sammenheng i uteromsstrukturen, som består av byrom og forbindelser av ulik størrelse og karakter.

- **Hasselskogen** skal bevares som naturområde.
- **Parken** viderefører topografi og natur, men tilrettelegges for mer aktiv bruk enn hasselskogen. Dette skal være boligernes store felleshage, tilrettelagt for lek og rekreasjon. Balanse mellom bevaring og rekreativ bruk er et sentral tema her.
- **Torget** ligger i forlengelse av gågaten og bybaneholdeplassen på Lagunen, som en utvidelse av eksisterende byrom. Torget skal ha et tydelig offentlig preg, som understrekes av publikumsrettet aktivitet på bakkeplan. Noe av parkens grønne preg, trekkes ned på det urbane torget.
- **Parkplassen** har en mer privat karakter enn torget, og funksjon som fellesareal for boligene. Det er også en viktig forbindelse mellom øvre og nedre del av boligområdet. Her skal det tilrettelegges for lek og tilføres et felleshus i nedre del, samt innendørs fellesarealer ut mot parken og øvre del.
- **Gårdsrommene** / nabolagsrommene er de mest private felles uteoppholdsarealene på Kalgane. Dette er intime uteoppholdsarealer for tilgrensende boliger, og tilrettelagt for god flyt og funksjon.
- **Tverrforbindelsene** skal knytte parken sammen med parkplassen og torget, som ligger ca 5-8 meter lavere. Tverrforbindelsene er ikke bare gangforbindelser - de skal integreres i byrommene, og tilrettelegges for lek og/eller opphold. Felles heiser skal sikre enkel tilgang mellom nivåene for alle brukere.
- **Turveien** er UU-forbindelse mellom torget og parken. Denne kobles også mot stien som strekker seg gjennom Hasselskogen, slik at det dannes en sammenhengende gangforbindelse retning nord-sør gjennom Kalgane.
- I utforming av **bebyggelsesstruktur og typologi** er det lagt vekt på å oppnå gode bokvaliteter, også i de støyutsatte områdene langs Fanavegen. Ønske om å ivareta natur og oppnå større, sammenhengende uteoppholdsarealer på bakkeplan har også vært premissgivende, og har resultert i en struktur med relativt kompakte, sammensatte bygningsvolumer. Tettere og lavere mot Fanavegen i vest, åpnere og høyere mot Apeltunvatnet i øst.

- Byrom**
- Torg - offentlig/urbant
 - Skog - felles
 - Park - felles
 - Plass - felles
 - Gårdsrom / nabolagsrom

- Gangforbindelser**
- Lokalforbindelse, UU / ikke UU
 - Kjørbar gangveg UU / ikke UU
 - Ganveg - offentlig
 - Internforbindelse UU / ikke UU
 - Trapp
 - Gangbro, fremtidig
 - Felles heis

- Bebyggelse - hovedgrep**
- Funksjon som støyskjerm
 - Tar opp høydeforskjell
 - Følger kurve/stigning
 - Frittliggende
 - Byromsvegg / markere torget
 - Hovedprinsipp orientering



Hovedgrep : støy

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Fanavegen og Bybanen. Det benyttes flere virkemidler for å oppnå tilfredsstillende støyforhold for flest mulig, og tilføres kompensierende/avbøtende kvaliteter for de støyutsatte boligene.

1: Støyskjerm



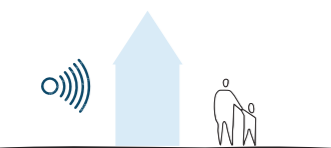
Mot Fanavegen tilføres støyskjerm (1) på toppen av forstøtningsmur. Dette skjermer deler av fasade for mest støyutsatte bygg og gir disse skjermede uteoppholdsareal på bakkeplan.

2. Bygg som støyskjerm



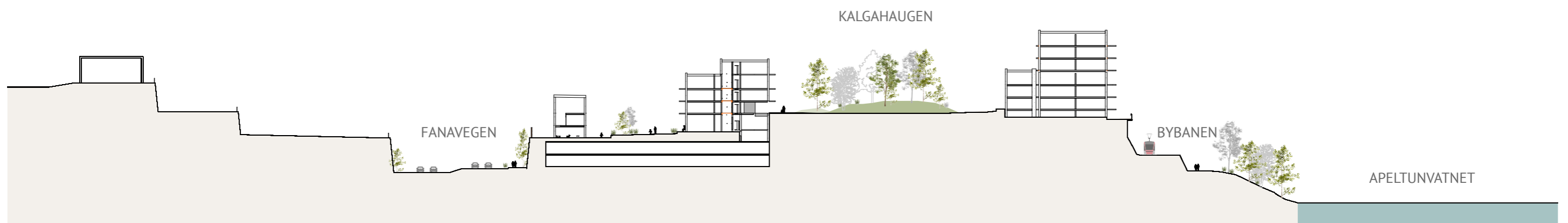
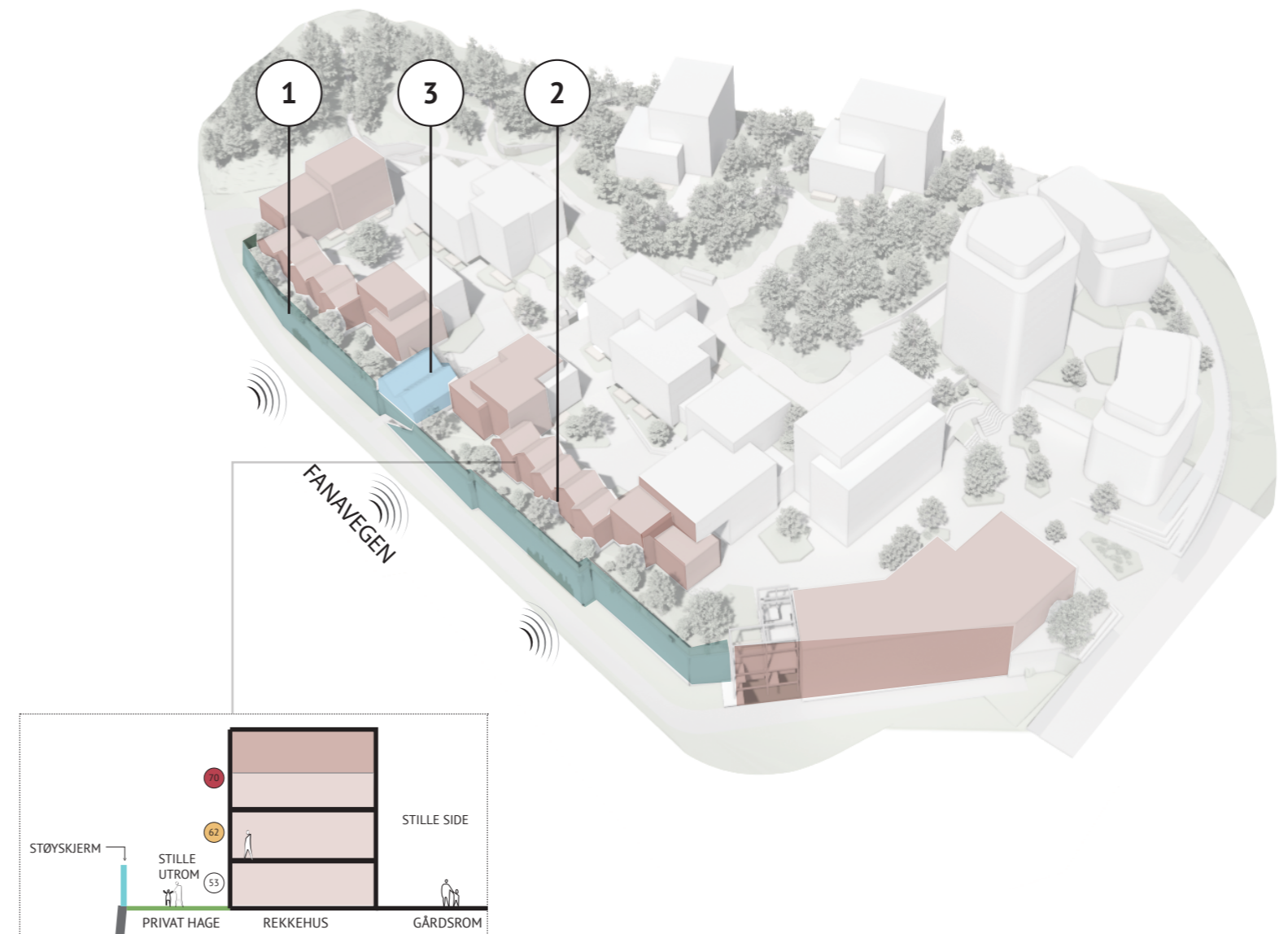
Byggene tetttest på Fanavegen (2) fungerer som støyskjerm for byggene og uterommene bak.

3: Støyskjerm som kvalitet



Felleshuset (3) fungerer som støyskjerm for parklassen, men blir også en kvalitet i seg selv.

Støyskjermen mot boligene (1) skal utformes slik at den tilfører hagearealene brukskvaliteter.



Overordnede materialkvaliteter

Intensjon

- Sikre sammenheng og kvalitet i utearealene med tanke på møblering og materialbruk.
- Et helhetlig belysningskonsept som skaper trygge og trivelige uterom, tilpasset forskjellig bruk.
- Parken som "naturpark"

Prinsipp for utforming

- Møbler og gjennomgående materialer skal velges etter et helhetskonsept hvor belysning, møblering og rekkverk sees i sammenheng.
- Det skal velges en fargepalett hvor farger på belysning, rekkverk, møblering og andre detaljer velges.
- Alle lekeelementer i parken skal i hovedsak være av naturmateriale.
- Parken skal i hovedsak ha fint grus i gang-arealer.
- Sentrale plasser skal utføres med dekker av god og varig kvalitet.



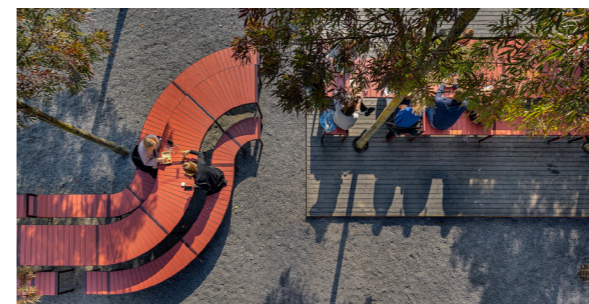
Eksisterende natur bevares og skaper en grønn sammenheng i planområdet.



Helhetlig belysning. (Foto: OBOS)



Trinn og naturlige kanter skaper sittemuligheter.



Eksempel på parkmøbel. (Foto: Jann Lipka)



Dekker i god og varig kvalitet.



Lekeelementer i naturmateriale

Overvannshåndtering og vegetasjon

Kalgane ligger på en høyde med en naturlig avrenning mot Fanaveien i vest og Apeltunvatnet i øst. Planområdet er dermed ikke utsatt for flom og består av tynt skogdekke på fjell. Overvann vil, i forlengelse av infiltrasjon og fordrøyning følge fjell og videre til utløp mot Apeltunvatnet.

Intensjon

- Bruke overvann som resurs i utearealene med tanke på biologisk mangfold, lek og opplevelsesverdi.
- Å håndtere overvann med naturbaserte løsninger.
- Legge til rette for robuste løsninger som ivaretar klimaendringer.

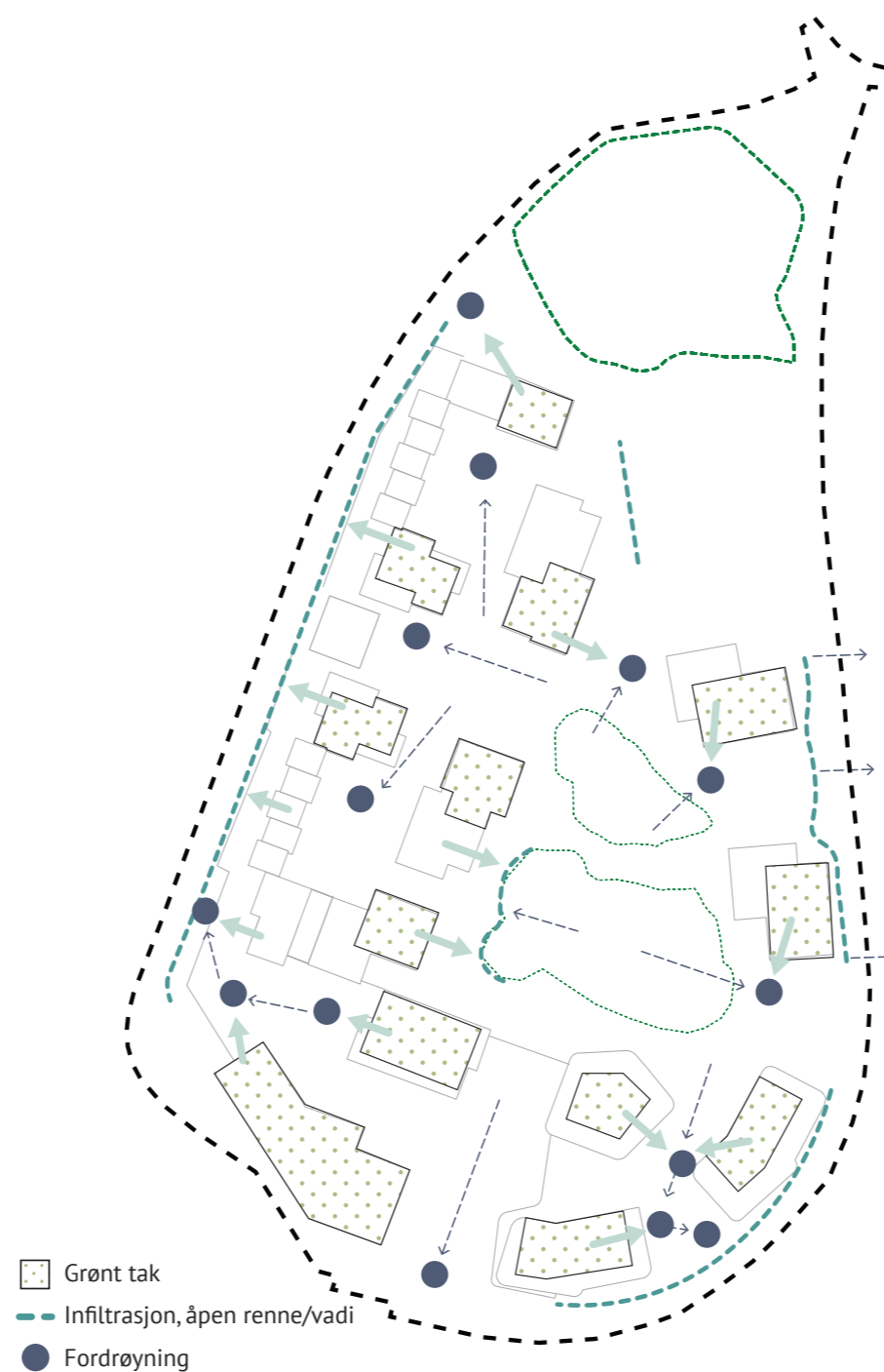
Prinsipp for utforming

- 3-trinnsstrategien legges til grunn for overvannskonseptet.
- Det lages en utomhusplan/overvannsplan som beskriver hvilke overvannstiltak som brukes for å håndtere vannet i de forskjellige trinnene, og sammenhengen mellom disse. På bakgrunn av beregninger skal arealer og volumer for de ulike løsningene vises.

Bestemmelser

2.3.1. VA-rammeplan angir rammene for utbygging av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger.

3.1.1.v Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved en overvannsplan med beskrivelse og beregninger av overvannsløsninger vist i utomhusplan.



Jaktgatan och Lövängsgatan, Stockholm



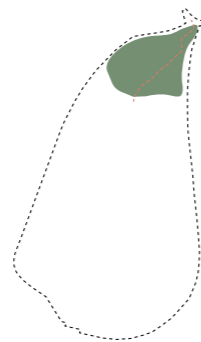
Foto: NTB



Nedre Foss bypark, Oslo

Hasselskogen og stien

GN og f_TV1



Intensjon

- Sikre videreføring av verdifull hasselskog.
- Beholdes skogen som en kvalitet i seg selv - det er ikke behov for aktiv tilrettelegging for lek eller annen bruk.
- Videreføre eksisterende tråkk, slik at det sikres tilkobling mot og gjennom skogen.

Prinsipp for utforming

- Stien skal ta utgangspunkt i eksisterende tråkk, men traseen kan tilpasses dersom dette er nødvendig av hensyn til bevaring av terreng og/eller vegetasjon.
- Stien skal ha grusdekke og maks bredde 2m.
- Det stilles ikke krav om universell utforming.
- Det skal etableres trygghetsskapende belysning langs stien. For å begrense lysforurensning, skal lave/bakkemonterte løsninger benyttes. Lysmaster tillates ikke.

Relevante bestemmelser

3.3.2. Naturområde (GN) - Hasselskogen

3.3.2.a. Innenfor formålet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Normal skjøtsel tillates.

3.3.2.b. Mindre inngrep tilknyttet sti i formål f_TV1 tillates

3.3.2.c. Nødvendige inngrep i feltet for å etablere f_GG3, f_PA2, og sammenkobling mellom f_GG3, f_TV1, f_GG5 og f_PA2 tillates. Inngrepenes omfang skal reduseres til det som er nødvendig for å oppnå en funksjonell og estetisk god løsning og gjennomføres skånsomt. Senest ett år etter anleggsfasens slutt skal arealet være reetablert som natur, med stedegen vegetasjon.

3.3.2.d. Naturområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3.4. Turvei (f_TV1) - Hasselstien

3.3.4.a. Stien skal tilpasses eksisterende terreng, det er ikke krav om universell utforming.

3.3.4.b. Stien skal utføres i grus og med maks bredde 2 meter.

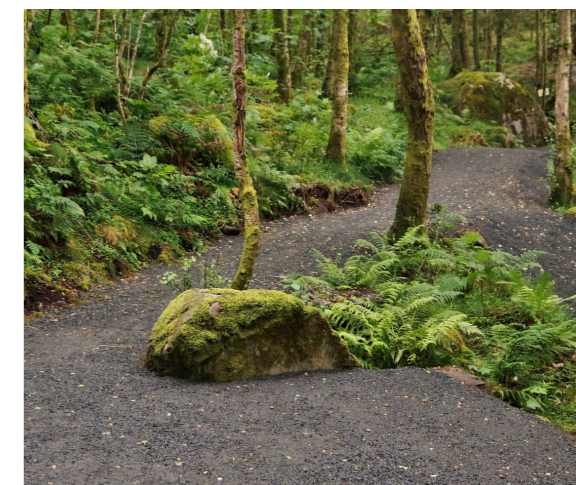
3.3.4.c. Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor H560 skal bevares. Justering av stiens trasé tillates utenfor regulert formål om dette er nødvendig av hensyn til bevaring av eksisterende terreng, større trær eller annen vegetasjon.

3.3.4.d. Alle tiltak skal gjennomføres skånsomt og være reversible. Unntak: permanente inngrep kan tillates der dette er nødvendig for å koble sammen f_TV1 med f_GG3 og f_PA2.

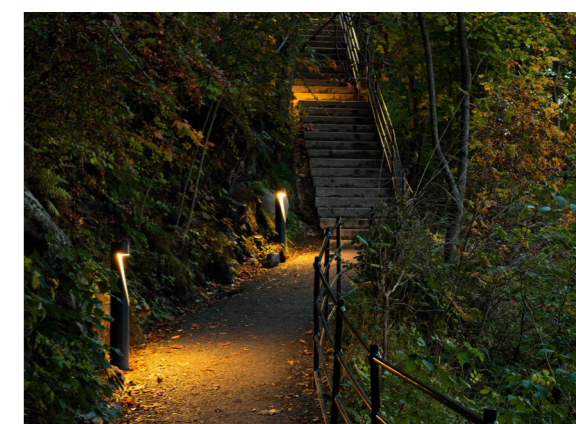
3.3.4.e. Stien skal tilføres belysning. Anbefalinger gitt i naturmangfoldrapporten skal legges til grunn, slik at lysforurensning begrenses. Belysningsmaster tillates ikke.



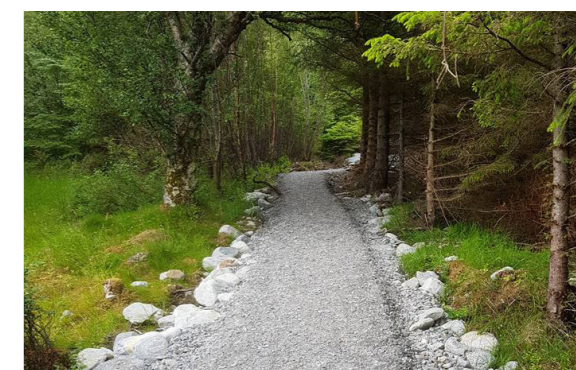
ST1 (f_TV1)



Kiellandsskogen, Egersund



Ekebergparken, Oslo



Fjellfotvegen, Godøya, Giske

Parken

-Furutoppen og Bjørkehaugen

f_PA1

Intensjon

- Parken skal ha funksjon som Kalganes store felleshage, tilrettelagt for lek, aktivitet og rekreasjon.
- Formingsprinsippene skal bidra til å balansere forholdet mellom tilrettelegging for bruk og bevaring av terreng og natur.

Prinsipp for utforming

Det reguleres hensynssone landskap på eksisterende "hauger". For disse, og tilstøtende arealer, legges til grunn tre hovedkategorier som angir grad av opparbeiding og gir føringer for programmering og materialitet.

- **Grad 1:** terreng og vegetasjon skal i all hovedsak bevares. Mindre inngrep kan tillates der dette er nødvendig for å sikre bruks- og oppholdskvalitet. Grad 1 skal legges til grunn for minimum 60% av arealene innenfor hensynssone H550.
- **Grad 2:** Terrenget bevares men pleies slik at de tåler mer aktiv bruk. Her tillates deler av undervegetasjonen fjernet og erstattet med eng, gress, bark eller grus, slik at det tilrettelegges for rekreasjon, lek og aktivitet. Større trær skal som hovedregel bevares i dette området. Stier og opparbeiding skal skjer så skånsomt som mulig. Grad 2 skal legges til grunn for maks 40% av arealene innenfor hensynssone H550.
- **Grad 3:** dalene i dagens terreng fylles slik at det etableres et felles parkgulv som knytter haugene sammen og sikrer tilgjengelighet og bruksverdi. Sonen kan møbleres og opparbeides slik at det inviteres til aktivitet, lek og opphold. Grad 3 er forbeholdt arealene utenfor hensynssone H550.

Relevante bestemmelser

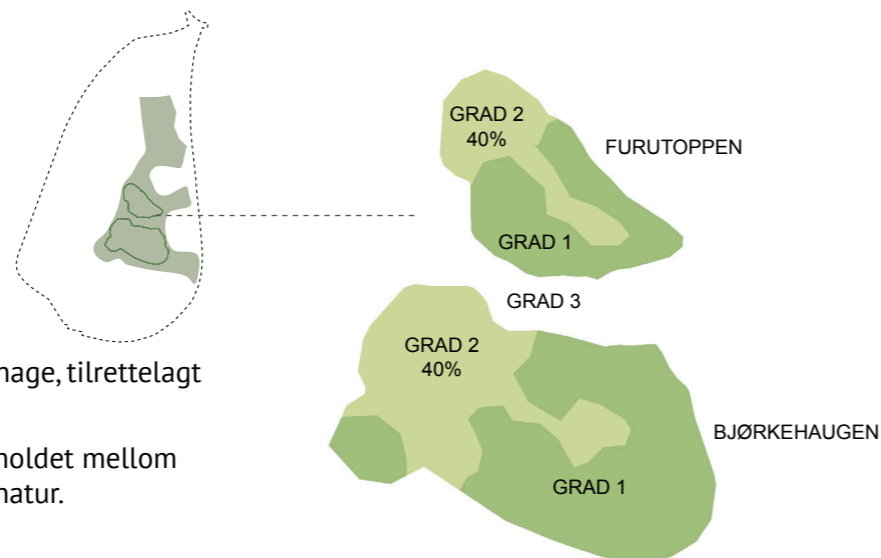
4.2.1. Hensynssone H550 – hensyn landskap

4.2.1.a. Innenfor hensynssonen skal eksisterende terreng ivaretas. Arealet kan avgrenses av natursteinsmur.

4.2.1.b. Deler av eksisterende vegetasjon skal bevares. Bruk og grad av inngrep som tillates innenfor hensynssonen ulike deler, er angitt i formingsveileder.

Alminnelig skjøtsel og beskjæring tillates.

grad av opparbeiding.



Grad 1: Natursonen (del av H550)



Terreng og vegetasjon bevares.



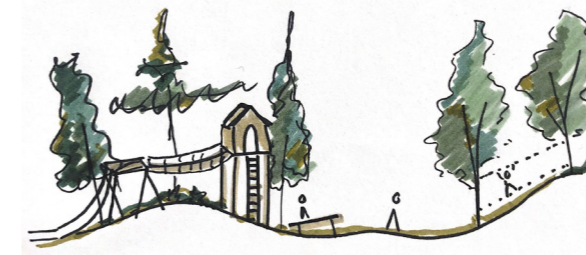
Små stier og smale grusganger sikrer tilgang.



Grad 2: Aktiv sone (del av H550)



Haugene beholdes, men pleies slik at de tåler mer aktiv bruk.



Programerte deler har lekeapparater integrert i naturen



Grad 3: Fellessonen



Dalene fylles for å knytte sammen og sikre tilgjengelighet



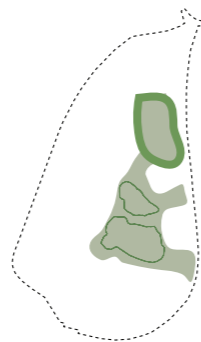
Åpne, permeable arealer som inviterer til ballspill og lek.



Parken

-Hasselsvingen

f_PA2



Intensjon

- Parken skal ha funksjon som Kalganes store felleshage, tilrettelagt for lek, aktivitet og rekreasjon.
- Formingsprinsippene skal bidra til å balansere forholdet mellom tilrettelegging for bruk og bevaring av terreng og natur.
- Eksisterende hage og boligtomt skal opparbeides til ny sone for lek og opphold, og sees i sammenheng med parken som helhet.

Prinsipp for utforming

- Ny sone for lek og opphold skal ha samme materialkvaliteter som parken i øvrig.
- Trær skal være av arter som allerede finnes naturlig på Kalgahaugen og som skaper en helhet i parken.
- Dersom det etableres støyskjermer innenfor arealet, skal denne integreres i parken. Den kan eksempelvis opparbeides som et leke- eller utsmykningsselement.

Relevante bestemmelser

3.3.3. Park (f_PA1, f_PA2) – Parken

3.3.3.a. f_PA1 og f_PA2 kan ha funksjon som uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

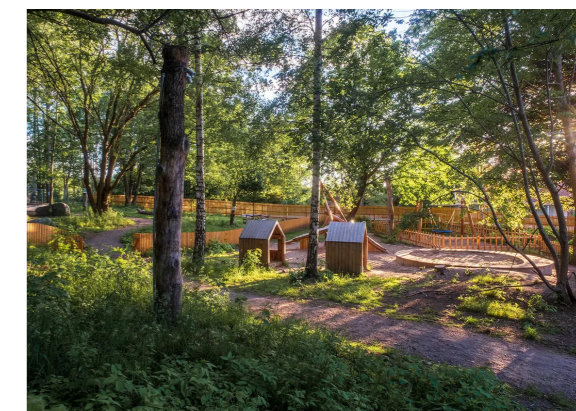
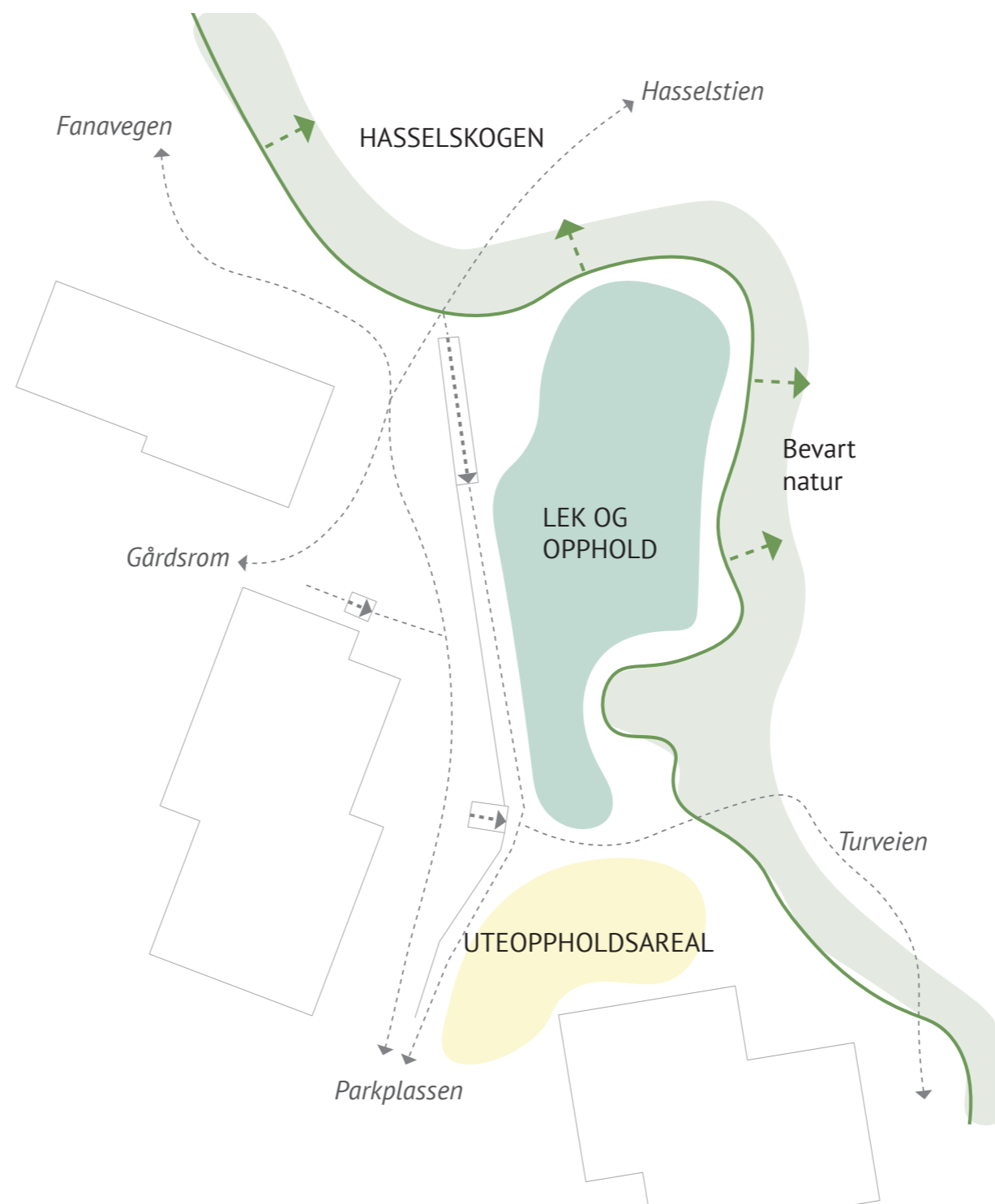
3.3.3.b. Parken skal gis en attraktiv opparbeidelse, på naturens premisser. Innenfor formålet tillates det tiltak som tilrettelegger for rekreasjon, lek og aktivitet, stier og gangveger. Formingsveileder er retningsgivende for bruk og grad av opparbeidning.

3.3.3.c. Innenfor hensynssone H550 i felt f_PA1 skal eksisterende terreng bevares.

3.3.3.d. Det skal etableres kjørbart areal slik at utrykningskjøretøy sikres tilkomst til byggene rundt parken. Kjørbart areal skal opparbeides med permeabelt dekke og fremstå som en integrert del av parkarealet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for trasé.

3.3.3.e. Ved etablering av barnehage innenfor felt KBA4, kan deler av f_PA1 og f_PA2 benyttes som uteoppholdsareal for barnehage. Arealet skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom barnehagens åpningstid, og kan inngå i beregning av felles uteoppholdsareal.

3.3.3.f. Innenfor f_PA2 tillates oppføring av støyskjerm for å oppnå støyskjermede uteoppholdsarealer. Støyskjermen skal utformes slik at den fremstår som en integrert del av parken.



Hoppet Förskola, Sverige (Foto: Isak Bodin)



Skørping skole, Danmark



Bålplass ved Skørping skole, Danmark

Torget

f_TO1 og o_TO2



Intensjon

- ▶ Torget skal ha et tydelig offentlig preg, men samtidig tilrettelegges med leke- og aktivitetsfunksjoner som gjør at brukerne av aktivitetshuset og det nye nabolaget kan oppleve eierskap til arealet.
- ▶ Forbindelsen opp mot parken (f_GG4) skal inngå som en integrert del av torget, og utformes slik at det grønne preget i parken dras ned mot det urbane torget.

Prinsipp for utforming

- ▶ Torget skal utformes slik at det fremstår som et sammenhengende bygulv, men med ulike soner. Dekker, murer og møbleringselementer skal ha god og varig materialkvalitet.
- ▶ Vegetasjonssoner skal innpasses, slik at det grønne preget fra parken trekkes ned mot torget og bybanen/Lagunen.
- ▶ Byromsutforming skal invitere til lek og fremstå som en integrert del av byromsutforming. Fast møblering og ev. utsmykning skal være flerfunksjonell, og utformes slik at de også kan benyttes til å leke/klatre/rulle/gynge på.
- ▶ Tilrettelegging med særlig vekt på barn og unge skal prioriteres i tilknytning til aktivitetshuset

Relevante bestemmelser

3.2.7.a. f_TO1 og o_TO2 skal opparbeides som et sammenhengende torg. Utforming skal sees i sammenheng med tverrforbindelse og fellesheis innenfor f_GG4. Arealene kan opparbeides med ulik karakter, men skal fremstå som et helhetlig byrom, med god kvalitet i materialitet i dekker og møblering. Formingsveileder er retningsgivende for programmering og utforming.

3.2.7.c. Torg f_TO1 skal tilrettelegges for lek og aktivitet. Tilretteleggingen skal fremstå som en integrert del av byromsutforming. Fast møblering, trapper og utsmykning kan regnes som del av tilretteleggingen dersom de gis en utforming som inviterer til flerfunksjonell bruk.

3.2.7.d. Tilrettelegging for større barn og unge skal vektlegges for deler av arealet og sees i sammenheng med aktivitetshuset i formål N/T.

3.2.7.e. I forlengelsen av f_PA1 og f_GG4 skal det innenfor formål f_TO1 tilføres beplantning, slik at det grønne preget fra parken forlenges ned til torget.

3.2.7.f. Etablering av uteservering og midlertidig bruk kan tillates på torgflaten, forutsatt at aktiviteten ikke kommer i konflikt med fremkommelighet for myke trafikanter eller tilkomst for nødkjøretøy.



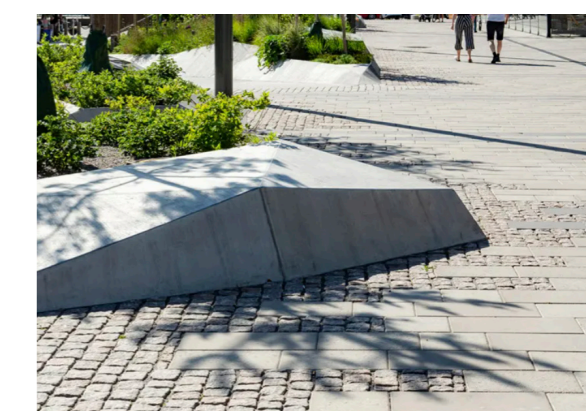
Illustrasjon torget



Hamnpromenaden, Norrtälje, Sverige



Aud Blegen Svindlands plass, Oslo



Hamnpromenaden, Norrtälje, Sverige

Torget

f_TO1 og o_TO2



Intensjon

- Utforme overganger mellom ute og inne som bidrar til at aktiviteten innendørs samhandler med og aktiverer byrommet utenfor.

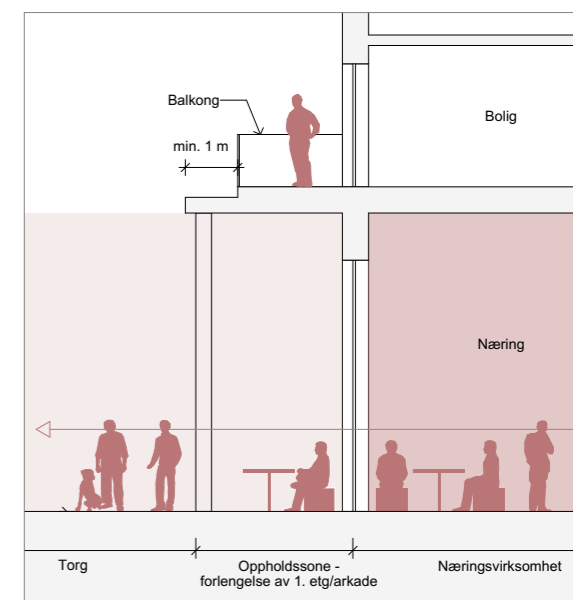
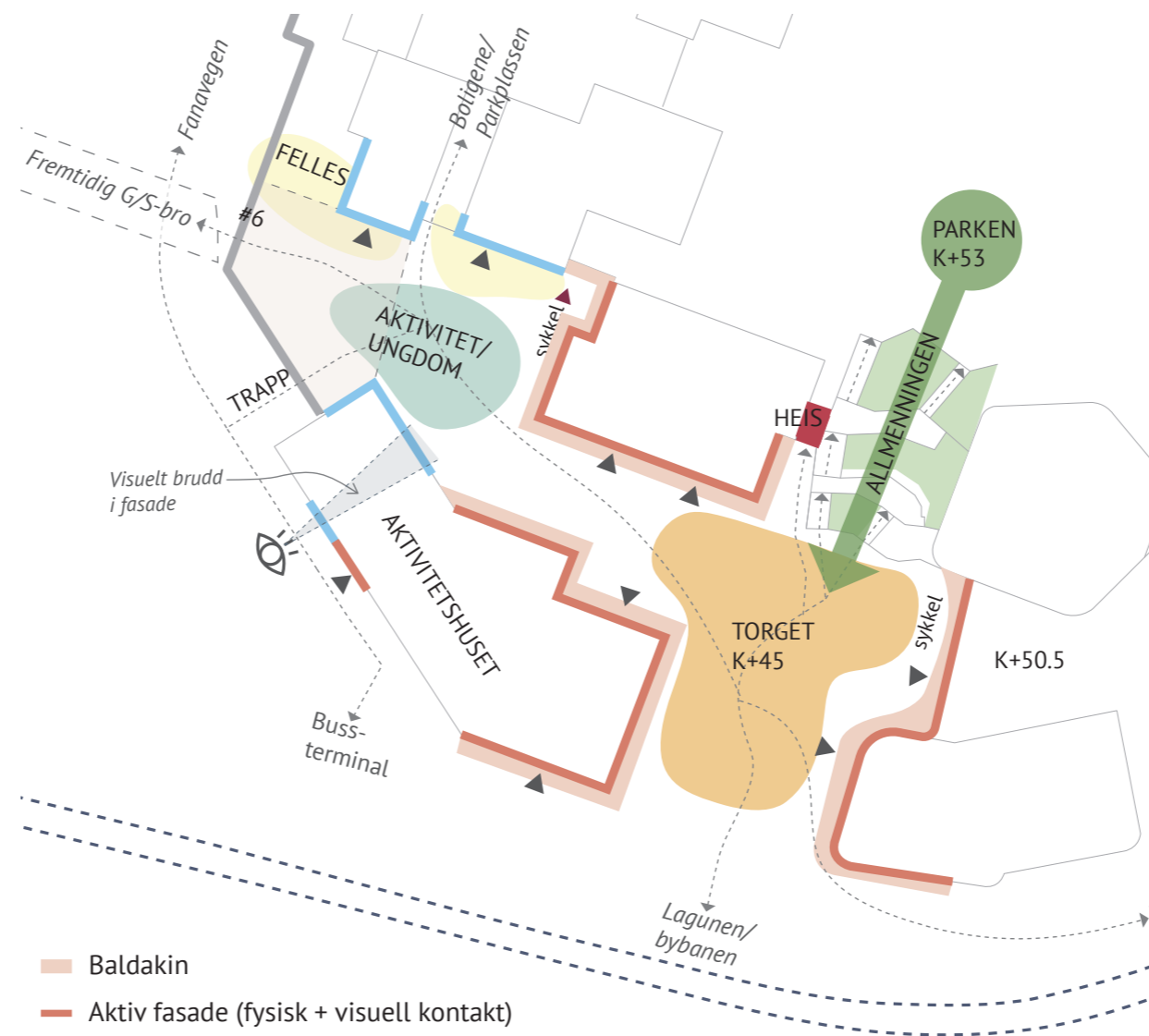
Prinsipp for utforming

- **Visuell kontakt inne-ute:** Fasader som vender mot torget skal utføres med stor grad av åpenhet. Foliering skal begrenses og innendørs møblering direkte mot fasade unngås.
- **Fysisk kontakt inne-ute:** Næringslokalene på bakkeplan skal ha innganger som vender direkte mot torget.
- **Baldakiner:** Det skal etableres baldakiner med minimum 2,5 meter dybde. Den overbyggete sonen sin funksjon vil kunne variere over tid og etter tilliggende første etasjes behov. Den kan eksempelvis fungere som en forlengelse av aktiviteten innendørs (som uteservering, utstillingsareal, utvidet salgsareal) eller av torgarealet (gang-/oppholdssone under tak).
- **Barn/unge:** Vestre del av torget tilrettelegges med særlig vekt på barn/unge. Åpne fasader mot aktivitetshuset kan bidra til samspill mellom funksjoner ute og inne. Frem til eventuell ny gang-/sykkelbro over Fanavegen etableres, er det særlig viktig at denne delen av torget tilføres aktivitet, for å unngå baksidepreg.

Relevante bestemmelser

3.1.7.c. For fasader mot torg f_TO1 og o_TO2 gjelder:

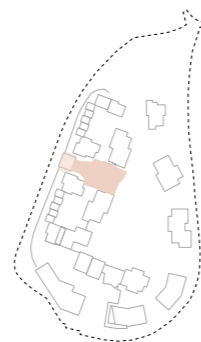
- Fasader mot torget skal utformes med baldakin og åpne/aktive fasader etter prinsipper vist i formingsveileder. Når baldakinen er ferdigstilt skal areal under regnes som del av regulert torg (f_TO1-o_TO2).
- Foliering av vindusflater skal begrenses til maksimalt 1/3 av vindusflaten.
- Forretningslokaler og publikumsfunksjoner skal ha inngang direkte mot torget, slik at det skapes god fysisk og visuell kontakt mellom inne og ute.



Kantsone med arkader mot o_TO

Parkplassen

f_UTE1-2



Intensjon

- Parkplassen skal ha funksjon som boligenes felles møteplass. Felleshuset (se neste side) ligger ut mot Fanavegen og fungerer som både støyskjerm og en innendørs utvidelse av uterommet.
- Forbindelsen opp mot parken (f_UTE2) er en integrert del av parkplassen, som knytter nedre og øvre nivå sammen. Høydeforskjellen skal utnyttes og utformes for lek og aktivitet.

Prinsipp for utforming

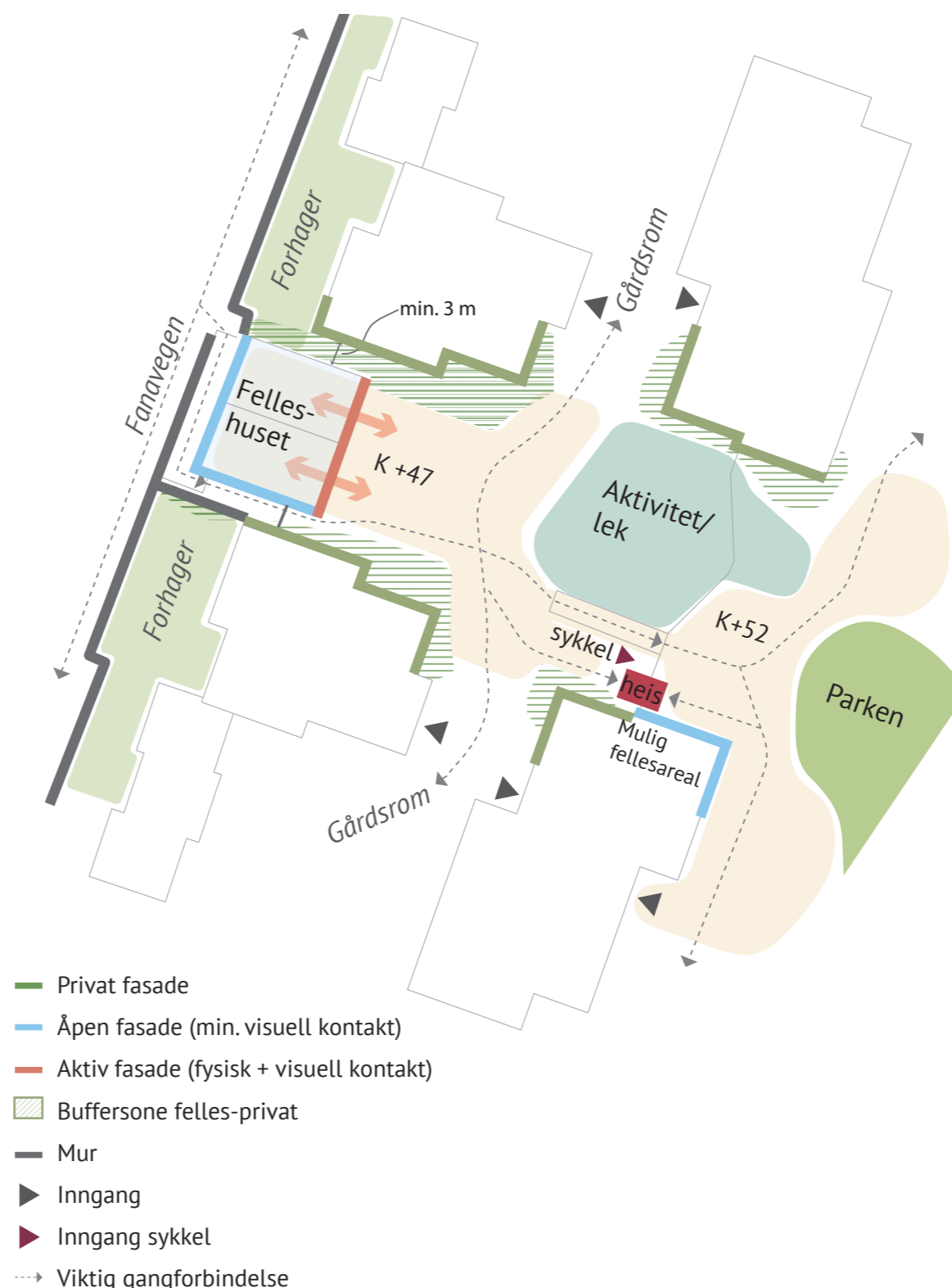
- Plassen nærmest felleshuset holdes i stor grad åpen. Fleksibilitet i bruk og tilstrekkelig areal for å sikre gode overganger/kantsoner mot boligene prioriteres her.
- Stigningen opp mot parken (f_UTE2) terrasseres og tilføres leke- og oppholdskvaliteter, med tilkomst både fra det øvre og det nedre nivået.
- Felles heis, trapp og inngang til sykkelparkering skal samlokaliseres og integreres i byromsutforming.
- I figuren er også markert forslag til plassering av innendørs fellesareal på det øvre byromsnivået. Arealet vurderes særlig godt egnet, med henvendelse både mot parken og parkplassen og tett på fellesheis. Dersom det etableres fellesfunksjon her, skal vektlegges god visuell og fysisk kontakt mellom innen og ute.
- Mellom private fasader og parkplassen skal det opparbeides "bufferzoner" som formidler overgangen mellom privat og felles areal.

Relevante bestemmelser

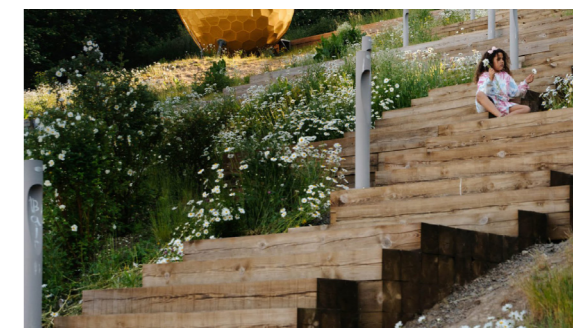
3.1.9.a. Parkplassen i felt f_UTE1-2 skal ha funksjon som uteoppholdsareal for boligene i planområdet. Felt f_UTE1 og f_UTE2 skal sees i sammenheng med hverandre og parken i f_PA1, slik at arealene fremstår som deler av et helhetlig uterom.

3.1.9.b. Innenfor f_UTE2 skal det etableres en tverrforbindelse mellom f_UTE1 og f_PA1. Forbindelsen kan etableres som trapp forutsatt at det også etableres fellesheis i samsvar med bestemmelse 2.1.3 innenfor formålet. Deler av lekearealet skal ha universell tilkomst fra f_PA1 og/eller f_UTE1.

3.1.9.c. Formålene skal opparbeides med gode og varige kvaliteter i dekker og møblering, tilrettelegges for lek, aktivitet og opphold og tilføres vegetasjon. Formingsveileder og illustrasjonsplan er retningsgivende for innhold og utforming.



Urban park Jesse Owens, Frankrike



Våbergstoppen, Sverige

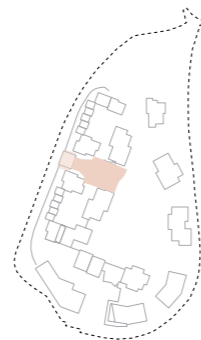


Risskov skole, Danmark

Parkplassen

-Felleshuset

Bestemmelsesområde #3



Intensjon

- ▶ **Felleshuset** skal være et innendørs møtested for beboerne på Kalgane - som selv kan forme bruken. Dette kan for eksempel være et sted for å dyrke grønnsaker, et sted som kan leies for fest eller barnebursdag, hvor større eller mindre beboermøter kan avholdes, eller et sted hvor man leker og oppholder seg når regnet høljer ned.
- ▶ Felleshuset fungerer også som en støyskjerm mellom Fanavegen og Parkplassen - og er et eksempel på hvordan en nødvendighet også kan bli en kvalitet. Felleshuset skal skape en visuell kobling og motvirke Kalgane som en lukket struktur.

Prinsipp for utforming

- ▶ Bygget skal gis et lett og transparent preg og utføres med saltak. Dekke skal kunne tåle hard bruk, og fremstå som en utvidelse av parkplassen.
- ▶ Det skal etableres et enkelt kjøkken og en klimatisert kjerne med toalett og lager.
- ▶ Bygget skal trekkes minimum 3 meter bort fra tiliggende boligers fasadeliv. Det skal etableres en grønn buffer mellom fellehuset og boligens private uteoppholdsarealer, for å unngå sjenerende innsyn.

Relevante bestemmelser

5.3. Bestemmelsesområde #3: Felleshus og trappeforbindelse

5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 i felt f_UTE1 skal det etableres et felleshus/drivhus på inntil 180 m², som skal være felles for boligene i planområdet. Det skal også etableres en trappeforbindelse som knytter sammen Parkplassen (f_UTE1) og Fanavegen (o_GG1).

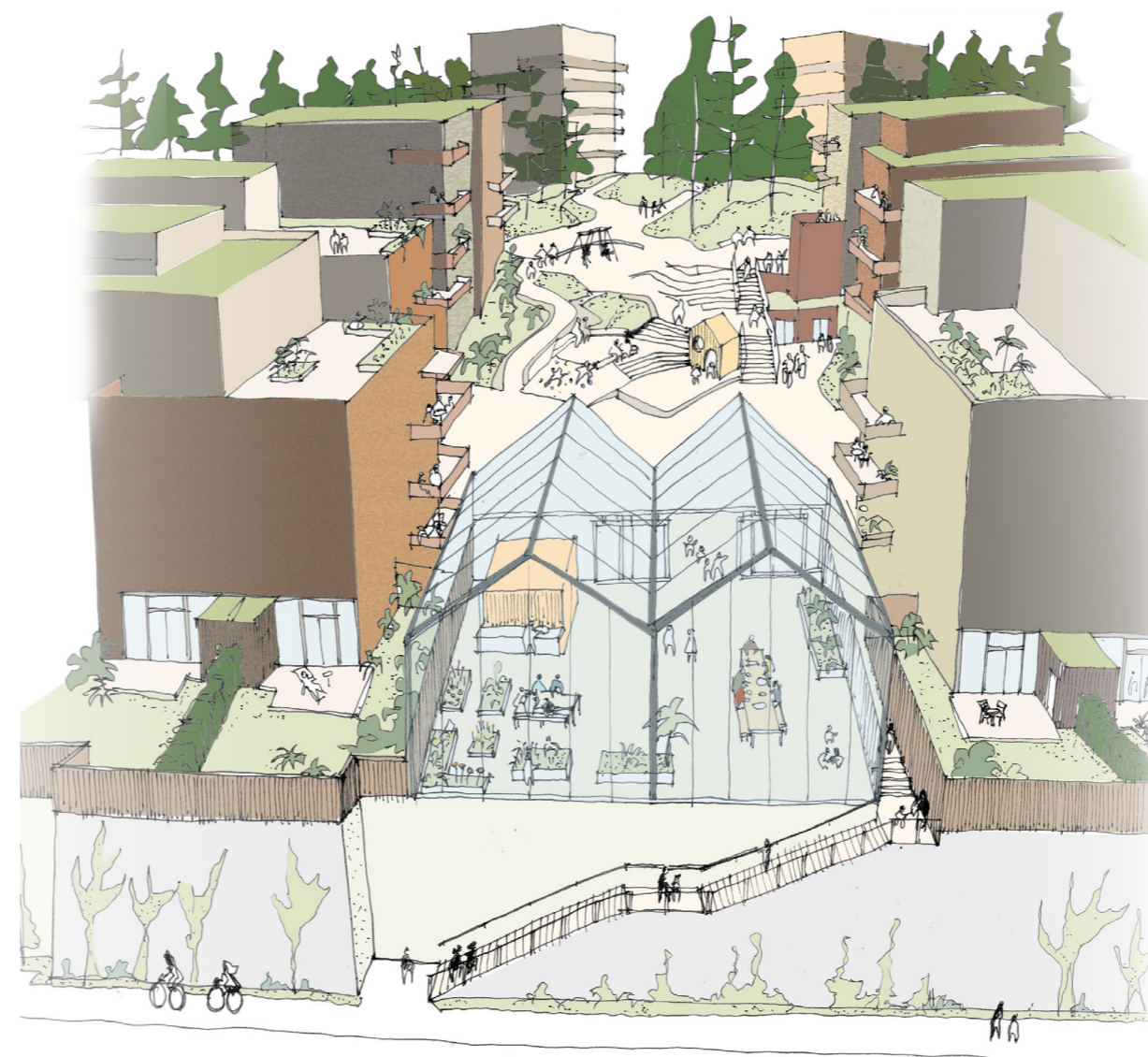
5.3.2. Felleshuset skal fremstå som en innendørs utvidelse av uteoppholdsarealene i f_UTE1, og ha dører som kan åpnes direkte mot disse. Overgang mellom felleshuset, boligbebyggelse og uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsipper vist i formingsveileder.

5.3.3. Bygget skal etableres med saltak med maks mønehøyde K+ 55,5 og maks gesimshøyde K+53.

5.3.4. Felleshuset skal ha funksjon som støyskjerm mot Fanavegen for resterende utearealer i f_UTE1-2, jf. støyrapport datert 20.08.2025. Dersom det av støytekniske hensyn er behov for det, tillates byggehøyder økt med inntil 1 m.

5.3.5. Bygget skal ha et lett og transparent preg. Flatevekt og sammenføyninger må utformes i tråd med prinsipper angitt i støyrapport

5.3.6. Bygget skal inneholde ett klimatisert volum som inneholder våtromskjerne og bod/oppbevaring.



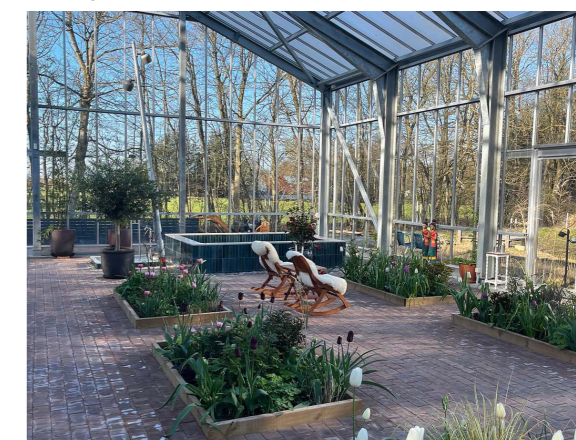
Illustrasjon parkplassen med felleshuset og aksen mot parken



Østergro, Danmark



MFO-park, Sveits



Nordjylland, Danmark



Bergamo square Italia

Turveien og utsiktsplassen

f_GG5 og bestemmelsesområde #4



Intensjon

- Skape en universell gangforbindelse mellom torget (områdets nedre nivå) og parken (områdets øvre nivå).
- Bidra til å bryte opp opplevelsen av Kalgane som en isolert øy;
 - Skape en gangforbindelse med offentlig preg i retning nord-sør.
 - Reetablere noe av kontakten med Apeltunvatnet som har blitt redusert etter bybaneutbyggingen. Direkte fysisk kontakt er ikke mulig å oppnå, men visuell/opplevd kontakt kan styrkes.

Prinsipp for utforming

Turveien

- Minimum bredde: 3 meter mellom torg o_TO2 og Utsiktsplassen (bestemmelsesområde#4). Minimum 2,5 meter i øvrige områder.
- Skal opparbeides med god materialkvalitet i dekke og rekkverk.
- Skal opparbeides med sammenheng mot f_GG3 og stien gjennom Hasselskogen, slik at det dannes en sammenhengende gangforbindelse gjennom planområdet.

Utsiktsplassen

- Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres en plass med utsikt over Apeltunvatnet. Plassen skal ha god materialkvalitet i dekke, rekkverk og møblering. Belysning skal integreres i møblering.

Relevante bestemmelser

3.2.6.a. Turveien skal fungere som gangforbindelse mellom f_TO1 og f_PA1-2 og ha et offentlig preg.

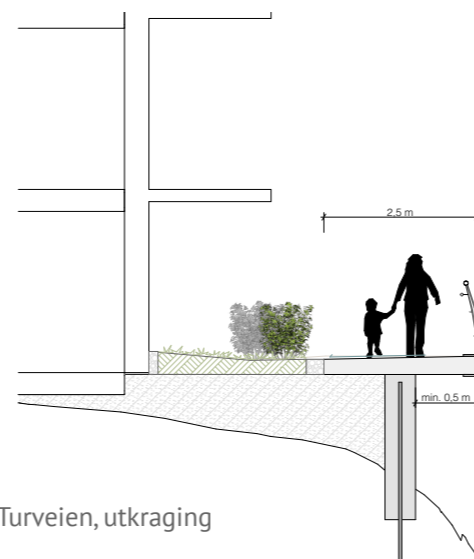
3.2.6.b. Vegen skal ha minimum bredde 3,5 meter mellom o_TO2 og Utsiktsplassen i bestemmelsesområde #4 (f_PA1). Resterende del skal ha minimum bredde 2,5 meter.

3.2.6.c. Fra og med utsiktsplassen (#4) og nordover langs formål f_AVG skal vegen utformes med utkraging på minimum 0,5 meter, jf. prinsipp vist i formingsveileder og illustrasjonsplan

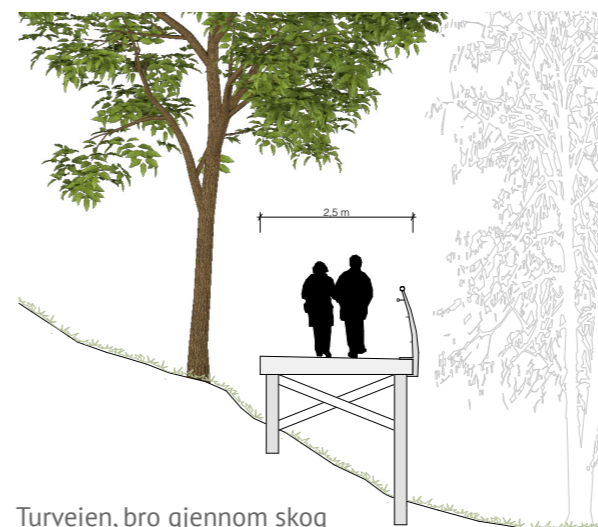
3.2.6.d. Vegen skal opparbeides med god og varig materialkvalitet i dekke og rekkverk.

3.2.6.e. Vegens trasé kan justeres mot tilliggende formål forutsatt at kantsoner mot bolig, overvannshåndtering og terrengtilpasning utføres i tråd med planens bestemmelser.

5.4.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en plass med utsikt mot Apeltunvatnet. Plassen skal opparbeides med møblering, belysning og beplantning og ha god materialkvalitet. Utformingsprinsipper for Utsiktsplassen er angitt i formingsveileder.



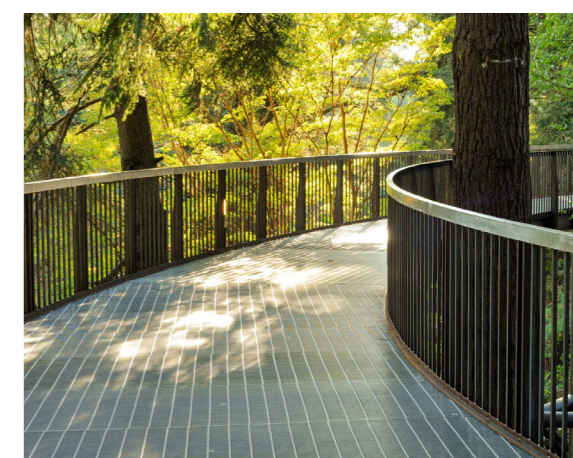
Turveien, utkraging



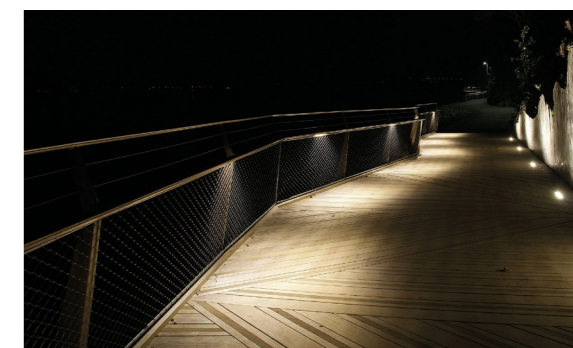
Turveien, bro gjennom skog



Referanse bro/rampe med hardt dekke
SUND nature park, København



Referanse bro/turvei gjennom skog
Leach Botanical Garden, Portland



Referanse rekkverk / belysning
Håhammeren bro og turveg Foto: Jo Gaute Fornes

Mur mot Fanavegen

Intensjon

- Utformingen skal bidra til å bryte ned skalavirkningen til muren og integrere den i landskapet.

Prinsipp for utforming

Vegetasjon

- Langs muren skal det etableres et sammenhengende grønt preg i form av en beplantet grøft.
- Klatreplanter skal bidra med å bryte opp den horisontale lengden, mens søyletrær reduserer murens visuelle høyde.

Brudd / sprang i muren

- Sprang i muren vil bryte opp og lage variasjon i lys/skygge langs Fanavegen.
- Trapper: Det tilføres to trapper langs muren., som både fungerer som snarveger mellom Fanavegen og Kalgane, og som visuelle brudd.
- Trapp ved Aktivitetshuset: Åpen trapp i med rammeverk av stål for å få kunne strekke opp Wire/nett for klatreplanter mot veg. Pga stor høydeforskjell er dette en to-retningstrapp med ulike repos.
- Trapp ved Parkplassen / drivhuset. Denne trappen er rettløpstrapp som integrert i muren.

Materialitet/farge

- Hovedmateriale i muren skal være naturstein. Innslag av andre materialer kan tillates

Relevante bestemmelser.

3.2.8.b. 3Tiltak for å redusere murens skalavirkning skal prioriteres. Formingsveileder angir prinsippløsninger for å oppnå dette. Andre løsninger kan vurderes, jf. bestemmelse 2.2.

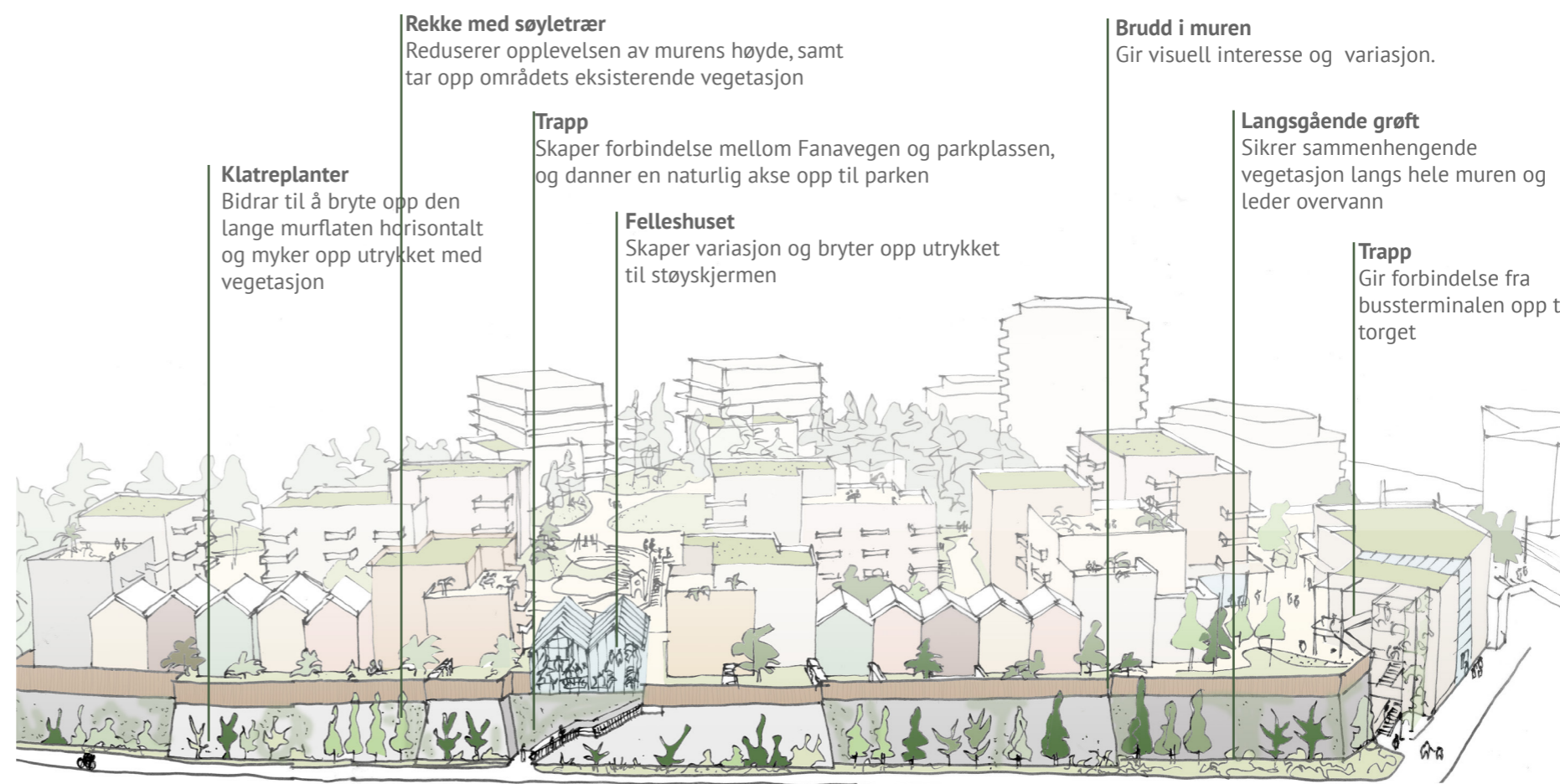
3.2.8.c. Innenfor bestemmelsesområde #3 og #5 skal det etableres trappeforbindelser, jf. bestemmelse 5.3 og 5.5.

5.3.1. ...Det skal etableres en trappeforbindelse som knytter sammen Parkplassen (f_UTE1) og Fanavegen (o_GG1).

5.5.1. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en trappeforbindelse mellom o_GG1 og f_TO1. 5.5.2.

5.5.2 Trappen skal ha et tydelig offentlig preg, og bredde minimum 1,8 meter

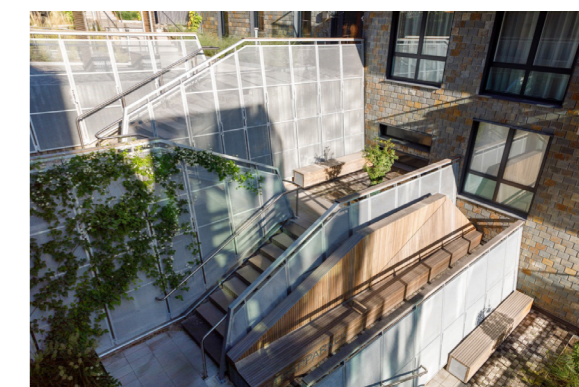
5.5.3. Trapp og tilknyttede landingsareal i topp og bunn skal gis en attraktiv utforming. Tiltak som kan bidra til at trappen oppleves trygg å bruke for flest mulig skal vektlegges. Bevisst bruk av belysning, oversiktighet og synlighet mot omkringliggende bygg er eksempler på virkemidler som kan benyttes for å oppnå dette.



Vegetasjonsveg langs bilvei



Natursteinsmur Nordnes oppverksstun



Trapparken, Sverige

Material og fargebruk

Intensjon

- Material- og fargebruk skal bidra til et harmonisk helhetsuttrykk, samtidig som særlig viktige funksjoner fremheves.
- Visuell fjernvirkning: Overordnet farge- og materialpalett skal bidra til at visuell fjernvirkning dempes.
- Visuell nærvirkning: Farger og materialer skal bidra til visuell interesse og variasjon som understreker delområdenes og enkeltbyggenes karakter og særpreg

Prinsipp for utforming

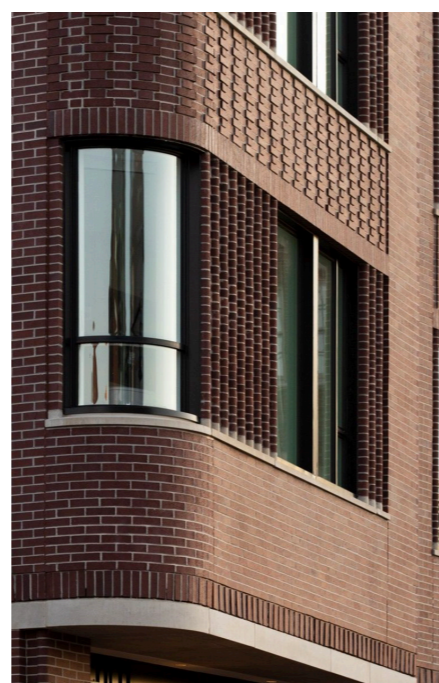
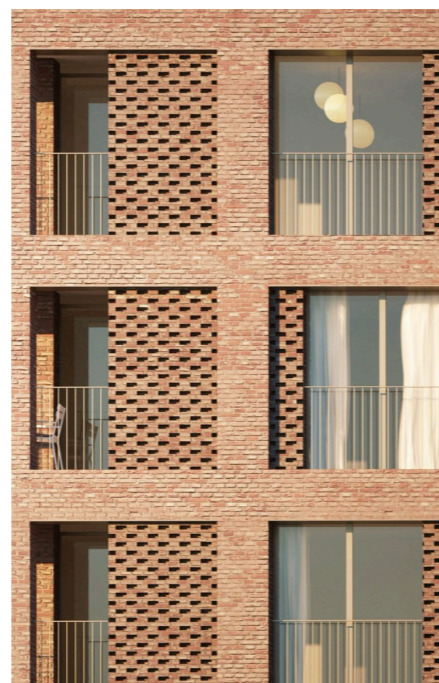
- Hovedmateriale skal være tegl og tre.
- Hovedpaletten skal bygge på naturlige og harmoniske fargetoner som bidrar til god innpassing i det store landskapsrommet rundt Kalgane.
- For å skape visuell variasjon og interesse internt i planområdet (nærvirkning), bør det tilrettelegges for variasjon i nyanser innenfor den helhetlige farge- og materialpalett.
- Avvik fra hovedmateriale/hovedpalett kan benyttes for å fremheve spesielt viktige funksjoner:
 - Aktivitetshuset er en viktig funksjon i planområdet, og det kan derfor tillates at dette skiller seg ut fra området for øvrig. Her tillates det derfor avvik fra området generelle farge- og materialpalett.
 - Fellesheiser og inngangspartier: kontrast tillates. Synlighet og god veifinning prioriteres for disse
 - Innganger. Prinsipper for innganger er angitt på side 26.

Relevante bestemmelser

3.1.2. Fellesbestemmelser for boligformål

3.1.2.b. Det skal benyttes fasadematerialer av god og varig kvalitet. Platekledning tillates ikke som hovedmateriale.

3.1.2.c. Farge- og materialbruk skal innenfor et harmonisk helhetsuttrykk bidra til visuell variasjon. Større kontraster kan benyttes for å bidra til økt lesbarhet/veifinning f.eks. ved heiser og innganger. Formingsveileder er retningsgivende for material- og fargebruk



Fellesfunksjoner og hverdagslogistikk

Intensjon

- **Hverdagslogistikk:** løsninger som gjør det enkelt å leve bilfritt skal prioriteres. Dette kan inkludere tilgang på delebiler, mulighet for omlasting i kjeller før tilrettelagt internt transport, sykkelparkering med tilleggsfasiliteter, generøse og lett tilgjengelige fellesheiser osv.
- **Naboskap:** hverdagsfunksjonene er en naturlig arena for tilfeldige møter. Bevisst plassering og attraktiv utforming skal understøtte potensialet disse funksjonen har som nabolagsbyggere.

Prinsipp for utforming

- **Plassering:** fellesheiser, sykkelparkering, innendørs fellesfunksjoner og økonomifunksjoner som nedkast, skal lokaliseres langs sentrale byrom/gangakser og tett på hverandre.
- **Sykkel:** felles sykkelanlegg skal ha enkel adkomst fra torget og parkplassen.
- **Heiser:** fellesheisene skal ha generøse dimensjoner, gis en attraktiv utforming og god synlighet.

Relevante bestemmelser

2.6.1.c. Nedkast skal plasseres langs naturlige ganglinjer.

3.1.1.q. I tilknytning til sykkelanlegget i bestemmelsesområde #2 skal det etableres arealer for vask og reparasjon, samt oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.

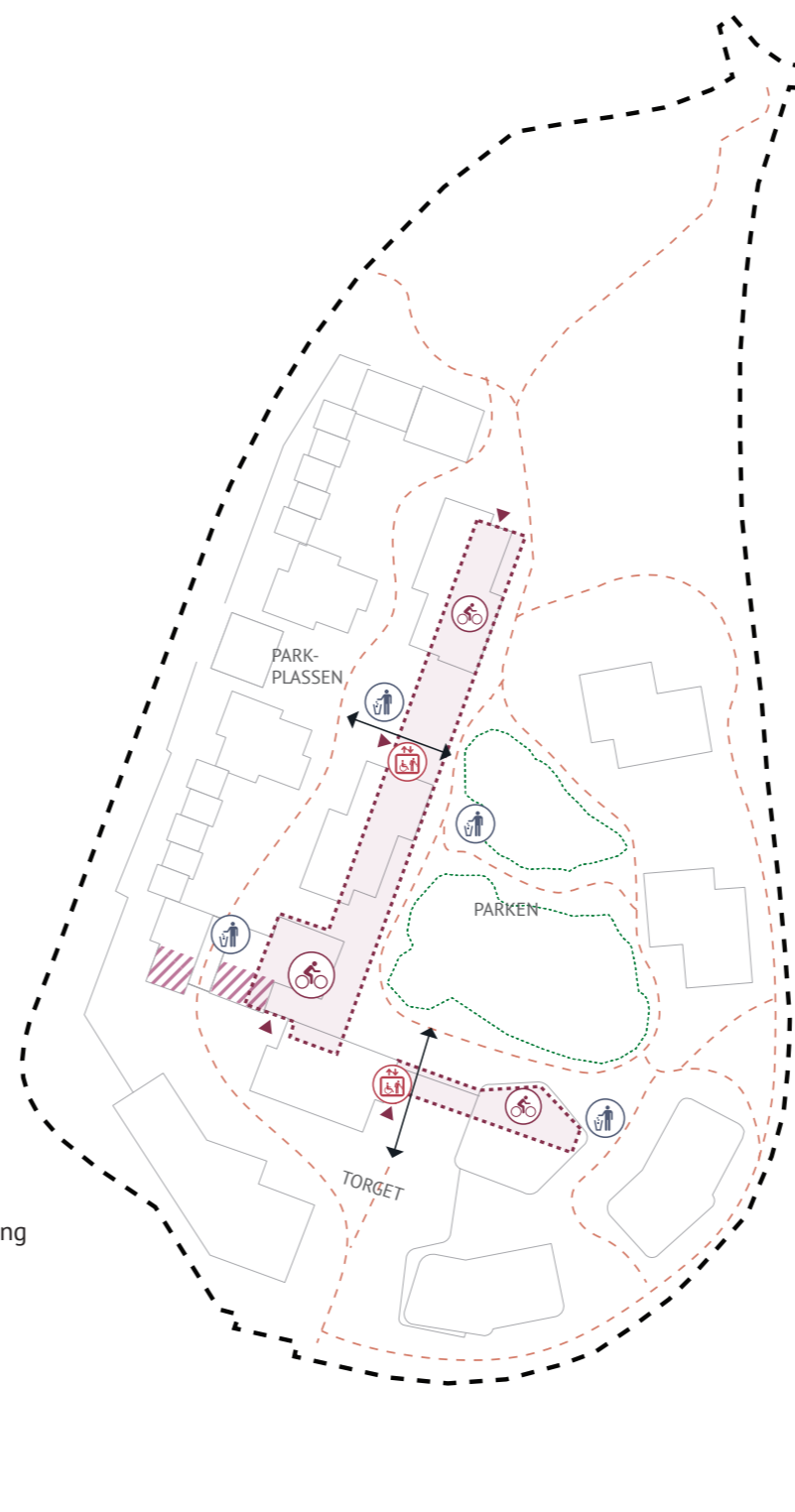
3.1.2.c. Farge- og materialbruk skal innenfor et harmonisk helhetsuttrykk bidra til visuell variasjon. Større kontraster kan benyttes for å bidra til økt lesbarhet/veifinning f.eks. ved heiser og innganger. Formingsveileder er retningsgivende for material- og fargebruk.

3.1.2.h. Det skal etableres minimum 300m² innendørs fellesareal til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Fellesarealer kan for eksempel være; festlokale, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom, møterom, fellesvaskeri, arbeidshub etc.

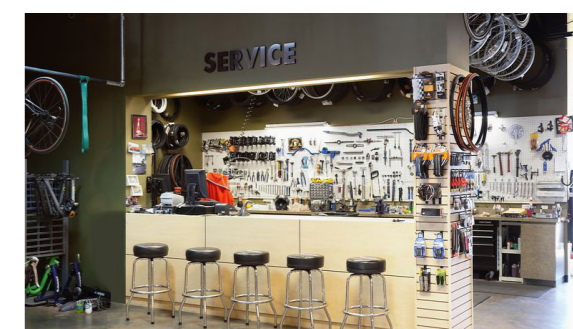
3.1.2.i. Deler av fellesarealet skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 i felt f_UTE1, jf.5.3. Utover dette, kan fellesarealene etableres innenfor alle boligformål forutsatt at arealet har god kontakt mot byrom og/eller felles uteoppholdsareal (f_TO1, f_UTE1-2 eller f_PA1).

3.1.2.j. Ved trinnvis utbygging skal det beregnes minimum 1m² innendørs fellesareal per ny boenhet. Fellesarealene kan etableres innenfor andre felt enn der boligen etableres.

3.1.2.k. Det skal etableres minimum 1 og inntil 3 felles gjesteleiligheter til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Gjesteleilighetene unntas fra kravene til minstestørrelse og



Drivhus / felleshus



Sykkelverksted



Sykkelparkering

Kvartal nord og sør

KBA1/BB1, BK1 og BB2/BK2

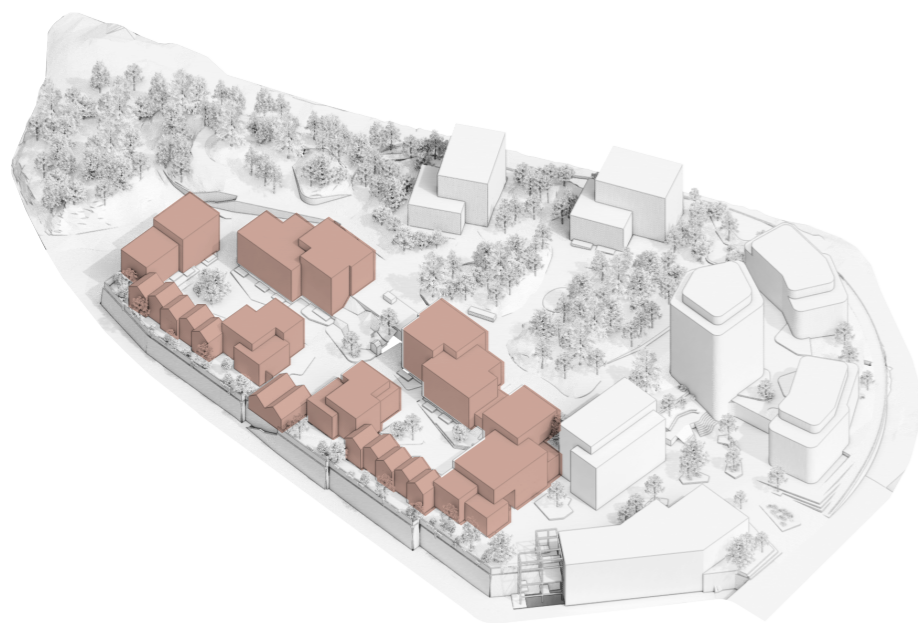
Gårdsromshusene, inkl. rekkehusene

Gårdsromshusene plasseres på planområdet vestsiden, og består av en kombinasjon leilighetsbygg og rekkehus. Leilighetene har henvendelse mot fellesrommene parken, parkplassen eller torget i tillegg til kvartalets gårdsrom, rekkehusene har i tillegg egne uteoppholdsareal mot vest.

Gårdsrommene blir en viktig kvalitet for kvartalene. Inngangssoner og gangforbindelser gjør dette til en naturlig møteplass for naboer - både planlagte og tilfeldige treff.

Husene er planlagt oppført i en kombinasjon av tegl og tre. Variasjon i farger i treverk og tegl vil hjelpe kunne tilføre identitet og visuell variasjon, innenfor en helhetlig og rolig og gelhetlig palett.

- **Struktur:** Mot vest fungerer byggene som støyskjerm mot Fanavegen, Mot øst tar byggene opp høydeforskjell mellom parken og gårdsrommet.
- **Typologi:** Rekkehus med forhager og blokkbebyggelse
- **Hovedmateriale:** Rekkehus i tre, og øvrige bygg i kombinasjon tegl/ tre
- **Volum:** Innganger/uterom mot gårdsrom og parken. Variasjon i takform og byggehøyde



C-kvartalet

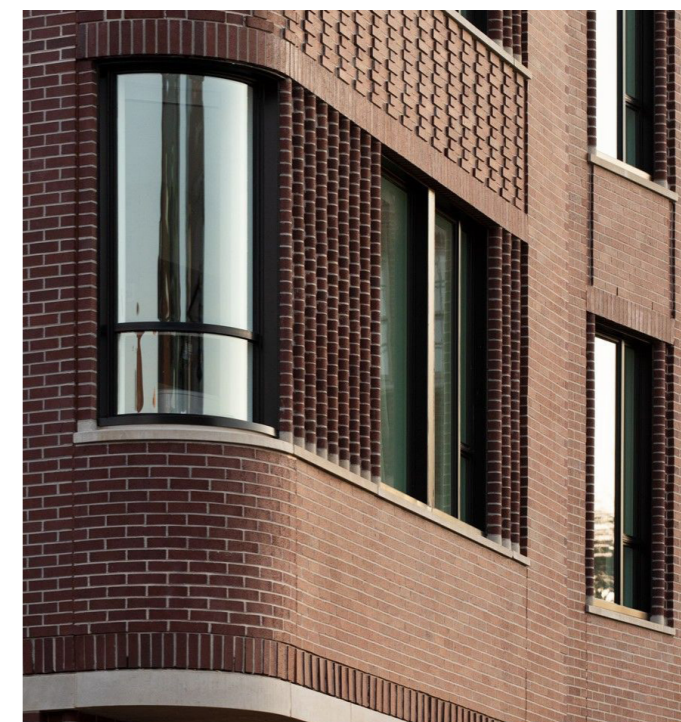
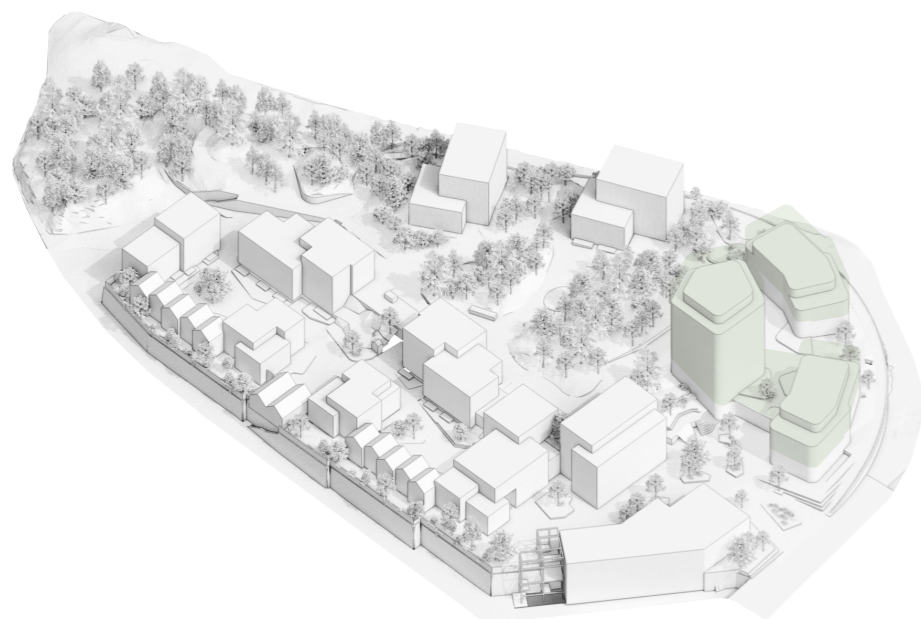
KBA3 og BB4

C-kvartalet

C-kvartalet ligger som en fortsettelse på det urbane livet fra byrommene på Lagunen og bybanen. Bebyggelsen følger turveiens kurve og stigning opp mot parken, og fungerer som en overgang mellom by og natur. Uterommet mellom byggene ligger på et mellomnivå, mellom parken og torget.

Det urbane i kvartalet understrekes ytterligere av det høyeste bygningsvolumet i bakkant av C-kvartalet. Dette bygningsvolumet plasseres inn mot terrenget, og er planlagt med horisontale brudd som demper skalaen og høydevirkningen. Formspråket i bebyggelsen vil være avrundet og mykt, men tilbaketrukket toppetasje og integrerte balkonger. Her vil beboerne få private og gode uteområder.

- **Struktur:** Tre bygningsvolum lagt i en C-form.
- **Hovedmateriale:** Tegl
- **Volum:** Inntrukket toppetasje, balkonger inntrukket i hovedform.



Parkhusene

KBA4 og BB3

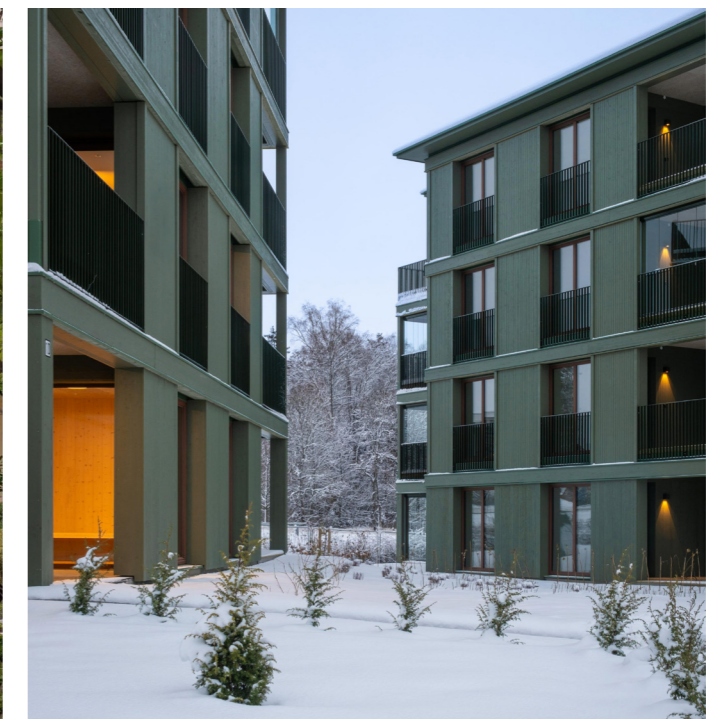
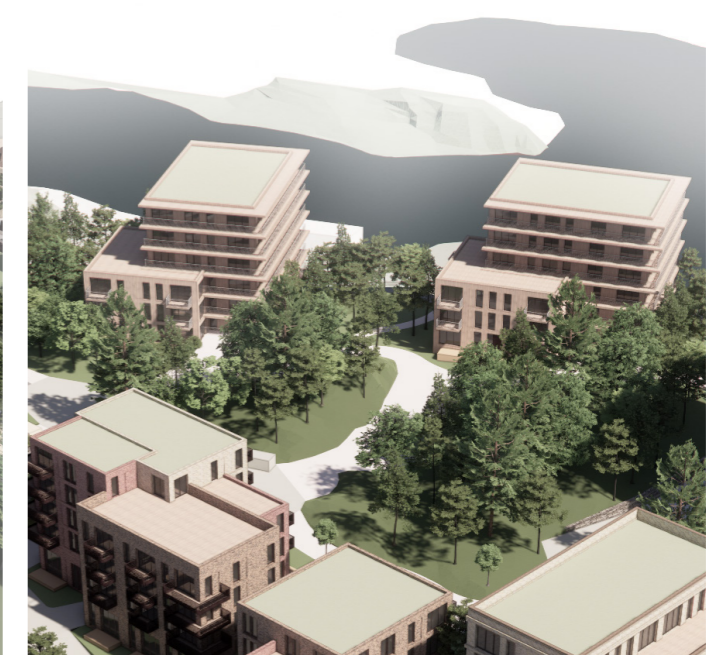
Parkhusene

Parkhusene er frittstående bygninger med henvendelse mot parken og Apeltunvatnet. Boenhetene vil få en flott utsikt mot det grønne og naturlige preget i parken, i tillegg til Apekrunvatent mot øst.

Byggene skal oppleves dempede og harmonere med det omkringliggende grøntarealet. Hovedmaterialene vil bli tre og tegl, i kombinasjon. Treverk foreslås som hovedmateriale i fasade.

Volumene er i illustrasjonsmaterialet vist med utenpåliggende balkonger som strekker seg rundt hele volumet. Dette for å gi balkongene et lett og rolig helhetsuttrykk, som del av bygningens hovedform.

- **Struktur:** Frittliggende blokker
- **Hovedmateriale:** Treverk
- **Volum:** Sammensatte volumer



Aktivitetshuset

N/T

Intensjon

- Aktivitetshuset skal bidra til å skape liv på torget og legges til rette for ulike aktiviteter, spesielt rettet mot ungdom.
- Byggets innhold skal synliggjøres ut i byrommene for å skape en lavere terskel for å stikke innom og delta.
- Dette skal være et trygt møtested, med voksne tilstede.
- Huset skal være et bidrag til både organisert og egenorganisert/uorganisert aktivitet, med mål om å bidra til å løse utfordringer i bydelen.

Prinsipp for utforming

- Bygget skal ha henvendelse både mot Fanavegen og Torget. Det skal etableres både åpne og aktive fasader samt baldakin, jf. prinsipper angitt på side 13.
- I fasadeutforming skal det vektlegges å formidle aktiviteter inne ut i byrommene. Stor grad av visuell kontakt mellom ute og inne skal prioriteres.
- Byggets farge- og materialbruk kan avvike fra planområdets hovedpalett. Byggets viktige funksjon gjør at det kan tillates at det stikker seg ut visuelt.
- Utforming av fasader og kantsoner, programmering og belysning skal bidra til å skape et trygt, oversiktlig og attraktivt bygg. Mørke baksider skal unngås.

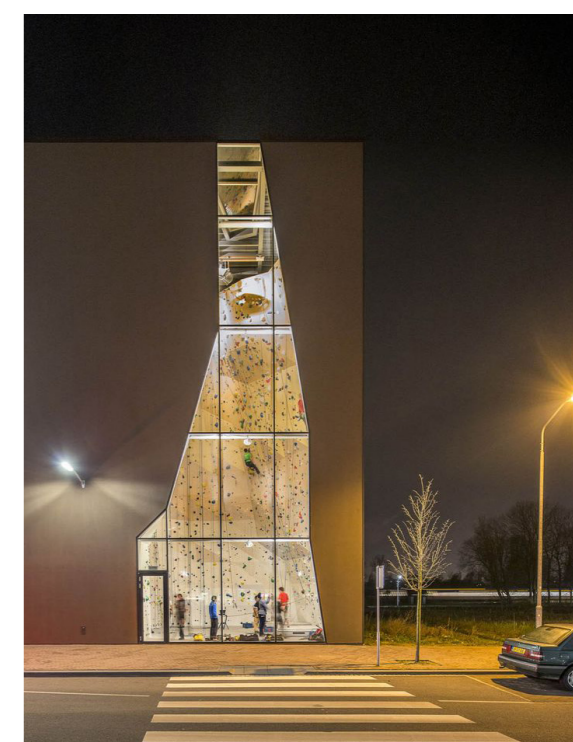
Relevante bestemmelser

3.1.11 Aktivitetshuset (N/T)

3.1.11.a. Formålet skal bebygges med et utadrettet publikumsbygg og kan omfatte kulturformål, tjenesteyting, kontor og bevertning. I nivå med kollektivterminalen kan det etablert pauseromsfasiliteter for buss/taxi.

3.1.11.b. Bygget skal ha hovedinngang fra o_TO2 og sekundærinngang fra o_GG1.

3.1.11.c. Bygget skal utformes med åpen fasade mot o_GG1, baldakin og aktive fasader mot torget (TO1-2) i samsvar med bestemmelse 3.1.7 og prinsipper i formingsveileder.



Takutforming

Intensjon

- Flate tak skal i hovedsak være funksjonelle takflater; Grønne tak skal bidra til overvannshåndtering og biologisk mangfold, takterrasser/ takhager skal bidra til bokvalitet.
- Sikre et variasjon i taklandskap og byggehøyder.

Prinsipp for utforming

Bruk av takflater

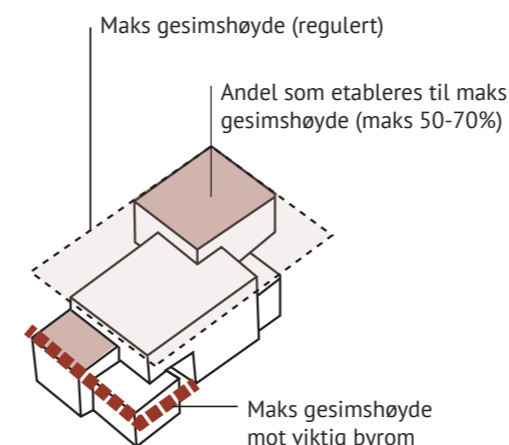
- Blokkbebyggelsen består av sammensatte volumer med ulik byggehøyde. Som hovedregel skal høyeste volum etableres med grønne tak, mens lavere volumer kan tilrettelegges for opphold.
- Takarealene tillates benyttet som et supplement til uteoppholdsarealer på bakkeplan, eller som private uteoppholdsareal.
- Tak hvor det kan tilrettelegges for opphold kan også være opparbeides som delvis grønne (takhager).

Variasjon i takform / volumsammensetning

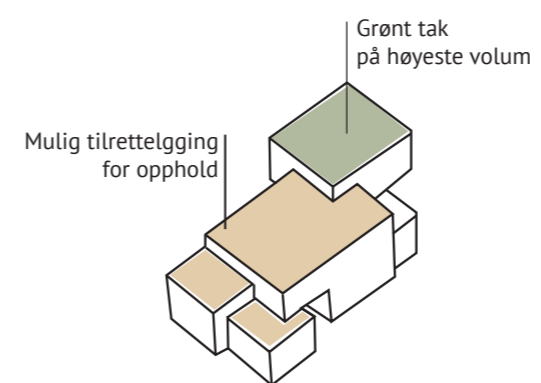
- For enkelte felt angir reguleringsbestemmelsene andel av takflaten som kan etableres til maks regulert gesimshøyde.
- Mot viktige byrom reguleres maks gesimshøyde også for den lavere delen. Slik sikres noe handlingsrom i videre utforming av taklandskapet.

Relevante bestemmelser

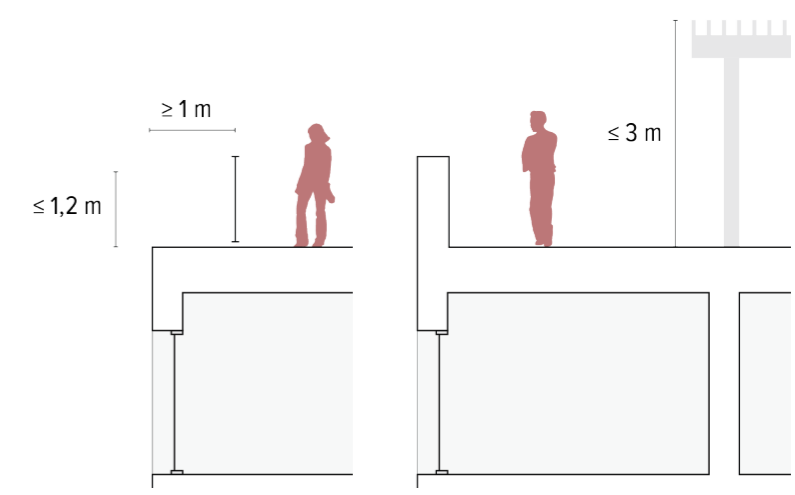
- 3.1.1.h Angir del av takflate som kan etableres til maks byggehøyde for ulike felt
- 3.1.1.i Felt KBA2, KBA3 og BB4 skal etableres med inntrukket toppetasje.
- 3.1.1.j Bebyggelse i BK1, BK2 og felleshuset i bestemmelsesområde #3 skal utføres med saltak. Øvrig bebyggelse kan utformes med flate tak.
- 3.1.1.k For bruk av flate takarealer gjelder:
- Prinsipper i formingsveileder er retningsgivende for bruk.
 - Det skal etableres vegetasjonsdekte tak der takflater ikke skal benyttes som takterrasser.
- 3.1.1.l For utforming av takarealer gjelder:
- Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims.
 - Tekniske takinstallasjoner kan etableres med byggehøyde inntil 2 m over regulert byggehøyde og kan maksimalt dekke 20% av den totale takflaten.
 - Ved etablering av takterrasse tillates sikringsgjerd/støyskjerm i inntil 1,2 m høyde samt heishus og pergola i inntil 3 meter høyde



- Maks 70 % av takflate til maks GH
- Maks 50% av takflate til maks GH
- Møne- og gesimshøyde
- Gesimshøyde + inntrukket toppetasje
- Gesimshøyde
- Nedtrapping: maks gesimshøyde mot byrom



- Grønt tak
- Takflate for opphold
- Saltak
- Arkader
- Tilbaketrukket toppetasje, tilrettelegges for opphold



Prinsipper for rekkverk og konstruksjoner på takflater tilrettelagt for opphold.

Kantsoner: bolig

Intensjon

Formidle overgangen mellom bygg og utearealer slik at forholdet mellom aktiviteten innen- og utomhus tilpasses de ulike funksjonenes behov. Dette inkluderer:

- Begrense innsyn for boligene
- Balansere forholdet mellom kontakt og skjerming mellom felles og privat uteoppholdsareal
- Tilrettelegge for møter mellom naboer

Prinsipp for utforming

To hovedprinsipper legges til grunn for å formidle overgangen mellom felles og privat areal på boligens grunnplan:

- **Privat uteoppholdsareal heves** noe opp fra fellesarealet. Slik reduseres innsyn til både bolig og terrasse, og det skapes et tydeligere, fysisk skille mellom privat og felles. Fysisk kontakt ned til fellesarealet kan samtidig sikres ved trapp/trinn.
- **Vegetasjons- / møbleringssone** med minimum 1 meter bredde tilføres som ytterligere buffer mellom felles og privat. Vegetasjon kan ha høyde som sikrer at man skjermes fra innsyn når man sitter, men kan se over når man står.
- Det skal tilstrebes å plassere uteplasser i første etasje med terrengkontakt. Unntaksvis, og ved høydeforskjeller på over 1 meter, kan balkonger tillates.

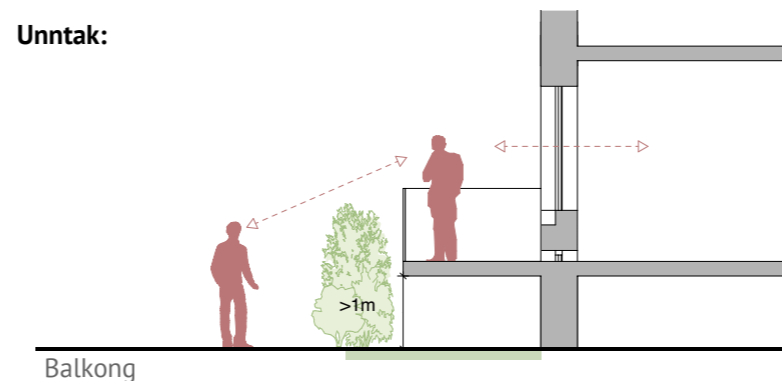
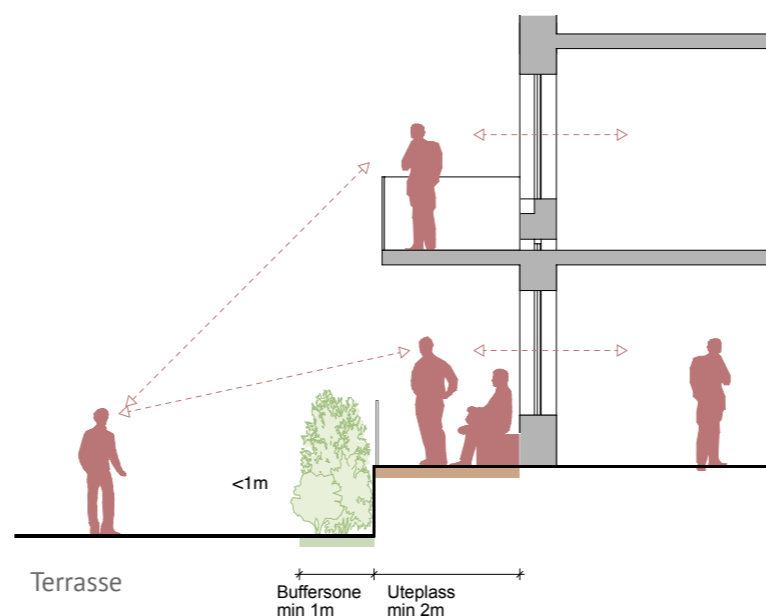
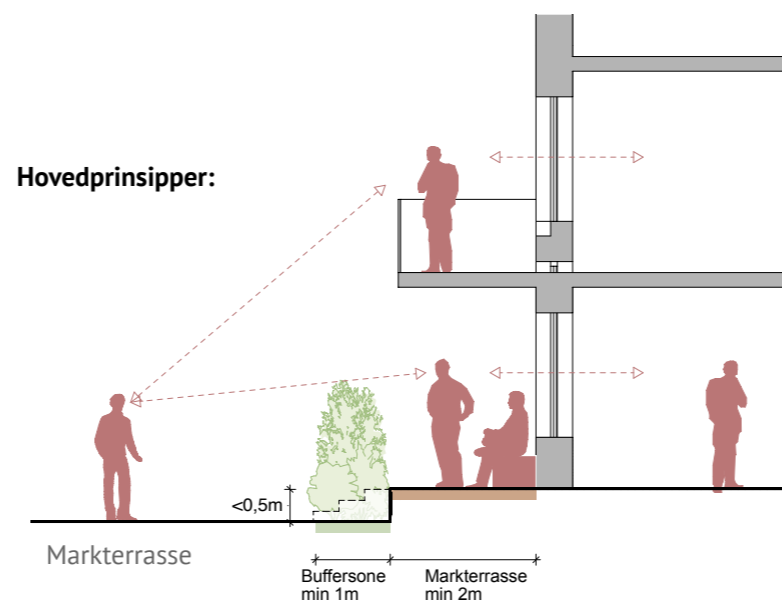
Relevante bestemmelser

Kantsoner

3.1.1.r. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i 1. etasje. Kantsonenes funksjon og utforming er illustrert i illustrasjonsplan og formingsveileder, som er retningsgivende for utforming av bygg innenfor alle formål

3.1.4.b./ 3.1.5.d./3.1.6.c/

Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.



Innganger: bolig

Intensjon

- Skape tydelige og varierte inngangssoner som tilfører byggene identitet.
- Tilrettelegge for hverdagsmøter mellom naboer

Prinsipp for utforming

- Fellesinnganger til boligene skal være fra gårdsrom og/eller park.

Ved utforming av fellesinnganger skal følgende vektlegges:

- Værbeskyttelse:** Innganger skal som hovedregel være beskyttet for vær og vind. Dette kan eksempelvis oppnås gjennom inntrukket inngangsparti eller baldakin.
- Lesbarhet:** inngangspartiet skal markeres gjennom arkitektoniske virkemidler (inntrukket/baldakin), og/eller farge- og materialbruk.
- Møteplass:** for å tilrettelegge for hverdagsmøter mellom naboer, og aldersvennlig stedsutvikling skal det etableres sittemulighet i tilknytning til fellesinnganger.
- Overgang privat - felles:** innsyn fra inngang til privat boenhet skal begrenses

Relevante bestemmelser

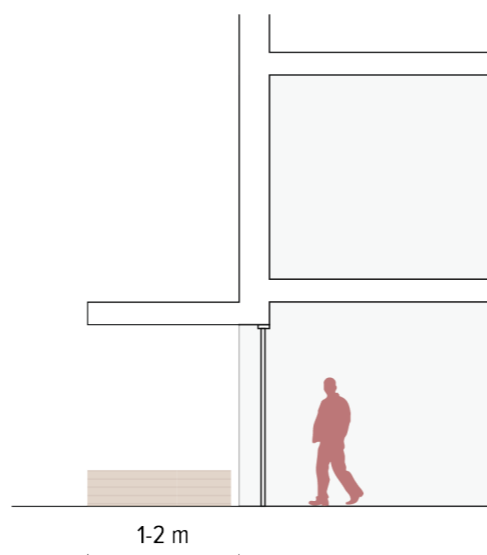
3.1.2.c. Farge- og materialbruk skal innenfor et harmonisk helhetsuttrykk bidra til visuell variasjon. Større kontraster kan benyttes for å bidra til økt lesbarhet/veifinning f.eks. ved heiser og innganger. Formingsveileder er retningsgivende for material- og fargebruk.

Kvartalene langs Fanavegen

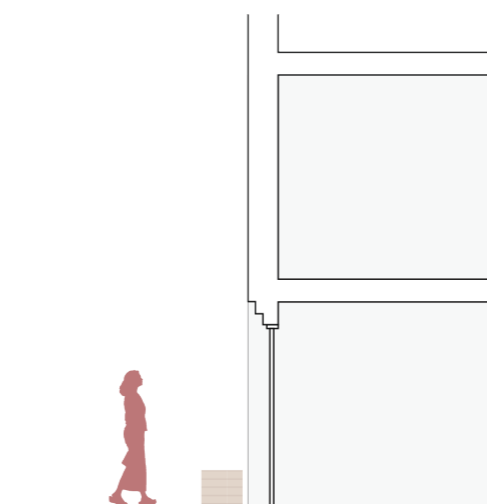
3.1.3.c. For fellesinnganger gjelder: Hovedinnganger skal etableres med henvendelse mot felles gårdsrom i BB1 og BB2. Bygg med fasade mot f_PA1 skal også ha inngang mot parken.

3.1.4.b./3.1.5.d./3.1.6.c/

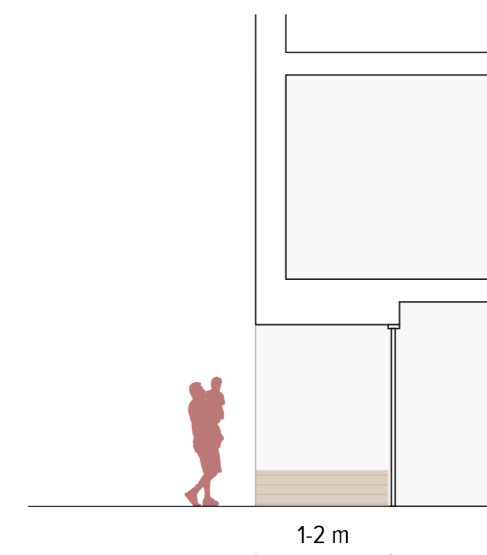
Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.



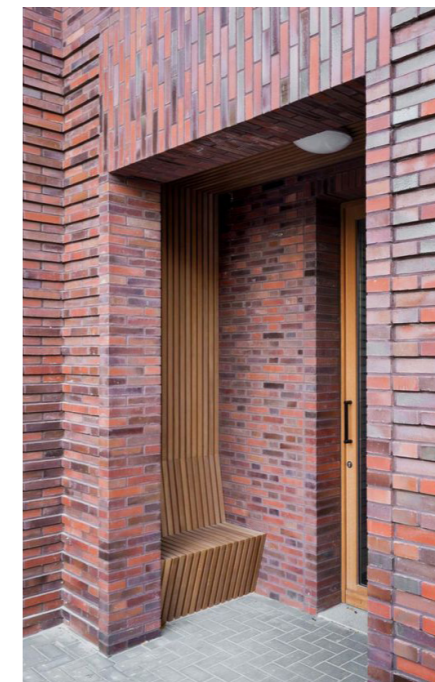
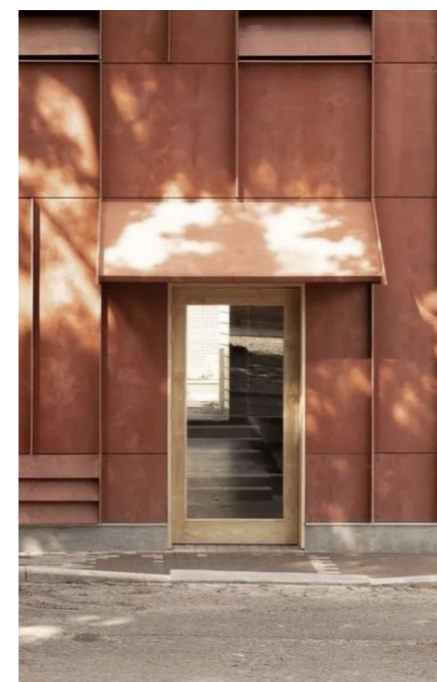
Dør i livet med veggen, med baldakin



Dør i livet med veggen, uten baldakin, med tilført ornamentikk,



Inntrukket inngangsparti



Balkonger

Intensjon

- Området skal, innenfor et helhetlig hovedkonsept, ha variasjon i både skala og formuttrykk.
- Balkongutformingene skal utover visuell variasjon også bidra til å skape identitet og særpreg innenfor delområdene.

Prinsipp for utforming

Overordnet, for hele planområdet

- Innenfor planområdet som helhet, skal det brukes ulike prinsipper for balkongutforming. Variasjon trenger altså ikke være innenfor det enkelte bygg eller felt, men gjelder for området som helhet.
- For felt som ikke er nevnt under, skal valg av balkongtype tas i forbindelse med detaljprosjektering.
- Glassrekkverk tillates bare ved støypromblematikk

Utformingsprinsipp for delområder

- **C-kvartalet:** balkonger skal være inntrukket i veggiv, slik at et rolig hovedvolum oppnås.
- **Parkhusene:** balkonger kan være sammenhengende rundt hele bygningskroppen, forutsatt lett preg.

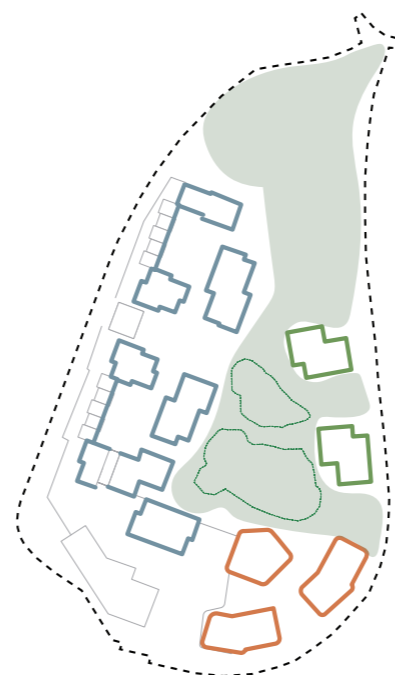
Relevante bestemmelser

3.1.1.f. Utkraving:

Balkonger og markterrasser kan krage inntil 1,8 meter utover byggegrense. Der byggegrense ligger i formålsgrense kan det krages ut over formålsgrense.

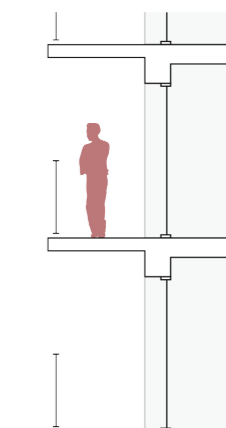
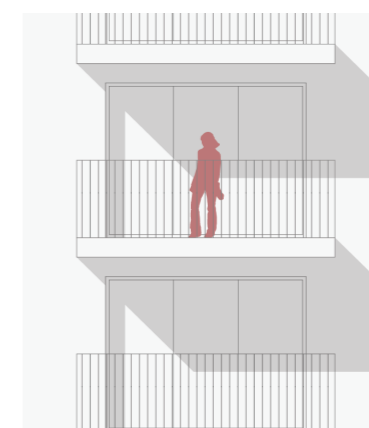
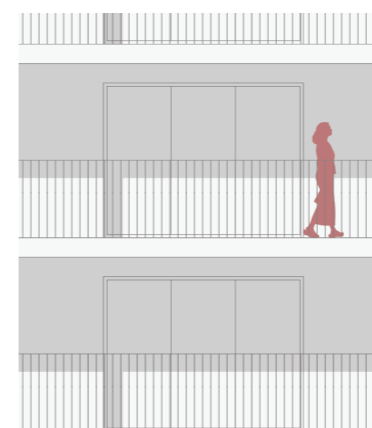
3.1.4.b./ 3.1.5.d./3.1.6.c/

Formingsveileder er retningsgivende for plassering av innganger, utforming av balkonger og kantsoner.

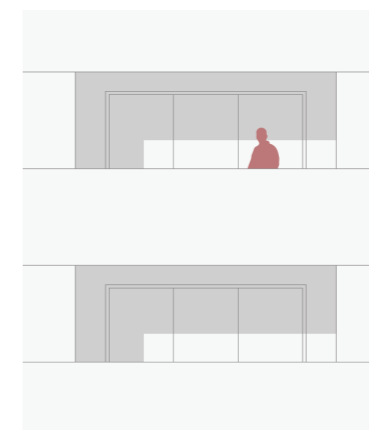


Balkongprinsipper

- Inntrukket
- Utenpåliggende, sammenhengende
- Åpnes for variasjon



Utenpåliggende balkong



Inntrukket balkong

