

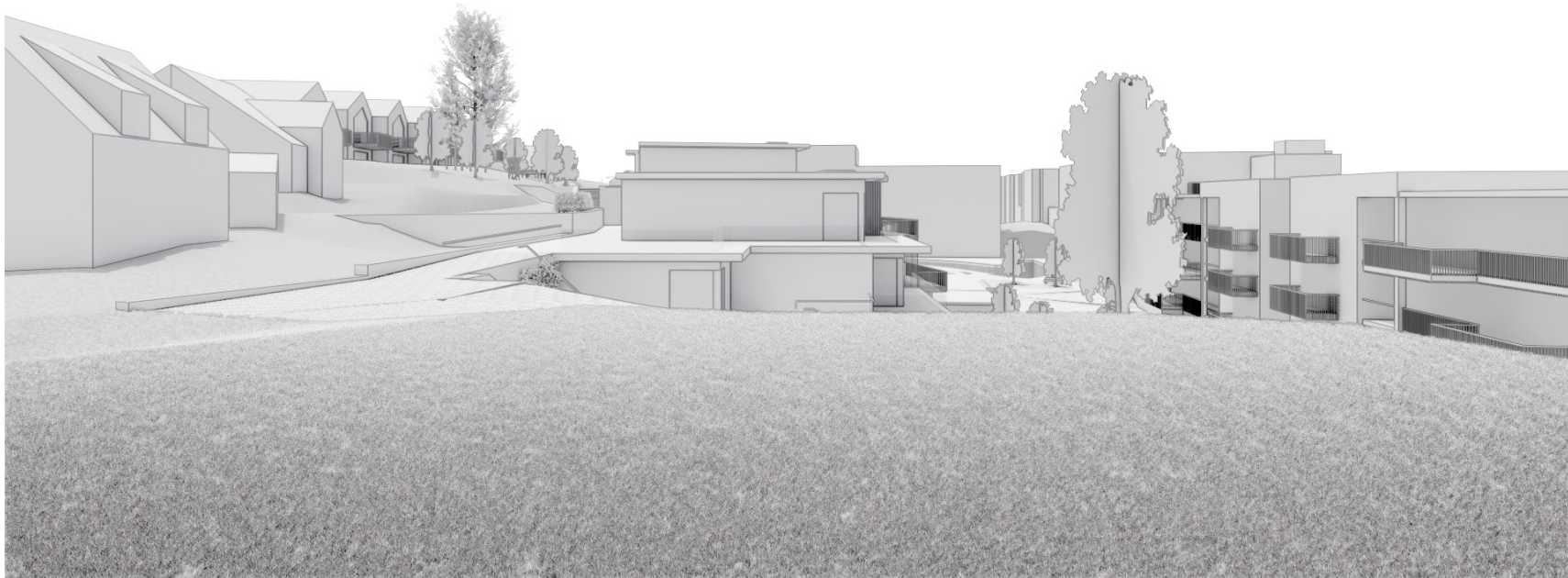
19.05.2025 / 29.04.2026

Formingsveileder

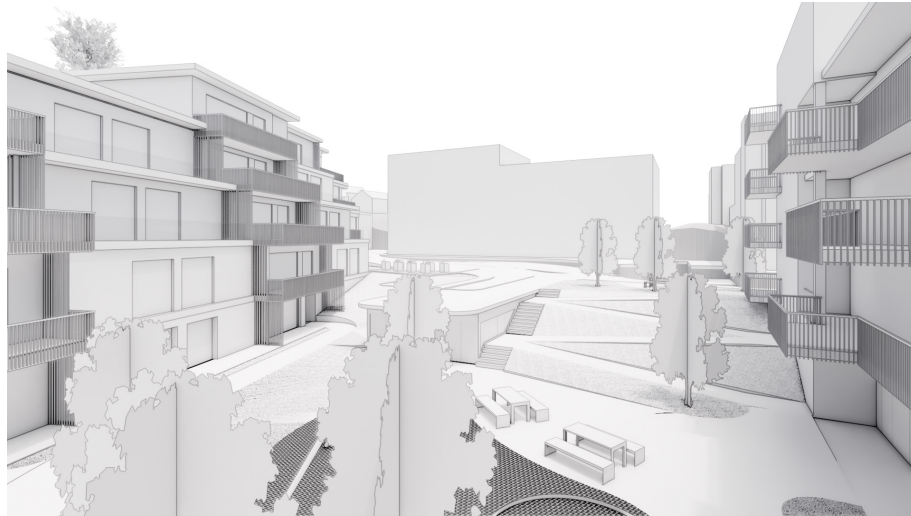
Reguleringsplan Sætervegen

Fana, gnr. 40 bnr. 187 mfl

Plan-ID: 70040000



Innhold



INNLEDNING

- Bruk av formingsveileder
- Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

DEL 1

BEBYGGELSE

- Typologi
- Førsteetasjer og kantsoner
- Fasadeinndeling
- Balkonger
- Takutforming
- Farger og materialbruk

DEL 2

BYROM

- Byrom og felles uteareal
 - Gårdsrommet
 - Stølhagen
 - Bøkehagen
 - Passasjen
 - Bindeleddet
 - Adkomsten
 - Referansebilder
 - Illustrasjoner

Bruk av formingsveilederen

Hensikten med formingsveilederen er å sikre høy arkitektonisk kvalitet i henhold til de intensjoner som ligger i reguleringsplanen for Sætervegen, slik at disse videreføres i byggesaken for de enkelte bygg og byrom.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Sætervegen 70040000, og er forankret i planbestemmelse 2.2.3

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom, og supplerer planbestemmelser slik at området utvikles med et kvalitativt arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og helhetlig områdekarakter.

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

Ved motstrid mellom veilederen og bestemmelsene, gjelder bestemmelsene foran veilederen.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.7.a. Formingsveileder datert 19.05.2025 skal legges til grunn ved utbygging innenfor planområdet.

Situasjonsplan



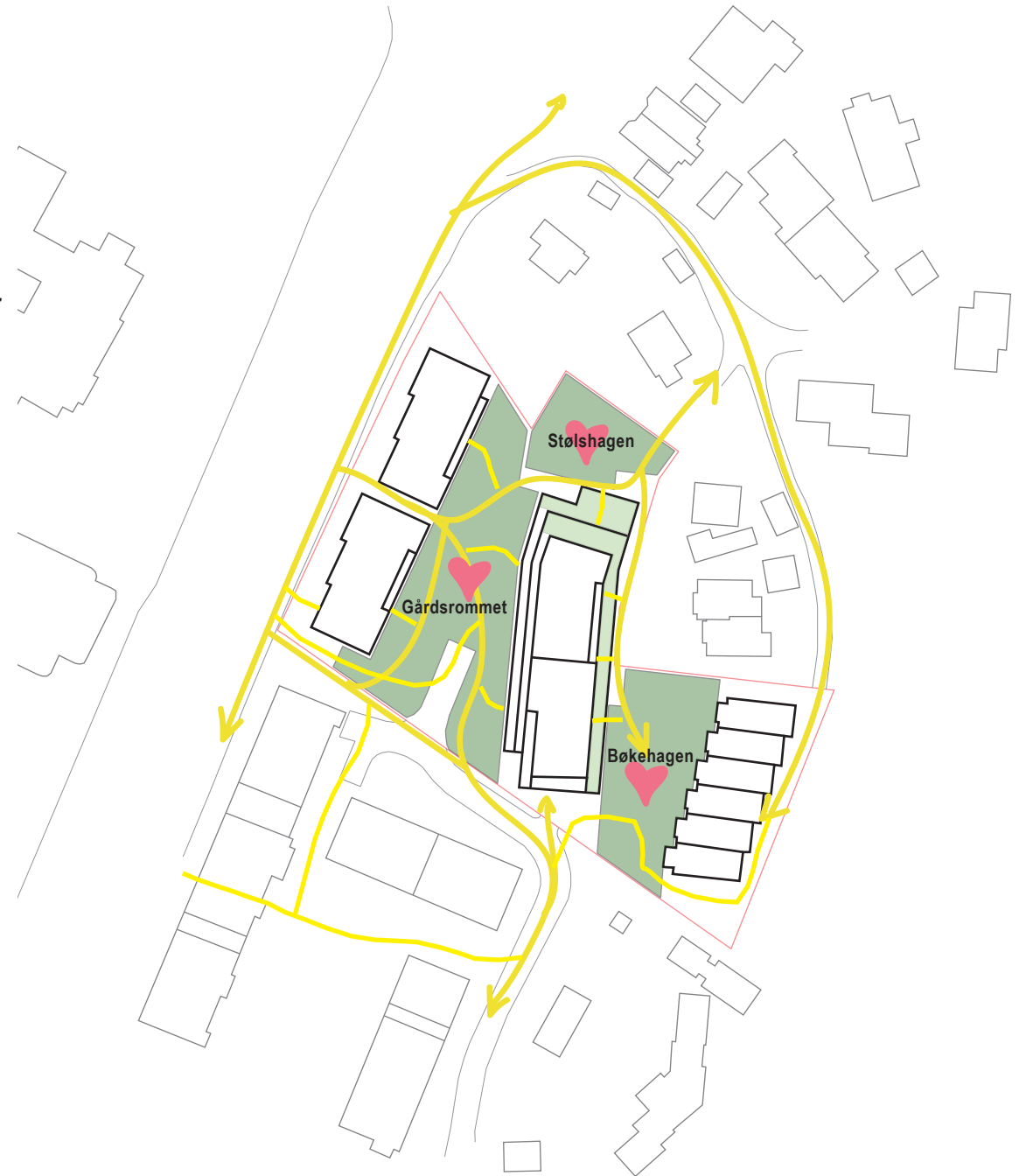
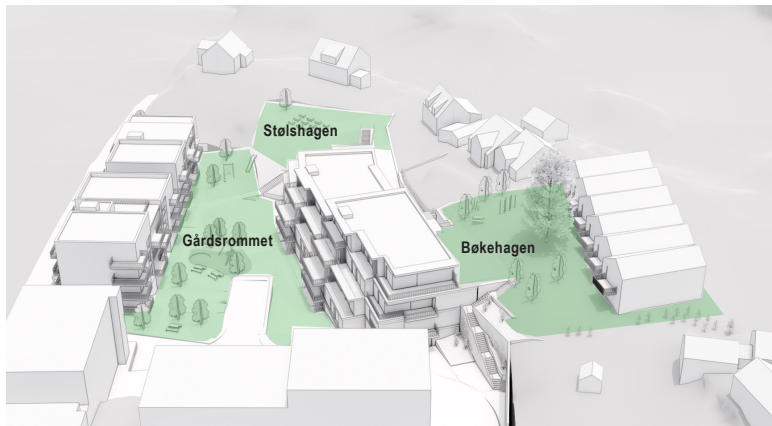
Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

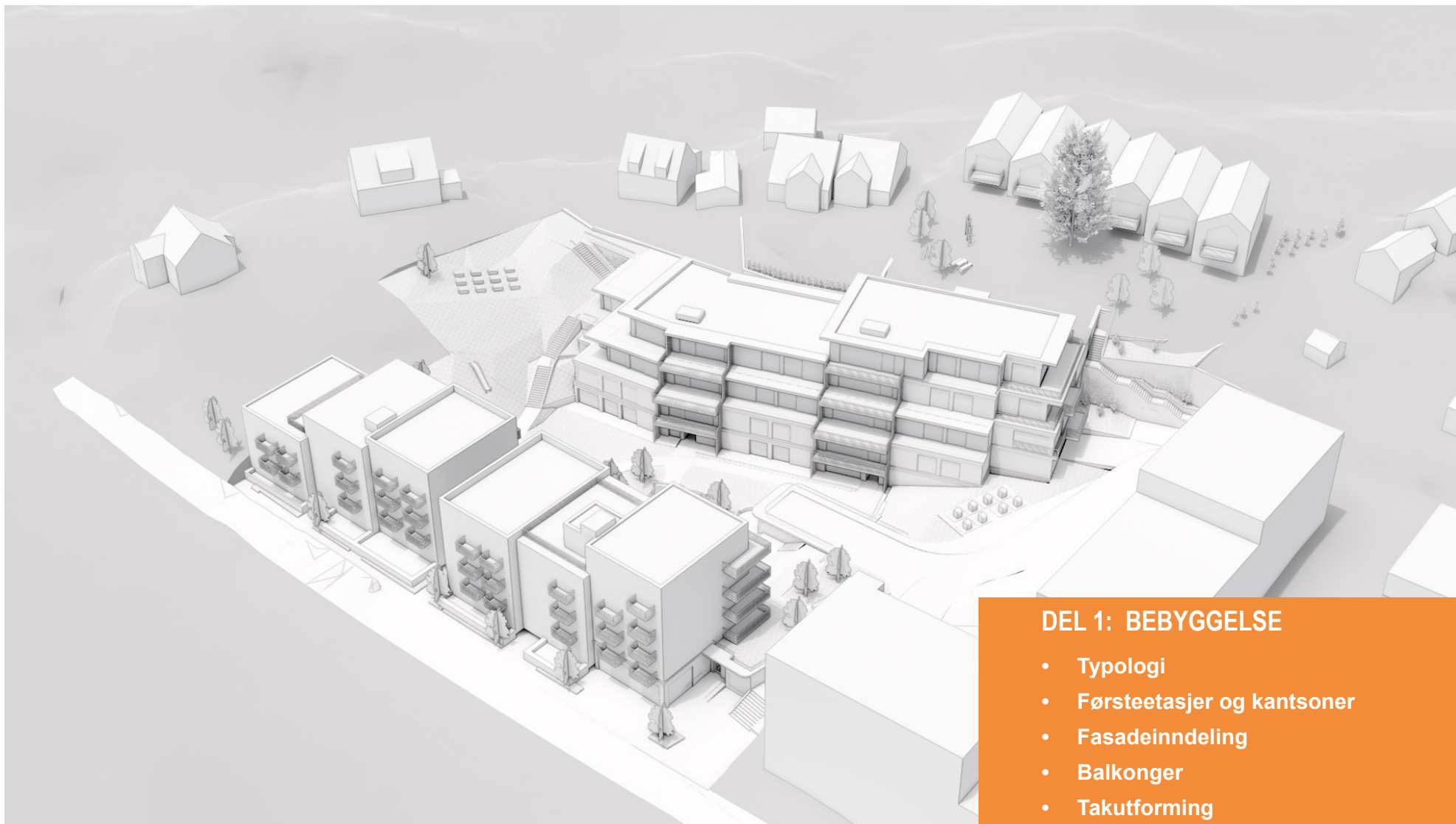
Planens hensikt og ambisjoner

- Gjennom bruk av ulike typologier og gjennomtenkte prinsipper for møte med nabobeyggelse, vei og terreng skal prosjektet fortette med omtanke for omgivelsene.
- Prosjektet skal danne bindeleddet mellom blokkbebyggelsen i sør og småhusbebyggelsen i nord og øst. Sætervegen, Skjoldstølen og Fanavegen kobles sammen for gående.
- Det skal dannes støyfrie utearealer i ulike nivåer, som skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser.

Overordnet arkitektonisk konsept

- Ulike typologier: svalgangs- og terrasseblokk, samt rekkehus.
- God kontakt med terreng, med utgang på bakkeplan fra flere nivåer.
- Gradvis nedtrapping av bebyggelse fra sør til nord.





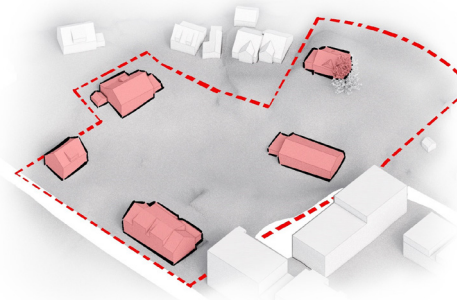
DEL 1: BEBYGGELSE

- Typologi
- Førsteetasjer og kantsoner
- Fasadeinndeling
- Balkonger
- Takutforming
- Farger og materialbruk

Plangrep - forklarende diagrammer

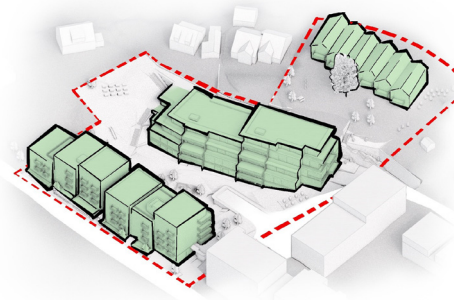
Eksisterende situasjon.

Rødmarkerte hus fjernes for å utnytte tomten best mulig.



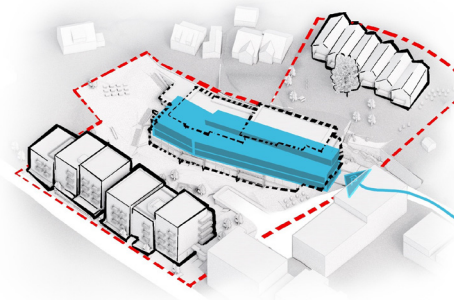
Ny bebyggelse.

Tre nye byggeområder med hver sin typologi legges til. Terrasseblokken tar opp terrengforskjellene.



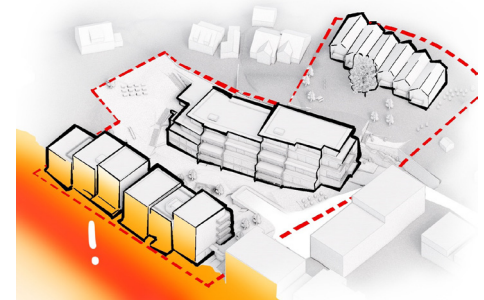
Parkering.

Parkering løses i skjult anlegg i terrasseblokken. Plasseringen sørger for minimal biltrafikk i området.



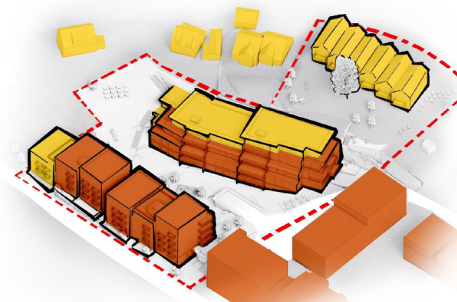
Støy.

Bebyggelse langs vei sørger for støyskjærming av utearealene i prosjektet. Grepet gir byfasader.



Tilpasning i typologi og skala.

Gule deler møter småhusbebyggelsen, oransje møter blokkbebyggelsen.



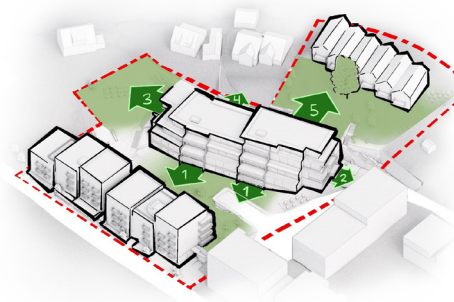
Utearealer.

Det finnes i hovedsak 3 hovedutearealer i 3 ulike høyder. Prosjektet knytter disse sammen.



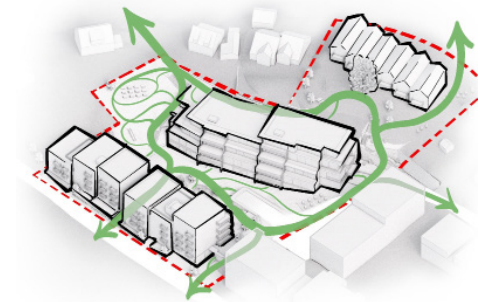
Terrasseblokken som bindeledd.

Bygget er formgitt for å møte terrenget godt. Det skal være utgang til terreng fra alle plan.



Utendig tilkomst fra vest til øst.

Utendig tilkomst er et viktig prinsipp i prosjektet, og utearealene skal slik bindes sammen til ett.



Typologi

Intensjon:

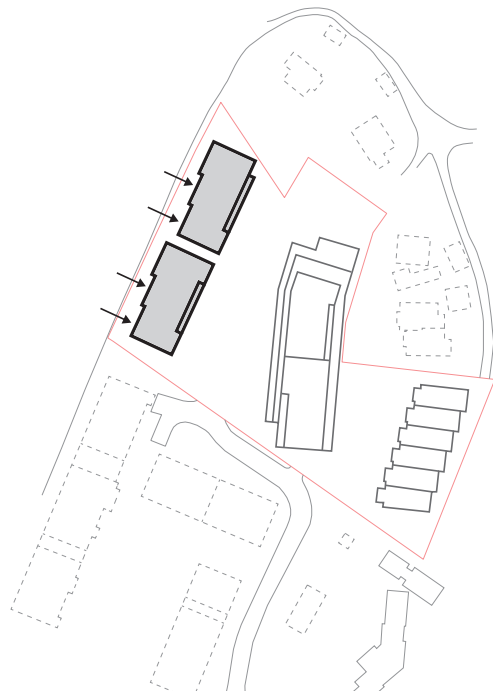
- De ulike typologiene skal best mulig tilpasse seg de premisser som ligger i den lokale kontekst i hvert av de tre bebyggelsesfeltene.
- Bruk av ulike typologier skal gi en spennende variasjon i bebyggelsen og prosjektet som helhet.

Prinsipp for utforming:

- Det etableres tre typologier.
- Svalgangsblokk mot Fanavegen
- Terrasseblokk i gårdsrommet som trapper seg ned mot nord og vest
- Rekkehus på Skjoldstølen som legger seg inn i rekken av eneboligbebyggelse

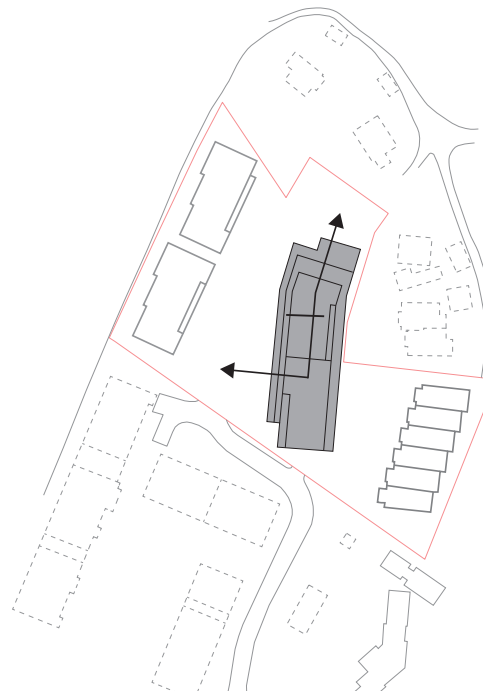
Svalgangsblok mot Fanavegen

Svalgangsblokkene forholder seg til Fanavegen med byfasader, og "plukker opp" linjen fra naboprojektet i sør.



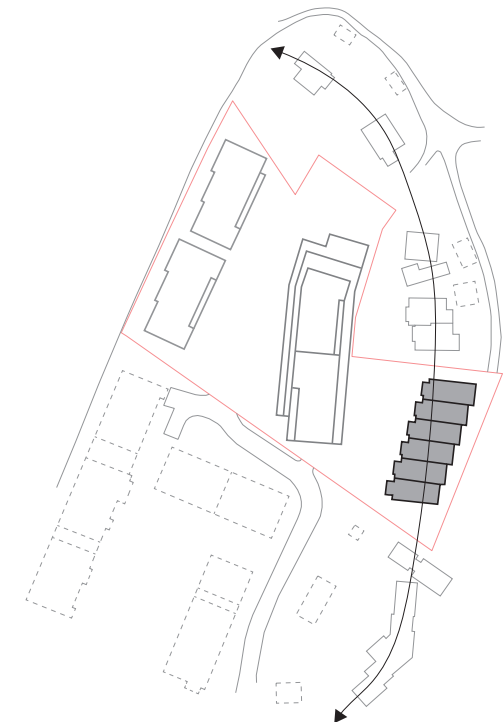
Terrasseblokk

Terrasseblokken ligger som et bindeledd mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Det trappes derfor ned mot sør og legges inn mot terrenget i øst.



Rekkehus

Rekkehusbebyggelsen henter sin skala fra småhusbebyggelsen på høyden.



Førsteetasjer og kantsoner

Intensjon:

- Det skal sikres tydelige og bevisste overganger mellom offentlig og privat areal, slik at de ulike arealene oppleves gode, brukbare og med en tydelig offentlig/privat karakter.
- At møte mellom bygg og terreng oppleves naturlige, samt fremmer opphold og aktivitet i uteoppholdsarealer.

Prinsipper for utforming:

- Det etableres fire typer prinsipper for kantsoner.
- Innganger er plassert mot fellesarealer, og inngangssoner gjøres synlige gjennom utforming og gode materialer både på bygg og uteareal.

Diagram:

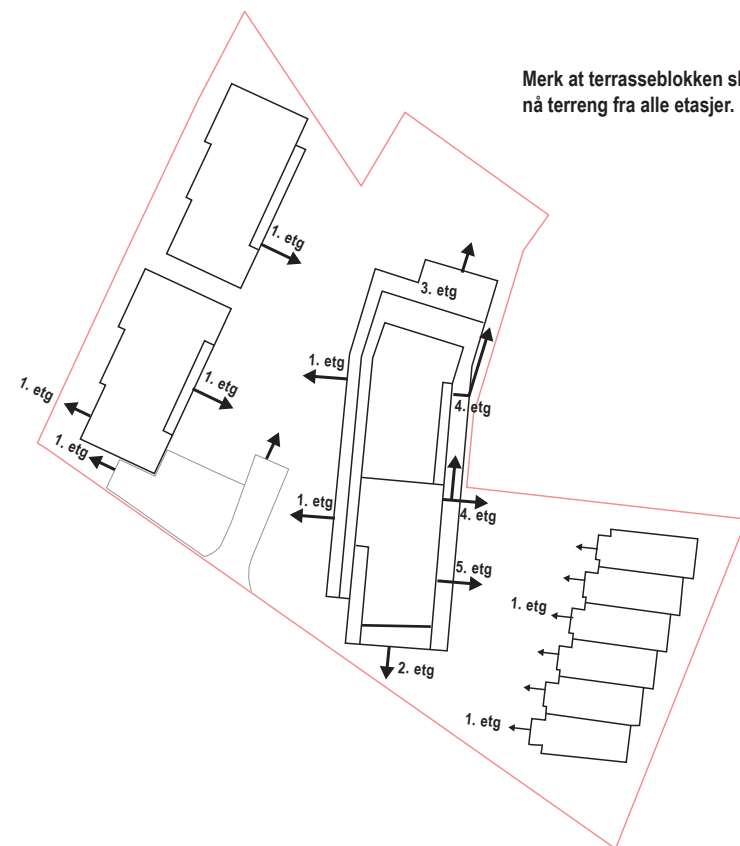
Førsteetasjer og kantsoner

- Kantsoner type 1:
Bolig med opphevet 1. etg
- Kantsoner type 2:
Aktiv fasade / Næring
- Kantsoner type 3:
Bolig mot felles grøntareal
- Kantsoner type 4:
Felles fasade fra sykkelparkering



Diagram:

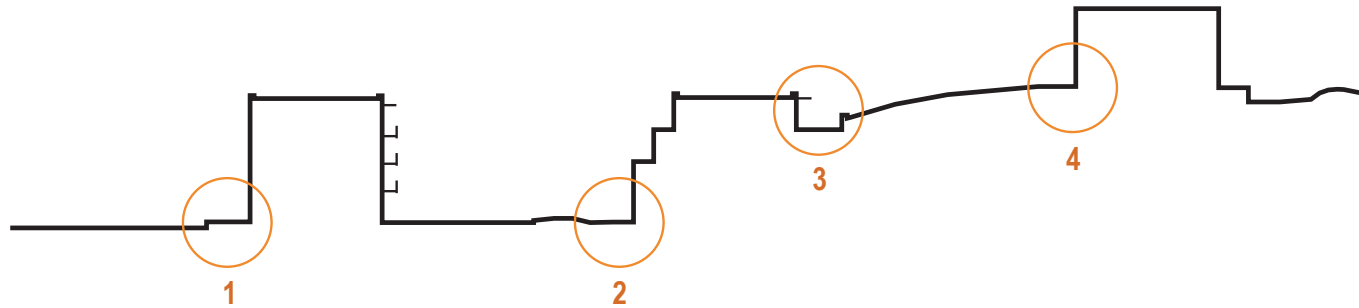
Koblinger til terreng



RELEVANT PLANBESTEMMELSE

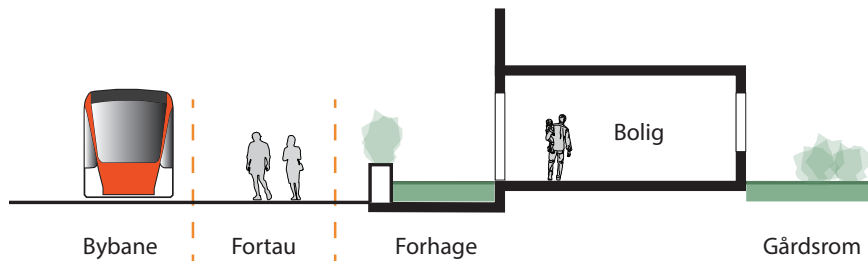
3.1.7.e. Det skal sikres tydelige og bevisste overganger mellom offentlig og privat areal, slik at de ulike arealene oppleves gode, brukbare og med en tydelig offentlig/privat karakter. Førsteetasjer og kantsoner skal utformes i henhold til prinsipper vist i formingsveileder s. 9-10.

Førsteetasjer og kantsoner



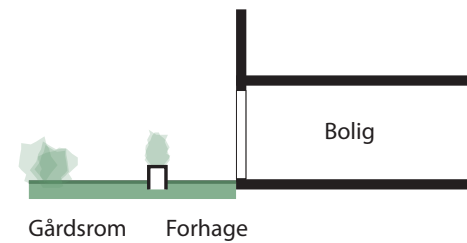
Prinsipp 1

Boligarealers gulv er opphevet i forhold til offentlig fortau. Det etableres arealer i forkant som buffer.



Prinsipp 2

Der boligarealer er på tilnærmet likt nivå med felles gårdsrom, etableres private forhager som buffer og overgangssone mellom privat og felles areal.



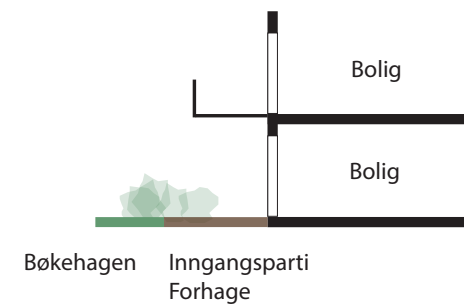
Prinsipp 3

Passasjen øst for terrasseblokken (BBB1) defineres av en inntrukket boligfasade, og en terrengmur mot naboers hager. Det skal være en god balanse mellom minimering av innsyn mot naboer, rikelig med dagslys og åpenhet i passasjen.



Prinsipp 4

I likhet med prinsipp 2, danner forhager en buffer mellom privat og felles areal.



Fasadeinndeling

Intensjon:

- Bygningene utformes med variasjon og egenart innenfor sin typologi.
- Det arkitektoniske uttrykket er tydelig og samsvarer med typologien.

Prinsipp for utforming:

- Fasadeuttrykk følger form og fremstår helhetlig uten umotiverte brudd.
- Bygningsvolumene skal deles opp i mindre volumer ved hjelp av forskyvninger og avtrappinger (motiverte brudd), som vist i "Prinsippskisse inndeling volumer".
- Bygningsvolumene skal også deles opp i farge/materialitet i sammenheng med forskyvninger og avtrappinger i fasaden.
- BKB1, BKB2: Kan med fordel ha en lav sokkel på ca 1,0m, som tar opp overgang fra gateliv til bolig. Fasadematerialet ellers på hvert av de vertikale bånd skal være konsekvent fra bunn/sokkel til topp av bygningsdel.
- Fasadertilhørende næring skal utformes slik at de tydelig skiller seg fra resten av fasaden.
- Det skal være en symmetrisk variasjon mellom utkragede, intrukkede og delvis inntrukne balkonger på leilighetsbygg.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.7.b. Nye bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal ha variasjon i form av vertikale og horisontale fasadebrudd, og avtrappinger, med variasjon mellom feltene jf. prinsipp i formingsveileder s.

11. Material og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

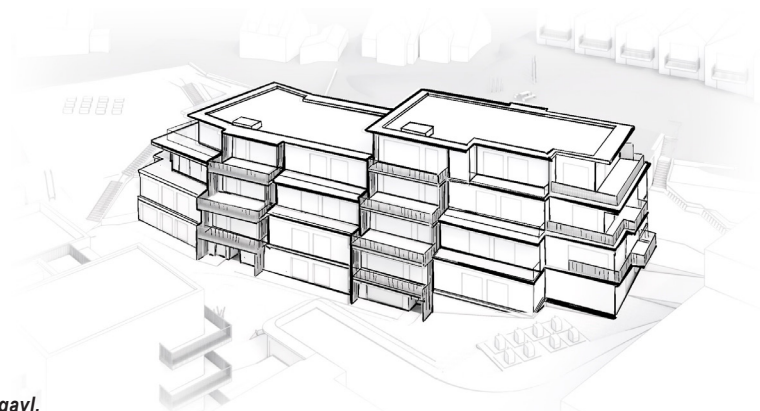
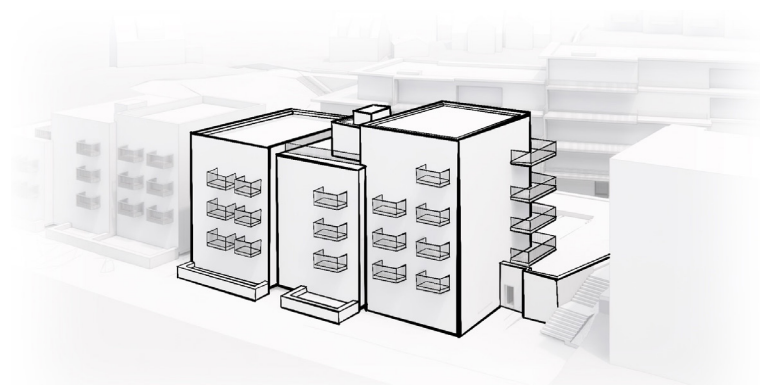
3.3.7 Fasadene mot Fanavegen skal være vertikalt inndelt og utformes med variasjon i dybde, gesimshøyde og materialbruk, jf. formingsveileder prinsipp s. 11 og s. 15.

3.4.5 Plassering av bebyggelse skal forskyves i forhold til hverandre jf. formingsveileder prinsipp s. 11.

Prinsippskisse Inndeling Volumer

BKB1, BKB2:

Fasader langs Fanavegen underinndeles i vertikale bånd ved bruk av forskyvninger/ inntrekk i fasaden.



Terrasseblokken:

Trappes ned mot nord og vest.
Trappes også ned i sør- og nordgavl.
Underinndeles vertikalt for å dele opp bygningskropp. Første etasje utformes som en sokkel for å definere møte med bakken og felles innganger.



Rekkehusene:

Forskyves i forhold til hverandre.

Balkonger

Intensjon:

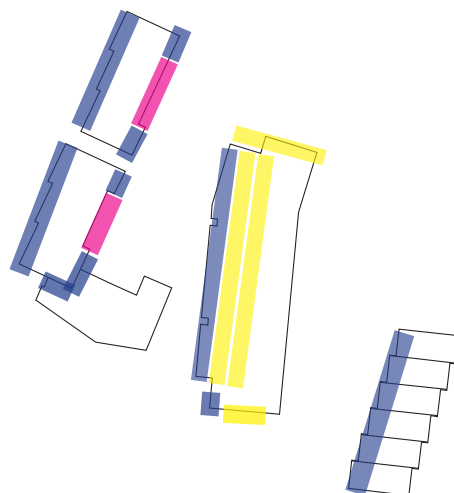
- Å sikre gode arkitektoniske kvaliteter, bokvalitet og uteoppholdskvalitet.
- Skal fremstå som en gjennomtenkt del av fasaden.
- Skal utformes for å hindre innsyn mot eksisterende og ny bebyggelse

Prinsipp for utforming:

- Balkonger fremstår som en integrert del av bygningskropp og arkitektur.
- Innglassede balkonger benyttes ikke i prosjektet.
- Ulike balkongtyper kan kombineres, men med hovedfordeling som vist i diagram.

Diagram:
Plassering av balkonger og hovedfordeling av ulike typer

- Balkonger
- Variert svalgang
- Terrasseringer



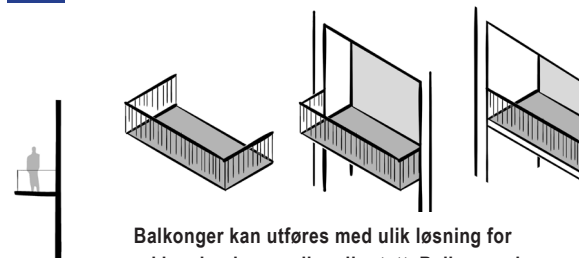
RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.3.8 Balkonger og forhager tillates utenfor byggegrense, men ikke utover tilstøtende formål. Det skal være symmetrisk variasjon mellom utkragede, inntrukket og delvis inntrukket balkonger. Mot Fanavegen skal det være hovedvekt av inntrukne balkonger. Balkonger kan krage ut inntil 1,5 m fra fasade mot Fanavegen. Baldakiner skal ha lik utforming.

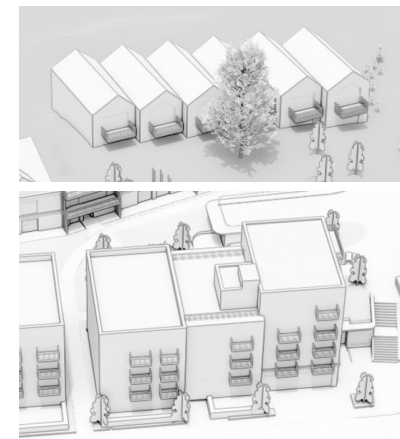
3.3.9 Baldakiner, pergola og innglasseringer skal ha en enhetlig utforming og fargeval for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk. Løsninger skal være enhetlige innenfor samme bygg og følge et felles konsept for materialvalg og utforming. Løsninger for innglassing skal være reversible og ikke endre bygningens hovedkarakter.

Eksempler på utforming.

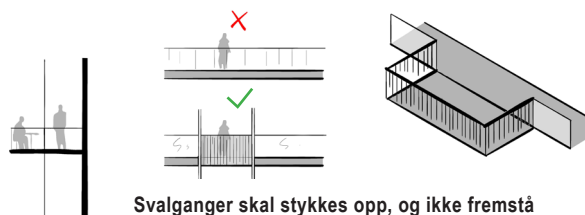
Balkonger



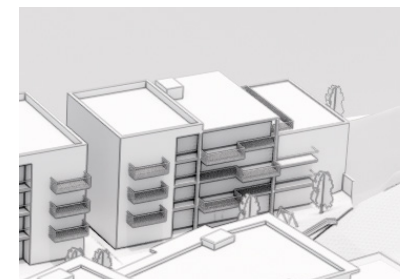
Balkonger kan utføres med ulik løsning for rekkverk; glass, spiler eller tett. Balkonger kan trekkes inn som del av fasade. Det skal være en variasjon av løsninger for BKB1 og 2.



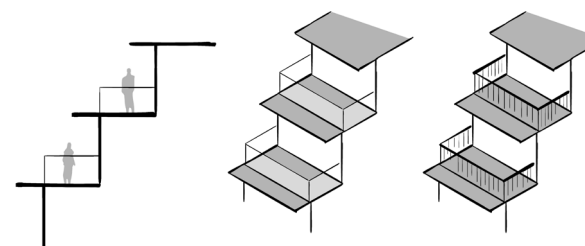
Variert svalgang



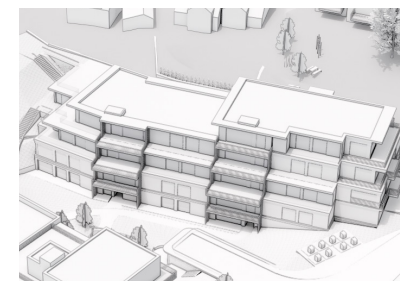
Svalganger skal stykkes opp, og ikke fremstå som monotone. Vertikale elementer, variasjon i rekkverk, og variert dybde på svalgang kan benyttes for å oppnå dette.



Terrasseringer



Inntrukne balkonger utføres med en utkragede del som fungerer som baldakin for underliggende balkong. Hindrer slik innsyn. Ulike rekkverkstyper kan også her benyttes for å bryte lange horisontaler i fasadene.



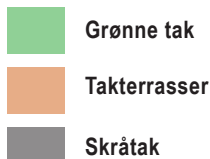
Takutforming

Intensjon:

- At flate tak er grønne og gir en positiv effekt mtp fjernvirkning, håndtering av overvann, biologisk mangfold osv.
- At takform på rekkehusene danner et godt samspill med taklandskapet på nabobebyggelse.

Prinsipp for utforming:

- Flate tak som ikke har opphold eller energianlegg skal være grønne.
- Rekkehus utføres med saltak.
- Terrasseblokk får flate tak for å sikre utsyn fra nabobebyggelse i øst.



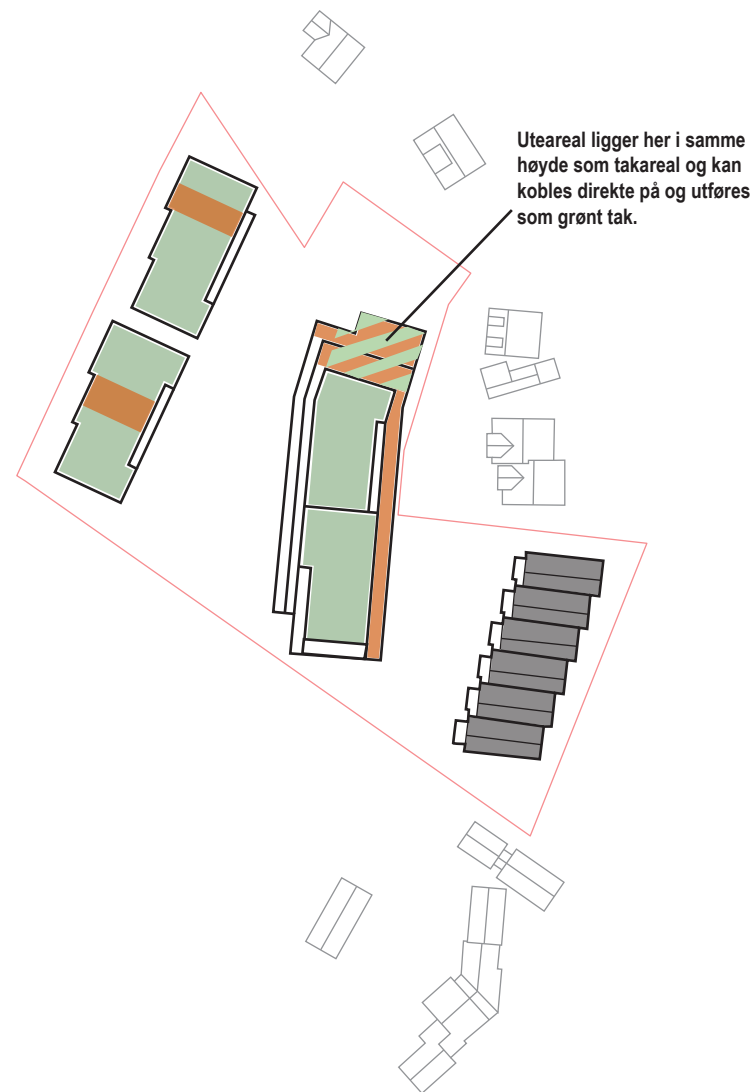
RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.8.a. Private takterrasser tillates i BKB1, BKB2 og BBB.

3.1.8.b. Det tillates solenergiløsninger i fasadene og på takflatene. Løsningene skal være ikke reflekterende og integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

3.1.8.c. Takflater på bygg i BKB1, BKB2 og BBB som ikke benyttes til private takterrasser, skal ha vegetasjonsdekke. Dette kan kombineres med solenergiløsninger.

3.1.8.d Takflater med vegetasjonsdekke skal ha jorddybde som sikrer at det kan etableres en variasjon i plantesorter i form av stauder og urter sammen med sedum. Forskjellige arter med variert preg gjennom vekstsesongen skal benyttes.



Farger og Materialbruk

Intensjon:

- Å sikre at planområdet blir utformet med bruk av gode farger og materialer som er tilpasset konteksten/nabolaget, og som gir merverdi til området.
- Å skape en helhetlig steds karakter med harmonisk variasjon mellom de ulike byggene.

Prinsipp for utforming:

- Se til veiledende fargepalett
- Hovedmaterialer er: tre, murpuss, tegl og stein.
- Valg av nybyggenes materialer skal vurderes ut i fra kontekst:
 - BKB1, BKB2: Står med vestfasaden mot en urban bysetting, og østfasaden mot et indre gårdsrom.
 - Terrasseblokken: Står i en kobling mellom halvurbant-terreng-eneboligområde.
 - Rekkehusene: Står i et etablert eneboligområde.

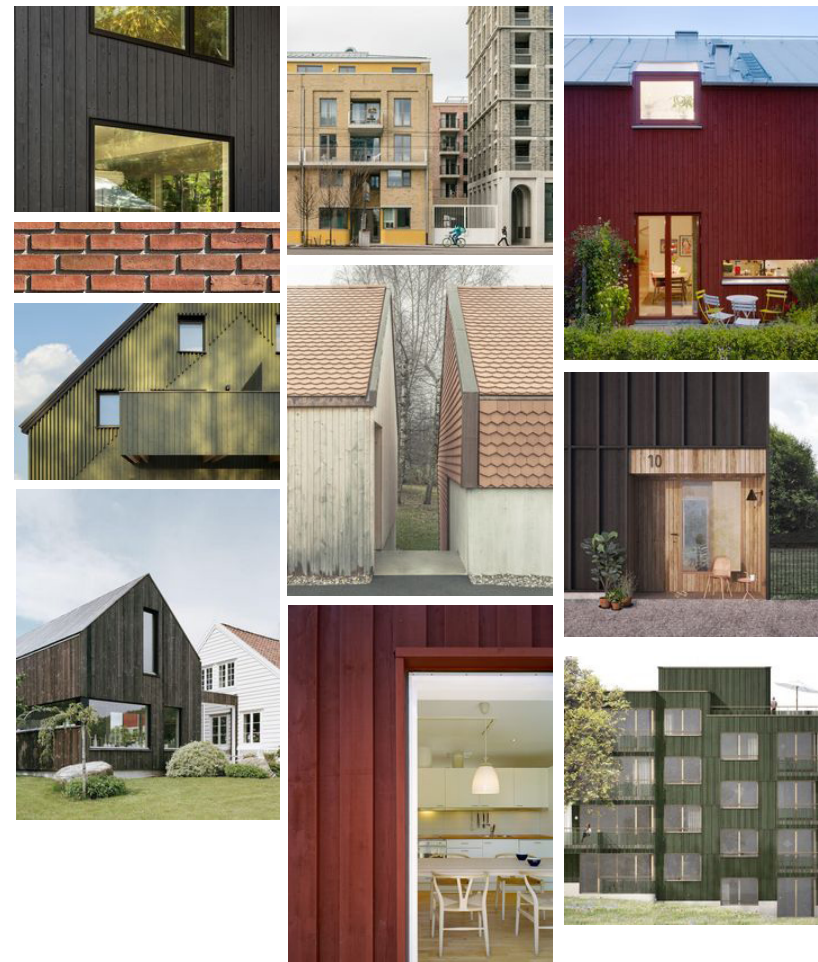
Nabobebyggelse:



RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.7.c. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepalett og i tråd med omkringliggende omgivelser, og følge prinsipper vist i formingsveileder s.14.

Referansebilder:



Veiledende fargepalett:

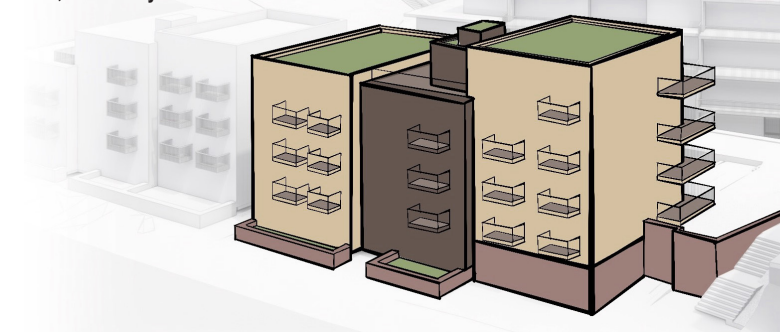
Materialet og fargens endring over tid må tas med i betraktningen ved bruk av palett.



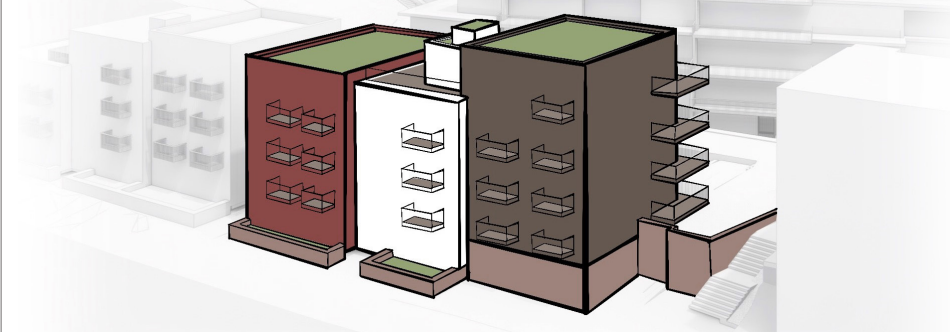
Farger og Materialbruk

Prinsippkisser for bruk av materialer og farger, vist med to eksempler per typologi. Tunge materialer som tegl og stein, brukes forholdsvis nære bakken i sokler og murer. Skifte av materiale eller farger motiveres av typologiens oppdeling, lhht. prinsipper for inndeling av volumer. Eksempelvis horisontale skiller mellom fasade og sokkel, eller vertikaler som deler fasade.

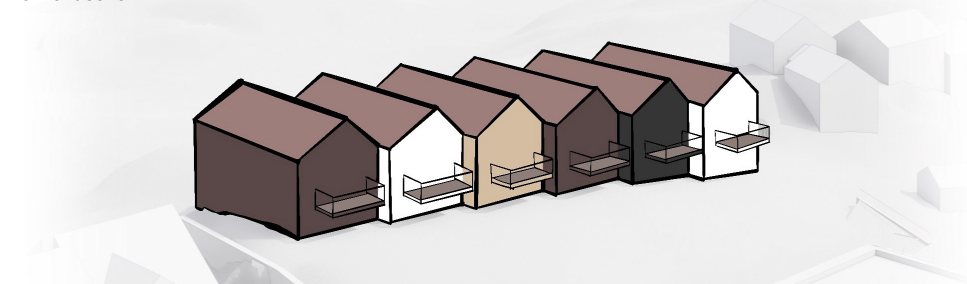
BKB1, BKB2 / Bybaneblokkene:



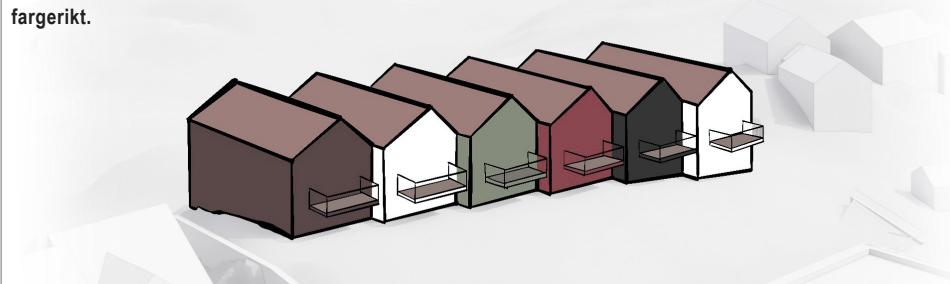
Farge- og materialbruk forsterker volumets oppdeling, og skiller næring fra boligarealer.



Rekkehusene:



Hvert hus defineres med en gjennomgående farge. Kan utføres variert, uten nødvendigvis å være sterkt fargerikt.

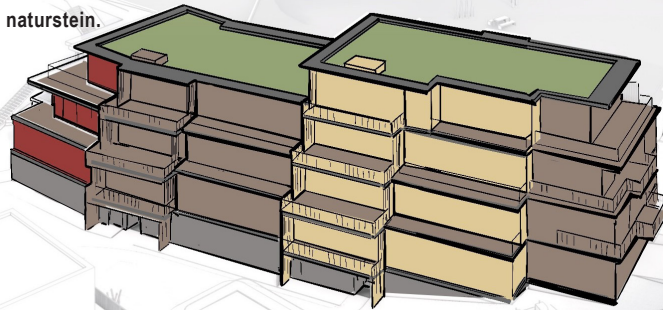


RELEVANT PLANBESTEMMELSE

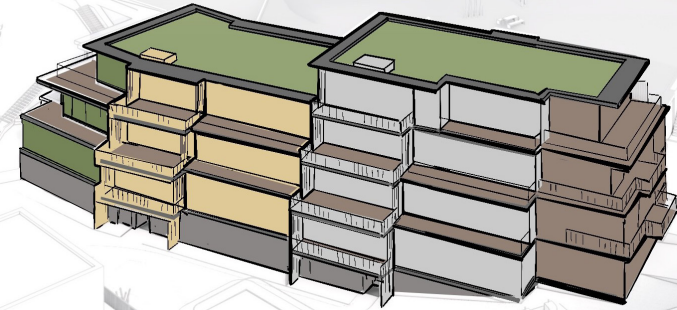
3.1.7.d Hovedmaterialer for fasader skal være tre. Det skal være variasjon i fasadematerialer innenfor BBB, BKB1, BKB2, herunder murpuss, båndteking, tegl og/eller stein. Det kan tillates mindre innslag av andre materialer som platekledning. Materialer skal ha god kvalitet og holdbarhet som er tilpasset områdets klima.

Farger og Materialbruk

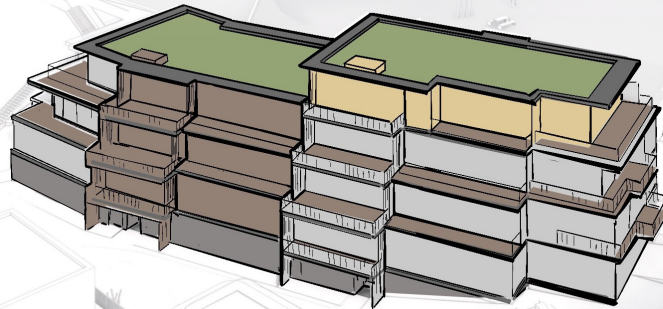
Terrasseblokken: Første plan kan gis et annet materialet enn bygget forøvrig. Her vist som en "sokkel" i f.eks. naturstein.



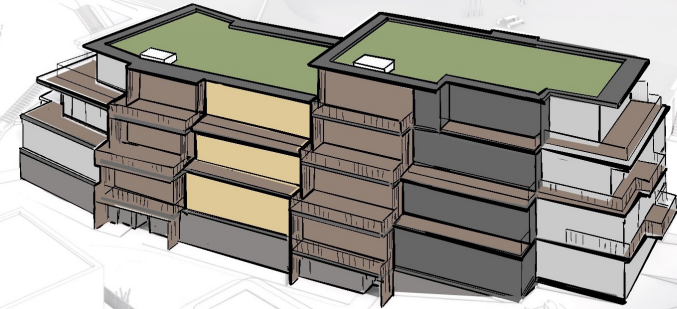
Farge- og materialbruk forsterker volumets oppdeling. Inntrukkede bygningsdeler kan gis en felles farge/materiale.



Inntrukket toppetasje kan differensieres fra bebyggelsen forøvrig.



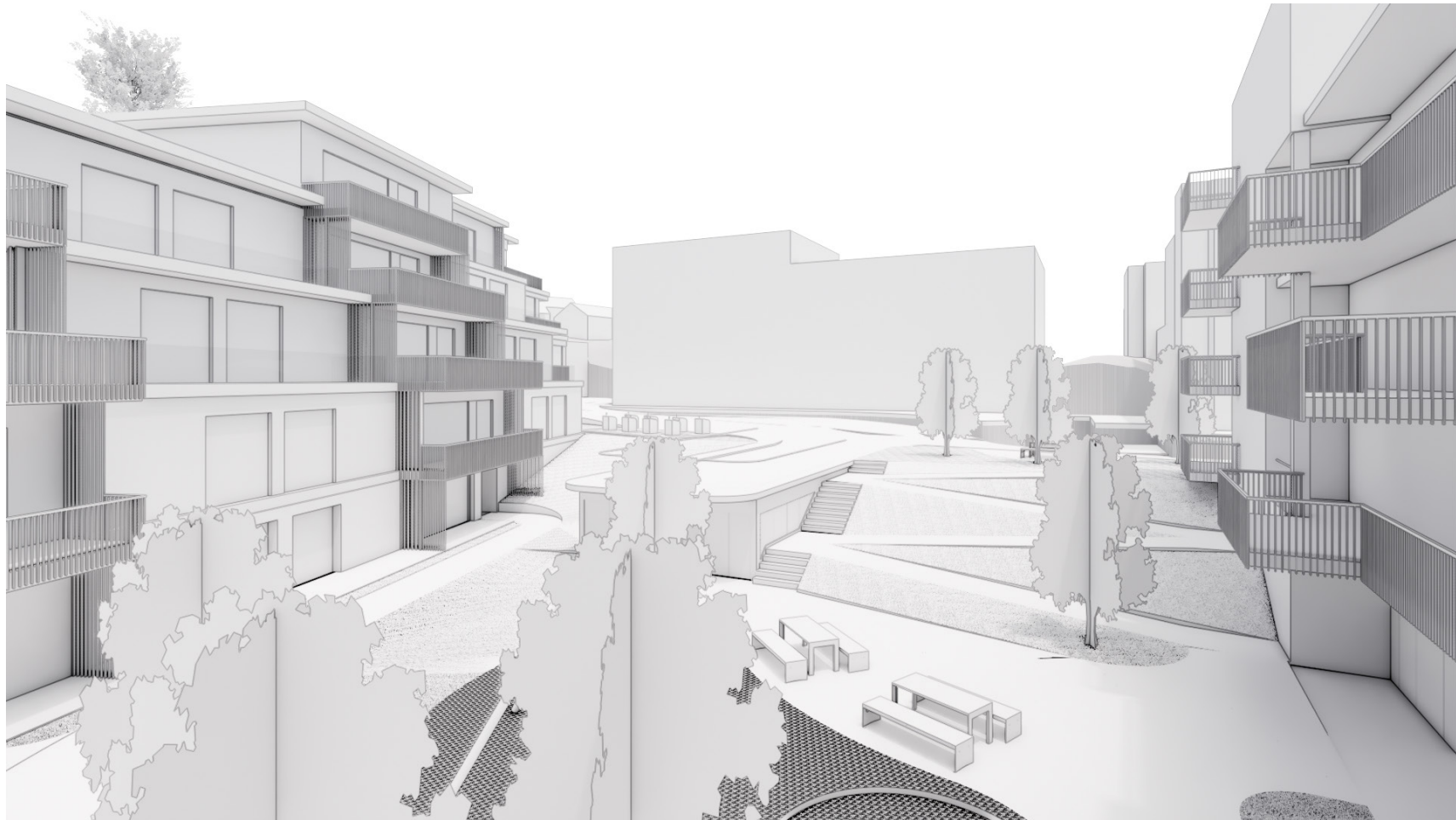
Det kan dannes repeterende rytme ved å dele inn bygget vertikalt i "bånd" med samme farge/materialitet.



RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.4. Fasaden skal utføres med variasjon i materialitet og farger, med vertikale og horisontale fasadebrudd som tydelig deler opp volumet, jf. prinsipp i formingsveileder s. 16.

3.2.5. Sokkeletasje skal gis et annet materiale enn bygget forøvrig, med for eksempel naturstein- eller teglfasade.



DEL 2: BYROM

- Byrom og felles uteoppholdsareal
 - Gårdsrommet
 - Stølshagen
 - Bøkehagen
 - Passasjen
 - Bindeleddet
 - Adkomsten

Byrom og felles uteareal

Intensjon:

- De ulike byrommene skal inneha kvalitetene som samlet gir et spennende, anvendelig og godt uteareal.
- Uterom og terreng beholdes der det er mulig, og tilpasses for å gi brukskvalitet og danne gode møter mot nabobebyggelse og omkringliggende terreng.
- Størst mulig del av uteareal skal ha tilgjengelig adkomst.

Prinsipp for utforming:

- I hovedsak et tredelt uteareal som tar opp i seg høydeforskjellene, og binder planområdet sammen med omgivelsene.
- Utvendige trapper i både sør og nord binder sammen utearealene, i samspill med trapp og heis i byggene.
- Etasjer som treffer bakken får inngang/utgang til terreng.
- Utearealer som har skrå deler, får tilkomst fra flere nivåer.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.2.1. Terrengingrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en naturlig utforming, og det skal være en sømløs overgang mellom terreng og bygg. Det skal ikke etableres sjakter mellom terreng, trapp og bygg. Murer og terrasseringer skal beplantes.

3.1.4.b. Uteareal i ulike nivå skal kobles sammen med utendørs gangforbindelser. Det tillates etablert trapper i bratte parti. Trapper skal innpasses i terrenget og ha en skånsom opparbeiding, med overflater i solide materialer som stein, flis, betong eller tre. Unntak gjelder for bestemmelsesområde 4.

3.1.4.c. Felles uteareal skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper, og skal møbleres med funksjoner og innretninger som legger til rette for både lek og rekreasjon.

3.1.4.d. Lekeplasser skal være utformet slik at de stimulerer til lek og bevegelse for barn i forskjellige aldersgrupper. Ulike typer lekeapparater eller lekeinstallasjoner skal etableres, som inviterer til både fysisk aktivitet, sosial samhandling og kreativ utfoldelse. Det skal også være naturlige lekemuligheter som terrengforming, trestokker, steiner eller liknende elementer.



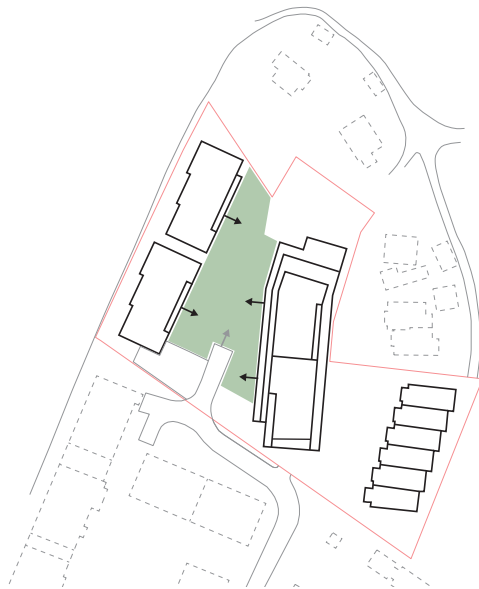
Byrom og felles uteareal

De tre store utearealene ligger på hver sin høyde i området.

Hvert av disse tre utearealene er definert med eget navn og bruk. Hensikten er at utearealene får en naturlig egenart, men at de samtidig glir sømløst over i hverandre. På denne måten kan man bevege seg gjennom utearealet og oppleve mange typer uteopphold.

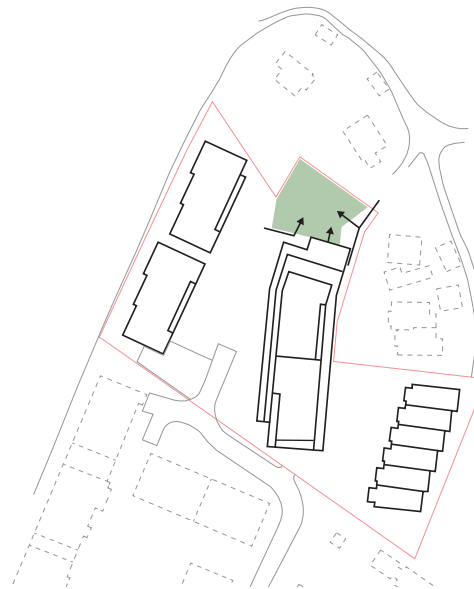
Gårdsrommet

- Lunt, skjermet indre gårdsrom
- Knutepunkt innganger, sykkelparkering, fellesareal.
- Lek og opphold



Stølshagen

- Solrikt uteoppholdsareal ett nivå høyere enn Gårdsrommet
- Knytter området sammen med Skjoldstølen.
- Minimalt med terrenginngrep.
- Kobler seg på 3 og 4 etg i terrasseblokken
- Tilrettelagt for dyrking og felles uteplasser.



Bøkehagen

- Solrikt uteopphold på øverste hagenivå
- Ønske om å bevare blodbøken. Som vil danne et felles midtpunkt mellom terrasseblokken og rekkehusene.

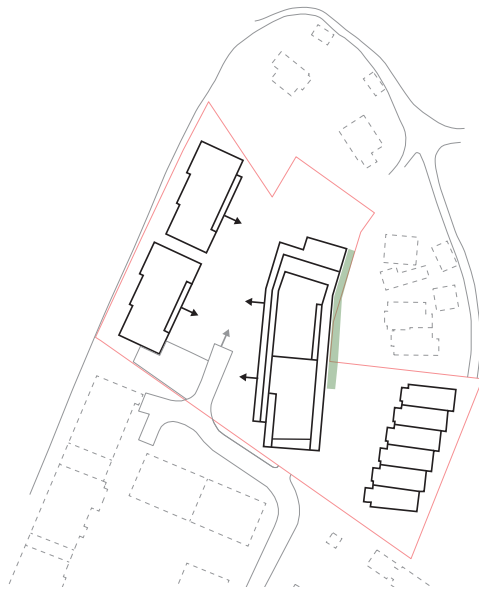


Byrom og felles uteareal

Mindre utearealer som binder sammen de større utearealene, veiarealer, og bebyggelsen i området.

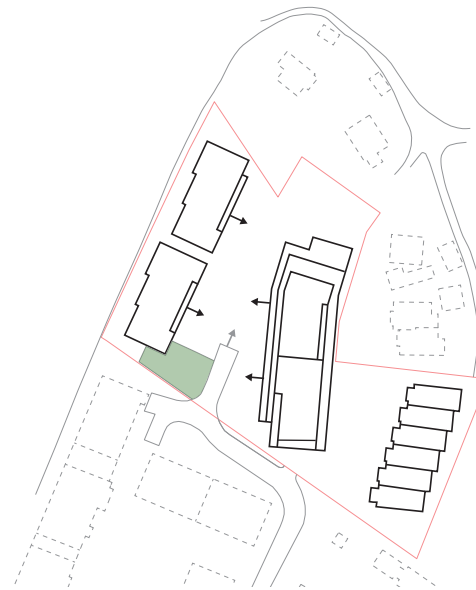
Passasjen

- Sosialt uterom som binder sammen Stølshagen og Bøkehagen.
- Boliger som vender ut mot passasjen får egen utgang.
- Ligger under naboers terreng for å minimere innsyn.



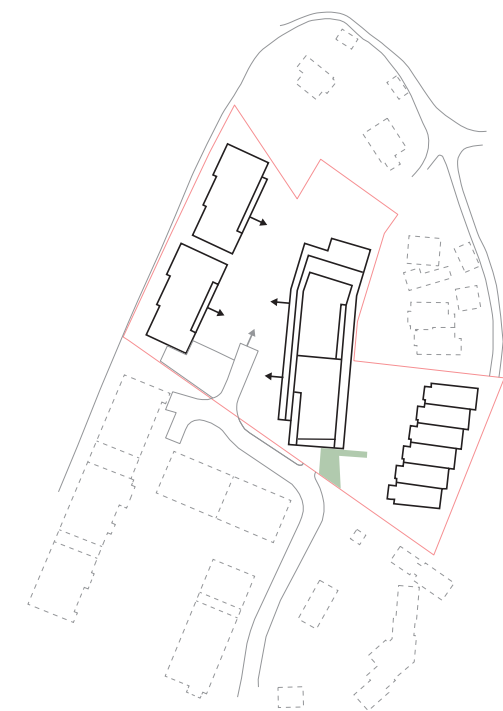
Bindeleddet

- Arealet binder sammen Gårdsrommet og naboprojektet i sør.
- Et solrikt uteareale, med sitteplasser og vegetasjon.



Adkomsten

- Plantefelt rundt trappen i sørøst står i kontrast til veien og de grå flatene.
- Det grønne benyttes for å markere et tydelig og trygt skille mellom kjørende og gående fra trapp og fortau.



Byrom og felles uteareal

Referansebilder og eksempler på utforming og bruk av utearealene.

Bruk av natursteinsmurer mot beplantede felter



Lekearealer flettet sammen med landskapet



Grønne staudetak



Estetisk håndtering av overvann



Lek i skrånende terreng



Bearbeiding av terreng med lett hånd. Danner opphold i flere høyder.

Visualisering fra sør.



RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.3 Det skal være variasjon i byggehøyder med nedtrapping av høyder og inntrapping av fasade mot nordvest, som vist i illustrasjonsplan datert 28.01.2025. Det skal være en tydelig terrassering av sørlig fasade som vist i formingsveileder s. 22.

5.4.1. Innenfor område #4 skal det etableres trappeforbindelse mellom felt BKS og SKV1. Trapp skal utformes med en kombinasjon av betong, naturstein og beplantning, jf. prinsipp i formingsveileder s. 22.

Visualisering av terrasseblokken sett fra sørvest.



Visualisering av sykkelparkeringens fasade inn mot gårdsrommet.



RELEVANT PLANBESTEMMELSE

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres sykkelparkeringsanlegg i én etasjehøyde helt eller delvis under terreng. Konstruksjonen skal tilpasses terrenget og gis en terrengbehandling med en estetisk tiltalende form, og ha utadvendt fasade mot gårdsrom.

Visualisering sett fra utearealer i nord, sett mot gårdsrommet i sør.



Visualisering av utearealer i nord ved terrasseblokken.



Visualisering av utearealer mellom terrassebloken og sykkelparkeringen.

