

VAKKER

01 ARKITEKTONISK IDE

Utform bygg og byrom ut i fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi.

Kobling

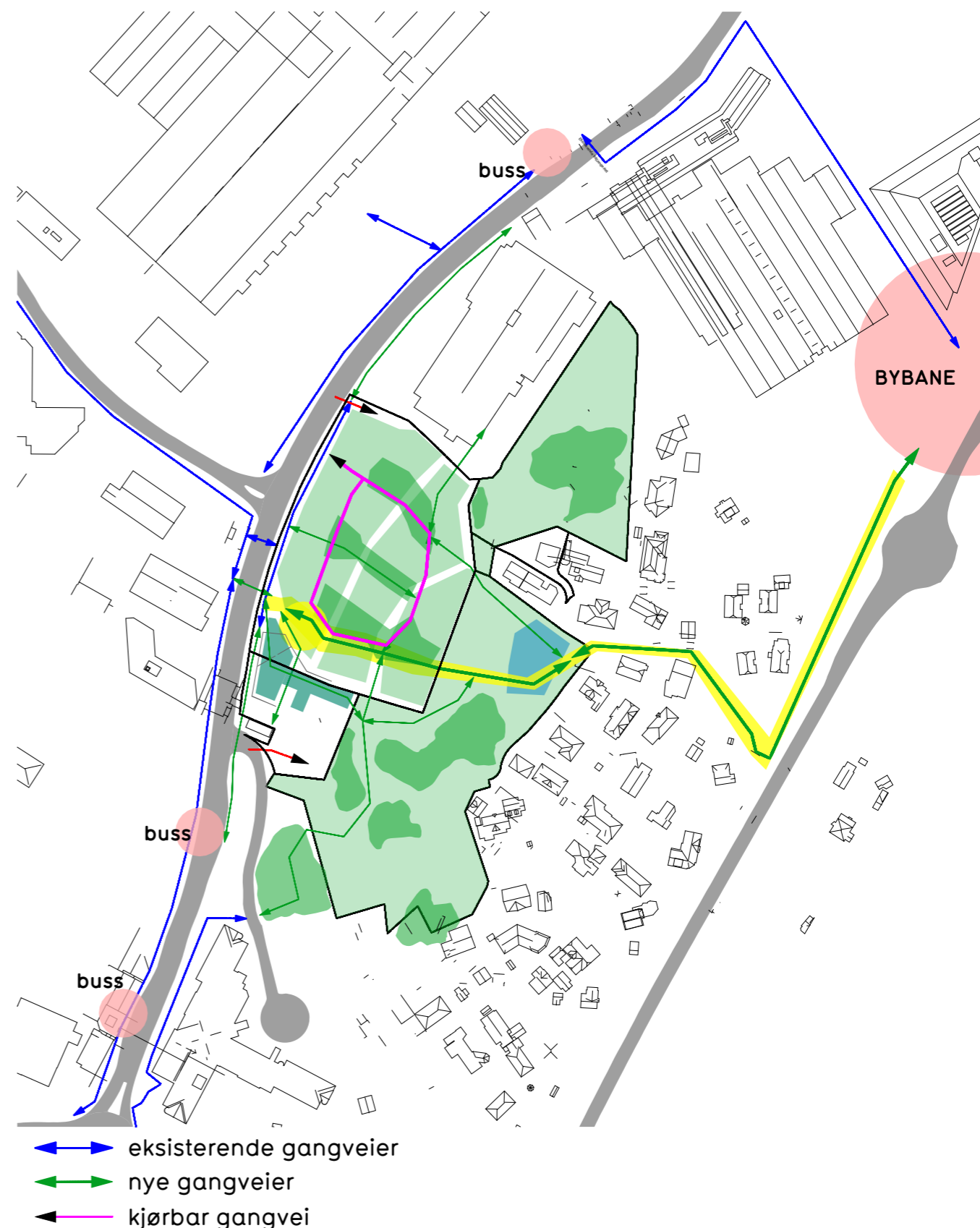
På Store Breiholt er fysiske og visuelle koblinger et hovedkonsept. Fra et grått, flatesprengt område til et grønt og levende bomiljø. Transformasjonen av Store Breiholt handler ikke bare om nye bygg, men om å skape forbindelser - romlige, landskapsmessige og opplevelsesmessige - som gjør området lesbart og tilgjengelig for både beboere og besøkende.

Fysiske koblinger er viktig i prosjektet. De interne gangveiene kobler Kokstadvegen i vest direkte til boligområder og bybanestoppet i øst, og etablerer en ny, intuitiv bevegelse gjennom området. Gangveiene er tilrettelagt for alle, og skaper tilgjengelige og sammenhengende gangforbindelse som ikke finnes i området i dag. Samtidig frigjør høyhuset mer areal til grønne flater, som igjen skaper nye traseer, snarveier og romlige sekvenser som styrker den indre logikken i området. Det som før var en utilgjengelig restflate blir nå et sammenbundet nettverk av stier, oppholdssoner og møteplasser.

Visuelle koblinger gir området en ny identitet. Med varierte byggehøyder og en bevisst bearbeiding av terrenget blir landskapet synlig og nærværende - et brudd med den lukkede og industrielle karakteren i området i dag. De grønne strukturene fungerer som visuelle ledelinjer som trekker blikket inn mot de nye uteområdene og videre mot omkringliggende skog. Å reparere tidligere skjæringer og tilbakeføre terreng skaper mykere overgangssoner, og åpner for naturlige siktlinjer gjennom boligklynger og mellom byrom. Det gjør at man intuitivt orienterer seg mot aktivitet og landskap.

Fysiske koblinger som binder sammen bolig, næring, grøntstruktur og bybanestopp. Visuelle koblinger som åpner området, gjør det lesbart og skaper en identitet basert på landskap og grønn kvalitet. Kombinerte koblinger der bevegelse og utsyn arbeider sammen for å skape sammenheng og orienterbarhet.

Dette er arkitektens og landskapets felles språk: et nettverk av relasjoner som gjør et nytt sted mulig - fra asfalt til landskap, fra fragmentert til forbundet, fra industriell restflate til et sted med egenart og tydelige romlige sammenhenger.



- ↔ eksisterende gangveier
- ↔ nye gangveier
- ↔ kjørbar gangvei

Plannavn Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten	Nasjonal plan-ID: 4601 65120000	Kommunal saksnummer hos PBE: 20222048 (201519485)
Plantype Detaljreguleringsplan	Intert Prosjektnummer: 2215	Teaner: BE
Tegning Arkitektonisk ide	Fase Planforslag - Revidering januar 2026	Kontr: MA
	Dato: 19.01.2026	Rev. ID --
	Tegningsnr: A10-50	

VAKKER

01 HELHETLIG UTFORMING

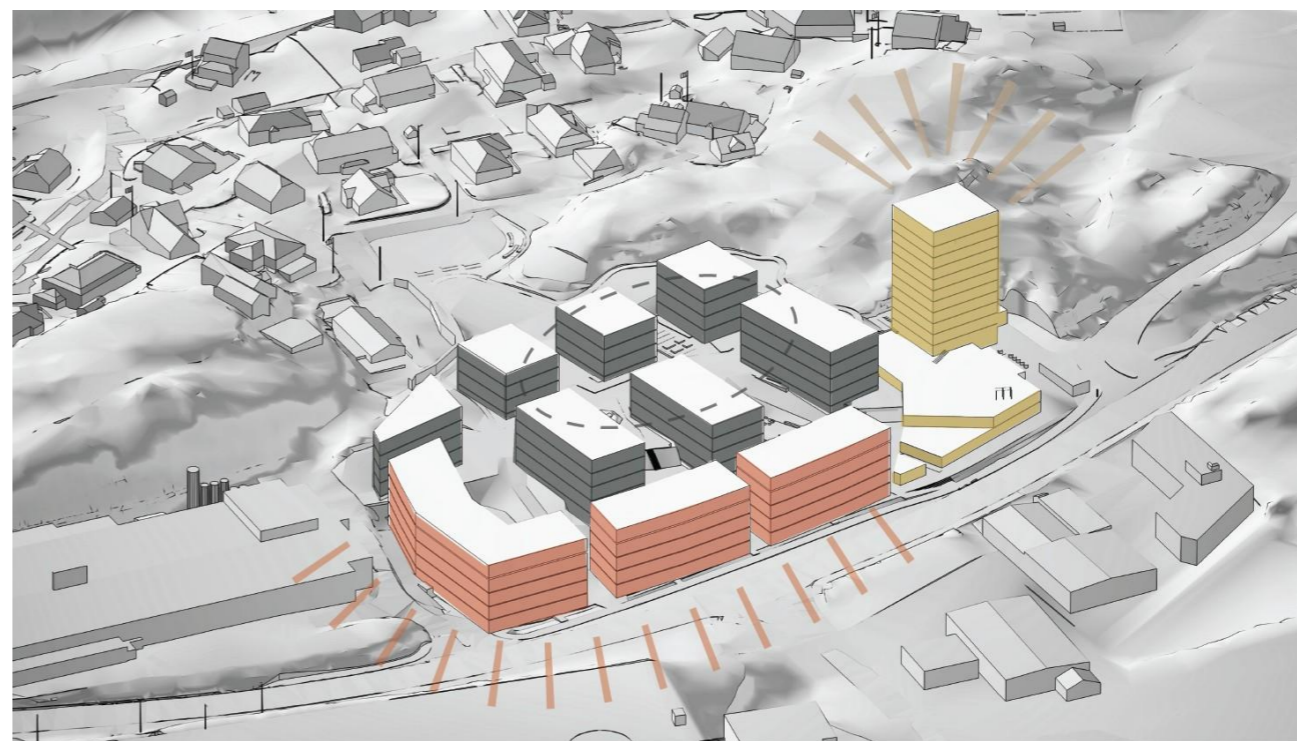
Utform bygg og byrom ut i fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi.

LANDSKAP:

Et hovedgrep er å reparere landskapet ved å tilbakefylle terreng på et flatesprengt område. På denne måten etablerer man naturlige byggeflater og gode overganger til naturområdet i øst. I dag er gangtrafikk underlagt veien og følger denne i hovedsak i nord/sør retning. Et viktig grep er derfor å etablere nye gangforbindelser og forsterke eksisterende koblinger. Skjermet og trygg gangforbindelse fra nytt torg i vest til bybanen i øst blir viktig.



Forenklet kart som viser tilbakefylling av terreng på tomten.



URBAN STRUKTUR NABOLAGSSTRUKTUR ORIENTERINGSPUNKT

BEBYGGELSE:

Kokstad er et transformasjonsområde. I plangrepet er det lagt opp til en kvartalsstruktur som enkelt kan kobles på ved en videreutvikling av området. Bebyggelsen danner soner med ulik karakter. I sør markeres et visuelt orienteringspunkt med tydelig offentlig preg i både program og orientering. Mot vegen får bebyggelsen en urban fasade med utadvendt første etasje, samtidig som den skjermer gårdsrommet. Inne i gårdsrommet skaper lavere og smalere bygg en mer privat atmosfære. Bebyggelsen inne i gårdsrommet tilpasses landskapet slik at det trappes opp mot et høyere platå. I tillegg trappes høyden på bebyggelsen ned mot skogen i øst.



Forenklet kart som viser tilbakefylling av terreng på tomten.

Plannavn Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten	Nasjonal plan-ID: 4601 65120000	Kommunal saksnummer hos PBE: 20222048 (201519485)
Plantype Detaljreguleringsplan	Forslagsstiller: Bono Kokstad AS	Dato: 19.01.2026
Tegning 1 Helhetlig utforming	Fase Planforslag - Revidering januar 2026	Tegningsnr.: MÅI A10-51
		Teaner: BE
		Kontr: MA
		Rev. ID --

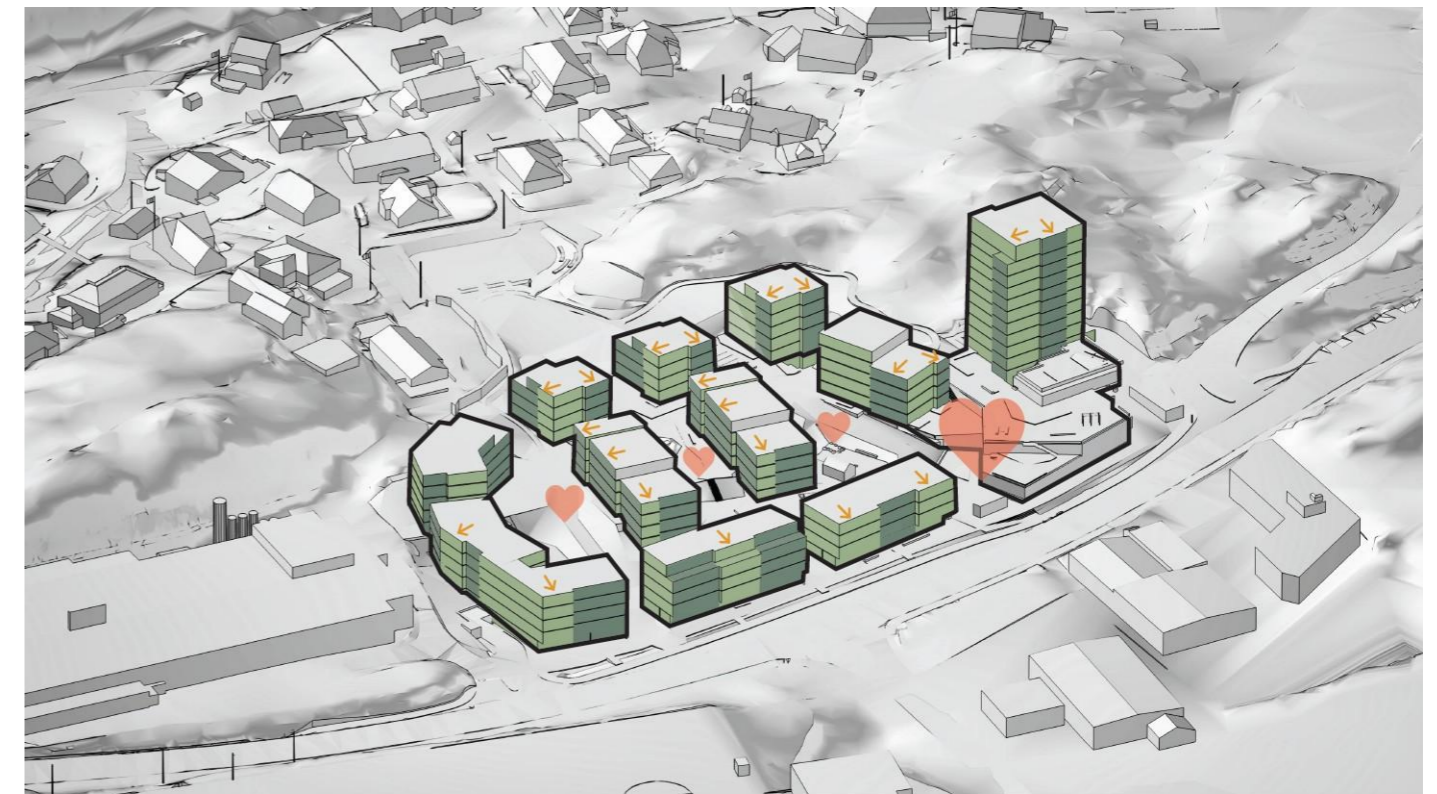
VAKKER

02 ESTETISK OPPLEVELSE

Skap rom som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser.

Ved å bygge høyere i ett punkt så gis det mulighet for å bygge lavere i resten av prosjektet. Dette øker også kvaliteten på utomhusareal ved at areal på bakkeplan frigjøres. Høyhus og plasseringen av dette vil også skape en ny orientering i et ellers kupert landskap med lave industribygg på Kokstad. Høyhuset er plassert i sør, helt i randsonen mot grøntstruktur i øst for å minimere ulemper med slagskygge.

Det legges til rette for gode visuelle sammenhenger i de ulike mellomrommene på tomten. Romforløpene kan følges både i nord/sør retning og øst/vest. Fra torget i vest til grøntstruktur i øst legges det opp til et større, nytt grøntdrag som innehar ulik programmering. Samtidig gir dette en tydelig lesbarhet i det eksisterende og nye landskapet.



 FORSKYVNINGER

 INDRE GÅRDSROM

Bebyggelsen er forskjøvet for å bryte ned volumene og gi en mer menneskelig skala. Forskyvningene danner mindre soner som skaper halvprivate områder og variasjon i gårdsrommet. Vertikale og horisontale brudd i fasaden mot vegen skaper en variasjon langs offentlig fortau. Aktive fasader er med på å definere de viktige offentlige byrommene på torget og takparken.

Torget og hovedkoblingen øst-vest danner det viktigste uterommet i prosjektet. Mellom byggene skapes det uterom med nabolagskarakter.

Kontakt mellom inne/ute er ivaretatt og understreket ved at man har utsikt mot felles utearealer fra alle boligene, noe som er med på å skape tilhørighet. Inngangspartier til boligene er strategisk plassert slik at disse kobles til hovedgangforbindelser på tomten.



Fugleperspektiv sett fra sørvest. Høyhus som nytt orienteringspunkt i landskapet.

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten		Nasjonal plan-ID:	4601 65120000	Kommunal saksnummer hos PBE:	20222048 (201519485)					
Plantype	Detaljreguleringsplan	Forslagsstiller:	Bono Kokstad AS	Dato:	19.01.2026	Intert Prosjektnummer:	2215	Teaner:	BE	Kontr:	MA
Tegning	2 Estetisk opplevelse	Fase	Planforslag - Revidering januar 2026	Tegningsnr:	A10-52	Mål		Rev. ID	--		

SÆRPREGET

03 SAMSPILL MELLOM BY OG NATUR

Styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap, og bruk vegetasjon og vann som en ressurs.

Nytt terreng etableres. Bygningene er delt og sakset både vertikalt og horisontalt for å få best mulig terrengtilpasning. Bebyggelsen reflekterer på denne måten den nye topografien samtidig som de private uteplassene i hovedsak ligger mot vest, sør og øst. Nivåforskjell i terrenget blir tatt opp med tilpassede skråninger for å unngå unødig bruk av terrengmurer.

Det er lagt til rette for mest mulig grønt mellom byggene. Det er store areal som er satt av til lek/rekreasjon på ulike deler av tomten. Randsoner, overganger mellom private og felles uteareal er vektlagt i utformingen.

I tillegg vil noe av grøntarealet i øst tilrettelegges for lek og opphold. Dette gjelder i hovedsak skogen i tilknytning til nye gangforbindelser i øst. Det er lagt opp til små tilpasninger med naturlige materialer.

Mot øst trekkes skogen inn i prosjektet slik at det blir en gradvis overgang fra tett skog til mer åpen skog og til slutt mer opparbeidet uteareal mellom bebyggelsen.



Torget i forgrunnen. Grøntdrag mot øst vises med gangveier og en større lekeplass.

Torget i sør har et offentlig preg og programmeres med sittegrupper og ulike soner for opphold og lek. Dette kan bli en viktig møteplass i form av et byrom som området per i dag ikke har.

Vegetasjon vil utgjøre en viktig del av fellesarealene og gatetun gjennom hele prosjektet.

Det legges opp til å håndtere overvann med åpne, lokale løsninger samt trinnvis fordrøying tidlig i nedslagsfeltet. Den åpne overvannshåndteringen vil brukes som et aktivt element i uteområdene. I tillegg blir det etablert fordrøyningsgrøfter langs nytt gangareal for å fange opp og infiltrere overflatevannet.



Skogen definerer en gradvis overgang mellom bebygd og ubebygd areal mot øst.

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten		Nasjonal plan-ID:	4601 65120000	Kommunal saksnummer hos PBE:	20222048 (201519485)
Plantype	Forslagsstiller:	Dato:	Internt Prosjektnummer:	2215	Teaner:	BE
Tegning	Fase		Tegningsnr:	MÅI	Kontr:	MA
	3 Samspill mellom by og natur	Planforslag - Revidering januar 2026		A10-53	Rev. ID	--

INKLUDERENDE

05 VITALT BYLIV PÅ BAKKEPLAN

Utform bebyggelse slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere.

Det etableres et torg i sør og flere gode uterom for hele området. Langs Kokstadvegen er det planlagt kafeer, butikker og hovedinnganger til boliger. Rundt torget i sør er det planlagt butikker, kafeer og kontor. Alt dette henvender seg til gaten eller torget og er med på å skape en aktiv gate i et ellers passivt gateforløp i Kokstadvegen. Kombinasjon av boliger, arbeidsplasser og fellesfunksjoner gir gjennomstrømming og liv til gateplan på ulike tider av døgnet. Boliginnganger som vender mot gaten gir hyppige bevegelser inn og ut.

Dette kan sees på som starten på en større transformasjon med aktive fasader i området.

Byggehøyder er tilpasset bredden på mellomrom og er i gjennomsnitt 4 etasjer. For å oppnå variasjon i byggehøyder er det sprang på en og to etasjer mellom 3 til 5 etasjer. Rause mellomrom skaper gode uterom både på private og felles uteplasser.

Det er god kontakt mellom inne- og uterom. Prosjektet legger til rette for at fasader, inngangspartier, balkonger og fellesarealer orienteres mot interne gangforbindelser, uteoppholdsarealer og grønne soner. Denne orienteringen gir høy grad av visuell tilgjengelighet mellom bygg og fellesrom, noe som bidrar til økt trygghet i form av sosial kontroll.

Det er estetisk attraktivt ved høy arkitektonisk kvalitet. God kvalitet på materialer og detaljer, variasjon i vindusplassering og sprang i fasadeliv, alt dette bidrar til en økt arkitektonisk opplevelse.

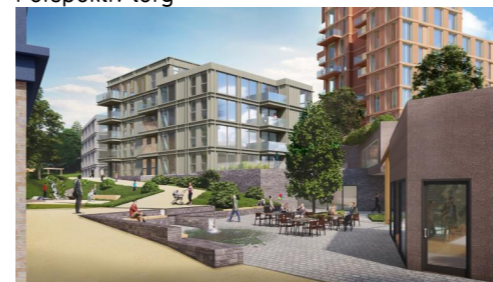
Perspektiv fra nordvest



Perspektiv fra vest



Perspektiv torg



Oppriss av fasader langs Kokstadvegen

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten	Nasjonal plan-ID:	4601 65120000	Kommunal saksnummer hos PBE:	20222048 (201519485)
Plantype	Detaljreguleringsplan	Forslagsstiller:	Bono Kokstad AS	Dato:	19.01.2026
Tegning	5 Vitalt byliv på bakkeplan	Fase	Planforslag - Revidering januar 2026	Internt Prosjektnummer:	2215
				Tegningsnr. Mål	A10-54
				Teaner:	BE
				Kontr.:	MA
				Rev. ID	--

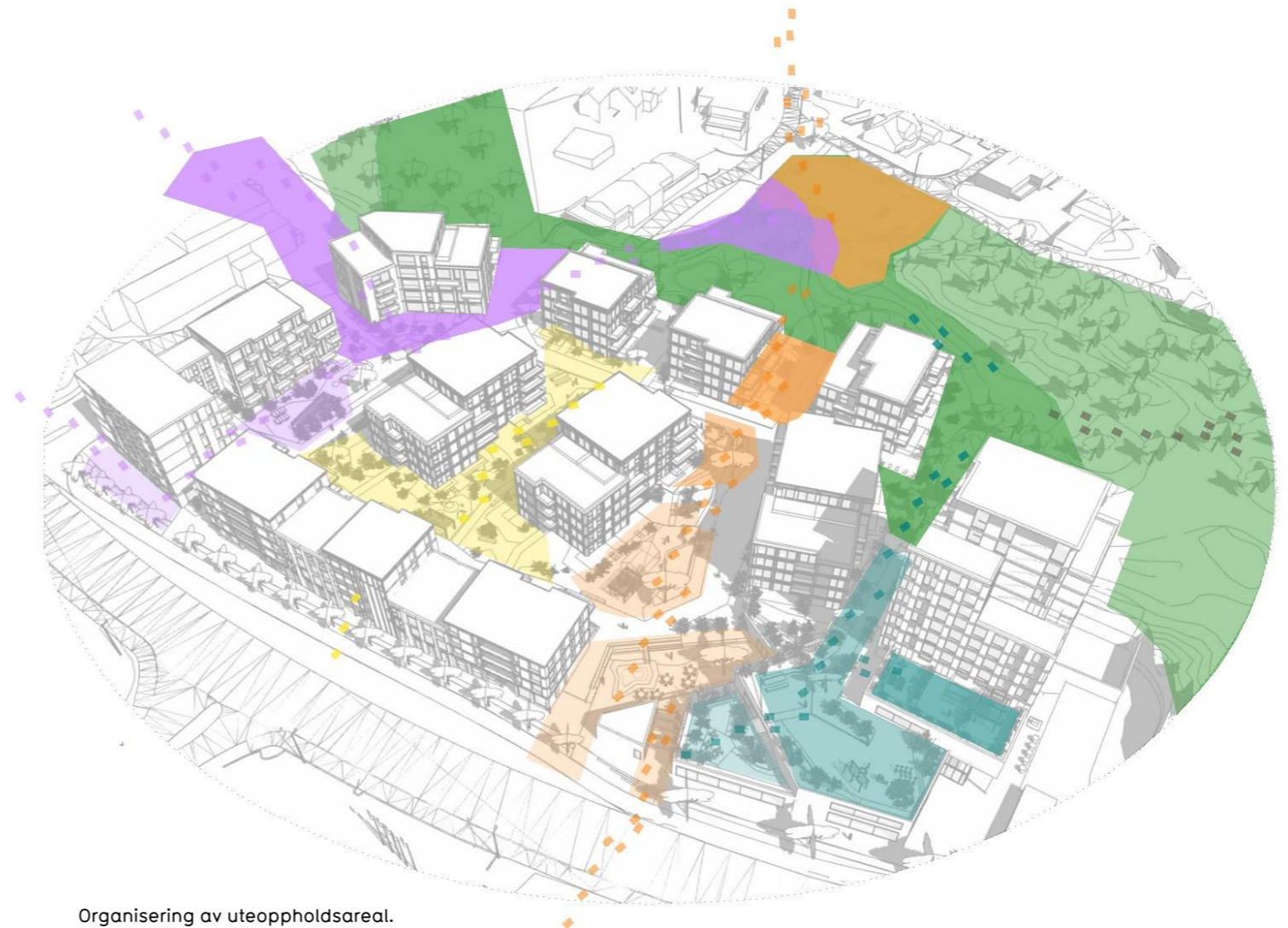
INKLUDERENDE

06 SOSIALT BÆREKRAFTIGE NABOLAG

Skap bygg og byrom som gir alle muligheter til å være aktive deltakere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk.

Det er lagt opp til flere møteplasser og lekeplasser i prosjektet. Her er det rom for både de uformelle møtene og samtalene med naboene, men også de planlagte samlingene med venner og familie. Noe av grøntarealet i øst tilrettelegges for lek og opphold. Dette gjelder i hovedsak skogen i tilknytning til nye gangforbindelser mot øst der det er lagt opp til små tilpasninger med naturlige materialer. Samtlige uteområder kan nås fra den kjørbare gangveien som er universelt utformet. Det øverste nivået på takparken i sør kan nås fra en gangvei som ligger i randsonen til grøntarealet i tillegg til at det blir tilkomst innenfra.

Det er planlagt flere fellesareal innendørs, hovedsaklig på 1.etasje. På høyhuset er det i tillegg fellesareal i øverste etasje der det blir tilrettelagt for opphold og trening.



Organisering av uteoppholdsareal.



Den øverste delen av takparken delt inn i flere soner. Her kan en trekke seg tilbake eller spille bordtennis i lunsjen.

For å oppnå et godt bomiljø er det lagt vekt på variert programmering for å få til attraktive områder for alle aldersgrupper og brukere. De ulike sonenes plassering i forhold til hverandre er med på å forsterke hverandre og å gjøre det til et sted som favner om alle. Et sted som er lesbart og trygt, men som også byr på overraskelser.

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten		Nasjonal plan-ID:	4601 65120000		Kommunal saksnummer hos PBE:	20222048 (201519485)				
Plantype	Detaljreguleringsplan	Forslagsstiller:	Bono Kokstad AS	Dato:	19.01.2026	Intert Prosjektnummer:	2215	Teaner:	BE	Kontr:	MA
Tegning	Sosialt bærekraftige nabolag	Fase	Planforslag - Revidering januar 2026	Tegningsnr:	MÅ1	Rev. ID	--				

07 LAV ENERGI- OG RESSURSBRUK

Velg innovative og helhetlige energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.

På Kokstad og omkringliggende områder er det mange arbeidsplasser. Fortetting med boliger i et slikt område gjør at det blir mindre transportbehov, da mange vil kunne gå eller sykle til sin arbeidsplass. Sykkelparkering er plassert innenfor hvert byggetrinn med god tilknytning til bakkeplan og videre kobling til sykkelveier. I tillegg er planområdet tett på bybanestopp og kollektivstopp, noe som gjør at mange vil velge dette som fremkomstmiddel.

Arealnøytral bebyggelse innebærer å konsentrere ny utbygging til allerede bebygde eller grå flater, som parkeringsplasser, industriområder eller andre asfalterte flater. En arealnøytral tilnærming krever høy utnyttelse, gode uterom og god tilgang til grøntarealer. Hensikten er å redusere presset på uberørte grøntområder og samtidig skape mer bærekraftige og kompakte bystrukturer.

Ved å tilbakefylle terreng og tilpasse seg eksisterende landskap vil dette prosjektet bli et "arealnøytralt" eller "arealpositivt" prosjekt ved at det tilføres mer grøntareal og enn det som bygges ned.



Fugleperspektiv sett fra vest

08 ENDRINGSDYKTIG BY

Tilpass prosjektet til et klima i endring gjennom styrking av blågrønne løsninger.

Transformasjonen av dagens industriområde til et nytt boligområde gjør det mulig å utvikle et mer robust bymiljø. For å sikre at området tilpasses et klima i endring så integreres blågrønne løsninger som en viktig del av prosjektet. Prosjektet legger til rette for håndtering av økte nedbørsmengder gjennom etablering av åpne, synlige og naturlige overvannssystemer. Tidligere tette flater erstattes med permeable dekker, regnbed, grønne fordrøyningsområder og terrengtilpasninger som kan lede, fordrøye og infiltrere overvann lokalt.

Vegetasjonsstrukturer gis en sentral rolle i utformingen av boligområdet. Det legges vekt på klimatilpassede trær, busker og markvegetasjon som kan skape bedre mikroklima og øke biodiversitet. Grønne korridorer og sammenhengende vegetasjonsfelt skal bidra til både blågrønn infrastruktur og gode oppholds- og identitetsbyggende uterom for beboere. Blågrønne tiltak skal også fungere som aktive kvalitetskomponenter i uteromsstrukturen ved at overvannsløsninger integreres i leke- og møteplasser, gangforbindelser og fellesarealer.

Gjennom å erstatte asfalt og harde flater med naturbaserte klimatilpassingstiltak utvikles et boligområde som både er mer motstandsdyktig mot klimarisiko og som tilbyr høy bokvalitet, gode økologiske funksjoner og attraktive uteoppholdsarealer.



Referanser

Plannavn	Ytrebygda, gnr. 114/bnr. 236, 258, 136 m.fl. Store Breiholten		Nasjonal plan-ID:	4601 65120000		Kommunal saksnummer hos PBE:	20222048 (201519485)	
Plantype	Forslagsstiller:	Dato:	Internt Prosjektnummer:	Teaner:	Kontr:			
Detaljreguleringsplan	Bono Kokstad AS	19.01.2026	2215	BE	MA			
Tegning	Fase	Tegningsnr:		Mål	Rev. ID			
Lav energi og Endringsdyktig by	Planforslag - Revidering januar 2026	A10-56			--			