

# FORMINGSVEILEDER



Store Breiholten, Kokstad  
Nasjonal arealplan ID: 4601\_65120000  
Dato: 26.01.2026

Store Breihott EN  $\overline{\text{EN}}$   
Formingsveileder 26.01.2026 A R K I T  
Side 01 E K T E R

## **1 Innledning**

Bruk av formingsveilederen s. 3

## **2 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal s. 4

Hovedakse s. 5

Nordaksen s. 6

Takparken og mellom byggene s. 7

## **3 Bebyggelse**

Form s. 8

Taklandskap /høydevariasjon s. 10

Materialer og farger s. 11

Balkonger s. 12

Kantsoner oversikt s. 13

Kantsoner type 1-2 s. 14

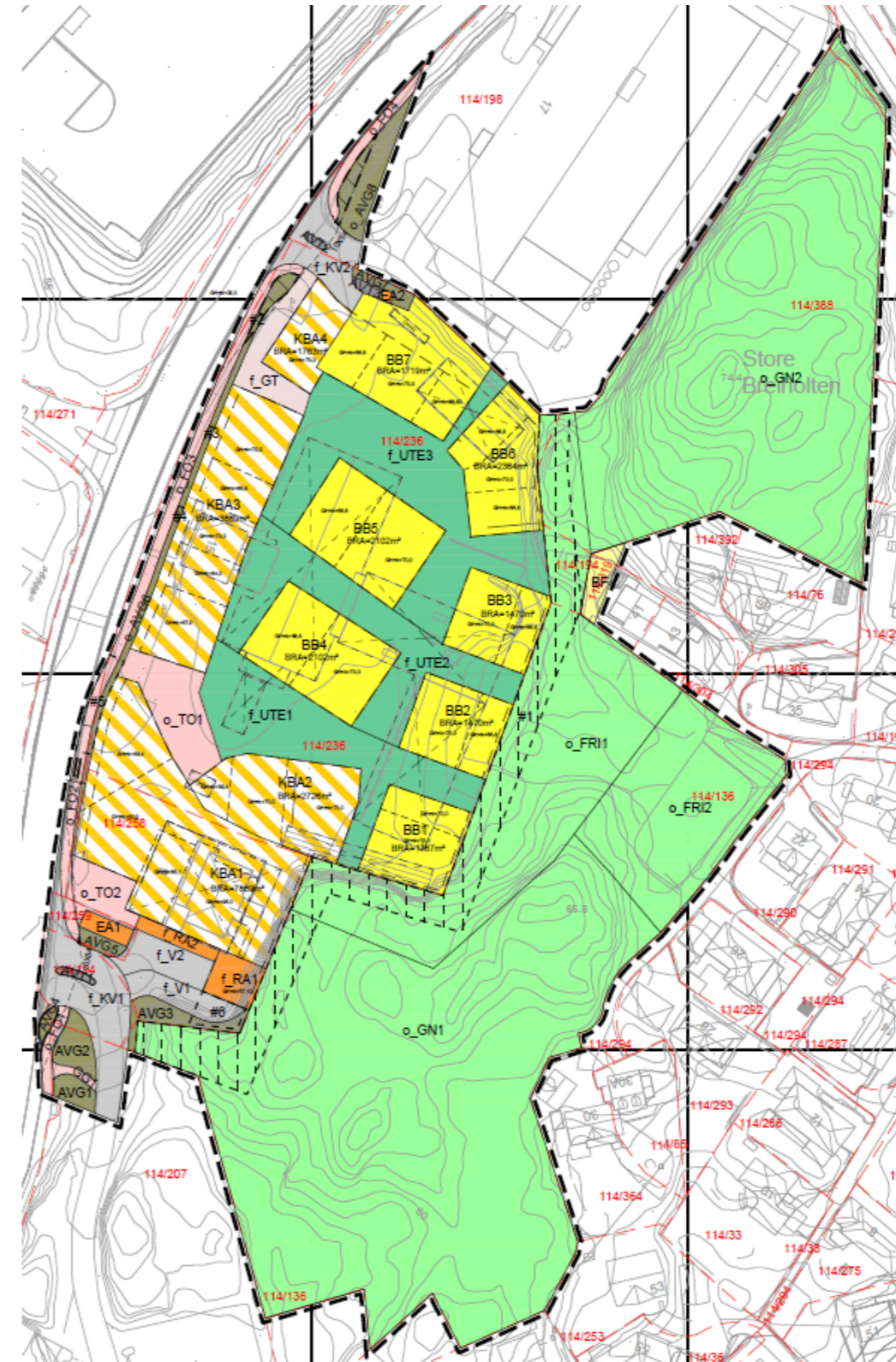
Kantsoner type 3-5 s. 15

# Innledning

## Bruk av formingsveileder

Formingsveilederen skal sikre høy arkitektonisk kvalitet i detaljfasen av utviklingen av Store Breiholt, i tråd med reguleringsplanens ambisjoner. Den fungerer som et verktøy for å sikre helhetlig utforming av bebyggelse og byrom og er forankret i Arkitektur+. Veilederen skal brukes av utbyggere, arkitekter og saksbehandlere ved byggesaksbehandling og gir retningslinjer for blant annet utearealer, takform, farge- og materialbruk samt kantsoner.

Veilederen inneholder intensjoner, prinsipper og eksempler på hvordan bebyggelse og offentlige rom skal utformes. Enkelte elementer er juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene.



# Uteoppholdsareal

Utearealene skal sikre høy kvalitet på fellesområder og fremme sosial bærekraft, biologisk mangfold og trivsel.

## Nordakse - lilla

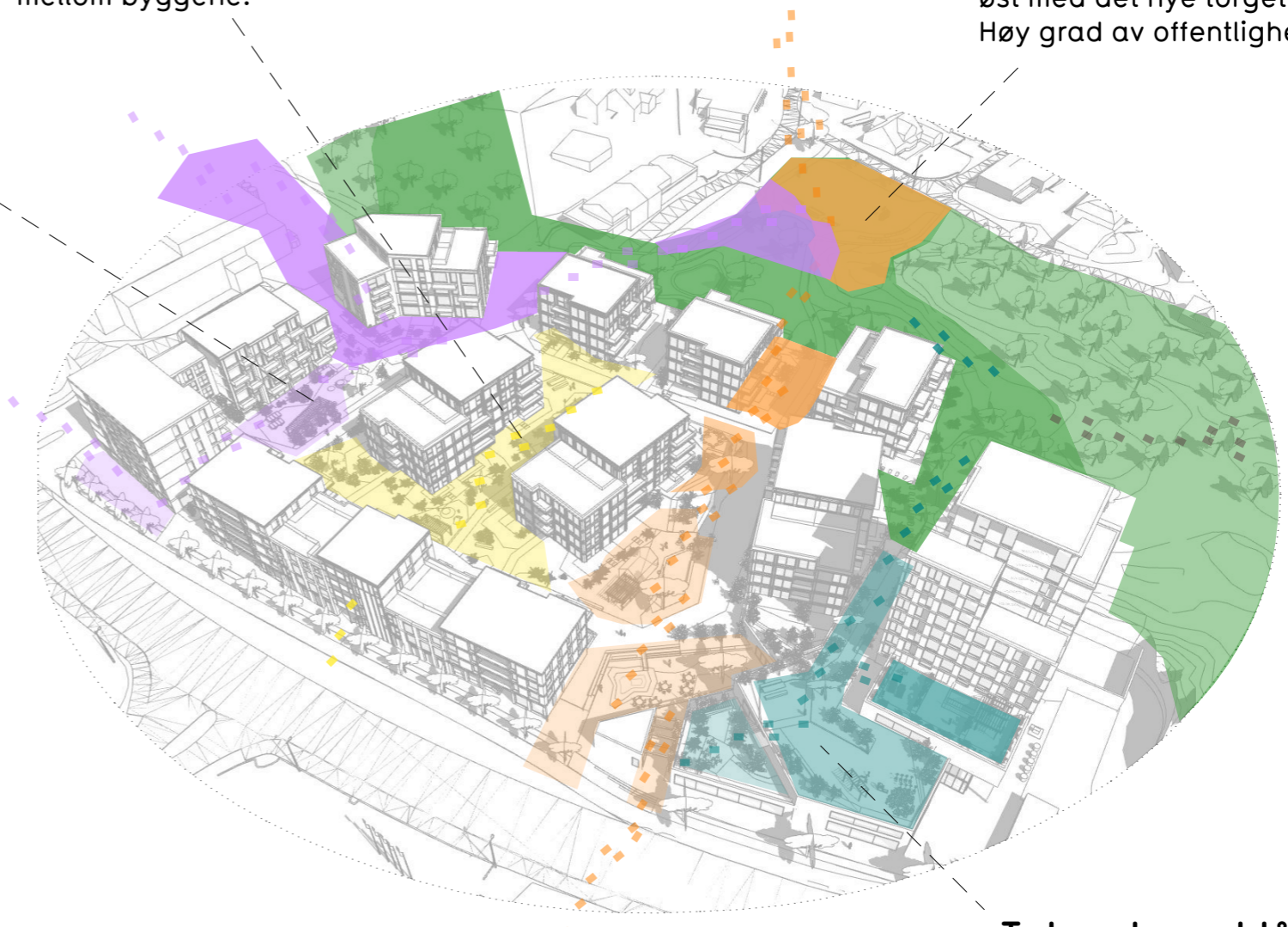
Kobler sammen ballbanen i øst med urban plass i vest.

## Mellom byggene - gult

Mer intime og nære uterom mellom byggene.

## Hovedakse - oransje

Kobler sammen ballbanen i øst med det nye torget i vest. Høy grad av offentlighet.



## Takparken - blå

Kobler sammen torget med grønstruktur i øst.

### Relevante bestemmelser

#### 2.1. Estetisk utforming

Illustrasjonsplan datert xx.xx.xxxx er retningsgivende for disponering av planområdet.

Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert xx.xx.xxxx skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

#### 2.2.1 Det skal opparbeides nytt terreng i byggeområdet med ulike nivå.

Planeringshøyder i illustrasjonsplan er retningsgivende.

#### 2.2.2 Nivåforskjeller skal tas opp med tilpassede skråninger eller bebyggelse, og bruk av terrengmur skal begrenses.

#### 2.2.3 Terreng i overgang mellom grønstruktur og byggeområdet skal gis en naturlig utforming.

#### 2.2.4 Nytt terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater.

#### 2.3.2 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene, torg og gatetun. Ny vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder tilstrekkelig jorddybde og ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

#### 3.1.1.v. (...) Areal som legges på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.

#### 3.1.1.y. Uteoppholdsarealet på bakken skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder, oppholdssoner og områder for beplantning og overvannshåndtering. Ved utforming skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Illustrasjonsplan datert xx.xx.xxxx og formingsveileder datert xx.xx.xxxx er retningsgivende for disponering av utomhusareal.

#### 3.1.4.a. Det skal etableres minimum en lekeplass innenfor hvert av feltene f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3, som samlet gir et variert tilbud for barn og ungdom. Samlet lekeareal per felt skal være minimum 100 m<sup>2</sup>. Minimum et lekeapparat per felt skal være universelt utformet, i tillegg skal områdene være møblert med sittegrupper. Det vises ellers til punkt 3.1.11.y.

### Brukergrupper:



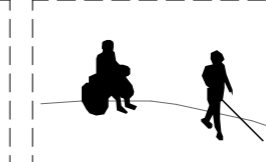
Barn



Ungdom



Voksne



Funksjonsnedsett person



Eldre

### Programmering:



Helse



Sosialt



Lek



Overraskelse  
Attraktor



Ro



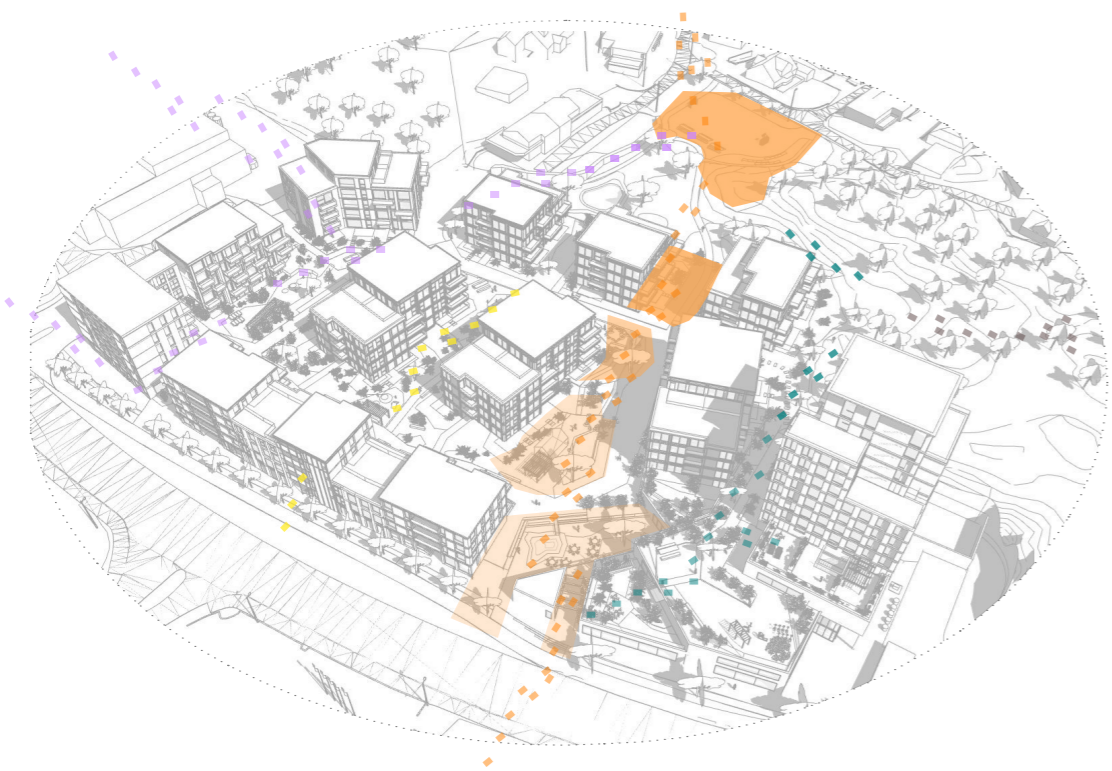
Bærekraft

# Hovedakse

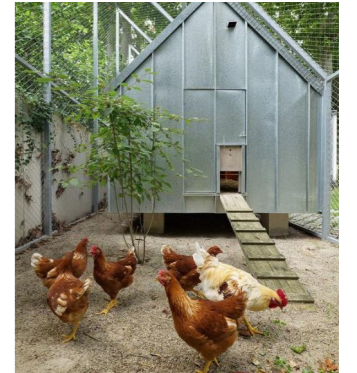
Hovedaksen har en høy grad av offentlig karakter. Den prioriterer myke trafikanter, innehar lekeplasser, god møblering og sosial soneinndeling. I skogen i øst bevares eksisterende vegetasjon og det etableres nye gangforbindelser. I deler av grøntarealet tilrettelegges det for lek, bruk og opphold.

## Intensjon:

- > Legge til rette for kobling mellom øst-vest. Sammenhengende utforming som sikrer en trygg og god fremkommelighet.
- > Skape møtesteder og lekeplasser som styrker samhold i nabolaget på tvers av alder og generasjoner.
- > Ivaretagelse av privatlivet til beboerne i hovedaksens førsteetasje, samtidig som det er komfortabelt for naboer og andre å oppholde seg i de sosiale sonene.
- > Orangeri, drivhus og pergola tillates og regnes som en del av utearealet.
- > Tilrettelegge for åpen overvannshåndtering og bruke denne som en del av aktiviteter i felles uteoppholdsareal.



Perspektiv mot øst som viser et eksempel på utforming av gangveier og lekeplass med elementer av vann.



Bildene viser eksempler og er ment som inspirasjon.

# Nordaksen

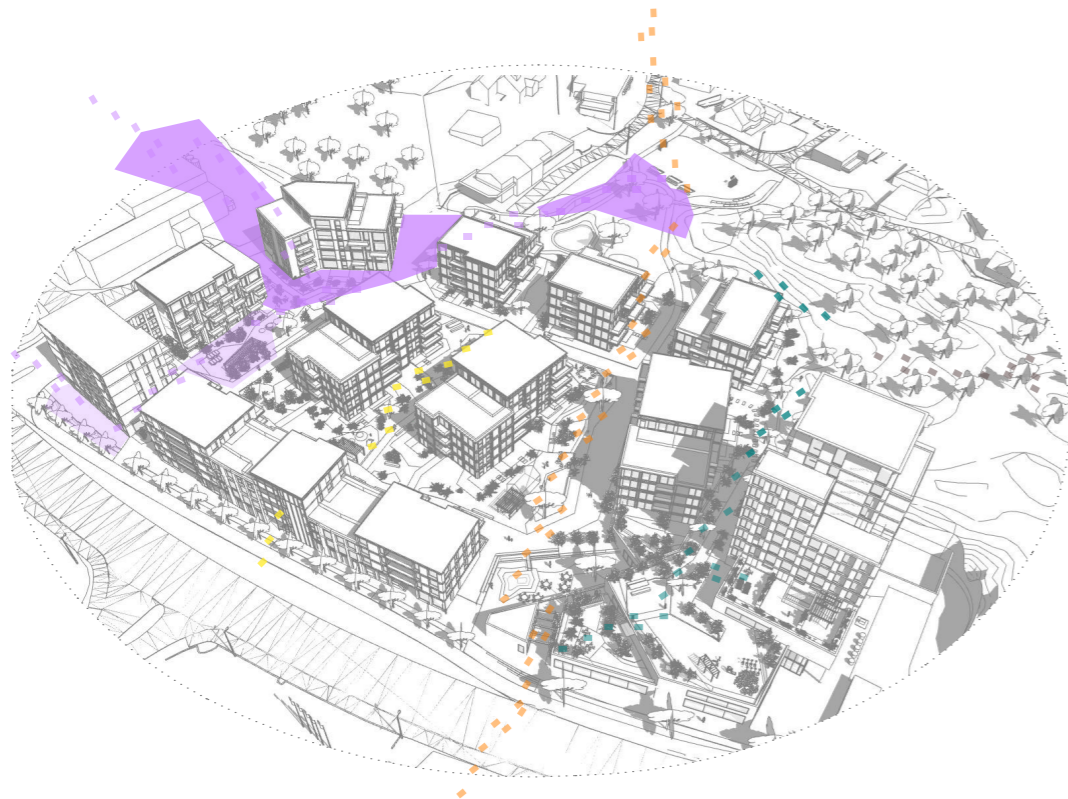
Nordaksen kobler sammen urbant torg i nord med ballbane i øst. Denne legger også til rette for en forbindelse mot nord for myke trafikanter. Den prioriterer myke trafikanter, innehar lekeplasser, god møblering og sosial soneinndeling.

## Intensjon:

- > Legge til rette for kobling mellom øst-vest. Sammenhengende utforming som sikrer en trygg og god fremkommelighet.
- > Skape møtesteder og lekeplasser som styrker samhold i nabolaget på tvers av alder og generasjoner.
- > Ivaretagelse av privatlivet til beboerne i hoveddaksens førsteetasje, samtidig som det er komfortabelt for naboer og andre å oppholde seg i de sosiale sonene.
- > Pergola tillates og regnes som en del av utearealet.



Perspektiv som viser et eksempel på utforming av gangveier, lekeplass og uteareal rundt høyhus.



Bildene viser eksempler og er ment som inspirasjon.

# Takparken

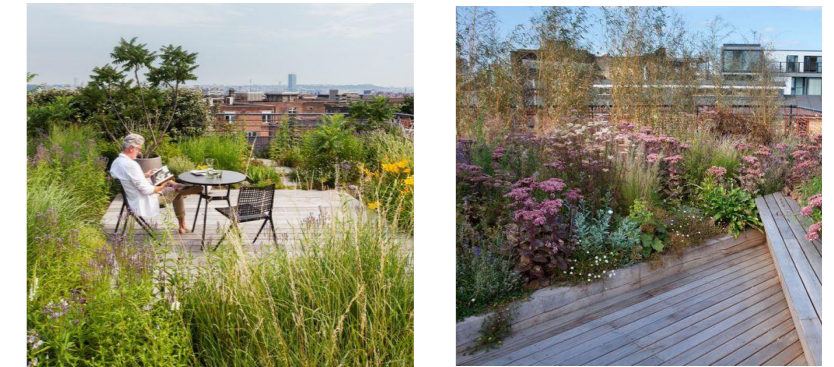
Takparken ligger i sør og kobler sammen torget med høyhus og grøntareal i øst.

## Intensjon:

- > Lager en avtrappet avslutning mot torget. Høydene gjør at man skaper en støyskjerm mot hovedvei i vest samtidig som det åpnes opp for sol og dagslys inn på torget.
- > Legge til rette ulike soner med uteoppholdsareal.
- > Legge til rette for beplantning og møblering for ulike aktiviteter og brukergrupper.



Perspektiv av de ulike nivåene i takparken.



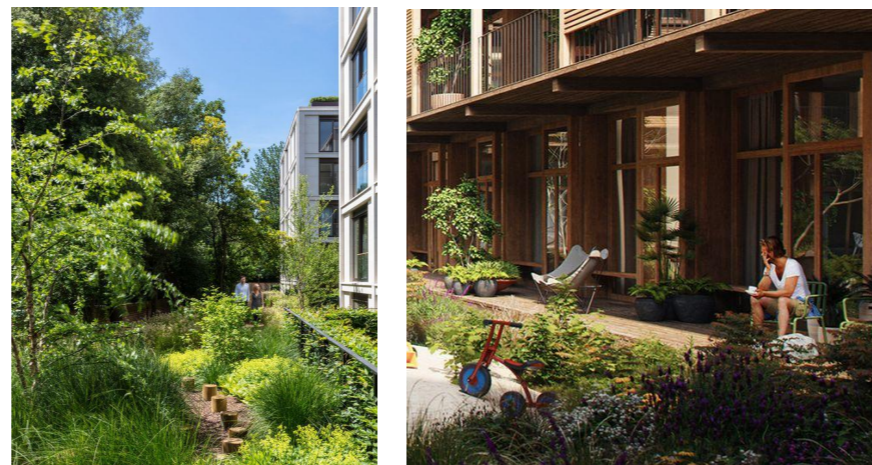
Bildene viser eksempler og er ment som inspirasjon.

# Mellom byggene

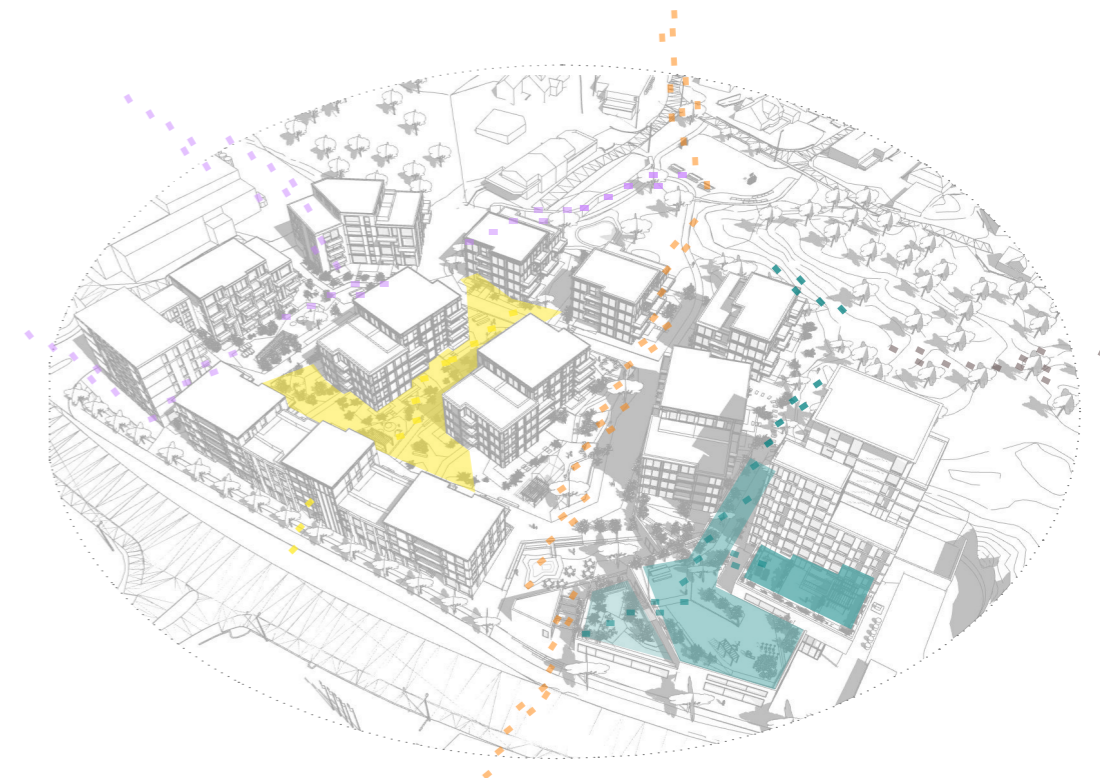
Mellom byggene er det mer intime uterom. Det er tilrettelagt for lek og sosial soneinndeling.

## Intensjon:

- > Skape møtesteder og lekeplasser som styrker samhold i nabolaget på tvers av alder og generasjoner.
- > Ivaretagelse av privatlivet til beboerne i hovedaksens førsteetasje, samtidig som det er komfortabelt for naboer å oppholde seg i de sosiale sonene.
- > Orangeri og drivhus tillates og regnes som en del av utearealet.
- > Tilrettelegge for åpen overvannshåndtering og bruke denne som en del av aktiviteter i felles uteoppholdsareal.



Bildene viser eksempler og er ment som inspirasjon.



# Bebyggelse

Estetisk attraktivt med høy arkitektonisk kvalitet. God kvalitet på materialer og detaljer, variasjon i vindusplassering og sprang i fasadeliv, alt dette bidrar til en økt arkitektonisk opplevelse.

## Relevante planbestemmelser

### 2.1. Arkitektur og estetikk

Illustrasjonsplan datert xx.xx.xxxx er retningsgivende for disponering av planområdet.

Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert xx.xx.xxxx skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

3.1.3.d. Første etasje mot torg felt o\_T01 og o\_T02, fortau felt o\_F02 og o\_F03 og gatetun felt f\_GT skal ha minimum 3,7 m fri takhøyde slik vist i prinsipp for «kantsone 1» i formingsveileder datert xx.xx.xxxx.

### Utforming

3.1.1.j. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk. Formingsveileder datert xx.xx.xxxx er retningsgivende for utforming av bebyggelsen.

3.1.1.k. Bebyggelsen på felt KBA2, BB1, BB2, BB3, BB4 og BB5 skal deles opp ved sprang i vegglini i form av inntrekkninger og forskyvninger som illustrert i formtype 1 i formingsveileder.

3.1.1.l. Bebyggelsen på felt KBA3, KBA4, BB6 og BB7 skal ha tydelige inndelinger og variasjon i fasade som illustrert i formtype 2 i formingsveileder.

3.1.1.m Bebyggelsen på felt KBA1 skal ha tydelig base med inviterende karakter, tårn og markert krone etter prinsippene for formtype 3 i formingsveileder.

3.1.1.n. Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, skjermvegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

### Material- og fargebruk

3.1.1.o. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i materialbruk og fargesetting. Farger på bygg skal være innenfor en jordfargepalett med matt fargetone. Farger og materialkonsept i formingsveileder datert xx.xx.xxxx er retningsgivende.

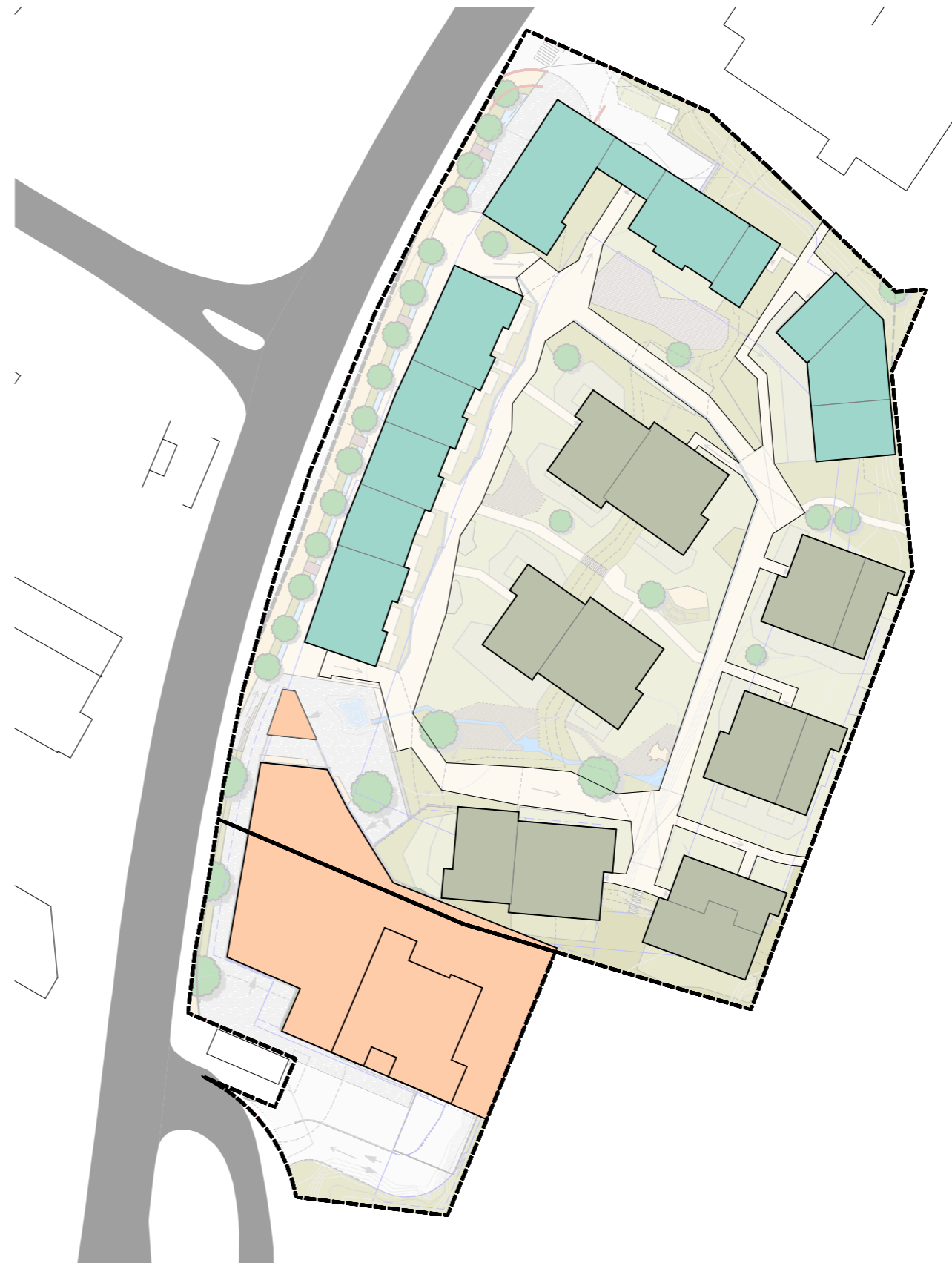
3.1.1.p. Fasademateriale skal i hovedsak være i tre og/eller pussede flater. Fasader skal ikke ha reflekterende materialer.

### Takform

3.1.1.q. Solceller kan plasseres på tak.

3.1.1.r. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates takterrasser.

3.1.1.s. Prinsipper og taktyper illustrert i formingsveileder for øvrig er retningsgivende.



Formtype 1



Formtype 2



Formtype 3

# Form

## Intensjon:

Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes materialbruk.

## Prinsipper:

- > Bebyggelsen plasseres slik at det oppnås god terrengtilpasning. Nivåforskjeller kan tas opp med bebyggelse og tilpassede skråninger.
- > Formtype 1 skal deles opp ved sprang i vegglinj i form av inntrekkninger eller forskyvninger.
- > Formtype 2 skal ha tydelige inndelinger og variasjoner i fasaden. Ulike høyder, materialer og farger nedskalere volumet, og gir hver del sin egen identitet.
- > Formtype 3 skal ha tydelig base med inviterende karakter, tårn og markert krone.
- > Det etableres tydelige inngangsparti med god tilgjengelighet.

## Formtyper



Formtype 1:

Lamell- og punkthusbebyggelse 3-5 etasjer med sprang i vegglinj. Hovedinngang fra interne gangveier.



Formtype 2:

Kvartalbebyggelse 3-6 etasjer med definert 1.etg. mot offentlig vei. Hovedinnganger er definert med intrukket fasade på 1.etg.



Formtype 3:

Høyhusbebyggelse skal utformes med tydelig base, tårn og krone. Bygningen skal ha en slank grunnflate og varierte fasader. Kronen skal markeres og utføres i materialer som skiller seg fra tårnet. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

Hovedinngang skal være tydelig plassert og ha åpne fasader mot front.



base

# Taklandskap / Høydevariasjon

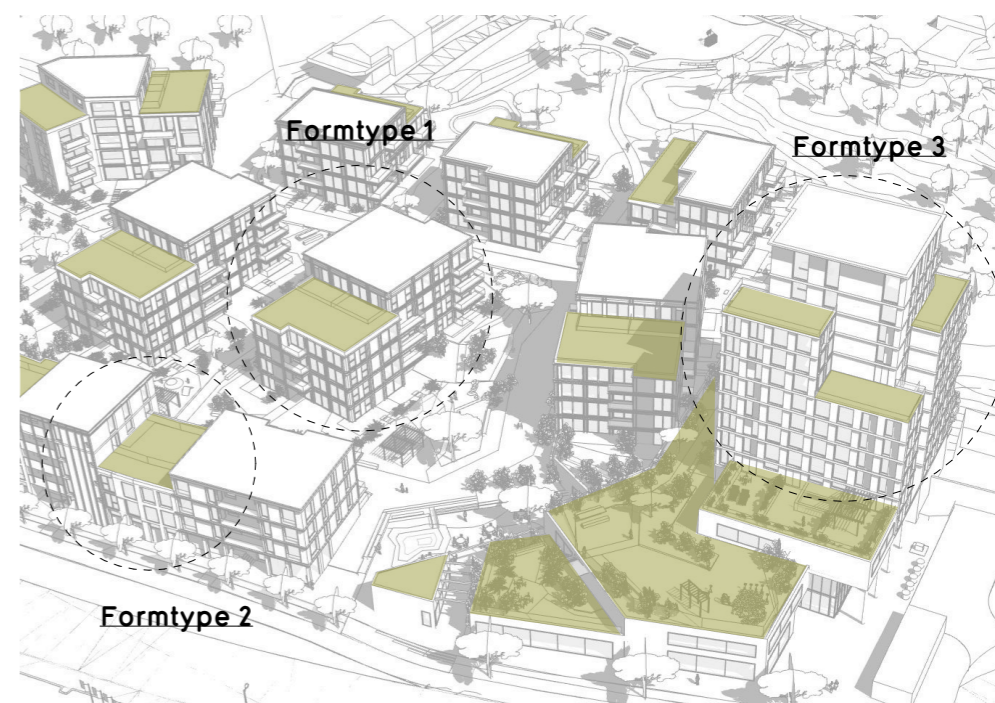
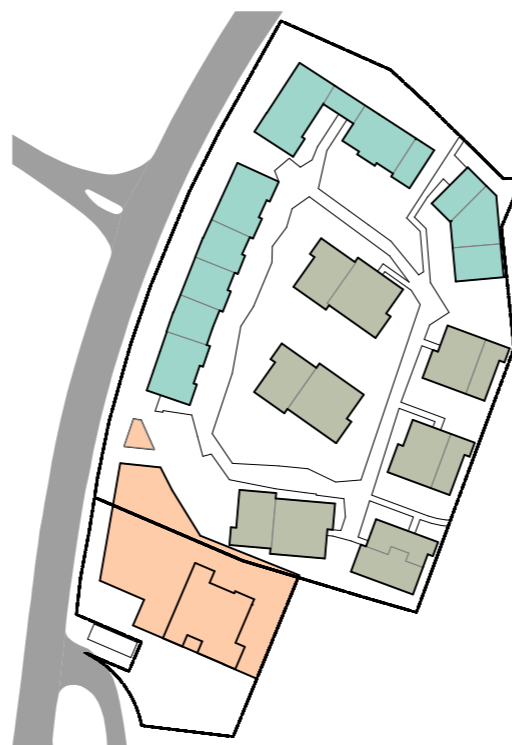
## Intensjon:

Taklandskapet skal bidra til en harmonisk arkitektonisk helhet i planområdet og gi funksjonelle løsninger for bygningene.

## Prinsipper for utforming:

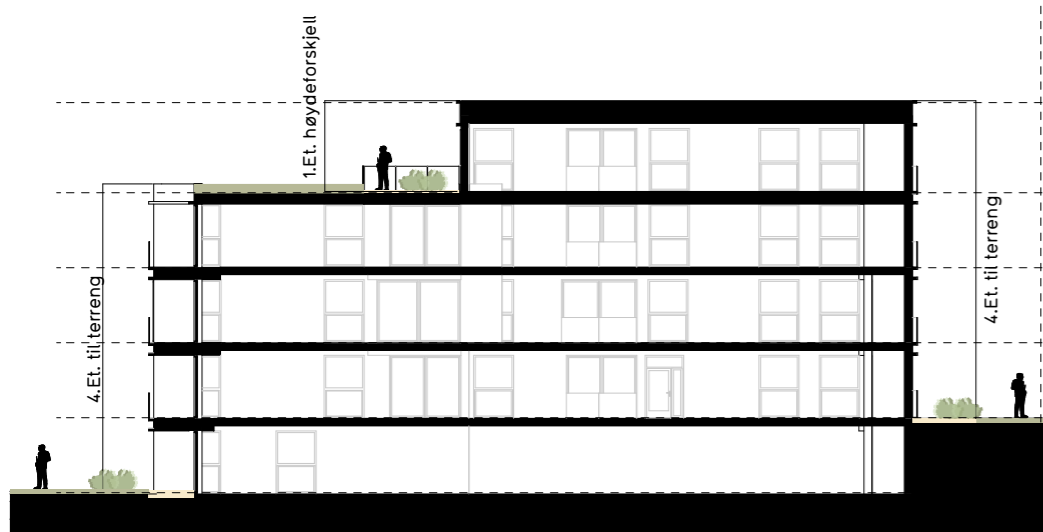
- > Varierte sprang i bygningshøyder skal bidra til en rikere bygningsstruktur og en dynamisk himmelprofil.
- > Det skal være høydevariasjoner i bebyggelsen innen for hvert felt.
- > Høydevariasjonen skal tilpasses bygningens skala og plassering i landskapet.
- > Der det er mulig, bør takflater utnyttes til grøntområder eller energiproduksjon.
- > Eventuelle takterrasser plasseres på de lavere partiene i planområdet.
- > Høydevariasjonen skal tilrettelegge for direkte kontakt til takterrasser, uten behov for heisrom på tak.

## Formtyper



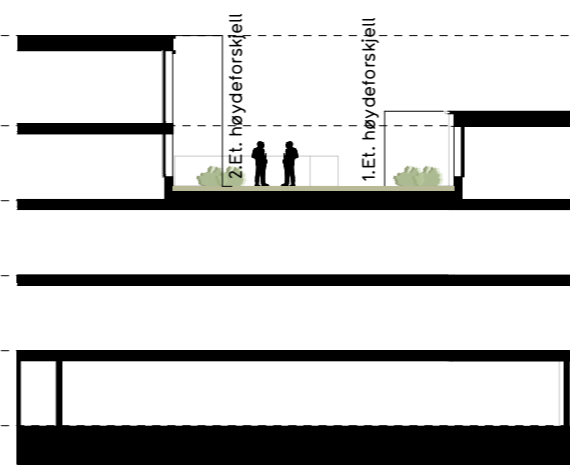
Formtype 1:

Flate tak. Lavere parti kan brukes til takterrasser og/ eller grønne tak. Direkte tilkomst til takterrasse, uten behov for heisrom på tak. Følger terrenghøyden. Henvendt mot friområder i planen.



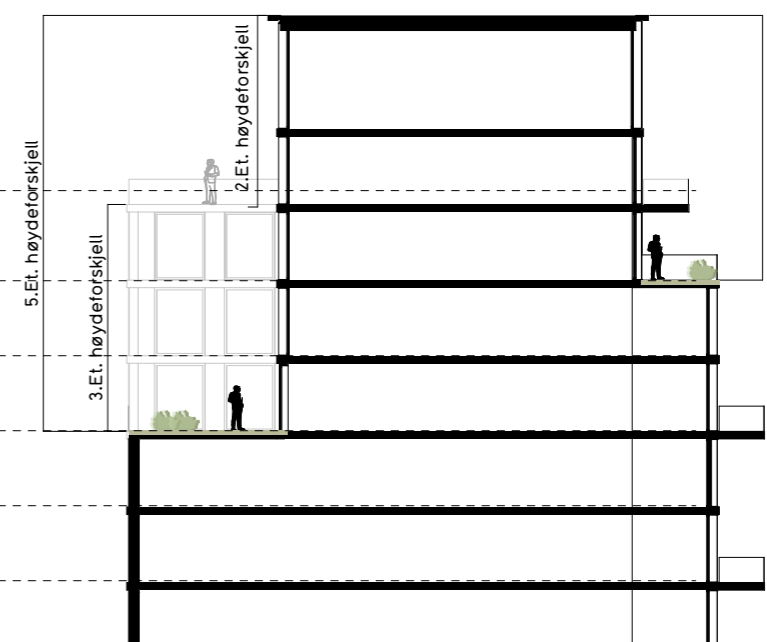
Formtype 2:

Flate tak. Taklandskap preget av økt variasjon i høyder. Høydeforskjellene spenner mellom én og to etasjer. Bidrar til økt differensiering i formspråket. Mellomrom kan brukes til takterrasser og / eller grønne tak.



Formtype 3:

Flatt tak på høyhus. Terrasert taklandskap. Økt grad av høydeforskjell er med på å definere base, tårn og krone. Lavere parti kan brukes som takterrasser.



# Materialer og farger:

## Intensjon:

Bevisst bruk av farger og materialer skaper en harmonisk helhet og bidrar til områdets identitet.

## Prinsipper:

> Bebyggelsen skal utformes med gode, varige materialer med matt jordfarge. Se eksempel på jordfarger på paletten nedenfor

> Det er en intensjon å ha en helhetlig fargepalett for området med tre farge- og materialkonsepter som beskrevet under.

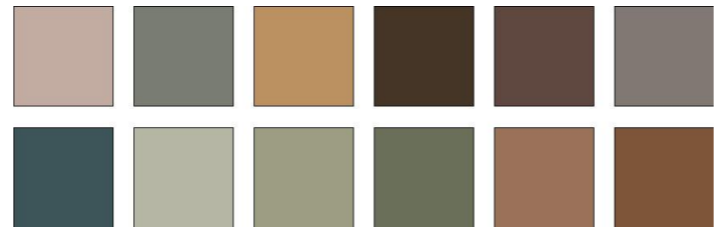
> For formtype 1\* gjelder Farge- og materialkonsept 1.

> For formtype 2\* gjelder Farge- og materialkonsept 2.

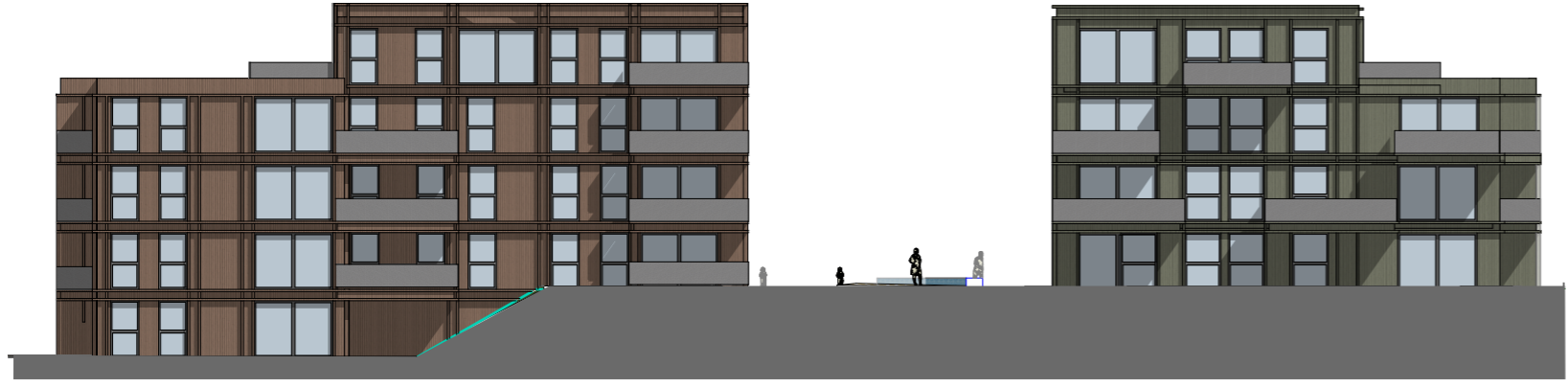
> For formtype 3\* gjelder Farge- og materialkonsept 3.

\*Se situasjonsplan på side. 8 for avgrensing av formtyper.

### Eksempler på jordfarger:



## Formtype 1:



Farge- og materialkonsept 1: Ett hovedmaterial og hovedfarge per felt. Alternativt en monokrom fargepalett innenfor feltet for å definere forskyvningene i volumene. Vurdere innslag av andre materialer for å fremheve inngangsparti eller av hensyn til brann.

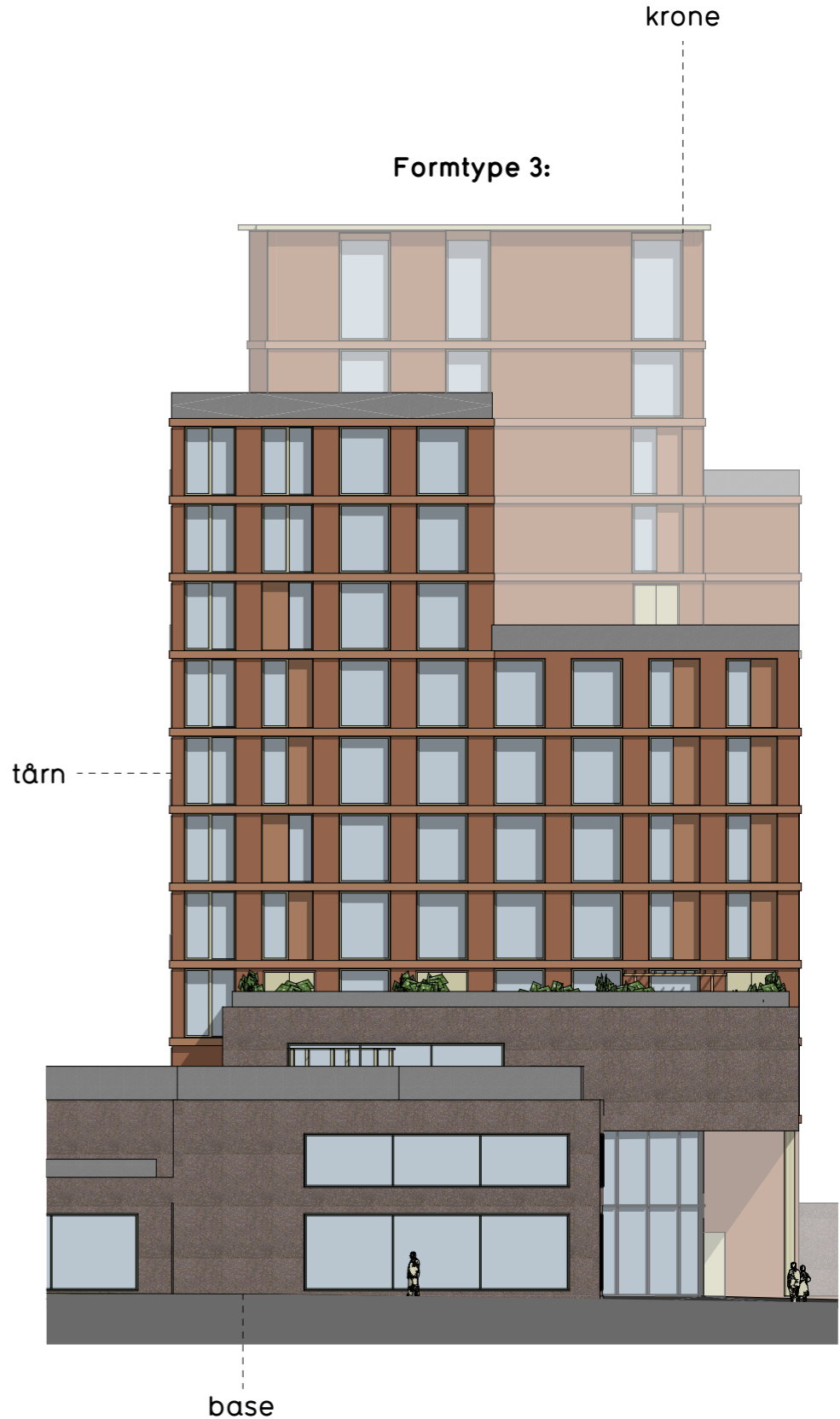
\*Monokrom: Ulike nyanser innenfor samme fargefamilie.

## Formtype 2:



Farge- og materialkonsept 2: Flerfarget bygg med variert materialbruk. Fargebruk og material underbygger byggets oppbrutthet og høydevariasjon. Første etasje kan fremheves med annen farge og/eller material. Dette er spesielt gjeldende for næringsareal ved publikumsrettede funksjoner.

## Formtype 3:



Farge- og materialkonsept 3: Ensfarget tårn og krone i hovedmaterial, alternativt monokrom fargepalett. Fremheve base med annet material og/eller annen farge.

## Balkonger

### Intensjon:

Gode, private balkonger som en del av den arkitektoniske helheten. Disse skal være sør, vest eller østvendt så langt det lar seg gjøre.

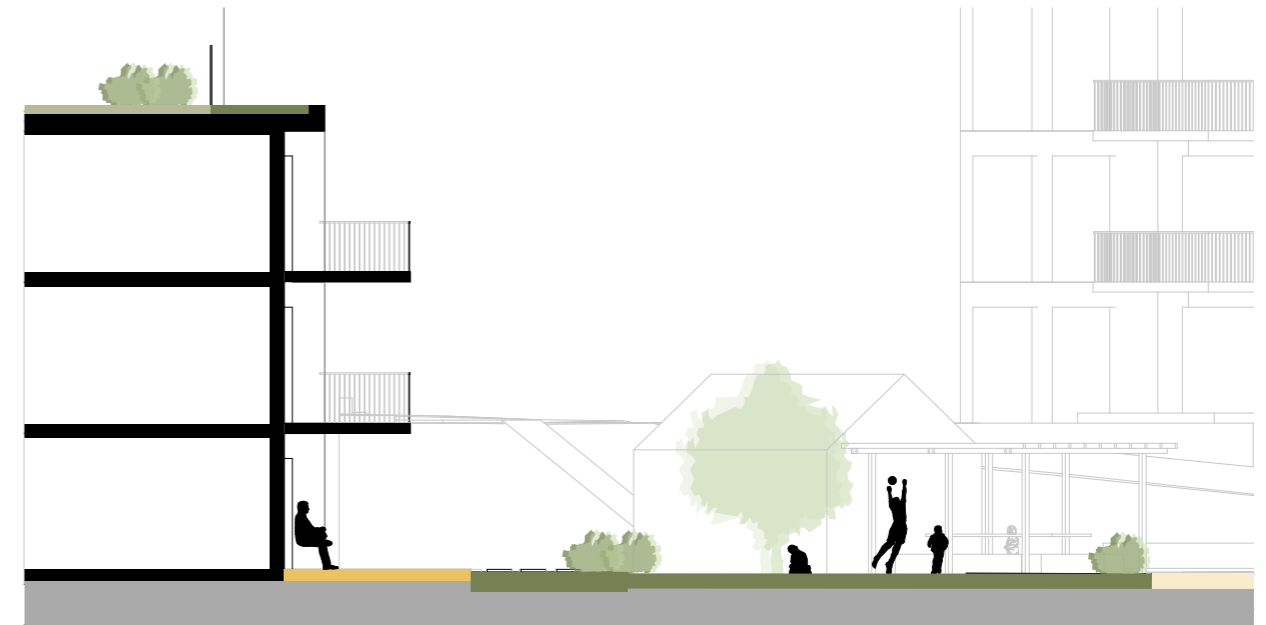
Balkonger kan krage ut over felles- og private uteoppholdsareal så fremt disse ikke kommer i konflikt med sporing og oppstillingsplasser for brannbil eller renovasjonsbil.

### Prinsipper:

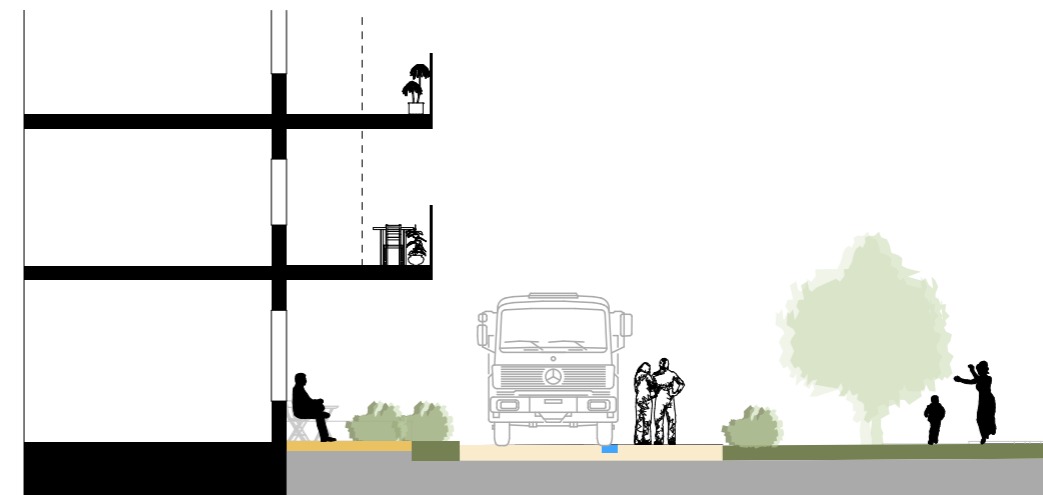
- > Balkonger skal legge til rette for gode, private uteplasser.
- > Balkonger kan trekkes inn for å skjerme private uteplasser både mot innsyn og vind.



Foreslått plassering av balkonger i illustrasjonsprosjektet.



Balkong trukket tilbake fra fasadeliv og med utkraging



Balkonger mot gårdsrom. Balkonger kan krage ut, så fremt det ikke er i konflikt med sporing og oppstillingsplasser.

## Kantsoner oversikt

### Definisjoner

Kantsoner sammen med fasader kobler sammen bygninger med bakkenivå.

Aktive fasader er der funksjonen i første etasje er ment å være publikumsrettet.

### Intensjoner

Skape lesbarhet i overganger mellom offentlig, private og felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Øke kvaliteten for fotgjengere og beboere ved å legge til rette for aktiv og ulik bruk av ulike uteoppholdsareal.

Første etasje gis en variert utforming i prosjektet, definert i de ulike typene kantsoner. Inngangsparti til boliger er plassert mot felles gangveier og er oversiktlig og tilgjengelige fra intern gangvei.

### Prinsipper

Prinsipp for utforming av kantsoner er delt inn i 5 typer, og er beskrevet på de to neste sidene.

### Relevante bestemmelser

3.1.3.d. Første etasje mot torg felt o\_T01 og o\_T02, fortau felt o\_F02 og o\_F03 og gatetun felt f\_GT skal ha minimum 3,7 m fri takhøyde slik vist i prinsipp for «kantsoner 1» i formingsveileder datert xx.xx.xxxx.



### Kantsone typer:

-  1: Mellom publikumsrettet virksomhet og gate/torg.
-  2: Mellom fellesareal og interngate/byrom
-  3: Mellom bolig og interngate
-  4: Mellom bolig og felles uteoppholdsareal
-  5: Mellom bolig og grøntareal/skog

## Kantsoner type 1 og 2

### Intensjon:

Kantsonene for publikumsrettet virksomhet og fellesareal skal skape gode overganger mellom bygninger og offentlige rom. Hver kantzone er en viktig overgang og skal berike både bolig og byliv.

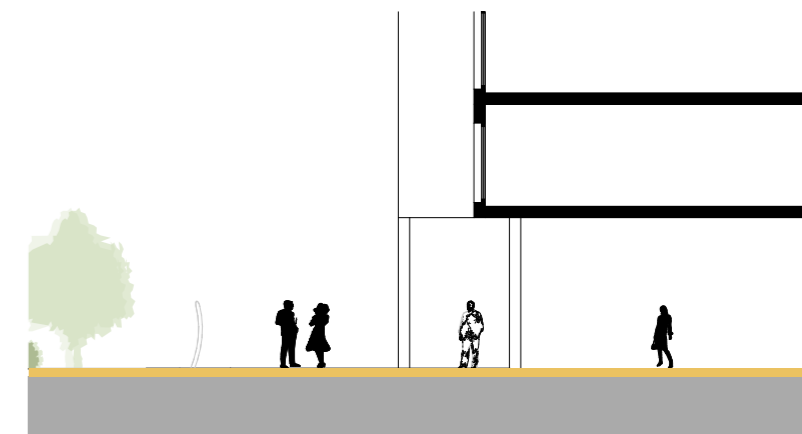
### Prinsipper:

- > Aktive fasader mot offentlige rom, med innsyn og innganger direkte fra gaten.
- > Variasjon i førsteetasjens innhold for å berike gatebildet.
- > Publikumsrettede funksjoner langs kantsonene for å skape liv og aktivitet.



### Kantzone type 2: Mellom fellesareal og interngate/byrom

Fasaden skal legge til rette for god kontakt mellom inne og ute. Fasaden kan trekkes inn for å gi god lesbarhet og skjerming.



### Kantzone type 1: Mellom publikumsrettet virksomhet og gate/torg.

Aktiv fasade mot offentlige rom. Fasaden skal legge til rette for god kontakt mellom inne og ute. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bygningsvolumene ulike relasjoner til bakkeplan og for å gi bakkeplan mer variasjon og skjerming. Takhøyde skal være 3,7m innvendig ved publikumsrettede funksjoner.

### Innside torg



Aktive fasader i 1.etg langs Kokstadvegen

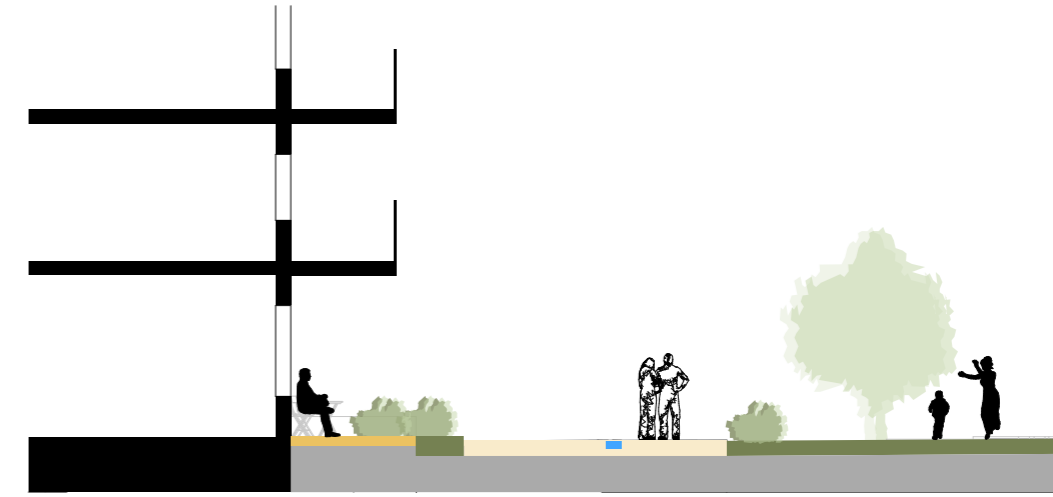
## Kantsoner type 3 - 5 (bolig i 1. etg)

### Intensjon:

Kantsonene for bolig skal skape gode overganger mellom bygninger, gangveier og felles uteoppholdsareal. Hver kantsoner er en viktig overgang og skal berike både bolig og byliv.

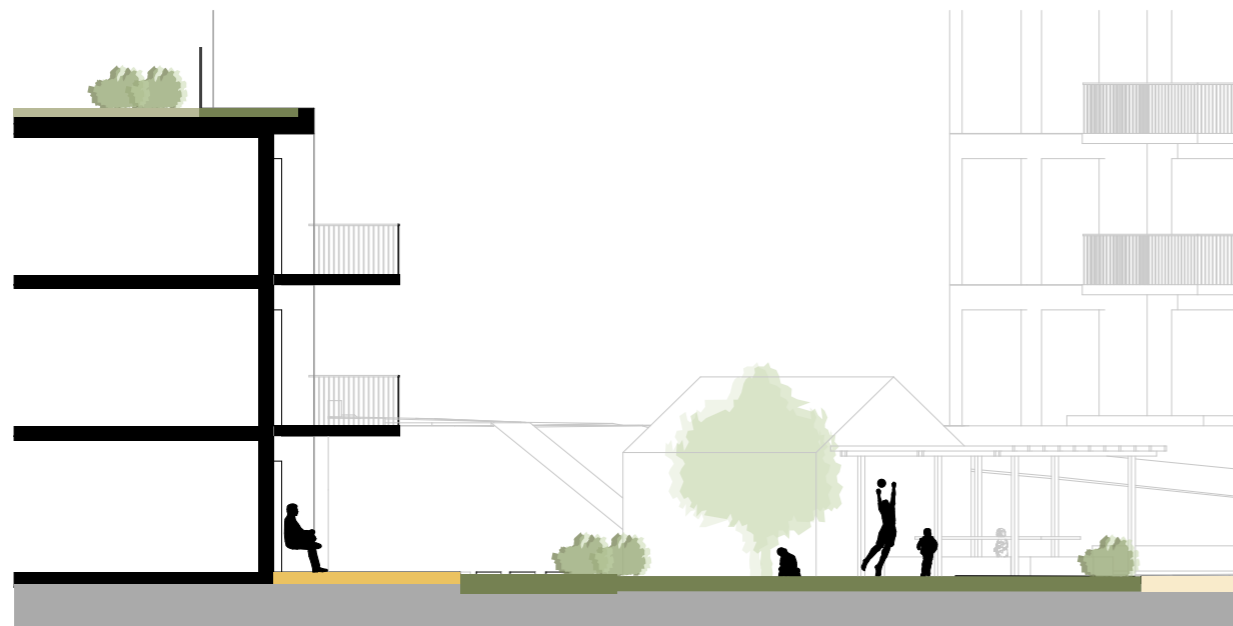
### Prinsipper:

- > Fasaden skal legge til rette for god kontakt mellom inne og ute.
- > Kantsonen kan trekkes inn enkelte steder for å skjerme private uteplasser.
- > Gode overganger mellom offentlige, semi-private og private soner.



### Kantsone type 3: Mellom bolig og interngate

Beplantning/overgang mellom private uteplasser og interngate. Det legges opp til adkomst til boligene fra interngate.



### Kantsone type 4: Mellom bolig og felles uteoppholdsareal

Det er en god buffer med beplantning mellom privat uteplass og felles uteareal. Det legges vekt på gode overganger mellom felles uteoppholdsareal og private hager.



### Kantsone type 5: Mellom bolig og grøntareal/skog

Fasaden skal legge til rette for god kontakt mellom inne og ute. Kantsonen kan trekkes inn enkelte steder for å skjerme private uteplasser.