

FORMINGSVEILEDER

Del av områdeplan
Kristiansholm - Neumann-tomten



Innhold

1. Intro	s. 3-7
Hensikt med formingsveilederen	s. 4
Plangrep for Kristiansholm	s. 5-6
Illustrasjonsplan	s. 7
2. Bebyggelse og byrom	s. 8-30
Helhet og variasjon	s. 9
Byrom	s. 10-15
Gårdsrom	s. 16
Første etg. og kantsoner	s. 17-18
Materialbruk og vegatasjon	s. 19-20
Fargepalett	s. 21
Balkonger	s. 22
Takutforming	s. 23
Takelementer	s. 24
Høyder	s. 25
Lek og aktivitet / opphold	s. 26

1. Intro

Hensikt med formingsveileder
Plangrep for Kristiansholm
Illustrasjonsplan

s. 3-7
s. 4
s. 5-6
s. 7

Hensikt med formingsveilederen

Formingsveilederen har til hensikt å formidle intensjonene som ligger til grunn for reguleringen.

Formingsveilederen skal være en verktøykasse for videre utvikling og utdyper hensikten bak bestemmelser og plankart og gir føringer, men også valgmuligheter mellom løsninger, og/eller kombinasjoner av disse.

Under de ulike temaene henvises det til den aktuelle bestemmelsen. Formingsveilederen utdyper intensjon bak bestemmelsen og prinsipp for utforming.

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet som ligger til grunn for reguleringsplanen videreføres i gjennomføringen. Utforming av bebyggelse, uterom og byrom skal sees i sammenheng.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til områdereguleringsplanen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. Veilederen omhandler ikke området i sin helhet, men konsentrerer seg om delområdet Neumanntomten.

Utbyggingen på delområdet Neumann-tomten omtales i det videre som **Neumann-tomten**.

Den delen av Neumann-tomten som reetableres som holme, omtales i det videre som **Kristiansholm**.

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **hensikten med formingsveilederen**:

- 2.2

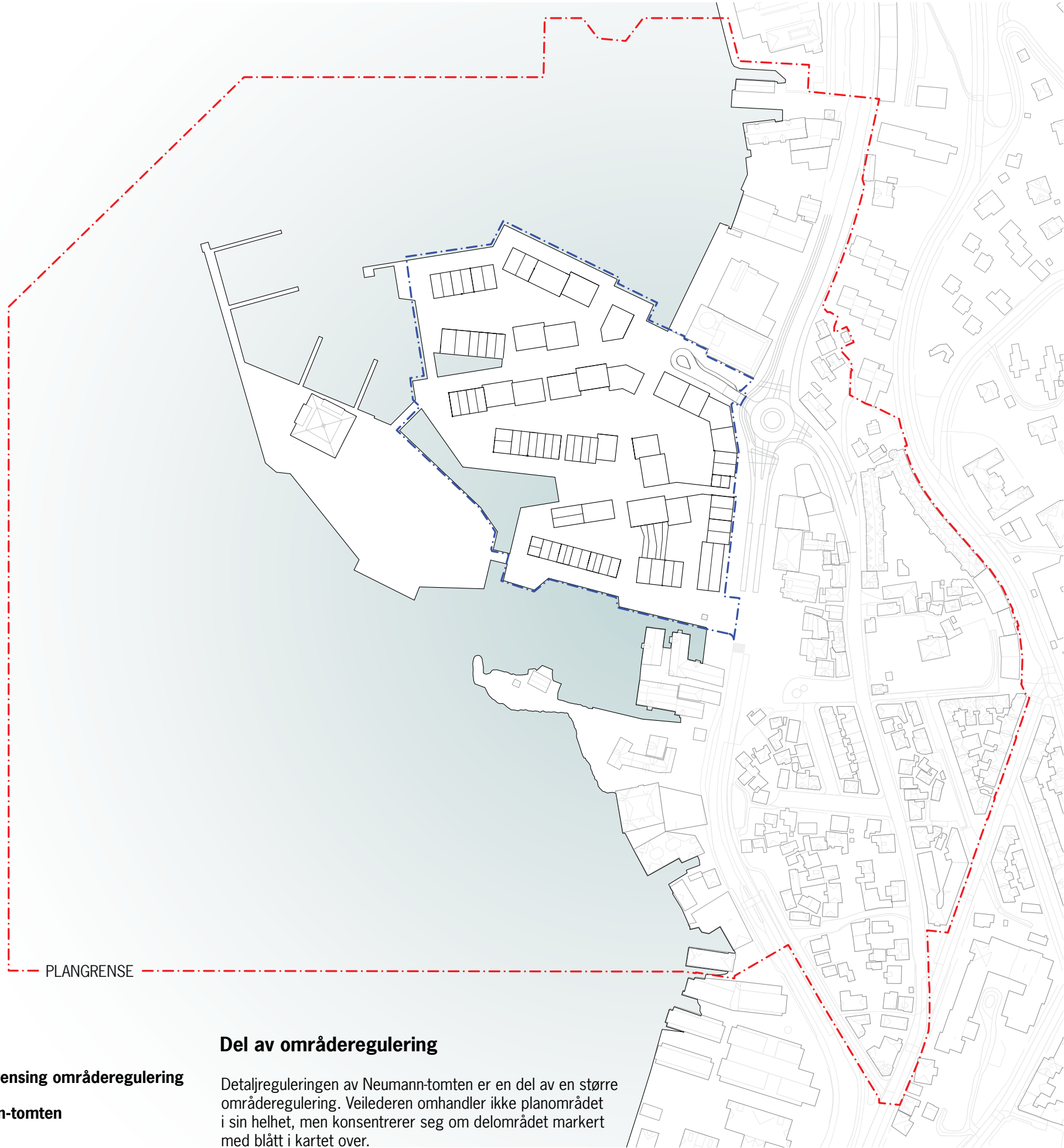
Estetisk utforming
Omhandler hele planområdet og stiller krav om blant annet estetisk utforming med høy kvalitet i formgivning og materialbruk, helhet i bybildet og gode sammenhenger mellom byrommene. I tillegg er det satt spesifikt krav om at formingsveileder skal legges til grunn ved byggesaksbehandlingen innenfor dette området.
- 4.1.1.1

Dokumentasjonskrav for Neumanntomten (bestemmelseområde #22) og KBA16
- 4.1.1.1.a

Omhandler dokumentasjonskrav til byggesaksbehandlingen. Dokumentasjonen skal vise hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt.
- 4.1.2.1

Estetisk utforming
- 4.1.2.1.a

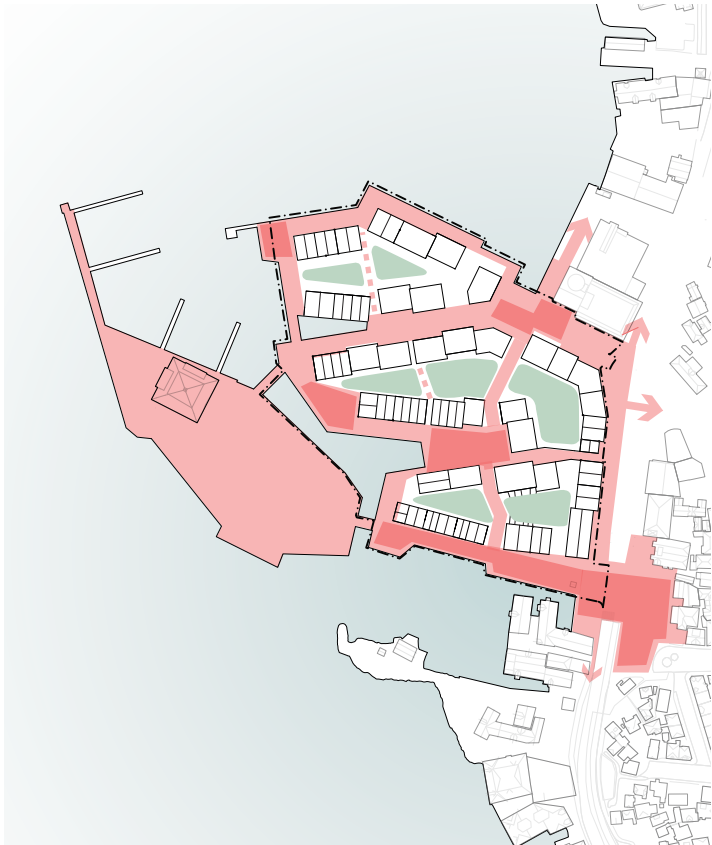
Formingsveileder legges til grunn ved byggesaksbehandlingen.



Del av områderegulering

Detaljreguleringen av Neumann-tomten er en del av en større områderegulering. Veilederen omhandler ikke planområdet i sin helhet, men konsentrerer seg om delområdet markert med blått i kartet over.

Formingsveilederen er utarbeidet av Lundhagem og AtSite for OBOS, i samarbeid med Bergen kommune.



Offentlig rom

- Tre større boligkvarterer definerer skillet mellom de offentlige og semiprivate uterommene.
- Området består av en rekke offentlige rom som er knyttet sammen til et byromsforløp.
- Byromsforløp:
- Sjøpromenaden og gatetun knytter sammen viktige møteplasser og torg til en sekvens av varierte plassrom med sterk egenidentitet.
 - Tydelig semiprivate gårdsrom (fellesareal) innenfor hvert av de tre storkvartalene.
 - Prosjektet gir en opplevelse av kvalitet gjennom variasjon og mangfold.

Grad av offentlige rom / tegnforklaring

Offentlige møteplasser og torg

Offentlige / felles forbindelser, gatetun og opphold

Semiprivate gårdsrom (fellesareal)



Vann møter land

- Planen har som mål å knytte vannet sammen med de viktige offentlige rommene, og tett på boligene.
- Sjøpromenade:
- Kristiansholm blir et viktig og nytt målpunktet i planen
 - Det legges opp til mange ulike kontaktpunkter til sjøen innenfor delområdet Kristiansholm - hver med sin egen stedsidentitet.
 - Sjøpromenaden er i seg selv en viktig kontakt med sjøen, men også den viktig forbindelsen mellom kontaktpunktene.
 - Sjøpromenaden styrker nærheten til sjøen både for de som skal bo her og for de som skal besøke eller bevege seg gjennom området.
 - Sjøpromenadenn tilbyr et mangfold av opplevelser, inviterer til opphold, båtliv og aktiviteter for beboere og besøkende.

Vann møter land

Vandring

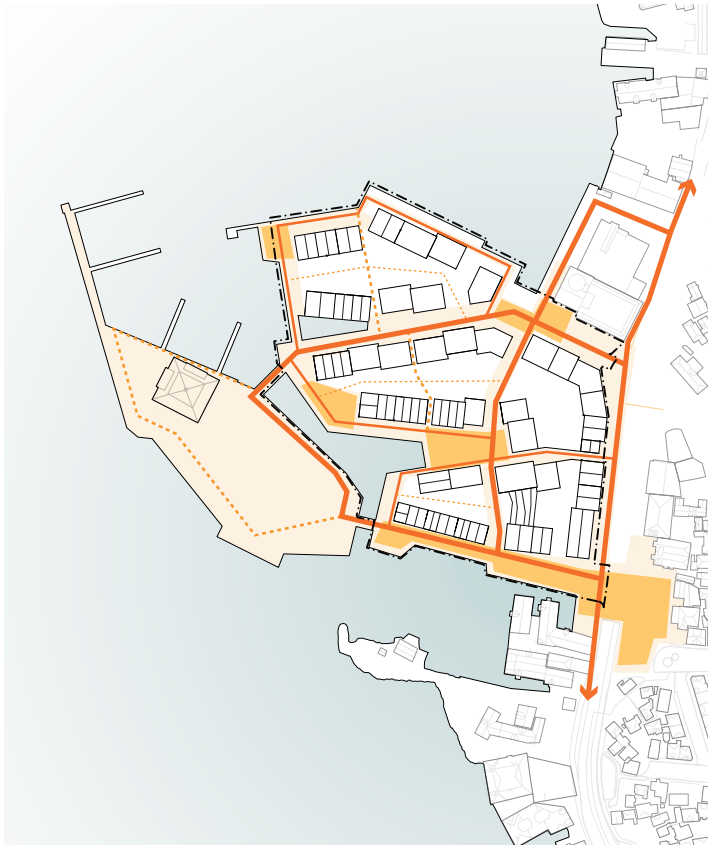
Viktige kontaktpunkter til sjø

Forbindelser



Nabolag med henvendelse til sjø

Alle tre boligkvartalene har henvendelse og kontakt med sjøen og kveldsolen i vest.



Forbindelser

Det er et hirearki av forbindelser; fra viktige gatetun, sjøpromenaden og torg, til små smett og smug. Et finmasket nett for gående, syklende og nyttetraffikk.

Forbindelsene gjennom området knytter de viktige byrommene sammen.

Forbindelser

Viktige offentlige møteplasser og torg

Hovedforbindelser

Stier og smug



Illustrasjon: Mir



1. Planlegging og forberedelse	s. 4-7
2. Bebyggelse og byrom	s. 8-26
Helhet og variasjon	s. 9
Byrom	s. 10-15
Gårdsrom	s. 16
Første etg. og kantsoner	s. 17-18
Materialbruk og vegatasjon	s. 19-20
Fargepalett	s. 21
Balkonger	s. 22
Takutforming	s. 23
Takelementer	s. 24
Høyder	s. 25
Lek og aktivitet / opphold	s. 26

Helhet og variasjon

Bebyggelse skal formes av sted og landskap.

Byrommene skal tilpasse seg områdets særegne strøkskarakter.

Ved utvikling av det enkelte felt tillates det variasjon i arkitektur, materialbruk og fargesetting, samt variasjon i typologier og funksjon basert på prinsipper i denne formingsveilederen. Det skal legges vekt på hvordan det enkelte felt tilpasses den helhetlige utviklingen av området.

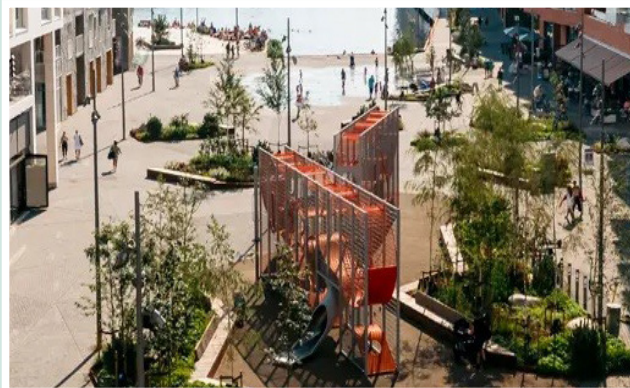
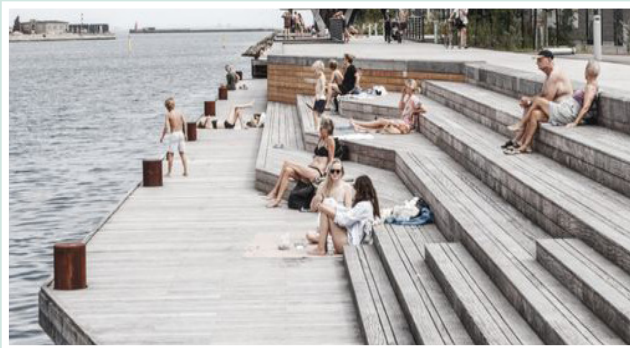
I form og farge skal bebyggelsen spille på lag med sine omgivelser, men allikevel være en nytolkning, fremtidsrettet og som samler det eksisterende og det nye:

- Bygninger, fasader og kantsoner og byrom skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger, vegetasjon, og materialer. Det skal utformes slik at de samspiller estetisk og bruksmessig.
- Visjonen er å skape et helhetlig grep med høy arkitektonisk kvalitet, men gjennom variasjon i utforming og rikdom i uttrykk, farger og materialtet, også skape en unik opplevelse av bebyggelse og byrom.
- Bygningstypologier med en referanse til de omkringliggende historiske byggene er med på å knytte den nye bebyggelsen sammen med den eksisterende og historiske. Den nye bebyggelsen bindes sammen i nye kvartaler og nabolag.



Illustrasjon: Mir

1. **Sjøpromenaden** 
 - Kystkulturrallmenningen
 - Madam Felle-torget og bryggen
 - Utsikten
2. **Byfjordgangen og Silo-plassen** 
3. **Sjøgangen, Smauet og Sjøgaten** 

Inspirasjon:

byrom

1. Sjøpromenaden

Kystkulturalllenningen

Kystkulturalllenningen er en viktig sjøfront med utadrettede fasader i kulturhistoriske omgivelser og den viktigste koblingen mot Sandvikstorget og Kristiansholm.

Intensjon:

- Definere og strukturere hovedgrepet i områdeplanen med utadrettet program, promenade og kaikant.
- Binde sammen Sandvikstorget og Flygaren med et sammenhengende bygulv med helhetlig preg.
- Tilby et mangfold av opplevelser, invitere til opphold, båtliv og arrangementer

Prinsipp for utforming:

- Et sammenhengende bygulv der soner kan utformes som variasjoner i belegget:
- Høydeforskjeller kan utformes som sittetrinn som gir tilkomst til sjøen.
- Punktvis implementering av trær og robuste plantefelt.
- Dersom det viser seg nødvendig med bølgebrytere skal disse innarbeides som en del av en helhetlig utforming og kombineres med sitte- og oppholdsmuligheter med henvendelse til både vannet og allmenningen.
- For å ivareta historiske siktlinjer og kulturmiljøet rundt sjøbodene, samt tilrettelegge for aktivitet og kunnskapsformidling skal det ikke etableres faste vegetasjonsfelt i østlig del av Kystkulturalllenningen (del av o_GG13) og torget foran Fiskerimuseet (o_T03)".



Bestemmelser:

Se prinsipper og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

Kystkulturalllenningen utgjør de sørligste delene av o_GG12 og o_GG13 og er et av de viktigste byrommene innenfor områdereguleringsplanen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden.

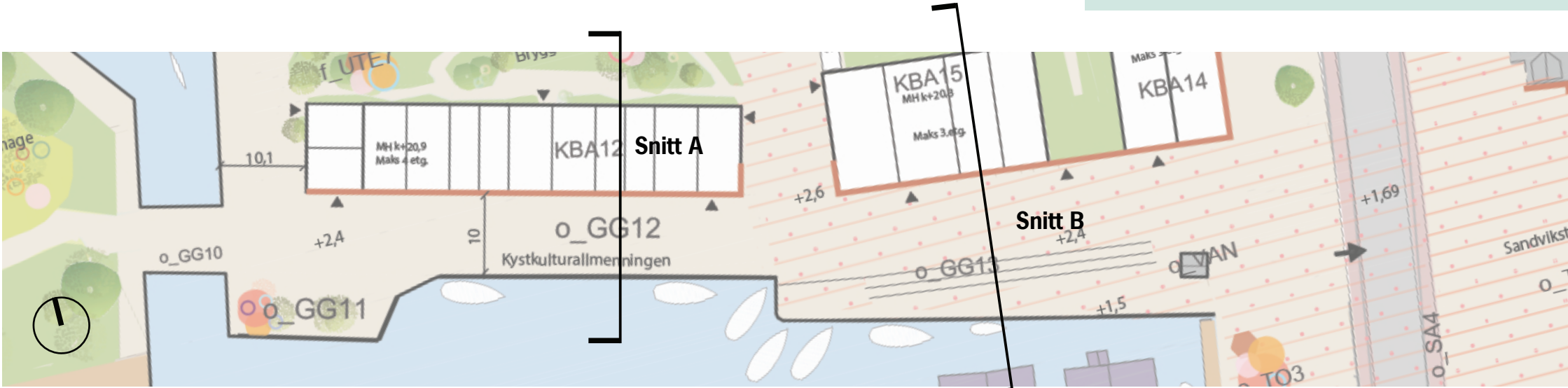
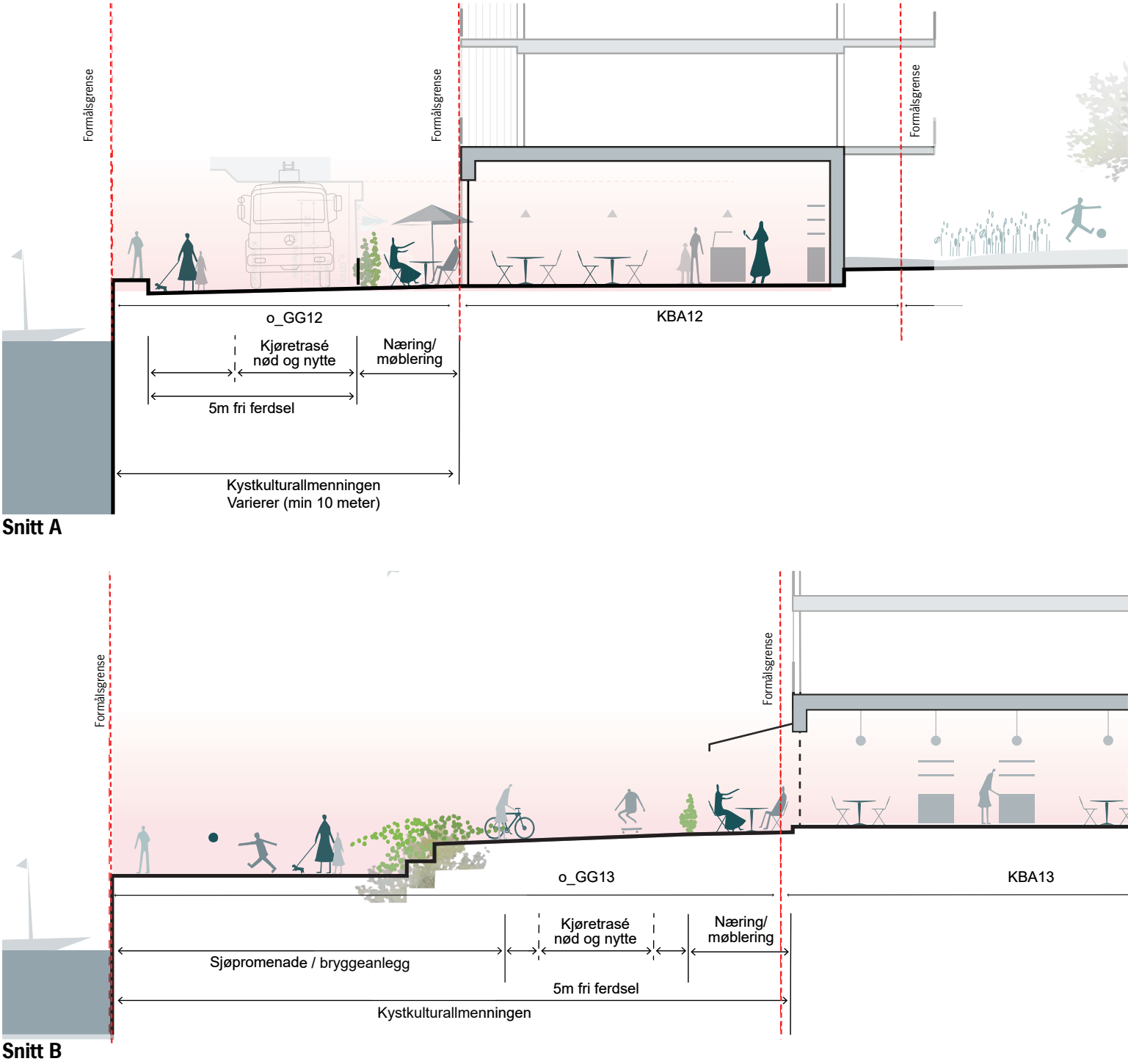
Følgende bestemmelser er spesielt viktige for Kystkulturalllenningen:

- 2.10.2

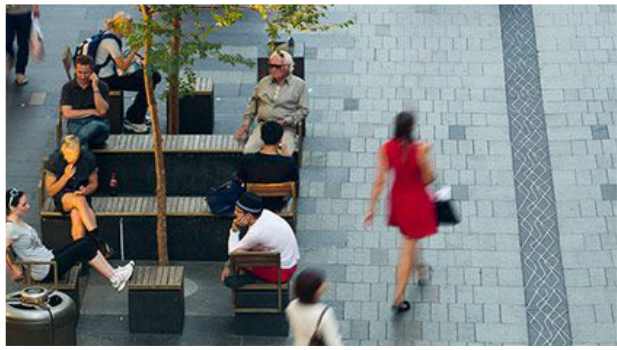
2.10.2.4
- Aktive fasader**

Sikrer at bebyggelsen plasseres i formålsgrensen.
- 4.2.6.7.a

4.2.6.8.a
- Om at kaikant kan brukes til fortøyning av fartøy og at det skal sikres plass til brukere av SH03.
- 4.2.10.1
- Sikrer tilkomst til o_VAN
- 4.3.1.1.c
- Om at Kystkulturalllenningen inngår i området med krav om felles prosess for fastsetting av funksjonsprogram og utforming.



Inspirasjon:



Sammenhengende bygulv med robust materialitet. Diskret markering av og inndeling av oppmerksomhetsfelt og ferdsel.



Aktiv promenade og kaikant. Nedtrapping ned til sjøen med soner for opphold



byrom

1. Sjøpromenaden

Madam Felle-torget og bryggen

Aktive fasader og boligfasader med fleksibilitet for utadrettet virksomhet; næring, bokal eller bolig

Intensjon:

- Utvikle et samlende og inspirerende torg som er åpent for alle.
- Skape et møte med sjøen inspirert av de gamle hopene.
- Tilby et mangfold av opplevelser og invitere til opphold og arrangementer, for alle aldre.
- Sikre et godt og tydelig skille mellom privat uteareal og offentlig strandpromenade for å redusere konfliktpotensialet mellom beboere og besøkende.

Prinsipp for utforming:

- Gjennomgående plassgolv som basis for et mangfold av aktiviteter.
- Vannet trekkes tett inn på torget og varierte sittetrinn i kombinasjon med en liten sandstrand danner overgangen til sjøen og et mangfold av oppholdssteder.
- Innganger til boligene plasseres mot torget for å skape liv.
- Kjøreareal/trasé for nyttetraffikk langs Madam Felle bryggen og over Madam Felle torget markeres i bygulvet og ved hjelp av møblering.
- Trær plantes i grupper integrert med plassen og i belegget.

Bestemmelser:

Se prinsipper og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

Madam Felle-torget og -bryggen utgjør o_TO2, nordlig del av o_GG12, særlig del av o_GG06 og tilhørende anlegg innenfor VBAD. Følgende bestemmelser er spesielt viktige for Madam Felle-torget og -bryggen:

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

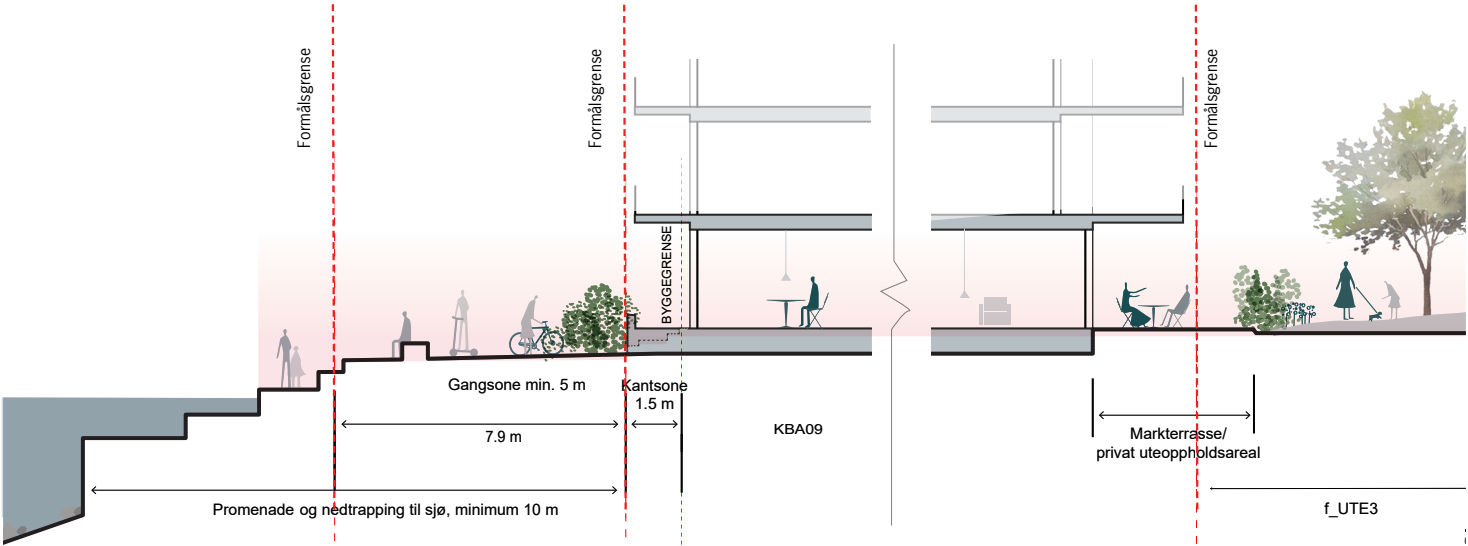
4.2.4.2 Sikrer type innhold og at bygulvet utgjør en funksjonell og visuell helhet sammen med tilgrensende arealformål. Sikrer nedtrapping mot o_VBAD og kjøremønster for nød- og nyttetransport.

4.2.6.7.a Sikrer minimum 10 meter bredde for o_GG06 + deler av VBAD.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

4.4.4 Badeområde.

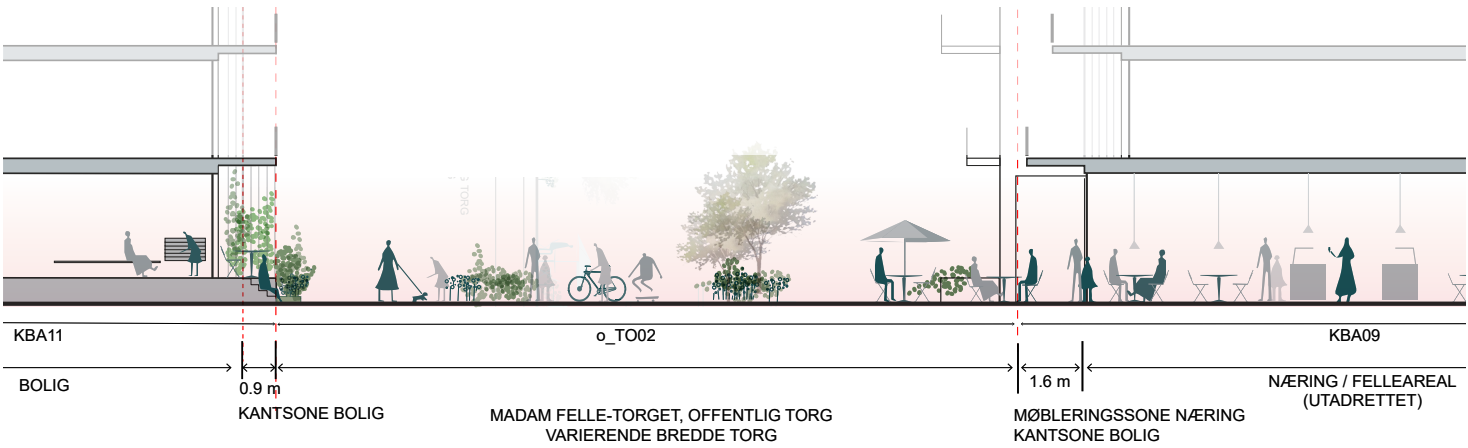
4.4.4.3 Sikrer badestrand innenfor VBAD.



Snitt C



Snitt D



Snitt E

Inspirasjon:



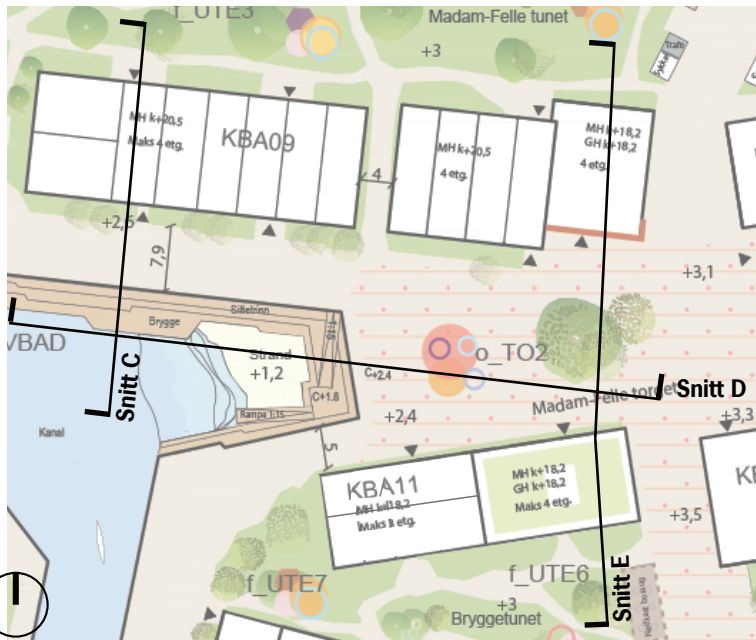
Illustrerer aktivitet og program på offentlig plass



Illustrerer brygge med nivåer



Illustrerer vannlek på offentlig plass



byrom

1. Sjøpromenaden

Utsikten

Sjøfront med tilgrensende boliger

Intensjon:

- Styrke nærheten til sjøen og elementene både for de som skal bo her og for de som skal besøke eller bevege seg gjennom området.
- Sikre at den offentlige promenaden oppleves som tydelig offentlig tilgjengelig.
- Tilby et mangfold av opplevelser, invitere til opphold bryggeaktiviteter for beboere og besøkende.
- Sikre hensynet til naturkvaliteter over og under vann.
- Sikre et godt og tydelig skille mellom privat uteareal og offentlig strandpromenade for å redusere konfliktpotensialet mellom beboere og besøkende.

Prinsipp for utforming:

- Kystvegetasjon benyttes som buffer mot førsteetasjene.
- Dersom det viser seg nødvendig med bølgebrytere skal disse innarbeides som en del av en helhetlig utforming og kombineres med sitte- og oppholdsmuligheter med henvendelse til både vannet og promenaden.
- Opparbeidelse av Sjøpromenaden skal ta hensyn til og bygge opp under, naturkvaliteter både over og under vann
- Minimum 5 meter av promenaden skal avsettes til ferdsel

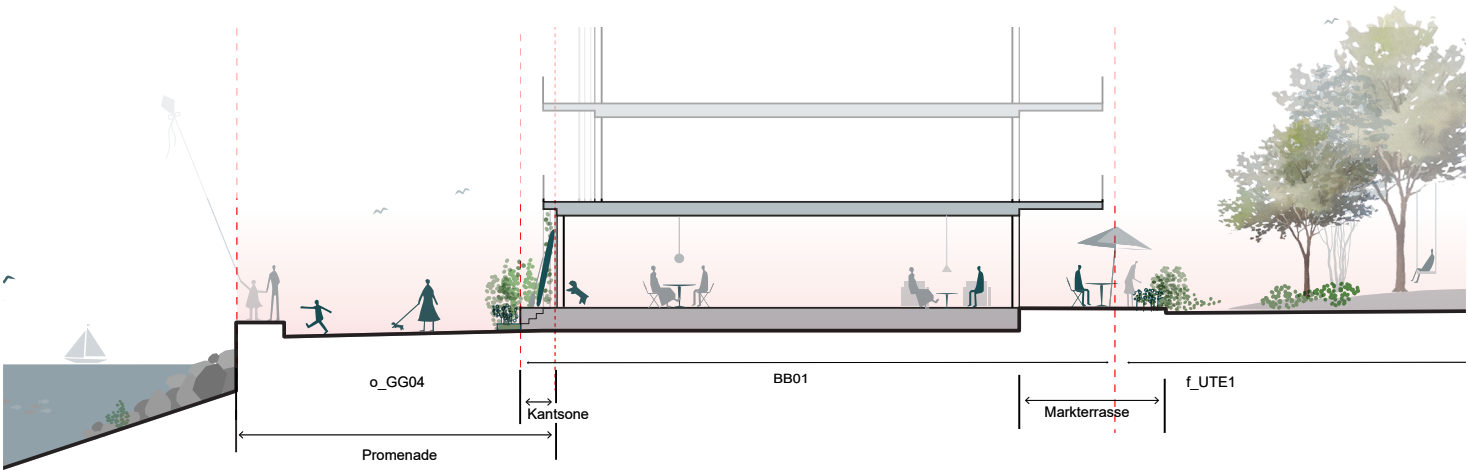
Bestemmelser:

Se prinsippr og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

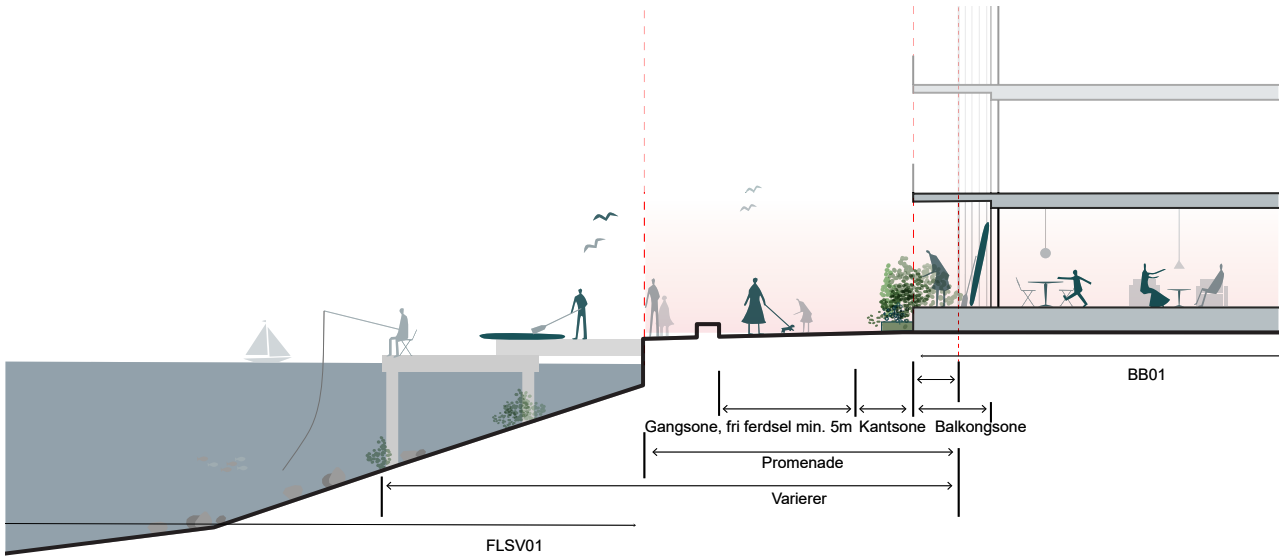
Utsikten utgjør GG03, GG04 og anlegg innenfor FLVS01. Følgende bestemmelser er spesielt viktige for Utsikten:

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.2.6 Gangveg/gangareal/gågate.
- 4.2.6.2.a Sikrer bro med høy arkitektonisk kvalitet innenfor o_GG05.
- 4.2.6.4.a og 4.2.6.5.a Sikrer at sjøpromenaden utformes på en måte som tydelig understreker sjøpromenadens offentlige funksjon.
- 4.4.3.1.a Krav til utforming og tydelig tilgjengelighet for allmennheten innenfor FLVS1.



Snitt F



Snitt G



2. Byfjordgangen og Siloplassen

Byfjordgangen er en av to hovedakser mot den nye parken på Kristiansholm. Byfjordgangen kobler seg på Sjøpromenaden.

Intensjon:

- Lede allmennheten mot Kristiansholm - den nye parken og sjøen i vest.
- Danne en fin og frodig boliggate med urbane kvaliteter, som gir gode og uformelle møteplasser for naboer og brukere av området.
- Sikre et godt og tydelig skille mellom privat uteareal og offentlig gatetun for å redusere konfliktpotensialet mellom beboere og besøkende

Prinsipp for utforming:

- Opphøye inngangsparti og forhager/terrasser med rause kantsoner og buffesoner med vegetasjon mot det offentlige gatetunet.
- Tilbaketrekninger av bygningsstruktur brukes for å skape et organisk og variert gaterom med ulik bredde, variasjon i møblering og muligheter for lek, aktivitet og opphold.
- Gaterommet skal utføres som et sammenhengende gulv på tvers av formålsgrensene.

Siloplassen

Lokal plass med "kiss and ride" og en viktig adkomstsituasjon fra Sjøgaten

Intensjon:

- Invitere til opphold og tilkomst til sjøen.
- Forbedre hverdagslogistikk og annen logistikk både for beboere, besøkende og naboområder i Sandviken.
- Koble ny bebyggelse på Kristiansholm opp mot aktiviteter på BAS og andre destinasjoner langs sjøen lenger nord.
- Privattrafikk tillates ikke lenger inn i området enn til Siloplassen.

Prinsipp for utforming:

- Valg av materialer skal speile viktigheten av plassen som møte mellom ulike brukere og inngangsport mot Kristiansholm og resten av området.
- Overgangene mellom og bruk av ulike materialer skal tydeliggjøre ulike trafikantenes bruk av og bevegelse gjennom plassen. Materialer og beplantning skal gjøre ønsket bevegelsesmønster lett lesbart.
- Pullerter, avvisende kantstein eller andre tilsvarende virkemidler skal benyttes for å avgrense uønsket trafikk inn på Neumann-tomten.

Bestemmelser:

Se prinsipp og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

Byfjordgangen er nordligste del av o_GG06 og skal etableres som en urban boliggate mellom Siloplassen og ny bro ut mot Flygaren. Følgende bestemmelse er spesielt viktige for Byfjordgangen:

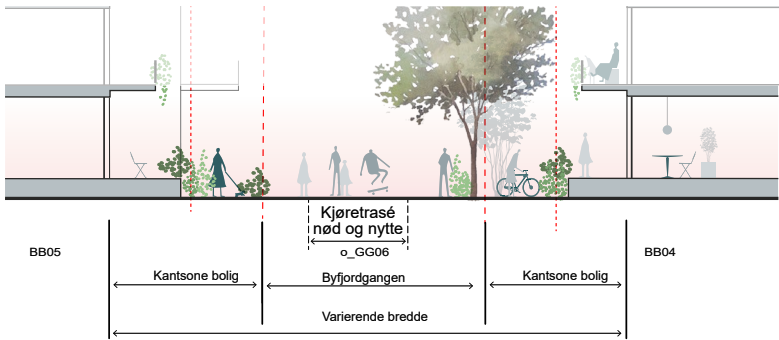
2.10 Kantsoner og aktive fasader
2.10.2.4 Tilbaketrekning i bebyggelsen tillates her da dette ikke er aktive fasader.

Se prinsipp og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

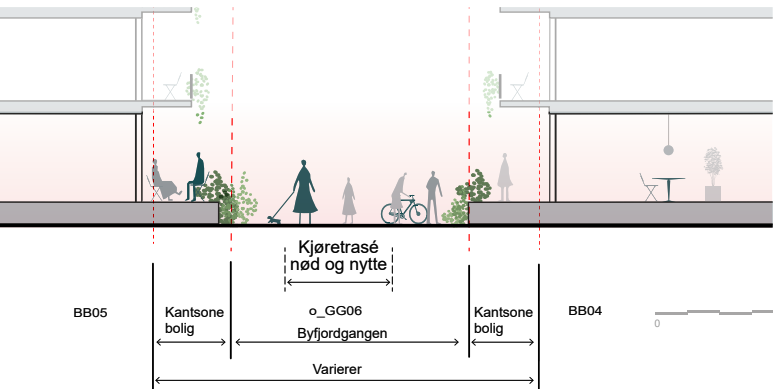
Siloplassen utgjør området mellom BAS-siloen (KBA04) og ny bebyggelse på Neumann-tomten. o_TO1, snuplass og hente- og bringeplasser (o_GG06, o_GG07, o_KV03, o_P, o_F02 og o_F03) Følgende bestemmelser er spesielt viktige for Siloplassen:

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.2.3 Fortau.
4.2.3.1 Sikrer tilkomst til silokjeller som del av innholdet i o_F02.

4.2.4 Torg
4.2.4.1.a Sikrer nedtrapping mot sjøen (FLVS3) og at det er tydelig at sjøpromenaden er offentlig tilgjengelig. Sikrer også området skal fremstå som en samlet plass med et helhetlig uttrykk.



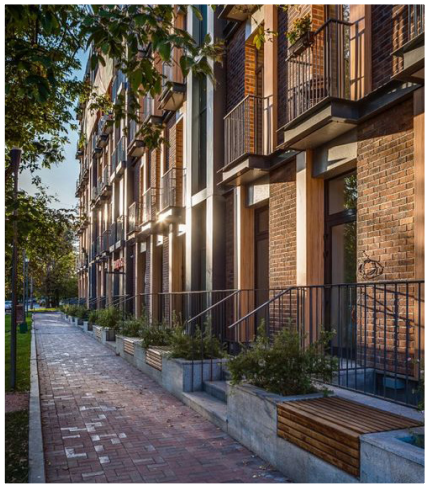
Snitt H



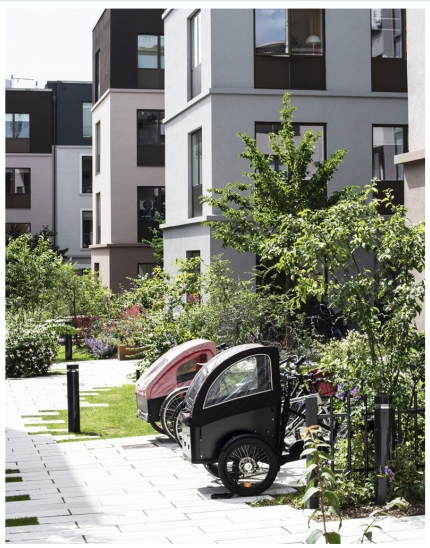
Snitt I



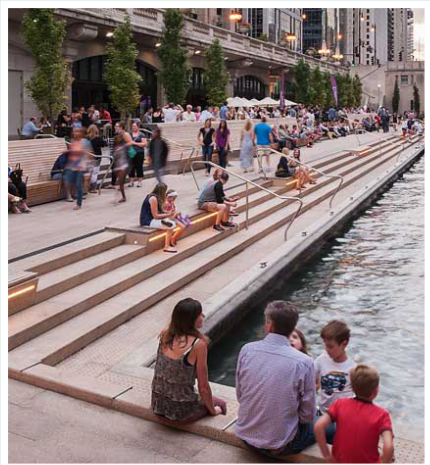
Inspirasjon:



Illustrerer kantsoner mot boligfasade



Illustrerer grønnstruktur med lommer for sykkelparkering og opphold



Trapper ned not sjøen vil være en kvalitet for studenter på BAS og området generelt

3. Sjøgangen, smauet og Sjøgaten

Sentralt gatetun for syklende, gående og nyttetraffikk. Danner en gjennomgående forbindelse - fra vann til vann Siloplassen i nord, og Kystkulturallmenningen i sør.

Intensjon:

- Sjøgangen skal fremstå som et urbant gatetun for gående, syklende og nød- nyttetraffikk.

Prinsipp for utforming:

- Gjennomgående belegg fra fasade til fasade slik at hele Sjøgangen oppleves som ett sammenhengende gulv.
- Trasé for nyttetraffikk markeres som del av belegget, f.eks. som to kantsteinslinjer uten vis.
- Frodig vegetasjon, både mellom gårdsrom og mellom bygg, som klatreplanter inntil fasader, sikrer at Sjøgangen oppleves som et grønt rom å ferdes gjennom.

Smauet

Smalere forbindelse og viktig snarvei fra Sjøgaten til Madam Felle-torget

Intensjon:

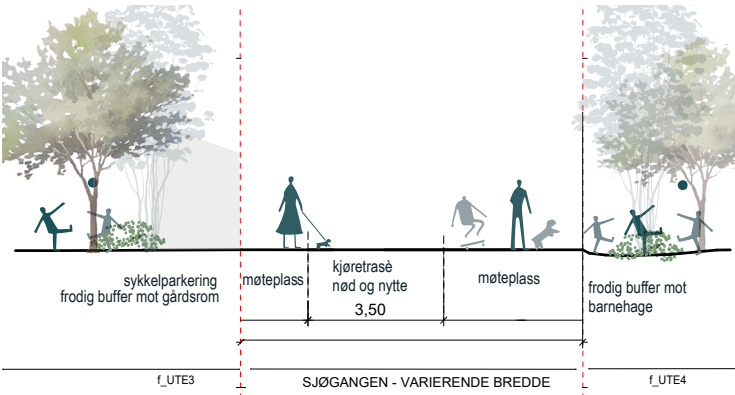
- "Smauet" skal danne en tydelig referanse til de smale smettene og smugene i den historiske byboligstrukturen i Bergen.
- "Smauet" skal skape en tydelig og attraktiv forbindelse mellom Sjøgaten til Madam Felle-torget og den nye hopen/stranden, som danner en tydelig referanse til de smale smugene i det historiske kulturmiljøet i nærområdet.

Prinsipp for utforming:

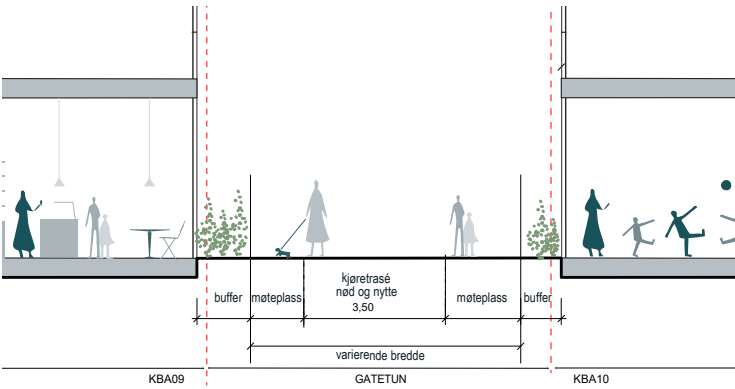
- Innganger, aktivitet i førsteetasjen, møblering, terrengoppbygging og belysning skal sikre opplevelsen av et trygt byrom man har lyst til å ferdes gjennom hele døgnet.
- Ved etablering av andre smug og passasjer mellom bebyggelse fra gårdsrom til gatetun / torg skal kvaliteter som belysning, beplantning og møblering sikre trygge byrom og forbindelser. Disse forbindelsene er viktige og skaper tilsvarende Smuget en finmaskethet av forbindelser.



Illustrasjonen over viser siktlinjen sett fra Sjøgaten mot Madam Felle torget. Illustrasjon: Mir



Snitt J



Snitt K



Sjøgaten

Sentral og viktig bygate som kobler området sammen.

Intensjon:

- Skal være en urban bygate med aktive fasader.
- Sjøgaten er hovedgaten som kobler transformasjonsområdet på Neumann-tomten til resten av Sandviken

Prinsipp for utforming:

- Sjøgaten skal fremstå som en bygate. Krav til aktive fasader langs Sjøgaten inviterer til aktiv bruk av lokalene i førsteetasje.
- Mulighet for inntrukne inngangspartier for boligene skiller det offentlige og private.

Bestemmelser:

Se prinsipp og krav i bestemmelser om innhold i byrom på side 19 i denne veilederen.

Sjøgangen er strekket som går parallelt med Sjøgaten og strekker seg fra BAS i nord til Fiskerimuseet i sør. Sjøgangen består av o_GG07, o_T02 og nordlig del av o_GG13. Sjøgaten er i hovedsak o_F07.

Smauet utgjør o_GG09 og kobler Sjøgaten (o_KV02) og o_T02.

Følgende bestemmelser er spesielt viktige for Sjøgangen, Sjøgaten og smauet.

- 2.10**
 - 2.10.2** **Kantsoner og aktive fasader**
Sikrer aktive fasader og og at bebyggelsen i hovedsak plasseres i formålsgrensen langs Sjøgaten (o_KV02).
- 4.1.2** **Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22)**
 - 4.1.2.9.c** Sikrer inngang til offentlig tilgjengelig parkering-sareal i KBA08 for økt aktivitet.
- 4.1.3** **BB01-BB05 og KBA05-KBA15**
 - 4.1.3.11** Åpner smauet mot Sjøgaten (o_KV02) og inviterer inn, ved å sikre at sørligste del av bebyggelse innenfor KBA08 trekkes tilbake fra fortau o_F07 med minst 2 meter og at møne står 90 grader på møne til nabobygg i nord.
 - 4.1.3.16** Sikrer at det etableres inngangsparti for bolig, innendørs fellesareal eller sykkelparkering i førsteetasje mot o_GG09.
 - 4.1.3.20.c** Sikrer en god overgang mellom smauet (o_GG09) og uteoppholdsarealet innenfor f_UTE04 og bestemmelsesområde #9.
- 4.2** **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - 4.2.3** Fortau
 - 4.2.3.3** Sikrer plass til bytrær med tilhørende rotsystem innenfor o_F07.

Inspirasjon:



Illustrerer smug mot torg og gågate tilpasset historisk bebyggelse



Bildet over og under: Illustrerer kvaliteter og frodig vegetasjon og kvaliteter i smalere byrom



Viser smug ved Kystkultursenteret.

byrom

Gårdsrom

Intensjon:

- Danne generøse gårdsrom som skal være uformelle, innbydende og fungere som gode samlingspunkt for naboene i kvartalet.

Prinsipper for utforming:

- Felles gårdsrom, også over dekke p-kjeller, utformes med et mangfold av typer beplantning og flater med ulike bruksområder: gress, bed, møblering, sandlek, sykkelparkering, etc .
- Gårdsrommene er en viktig del av overvannshåndteringen, og skal utformes med permeable flater og stor andel av gress- og plantefelt med god lagringsevne i vekstjordlaget.
- Regnvann ved nedbørstopper samles i fordypninger, f.eks. i form av regnbed eller nedsenkete gressarealer.
- Konstruksjoner / mindre bygg i gårdsrommet som drivhus, pergolaer, etc. innarbeides som en integrert del av et helhetsgrep for det enkelte gårdsrommet.
- Private uteområder skjermes med hekker eller plantefelt i varierende plantesorter.



Foto: Brick

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for byrom - **gårdsrom**:

- | | |
|--------------------------|--|
| 2 | Fellesbestemmelser for hele planområdet
Sikrer ulike kvaliteter også for gårdsrommene, som f.eks. 2.2 Estetisk utforming, 2.5 Vegetasjon, 2.7 Overvannshåndtering, 2.10 om kantsoner. |
| 4.1.3.17.a | Sikrer at boliger i første etasje får privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligen med føringer for overgang mot fellesareal. |
| 4.1.3.17.b | Sikrer kvaliteter i gårdsrommene. Blant annet tilstrekkelig jorddybde og at trær inngår som en del av beplantningen i alle gårdsrom. Sikrer i tillegg overvannshåndtering som øker opplevelseskvalitetene. |
| 4.1.3.17.c og 4.1.3.17.d | Sikrer ønsket innhold og utforming av gårdsrommene. |
| 4.1.3.18 - 4.1.3.21 | Sikrer konkrete kvaliteter innenfor spesifikke uteoppholdsareal. |



Inspirasjon:

Integrert belegg og vegetasjon danner naturlige og opplevelsesrike bevegelsesmønstre



Første etg. og kantsoner

Utadrettede funksjoner og aktive fasader

Intensjon

- Sikre utforming av første etasje, kantsoner og buffersone som avgjørende kvalitet for opplevelsen av bebyggelse og byrom.
- Stimulere til aktiv bruk av gater og byrom, og å øke opplevelseskvaliteten på gateplan.
- Gi de ulike byrommene tydelige og ulike funksjoner og karakterer.
- Håndtere overgangen mellom offentlige, fellesareal og det private.

Kantsoner er koblingen mellom funksjon og program i 1. etasje, bygningens fasade og byrommets flate.

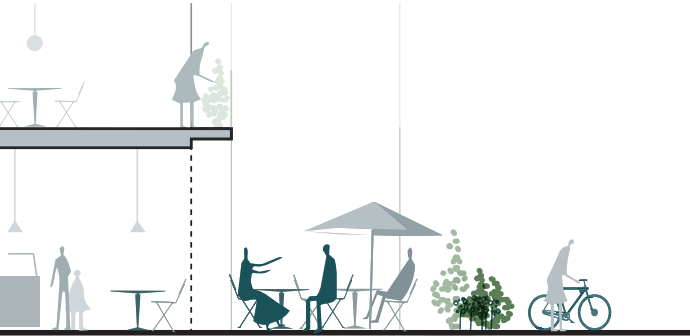
Aktive fasader defineres som publikumsrettede funksjoner med programåpne fasader på 1. etasje som viser aktiviteten innenfor, og hvor det er aktivt samspill mellom livet i byen og livet i bygningene.

Aktive fasader skal støtte opp om byrommets karakter og bidra til et godt samspill mellom livet i bygningen og livet i byrommet.

Buffersone er skillet mellom den private kantsonen og offentlig areal. Buffersonene er overgangssonen som skaper tilstrekkelig avstand mellom de ulike formålene. Buffersonen kan etableres som en møbleringssone eller beplantning.

Prinsipp for utforming:

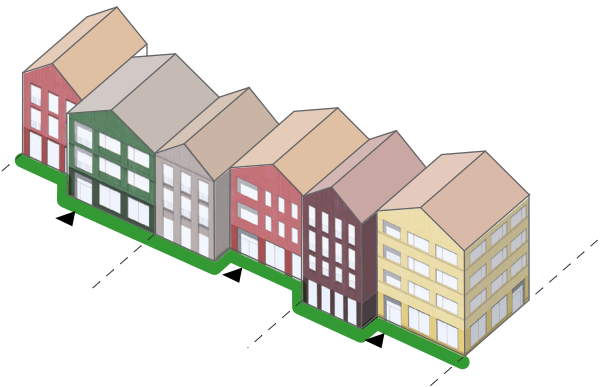
- Utadrettede førsteetasjer og aktive fasader med tilhørende møbleringssone. Førsteetasjens program trekkes ut i byrommet - og byrommet inn i førsteetasje:



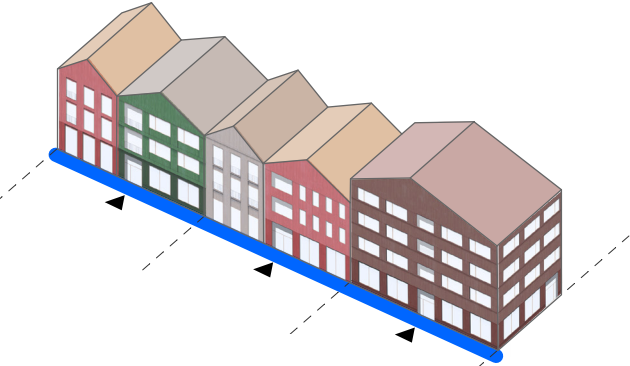
- Utadrettede funksjoner er plassert mot offentlige byrom. Fellesfunksjoner og annet publikumsvennlig program har fasade og kantsoner som fremstår åpen og inviterende:



- Formålsgrenser for de enkelte felt rommer en fleksibilitet for forskyvninger av bebyggelse og fasade. Fleksibiliteten skal gi en ønsket variasjon i bebyggelse og byrom. Tilbaketrekkninger og nisjer i gaterommet for innganger, plass til opphold, grønne elementer m.m., er med på å gi stedet karakter:



- For bebyggelse mot Kystkulturalmenningen og Sjøgaten gjelder mindre fleksibilitet og et strammere fasadeliv mot gate.



Bestemmelser:

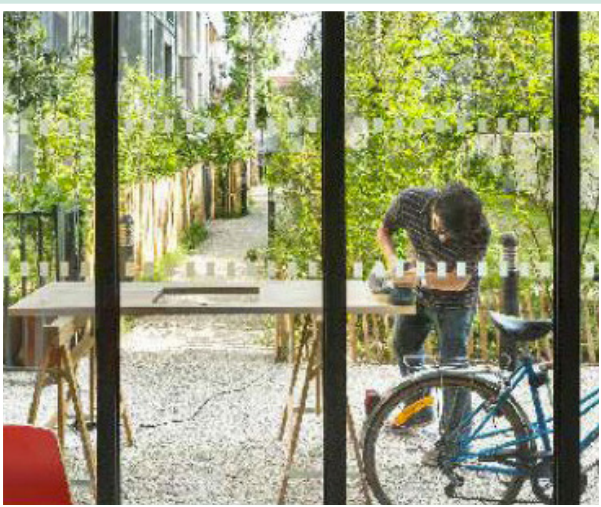
Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **aktive fasader og kantsoner**:

2.10.1.1	Kobler formingsveileder og bestemmelser vedr. kantsoner
2.10.2.1	Kobler formingsveileder og plassering av de aktive fasadene.
2.10.2.3	Angir hvilke funksjoner som tillates der det er krav om aktive fasader.
2.10.2.4	Sikrer at bebyggelsen i hovedsak plasseres i formålsgrensen i gater med krav om aktive fasader.
2.10.2.5	Sikrer etasjehøyde på førsteetasjen i gater med krav om aktive fasader.
4.1.1.1.a	Stiller krav om å dokumentere hvordan føringene i formingsveileder er ivarettatt.
4.1.2.8.e	Åpner for at innendørs fellesareal kan tillates i gater med krav om aktive fasader.

Inspirasjon:



Illustrerer utadrettet fasade med servering og grad av stor åpenhet og møbleringssone utenfor.



Illustrerer utadrettet fasade med fellesfunksjoner med stor grad av åpenhet.



Illustrerer tydelig markering av første etasje mot gateplan med inntrukne partier og skifte i materialbruk.



Illustrerer hvordan bygulvet inne og ute flyter over i hverandre . aktiv 1. etg.

bebyggelse og byrom

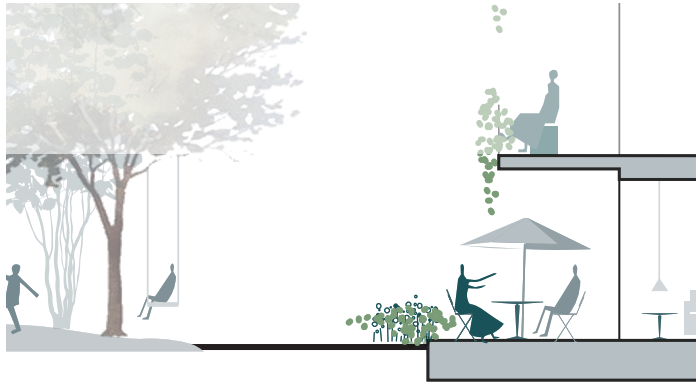
Første etg. og kantsoner

Boligfasader



Prinsipp for utforming:

- Boligfasader skal ha hevet førsteetasje mot offentlige byrom i tråd med bestemmelsene og hvilken eksponeringsgrad de har mot tiliggende offentlige arealer.
- Den private kantsonen skiller mellom privat og offentlig areal med varierende bredde mellom 0,9m og 2,6 m fra fasade. Buffersone kommer i tillegg:
- Kantsone inn mot gårdsrom skiller privat areal og felles gårdsrom. Privat uteoppholdsareal for boliger i første etasje skal ha større dybde enn overliggende balkong og maks dybde 4 meter fra ytterste fasadeliv:



Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **kantsoner for boligfasader:**

- 2.10.1.1 Stiller konkrete kvalitets- og funksjonskrav og henviser til intensjoner og prinsipp i formingsveileder.
- 4.1.1.1 Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16
- 4.1.1.1.a Stiller krav om å dokumentere hvordan føringene i formingsveileder er ivarettatt.
- 4.1.3 BB01-BB05 og KBA05-KBA15
- 4.1.3.6 Sikrer at boliger i første etasje skal være hevet over gateplan.
- 4.1.3.17 Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)
- 4.1.3.17.a Sikrer en god overgang mot felles uteoppholdsareal.

Inspirasjon:



Illustrerer boligfasade med hevet 1 etg der kantsone og buffersone danner en fin overgang mellom det private og det offentlige.



Illustrerer skille mellom privat uteplass og felles gårdsrom.



Illustrerer markering av førsteetasje og buffersone



Illustrerer kvaliteten av kantsoner og buffersone mellom bolig og gaterom / byrom.

Materialbruk og vegetasjon

Intensjon:

- Robuste materialer som eldes på en god måte og som tåler sjønært vestlandsklima er bærekraftig og skal utgjøre et viktig samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse i området.
- Variasjon i materialbruk, med fokus på et samlet helhetlig uttrykk skal sikre et estetisk samspill mellom bygg og mellom bygg og uterom / byrom. Valg av materialer skal også bidra til å angi program og bruk.
- Nybygg skal tilpasse seg materialbruken i det omkringliggende kulturmiljø.

Prinsipp for utforming:

- Ved utvikling av det enkelte felt tillates det variasjon i arkitektur, materialbruk og fargesetting, men det skal legges vekt på hvordan det enkelte felt tilpasser seg den helhetlige utviklingen av Kristiansholm.
- Innenfor ett bygg eller en samlet bygningsstruktur skal materialer, farger og arkitektur fremstå med et enhetlig fasadeuttrykk. Et fasadeuttrykk kan gjentas mellom to bygg dersom ett eller flere ulike fasadeuttrykk skiller, enten i farge eller materialbruk eller begge deler.
- Tak, balkonger og rekkverk, nedløp og beslag, inngangspartier og andre bygningselementer skal behandles som en viktig del av det samlede fasadeuttrykket. Utforming og farger skal harmonere.
- I uterommene skal det velges robuste og varige materialer som kan gjenbrukes og utbedres.
- Valg av belegg, møblering, belysning, beplantning og generelt byromsinventar skal ses i sammenheng slik at bygulvet fremstår med en helhetlig karakter og kvalitet.
- For gatetun, torg og gågater tillates variasjon i valg av fargenyanser, dimensjoner på flater og tekstur i belegning for å skille mellom ulike soner og ulik bruk, men utforming skal ses i sammenheng og tilpasses den helhetlige utviklingen av Kristiansholm.

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for **materialbruk**:

4.1.1.1 Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16

4.1.1.1.a Krav om redegjørelse for hvordan blant annet material- og fargepalett for den nye bebyggelsen oppfyller intensjonene i formingsveilederen.

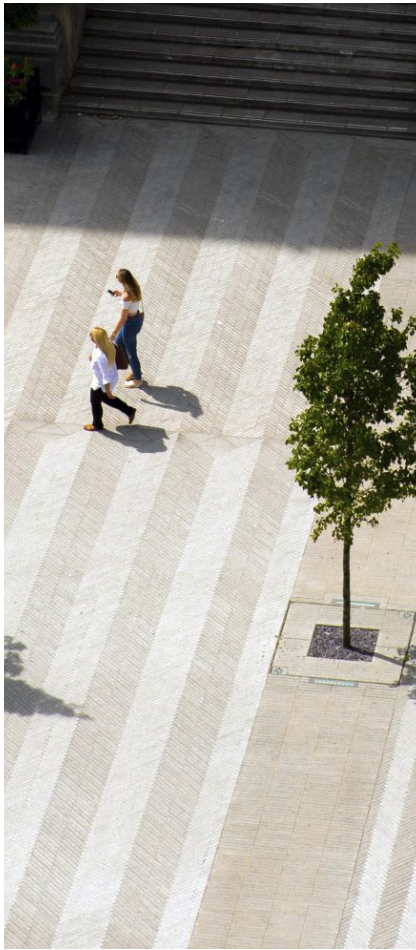
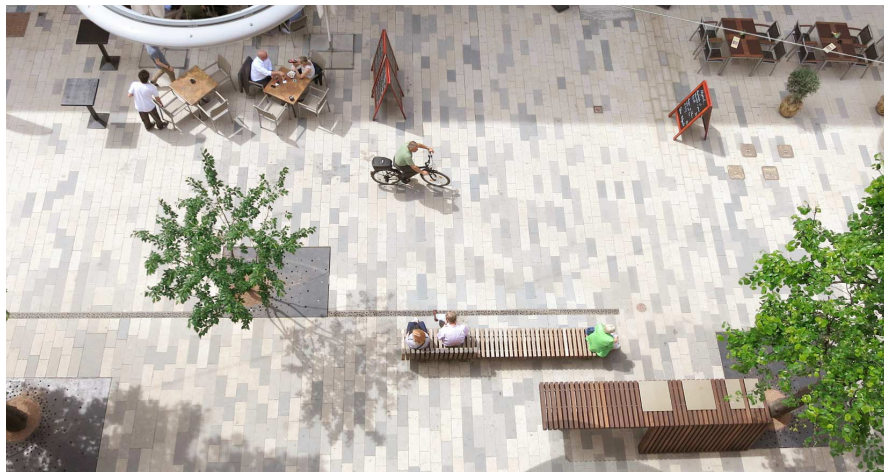
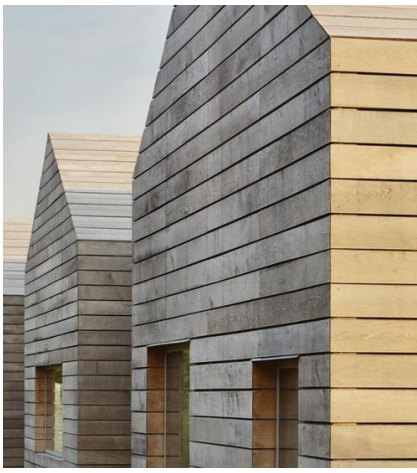
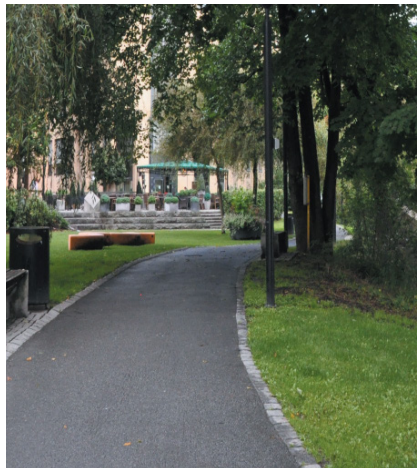
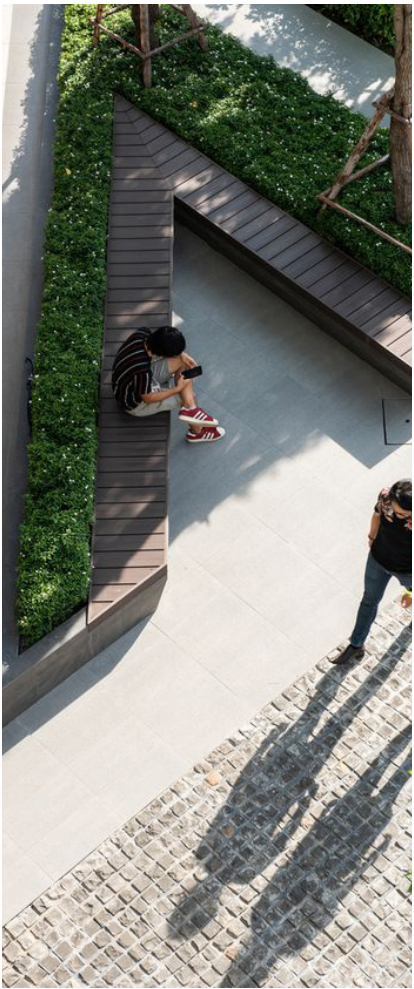
4.1.1.1.b Krav om at utomhusplanen blant annet skal vise utforming, materialbruk, møblering og belysning både i gårdsrom og i offentlige gater og byrom.

4.1.2 Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22)

4.1.2.1 Estetisk utforming

4.1.2.1.a Krever at intensjoner og prinsipper i denne formingsveilederen legges til grunn i byggesaksbehandlingen

4.1.2.1.b Setter krav om tilpasning av materialbruken og -paletten i omkringliggende kulturmiljø.



Materialbruk og vegetasjon

Intensjon:

Vegetasjonen skal skape gode rammer rundt livet på Neumann-tomten. Vegetasjonen skal også bidra til å:

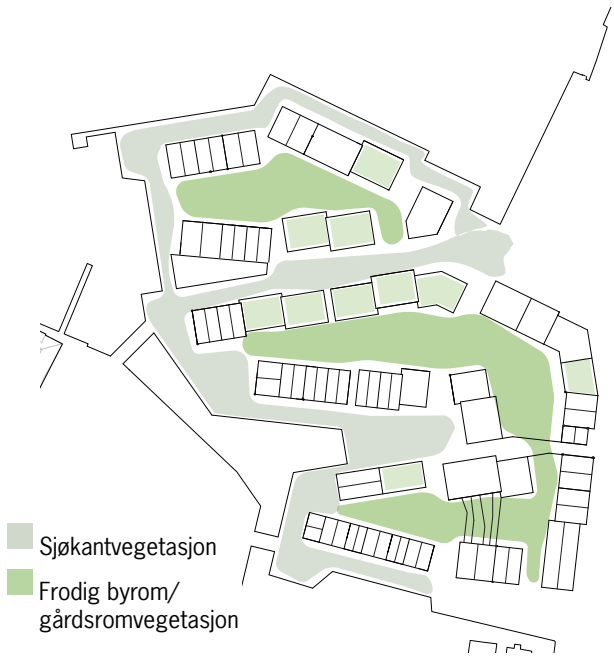
- Øke det biologiske mangfoldet
- Skape nærkontakt mellom bolig og uterom
- Motivere til bruk, møter og aktivitet
- Forsterke følelsen av å bo ved sjøen

Prinsipp for utforming:

- Beplantningskonseptet skal ta utgangspunkt i et stort innslag av stedegne, naturlig tilhørende arter, som er robuste og tilpasset beliggenheten med mye vind og salt i luften.
- For helårsvegetasjon skal det sikres tilstrekkelig vekstlag for planlagt vegetasjon.
- Området skal deles inn i ulike soner med varierende og delvis overlappende plantesamfunn med hovedvekt på kystvegetasjon langs sjøkanten og frodigere byrom- og gårdsromvegetasjon.
- Vegetasjon i by- og gårdsrom er mer beskyttet for vær og vind fra havet, og skal være artsrik. Den skal ha variasjon i høyde, form, farge og blomstring og skal kombineres med nyttevekster og arealer for dyrkning.



Foto: Mir



Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **vegetasjon**:

- | | |
|----------------|---|
| 2 | Fellesbestemmelser for hele planområdet |
| 2.5 | Vegetasjon |
| 2.5.1 | Setter blant annet krav til type beplantning og kvalitet på denne. |
| 4.1.1.1 | Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16. |
| 4.1.1.1.b | Setter krav om at vegetasjon, trær skal fremkomme i utomhusplanen. |

Inspirasjon:



Fargepalett

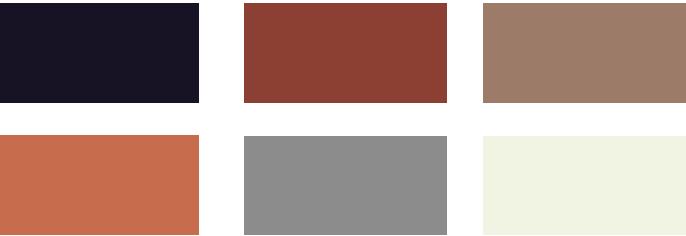
Intensjon:

Det nærliggende området til tomten er preget av utstrakt bruk av farger. Bruk av farger er et viktig grep slik at ny bebyggelse på Kristiansholm fremstår som en integrert del av sin kontekst. Som utgangspunkt for fargepaletten er det tatt utgangspunkt i en variasjon av naturtoner, rødtoner, oker og grønntoner.

Prinsipp for utforming:

Innenfor hvert felt skal det være variasjon av farger som harmonerer med den historiske bebyggelsen i området.

Naturtoner



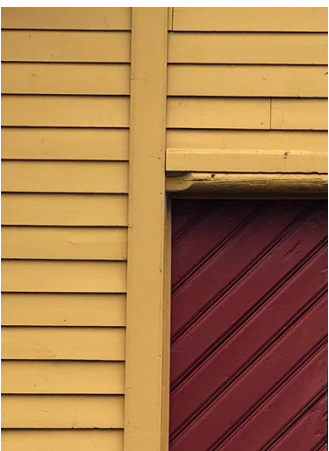
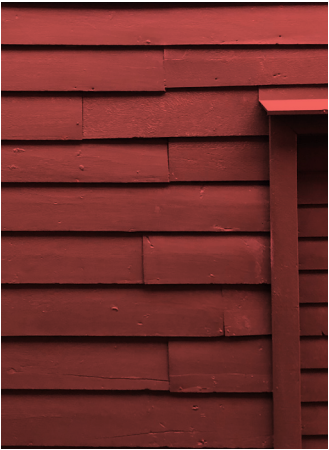
Rødtoner



Oker



Grønntoner



Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse og byrom - **fargepalett**:

- 4.1.1.1 Dokumentasjonskrav for Neumanntomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16**
 - 4.1.1.1.a Krav om redgjørelse for hvordan blant annet material- og fargepalett for den nye bebyggelsen oppfyller intensjonene i formingsveilederen.
- 4.1.2. Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16**
 - 4.1.2.1.b Sikrer at nybygg skal bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø.
 - 4.1.2.5.a Sikrer at materialbruk og farger på nødvendige nettstasjoner fremstår helhetlig med omkringliggende bebyggelse.

Intensjon:

Å sikre gode uteoppholdsarealer for beboere, samt sikre gode arkitektoniske kvaliteter.

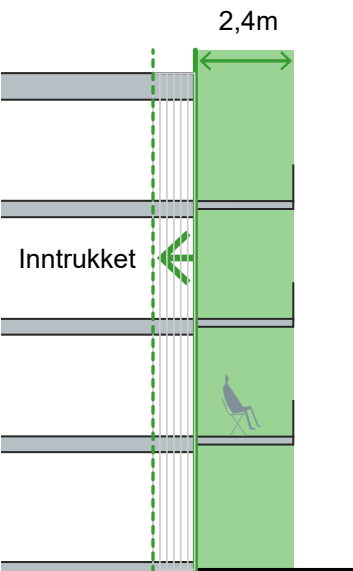
Prinsipp for utforming:

- Det legges opp til fire forskjellige inndelinger av balkonger.
- Balkonger er en viktig del av fasadeuttrykket og skal fremstå som en integrert del av bygningskropp, fasadelivet og arkitekturen.
- Avstand mellom bebyggelse, inkludert balkong, skal aldri være mindre enn 7 m.
- Kvalitet på det private uteoppholdsarealet skal ikke gå på bekostning av bokvalitet og kvalitet i byrom og fellesarealene.
- Hjørnebalkonger skal være helt eller delvis inntrukket på en side.
- Inntrukne og delvis inntrukne balkonger tillates generelt.

Bestemmelser:

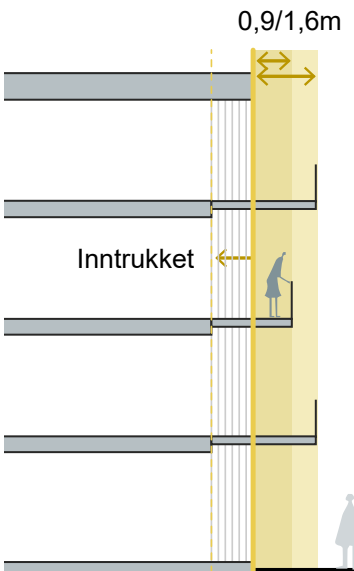
Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse.

2.2	Estetisk utforming
2.2.2	Det tillates ikke innglassede balkonger.
4.1.1.1	Dokumentasjonskrav for Neumanntomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16
4.1.1.1.b	Sikrer at balkonger inngår i utomhusplan
4.1.2.4	Byggegrenser
4.1.2.4.a	Balkonger kan tillates å krage ut over byggegrensen som vist i formingsveileder
4.1.2.4.b	All utkraging over offentlig samferdselsanlegg skal ha fri høyde på minimum 4,5 meter.



Maks 2,4 m fra ytterste fasadeliv

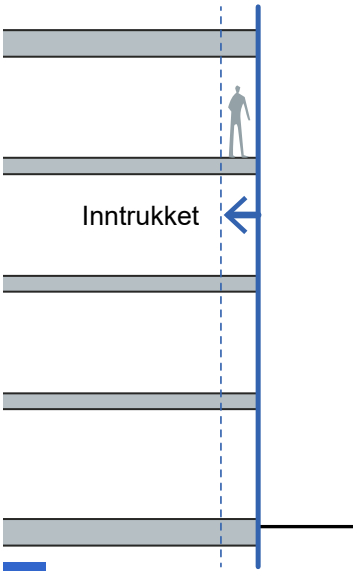
Store balkonger langt utenfor fasadeliv tillates kun inn mot private gårdsrom. For balkonger mot private gårdsrom tillates balkonger maks 2,4 m fra **ytterste** fasadeliv.



Maks 1,6 m fra ytterste fasadeliv

Maks 0,9 m fra ytterste fasadeliv

Store balkonger langt utenfor fasadeliv skal begrenses mot offentlige rom. Mot offentlige rom tillates maks 0,9 eller 1,6 m fra **ytterste** fasadeliv. Inntrukne, eller delvis inntrukne balkonger tillates generelt.



Inntrukket/fransk balkong

Inntrukkede balkonger eller franske balkonger tillates generelt. Inntrukkede balkonger eller franske balkonger tillates også mot viktige offentlige rom der større balkonger skal unngås.



Balkonger tillates fra og med 2. etg.

- Tillates ikke balkonger utenfor fasadeliv
- Tillates balkonger *utenfor* fasadeliv; maks 0,9 m fra ytterste fasadeliv. Inntrukne balkonger tillates
- Tillates balkonger *utenfor* fasadeliv; maks 1,6 m fra ytterste fasadeliv. Inntrukne balkonger tillates
- Tillates balkonger *utenfor* fasadeliv; maks 2,4 m fra ytterste fasadeliv. Inntrukne balkonger tillates
- Utforming skal hindre nedfall fra balkong i uteareal til barnehagen.

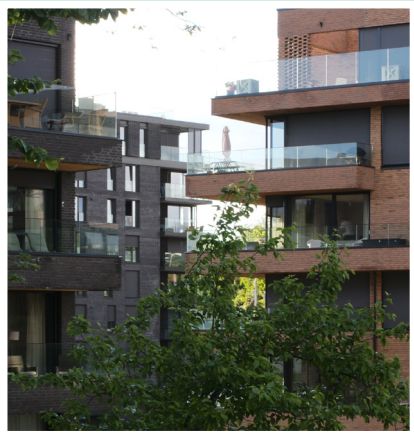
Inspirasjon:



Illustrerer inntrukket balkonger



Illustrerer delvis utkragende balkonger



Illustrerer utkragende balkonger inn mot et felles gårdrom

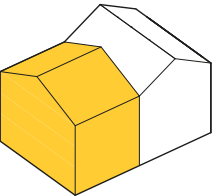
Takutforming

Intensjon:

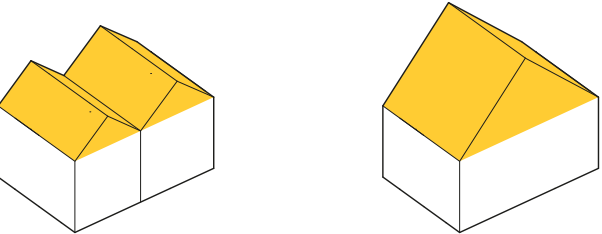
- Variasjon i takutforming er en kvalitet
- Skape et variert taklandskap som representerer en videreføring, men også en nytolkning av stedlig identitet og typologi.
- Flate tak gir mulighet for oppholdsmuligheter og sosiale soner for beboere (*grønne takhager*), grønne tak for overvannshåndtering (*grønne tak*), naturtatak med beplantning virker positivt på biologisk mangfold (*naturtak*) eller mattak for dyrking i parseller eller felleshager (*mattak*).

Prinsipp for utforming:

- Saltak mot kulturmiljø i sør. Hovedvekt av saltak mot Sjøgaten i øst og mot sjøen.
- Variasjon i takutforming, inkludert flate tak sentralt i prosjektet.



- Møneretningen er rotert 90 grader i utvalgte punkt. Dette gjøres for å bryte opp fasaden.

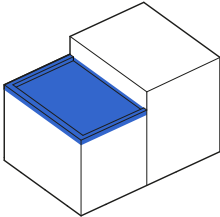
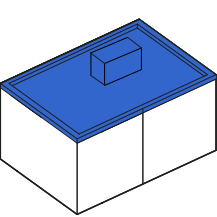


- Byggningsvolumet kan underdeles i flere skråtak som er med på å skape flere mindre volumer ut av et større volum, eller utformes som en større takflate.

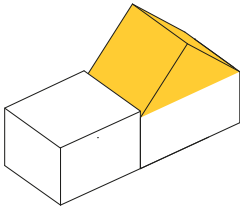
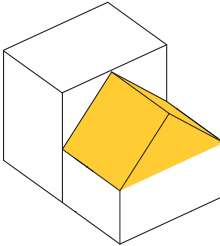
Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse og byrom - **takutforming**:

- 4.1.2.2 Grad av utnyttning, byggehøyder, takform og konstruksjon**
- 4.1.2.2.b Setter krav om variasjon i tråd med formingsveileder
- 4.1.2.2.c Gjør prinsipp for takutforming i formingsveileder bindende.
- 4.1.3 BB01-BB05 og KBA05-KBA15**
- 4.1.3.11 Stiller krav om at spesifikke arealformål (KBA08, KBA12 og KBA14) skal ha minst en del/bygg med møne 90 grader på nabobygg.
- 4.1.3.14
- 4.1.3.17



- Variasjon i takutforming er en kvalitet. Flate tak kan utformes som større takflater eller underdeles i mindre volumer.



- Overganger mellom flate tak og saltak skal håndteres på spesifikke måter



- Saltak
- Variasjon av saltak og flate tak
- Saltak med krav til takvinkel mellom 33 - 35 grader
- Saltak med krav til takvinkel mellom 38 - 45 grader

Inspirasjon:



Illustrerer grønne takhager og mattak



Illustrerer bebyggelse med skrå tak mot sjøfront



Illustrerer grønne takhager i kombinasjon med naturtak



Illustrerer skråtak med volumer der møneretningen er rotert på hverandre.



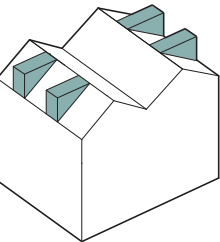
Illustrerer grønnte takhager med parseller og felles takterrasse.

Skråtak:

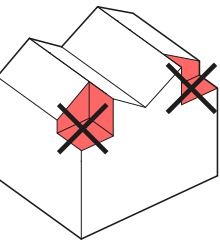
Intensjon:

- Tilrettelegge for gode leiligheter i skråflatene samt sikre arkitektoniske og stedstypiske kvaliteter.

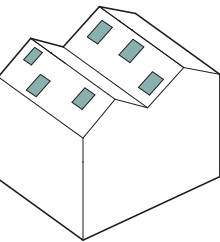
Prinsipp for utforming:



- Takopplett og arker vil gjøre det mulig å benytte seg av loftssonnet. Arker er stedstypiske og vil passe godt inn i konteksten. Arker tillates både plassert i fasadelivet og inntrukket, men ikke plassert mot gavl / endevegg, og utformes med materialer som samsvarer med øvrig materialpalett for bygningen. Arker kan ha ulik takform, både saltak og flatt tak.



- Takterrasse tillates ikke for saltak.

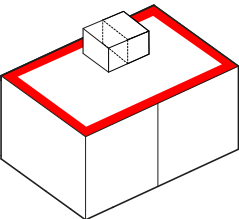


- Takvinduer tillates for alle takformer.

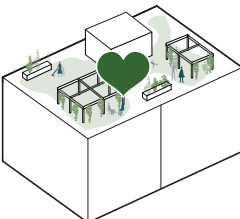
Flate tak:

Intensjon:

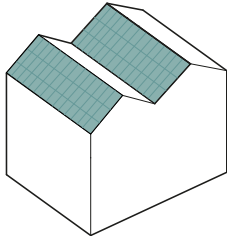
- Tilrettelegge for felles private uteoppholdsareal, biomangfold, dyrkning/mattak, energieffektivisering og fordrøyning m.m.



- Trapp, heisbygg, tekniske instalasjoner skal samles i størst mulig grad.
- Rekkverk og øvrige konstruksjoner på tak skal fremstå som en integrert del av arkitekturen.



- Lette konstruksjoner som pergola, pantekasser etc. tillates på takterrasser.



- Solceller på takflater vil være en god mulighet til å redusere klimaavtrykket til prosjektet. Dette tillates for både saltak og flate tak.

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse og byrom - **takelementer**:

- 4.1.2 Fellesbestemmelser for Neumannstomten (bestemmelsesområde #22)**
 - 4.1.2.2. Grad av utnyttning, byggehøyder, takform og konstruksjon.**
 - 4.1.2.2.d Tillater arker og setter krav om hvordan disse skal formes.
 - 4.1.2.2.e Forbyr takterrasser på bebyggelse med saltak.
 - 4.1.2.2.f Åpner for nødvendige takoppbygg på bygg med flate tak.
 - 4.1.2.2.g Setter estetiske krav til takoppbygg og plassering ift siktlinje fra Amalie Skrams vei.
 - 4.1.2.2.h Sikrer at bebyggelse i direkte siktlinje fra Amalie Skrams vei ikke kan få takoppbygg.
 - 4.1.2.2.i Begrenser mengden takoppbygg til 25 % av byggets takflate.
 - 4.1.2.2.j Sikrer at heishus o.l. innpasses i bygg med saltak.
 - 4.1.2.2.k Sikrer innhold på takterrasser.

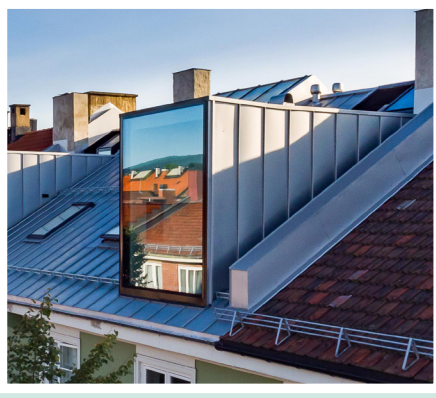
Inspirasjon:



Illustrerer skråtak med ark



Illustrerer ark i fasadeliv, inntrukket og med ulik takform i Sandviken



Illustrerer skråtak med ark



Illustrer hvordan solceller kan integreres som en del av takflaten



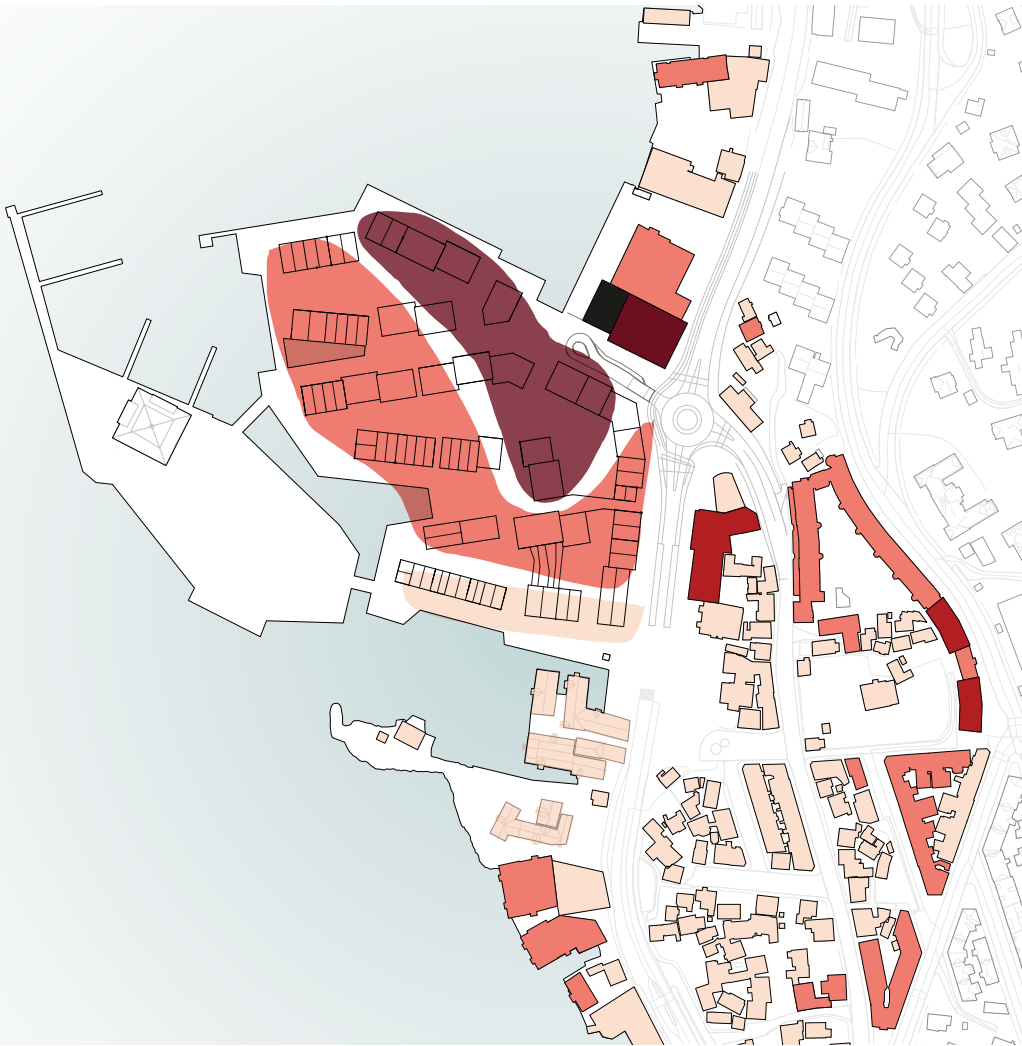
Illustrerer takhager med lette konstruksjoner for felles opphold



Illustrerer takhager med lette konstruksjoner for dyrking og felles opphold

Konsept for distubusjon av høyder

- 4-6 etasjer
 - BAS som kontekst, 37 m høy
 - nordvendt, skyggelegger i liten grad annen bebyggelse
 - stor skala i tilliggende landskapsrom/sjø
- 3-5 etasjer
 - Bebyggelsen binder samme høyere bygg mot nord med lavere bygg i syd
- 3-4 etasjer
 - Tilpasning historisk bygningmiljø, kystkultursenteret.

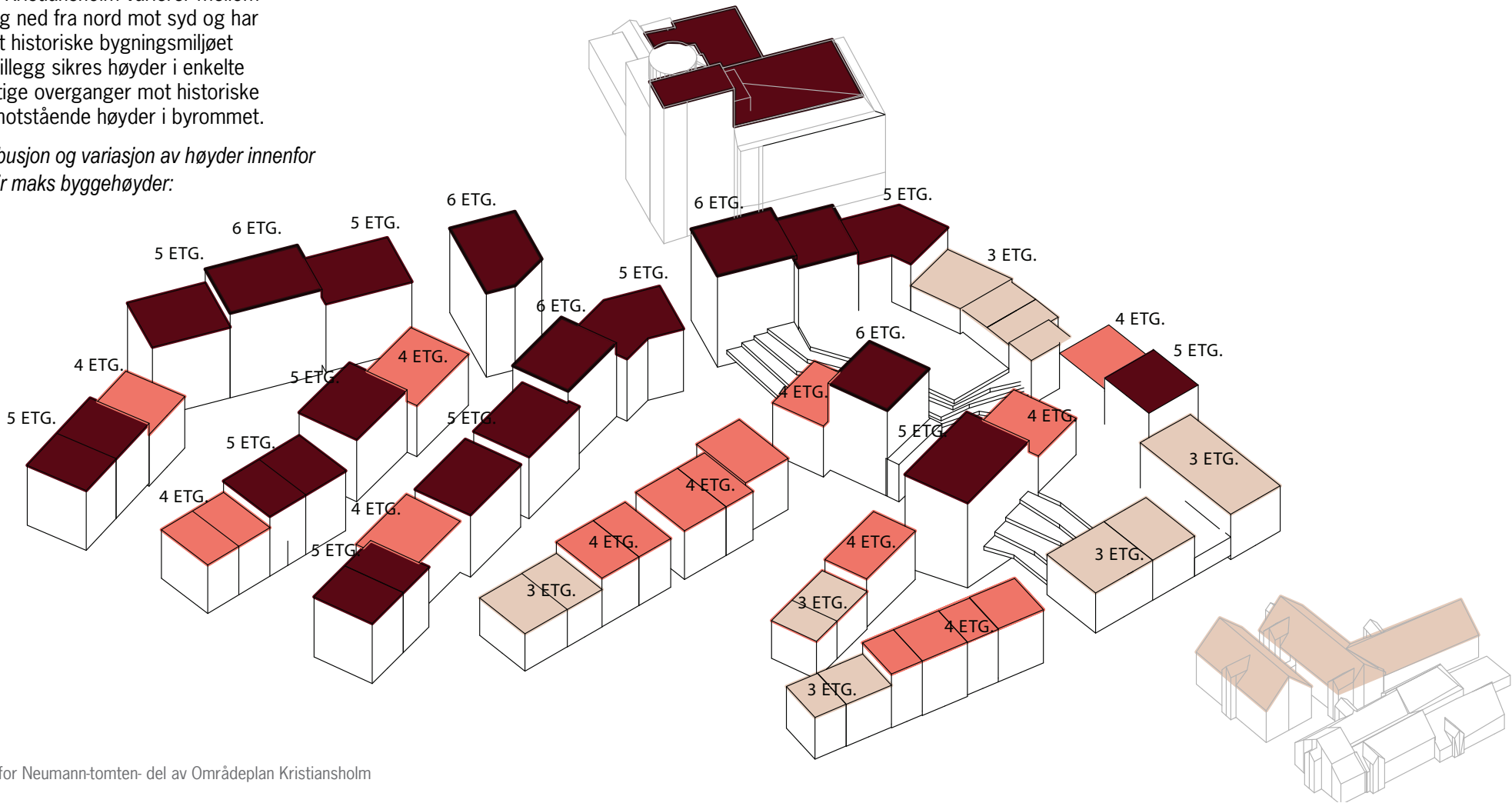


Siktlinjer fra utsiktspunkt i Amalie Skrams Vei

Variasjon i høyder

Høydene på ny bebyggelse Kristiansholm varierer mellom 3-6 etasjer. Man trapper seg ned fra nord mot syd og har de laveste høydene mot det historiske bygningsmiljøet rundt Kystkultursenteret. I tillegg sikres høyder i enkelte viktige punkt for å sikre viktige overganger mot historiske omgivelser, siktlinjer eller motstående høyder i byrommet.

Illustrasjon under viser distribusjon og variasjon av høyder innenfor de enkelte felt. Plankart angir maks byggehøyder:



Bestemmelser:

- Maksimalt byggehøyder er regulert i plankartet med maksimal gesims og maksimal mønehøyde.
- Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for bebyggelse - **høyder**:
- 2.8.4 Åpner for at regulert høyde kan forskyves maksimalt 1 meter horisontalt, på konkrete vilkår.
 - 4.1.2.2.b Sikrer at variasjonen vist i denne formingsveilederen er førende

byrom

Lek, aktivitet og opphold

Intensjon:

- Planen skal skape et nytt byområde fylt av liv i uterommene året rundt.
- Det skal tilrettelegges for et mangfold av tilbud og arealer som inviterer til aktiviteter og lek i lys og mørke, vind og vær - til alle årstider. Fra små intime rom i gårdsrommene til lekestasjoner i en urban kontekst
- Lek- og aktivitetsarealer for alle aldersgrupper plasseres på solrike deler av gårdsrommene, i kort avstand til boligen. Det etableres også lekearealer i nabolagsgatene/byrommene.
- Det er tilgjengelig areal og god plass for etablering av plasskrevende aktiviteter og lek på Flygaren.

Prinsipp for utforming:

- Lekeelementer utformes for flerbruk og skal integreres i designet av utearealene.
- Lekeelementer kombinert med opphold / møblering langs solvegger og nisjer med rik variasjon i beplantning og beplantningshøyde skaper attraksjoner for alle aldersgrupper. Møblering i oppholdssoner utformes for å fylle flere funksjoner.

Bestemmelser:

Se følgende bestemmelser (med tilhørende underpunkter) som grunnlag for å sikre **lek og aktivitet**:

2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet
2.3.1	Sikrer at forbindelser mot sjø holdes åpne og tilgjengelige for allmennheten.
2.7.2	Sikrer at overvannshåndteringen øker opplevelseskvalitetene i byrommene.
2.10.1.1	Sikrer at kantsoner utformes slik at det skaper variasjon i opplevelsen av byrommene.
4.1.2	Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16
4.1.2.7	Uteoppholdsareal og lekeplasser
4.1.2.7.b	Sikrer minimum størrelse på uteareal
4.1.2.7.c	Sikrer at alle boenheter i første etasje får privat uteoppholdsareal
4.1.2.7.e	Sikrer at minimum 70 % av boenhetene og at alle familieeilighetene får privat uteoppholdsareal
4.1.3.18	Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)
4.1.3.18.a-d	Sikrer innhold, gangforbindelser og kvaliteter i uteoppholdsarealene
4.2.4.	Torg
4.2.4.2.a	Sikrer at o_T02 opparbeides for opphold, lek og varierte aktiviteter.
4.3.1	Park
4.3.1.1.g	Sikrer at minst 1000 m2 av o_PA1 tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold.



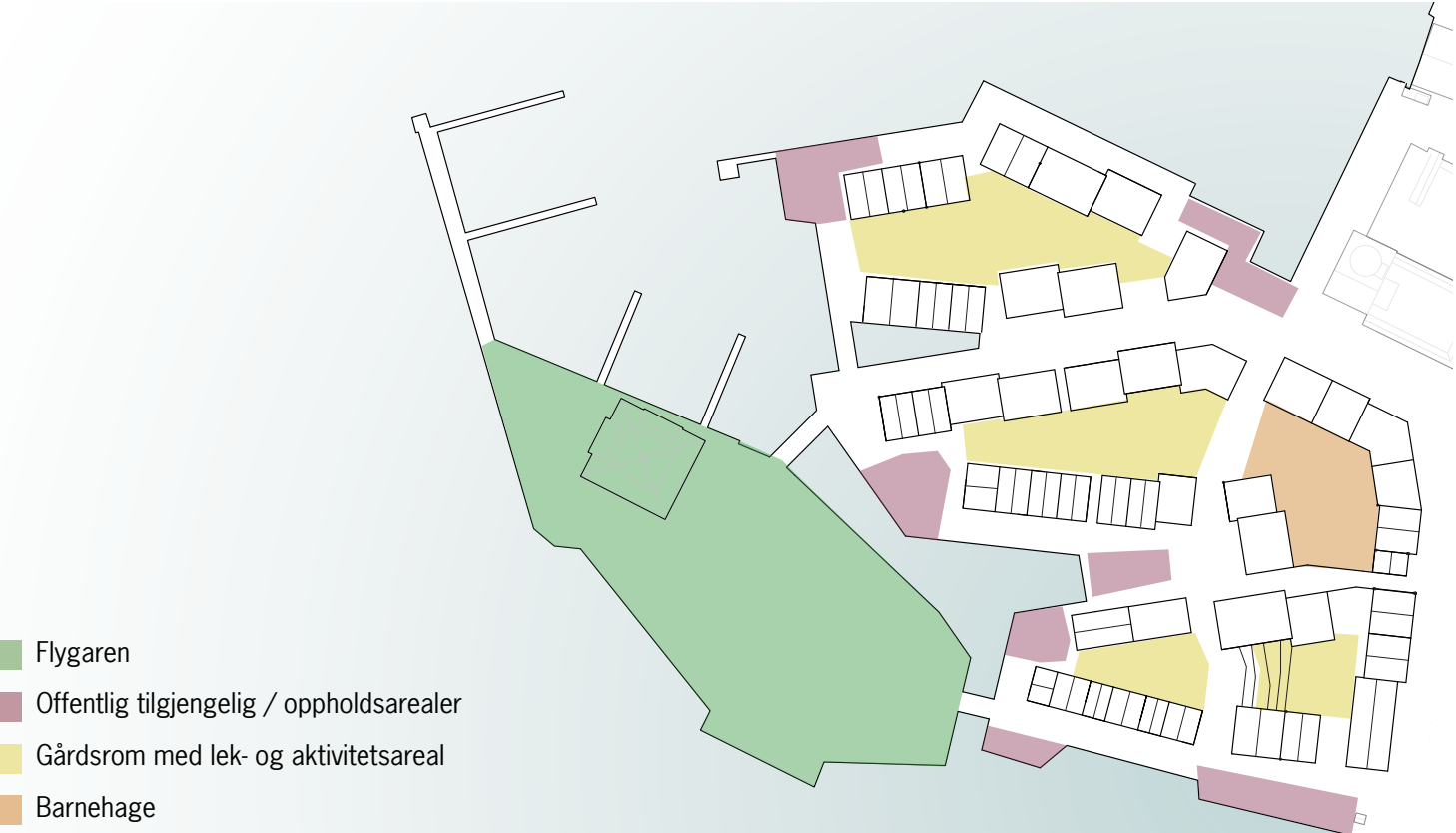
Foto: Mir



Foto: Brick

Inspirasjon:

Illustrerer lek og aktivitet for alle aldre. Aktivitet skaper møteplasser og samhold. Det er disse møtene mellom mennesker i alle aldre som skaper gode felleskap og nabolag!



- Flygaren
- Offentlig tilgjengelig / oppholdsarealer
- Gårdsrom med lek- og aktivitetsareal
- Barnehage

