



Formingsveileder for uteareal

Delfelt S15 Mindemyren
Reguleringsplan Årstad. Gnr. 159 bnr. 190
Nasjonal arealplan-ID 4601_66000000
19.06.2025

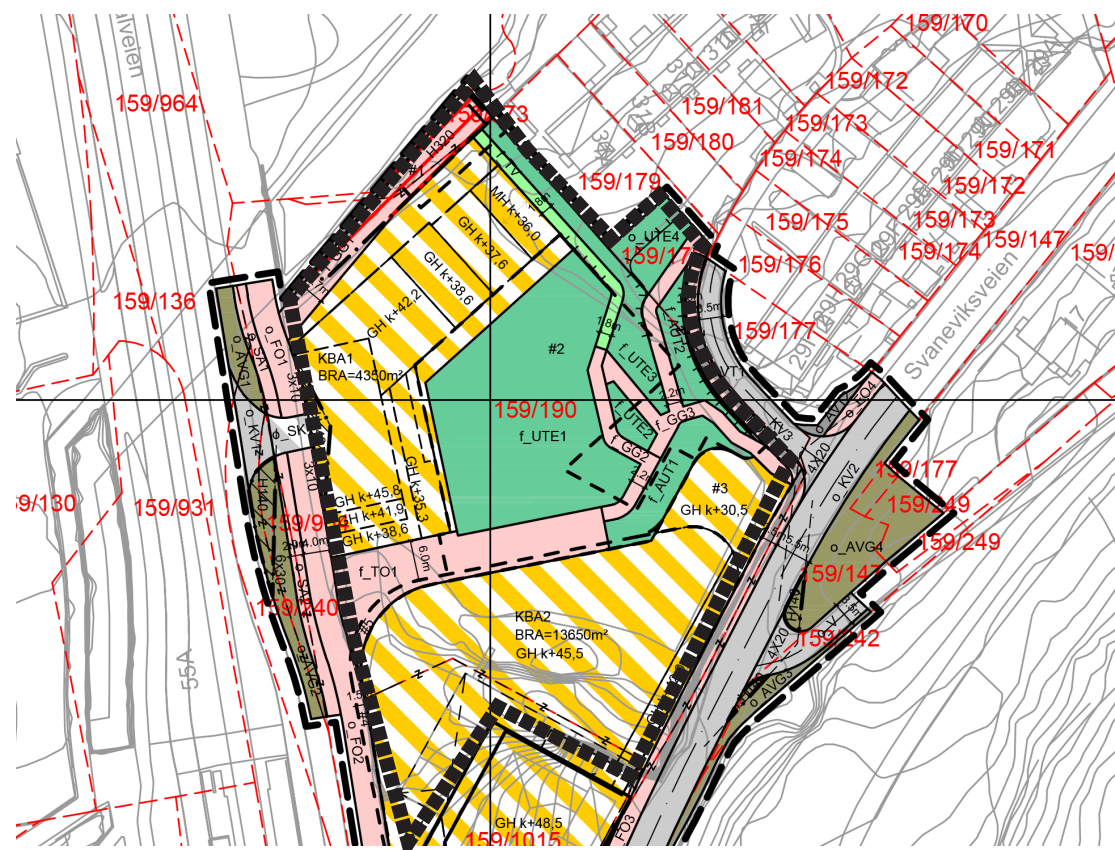
Bruk av formingsveilederen

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy kvalitet i utforming av utearealer i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen. Veilederen angir intensjon og prinsipper for utformingen av uterom i planen.
















Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for delfelt S15 Mindemyren. Den er retningssigende for utforming av utearealer og av tverrforbindelse gjennom gårdsrom, og supplerer planbestemmelser.

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

UTSNITT FRA PLANKART. GJELDENDE OMRÅDE MARKERT MED SORT.



UTSNITT FRA TEGNFORKLARING

 EA	Energianlegg (1510)	 V	Veg (2010)
 UTE	Uteoppholdsareal (1600)	 KV	Kjørveg (2011)
 AUT	Annet uteoppholdsareal (1690)	 FO	Fortau (2012)
 KBA1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) (Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113), Forretninger (1150), Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), Beverting (1330))	 T	Torg (2013)
 KBA2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) (Forretninger (1150), Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), Kontor (1310), Beverting (1330))	 GG	Gangveg/gangareal/gågate (2016)
 TV	Turveg (2031)	 SA	Sykkelanlegg (2017)
		 AVT	Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
		 AVG	Annen veggrunn-grøntareal (2019)
		 SK	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

Formingsveileder for uteareal er sikret som et retningssigende dokument i planbestemmelsene.

Tverrforbindelse

Intensjon

Å sikre en universelt utformet forbindelse mellom bybaneholdeplassen i Kanalveien og Svaneviksveien og nærområdene rundt, som er tilgjengelig for allmennheten.

Prinsipp for utforming

- Enhetlig og tydelig lesbart dekke skal følge hele tverrforbindelsen
- Stigning ikke brattere enn 1:15 mellom Kanalveien og gårdsrom
- Stigning ikke brattere enn 1:10 mellom gårdsrom og Svaneviksveien (unntak i TEK17 pga. store høydeforskjeller på tomten)
- Øvre del, som følger den private delen av Svaneviksveien, skal utformes som fortau til denne veien

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

§ 3.6. Fortau (felt o_FO1-o_FO4 og f_FO5)

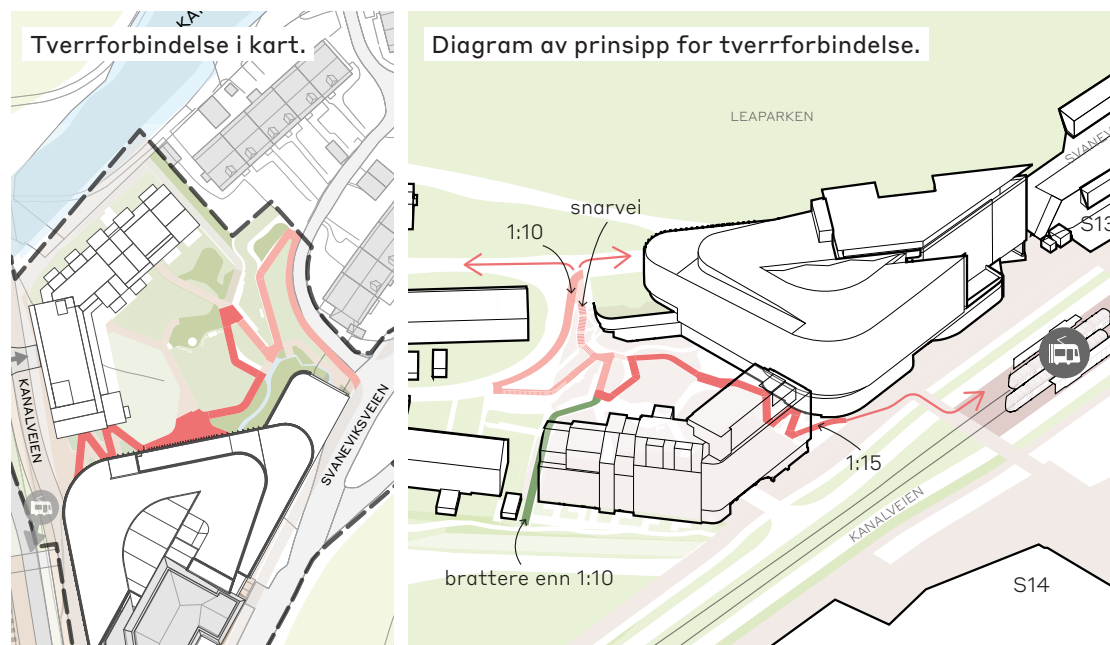
§ 3.6.2. Stigning for f_FO5 skal være maksimalt 1:10.

§ 5.3. Bestemmelsesområde #3

§ 5.3.4. Eventuelle høydeforskjeller i overgangen til f_GG3, f_FO5 og o_FO3 skal være sømløse og/eller inngå i en helhetlig utforming av parkarealet.

§ 3.7. Torg (felt f_TO1 og o_TO2)

§ 3.7.1. Dekker skal være i naturstein, f.eks. brostein, storgatestein og heller.



§ 3.7.2. Innenfor f_TO1 skal det etableres gangforbindelse mellom o_FO2 og f_GG2 med maksimal stigning på 1:15. Gangforbindelsen skal synliggjøres gjennom utformingen av dekket, og det kan etableres uteservering, vegetasjon og sittemuligheter, forutsatt at gangforbindelser er ivarettatt.

§ 3.8. Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1, f_GG2 og f_GG3)

§ 3.8.4. f_GG2 og f_GG3 skal ha en gangsgone på minimum 1,8 meter.

§ 3.8.5. f_GG2 skal ha en maksimal stigning på 1:15.

§ 3.8.6. f_GG3 skal ha en maksimal stigning på 1:10. Deler av f_GG3 skal utformes som trapp der dette skaper snarveger utenom hovedforbindelsen. Det skal etableres hvilerepos med benk og håndløper/rekkverk for å kompensere for bratt stigning.

§ 3.8.7. Grensesnittet mellom f_GG2 og f_GG3 og tilgrensende formål kan justeres noe i forbindelse med detaljprosjektering av gangveien, dersom dette gir bedre løsninger for universell utforming.

Overganger

Intensjon

Tverrforbindelsen skal utformes slik at den glir fint inn i landskapet som skapes i gårdsrommet. Høye betongmurer uten hensiktsmessig bruk skal unngås.

Prinsipp for utforming

- God tilpasning til omkringliggende uteoppholdsareal og andre utearealer, og god estetisk utforming
- Færrest mulig mur/kanter på mer enn 0,5 meter
- Tilfylle med jord / beplantning der det er murer som overstiger dette
- Tilstrebe å unngå rekkverk der terrenget tillater det, f.eks. ved bruk av amfitrapper i terreng

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

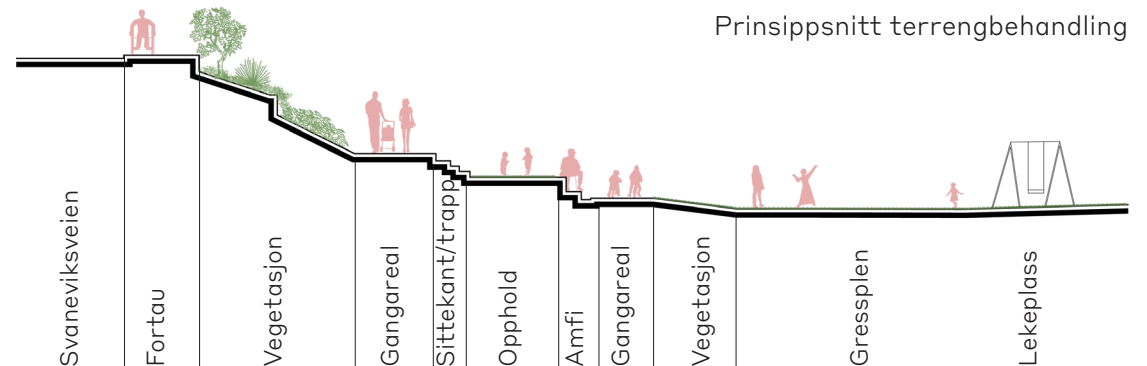
§ 2.1. Terrengbehandling

§ 2.1.1. Tiltak etter planen skal bidra til å skape et nytt terreng som utjevner eksisterende terrengforskjeller og tilfører nye gangforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien som er offentlig tilgjengelige.

§ 2.1.3. Murer og gjerder skal utformes i tråd med helhetsgrepet i utomhusanlegget. Betongmurer over 0,5 meter tillates ikke uten avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak kan for eksempel være tilfylling, beplantning og tildekking med annet naturmateriale, eller at betongmuren er hensiktsmessig og godt integrert i leke- og uteoppholdsarealene.



Referansebilder (Schandorffs plass, Stasjonsallmenningen, Hugesund bibliotekspark)



Lek og opphold

Intensjon

Å skape gode og varierte arealer for lek og opphold - både for beboere, for de som bruker tverrforbindelsen, og for ansatte og besøkende i næringsarealene.

Prinsipp for utforming

- Områdene innimellom gangarealene opparbeides i størst mulig grad for lek og opphold
- Tilrettelegge for lek og for sitteplasser på de mest solfylte arealene
- Bratte arealer (brattere enn 1:3) kan opparbeides med rutsjebaner, balansestubber, som akebakker, el.lign.
- Opparbeide evt. murer som ikke kan unngås som del av aktivitetsarealer (basketballkurv, buldrevvegg, mm)
- Sambruk: Gangarealer er også egnet for lek, og kan tilrettelegges med paradiser, mm, og er utmerkede arealer for sykling, rulleskøyter, ballek, kritt, osv

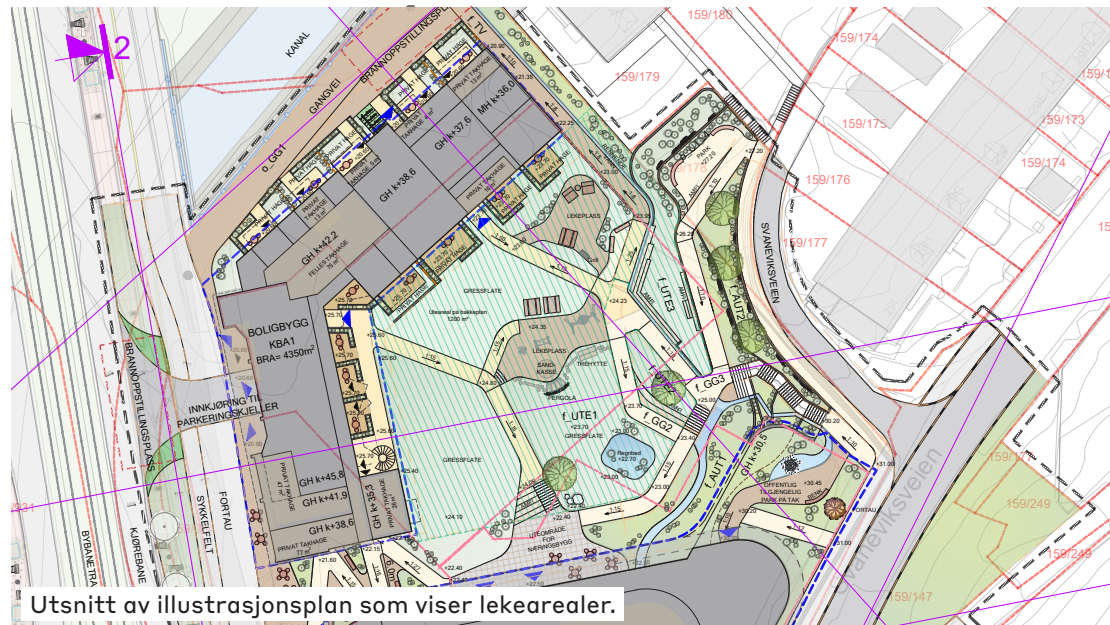
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

§ 3.4. Uteoppholdsareal (felt f_UTE1-3 og o_UTE4)

§ 3.4.1. Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr. Materialer og produkter skal ha god kvalitet og være værbestandige og funksjonelle.

§ 3.4.2. Nødvendige murer og gjerder skal utformes med god og varig materialkvalitet og skal inngå i et helhetlig grep for utearealene.

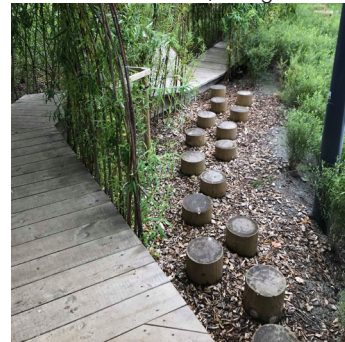
§ 3.4.3. Alle lekeområder skal ha trinnfri adkomstmulighet. Lekeplassene skal ha lekeapparater som tilpasses til ulike brukergrupper.



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser lekearealer.



Referansebilder (Haugesund bibliotekspark)



Blågrønn struktur

Intensjon

Å tilrettelegge for biologisk mangfold, å sikre at utearealene kan fordøye overvannet på tomten og å la blågrønne strukturer gi utearealene estetiske kvaliteter.

Prinsipp for utforming

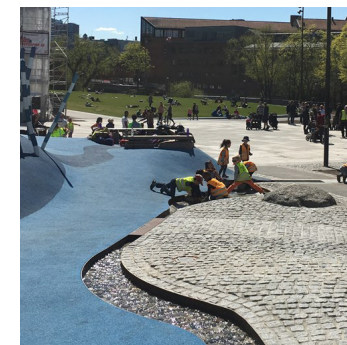
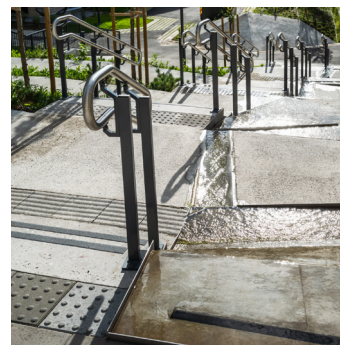
- Bruk av stedegen vegetasjon
- Bruk av vegetasjon som tåler mye vann (eks. i vannbed)
- Bruk av både vannspeil og rennende vann, som også visuelt renner inn i næringsbygget
- Utvendig blå struktur som del av overvannshåndteringen
- Bruk av vegetasjon (eks. klatreplanter) på deler av murer som ikke brukes til lek



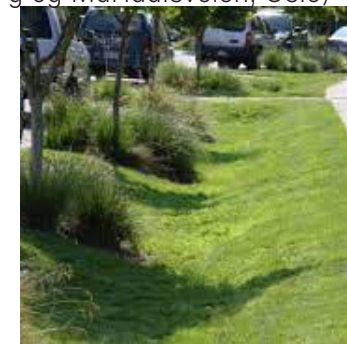
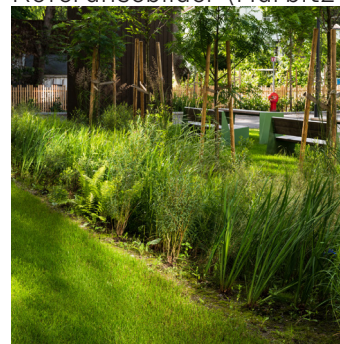
Blå struktur i utearealet



Utsnitt fra illustrasjonsplan



Referansebilder (Harbitz torg og Maridalsveien, Oslo)



RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

§ 3.4. Uteoppholdsareal (f_UTE1-3 og o_UTE4)

§ 3.4.4. Innenfor den delen av f_UTE3 som ikke overlapper med bestemmelsesområde #1 og #2 skal det etableres blågrønn struktur som skal ivareta overvannshåndtering, i tråd med prinsipper i illustrasjonsplan.

§ 3.5. Annet uteoppholdsareal (felt f_AUT1-2)

§ 3.5.3. Innenfor f_AUT1 skal det etableres blågrønne strukturer som åpne overvannsløsninger og regnbed skal opparbeides som vist i illustrasjonsplanen. Det tillates etablert murer.

Privat uteareal - forhager

Intensjon

Private og felles utearealer på bakkeplan skal skilles med en buffersone som bidrar til skjerming av de private hagene. Grunnet behovet for universelt utformet tilkomst til fellesarealer under bakkeplan, skal det ikke stilles krav til at de private arealene er hevet opp i forhold til tilgrensende allment tilgjengelige arealer.

Prinsipp for utforming

- ▶ Private hager skal skjermes fra fellesarealer med plantekasser og/eller legger
- ▶ Private hager skal være minimum 2 meter dype inkludert skjerming
- ▶ Skjerming skal legges i formålsgrense mot felles uteoppholdsareal i øst og gangveg i vest, slik at hagene blir så dype som mulig inn mot fasade

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

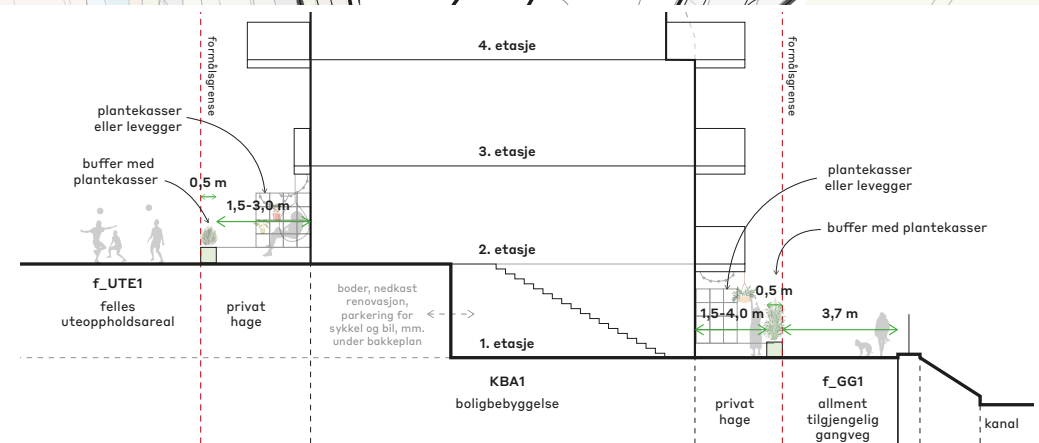
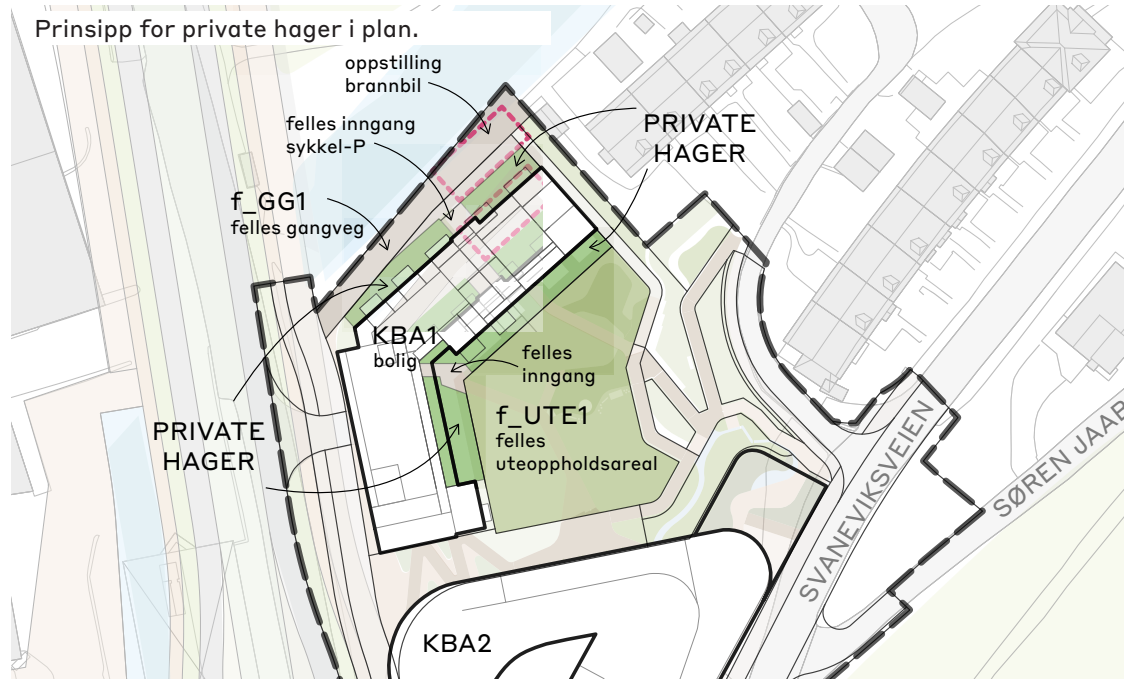
§ 3.1.5. Kantsoner

§ 3.1.5. a) •Kantsoner langs o_GG1 skal utformes som private forhager, buffersone mellom gangveg og bebyggelse og adkomst til felles inngangsparti. Her tillates sykkelparkering for gjester.

•Kantsoner mellom bebyggelse i KBA1 og f_UTE1 skal utformes som private uteoppholdsarealer, tilkomst til inngangspartier og buffersoner mellom felles utearealer og bebyggelse.

§ 3.2.2. Byggegrenser

§ 3.2.2. a) Det tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.



Prinsippsnitt. Dybdemålene på hagene viser et spenn mellom minstemål iht. bestemmelser og bredeste mål i illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget.

§ 3.2.5. Krav til utforming

§ 3.2.5. i) Det skal etableres forhager i tilknytning til boenhetene på bakkeplan både mot o_GG1 og f_UTE1. Forhagene skal være minst 2,0 meter dype, inkludert buffer mot tilgrensende fellesarealer.

Privat uteareal - balkonger og takterrasser Intensjon

Balkonger skal i hovedsak ha tilstrekkelig dybde for opphold, og skal gi ekstra bokvalitet. Boenheter uten private balkonger skal ha fransk balkong eller lignende, og lett tilgang til felles takhage. Privat uteoppholdsareal kan også legges på takterrasser.

Prinsipp for utforming

- Alle boenheter med fasade som vender mot kanalen skal ha private balkonger eller takterrasser
- Balkonger kan krage ut inntil 1,6 meter mot f_GG1
- Inntrukne deler av balkong regnes ikke med i dybde på utkraging
- Høyereliggende balkonger kan krage ut mer enn 1,6 meter der det gir et ryddig og helhetlig uttrykk
- Balkonger som vender inn mot gårdsrom kan krage ut inntil 0,5 meter i etasjen over bakkeplan, og inntil 2 meter for høyereliggende balkonger

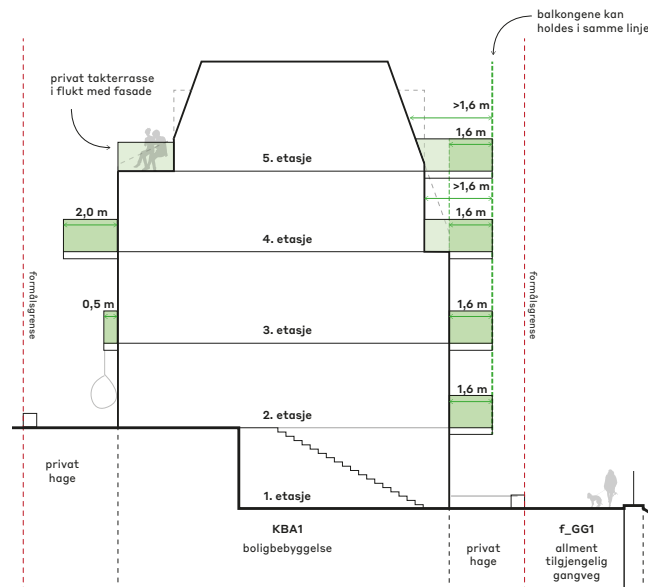
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

§ 3.2.5. Krav til utforming

§ 3.2.5. c) •Deler av feltet med oppgitt maksimal møne høyde skal oppføres som saltak med møneretning som regulert i plankart. Takvinkel skal være brattere enn 22 grader. Det tillates etablert privat takterrasse her.

- Det tillates etablert takhager og takterrasser på maksimalt 35 % av takflaten.

d) Balkonger som vender mot o_GG1 kan ha en maksimal utkraging fra fasadeliv på 1,6 meter, og en maksimal bredde på 4,5 meter på utkragingen, i tråd med prinsipper vist i formingsveileder for uteareal.



e) Balkonger som vender mot f_UTE1 kan ha en maksimal utkraging fra fasadeliv på 0,5 meter i etasjen over bakkeplan (3. etasje), og maksimalt 2 meter for høyereliggende etasjer, i tråd med prinsipper vist i formingsveileder for uteareal. Maksimal bredde er 4,5 meter.

f) Balkonger og svalganger, med og uten oppholdssoner, skal være godt integrert i byggets helhet og det arkitektoniske uttrykket.

g) Innglassede balkonger tillates i fasade mot Kanalveien. Innglassede balkonger skal utformes som en helhetlig del av det arkitektoniske grepet.

§ 3.2.6. Krav til uteoppholdsareal

§ 3.2.6. e) Boenheter uten privat uteareal skal ha fransk balkong eller lignende, og god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.

f) Støyutsatte balkonger skal ha minst 1,2 meter høyt tett rekkverk og absorberer i himling hvor balkongene har overbygg, for å sikre best mulig lydforhold.

Felles takhager og takterrasser

Intensjon

Felles takhage i KBA1 skal bidra til samhold og fellesskap for beboerne i bygget, og skal programmeres med rolige soner for opphold og med mulighet for dyrking på tak.

Felles takterrasse i KBA2 kan opparbeides på øverste del av tak, og skal gi en ekstra kvalitet til leietakere i bygget.

Prinsipp for utforming

- Tilbaketrukket plassering som gir skjerming fra offentlige rom

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

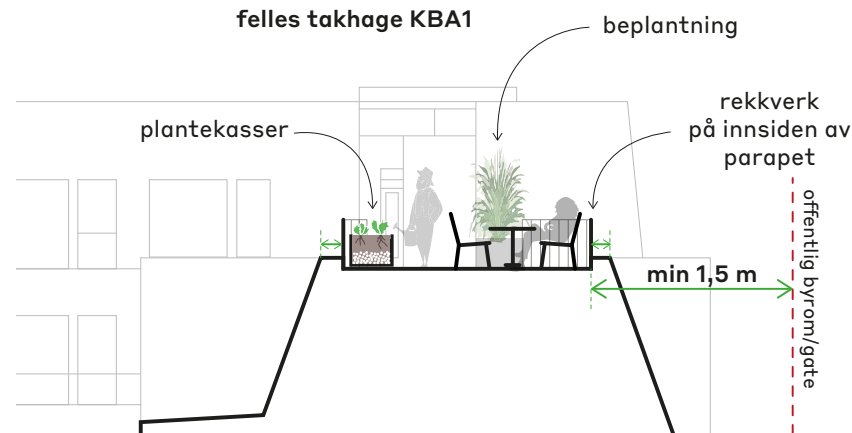
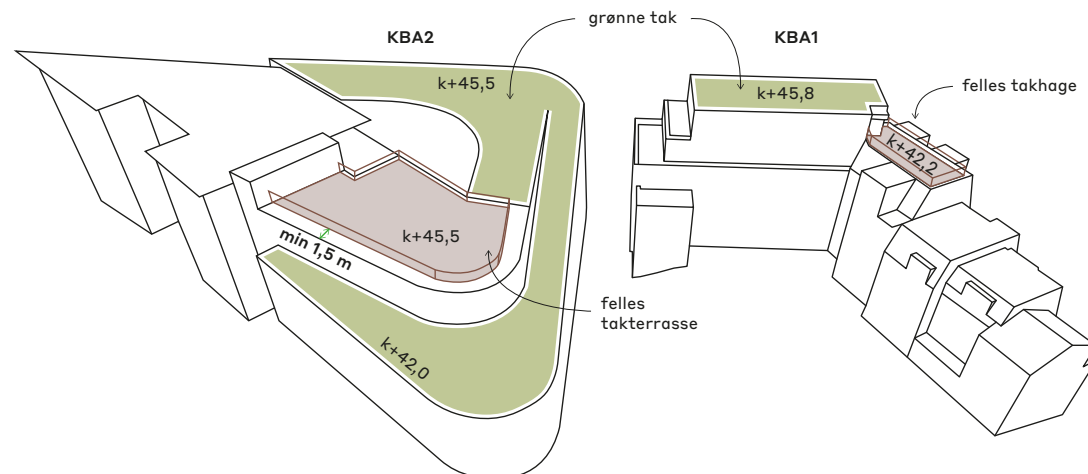
§ 3.1.2. Byggehøyder

§ 3.1.2. b) Installasjoner på tak, unntatt rekkverk skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 meter fra fasadeliv. Dersom takflaten tilrettelegges for opphold, tillates etablert støyskjerm/tett rekkverk på minst 1,1 meter, samt pergola i inntil 3,0 meter høyde utover de gitte møne- og gesimshøydene.

§ 3.2.5. Krav til utforming

§ 3.2.5. c) • Det tillates etablert takhager og takterrasser på maksimalt 35 % av takflaten.

- Felles takhage (gesimshøyde GH k+42,2) skal ha følgende kvaliteter:
 - Tilkomst fra heis og trapp
 - Tilbaketrukket plassering på minimum 1,5 meter fra byrom og gårdsrom
 - Rekkverk skal ligge på innsiden av parapet
 - Plantekasser med muligheter for urban dyrking



- Det kan etableres private parseller for boenheter på fellestakterrasse for boenheter som ikke har privat uteareal

§ 3.3.4. Krav til utforming

§ 3.3.4 a) Det tillates etablert takhager og takterrasser på maksimalt 30 % av nybyggets takflate. Takhage/takterrasse skal være tilbaketrukket med rekkverk minst 1,5 meter inn fra fasadeliv og ikke bryte gesimslinjen. Takhage/takterrasse tillates kun på øverste nivå av taket på ny bebyggelse.

b) Tak med helningsvinkel opp til 30 grader som ikke etableres som takhage eller takterrasse skal etableres med grønn vegetasjon. Taksystemet skal bidra til fordrøyning av overflatevann, gi miljømessig gevinst med hensyn til luftrensing og energibruk og gi estetiske kvaliteter for byområdet.