

Formingsveileder for delfelt S15 Mindemyren  
- **alternativ utgave PBE** -  
14.07.2025

Reguleringsplan Årstad. Gnr. 159 bnr. 190  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_66000000

## Bruk av formingsveilederen

Enkelte elementer er bearbeidet av Plan- og bygningsetaten og gjort juridisk bindende.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for felt S15 Mindemyren. Den er retningsgivende for utforming av utearealer, tverrforbindelser gjennom gårdsrom og supplerende bestemmelser.

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

### Relevante bestemmelser

#### 1. Planens hensikt

Planen skal bidra til å utvikle Mindemyren til en urban bydel ved å legge til rette for utvikling av planområdet til bolig-, forretning-, bevertning- og kontorformål, og offentlig og privat tjenesteyting. Planen skal gi nærområdet et løft i form av byreparasjon, offentlig tilgjengelige byrom, mindre parkområder og gangforbindelser mellom Kanalveien, Svaneviksveien og Solheimsvatnet.

Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

Planen erstatter deler av bestemmelsesområde #6<sup>1</sup> i plan 611400000.

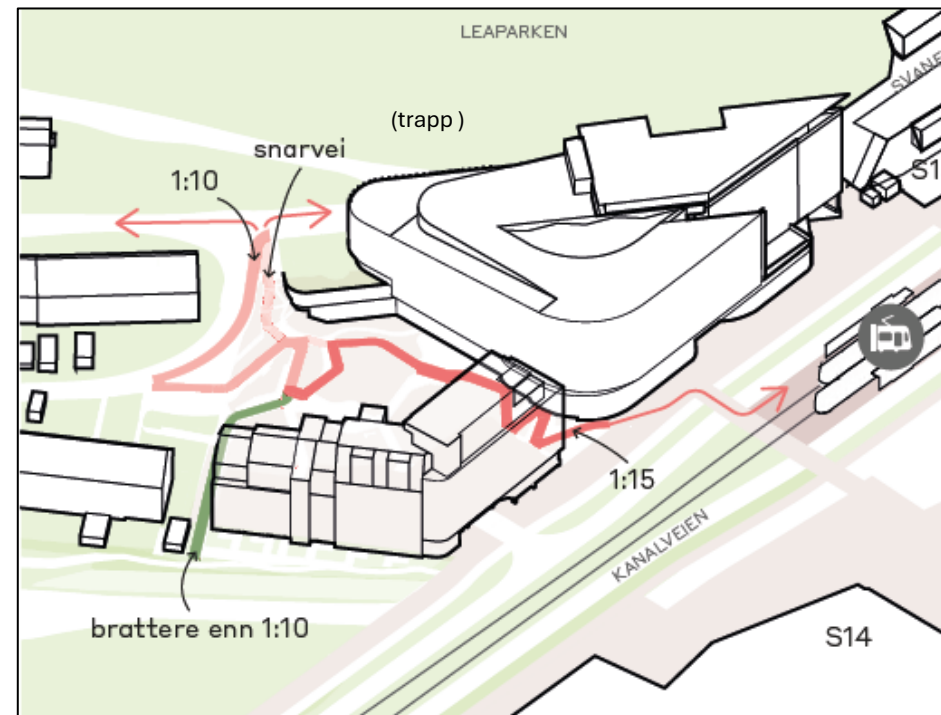
## Tverrforbindelse

### Skal

sikre en universelt utformet forbindelse mellom bybaneholdeplassen i Kanalveien og Svaneviksveien og nær-områdene rundt, som er tilgjengelig for allmennheten.

### Prinsipp for utforming

- Enhetlig og tydelig lesbart dekke skal følge hele tverrforbindelsen
- safag
- Skissen til høyre er bindende for stigning. Rød strek: Det skal tilstrebes så gode stigningsforhold som mulig, helst 1:20 (det tillates ikke stigning brattere enn 1:15). Rosa strek: Stigning ikke brattere enn 1:10 (unntak i TEK17 pga. store høydeforskjeller på tomten). Øvre del, som følger den private delen av Svaneviksveien, skal utformes som fortau til Svaneviksveien
- Trapp med rekkverk.



### Relevante bestemmelser

- 2.1.2. Side 3 i formingsveilder er juridisk bindende for stigningsforhold for gangforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien (f\_TV, f\_TO1, F\_GG2-3 og F\_Fo5). Det skal etableres hvilerrepos med benk og håndløper/ rekkverk for å kompensere for bratt stigning. Gangveger skal ha belysning, dekket skal være fast (trillefast). Deler av f\_GG3 skal utformes som trapp der dette skaper snarveger utenom hovedforbindelsen.
- 2.1.3. Formålsgrænse mellom gangveg, trappetilforbindelse og fellesuteoppholdsareal kan justeres så lenge stigningsforhold og oppholds-kvaliteter blir like gode som eller bedre enn det som er regulert.

## Tverrforbindelse/ overganger

### Prinsipp for utforming

- God tilpasning til omkringliggende uteoppholdsareal og andre utearealer, og god estetisk utforming.
- **Universell utforming; brukbar, intuitiv, likeverd**
- Tverrforbindelsen skal utformes slik at den glir fint inn i landskapet som skapes i gårdsrommet

### Relevante bestemmelser

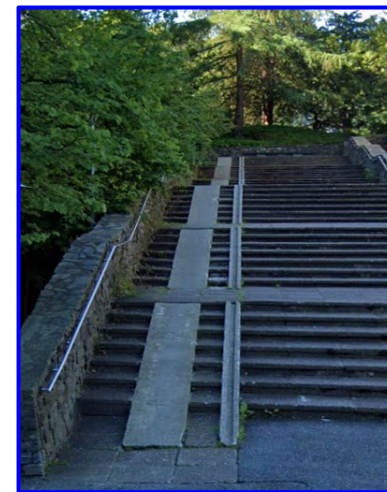
#### 2.1. Terrengbehandling og gangforbindelser

- 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 tilgjengelig. Løsningene/ materialbruk skal utformes med god kvalitet og være holdbar over tid.
- 2.1.5. Murer og gjerder skal utformes i tråd med helhetsgrepet i utomhusanlegget. Betongmurer over 0,5 meter skal forblendes med naturstein. Mot høyere murer og svalgang skal det settes av areal til beplantning.
- 2.1.6. Høydeforskjell mellom gnr. 159 bnr. 179 og o\_UTE 4 skal avtrappes og det skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon/ beplantning jf. 3.2. Privat uteareal (gnr. 159 bnr. 179) skal skjermes mot gangveg, herunder tilstrekkelig jorddybde for planting av hekk o.l. Minste bedde for denne sonen skal være 0,5 meter.

Referansebilder (Schandorffsplass, Stasjonsallmenningen, Haugesund bibliotekspark)



Rampe muliggjør trilling av barnevogn og sykkel (ev. dobbelbarnevogn)



## Lek og opphold

### Skal

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

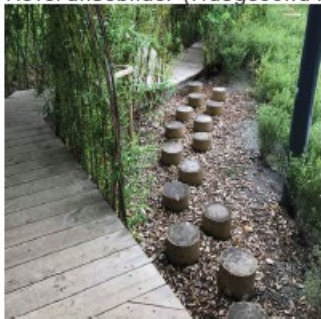
- **Inkludere uterom.** Tilrettelegge for lek og sitteplasser på de mest solfylte arealene . **Variasjon av enket sitte plasser og større samlingssted**
- Bratte arealer (brattere enn 1:3) kan opparbeides med rutsjebaner, balansestubber, akebakker el.lign.
- **Vegetasjon i ulik sjikt**
- **ulike soner: aktivitet vs. ro.** Sambruk: Gangarealer er også egnet for lek, og kan tilrettelegges med paradis, sykling, rulleskøyter, ballek, kritt, osv

- 2.1.4. Tilgrensende areal skal opparbeides med nivåforskjeller for grønnstruktur, lek og opphold. Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater jf. 2.2 og 3.2.
- 3.3.6. **Felles uteoppholdsarealer (f\_UTE 1- 3)**
- 3.3.6.a Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.3.6.b Areal innenfor felt f\_UTE|1-3 skal ha følgende kvaliteter:
- Terrengebearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Det skal være maksimalt 100 meter gangavstand fra inngangsparti til nærmeste del av uteoppholdsarealet.
  - Minimum 43% av arealkravet skal ha minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
  - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
  - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
  - Arealet skal skjermes mot vind.
- 3.3.6.c Arealer som tilrettelegges for barn skal ha de beste uteoppholdskvalitetene
- 3.3.6.d Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- 3.3.6.e På lekeplass/lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.3.6.f Takhager og takterrasser inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette.

## Lek og opphold



Referansebilder (Haugesund bibliotekspark)



## Blågrønn struktur

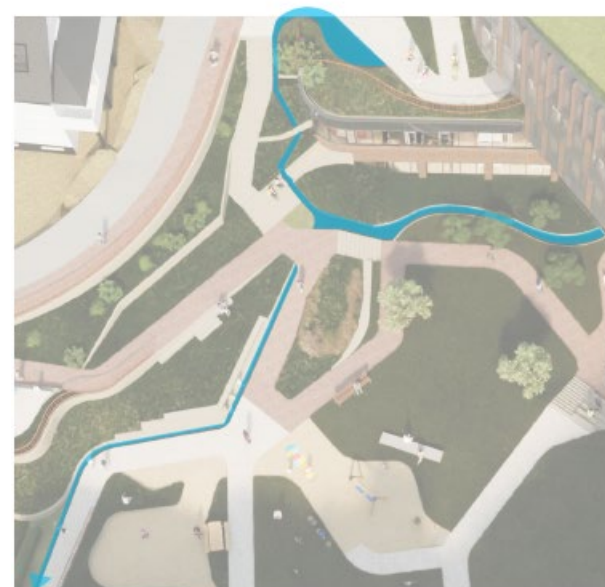
### Skal

Tilrettelegge for biologisk mangfold, fordrøyning av overvann. Blågrønne strukturer skal gi utearealene estetiske kvaliteter.

### Prinsipp for utforming

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

### Relevante bestemmelser



Blå struktur i utearealet



Utsnitt fra illustrasjonsplan



Referansebilder (Harbitz torg og Maridalsveien, Oslo)



## Lek og opphold

### Skal

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

- **Inkludere uterom.** Tilrettelegge for lek og sitteplasser på de mest solfylte arealene . **Variasjon av enket sitte plasser og større samlingssted**
- Bratte arealer (brattere enn 1:3) kan opparbeides med rutsjebaner, balansestubber, akebakker el.lign.
- **Vegetasjon i ulik sjikt**
- **ulike soner: aktivitet vs. ro.** Sambruk: Gangarealer er også egnet for lek, og kan tilrettelegges med paradis, sykling, rulleskøyter, ballek, kritt, osv

- 2.1.4. Tilgrensende areal skal opparbeides med nivåforskjeller for grønnstruktur, lek og opphold. Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater jf. 2.2 og 3.2.
- 3.3.6. **Felles uteoppholdsarealer (f\_UTE 1- 3)**
- 3.3.6.a Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.3.6.b Areal innenfor felt f\_UTE|1-3 skal ha følgende kvaliteter:
- Terrengebearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Det skal være maksimalt 100 meter gangavstand fra inngangsparti til nærmeste del av uteoppholdsarealet.
  - Minimum 43% av arealkravet skal ha minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
  - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
  - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
  - Arealet skal skjermes mot vind.
- 3.3.6.c Arealer som tilrettelegges for barn skal ha de beste uteoppholdskvalitetene
- 3.3.6.d Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- 3.3.6.e På lekeplass/lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.3.6.f Takhager og takterrasser inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette.

Uteareal

## Blågrønn struktur

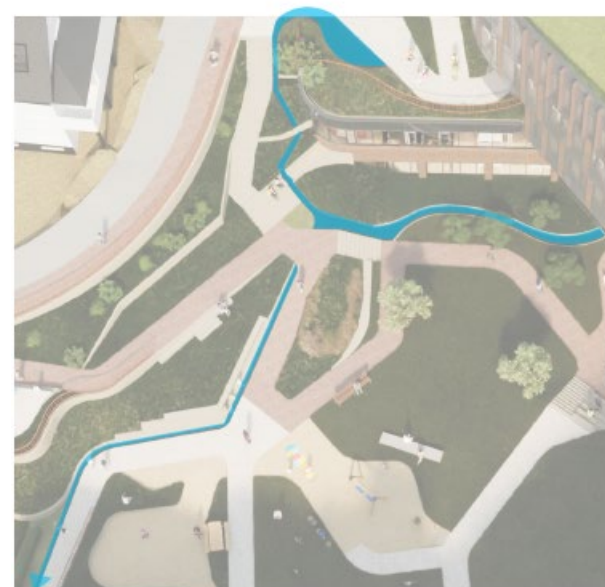
### Skal

Det skal sikres åpen overvannshåndtering

### Prinsipp for utforming

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

Relevante bestemmelser



Blå struktur i utearealet



Utsnitt fra illustrasjonsplan



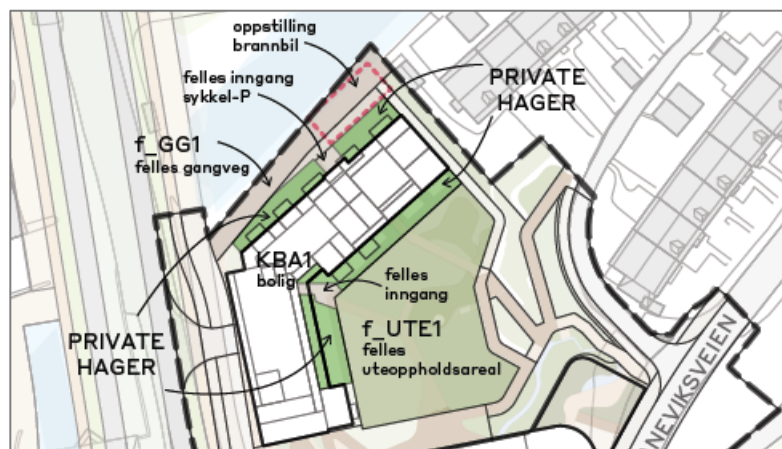
Perspektiv fra planforslag.

Referansebilder (Harbitz torg og Maridalsveien, Oslo)

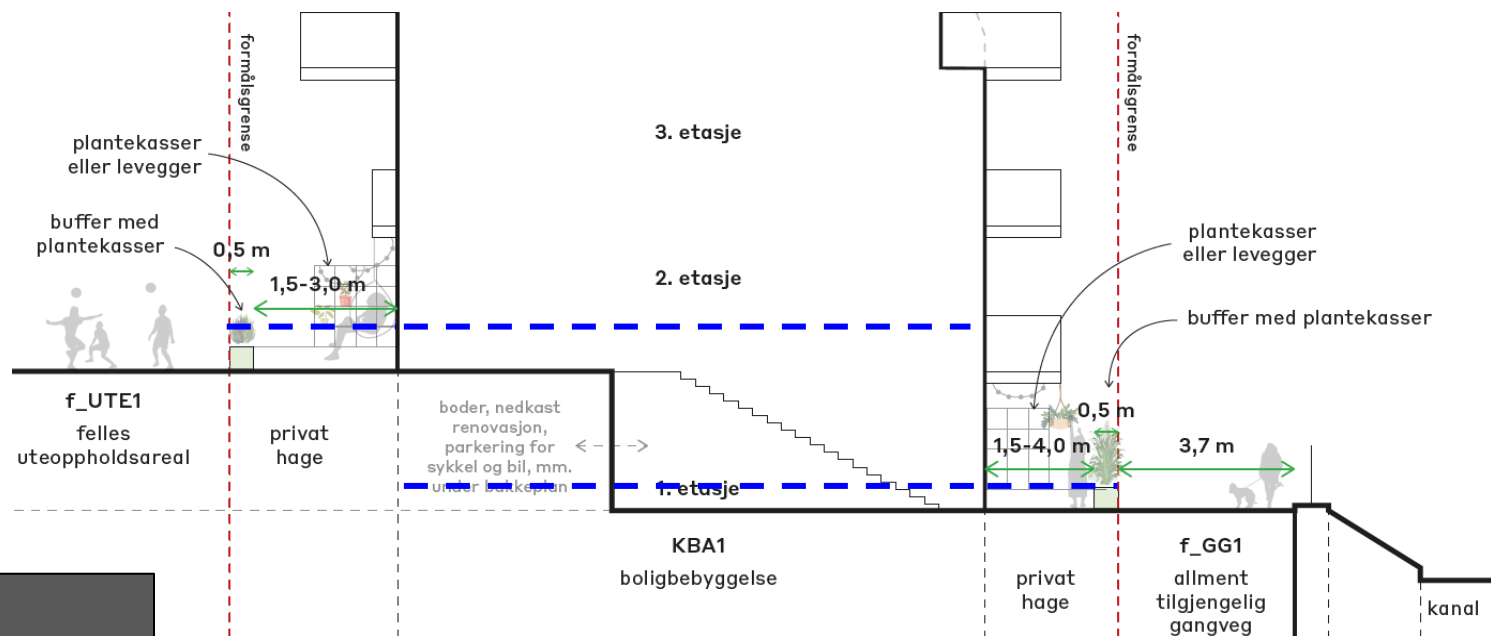


Prinsippsnitt bearbejdet av Plan- og bygningsetaten og inkl. en forhøyet 1. etasje. Dybdemål på hagene viser et spenn mellom minstemål iht. bestemmelser og bredeste mål.

## Privat areal: For- og bakhager



Prinsipp for private hager i plan.

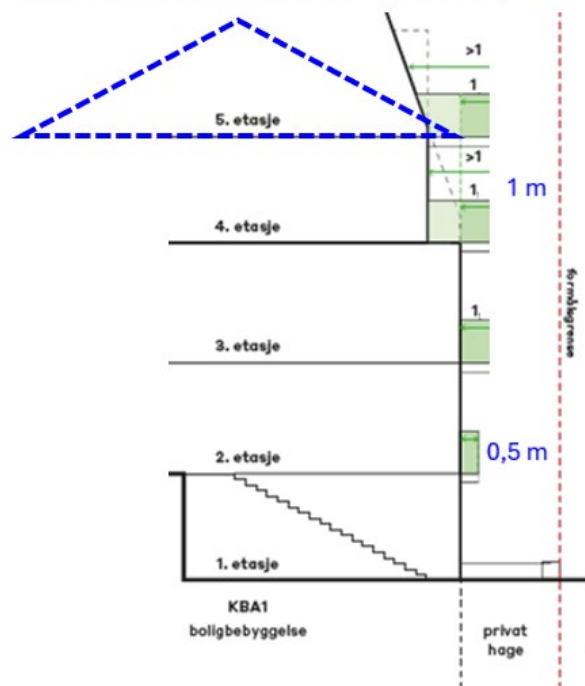


### Relevante bestemmelser

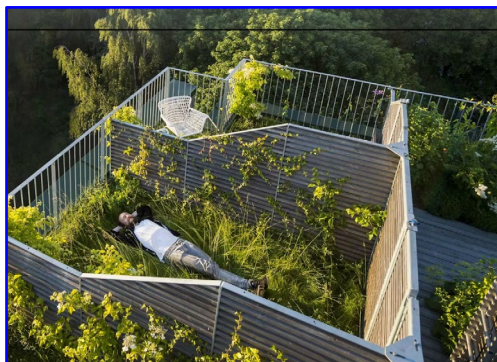
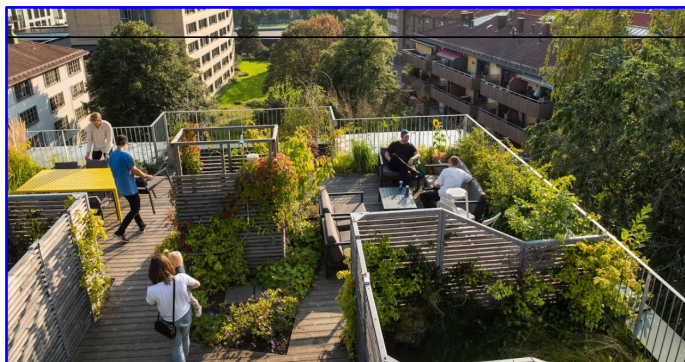
- 3.3.7. **Privat uteareal**
- 3.3.8. Det skal etableres forhager i tilknytning til boenhetene på bakkeplan både mot f\_GG1 og f\_UTE1. Forhagene skal være minst 2,0 meter dype, inkludert buffer mot tilgrensende fellesarealer.
- 3.3.8.a Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skjermes fra felles uteareal (f\_UTE1) og gangveg (f\_GG1) med beplantning eller en kombinasjon av rekkverk og beplantning.
- 3.3.3.c Alle 1. etasjer skal ha minimum 4 meter etasjehøyde. For boliger i 1. etasje kan gulvet heves innen spennet på 4 meter med 0,5 – 1 meter for å hindre innsyn.
- 3.3.2. **Byggegrenser**
- Det tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

## Balkonger og takterrasser

Balkongene skal være innenfor gesimslinje



D36 | Element



### 3.3.4. Utforming og materialbruk

3.3.4.a Bebyggelse med fasade langs f\_GG1 skal ha en fargepalett, materialbruk, formspråk og skala som er tilpasset tilliggende rekkehusbebyggelse i Svaneviksveien. Det tillates etablert felles takhager og private takterrasser der det er vist på illustrasjonsplan. Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming. De to øverste etasjene med GH k+42,2 skal ha skrå fasade med vinkel ikke brattere enn 72 grader. Felles takhage (GH k+42,2) skal innfri følgende:

- Tilkomst fra heis og trapp
- Tilbaketrukket plassering på minimum 1,5 meter byrom og gårdsrom
- Rekkverk skal ligge på innsiden av parapet.
- Plantekasser med muligheter for urban dyrking.

Takterrasen kan etableres som en felles takhage eller private parseller for boenheter som ikke har privat uteareal eller en kombinasjon av disse.

3.3.4.d 6. og 7. etasje med fasade mot Kanalveien utformes med skrå fasade ikke brattere enn 72 grader. Det tillates etablert takhager og takterrasser der det er vist på illustrasjonsplan. Rekkverk skal være tilbaketrukket med minimum 1 meter fra gesims.

### 3.1.4. Byggehøyder

- Brutto etasjehøyde på gateplan (o\_FO1 og f\_GG1) skal være minst 4 meter. For boliger i 1. etasje kan gulvet heves innen spennet på 4 meter med 0,5 – 1 meter for å hindre innsyn.
- Tekniske rom, trapp- og heissjakt samt installasjoner på tak tillates ikke over maksimal gesimshøyde. Pergola kan etableres på felles takterrasser med inntil 2,5 meter høyde utover gesimshøydene der dette er vist i illustrasjonsplan. Pergola på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet tilsvarende installasjonens høyde fra fasadeliv og skal innpasses i det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.

### Prinsipp for utforming av takterrasser:

- Sone inndeling (felles og privat)
- Variert vegetasjon i ulike sjikt

## KBA1 – svalgang

### Prinsipp for utforming:

- Soneinndeling (felles og privat)
- Vegetasjon
- Lysinlipp
- Avstand til vindu
- Rekkverk sikrer lys/ luft



KB ARKITEKTER | SUNDLAND HAGEBY, DRAMMEN

- 3.3.4.e Det kan etableres svalganger for bebyggelse som vender mot Kanalveien. Svalganger skal innfri følgende:
- Svalganger kan etableres mot gårdsrom (f\_UTE) og betjene til og med 4. etasje. Trapp mellom øvrige etasjer skal løses innenfor bebyggelsen.
  - Svalganger skal trekkes ut fra veggliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under.
  - Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egen yttervegg.
  - Rømningstrapp skal løses innenfor veggliv.

## Takflate KBA2

- 3.5.8. Takhage. På øverste nivå av taket på ny bebyggelse kan etableres en takhage på inntil 30 % av takflaten, med mulighet for dyrking. Den skal innfri følgende:
- være tilbaketrukket med rekkverk minst 1,5 meter inn fra fasadeliv og ikke bryte gesimslinjen.
  - sikres bæreevne for etablering av permanente vegetasjonssoner (busker og plantekasser) for min. 30% av areal som settes av til takhage.
  - Alle bygningselementer på takterrasse/takhage skal integreres i bygningens helhetlige utforming
- 3.5.9. Øvrige takflater skal beplantes med grønn vegetasjon. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak.

