

Formingsveileder

06.mars 2026

Delfelt S14 Mindemyren

B1-B5, KBA1-KBA11 og SF1
o_TO1-4, GPL1-4 og o_GG1-2



Innhold

3 Innledning

5 Relevante planbestemmelser

7 Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

8 Bebyggelse B1-B5, KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og SF1

Volumoppdeling mot Kanalveien

Første etasje mot Kanalveien

Materialer og farger mot Kanalveien

Volumoppdeling mot Sykkelveien

Material og farger mot Sykkelveien

Utkraginger, balkonger og terrasser

Kantsoner

Fasade bakkeplan og kantsone SF1 og Torg o_TO1-2

Gesims- og takutforming

19 Bebyggelse KBA4-KBA6

Identitet

Fasadeoppdeling

Forhold til gater og terreng

Gesims- og takutforming

Materialer og farger

26 Torg og uterom o_TO1-4, f_GPL1-4 og o_GG1-2

Overordnede prinsipper

Torg o_TO1-2

Torg o_TO3-4

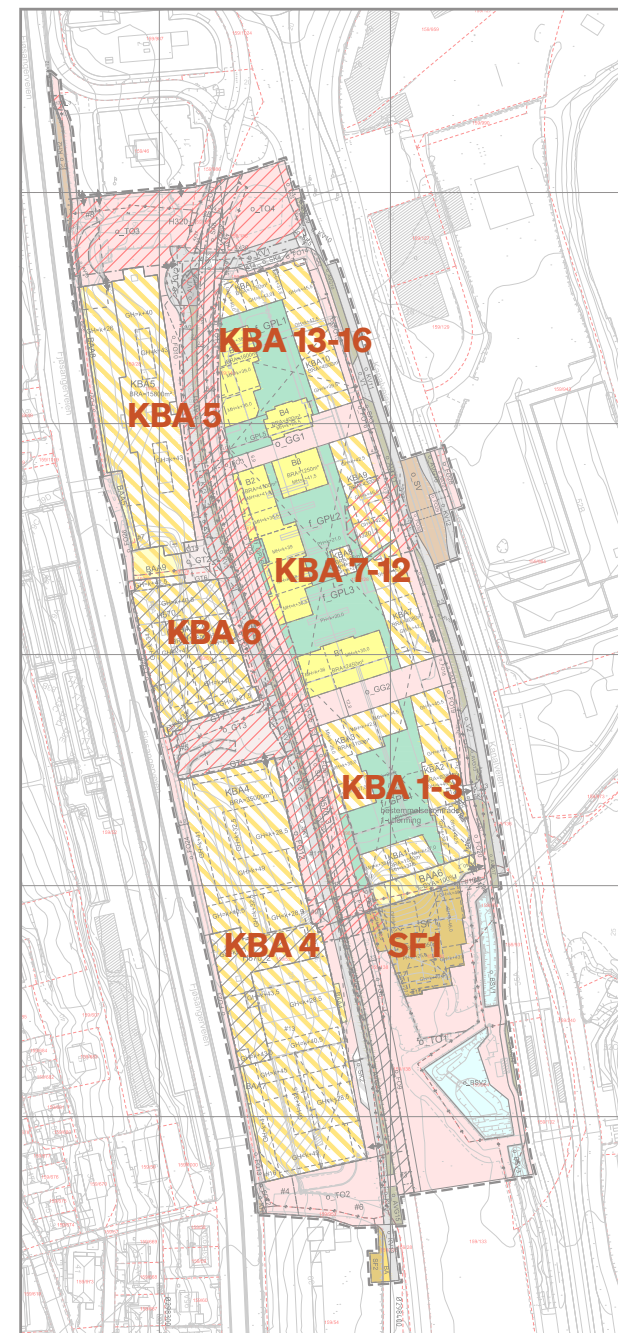
Uterom f_GPL1-4

Tverrgater o_GG1-2

Samferdsel

Takterrasser

Støyskjermer





Innledning

Reguleringsplanen for Mindemyren S14 tilrettelegger for nye bydelskvartaler med stor andel bolig og noe næring, i tett tilknytning til torg og ny bybanetrasé langs Kanalveien, i tillegg til større næringsarealer langs Fjøsangerveien. Formålet er at bygninger, byrom og landskap skal integreres som en helhet i etableringen av den nye Mindebyen.

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte byrom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Veilederen angir en rekke prinsipper for utformingen av bebyggelse og byrom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer for typiske situasjoner. Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Mindemyren S14 og er forankret i planbestemmelse § 2.2.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner og byrom der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene. Veilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Bruk av formingsveileder

Formingsveilederen må sees i sammenheng med Illustrasjonsheftet. Her er vist diagrammer som forklarer plangrep og utforming av bebyggelse og byrom i reguleringsplanen.



1. Prosjekt



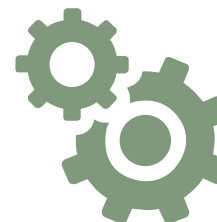
2. Definer oppgaver



3. Les formingsveileder og
illustrasjonsvedlegg



4. Responder



5. Kontroll for drift



6. Tilbake til formingsveileder
og illustrasjonsvedlegg



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

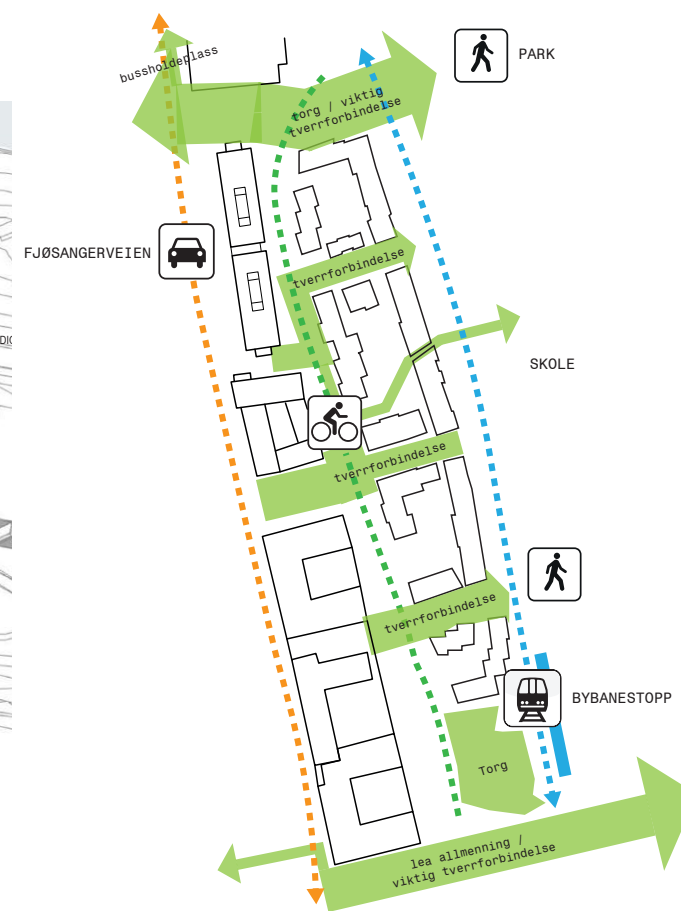
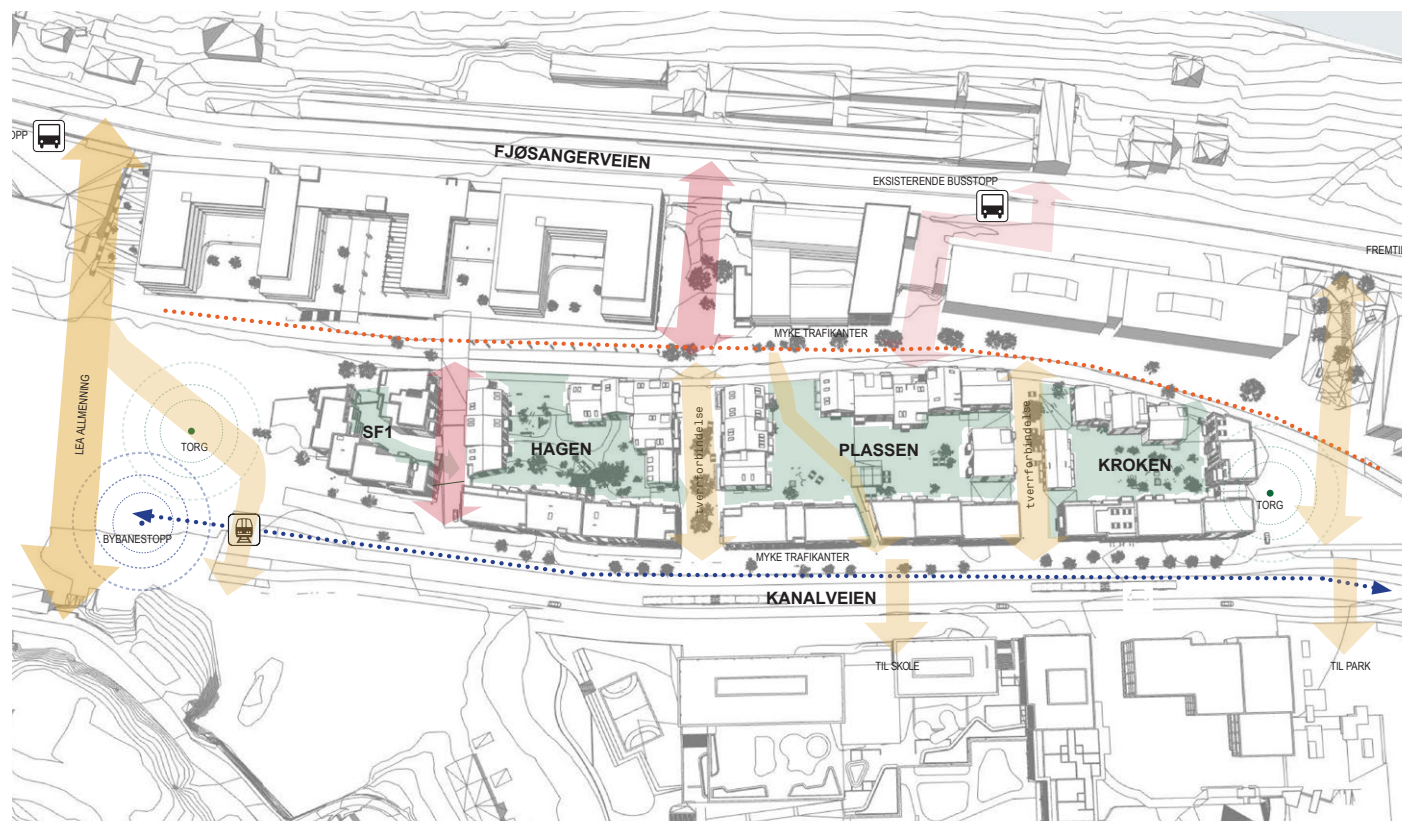
Overordnet plangrep

Omgivelsene og forbindelsene

Byromsstruktur

I og rundt bebyggelsen oppstår det ulike offentlige og private byrom med ulike kvaliteter som binder planområdet sammen. Det er lagt vekt på optimale solforhold, støyskjerming, variasjon og åpninger i bygningsstrukturen, samt variasjon på nivå og differansierte soner. Dette gir gode møteplasser og forbindelser i form av:

- Allmenninger
- Torg
- Trapper
- Gårdsrom
- Lekeplass
- Parkareal



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Plangrep

Planområdet er delt inn i tre hovedstrukturer. Næringsbebyggelse i større volumer i vest, boligbebyggelse med varierende høyder på 4-8 etasjer med stor andel næring på bakkeplan i øst og boligbebyggelse med saltak med varierende høyder på 2-6 etasjer i senter av planområdet.

Det vil være flere tydelige tverrakser mellom boligkvartalene som kobler seg på eksisterende strukturer og det vil være store sammenhengende gårdsrom inni kvartalene, skjermet fra trafikk og støy. Det vil være et mangfold av offentlige og private uterom. Bebyggelsen i planområdet vil henvende seg mot torg i nord og sør, med en tett tilknytning til park ved Solheimsvannet i øst og Bybanestopp i sør.

Bebyggelsesstruktur

Området i blått viser en kombinasjon av ulike volumer for næring og en blanding av eksisterende vernede bygg og nye tilleggsbygg.

Området i gult viser en mer beskyttet gruppering av bygninger med skråtak i mindre skala.

Området i rødt består av en rekke høyere bygninger med flate tak. Denne rekken utgjør en utadvendt urban fasade langs østsiden av Kanalveien. Dette området inneholder mest næring og fellesaraler i første etasje som bidrar til å skape aktiv fasader ut mot den mest offentlige gaten og torgene.



Relevante planbestemmelser

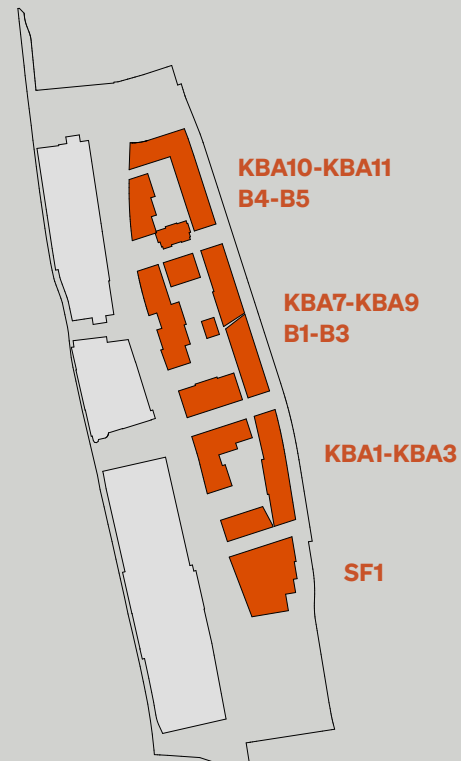
§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Planen skal sikre et

levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

Bebyggelse

KBA1-KBA3, KBA7-KBA11, B1-B5 og SF1

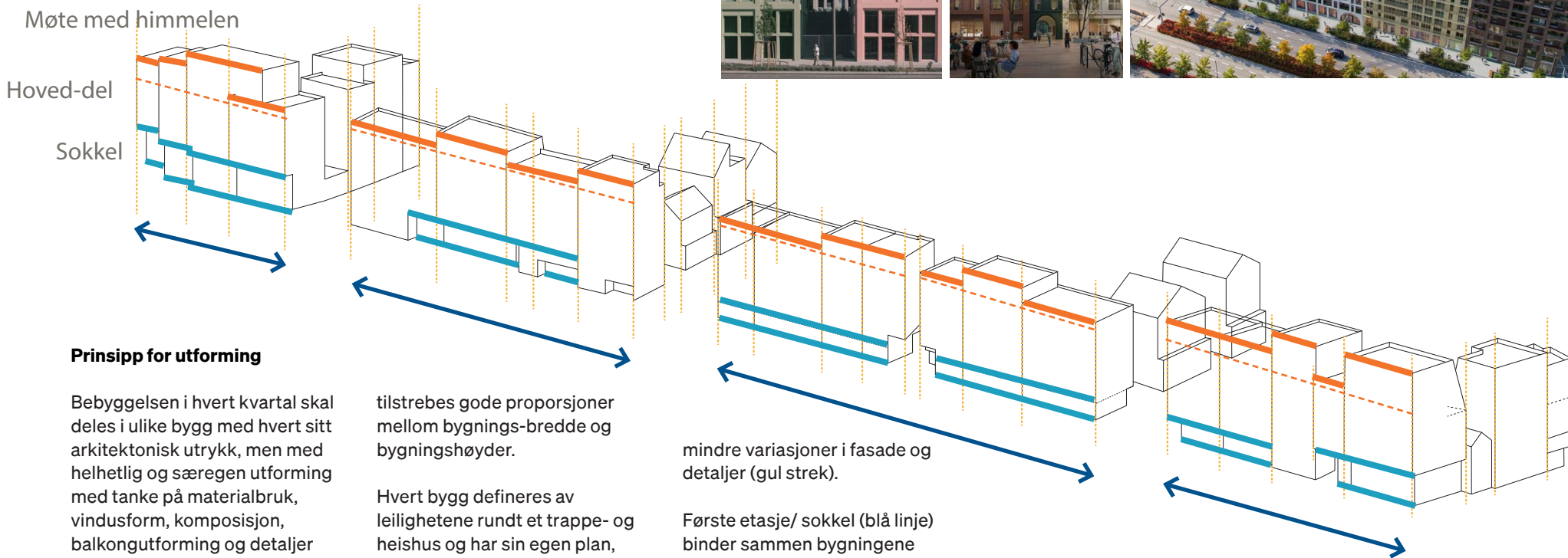


Volumoppdeling

Bebyggelse mot Kanalveien

Intensjon

Intensjonen er å skape ett variert men sammenhengende urbant fasadeuttrykk langs Kanalveien. Bebyggelsen skal fremstå som en samling av individuelle bygg med hver sitt egenart, men også fellestrekk, som en søskenflokk fasadeuttrykk.



Prinsipp for utforming

Bebyggelsen i hvert kvartal skal deles i ulike bygg med hvert sitt arkitektonisk uttrykk, men med helhetlig og særegen utforming med tanke på materialbruk, vindusform, komposisjon, balkongutforming og detaljer innenfor rammene anvist på figur (mørkeblå strek).

Ved inndeling av bygningsvolumene i ulike bygg skal det

tilstrebes gode proporsjoner mellom bygnings-bredde og bygningshøyder.

Hvert bygg defineres av leilighetene rundt et trappe- og heishus og har sin egen plan, organisering og arkitektonisk uttrykk (fasade, materialitet og takform).

Byggene kan videre deles opp ved variasjon i byggehøyder og

mindre variasjoner i fasade og detaljer (gul strek).

Første etasje/ sokkel (blå linje) binder sammen bygningene ved å markeres med større detaljeringsnivå, skift i material- og fargebruk og særlig høy materialkvalitet. Møtet med himmelen vil variere mellom 6, 7. eller 8. etasjer.

Første etasje

Bebyggelse mot Kanalveien

Intensjon

Skape ett variert men sammenhengende fasadeuttrykk langs Kanalveien ved å binde sammen bebyggelsens første etasje. Skape attraktive fasader fra de gåendes perspektiv.

Prinsipp for utforming

Det skal legges særlig vekt på detaljering og materialkvalitet i bygningenes første etasje.

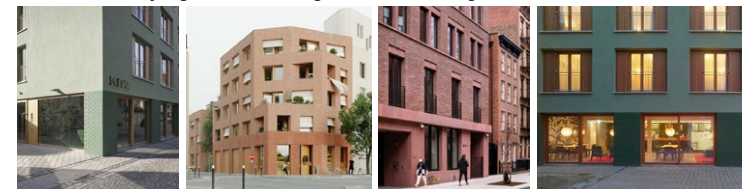
De enkelte bygningene bindes sammen ved at enkelte bygg markerer første etasjen ved bruk av arkitektoniske virkemidler som skissert i følgende diagrammer.

Relevante planbestemmelser

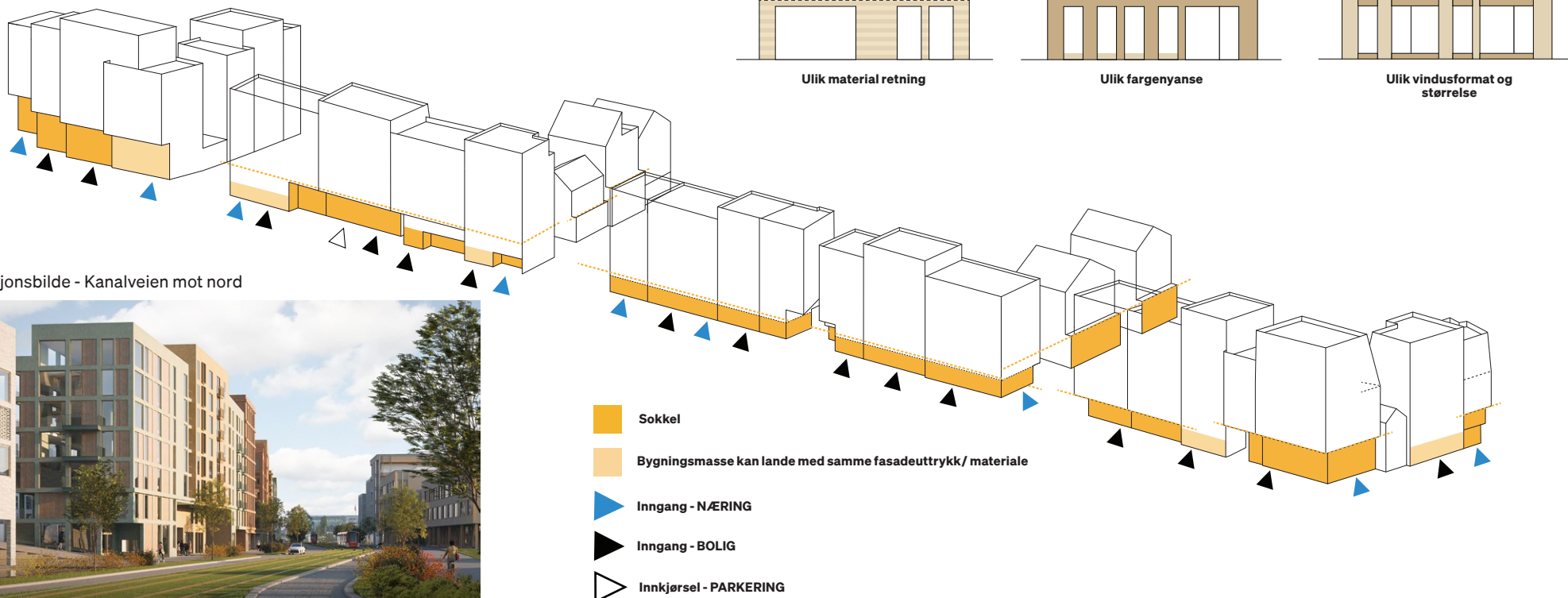
§ 2.3 Første etasjer

Prinsipper for første etasjer er vist i formingsveileder. Brutto etasjehøyde i 1. etasje skal være minimum 4 m i forhold til fortausnivå i offentlig gate/byrom. Boliger i første etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvnivå 0,5-1 meter over nivå i byrommene. Det åpnes for at dette medregnes i kravet om 4 m brutto etasjehøyde. Fasade skal utformes slik at det ikke er innsyn til boligrom i første etasje.

Referanse - Forskjellige materialer/ farger mellom fasade og sokkel (tone i tone)



Referanse - Forskjellige vindusformat og størrelse



Illustrasjonsbilde - Kanalveien mot nord



Materialer og farger

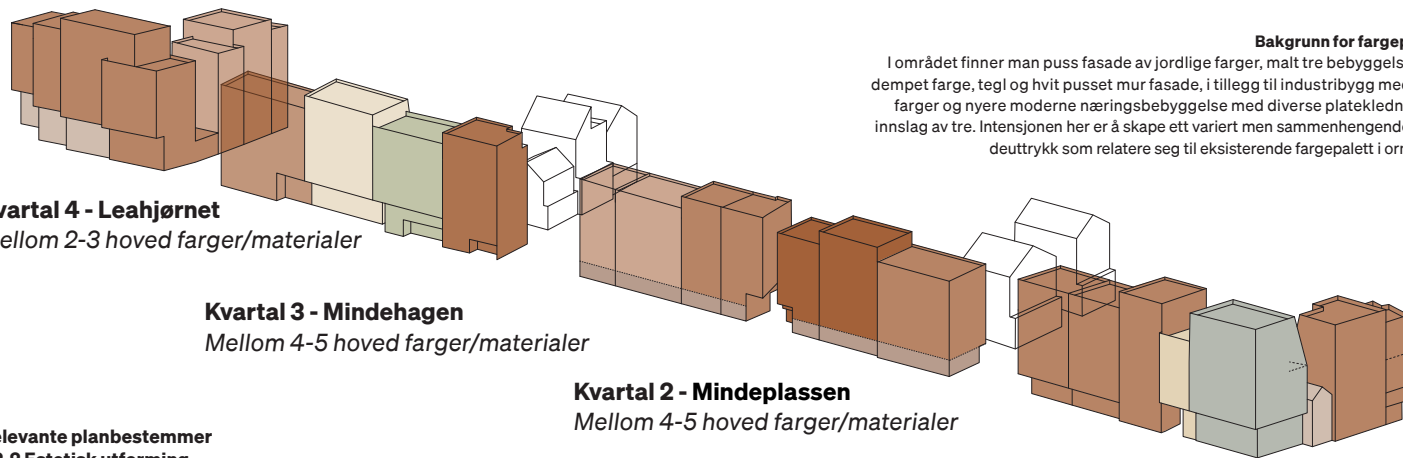
Bebyggelse mot Kanalveien

Intensjon

Byggene skal fremstå som enkelte bygg med samme materialitet / farge på for- og bakside.

Prinsipp for utforming

De nederste etasjene vil ha en annen fremtoning, proporsjon eller material for å skape en subtil sokkel. Dette vil variere mellom første og andre etasje. Noen vertikale inndelinger vil ha mulighet til å møte bakken. Virkemidlene skal velges med omhu.



Kvartal 4 - Leahjørnet

Mellom 2-3 hoved farger/materialer

Kvartal 3 - Mindehagen

Mellom 4-5 hoved farger/materialer

Kvartal 2 - Mindeplassen

Mellom 4-5 hoved farger/materialer

Kvartal 1 - Mindehjørnet

Mellom 3-4 hoved farger/materialer

Relevante planbestemmer

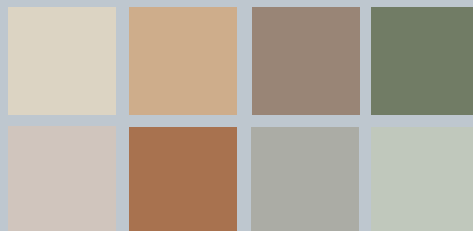
§ 2.2 Estetisk utforming

Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i § 1 om planens hensikt.

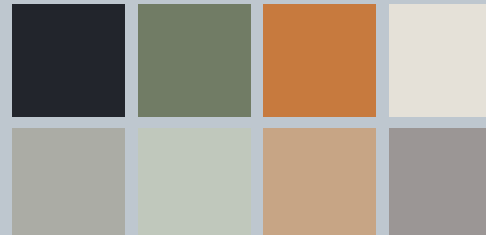
Bakgrunn for fargepalett:
I området finner man puss fasade av jordlige farger, malt tre bebyggelse med dempet farge, tegl og hvit pusset mur fasade, i tillegg til industribygg med ulike farger og nyere moderne næringsbebyggelse med diverse platekledning og innslag av tre. Intensjonen her er å skape ett variert men sammenhengende fasadeuttrykk som relatere seg til eksisterende fargepalett i området.

Diagram - Eksempler av mulige farge/material oppdeling.

HOVEDPALETT - Primær fargene



TILLEGGSPALETT - Detaljer og mindre elementer



Ulike valg av materialitet:

Farget stål/ aluminiumsplater, keramiske plater med struktur, farget puss med og uten struktur, tre detaljer i fasaden, lys og mørkere tegl.



Volumoppdeling

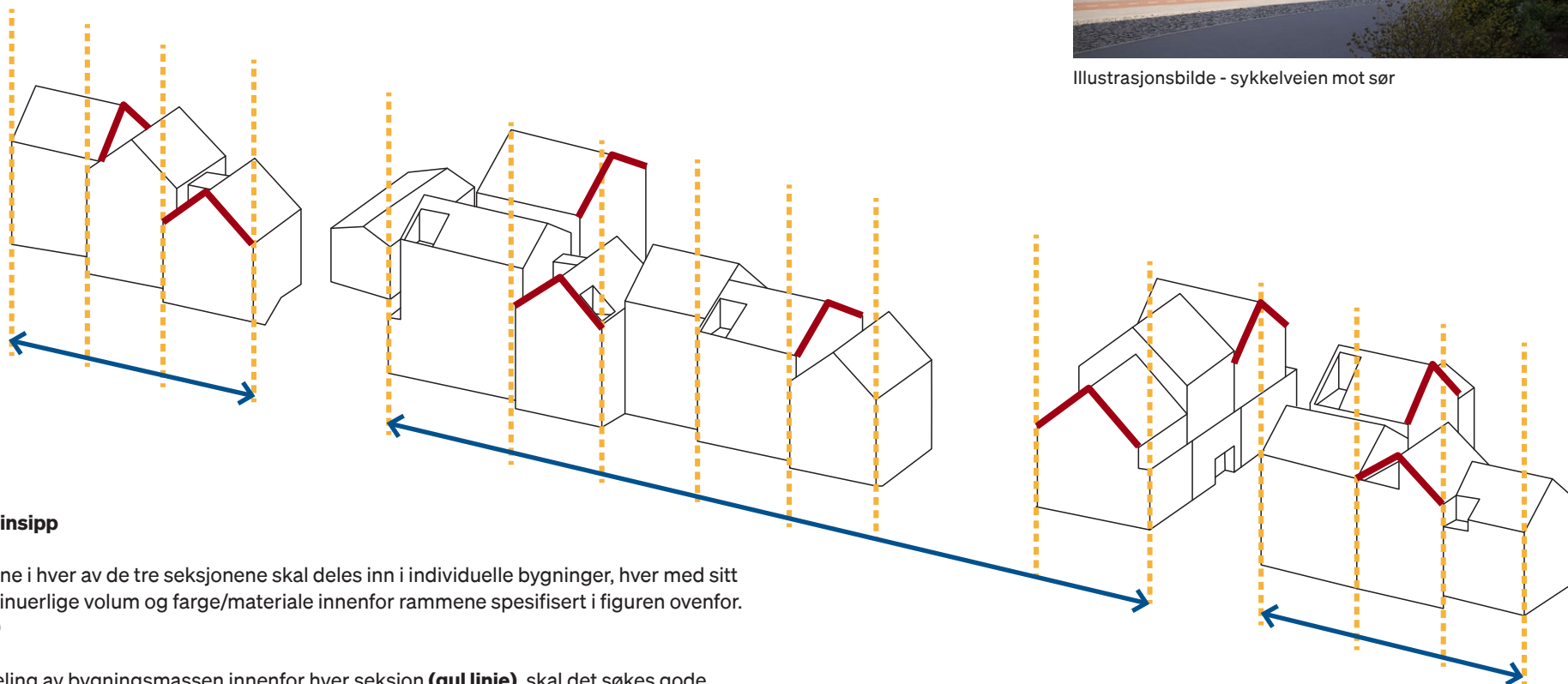
Bebyggelse mot Sykkelveien

Intensjon

Å skape en variert men homogen bebyggelse med ulike møter med bakken tilpasset program og situasjon.



Illustrasjonsbilde - sykkelveien mot sør



Designprinsipp

Bygningene i hver av de tre seksjonene skal deles inn i individuelle bygninger, hver med sitt eget kontinuerlige volum og farge/materiale innenfor rammene spesifisert i figuren ovenfor. **(blå linje)**

Ved inndeling av bygningsmassen innenfor hver seksjon **(gul linje)**, skal det søkes gode proporsjoner mellom bygningsbredde og bygningshøyde med variert høyde. Ulike saltakretninger **(rød linje)** og innslag av takopplett gir subtil variasjon mellom hvert bygg og seksjon.

Maksimal sammenhengende fasadelengde er 70 meter.

Materialer og farger

Bebyggelse mot Sykkelveien

Intensjon

Å skape et variert men homogen bebyggelse og ulikt møte med bakken tilpasset program og situasjon.

Prinsipp for utforming

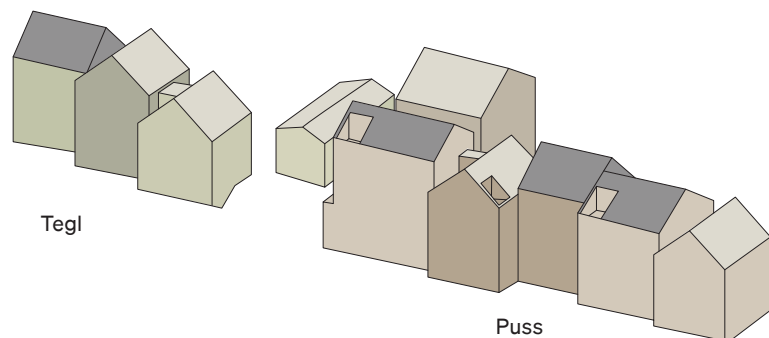
Ved kantsoner langs fasader mot Sykkelveien skal det tilrettelegges for sosiale møteplasser og innganger.

Materialer valgt her skal være en kombinasjon av enten puss fasader i varierende farger, malt tre fasader, tegl eller plater og sink taktekkning.

Bruken av et kontinuerlig fasademateriale vil bidra til å binde disse bygningene sammen og bygningene tilhørende hvert kvartal skal derfor ha et homogent materialbruk, men med harmonisk fargevariasjon knyttet opp til fargepaletten. Det skal brukes ulik materialitet på de tre ulike kvartalene (f.eks. tegl på kvartal 1, puss på kvartal 2 og tre på kvartal 3), for å gi de noe ulik identitet.

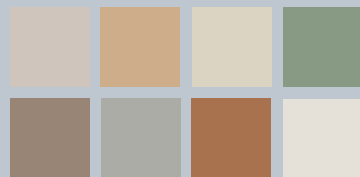
Eksempel bebyggelse langs sykkelveien

Eksempel på hvordan man kan løse tre ulike materialer med fargevariasjon.



LINK Arkitektur

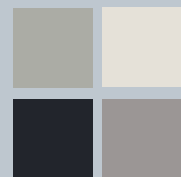
HOVED PALETT (vegg)



Bebyggelse langs sykkelveien -
Opptil 4-5 typer farge nyanser på fasadene med bruk av ett hovedmateriale per kvartal

TILLEGGS PALETT

Tak, detaljer og mindre element



Takutforming + detaljer
3-4 typer farge/ materialer på skråtak basert på farge nyanse i fasaden.

Materialer

Forslag til ulike valg av materialitet på hvert kvartal:

- Fasadeplater
- Puss
- Tre
- Tegl

Relevante planbestemmelser

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren.

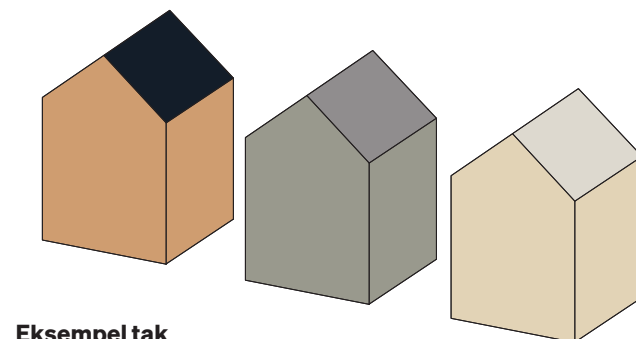
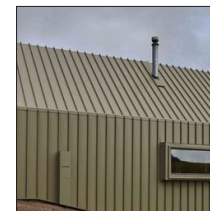
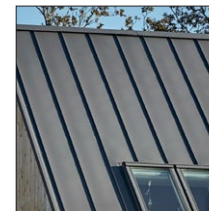
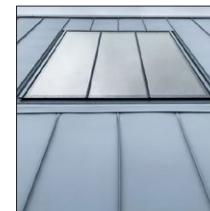
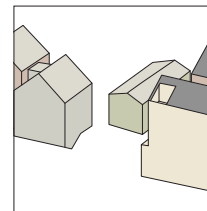
Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

§ 2.2 Estetisk utforming

Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i §1 om planens hensikt.

Skråtak - sink båndtekkning

Farge på taket må tilpasses til valgt farge på fasaden i hvert bygg



Eksempel tak

Forskjellige farger brukt på taket.
- sink båndtekkning.

Utkrager, balkonger og terrasser

Bebyggelse mot Sykkelveien

Intensjon

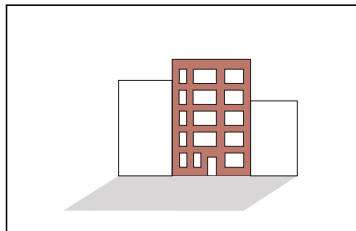
Intensjonen vil være å ta hensyn til ulike situasjoner og kvaliteter, og tilrettelegge for balkonger med gode kvaliteter, samt å skape et variert fasadeliv.

Prinsipp for utforming

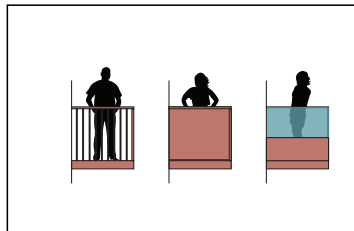
Det skal være en kombinasjon av inntrukne balkonger, lett utkragede balkonger og påhengte balkonger, tilpasset situasjonen mot det offentlige eller private.



Referanser



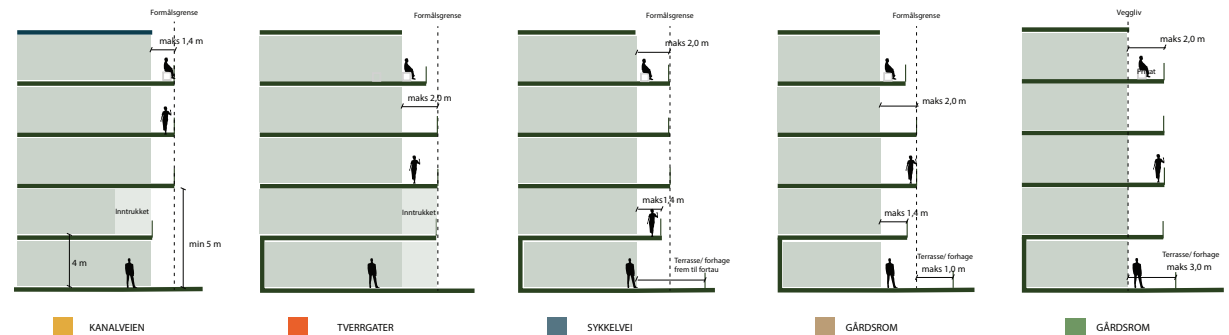
Homogent fasade uttrykk i hver 'blokk'
Ett hoved material eller farge rundt hele bygget (for- og bakside).



Tilpasses farge og materialbruk
Balkonger skal tilpasses farge og materialbruk i fasaden slik at det fremstår som en integrert del av arkitekturen. Rammer, spiler eller en tett rekkverk.

LINK Arkitektur

Prinsipp for utforming



Offentlig rom (Kanalveien og torg)

Mot det offentlige rom kan det være inntrukne, delvis inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. I 2.et. tillates kun inntrukne eller franske balkonger. Påhengte balkonger kan ha maks 1,4m utkraging fra vegg liv.

Semi-offentlig rom (tverrgater)

Mot det semi-offentlige rom kan det være inntrukne, delvis inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. Påhengte balkonger kan ha maks 2,0m utkraging fra vegg liv. Utkragende balkonger i 2.etasje er kun tillatt over forhager og som markering av innganger. Mark-terrasser/ forhager tillat inntil formålsgrensen.

Semi-offentlig rom (sykkelvei)

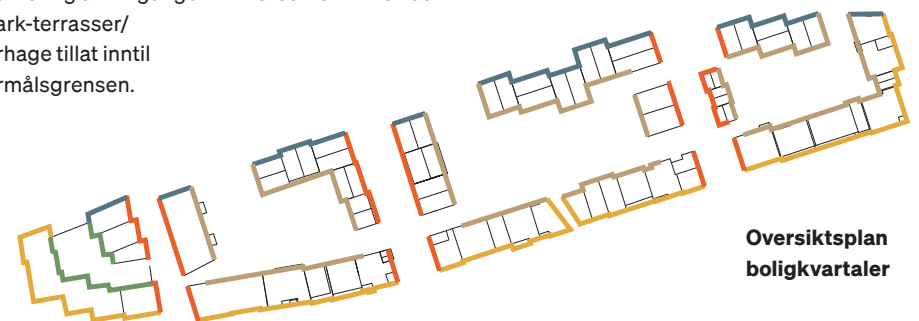
Mot det semi-offentlige rom kan det være inntrukne, delvis inntrukne, fransk eller påhengte balkonger. Påhengte balkonger kan ha maks 2,0m utkraging fra vegg liv (maks 1,4m utkraging i 2.et). Terrasser/ forhager tillates frem til fortau.

Privat rom (gårdsrom)

Mot det private rom, kan det være inntrukne, delvis inntrukne eller påhengte balkonger. Påhengte balkonger kan ha maks 2,0m utkraging fra vegg liv (maks 1,4m utkraging i 2.et). Terrasser/ forhager tillates maks 1,0m over formålsgrense.

Privat rom (gårdsrom SF1)

Inntrukne, delvis inntrukne eller påhengte balkonger. Maks 2m utkraging fra vegg liv.



Oversiktsplan
boligkvartaler

Relevante planbestemmelser

§ 2.7 Byggegrenser og juridiske linjer

Alle utkrager og balkonger skal løses innenfor formålsgrensen slik det er vist i formingsveilederen. Det åpnes for at trapper, trinn etc. for å gi tilgang til terrasser i første plan løses utenfor formålsgrensen for bolig formål/ kombinertformål.

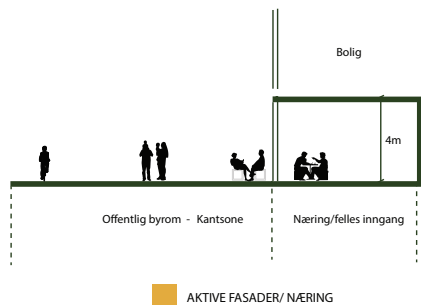
Utkrager over offentlig areal skal ha minimum 5 meter fri høyde. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak. Formingsveilederen viser et eget prinsipp for plassering og utforming av utkrager

og balkonger langs Kanalveien for å ivareta trerekken.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (...)Det er tillatt med balkonger fra 2.etasje og oppover. Der det er utenpåhengte balkonger skal terrasse på bakken være større enn overliggende balkong.

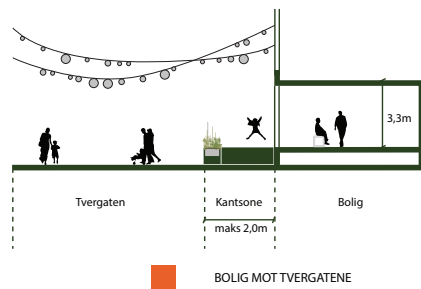
Kantsoner

Prinsipp for utforming



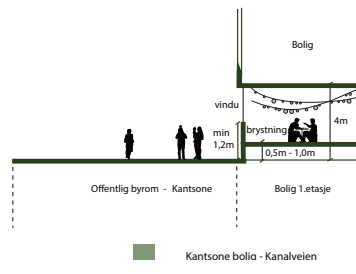
Kantsoner næring/felles mot offentlig byrom

Fasader fra næring mot offentlig byrom skal det tilrettelegges for aktive fasader og kantsoner. Aktive fasader skal vise aktiviteten innenfor.



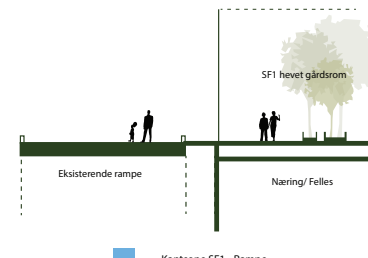
Kantsoner bolig mot offentlig byrom (Sykkelvei + tverrgatene)

Boligfasader mot offentlig byrom, skal tilrettelegges for private kantsoner, opphevet 0,5-1m fra bakkeplan.



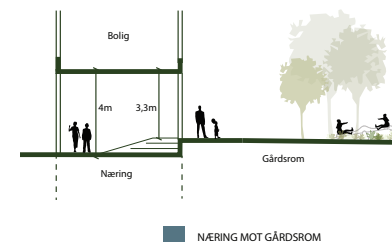
Kantsoner bolig mot offentlig byrom (Kanalveien)

Boliger som har direkte tilknytning til Kanalveien skal ha min. 1,2m brystningshøyde til vindu fra bakken.



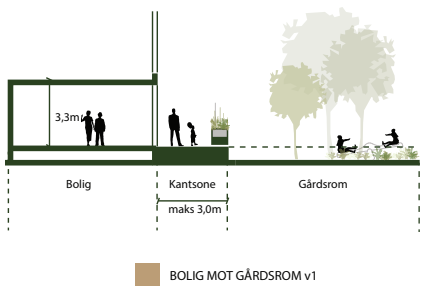
Kantsoner mot rampe SF1

Løftet gårdsrom har direkte tilknytning til eksisterende rampe i tverrgaten (BAA6).



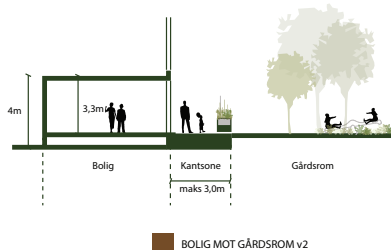
Kantsoner næring mot gårdsrom

Næringsarealet kan ha adkomst til uterommet via innvendig rampe/ trapp.



Kantsoner bolig mot gårdsrom

Ved boligfasader mot gårdsrom, skal det tilrettelegges for private kantsoner. Disse skal være på det samme nivå som bolig og opphevet fra gårdsrom.



Kantsoner bolig mot gårdsrom

Ved boligfasader mot gårdsrom, skal det tilrettelegges for private kantsoner. Disse skal være på det samme nivå som bolig og gårdsrom. Høyde vist i prinsipp gjelder ikke SF1 kvartal, hvor 1. etasje har høyde opptil 3.0m.

Relevante planbestemmer

§ 2.3 Førsteetasjer

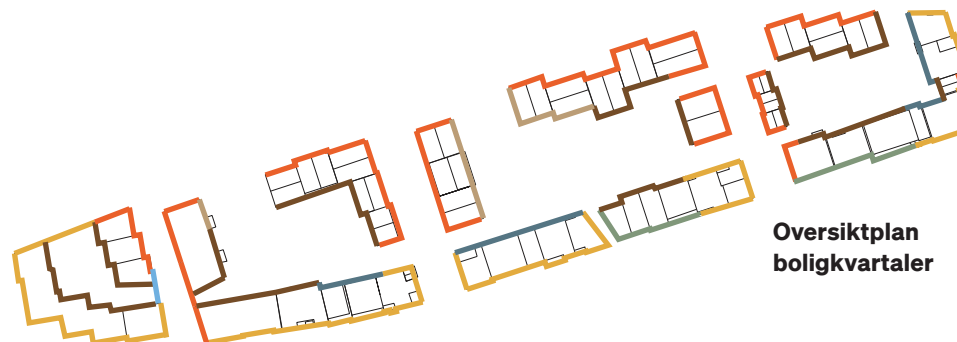
Prinsipper for første etasjer er vist i formingsveileder. Brutto etasjehøyde i 1. etasje skal være minimum 4 m i forhold til fortausnivå i offentlig gate/byrom. Boliger i første etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvnivå 0,5-1 meter over nivå i byrommene. Det åpnes for at dette medregnes i kravet om 4 m brutto etasjehøyde. Fasade skal utformes slik at det ikke er innsyn til boligrom i første etasje.

§ 2.4 Aktive fasader

Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder. Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader. Aktive fasader skal være åpen/transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra tiliggende gater og byrom. (...)

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

I utformingen av utearealer skal grensene mellom privat uteoppholdsareal på bakkeplan og felles /offentlig tilgjengelige arealer tydeliggjøres gjennom vegetasjonselementer/ beplantning / rekkverk eller annet dekke. Der det er utenpåhengte balkonger skal terrasse på bakken være større enn overliggende balkong.



Oversiktplan
boligkvartaler

Fasade bakkeplan og møte med torg

Utforming SF1 og Torg o_TO1-2

Intensjon

Intensjonen er å skalere bygningsvolumet mot torget o_TO1 og skape en aktiv første etasje. Det må lages en god overgang for myke trafikanter fra eksisterende rampe mot forhøyet gårdsrom.

Prinsipp for utforming

Første og andre etasje trekkes tilbake i sør og øst, slik at det blir rikelig med offentlig plass utenfor det aktive hjørnet. Den ekstra gulplassen vil øke brukbarheten av uteområdet, noe som gir lettere flyt av mennesker og et godt skjermet overbygd areal. Kroken mot sykkelveien i vest, skal tilrettelegges for offentlig bruk. Fasadematerial av høy kvalitet og som gir en taktil opplevelse skal brukes mot torget.

Relevante planbestemmelser

§ 3.2.7 Byggegrenser og juridiske linjer

Mot torg o_TO4, mot Kanalveien og Lea allmenning o_TO1 skal bebyggelsen som hovedregel plasseres i byggegrensen. Det åpnes for mindre tilbaketrekninger for å gi variasjon og god arkitektonisk utforming.

§ 3.1.4.2 Andre krav om utforming

Næringslokaler i SF1 skal ha inngangsparti fra torg o_TO1.

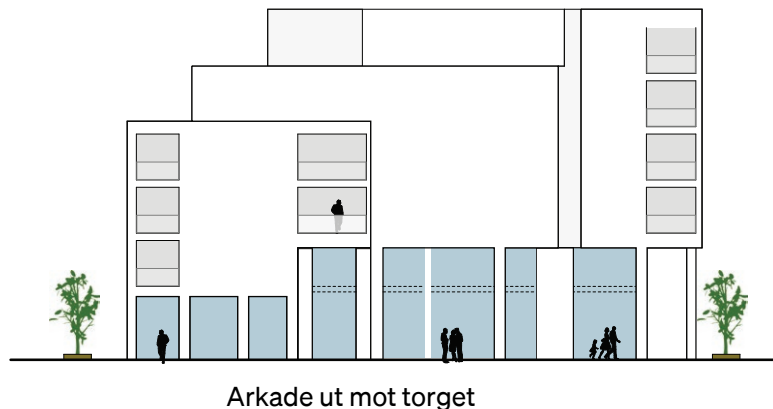
§ 3.2.5.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Torgene felt o_TO1-o_TO4 skal tjene som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder, med god materialkvalitet. (...)

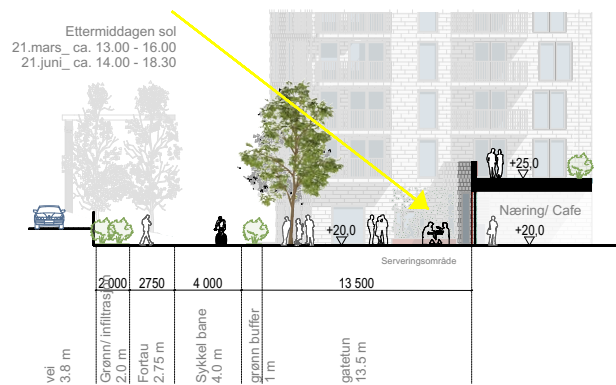


Illustrasjonsbilde - Torg o_TO1-2

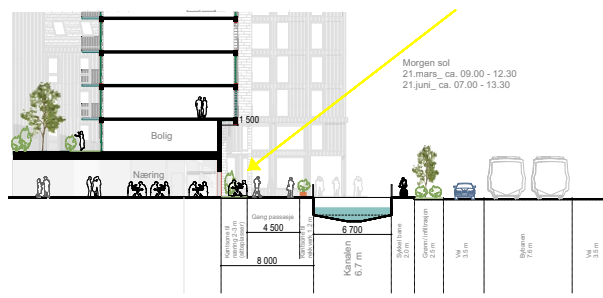
Diagram. Prinsipp for utforming av fasaden vis a vis torg o_TO1



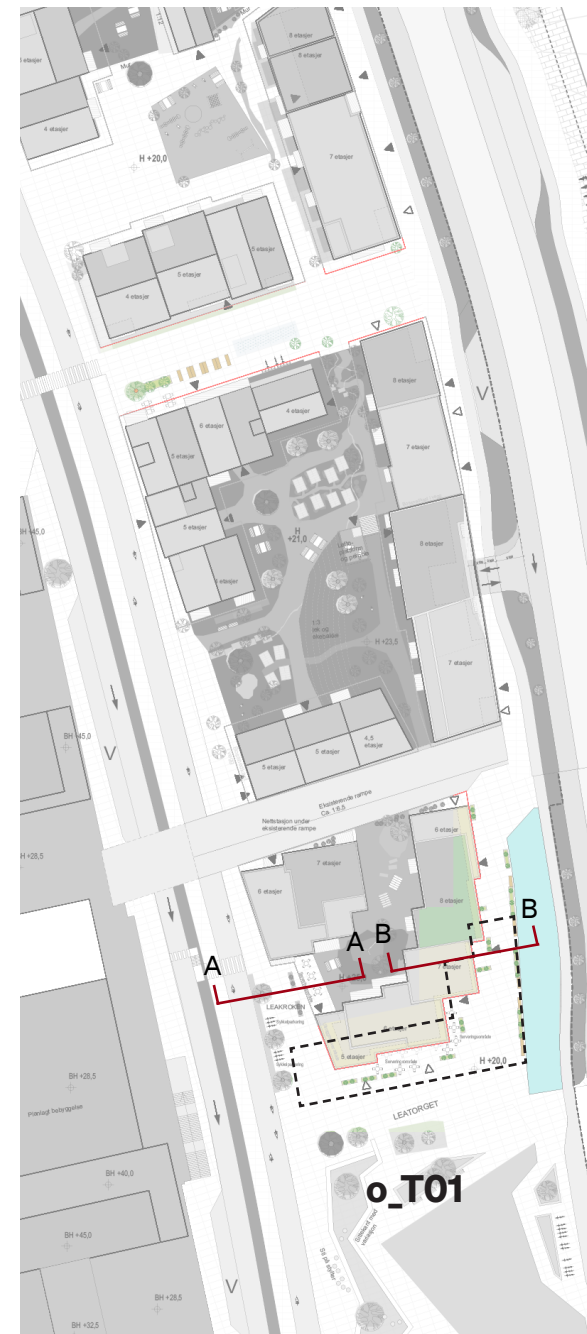
Arkade ut mot torget



Snitt A-A



Snitt B-B



Gesims og takutforming

Bebyggelse

Intensjon

Intensjonen er å skalere bygningsmassene mot de ulike byrommene og skape et variert møte med himmelen tilpasset ulike situasjoner.

Prinsipp for utforming

Det skal være to ulike prinsipper for takutforming. Noen steder vil det være saltak med innslag av flate partier, og flatt tak med innslag av inntrukket parti.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.1 Byggehøyder

Feltene B1-B3, B5, KBA1, KBA3, KBA8 og KBA11, som viser mønehøyde i plankartet, skal ha takvinkel mellom 25-40 grader. Felt B4 skal ha takvinkel minimum 20 grader.

§ 3.1.2.2 Utforming

Illustrasjonsplan er retningsgivende for møneretning og gesimshøyde. Ved eventuelle endringer skal det dokumenteres at fravik ikke fører til dårligere solforhold på bakkeplan.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

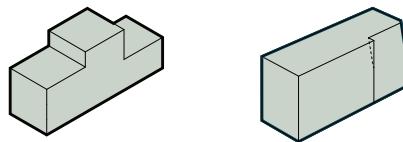
Det skal bygges minimum en felles takhage pr. boligkvar- tal KBA1-KBA3 (Kvartal 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvartal 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal 1) og SF1.

Illustrasjonsbilde - gårdsrom/ plassen

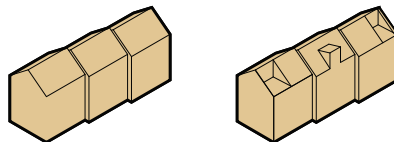


Prinsipp for utforming

Flatt tak med innslag av inntrukket parti eller skrående fasadeflate over gesimskant.

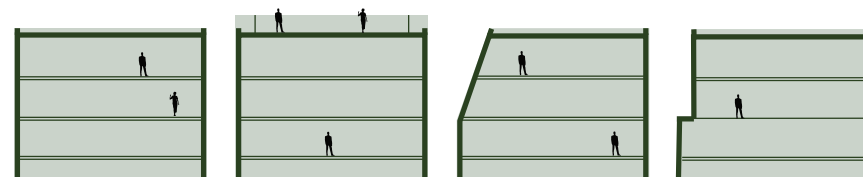


Saltak med innslag av flate partier



- Bebyggelse mot Sykkelveien
- Bebyggelse mot Kanalveien

Prinsipp ulikt møte med himmelen

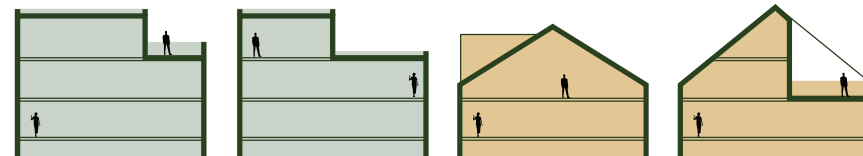


Flatt tak med gesimskant

Flatt tak med gesimskant og inntrukket rekkverk til takterrasse

Flatt tak med tydelig gesimskant og skrå avslutning på to-tre etasjer

Flatt tak med tydelig gesimskant og inntrukket toppetasje(r)

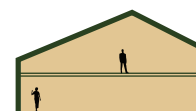


Nedtrappende flatt tak med optrukket gesimskant/rekkverk til takterrasse

Nedtrappende flatt tak med gesimskant

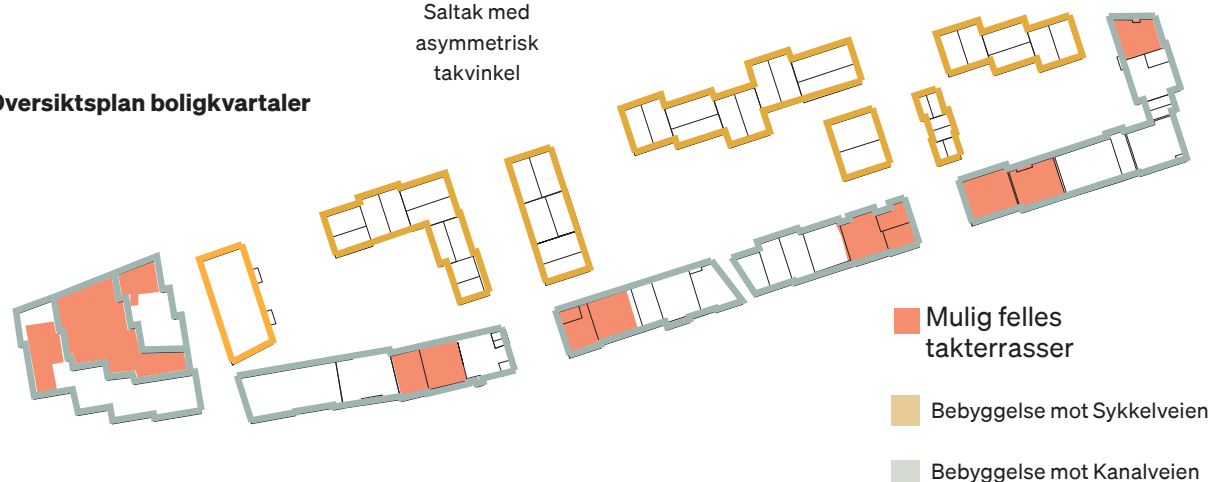
Saltak med varierende takvinkel på 20-40 grader.

Saltak med inntrukket del til takterrasse



Saltak med asymmetrisk takvinkel

Oversiktsplan boligkvarterer



Gesims og takutforming

Bebyggelse

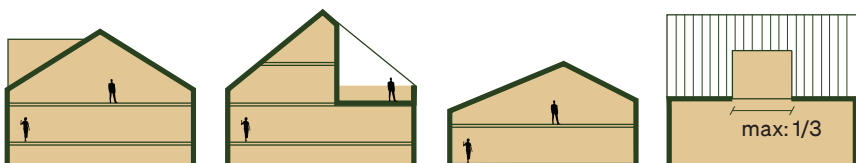
Takutforming - Skråtak

Intensjon

Intensjonen er å skape et skalert uttrykk mot sykkelveien, en opplevelse av småhusbebyggelse og slippe sollys inn mellom byggene.

Prinsipp for utforming

Mot sykkelveien skal det være saltak med varierende takvinkel på 20-40 graders vinkel. Småhusbebyggelse på maks tre etasjer som hovedsakelig henvender seg mot tverrgatene og gårdsrommet skal ha en takvinkel på min. 20 grader. Innslag av flate partier til trapp-/heishus tillates. Innslag av takopplett til vinduer tillates også på maks 1/3 av fasadebredden.



Eksempel innslag av takopplett til vinduer.



Illustrasjonsbilde - tverrgaten

LINK Arkitektur

Takutforming - flatt tak, takterrasse og takhager

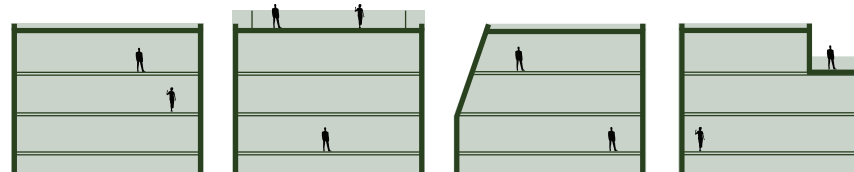
Intensjon

Intensjonen er å skape et skalert uttrykk mot Kanalveien, en urban opplevelse med varierte høyder og avslutninger mot himmelen for å slippe maksimalt med sollys inn i gårdsrommene.

Prinsipp for utforming

Mot Kanalveien skal bygningene ha flatt tak.

For bygg over 5 etasjer skal det være innslag av inntrukket fasadeparti mot gårdsrom, for å skape en lavere gesimskant. Få innslag av skrående fasadeflater over gesimskant er også tillatt i KBA10 og KBA11.



Eksempel innslag av skrående fasadeflater for å skape en visuell åpning til bebyggelse.



Illustrasjonsbilde - Torg o. TO3-4

Bebyggelse

KBA4-6

Fjøsangerveien 70A
(KBA5)

Fjøsangerveien 68
(KBA6)

Minde allé 35
(KBA4)



Identitet Minde allé 35 (KBA4)

Intensjon

Intensjon er å skape bygg med ulik kvalitet og identitet med respekt for eksisterende bebyggelse. Identiteten og særegenheten til eksisterende historiske bygg skal tydeliggjøres og fremheves ved hjelp av ny arkitektur. I dette feltet tillates større grad farge- og materialkontrast fra eksisterende til nytt på bakgrunn av bygningsmassens størrelse og utforming.

Prinsipp for utforming

Planområdet skal framstå som en helhet, men med bygningsmessig ulik tilnærming til farge og materialbruk. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, og Reperbanen vest for planområdet skal hensyntas i material og fargebruk.

Relevante planbestemmelser

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybane-stoppet på Mindemyren.

Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

§ 2.2 Estetisk utforming

Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i § 1 om planens hensikt.

§ 3.1.5.2 Utforming

For felt KBA4, KBA5 og KBA6 skal hensyn til reperbanen og verneverdig bebyggelse vektlegges, og tilpasning til opprinnelig industribebyggelse og reperbanen skal være førende ved utforming av bygninger, farge- og materialvalg.

LINK Arkitektur



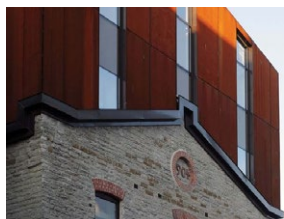
Minde allé 35 (KBA4)

Minde allé 35 er en bygningsmasse som representerer sterk historisk identitet samtidig som det skal møte vår tid. Delfelt består av Frydenbøgården fra 1950-tallet med verneverdi oppført i murpuss med grå overflate og nyere påbygg i sør og nord, bestående av hvite/lyse slette fasadeplater.

Det tillates tilbygg og eventuelle nye påbygg i kontrast til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse innenfor feltet skal harmonere med historisk bebyggelse i formspråk, material- og fargebruk.

Mye glass på bakkeplan mot Fjøsangerveien skal videreføres. Ved større bruksendring skal fasade mot Minde allé åpnes opp i form av transparent fasade med f.eks. lameller (ikke heldekkende glassfasade) med innslag av arkader i 1. etasje. Ved større fasadeendringer og/eller påbygg, gis det rom for nytt type fasademateriale og farge, som skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Varme farger som kobber/rust etc. anbefales brukt i kombinasjon med glass i fasade.

Referanser og fargepalett



Identitet Fjøsangerveien 68 (KBA6)

Intensjon

Intensjon er å skape bygg med ulik kvalitet og identitet med respekt for eksisterende bebyggelse. Identiteten og særegenheten til eksisterende historiske bygg skal tydeliggjøres og fremheves ved hjelp av ny arkitektur. I dette feltet oppfordres det til å hensynta og tilpasse seg til farge på eksisterende bygg.

Prinsipp for utforming

Planområdet skal framstå som en helhet, men med bygningsmessig ulik tilnærming til farge og materialbruk. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, og Reperbanen vest for planområdet skal hensyntas i material og fargebruk.

Relevante planbestemmelser

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren.

Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

§ 2.2 Estetisk utforming

Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i § 1 om planens hensikt.

§ 3.1.5.2 Utforming

For felt KBA4, KBA5 og KBA6 skal hensyn til reperbanen og verneverdig bebyggelse vektlegges, og tilpasning til opprinnelig industribebyggelse og reperbanen skal være førende ved utforming av bygninger, farge- og materialvalg.

LINK Arkitektur



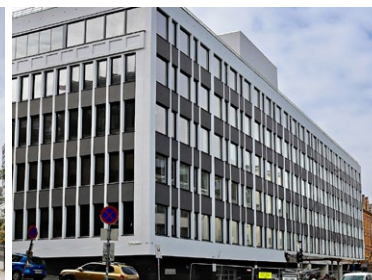
Fjøsangerveien 68 (KBA6)

Fjøsangerveien 68 er et bygg som representerer sterk historisk identitet. Delfelt består av en gammel Sukkervarefabrikk reist i 1930 med nyere påbygg og tilbygg. Opprinnelig bygning ble reist i hvit murpuss, men dagens bygningsmasse består hovedsakelig av gulbrune fasadeplater med grov struktur.

Ny bebyggelse innenfor feltet skal harmonere med historiske bebyggelse i form språk, material- og fargebruk. Det bør hovedsakelig bestå av lyst fasade material, for eksempel ton i ton fargebruk med eksisterende og transparente og aktive fasader på bakkeplan.

Det tillates rause glassfasader på bakkeplan for å vise til aktivitet innforbi, tilrettelagt for en variasjon av næringsaktører slik at det vil være attraktivt for flere ulike grupper. Fasadeendringer på nåværende bygningsmasse skal inneholde stor andel glass på bakkeplan mot Fjøsangerveien.

Referanser og fargepalett



Identitet Fjøsangerveien 70A (KBA5)

Intensjon

Intensjon er å bevare bygget i stor grad som dagens situasjon. Det gis mulighet for mindre justeringer for å tilpasse til ny bruk i fremtidig situasjon.

Prinsipp for utforming

Planområdet skal framstå som en helhet, men med bygningsmessig ulik tilnærming til farge og materialbruk. Utforming og tilnærming til bakkeplan skal videreføres.

Relevante planbestemmelser

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren.

Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

§ 2.2 Estetisk utforming

Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandling dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i §1 om planens hensikt.



Fjøsangerveien 70A (KBA5)

Fjøsangerveien 70A er et bygg med sterk identitet og tydelig formspråk. Bygget har glass fasader på bakkeplan som viser aktiviteten innenfor, som skal videreføres.

Delfelt består av et næringsbygg fra 2004. Det er rimelig å anta at bygget består og det i nærmeste fremtid kun vil gjøres mindre bruksendringer. Fargepalett og materialbruk representerer derfor dagens bygg med lysegule fasadeplater og reflekterende glass. Om større endringer skal gjøres, skal det tilpasses eksisterende bebyggelse.

Referanser og fargepalett



Fasade/ volumoppdeling

Intensjon

Intensjonen er å skape ett variert men sammenhengende fasadeuttrykk tilpasset eksisterende og historisk bebyggelse og ny situasjon.

Prinsipp for utforming

Fasader mot torg og byrom skal være inviterende og vise aktiviteten innenfor. Formspråk på ny bebyggelse skal være nedtonet for å tilpasse seg verneverdig bebyggelse.

Referansebilder



Aktiv fasade

Fasader mot torg og byrom skal være aktiv, inviterende og utformes slik at den viser aktiviteten innenfor.

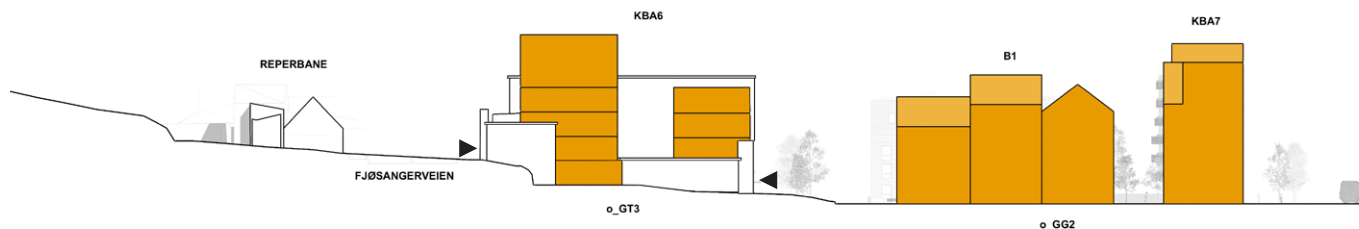


Innganger

Overbygd areal ved innganger som kan invitere til kort opphold.



Prinsipp snitt - Reperbane - sykkelveien - Kanalveien



Relevante planbestemmelser

§ 3.1.5.2 Utforming

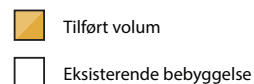
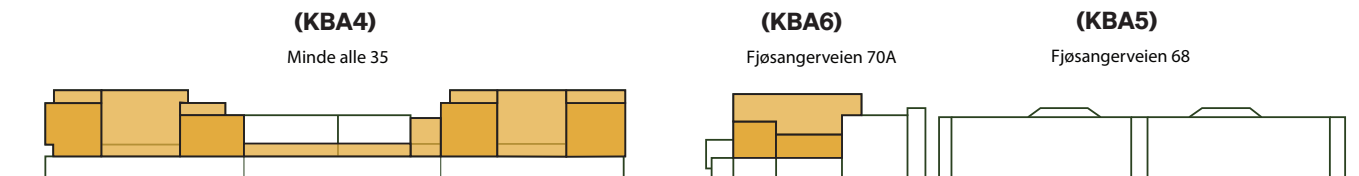
Felt KBA6 skal utformes i samråd med kulturmiljømyndighet. Bygget nord i feltet er forutsatt videreført, fasader mot Fjøsangerveien og Minde allé skal videreføres eller tilbakeføres. Det kan etableres påbygg på deler av bygningsmassen.

§ 4.2.1 Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø

Innenfor bevaring kulturmiljø H570_1 skal eksisterende fasader og bygningskropp bevares eller oppgraderes i samråd med Byantikvaren. (...)

Innenfor bevaring kulturmiljø H570_2 skal dagens fasadeuttrykk mot vest og bygningskropp bevares eller oppgraderes i samråd med Byantikvaren. (...)

Prinsipp fasadeoppdeling mot sykkelveien



Forhold til gater og terreng

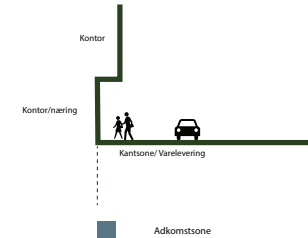
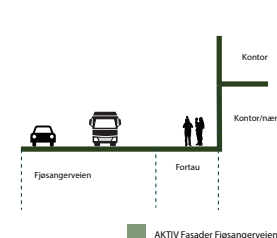
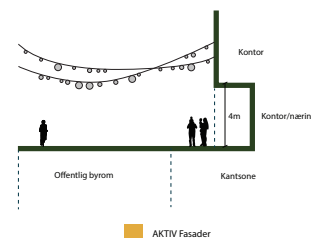
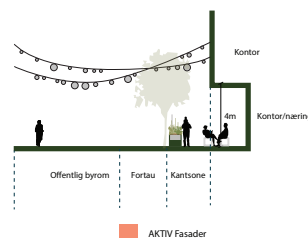
Intensjon

Intensjonen er å lage et interessant gateløp hvor man slipper sol ned. Byggene skal møte omkringliggende gater og torg på en åpen og inviterende og måte.

Prinsipp for utforming

Det vil hovedsakelig være glassfasade på bakkeplan som viser aktiviteten innendørs. Speilende glassfasade eller folierte glassfasader tillates ikke. Det vil være noe overbygd areal, hovedsakelig ved inngangssituasjoner, som kan invitere til kort opphold og samtaler under tak.

Prinsipp for utforming



Aktive fasader (primær) næring mot offentlig byrom/torg, eller viktig uterom

Fasader mot torg og byrom skal være aktive og inviterende, med mulighet for inntrukne deler/arkader med aktiv kantsone under tak. Innganger skal være lett lesbar og fremhevet.

Aktive fasader (sekundær) næring mot sykkelvei

Fasader mot sykkelveien skal være aktive og inviterende, med mulighet for inntrukne deler/arkader. Innganger skal være lett lesbar og aksentuert. Lengre strekk med tette fasader skal unngås.

Aktive fasader (sekundær) næring mot Fjøsangerveien

1.etasje mot Fjøsangerveien skal være transparent. Speilende glassfasade tillates ikke. Byggene skal møte bakken, men kan være inntrukket i inngangssituasjoner, hvor det også kan tilrettelegges for plasser man kan sette seg ned som sittekanter integrert i bygg eller benk.

Fasader adkomst-situasjon og gatetun

Fasader mot adkomstsone og gatetun kan utformes på ulike måter, inntrukne eller rett ned i møte med gaten. Innganger skal være lett lesbar og aksentuert, fortrinnsvis med tak over (takutstikk eller baldakin), eller inntrukket som arkade.

Relevante planbestemmelser

§ 2.3 Første etasjer

Brutto etasjehøyde i 1. etasje skal være minimum 4 m i forhold til fortausnivå i offentlig gate/byrom.

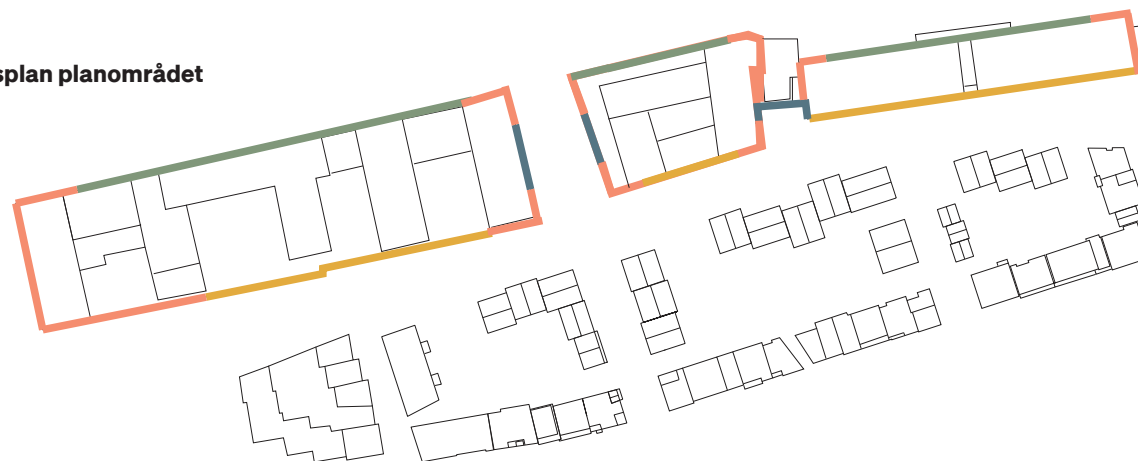
§ 2.4 Aktive fasader

Aktive fasader skal være åpen/transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra tiliggende gater og byrom.

§ 3.1.5.1 Utforming

Innenfor KBA4-KBA6 tillates det forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, lett industri og bevertning med tilhørende parkering. (...) Hvor det kan være aktive fasader defineres av formingsveilederen.

Oversiktsplan planområdet



Gesims- og takutforming

Intensjon

Intensjonen er å skalere bygningsmassene mot de ulike byrommene og skape et variert møte med himmelen tilpasset ulike situasjoner.

Prinsipp for utforming

Byggene skal ha tak med varierende høyder som trappes ned mot byrom og torg for å sikre en menneskelig skala og sol inn i planområdet.

Oversiktsplan planområdet



Relevante planbestemmelser

§ 2.2 Estetisk utforming

Det kan etableres solenergianlegg på tak i næringsbyggelsen der dette er hensiktsmessig og ikke kommer i strid med kulturminneverdier. (...)

Alle tak i felt KBA2, KBA4-KBA7, KBA9-KBA10 skal etableres med vegetasjon der dette ikke kommer i strid med kulturminneverdier.

§ 3.1.2.2 Utforming

Illustrasjonsplan er retningsgivende for møneretning og gesimshøyde. Ved eventuelle endringer skal det dokumenteres at fravik ikke fører til dårligere solforhold på bakkeplan.



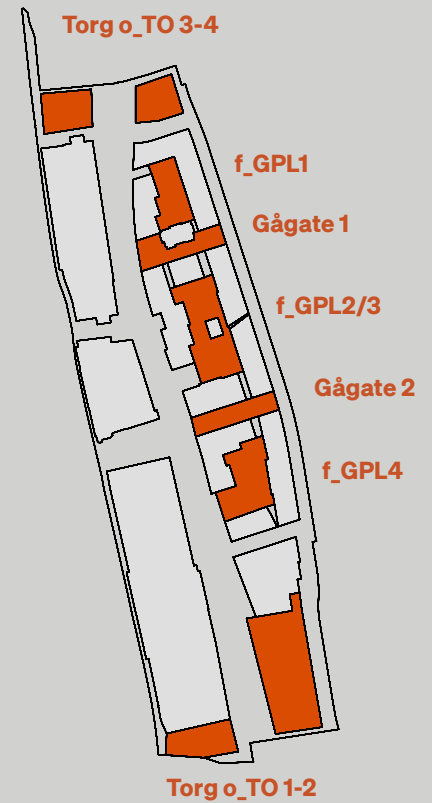
Oversiktsbilde delfelt



Oversiktsbilde planområde

Torg og uterom

o_TO1-4, f_GPL1-4 og o_GG1-2



Overordnede prinsipper

Uterom og samferdsel

Intensjon:

Uteområdene i planområdet skal tilrettelegge for ulik og stedstilpasset bruk og identitet. Uteområdene skal prosjekteres iht. overordnede føringer: områdeplan, infrastrukturplan og byromsplanene til BME.

Prinsipp:

Torgene skal ha en tydelig offentlig karakter som gjenspeiles i synlighet, belysning, underlag, beplantning og møblering. Det bør her tilrettelegges for lek og opphold for større barn og ungdom og uformelle møter for voksne i alle aldre. Tverrgatene skal tilpasses en kombinert bruk av gjennomfart og opphold, for å tilrettelegge for uformelle møter og lek, mens gårdsrommene skal tilrettelegges for privat og semiprivat bruk for beboerne hvor småbarnslekeplasser står i fokus.

§ 3.1.7.2 Andre krav om utforming

Felt f_GPL1-f_GPL6 skal gis en parkmessig opparbeiding. Det skal etableres gangveger, sittegrupper og beplantning, samt gjøres nødvendige tiltak og etablering av terrengformer, slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utformingen av arealene.

§ 3.2.5.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Torgene felt o_TO1-o_TO4 skal tjene som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder, med god materialkvalitet. (...)

§ 3.2.6.3 Arealbruk

Felt o_GG1-o_GG3 skal opparbeides som bilfritt gangreal/gågate. (...) Gågatene skal utformes for ferdsel og opphold, og med innslag av vegetasjon.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal bygges minimum en felles takhage pr. boligkvarter KBA1-KBA3 (Kvartal 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvartal 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal 1) og SF1.

LINK Arkitektur



Torg o_TO1-2

Intensjon

Intensjon er å skape torg med ulik kvalitet og identitet, samt etablere tydelige forbindelser på tvers av planområdet. I dette tilfellet er det særlig fokus på en naturlig overgang til planområdet S11 og den historiske koblingen til kanalen som en gang koblet Solheimsvannet og Kristianborgvannet sammen - som skal stå i sentrum ved hjelp av reetablert kanal og stort vannspeil.

Prinsipp

o_TO1 og o_TO2, også kalt Lea allmenning, er en viktig tverrforbindelse fra Fjøsangerveien til bybanestopp i Kanalveien. For offentlig torg o_TO2 skal tilgjengelighet løses med ramper med stigningsforholdstigningsforhold ikke brattere enn 1:20 og 1:15. Det skal etableres stort mulig sammenhengende grøntareal på torget med trær og integrert overvannsløsninger. Løsninger generelt skal tilrettelegges for uorganisert oppholdsmuligheter og lek. Det skal også tilrettelegges for bysykler.

§ 2.1 Universell utforming

For offentlig torg o_TO2 skal tilgjengelighet løses med ramper med stigningsforhold ikke brattere enn 1:20 og 1:15 slik det er vist i illustrasjonsplan.

§ 3.2.5.1 Arealbruk

Torg o_TO1-o_TO4 skal utformes slik at det er mulig for utrykningskjøretøy å komme til tilgrensende bebyggelse. Det tillates ikke bilparkering på o_TO1, o_TO2, o_TO3 og o_TO4.

§ 3.2.5.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Torgene felt o_TO1-TO4 skal tjene som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder, med god materialkvalitet. (...)

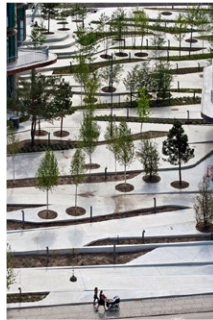
Felt o_TO1 skal ha funksjon som et sted for opphold og ulike aktiviteter. På arealet skal det legges særlig vekt på å skape gode kvaliteter i uteoppholdsareal for alle alders- og brukergrupper, samt muligjøre bruk av torg til et mangfold av ulike aktiviteter og arrangementer.

Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealet, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold. Som del av vegetasjon skal det etableres tær.

Det åpnes for uteservering på torg innenfor 3 meter fra veggliv i tilknytning til virksomhet i tiliggende bygg, der det ikke er til hinder for fremkommelighet.

Det skal sikres kjøreadkomst til pumpehus/VA-anlegg over torg o_TO1, som vist i illustrasjonsplan.

Referansebilder

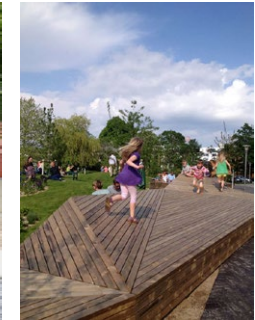


A - Universell forbindelse o_TO1/2

Universell forbindelse fra Fjøsangerveien i kombinasjon opphold og vegetasjon.

B - Lek o_TO1/2

Det skal tilrettelegges for uorganisert lek i form av balanse elementer, gjerne i kombinasjon med sittestrukturer. Se illustrasjonsplan.



C - Pop up / bondens marked o_TO1/2

Det skal avsettes areal på torg til fleksibel bruk i form av pop up arrangementer.

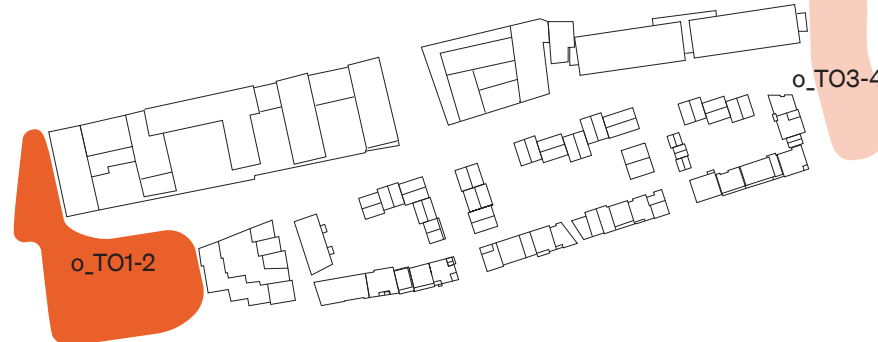


D - Uteservering o_TO1/2

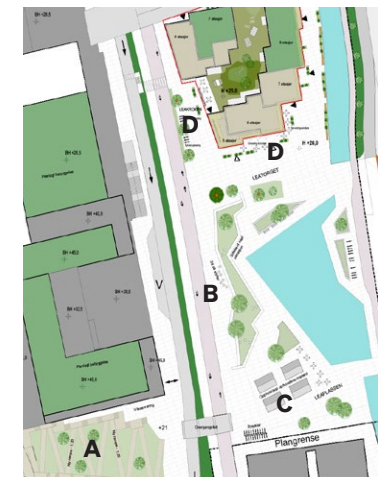
Både sør og nord for Lea allmenning skal det tilrettelegges for fleksibel uteservering i tilknytning til byggene i S14 (SF1) og S11.



Oversiktsplan planområdet



Utsnitt av illustrasjonsplan



Torg o_TO3-4

Intensjon

Intensjon er å skape torg med ulik kvalitet og identitet, samt etablere tydelige forbindelser på tvers av planområdet. I dette tilfellet skal det være fokus på det grønne draget fra Løvsstakksiden og tilrettelagt lek for store barn og ungdommer.

Prinsipp for utforming

o_TO3 og o_TO4 er en viktig tverrforbindelse fra Fjøsangerveien til Solheimsvatnet. Det skal tilrettelegges for en forbindelse og et sosialt og inkluderende torgareal nord i planområdet. Det skal etableres en urban og åpen allmenning med stor andel hardt dekke, med innslag av trær og grøntarealer som en forlengelse av skogen og det grønne på Løvsstakksiden. Det skal også etableres sitte-strukturer og myke flater tilrettelagt for lek for voksne, store barn og ungdom.

Relevante planbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming

For offentlig torg o_TO3 løses tilgjengelighet med ramper og løsninger med stigningsforhold ikke brattere enn 1:15, slik vist i illustrasjonsplan.

§ 3.1.1.6 Varelevering

Varelevering løses fra vareleveringslommer o_KV4, o_SK1-o_SK2, o_SK4, o_V1-o_V2, fra torg o_TO3 og o_GT2-o_GT3. Varelevering på torg o_TO3 skal fortrinnsvis skje via torgets nedre del.

§ 3.2.5.1 Arealbruk

Torg o_TO1-TO4 skal utformes slik at det er mulig for utrykningskjøretøy å komme til tilgrensende bebyggelse. Det tillates ikke bilparkering på regulerte torghalter o_TO1, o_TO2, o_TO3 og o_TO4.

§ 3.2.5.2 Funksjons- og kvalitetskrav

Torgene felt o_TO1-o_TO4 skal tjene som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder, med god materialkvalitet. (...)

Referansebilder



A - Invitere til opphold med aktivitet

Det skal inviteres til opphold ved hjelp av myke overflater som kan brukes til lek og aktivitet, f.eks som boccia.



B - Kombinasjon grønne, blå og harde flater

Det vil her være viktig å kombinere harde flater med innslag av grønne elementer og myke flater.

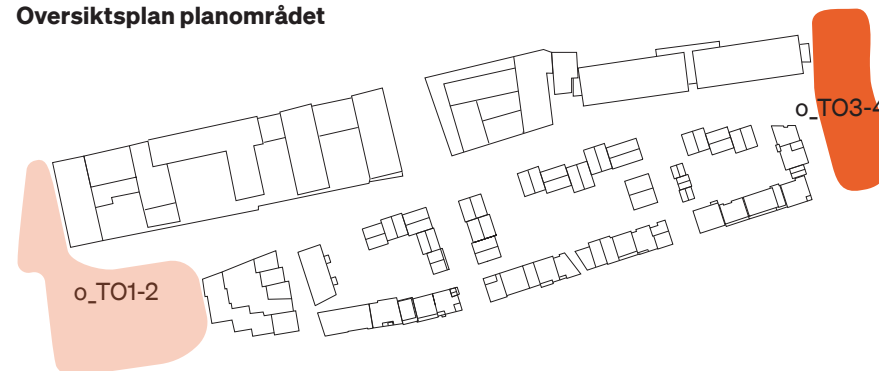


C - Invitere til opphold

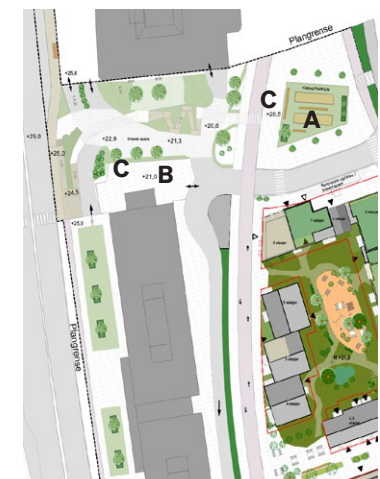
Det skal inviteres til opphold ved hjelp av sitte-strukturer. Dette kan brukes som en romdeler for å lage ulike soner på torget.



Oversiktsplan planområdet



Utsnitt av illustrasjonsplan



Uterom f_GPL1-4

Intensjon

Intensjon er å skape uterom i form av gårdsrom og gågater med ulik kvalitet og identitet, samt etablere tydelige forbindelser på tvers av planområdet.

Prinsipp for utforming

Gårdsrommene skal ha tydelig ulik kvalitet i form av hage (1) med tett vegetasjon og dyrkemuligheter, plass (2) med fokus på allsidig lek og sosialt opphold, og krok (3) hvor det nære og trygge er viktig, f.eks. i form av småbarnslekeplass og private forhager. Alle uterom skal ha tydelig grønt preg og integrerte blågrønne løsninger.

§ 2.7 Byggegrenser og juridiske linjer

Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltene f_GPL1-f_GPL6. Plassering og utforming skal ikke påvirke solforholdene negativt.

§ 3.1.7.1 Type anlegg

Innenfor f_GPL1-f_GPL6 skal det etableres privat og felles uteoppholdsareal på dekke og ev. på terreng. Det skal etableres en lekeplass på minimum 100 m² innenfor f_GPL2-f_GPL3. I felt f_GPL1 og f_GPL4 skal det etableres lekeplass på minimum 30 m². Lekeplassene skal planlegges i sammenheng, slik at de gir et variert tilbud med ulike former for aktivitet for ulike aldersgrupper av barn. Lekeplassene skal utformes for allsidig bruk og muliggjøre samhandling mellom barn og voksne med variert innhold og vegetasjon og naturlige kvaliteter. Disse lekeplassene skal sikres de beste og mest solfylte delene av uteoppholdsarealet. Formingsveilederen skal legges til grunn.

Lekeplassen som skal etableres innenfor f_GPL2-f_GPL3 skal utformes for varierte aldersgrupper. Lekeplassen skal være utstyrt med sittegrupper og flere typer lekeinstallasjoner samt beplantning som fremmer lek og læring (eksempelvis klatretrær, pilhytte, bærbusker o.l.). Det skal etableres oppholdssoner med sitteplasser der det er gode vindforhold og gode solforhold på ulike tidspunkt av døgnet. Formingsveilederen skal legges til grunn.

§ 3.1.7.2 Andre krav om utforming

Felt f_GPL1-f_GPL6 skal gis en parkmessig opparbeiding. Det skal etableres gangveier, sittegrupper og beplantning, samt gjøres nødvendige tiltak og etablering av terrengformer, slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utformingen av arealene.

Hagen 1 (f_GPL4)

Hage med tett vegetasjon, hvor det er fokus på hagelek for barn, med ulike nivåer som skaper ulike soner og dyrkemuligheter for beboerne. Det skal tilrettelegges for akebakke og småskalert klatring for barn.

Referansebilder



Illustrasjonsplan



Plassen 2 (f_GPL2-3)

Felles og semi-offentlig plass med fokus på allsidig lek og sosialt opphold i form av forsamlingsrom som vil fungere som hjerte i prosjektet, og lekeplass for både mindre og større barn.

Referansebilder



Illustrasjonsplan



Kroken 3 (f_GPL1)

Krok hvor det nære og trygge er viktig, f.eks. i form av småbarnslekeplass, uformelle møteplasser og private forhager.

Referansebilder

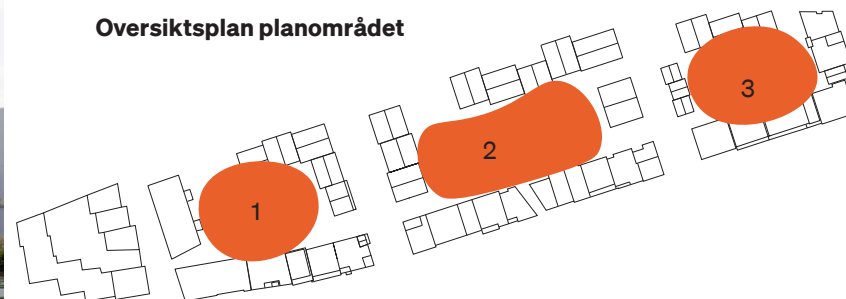


Illustrasjonsplan



Illustrasjonsbilde gårdsrom 2 (plassen)

Oversiktsplan planområdet



Tverrgatene

Kantsoner og utforming (o_GG1, o_GG2 og o_GT3)

Intensjon

Å skape gode tverrforbindelser igjennom planområdet ved bruk av beplantning, møblering, og bruk av synlig overvannshåndtering. Oppholdssoner skal legges i solrike arealer, og private kantsoner opphevet fra bakkeplan.

Prinsipp for utforming

Gågatene skal ha en tydelig offentlig karakter, tilrettelagt for kreativ lek og tilfeldige møter. Det skal etableres regnbed og vegetasjon og det skal tilrettelegges for både opphold og ferdsel ved bruk av variert og egnet underlag. Gatetun o_GT3 skal oppleves som en forlengelse av tverrgate o_GG2.

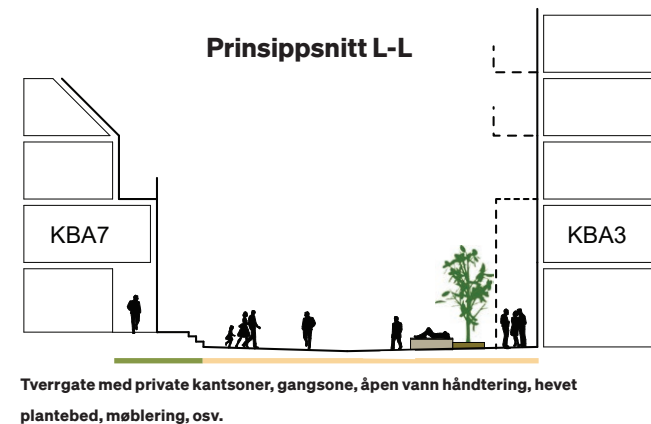
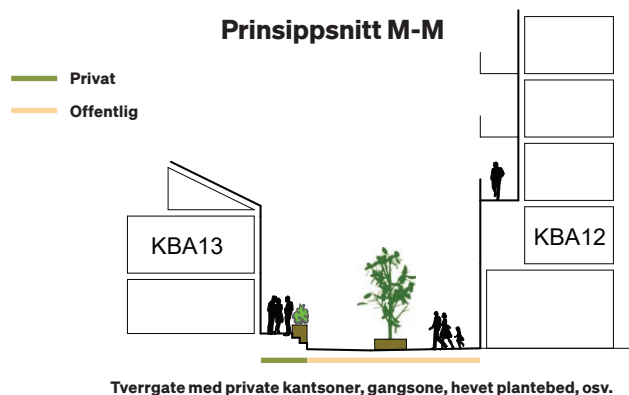
§ 3.2.6.3 Arealbruk

Felt o_GG1-o_GG3 skal opparbeides som bilfritt gangareal/gågate. (...) Gågatene skal utformes for ferdsel og opphold, og med innslag av vegetasjon.

Det skal etableres minimum ett tre i hver av tverraksene o_GG1 og o_GG2, med tilstrekkelig jordvolum som vil sikre gode vekstvilkår.

§ 3.2.6.5 Funksjons- og kvalitetskrav

Arealene skal gis en parkmessig utforming med beplantning og møblering eller opparbeides for fysisk aktivitet som lek og opphold. (...)



Bepantning og bevegelse



Eksempel på vann håndtering



Eksempel på hevet plantebed



Eksempel på hevet plantebed

Samferdsel

Horisontal- forbindelser med nivåforskjeller

Det skal tilrettelegges for flere forbindelser på tvers av planområdet med nivåforskjeller, både med/uten universell utforming. Via eksisterende rampe mellom SF og KBA1 kobler man seg på nivå på store deler av KBA4. Her vil man via offentlig takflate ha tilkomst til Fjøsangerveien med delvis takoverbygget areal i nord og sør, samt privat innvendig forbindelse sentrert på bygget (stiplet linje under).

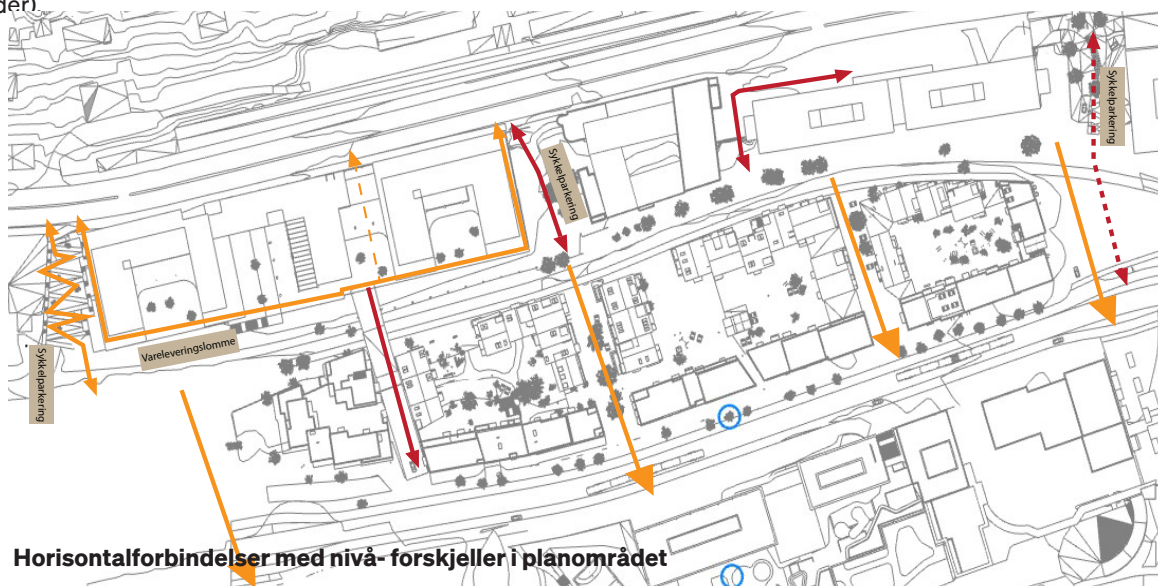
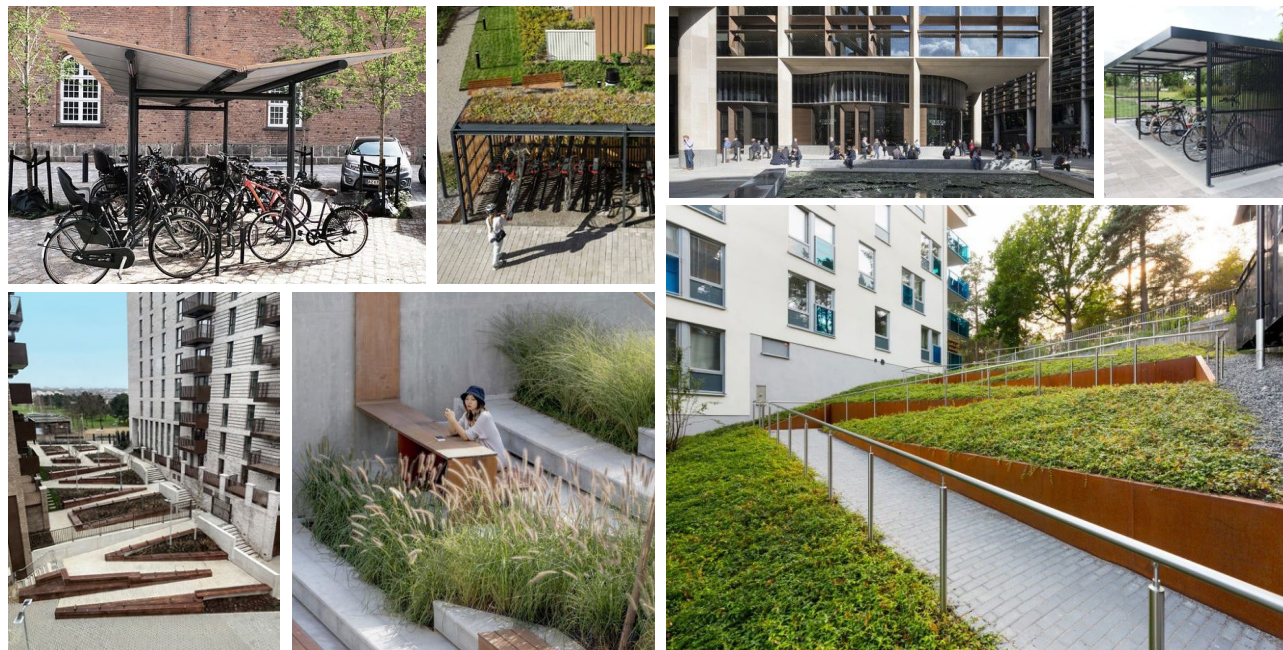
Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for bysykler på Lea allmenning (se illustrasjonsplan), samt privat sykkelparkering flere steder i planområdet. Nærhet til bybane i Kanalveien og busstopp i Fjøsangerveien skal prioriteres.

Vareleveringslomme

Vareleveringslomme utenfor KBA4 skal integreres i gateløpet med sittebenker/ plantekasser på fortau i sør og nord.

Referansebilder samferdsel, sykkelparkering, vareleveringslomme, osv.



- Universelle forbindelser (Privat)
- Universelle forbindelser
- Universelle forbindelser (1:15)
- Ikke universelle ramper

Takhager

Intensjon

Intensjon er å skape uterom i form av takhager med ulik størrelse, kvalitet og identitet. Disse skal være tydelig grønne med mulighet for dyrking.

Prinsipp

Takterrassene skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming.

Ved utformingen av felles uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.

Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.1 Byggehøyder

Pergola og andre konstruksjoner på tak kan etableres med inntil 2,5 meter høyde utover maksimal gesimshøyde.

Summen av tekniske installasjoner, pergola og andre konstruksjoner kan utgjøre maksimalt 10 % av takflaten.

Alle konstruksjoner på tak skal være tilbaketrukket fra gesims minimum tilsvarende konstruksjonens høyde og ikke skyggelegge byrom.

§ 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal bygges minimum en felles takhage pr. boligkvarteral KBA1-KBA3 (Kvartal 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvartal 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal 1) og SF1.

Takhagen skal være tilgjengelig for alle beboerne i kvartalet og ha følgende krav til kvalitet:

- Det skal legges vekt på grønt dekke og høyt innslag av vegetasjon.
- Minimum 40 % av takhagene skal etableres med sammenhengende vegetasjonsfelt med tilstrekkelig jorddybde til å etablere busker, klatreplanter, blomster eller annen vegetasjon.



Sergehusen - Karavan



Munch Brygge - Gulik Guliksen



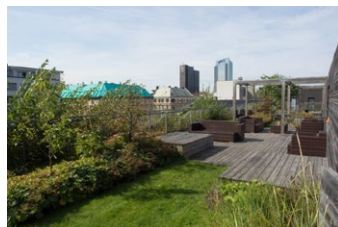
Munch Brygge - Gulik Guliksen



Etage - Urbio



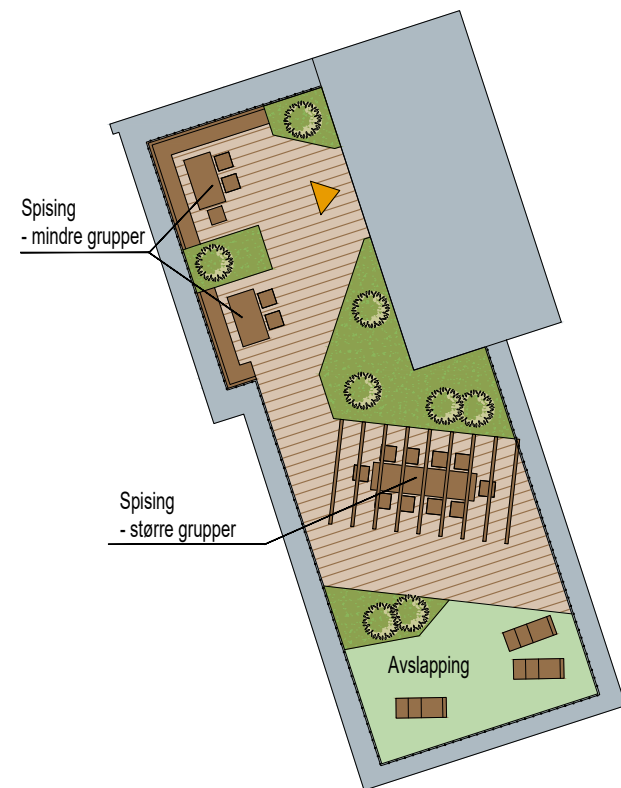
Munch Brygge - Gulik Guliksen



Platous Gate 6 - Snøhetta



Konsept for sonedeling og dekke



60% tredekke e.l.
40% areal grønt
- 21% med 40 cm jorddybde
- 19% med 20 cm jorddybde

Referanse:

Den anerkjente takhagen på Økern Portal i Oslo, er et godt eksempel på takhage med store sammenhengende vegetasjonsfelt.

Støyskjerming

Intensjon

Intensjon er å skjerme leiligheter i **de høyere etasjene** i planområdet S14. Støyskermene skjerme boligene i planområdet, offentlige og felles uterom i planområdet mot støy fra Fjøsangerveien.

Prinsipp

Glass støyvegger skal utføres i to varierende høyder (3m og 5m i høyden). Disse skal bygges for gangpassasje og god sikt med trær og vegetasjon som brukes bak for å skape en mer innbydende situasjon. Støyskjermer skal tilpasses utformingen av byrommene og arkitekturen må være underordnet. De skal ikke forsterkte barrierevirkningen fra Fjøsangerveien, og skal derfra trekkes tilbake fra fasaden.

Relevante planbestemmelser

§ 5.1.4 Bestemmelsesområde #5 og #7 viser plassering og krav til støyskjermer sammen med linjesymboler i plankartet. Støyskerm i #5 skal ha topphøyde minimum kote +30 moh. Støyskerm i #7 skal ha topphøyde minimum kote +31 moh. Det skal etableres åpen passasje for gående mellom støyskjermene. Plassering av støyskjermer tillates med fravik inntil 2 meter fra linjesymbolet. Ev. fravik krever godkjenning av rette vegmyndighet.

§ 5.1.5 Det kan etableres støyskerm etter søknad til Statens vegvesen og byggesak i #4 og #8.

Oversiktsbilde #5



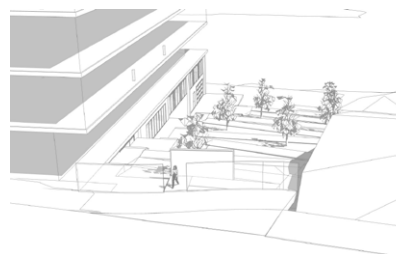
- 3m høy (+30)
- 21m lang
- 3 vegger
- Glass og natur vekst

Oversiktsbilde #7



- 5m høy (+31)
- 13m lang
- 2 vegger
- Glass og natur vekst

Oversiktsbilde #4



- 3m høy (+31)
- 13m lang
- 2-3 vegger
- Glass og natur vekst

