



# FORMINGSVEILEDER for Nore Sunde, felt B2.

Detaljplan , Plan 2519P  
i plan 2326 områdeplan for Nore Sunde, Madla bydel.

30.09.14

## Intensjon med formingsveilederen

Formingsveilederen skal sikre at utbygger og boligeier utformer bebyggelsen med vekt på helhet og kvalitet, nå og i fremtiden. I reguleringsbestemmelsene for planen, § 3.12, er det fastsatt at det skal foreligge formingsveileder før igangsetting av utbyggingen. Det innebærer at formingsveilederen kan justeres / bearbeides parallelt med at det utarbeides detaljerte planer for feltet. Formingsveilederen skal gi føringer for utforming og detaljering av bebyggelse, private uteoppholdsareal og fellesområder som gatetun og lekeplasser.

## Vesentlige prinsipper for utforming av feltet

Gode arkitektoniske løsninger og et helhetlig samspill med uteområdene gjennom hele feltet er et viktig fokus.

Hovedinspirasjonen for utformingen av feltet er hentet fra boligstrukturen i tettbebygde småhusbyer, som består av gatetun, parker, torg, og variasjon av boligtyper i ulike høyder, bredder og farger. Mange av disse byene gir en slags følelse av tilfeldighet, samtidig som man ofte opplever en harmoni i variasjonen som oppstår i boligene langs gaten.

Gatetunene varierer fra trange smug til åpnere plasser, som uten biltrafikk blir møteplass og ikke minst lekeplass for barn. Intensjonen er å skape attraktive oppholdssteder for beboerne. Her kan det kjøres på trehjuls sykkel og hoppes paradiset mellom husene, uten bekymring for biltrafikk. Fra gatetunene er det forbindelse ut til grøntdrag med store friområder, ballbaner, kvartalslekeplass, mindre lekeområder og andre oppholdsområder i nærområdet. I tillegg er lekeplasser plassert i gatetunene innenfor planområdet. Gatetunet opparbeides med ulike typer belegg, variert beplantning, sitteplasser og lekeutstyr.

Med unntak av felles gjesteparkering på bakkenivå, er bilene plassert i parkeringsanlegg under bakken, med kort gangavstand fram til alle boliger. Hvis vaskemaskinen skulle svikte er det likevel mulig å hente den gamle og bringe ny vaskemaskin med bil, men da kjøres det på de myke trafikanters premisser i gatetunet.

Husene i «trehusbyen» består av firemannsboliger, store og små rekkehus og leilighetsbygg plassert inn mot det bilfrie gatetunet. Alle husene får adkomst fra bilfrie gater, og har i tillegg skjermede solrike hager og altaner både mot gatetun og grøntarealer.



## 1 Reguleringsplan med bestemmelser og bebyggelseplan for felt B2

- Reguleringsbestemmelser s. 5
- Plankart s.14
- Illustrasjonsplan s.15

## 2 Krav til bebyggelse og uterom tilknyttet boligene

- Felleskrav s. 18
- Krav til grønne fellesareal / gatetun s. 19
- Krav til konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger) s. 20
- Krav til blokkbebyggelsen s. 21

## 3 Småhusbebyggelsen

- Hovedprinsipper s.24
- Rekkehus/firemannsboliger/sammensetning s.25
- Atkomst/inngangsparti - boliger med hageside mot fellesareal s.26
- Atkomst/inngangsparti - boliger med hageside mot gatetun s.27
- Eksempler på beplantning i hager tilknyttet boligene s.28
- Hagebod s.29
- Redskaps- og sykkelbod s.30

## 4 Blokkbebyggelsen

- Hovedprinsipper s.32
- Utesoner mot gatetun/inngangsparti s.33
- Utesoner/fellesareal mot friområdet s.35
- Balkonger s.35

## 5 Fargesetting

- Hovedprinsipper s.39
- Rekkehus/firemannsboliger "ytre ring" s.40
- Rekkehus/firemannsboliger "indre ring" s.41
- Blokkbebyggelse s.42

## 6 Utendørselementer

- Utendørsbelysning på boliger og blokker s.44
- Ytterdører s.45
- Gatebelysning s.46
- Koblingsskap og tekniske bygg s.47
- Postkasser og husnummer s.48
- Pullerter s.49
- Benker og bord s.49
- Sykkelparkering s.49

## 7 Fellesarealer

- Gatetun s.51
- Offentlig grøntareal s.52
- Felles grøntareal s.53
- Lekeplasser s.54
- Parkering s.54
- Murer i terreng s.54

# 1

## Reguleringsplan med bestemmelser og bebyggelseplan for felt B2.

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Illustrasjonsplan



# Stavanger kommune

## Bestemmelser for Plan 2519P, detaljregulering for felt B2 i plan 2326 områdeplan for Nore Sunde, Madla bydel

Datert:  
Sist revidert: 09.10.2014

### § 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger) med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd)

- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS7, BKS11 – BKS18) s. 6
- Blokkbebyggelse (BB8 – BB10) s. 7
- Renovasjonsanlegg s. 8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg s. 8
- Lekeplass s. 8
- Annet uteoppholdsareal s. 8

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)

- Kjøreveg s. 8
- Fortau s. 8
- Gatetun s. 8
- Gang-/sykkelveg s. 9
- Gangveg/gangareal s. 9
- Annen veggrunn – tekniske anlegg s. 9
- Annen veggrunn – grøntareal s. 9
- Parkeringsplasser (på grunnen) s. 9

#### GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 3. ledd)

- Friområde s. 9

#### HENSYNSSONER (§ 12-6)

- Frisikt s. 9

## § 2.00 REKKEFØLGEKRAV

### § 2.01 Adkomst fra Kvernevikveien

Rundkjøring ved Sundelia, vegforbindelse i områdeplanen (o\_Vei) og o\_KV1, fra Kvernevikveien til felt B2, skal være opparbeidet før boliger innenfor B2 kan tas i bruk. Dagens avkjørsel fra Sundelia til Kvernevikvegen skal stenges når ny rundkjøring er etablert.

### § 2.02 Offentlige gangforbindelser

Ingen boliger innenfor B2 kan tas i bruk før det er etablert tilfredsstillende og trygg gang- og sykkelforbindelse til bussholdeplasser, skole, barnehage og Kvernevik lokalsenter.

### § 2.03 Kollektivfelt på rv. 509

Det kan gis ferdigattest for boliger i felt B2 før kollektivfelt på rv. 509 er etablert.

### § 2.04 Friområder

Friområde o\_FO1 og o\_FO2 og turveg på nordøstsiden av B2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor B2 kan tas i bruk.

### § 2.05 Ballfelt

Ballfelt (vist i plan 2325), inkludert fordrøyningsmagasin for overvann skal anlegges senest når det er etablert 150 boliger innenfor B2.

### § 2.06 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass LEK3 (vist i plan 2325) skal være opparbeidet før boliger i B2 kan tas i bruk.

### § 2.07 Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal

En forholdsmessig andel av sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i takt med utbygging av boliger innenfor felt B2.

## § 3.00 FELLESBESTEMMELSER

### § 3.01 Gjeldende plan

Plan 2326 Områdeplan for Nore Sunde med bestemmelser er gjeldende for denne plan. Hvor det er avvik mellom plan 2326 og denne plan, gjelder bestemmelsene i denne plan.

### § 3.02 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og friarealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene for universell utforming. Planer for uteområder skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### § 3.03 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om igangsetting.

### § 3.04 Universell utforming

Uterom skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal være universelt utformet forbindelse fra felles parkeringsanlegg under bakken, samt gjesteparkering, til alle boliger. Innenfor områdene regulert til f\_GG1 – f\_GG5 kan det etableres trapper og ramper med brattere

stigning enn 1:20 for adkomst til/fra parkeringsanlegg. Innenfor f\_GG1 skal det i tillegg etableres heis.

Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig iht. gjeldende forskrift. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

### **§ 3.05 Arkitektur, estetikk**

Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med et bevisst forhold til tilgrensende områder.

### **§3.06 Energiforsyning**

Bebyggelse og uterom skal ha gunstig orientering og plassering i forhold til sol, vind og lys. Bebyggelsen skal tilfredsstille de lover og forskrifter som gjelder på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Det skal før søknad om rammetillatelse foreligge en løsning for energiforsyning basert på tilgjengelig teknologi, økonomi og miljø på tidspunkt for søknad om rammetillatelse. Energiforsyningen skal tilpasses forventet effekt og energibehov.

Innenfor feltet kan det etableres felles anlegg for energiforsyning. Felles energisentral for B2 kan plasseres innenfor B2, og fortrinnsvis under bygg/terreng. Dersom det blir nødvendig å etablere deler av energisentralen over bakkenivå skal denne gis en utforming som harmonerer med de omkringliggende utomhusarealene, og slik at sentralen fremstår som en del av området. Eventuell pipe på nærvarmeanlegget skal fremstå som en del av bebyggelsen, og plasseres sammen med blokkbebyggelsen i tilstrekkelig høyde over bygg.

Tekniske planer for området må sikre tilstrekkelig areal for adkomst til anlegget. Plassering av eventuell silo/tank for varmesentral skal være under terreng, nord for boligblokk i delfelt BB8 med adkomst via Sundeporsen. Areal for adkomst og manøvrering må planlegges og tilpasses ut fra de forutsetningene som er knyttet til leveranse av valgte energikilde.

Det tillates oppført midlertidig energisentral på bakkeplan inntil permanent sentral er etablert.

### **§ 3.07 Overvann**

Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i *Overordnet plan VA* fra Norconsult, datert 15.08.2014, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte kjørbart areal, samt adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg på drenerende underlag.

### § 3.08 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

### § 3.09 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold også under anleggsperioden.

### § 3.10 Planer for massehåndtering

Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig.

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

### § 3.11 Skilting under anleggsarbeidene

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

### § 3.12 Formingsveileder

Før det kan søkes igangsetting må det foreligge en formingsveileder for planområdet B2, som er godkjent av Stavanger kommune. Formingsveileder skal gi føringer for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

### § 3.13 Parkering

Nedgravd parkeringsanlegg tillates etablert under BB8 – BB10 og BKS11 – BKS12, og under BKS13 – BKS15. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates etablert under gatetun, lekeplasser og felles uteoppholdsareal.

Det tillates 1,2 biloppstillingsplasser per bolig. Herav skal minimum 0,2 plasser per bolig være gjesteparkering. I tillegg tillates det etablert 16 ekstra plasser i parkeringsanlegg under bakken, disse skal etableres som felles parkeringsplasser uten fast tildeling («pool-parkering») og være felles for alle boligene i planen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelsehemmede. Alle parkeringsplasser under bakken skal forberedes for ladestasjon for el-bil.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres som en kombinasjon av parkering på egen tomt, parkering på anviste steder ved gatetunene (f\_PP2 – f\_PP6) og parkering i parkeringsanlegg under bakken. Hver rekkehusbolig skal ha minimum to sykkelplasser på egen tomt. Hver leilighet i firemannsbolig skal ha minimum en sykkelparkingsplass i tilknytning til boligen. Resterende plasser legges i parkering ved gatetunene og i felles anlegg under bakken.



### § 3.14 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning med buskvekster.

### § 3.15 Adkomst under anleggsperioden

Det skal etableres adkomstveg for anleggstrafikk. Anleggsveien skal plasseres og utformes så den sikrer trafiksikker skolevei og adkomst til barnehage i anleggsperioden.

## § 4.00 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.01 Bebyggelse

Parkeringsareal, boder, tekniske rom og varmesentral under bygg/terreng skal ikke medregnes i BRA. Overbygget sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.

Minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m<sup>2</sup>. Minimum 1/4 av boligene skal være større enn 100 m<sup>2</sup>.

#### Byggehøyder:

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

#### Arkitektur, estetikk og utforming

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer mot arealer i plangrense, friarealer (o\_FO) og felles uteoppholdsareal (f\_AU) skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

Eventuelle leegger og boder skal ha ensartet utforming for rekkehus og blokkbebyggelse i samme delfelt.

Adkomst/gangareal fra gatetun til husvegg skal etableres med maksimal bredde på 1,8 m mot gatetunet.

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, uteplasser, forstøtningsmurer, gjerder og bod
- Fasadetegninger som viser tilpasning til eksisterende og nytt terreng og tilstøtende bygg
- Tegninger over type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet
- Redegjørelse for materialbruk, kledning, taktekkning, fargebruk, rekkverk og terrasser, evt. i form av sjekklister.

#### § 4.03 Konsentrert småhusbebyggelse

##### Bebyggelsens orientering og plassering:

Sportsboder skal plasseres innenfor byggegrense, mindre hageboder kan plasseres utenfor byggegrense.

Det tillates oppført overbygget sykkelparkering utenfor byggegrense. Sykkelparkering skal plasseres ut mot gatetunet.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50 %.

##### Byggehøyder:

For rekkehus og firemannsboliger oppført i to etasjer er maksimal byggehøyde 7,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. For rekkehus og firemannsboliger oppført i tre etasjer er maksimal byggehøyde 10,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet.

##### Takflater:

Takflater skal tekkes med sort taktekkning. For rekkehus kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens første og/eller andre etasje.

##### Boder:

For rekkehus skal hver bolig ha sportsbod. Sportsbod med maksimal størrelse 6,5 m<sup>2</sup> BRA kan plasseres ved boligen ut mot gatetunet. Hele eller deler av sportsbod kan tillates plassert i forbindelse parkeringsanlegg under terreng. I tillegg tillates oppført en hagebod på inntil 3,6 m<sup>2</sup> per boenhet på boligens hageside (motsatt av inngangsside).

For leiligheter i firemannsboliger og underordnet enhet i rekkehus (leilighet) skal hver boenhet ha sportsbod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

##### Uteplasser:

For rekkehus og firemannsboliger tillates bygget terrasse/platting på bakkeplan innenfor byggegrense. Terrassen tillates utvidet på boligens solside, så maksimal dybde for terrasse/platting er 4,5 meter målt fra husveggen.

##### Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall boenheter (maks)	Rekkehus (maks)	Boenheter i firemannsboliger (maks)	Underord. leiligheter i rekkehus (maks)	Krav til variasjon i boligtyper (min)	Boliger med tillatt tredje etasje	Boliger med sokkeletasje
BKS1	500	4	4			3	2	
BKS2	300	4		4		1		

Delfelt	BRA (maks)	Antall boenheter (maks)	Rekkehus (maks)	Boenheter i firemannsbolig (maks)	Underord. leiligheter i rekkehus (maks)	Krav til variasjon i boligtyper (min)	Boliger med tillatt tredje etasje	Boliger med sokkeletasje
BKS3	500	4	4			3	2	
BKS4	550	5	5			5	2	
BKS5	700	7	7			3	2	
BKS6	700	8	4	4		4	2	
BKS7	900	8	4	4		4	4	
BKS11	650	5	5			3	4	
BKS12	850	9	5	4		5	2	
BKS13	600	5	5			4	1	
BKS14	550	5	5			3	1	
BKS15	600	5	5			4	2	
BKS16	850	9	4	4	1	4		3
BKS17	1250	11	7		4	2		7
BKS18	1200	10	8		2	4		3

Dersom det etableres boenhet som underordnet del av rekkehus skal denne primært være utleieleilighet tilhørende annen boenhet.

#### § 4.04 Blokkbebyggelse

##### Bebyggelsens orientering og plassering:

Altaner, balkonger, trapper og svalganger, inkludert understøttelse av søyler eller veggskiver, tillates å overskride byggegrense med inntil 1,2 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet.

Det tillates ikke ensidig belyste boliger orientert mot nord eller øst.

##### Byggehøyder:

For blokkbebyggelsen er maksimal byggehøyde for bebyggelse i fire etasjer 14,0 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Dersom deler av bebyggelsen oppføres i tre etasjer, tillates at inntil 50 % av bebyggelsen blir oppført i fem etasjer. Maksimal byggehøyde for bebyggelse i fem etasjer er 17,0 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Trapperom og heishus tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

##### Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For blokkbebyggelsen kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens tredje og/eller fjerde etasje.

##### Boder:

For leiligheter i blokkbebyggelse skal hver boenhet ha sportsbod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

##### Uteplasser:

Hver bolig skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong.

##### Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

Delfelt	BRA (maks)	Antall leiligheter
BB8	2200	20-24
BB9	2200	18-22

Delfelt	BRA (maks)	Antall leiligheter
BB10	2200	20-24

#### § 4.05 Renovasjonsanlegg

Felles nedgravde søppelcontainere skal plasseres innenfor områdene regulert til f\_REA. Disse skal være felles for hele feltet.

#### § 4.06 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o\_KTA. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med espalier, vegetasjon og/eller med tørrmur i naturstein.

#### § 4.07 Lekeplass

Innenfor feltet skal det etableres sandlekeplasser iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Alle lekeplassene, f\_LEK 1 til og med f\_LEK5 skal være felles for alle boligene BKS1- BKS 7, BB8-BB10 samt BKS 11 – BKS 18.

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av gatetunet.

Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder innenfor feltet.

Krav til kvartalslekeplass og ballfelt er dekket av områdeplanens arealdisponering.

#### § 4.08 Annet uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer f\_AU1, f\_AU2 og f\_AU3 skal være felles for alle boligene BKS1- BKS 7, BB8-BB10 samt BKS 11 – BKS 18.. Området skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper, og skal kunne fungere som et samlingspunkt for hele feltet. Området skal ha størst mulig grad av permeable dekker. Det tillates fordrøyningsareal innenfor området regulert til annet uteoppholdsareal.

### § 5.00 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.01 Adkomstveg og gang- og sykkelveger i feltet

Adkomstveg samt fortau skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Jæren. Detaljplaner skal godkjennes av Stavanger kommune.

#### § 5.02 Gatetun

Alle arealer regulert til gatetun (f\_GTT) skal være felles for alle boligene i B2. I gatetun skal det benyttes varierte dekker, og området skal møbleres og beplantes slik at det er egnet for bruk til lek, opphold og adkomst for syklende og gående til boligene.

Det skal sikres kjørbart areal for søppelbil, utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (eks. flyttebil, frakt av møbler o.l.) til og fra boligene. Kjørbart areal er vist med juridisk linje regulert kant kjørebane. Kjørbart areal må ha kjørestert dekke og holdes fri for beplantning og andre elementer. Den ytre ringen av kjørbart areal må dimensjoneres for kjøring med søppelbil og utrykningskjøretøy.



Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

### **§ 5.03 Gangareal**

Det skal anlegges ramper og trapper fra felles parkeringsanlegg under bakken til gatetunet på anviste steder. Felles gangareal er felles for alle boliger i B2. Rampene tillates med stigning brattere enn 1:20.

Innenfor f\_GG1 skal det i tillegg etableres heis for adkomst til/fra parkeringsanlegget.

### **§ 5.04 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Området merket o\_SVT skal være overkjørbart areal for adkomst med søppelbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal opparbeides med kjørefast permeabelt dekke.

### **§ 5.05 Annen veggrunn – grøntareal**

Arealene f\_VG skal opparbeides som grøntrabatter/beplantning og er felles for alle boliger. Innenfor arealene kan det anlegges skråninger og murer for å ta opp høydeforskjell mellom parkering og kjøreveg og gatetun, bebyggelse og friområder.

### **§ 5.06 Parkering**

f\_PP1 er felles gjesteparkering for alle boliger i B2, øvrig gjesteparkering skal anlegges under bebyggelsen BKS 12. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Innenfor felt

f\_PP2 – f\_PP6 er områder avsatt til sykkelparkering og er felles for alle boliger i B2. Sykkelparkeringen kan overbygges.

Parkering under bygg kan overskride viste byggegrenser, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av murer i naturstein. Mindre deler av parkeringsanlegget kan etableres under felles uteoppholdsareal med jordoverdekning iht. § 3.14.

## **§ 6.00 FRIOMRÅDE**

### **§ 6.01 Friområder**

Innenfor friområdet tillates etablert overvannshåndtering i form av åpent bekkeløp med terskler. Gjennom o\_FO2 skal det etableres gangforbindelse som forbinder gang- og sykkelveg langs o\_KV1 med Sundeporsen.

## **§ 7.00 HENSYNSSONER**

### **§ 7.01 Frisikt**

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående høystammede trær kan tillates innenfor frisiktsoner.







2014-10-15

NORE SUNDE UTVIKLING AS 1:500  
DETALJREGULERING FELT B2  
PLAN 2519P  
ILLUSTRASJONSPLAN

Norconsult 5135722 III 001 A31 M 1-1000 2014-10-15



# 2



Krav til bebyggelse og uterom tilknyttet boligene.

- Felleskrav
- Krav til konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger)
- Krav til blokkbebyggelsen



## KRAV TIL BEBYGGELSE OG UTEROM TILKNYTTET BOLIGENE

I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt krav om at bebyggelsen og uterom skal utformes i tråd med formingsveilederen.

Utforming og plangrep som anses som vesentlige for å ivareta prinsippene for feltet er formulert i dette avsnittet. Punktene under gjelder for bygninger og private uteoppholdsareal, og disse skal legges til grunn for utbygger og beboere.

Overvann skal, så langt det er mulig, håndteres internt i feltet. Det er utarbeidet en rapport som beskriver løsning og prinsipp. Denne legger opp til begrensning av harde flater. Dette er bakgrunnen for at det gis rammer for andel harde flater, og for at det beskrives hvilket belegg private og felles uteoppholdsareal kan opparbeides med.

Alle avvik og endringer ut over denne veileder skal avklares med hovedarkitekt for feltet.



- Formingsveilederen skal legges til grunn for utbygging og opparbeiding av boliger og private uterom.
- Hele feltet skal fremstå med beslektet arkitektonisk uttrykk. Materialbruk og detaljering skal være samstemt på alle boliger i hele feltet.
- I alle delfelt skal det være variasjon i byggehøyder.
- Alle delfeltene skal utformes slik at hver bolig er tydelig definert.
- Alle tak skal ha minimalt utheng og vinduer skal ha enkel detaljering.
- Alle boliger skal ha trekledning.
- Nummerskilt skal være av samme type i hele feltet, jf eksempel s 48.
- Takflater skal tekkes med sort papp eller sort folietekking.
- Det skal brukes rå aluminium på renner og nedløpsrør. Det skal benyttes grå plastisol på beslag. Gesimsbeslag skal være av rå aluminium.
- Boder og levegger skal inngå i byggesøknad sammen med bolig. Det skal benyttes samme prinsipp for alle boliger innenfor hvert delfelt. Boder og levegger skal ha form, detaljering og farge tilpasset bolig. Det tillates ikke oppført gjerder utover byggemeldte levegger. For forslag til detaljert utforming se s. 29.
- Terrasser på bakkeplan kan gå inntil 4,5 m ut fra fasade på boligens hageside. Det kan etableres balkonger på alle boliger.
- Avtrappinger mellom bolig / boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plastøpes i betong.
- Rekkverk som sikring ved forstøttningsmurer skal utføres som moderne trerekverk. Det er ikke tillatt med stakittgjerder.
- Det skal være ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.
- Boligene skal fargesettes i henhold til prinsipp og farger vist i formingsveileder, jf beskrivelse på s 39.
- Som beplantning mellom private tomter og fellesarealene anbefales lave hekker eller busker. På s. 28 er det vist eksempler på aktuelle sorter.

Eksempler på faste innstallasjoner, møblering og beplantning på fellesarealene er vist på sidene 45-52.

## Gatetun

- Gatetunene skal utformes i henhold til utomhusplan, og ses i sammenheng med park og regulerte lekeareal.
- Gatetun skal utformes som fotgjengerområde og de skal inneholde soner og element beregnet for lek.
- Det skal etableres soner med møblering/ benker beregnet for opphold og møteplasser.
- Det skal skiltes slik at nødvendig transport ( varetransport) skjer med lav hastighet.
- Deler av gatetunet skal ha permeable ( drenerende ) belegg.
- Det skal etableres trær i gatetun.

## Lekeområder

- Lekeplassene skal ha forskjellig uttrykk og tema og tilrettelegges for barn i ulike alders-grupper.
- Lekeareal i gatetun skal være hevet i forhold til nivå på gatetunet
- På det sentrale lekefeltet midt i området skal det etableres plen, busker og trær. Faste elementer og lekeapparat skal i hovedsak utføres av naturmaterialer. Det skal tilrettelegges for lek og opphold for større barn i dette området.

## Felles grøntareal

- Området skal fremstå som grønt og ha stort innslag av trær
- Det skal etableres møteplass for beboerne og anlegges grillplass.

## Utforming av bebyggelsen

- Hvert delfelt skal bestå av en kombinasjon av ulike boligtyper som er satt sammen til en rekke.
- Hvert delfelt skal ha variasjon i takform. Boligene skal ha flatt tak, pulttak eller en kombinasjon av disse takformene.
- Firemannsboligene i kombinasjon med rekkehus skal integreres i den øvrige småhusbebyggelsen og ha arkitektur og formspråk tilpasset rekkehusbebyggelsen.
- Sprang i fasade, levegger og boder skal benyttes for å gi hver bolig en markert, skjermet inngangssone.
- I alle delfelt skal fasadene ha variasjon med stående og liggende kledning
- Alle inngangsdører og terrassedører skal ha samstemt utforming, se eksempel på s 45.
- Utendørsbelysning skal ha samstemt utforming tilpasset boligens arkitektur, for eksempel se s 44.

## Uteoppholdsareal

- Rekkehus har privat uteoppholdsareal både på inngangside og hageside. Firemannsboligene skal disponere privat uteplass på minimum 10 kvm i tillegg til felles uteoppholdsareal på terreng for de fire enhetene. Det tillates terrasser på tak over 1. eller 2. etg.
- Areal med fast dekke skal begrenses til en gangsoner med maks bredde på 1.8 m mellom fellesområde og inngangsparti.
- Det skal etableres felt med busker eller hekk på inngangsside og hageside ut mot fellesarealet.
- Det kan etableres terrasse/ platting av terrassebord eller annet permeabelt materiale innenfor byggegrensen på boligens inngangsside, f eks grus, armert

## Andre tiltak på tomten

- Hvert rekkehus kan ha en redskapsbod på maks 6.5 kvm. på boligens inngangsside. Det kan også settes opp hagebod på inntil 3.6 kvm på boligens hageside. Bodene kan plasseres utenfor byggegrense jf bestemmelsernes § 4.03. Det tillates ikke vindu i bod.

## KRAV TIL BLOKKBEBYGGELSE

### Utforming av bebyggelsen

- Blokkene skal ha flatt tak.
- Alle delfeltene skal ha variasjon i etasjetall.
- Takflater på 3. og 4. etg kan benyttes som takterrasser.
- Balkonger og takterrasser skal integreres i bygningskroppen.
- Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser.
- Hvert boligblokk skal ha inntrukket inngangsparti.
- Ved inngang til leiligheter på bakkeplan skal det benyttes annet belegg enn i inngang til felles heis og trapperom.
- Svalganger skal fremstå som en integrert del av bygningskroppen. Det tillates ikke svalganger ut mot gatetun.
- Alle inngangsdører og terrassedører skal ha samstemt utforming, for eksempler se s 42.
- Utendørsbelysning skal være tilpasset arkitekturen og være samstemt for alle boligene i bygget, for eksempler se s 45.
- Rekkverk skal være samstemt for hele bebyggelse og utføres i i gjennomsiktig materiale, for eksempler se s 35.
- Innglassing av balkong skal avklares i byggesøknad. Innglassing skal være samstemt for hele boligblokken og følge prinsipp vist på s 36.



- Heis og trappesjakt som går opp fra parkeringskjeller i hver blokk skal henvende seg tydelig ut mot gatetunet.
- Det skal være samme materiale på inngangssone( eksempelvis asfalt )som ved gatetunet hvor inngangssonen hevender seg.
- Det skal legges opp til oppbyggde plantekasser ut mot gatetunet slik at man får en "buffer " ut mot det livlige gatetunet.
- Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal mot gatetun på min 6 kvm.
- Leiligheter på bakkeplan skal disponere privat uteoppholdsareal med en minimumsdybde på 3 m målt fra husveggen. Det kan etableres terrasse med 3 m dybde ut fra husveggen. Det tillates lav hekk mellom privat uteplass og fellesarealet. For eksempler på beplantning se s 28.
- Det skal utarbeides utomhusplan for fellesarealene rundt blokkene. Det skal etableres plen og busker og trær på fellesareal. For å ivareta overvann i feltet skal areal med fast dekke begrenses. Det skal etableres beplantningssoner med busker eller trær ved inngangsparti. Eventuelle gangsoner skal være av permeabelt materiale ( grus, armert gress eller steinbelegg med større fuger som tillater vann og trengje gjennom, lagt på et underlag av grove masser.
- Beboerne/ sameiet er ansvarlige for vedlikehold av utendørsanlegget.
- Blokkene skal fargesettes i henhold til farger og prinsipp beskrevet fra s. 39 .

## 3

## Småhusbebyggelsen.

- Hovedprinsipper
- Rekkehus/firemannsboliger/sammensetning
- Atkomst/inngangsparti - boliger med hageside mot fellesareal
- Atkomst/inngangsparti - boliger med hageside mot gatetun
- Hagebod
- Redskaps- og sykkelbod

Selv om boligene per definisjon betegnes som rekkehus, skal boligene oppleves som «byhus», med en egen identitet for hver bolig.

Identiteten både til den enkelte boligen og delfeltene innenfor B2, vil bli forsterket gjennom fargebruk. Det er også lagt vekt på at hver bolig er utformet med et særeget preg og fremstår tydelig som egen boenhet.

Boligtypene har ulikt innhold og henvender seg dermed til ulike mennesketyper i ulike livssituasjoner og livsfaser.

Alle boligene er utformet slik at de har en skjermet uteplass ut mot gatetunet og en uteplass mot felles uteområder. Boder, innbygget sykkelparkering og levegger danner private uteområder for hver bolig.

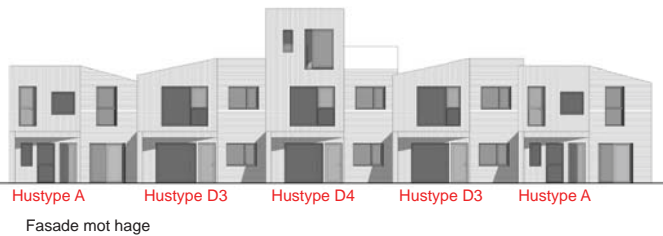
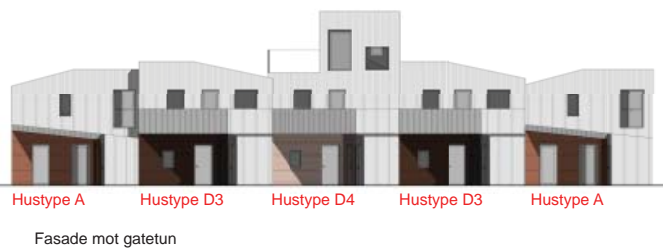
Boligrekkenes sammensetning er med på å gi variasjon, bevegelse og «liv» til området, og forsterker bevegelsen og bruken av gatetunet.



Eksempel på sammensatt husrekke med fem ulike boligtyper.



Eksempel på sammensatt husrekke med tre ulike boligtyper.



Eksempel på sammensatt husrekke med firemannbolig.





# ATKOMST/ INNGANGSPARTI BOLIGER MED HAGESIDE MOT FELLESAREAL

-Eksempler på utforming av uteareal ved inngangsparti på boliger med hageside mot fellesareal.



Det kan etableres platting innenfor byggegrensen, jf bestemmelsenes § 4.03. Belegging skal være permabelt dekke f. eks. terrassebord eller annet drenerende underlag som armert gress eller gjennomtrengelig steinbelegg.



Det kan etableres fast dekke på deler av inngangssiden. Dekket kan eksempelvis være betongheller eller annen type belegningsstein.



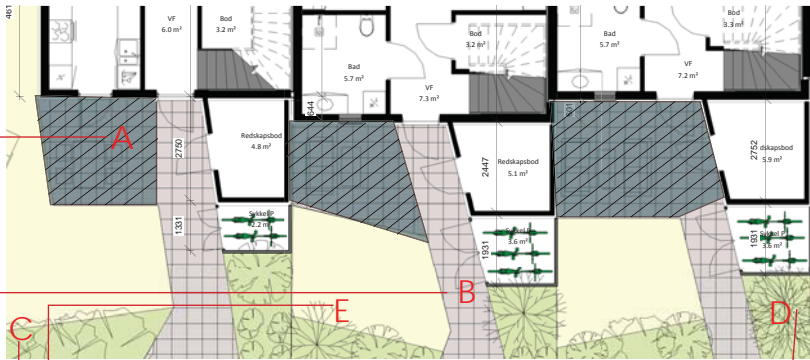
Ved inngangsparti hvor man har hageside mot fellesarealet skal man i soner tilgrenset gatetun og nabo plante lav hekk med maks høyde på 1,5 meter. For eksempler s s. 28.



Ved inngangssiden i soner tilgrenset gatetun bør en benytte mindre trær, eller trær med smale eller åpne trekroner, for eksempler se s. 28.

# ATKOMST/ INNGANGSPARTI BOLIGER MED HAGESIDE MOT GATETUN

-Eksempler på utforming av uteareal ved inngangsparti på boliger med hageside mot gatetun.



Det kan etableres terrasse/platting på deler av hagen ved boliger som har hagesiden ved inngangsparti. Belegging skal være permabelt dekke f. eks. terrassebord eller annet drenerende underlag som armert gress, eller gjennomtrengelig steinbelegg.



Det kan etableres fast dekke på deler av inngangssiden. Dekket kan eksempelvis være betongheller eller annen type belegningsstein.



Ved inngangsparti hvor man har hageside mot gatetun skal man i soner tilgrenset gatetun og nabo plante lav hekk med maks høyde på 1,5 meter. For eksempel på beplantning se s. 28.



Ved inngangssiden i soner tilgrenset gatetun kan man plante tresorter som ikke overstiger 3 meter. For eksempel se s. 28.



Det skal opparbeides beplantning på boligens hageside. Eksempelvis plen.



## Eksempler på beplantning i hager i tilknytning til boligene.

### Eksempler på hekk beplnting:

Laurbærhegg (*Prunus lauroceracus*), Bjørkebladspirea (*Spirea betulifolia*), Rosespirea (*spirea bumalda*), Blærespirea (*Physocarpus opulifolius*).



Bjørkebladspirea. *Spirea betulifolia*



Rosespirea – *spirea bumalda*



Blærespirea – *Physocarpus opulifolius*

### Eksempler på trær:

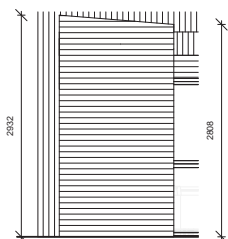
Dvergsyrin (*Syringa meyeri*), Japansk lønn (*Acer japonium*), Magnolia- eks stjernemagnolia eller junimagnolia (*magnolia stellata*, *magnolia sieboldii*), Koreabeinved (*Euonymus planipes*), Kvitrogn (*Sorbus koeheana*).



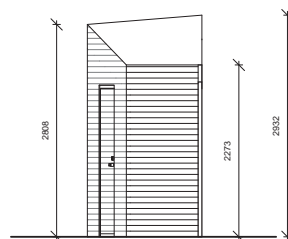
Stjernemagnolia



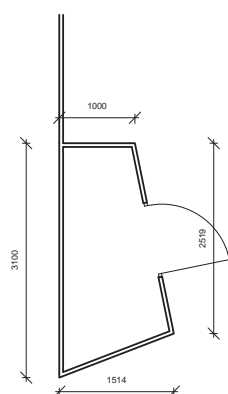
Kvitrogn- *Sorbus koeheana*



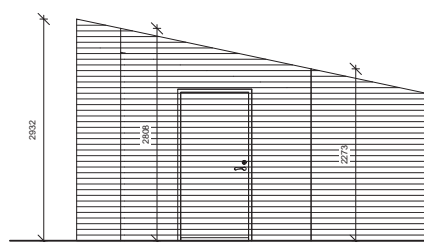
BAK



FRA HUS



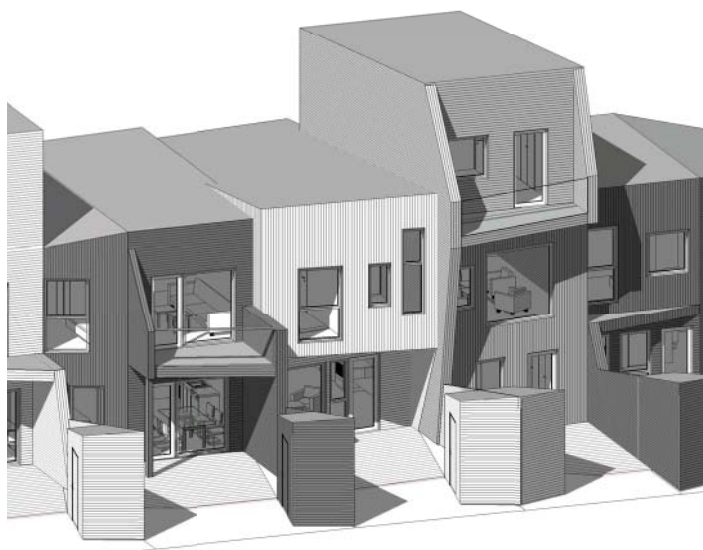
PLAN



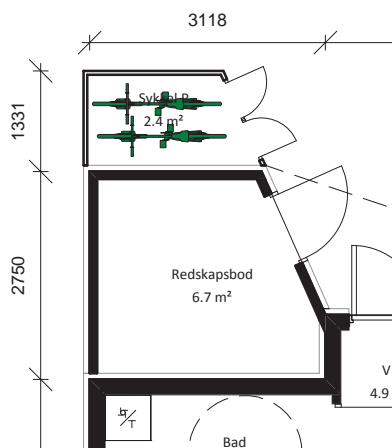
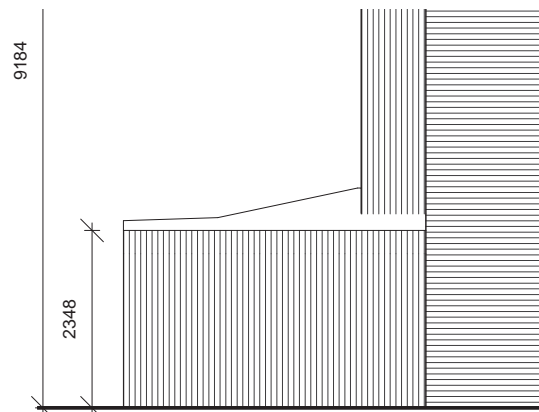
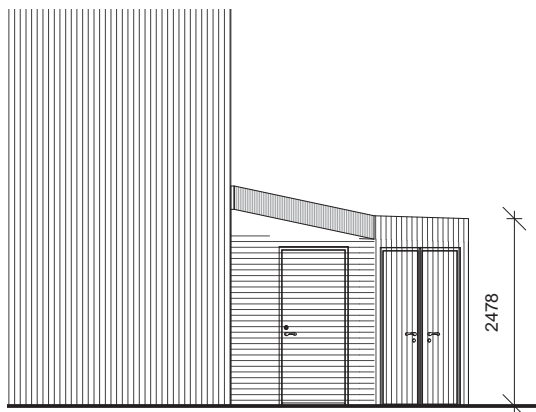
FRA HAGE

Det kan oppføres hagebod ved boligens hageside. Prinsipp er vist på tegning. Hageboden vil fungere som skjerm og levegg mot nabo.

Hageboden skal ha detaljering og utforming tilpasset hovedhuset i form av detaljer, kledning og taktekking



Eksempel på tilpassing av hagebod til bolig.



Det tillates å bygge redskapsbod og sykkelbod i forbindelse med hovedinngang på alle rekkehus. Prinsippet for utforming av bod er vist på tegning. Bodene er lagt sammenhengende med hovedhuset og fungerer som skillevegg mot nabo. Bodene kan ha varierende helning på takflatene og danne overbygg over inngangsdør.

Bodene utformes og fargettes iht. hver boligtype.



Eksempel på tilpasning av redskaps -og sykkelbod til bolig.

# 4



## Blokkbebyggelsen.

- Hovedprinsipper
- Utesoner mot gatetun/inngangsparti.
- Utesoner/fellesareal mot friområdet.
- Balkonger og innglassing

Det er lagt fokus på at blokkvolumene har samme utrykk som resten av feltet, men man ser likevel tydelig at det er et annet kompleks.

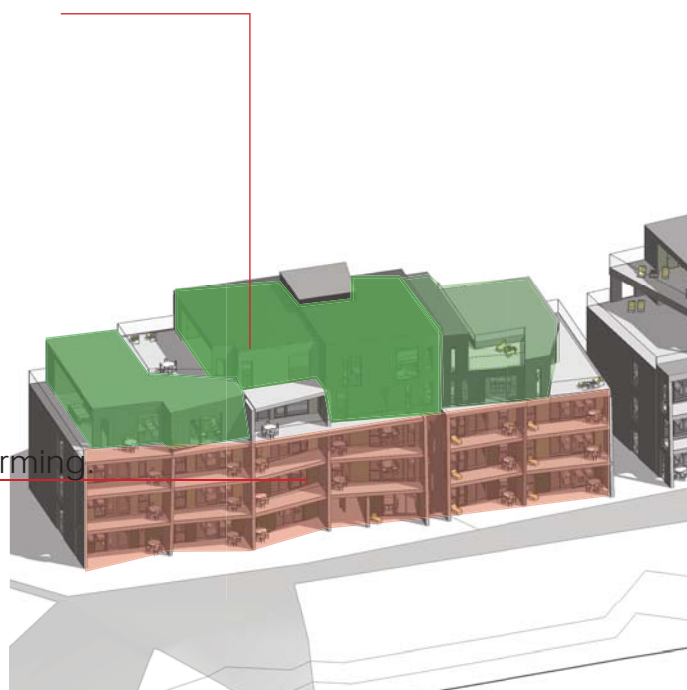
Rekkehusene er sammensatt med en variasjon av 2- 3 etasjer, med terrasser på tak og fasade. En tar igjen prinsippet med å la bebyggelsen variere i antall etasjer. Blokkene varierer i høyde fra 3 til 5 etasjer, de er trappet internt i hver blokk. De to siste etasjene på blokkene ønskes bygget opp slik at de oppleves litt som «townhouses» på toppen av en 3 etasjer blokk. her får man også terrasser på gavlsidene av blokkene.

Leilighetene skal markeres med farger for å gi hver leilighet en egen identitet, Dette forsterkes også gjennom at utformingen av balkongene er med på å ramme inn hver leilighet.

Det skal legges vekt på å ha en god miks av størrelser på leilighetene i blokkene, slik at man oppnår en blanding av kjøpergruppen, og møter behovet til ulike mennesker i ulike livsfaser. Blokkene skal utformes med hensyn til gode sol og utsiktsforhold.

Det skal legges vekt på å skape en tredimensjonal blokk hvor alle fasader har stort fokus.

Eksempel på oppbygging av blokk som viser 4. og 5. etasje som skiller seg ut fra blokkens struktur i de tre første etasjene.



Tre boligetasjer med lik utforming



## UTESONER MOT GATETUN/INNGANGSPARTI

Man ønsker et oversiktlig inngangsparti som henvender seg mot gatetunet. Ulike soner skal defineres med ulikt belegg. Det skal være innslag av beplantning.



Eksempel på plantekasser som også kan fungere som benk

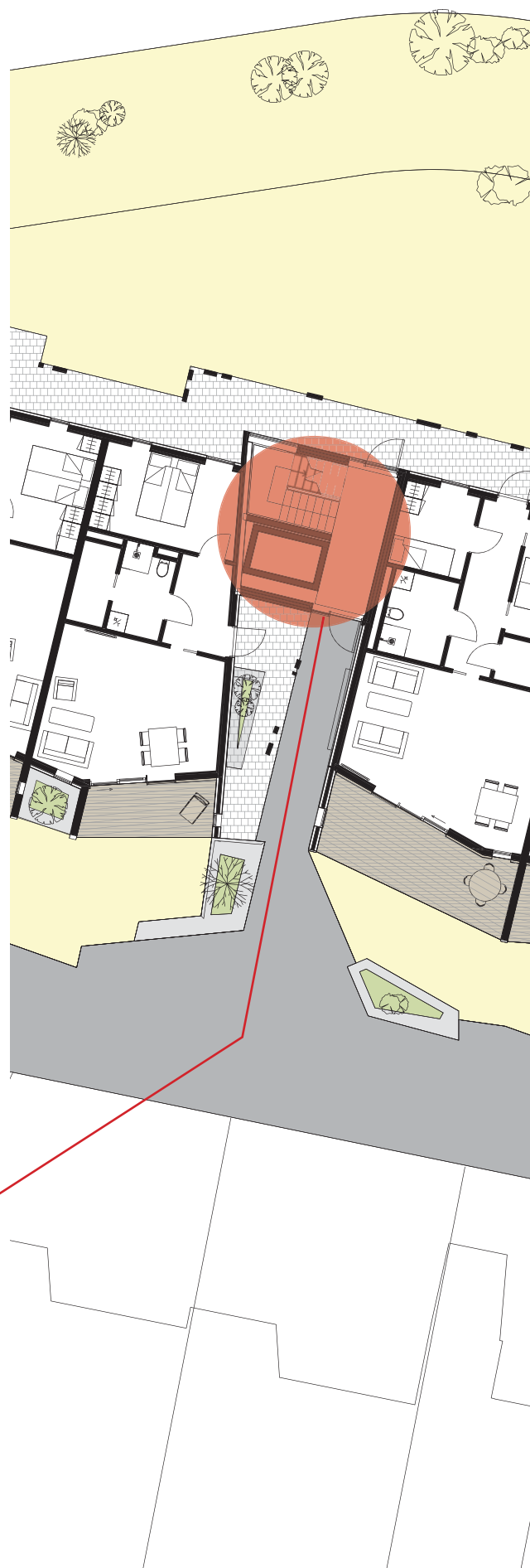


Eksempel på beplantning som kan fungere som "buffer" mot gatetunet.



Eksempel på plantekasser med trær.

Inngangsparti skal ha samme type belegg som ved gatetun.





Man ønsker uteområder opparbeidet som grønne områder med parklignende struktur. Det er ikke tillatt å etablere faste dekker utenom ved gangsoner i forbindelse med svalganger.

Jordmasser kan brukes for å skape oppbygde landskap i bakkant av blokkene. Det kan plantes større trær i bakkant av blokkene.

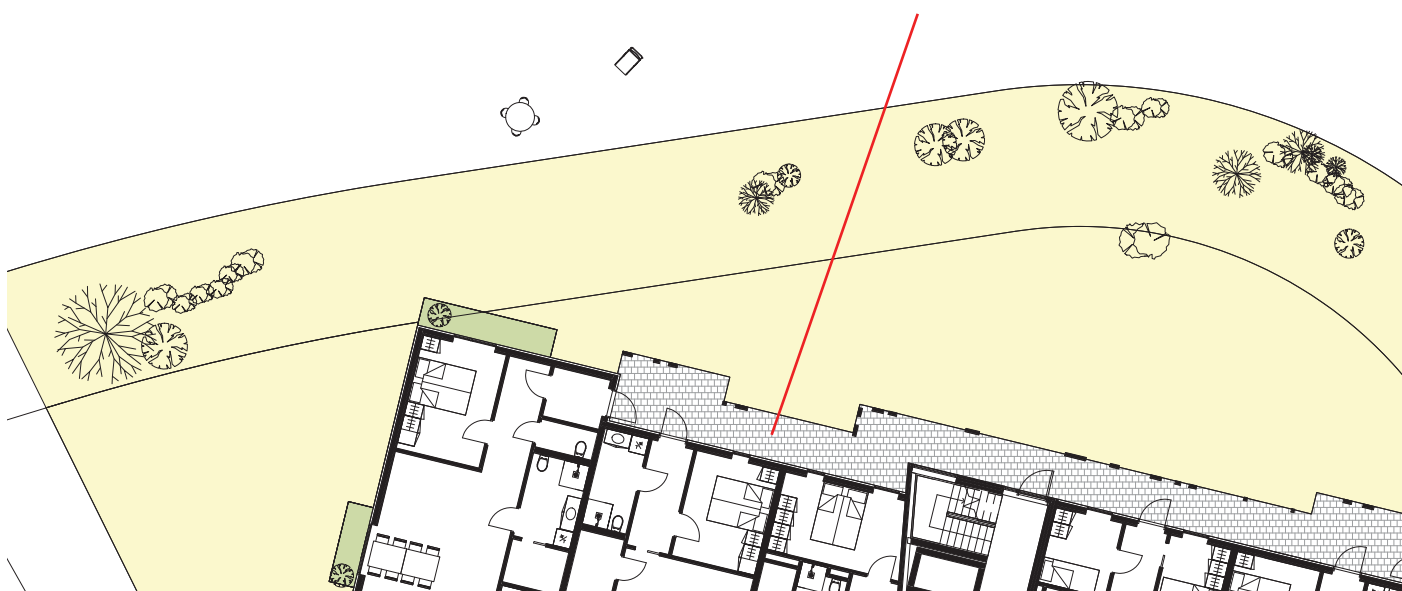


Eksempel på oppbygget landskap.



Eksempel beplantning med trær.

Fast dekke i forbindelse med svalgang





Eksempel på balkonger i fasaden mot gatetun



Eksempel takterrasser i gavl.



Eksempel på svalganger

## Rekkverk ved balkonger.

Rekkverk ved balkonger skal ha moderne utførelse og minimal belisting/profiler.

Bilde av eksempler på moderne og enkle rekkverk:



I Norge ønsker vi å forlenge sommeren, slippe lyset inn og holde uvennlig vær ute. Vi trenger også areal med overbygg for å beskytte og lagre utemøbler og utstyr. Verdien av bomiljøet øker hvis støy, plagsom trekk eller vind forsvinner. Det er også en kvalitet at nedbør og fuktighet stenges ute og en oppnår en mer behagelig temperatur på terrassen.

Eventuell innglassing av balkong, skal avklares med kommunen og feltarkitekt.

### **Eksempel på system som skal benyttes ved innglassing av balkonger:**

Systemet Harmony Design: Harmony Design er et uisolert helglass folde- og skyvesystem. Det produseres med herdet sikkerhetsglass og vedlikeholdsfrie aluminiumsprofiler. Det er ingen vertikale profiler og gir en elegant design som faller godt inn i byggets fasade. Dette betyr også uforstyrret utsikt for brukerne.

Det er ingen bevegelige hjul. Systemet er enkelt å justere, oppe og nede, med lett tilgjengelige skruer som en teleskopløsning. Glasset kan skyves enkelt rundt hjørner. Dette gir lysåpning og bedre luftfuktighet. Profilene kan tilpasses de aller fleste rekkverk, balkonger og uteplasser.

Bildeeksempel på Systemet Harmony Design.





# 5



## Fargesetting

- Hovedprinsipper
- Rekkehus/firemannsboliger "ytre ring"
- Rekkehus/firemannsboliger "indre ring"
- Blokkbebyggelse



Det er lagt opp til et bevisst fargevalg for alle boliger. Fargene skal være med å tydeliggjøre hver enkelt bolig og forsterke oppbygningen av husrekkene og blokkstrukturen.

Arkitekt skal fargesette hver bolig med fargekoder i forbindelse med byggsøknad. Denne fargesettingen skal være bindende for hver enkelt beboer og sikre at det blir en helhetlig fargestil i hele feltet.

Fargesettingen er bygget opp med et utvalg av primærfarger og sekundærfarger.

Primærfargen kan variere ut fra de utavlgte farger beskrevet i denne formingsveileder.

For boligblokker og firmannsboliger kan det velges flere Primærfarger, men for rekkehus skal det velges en primærfarge for hver bolig. Primærfargen skal varieres innfor hver rekke i husrekkene ved den "yttre ring" se eksempel s. 40. Primærfargen ved boliger i "indre ring" skal være hvit, se eksempel s. 41.

Sekundærfargene skal brukes som kontrastfarger. Hver bolig eller boligblokk kan bare ha en sekundærfarge. I et delfelt skal det benyttes samme sekundærfarge, men med ulike nyanser. I småhusbebyggelsen skal bruken av kontrastfarger begrenses til den siden av boligen som vender mot gatetunet.

### Primærfargene skal være



Hvit



Lys Grå



Mellom Grå



Mørk Grå

### Sekundærfargene skal være nyanser ut fra disse fargene



Rød



Lilla



Orange



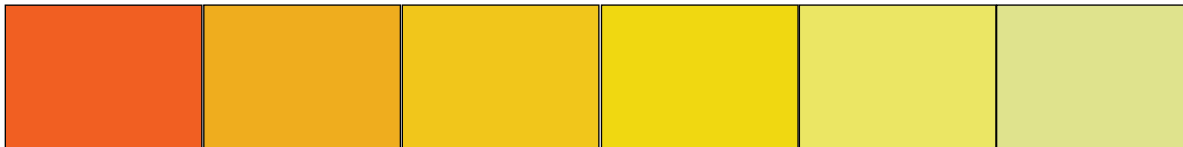
Brun



Grønn



Eksempel på nyanser ved bruk av sekundærfargen Orange



illustrasjon



Eksempel på sammensatt husrekke som viser boliger med primærfarger hvit, lysgrå, mellom grå og mørk grå og sekundærfarger med nyanser fra fargen orange.



Fasade mot hage



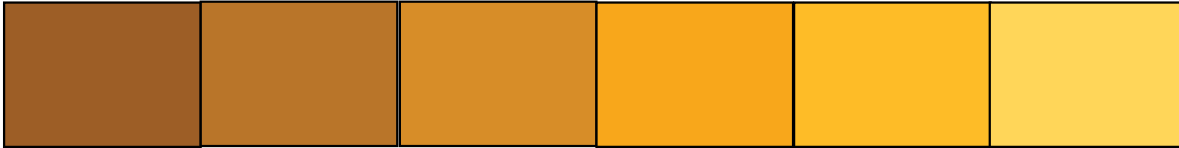
Fasade mot gatetun



# EKSEMPEL PÅ FARGESETTING VED REKKEHUS/ FIREMANNSBOLIGER "INDRE RING"



Eksempel på nyanser ved bruk av sekundærfargen Brun



illustrasjon



Eksempel på sammensatt husrekke som viser boliger med primærfarge hvit og sekundærfarger med nyanser fra fargen brun.



Fasade mot gatetun



Fasade mot hage





Eksempel på nyanser ved bruk av sekundærfargen Grønn



illustrasjon



Eksempel på sammensatt blokk som viser boliger med primærfarger hvit, lysgrå, mellom grå og mørk grå og sekundærfarger med nyanser fra fargen grønn.





# 6

## Utendørselementer

- Utendørsbelysning på boliger og blokker
- Dører
- Gatebelysning
- Koblingsskap
- Tekniske bygg
- Postkasser
- Husnummer
- Pullerter
- Benker og bord
- Sykkelparkering
- Beplantning



Utendørselementer skal være av metall og ha et moderne formtrykk.  
Overflate skal være i aluminium, galvanisert stål eller tilsvarende.

Utendørsbelysning på boliger og blokker.

**Veggglamper** skal være samstemt for hver bolig ved småhusbebyggelsen. Utendørsbelysning skal være ens for alle blokker.

Eksempel på vegglampe fra Nordlys :  
Asker, Art 850/851/852 Aluminium



**Pullerter** kan settes opp ved atkomst til blokk og småhus, disse skal ha samstemt utforming for hele feltet.

Eksempel på pullert fra Nordlys :  
Arvika, Galvanisert stål



## Ytterdører.

Skal være samstemt for hvert delfelt og for hele feltet som helhet.

Viser til utvalg av dører man kan velge mellom i feltet:  
Dørene kan ha fargene, sort, hvit eller grå.



Eksempel på dør :  
Gilje Richard

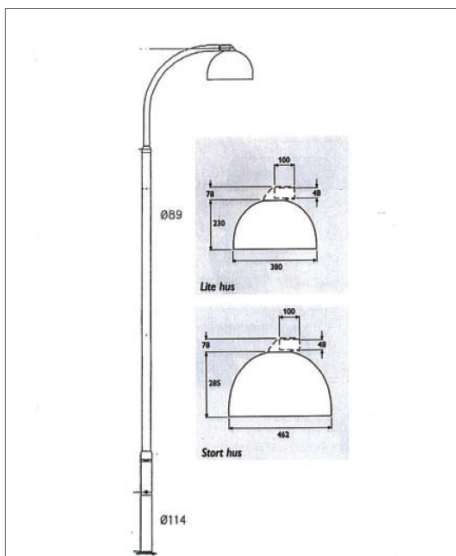


Eksempel på dør :  
Gilje Hades



Eksempel på dør :  
Swedoor Character Pixel

Innenfor planområdet benyttes følgende gatearmaturer.



Langs hovedgater: Philips Buet København høyde 7 meter  
 Langs mindre gater: Philips Buet København høyde 5 meter



Langs gatetun: Louis Poulsen Kipp høyde 4 meter  
 Ledelys: Louis Poulsen Sterke Louis høyde 4 meter  
 Parkeringsplasser : Louis Poulsen Kipp høyde 4 meter

Farge:  
 RAL 7042 grå

Lysmaster og pullerter plasseres etter egen plan.

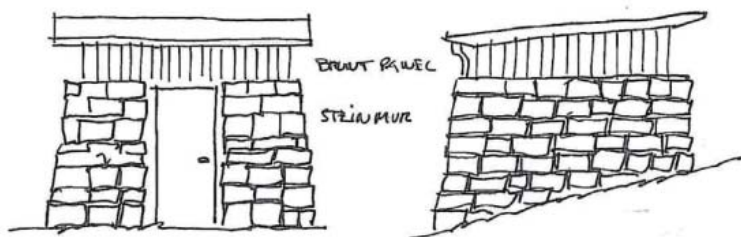
## KOPLINGSKAP

Koplingskap for tele, bredbånd, kabel-tv med mer skal plasseres samlet. Disse skal plasseres langs gatetun inn mot eiendomsgrænse og skjermes med beplantning. Skapene skal være rektangulære og plasseres så overkant flukter med terrenget. Skapene skal utføres av stål og ha varmegalvanisert overflate.



## TEKNISKE BYGG

Nettstasjoner, pumpehus med mer skal innpasses i utenomhusplan og tilpasses bebyggelsen. Tak skal være pulttak, tekking med svart papp. Veggene skal kles med naturstein, stående kledning, espalier eller lignende. Dører skal være i stål, ha glatt overflate og være varmegalvaniserte. Rister skal være varmegalvaniserte.





## POSTKASSER

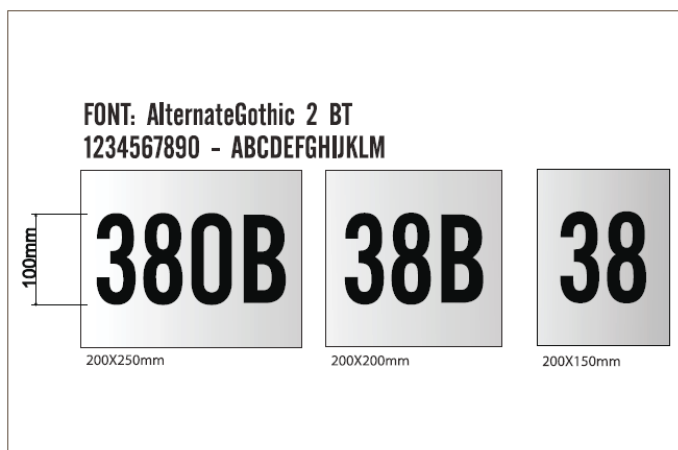
Postkasser plasseres i grupperinger montert på samlestativ med avrundet aluminiumsramme. Adresse og navn på postkasse skal være i folie. Eksempel fra Lie Blikk as



Farge ramme: RAL 7042 grå  
Farge Postkasse: Galvanisert

## HUSNUMMER

Alle husene skal nytte plateskilt 2mm aluminium, med sorte tall på reflekterende bakgrunn. Eksempel fra Lie Blikk as.  
Skiltene monteres på fasade mot gaten i samme posisjon på alle hus i samme rekke.



## PULLERTER

Det kan nyttes pullerter i gatetun.  
Disse skal være av granitt eller støpejern.



## BENKER OG BORD

Det skal nyttes benker og bord av god kvalitet  
Type: Vestre eller lignede



## SYKKELPARKERING

Sykkelparkering plassert i gatetun skal være i varmegalvanisert stål av god kvalitet.



Type: Publicus Ørsta eller lignende  
Tak over sykkelparkering i gaten skal utføres av varmegalvanisert stål med tak i klare akrylplater.

# 7



## Fellesarealer

- Gatetun
- Offentlig grøntareal
- Felles grøntareal
- Lekeplasser
- Parkering
- Murer i terreng



## GATETUN

Gatetunene skal innby til opphold og lek. Varetransport skal skje med lav hastighet på de gåendes premisser. Opparbeiding avklares i utomhusplan. Gatetunene inneholder sandlekeplasser, men det skal også være lekeapparat i tillegg til lekeplassene med apparater/elementer som plasseres i gatene. Møbler og andre elementer føres ut i gateområdet for å gjøre park og gate sammensatt.

Beleggene i gatetun skal være av god kvalitet og skal være variert med stort innslag av permeable flater (armert gress eller drenerende steinbelegg).



Asfalterte overflater kan males i forskjellige farger for å bryte flatene og slik at barna kan drive med fantasilek.



Følgende belegg kan nyttes:

- Asfalt kombinert med gatebrostein
- Naturstein
- Storgatestein
- Grassarmeringstein



Det skal plantes rikelig med trær. Trær er har mange gode egenskaper ved at de skaper volum og rom som kan gi et godt mikroklima og le, binder vann, CO<sup>2</sup> og renses luften.



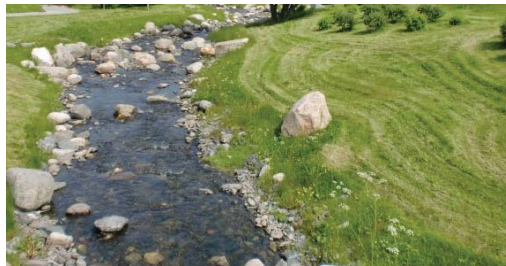
Følgende trær anbefales:

- Eik
- Spisslønn
- Ask

### OFFENTLIG GRØNTAREAL

Område o\_F01 og o\_F02 skal opparbeides etter egen grønntplan. Området skal nyttes til naturlig fordrøyning med etablering av åpent bekkeløp, formet slik at det tillater at vannstanden forandrer seg, med dammer som trappes nedover terrenget.

Området skal opparbeides som en frodig overgang mellom «byhagene» og tilstøtende LNF område med stedegen beplantning langs bekken.

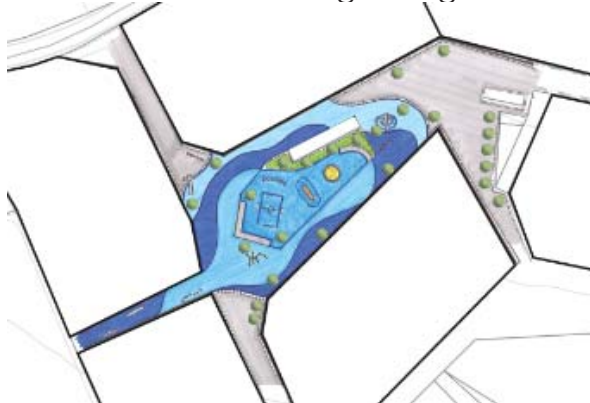


Det sentrale grøntareal «fellesparken» skal opparbeides som et område hvor alle beboerne kan møtes, være sosiale, og ta del i aktiviteter sammen. Området opparbeides med beplantning, bærbusker, frukttrær og blomstereng. Sentralt skal det plasseres et felles grillsplass.



## LEKEPLASSER

Det er regulert 5 sandlekeplasser, 4 i gatetunene og en i forbindelse med «fellesparken» i midten. Lekeplasser skal ha forskjellige tema og farger slik at man kan orientere seg i boligområdet



I gatetunene skal deler være hevet over omkringliggende terreng, men det skal ikke være behov for gjerder eller skilting.

Grensen mellom lekeplass og gatetun skal variere fra definert skifte i overflate og element til markering med pullerter og store stein.



Lekeområdene sprer seg ut i gatetunet og tilrettelegger for lek i gatene. Lekeplassen i «fellesparken» skal opparbeides som en grønn lekeplass med stort innslag av beplantning og lekeapparater i tre tilpasset natur. Ved prosjektering og utførelse skal universell utforming vektlegges for å skape en plass som er naturlig å bruke for alle, og gjøre området attraktivt for alle.

## PARKERING

Gjesteparkering skal opparbeides med asfalt på kjørefelt og gress-  
armeringsstein på parkeringsplassene. Parkeringsplasser tilrettelagt for  
bevegelseshemmede skal opparbeides med betongheller.

Overganger fra parkering til tilstøtende gater og gatetun skal opparbei-  
des med lødd stein og/eller beplantning.



## MURER I TERRENG

Alle overganger mellom private, felles og offentlige arealer skal oppar-  
beides som terreng med beplantning. Nivåforskjeller skal tas i terreng  
eller med lødd stein. I alle skråninger brattere enn 1:1.5 anlegges forstøt-  
ningsmurer i naturstein. Slakere skråninger anlegges som plantefelt eller  
grasfelt.



Mindre forstøtningsmurer som henges sammen med bygninger tillates  
oppført i stedstøpt betong.

