

Detaljregulering Slettemarken sykehjem

Formingsveileder

Innledning	3
Bruk av formingsveilederen	3
Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur	4
Bebyggelse	5
Kantsone, utomhus og møblering	5
Fasadeuttrykk	6
Farger og materialbruk	7
Takutforming	8
Økonomigård	9

Bruk av formingsveilederen

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

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Slettemarken sykehjem, og forankret i bestemmelse § 3.7. Det er retningsgivende for utforming av bebyggelse og kantsoner, der enkelte elementer er gjort juridisk bindende, jf. reguleringsbestemmelsene.

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

Bilder som ikke er kreditert i rapporten tilhører enten Henning Larsen eller LINK arkitektur. Andre bilder er kreditert.

Relevante planbestemmelser

§ 3.7 **Formingsveileder**
Formingsveileder datert 28.03.2023, skal sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse. Formingsveilederen skal følges.

§ 4.1.3.5 **Materialbruk og andre krav til utforming**
§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Planens hensikt, jf. § 1

Planens hensikt er å tilrettelegge for et nytt sykehjem med en kapasitet på inntil 100 sykehjemsplasser på Slettemarken. Planen forutsetter riving av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger.

Hovedintensjon

Hovedstrukturen består av et større bygg utformet med lameller for å tilpasse seg steds karakteren. Dette svarer ut hensynet til områdets kulturminneføringen som er å ivareta strøkskarakteren.

Nybygget følger retningsendringer i Adolph Bergs vei, og deler opp den lange fasaden med en vertikal «spalte» sentralt i byggets lengde. Spalten danner hovedinngang med sitteplasser utenfor, og en kafe med store vindusåpninger mot gaten, dette medvirker til positiv aktivitet på gateplan samtidig som kafeen og flerbruksrom blir et tilskudd for nabolaget. Sansehagens innerste område er mer beskyttet og privat, men ytterste del mot gangvei har benker og lekemuligheter som inviterer til bruk av forbipasserende.

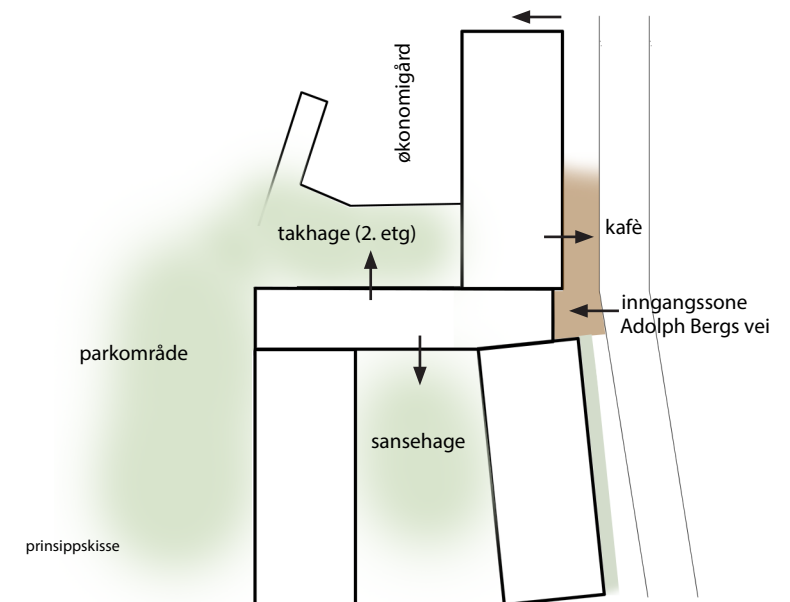
Relevante planbestemmelser

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen for prosjektet skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene.



Bebyggelsestypologi og fargepalett i den originale bebyggelsen, historisk foto 1963. (Kilde: Widerøe Flyselskap, Marcus bildesamling UiB)



Kantsone, utomhus og møblering

Intensjon

Belegg på arealer/fortau mot Adolph Bergs vei skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Dette gjelder både materialvalg og utforming. Overflaten bør være flat og uten hindringer for rullestolbrukere, men ru nok til å forhindre at en sklir. Materialene bør ha lang levetid og tåle høy slitasje.

Eksempler på materialer og dekke kan være:

- granitt heller
- skifer heller
- plasstøpt betong
- teglstein
- fast grusdekke

Benker, sittegrupper, lysarmatur, plantekasser og lignende utomhus installasjoner skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Solide materialer skal benyttes og innstallasjonene skal utformes med høy anvendelighet innrettet på eldre brukere med mobilitets utfordringer.

Relevante planbestemmelser

- § 4.1.3.2 **Uteoppholdsareal**
- § 4.1.3.2.a Planområdet skal tilrettelegge for gode oppholdsareal som er tilpasset demente. Det skal etableres minst sansehage på bakkeplan. Sansehagen skal ha gode solforhold på dagtid.
- § 4.1.3.2.b Det skal tilrettelegges for felles uteareal i ytre del av sansehagen på bakkeplan som vist i illustrasjonsplanen.



Plasstøpt betong



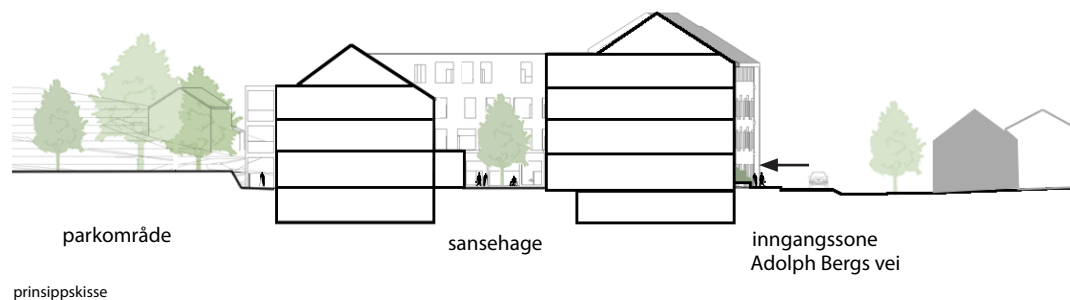
Fast grusdekke



Eksempel benk



Utklipp 3d modell inngangssone mot Adolph Bergs vei.



Fasadeuttrykk

Intensjon

Byggets fasade mot Adolph Bergs vei følger i sør eksisterende bebyggelse, 2 lammelblokker på 4 etasjer. Nybygget følger retningsendringer i Adolph Bergs vei, og deler opp den lange fasaden med en vertikal «spalte» sentralt i byggets lengde mellom de to lamellene. Spalten danner hovedinngang med sitteplasser utenfor, og en kafe med store vindusåpninger mot gaten. Dette gir en arkadevirkning som understreker byggets offentlige henvendelse mot Adolph Bergs vei.

Prinsippet med beplantet område mot offentlig gate skal videreføres for deler av bygningen hvor beboerrom har vinduer mot Adolph Bergs vei. Her vil også opphøyd murkant være med på å gi en naturlig overgang mellom privat og offentlig.

Prinsipper for utforming

Byggets utforming vil sammen med materialitet og fargesetting videreføre områdets tidstypiske tradisjon med pussete og slemmete muroverflater. Vinduer skal ivareta hensynet til brukerne og samtidig fungere i en helhetlig arkitektonisk utforming. Prosjektforslaget vektlegger innvendige kvaliteter ved å dele vinduer i beboerrommene i 2 separate vinduer. Utvendig balanseres behov for en regulær og repeterende vindusplassering med et ønske om variasjon og identitet. Variasjon består i å legge felter av puss-varianter rundt vinduene, variasjoner som er forsiktige og avdempete.

Relevante planbestemmelser

- § 4.1.3.4 **Takform og/eller møneretning**
§ 4.1.3.4.a Bebyggelsen skal ha saltak mot gate. Møneretning skal være øst-vest vendt.
§ 4.1.3.4.b Mot Slettemarken kan deler av taket utformes som flatt tak/takterrasse/
 takhage.
- § 4.1.3.5 **Materialbruk og andre krav til utforming**
§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og
 materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge
 formingsveilederen.



Fasade og kantsoner på nybygg langs Adolph Bergs vei.



Eksisterende bebyggelse langs Adolph Bergs vei.

Farger og materialbruk

Intensjon

Farger og materialbruk skal videreføre områdets tidstypiske tradisjon med pussete mur. Hovedmaterialet i fasader er teglstein med pusset og slemmet overflate. Det vil benyttes fargetoner i lysere varme hvite brun/beige valører som harmonerer med strøkskarakteren. Enkeltvis innslag av tre vil fremtre i partier av bygget for å myke opp harde flater og gi et varmende inntrykk.

Relevante planbestemmelser

- § 4.1.3.5 **Materialbruk og andre krav til utforming**
§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

Eksisterende bygg



Nybygg



Bebyggelse

Takutforming

Intensjon

Takform skal harmonere med stedskarakter og har saltak på de tre lamellstrukturene, mens mellombygg med takhager består av flate grønne tak.

Prinsipper for utforming

Utformingen av saltakene har en asymetrisk utforming hvor takflaten mot øst på alle lameller blir trukket ned mot øverste etasje slik at det i denne etasjen er utformet vindusbånd som er medvirker til nedskalering av høyde både mot atriumshage og Adolph bergs vei.

Takstein vil ha samme oransje fargevalør som omkringliggende bebyggelse.



Den originale bebyggelsen, med saltak og flatt tak, historisk foto 1963. (Kilde: Widerøe Flyselskap, Marcus bildesamling UIB)

Relevante planbestemmelser

§ 4.1.3.4 **Takform og/eller møneretning**

§ 4.1.3.4.a Bebyggelsen skal ha saltak mot gate. Møneretning skal være øst-vest vendt.

§ 4.1.3.4.b Mot Slettemarken kan deler av taket utformes som flatt tak/takterrasse/takhage.

§ 4.1.3.5 **Materialbruk og andre krav til utforming**

§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.



Asymetriske saltak

Økonomigård

Intensjon

Økonomigården er plassert bak nordre fløy, vekk fra gate, men opp mot eksisterende eneboliger på høydedraget i nord. Det er derfor viktig at det utføres tiltak slik at utsikten fra eneboligene til økonomigården blir best mulig. Dette kan være overdekket nedkjørsel, beplantning, skjerming, gjerder m.m.

Prinsipper for utforming

Grønne flater på tak, tekniske rom og delvis overdekket nedkjøringrampe til parkeringskjeller er med på å myke opp harde partier i økonomigården.

Beplantning av vegg mot sør og gjerder på takterrasse i 2. etasje skal uformes slik at det gir mulighet for bruk av grønne klatreplanter på vegg i økonomigården som vil gi en fin grønn karakter sett fra eneboliger på høydedraget i nord.



Økonomigård på nybygg.



<https://www.asla.org/sustainablelandscapes/greenroof.html>



Eksempel klatreplanter for vegg innerst i økonomigård.

Relevante planbestemmelser

- § 4.1.3.5 **Materialbruk og andre krav til utforming**
§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

