

# Reguleringsplan Mindemyren Nord

Formingsveileder

26.06.2023

Henning  
Larsen

RAMBOLL

LINK Arkitektur

1.	<b>Innledning</b>	<b>3</b>
2.	<b>S17 Boligbygg</b>	<b>5</b>
3.	<b>S16J Næringsbygg</b>	<b>11</b>
4.	<b>S16 Flerbruksbygg</b>	<b>15</b>
5.	<b>Park og torg</b>	<b>22</b>

# En bydel i forandring

**Reguleringsplanen for Mindemyren Nord tilrettelegger for etablering av en ny bydel med boliger, barnehage og næring, samt et flerbruksbygg med barneskole og tjenester for helse og omsorg. Planen omfatter også utvikling av nye offentlige byrom og parkarealet rundt Solheimsvatnet. 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 bygg og 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, byrom og parkareal, som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer for typiske situasjoner. Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Mindemyren Nord, som detaljregulerer delfelt S16, S16J og S17 fra Områdeplanen for Mindemyren.

Formingsveilederen er retningsgivende for utforming av bebyggelse, kantsoner, byrom og park 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 illustrasjonsvedlegget. Her er vist diagrammer som forklarer plangrep og utforming av bebyggelse og byrom i reguleringsplanen.



## Relevante planbestemmelse

### § 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 2.1.1 Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene. Det skal være høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Formingsveileder datert 26.06.2023 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### § 2.7 Byggegrenser og andre juridiske linjer

§2.7.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense vist på plankart. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart, ligger byggegrense i formåls grensen.

### § 2.15 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

#### § 2.15.1 3D-Data

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D-data for byggetiltaket, jf. kommunes til enhver tids gjeldende kravspesifikasjon.

#### § 2.15.2 Formingsveileder

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- Detaljerte utomhusplaner
- Detaljerte snitt på utforming av kantsoner
- Detaljerte plan/snitt/ illustrasjoner av inngangspartier
- Detaljerte farge- og materialpaletter
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner

- Detaljer takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg

§ 2.15.3 Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for byggetiltaket, som skal vise følgende:

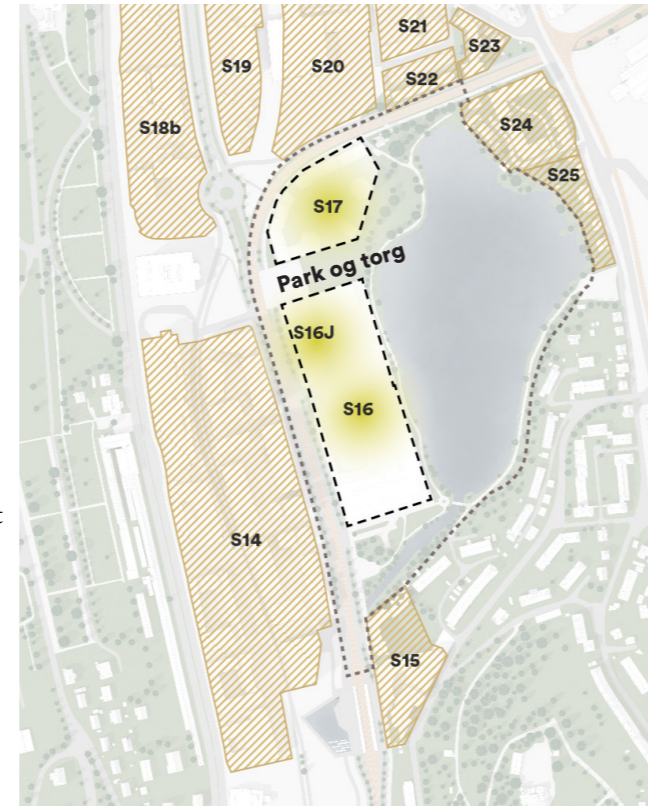
- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Overgang og sammenheng mot tiliggende private og offentlige arealer
- Utforming av kantsone for beplantning
- Takhager/ takterrasser
- Aktivitets- og lekeområder
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk og møblering for gangareal, vannkanter, torg og gatetun
- Plan for belysning
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bosnett
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål, ihn. forskriftskrav for nettstasjoner
- Hvordan universell utforming er ivaretatt, inkludert rullevennlige underlag
- Terrengbehandling og landskapsforming

## Reguleringsomfang

Veilederen gjelder for følgende utbyggingsområder S16, S16J, S17, samt torg- og parkarealer rundt Solheimsvatnet.

### Områdeoversikt

1: 6600



- ▭ Utbyggingsområder
- Byggeprosjekt
- Byggeprosjekt
- ▨ Andre utbyggingsområder
- ▭ Planområde

## Kapittel 2

# S17 Boligbygg

## Fasadeoppdeling

### Intensjonen

Intensjonen er å skape et sammenhengende fasadeuttrykk med variasjoner. Dette gjøres ved å skalere bygningsmassen i vertikale og horisontale segmenter, som skaper et visuelt mangfoldig byromsforløp. Hovedprinsippet skal bidra til å reduserer opplevd gesimshøyde. Dette vil være oppdeling av fasaden i ulike farger og materialbruk, vertikal oppdeling av fasaden/ inntrukne fasadedeler og ved inntrukne balkonger.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.3.1 Bygg med fasade rettet mot offentlig byrom skal ha brutto etasjehøyde på minst 4 m fra gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.2 Bygg med aktive fasader mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger for de som arbeider i bygget. Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder.

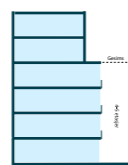
§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjektering.

### Prinsipp for utforming



#### Gateoppriss med oppdeling og varierte høyder

Viste avtrappinger av fasadelivet skal ha en min. inntrekkning på 0,5m.



#### Prinsipp inntrukket fasade over definert gesims

Flere steder i planområdet vil det være inntrukket fasadeflate over definert gesims, slik at man får et variert og skalert møte med himmelen.



#### Prinsipp fasadeinndeling

Hovedprinsipp for fasadeinndeling vil være ulike materialitet/farge på fasade, og inntrukne felt ved balkonger.



#### Prinsipp næringsdel

Det vil ved næringsdel av bygningen være en mer åpen og inviterende fasade med mye innslag av glass, i motsetning til litt mer private fasader på boligdelen.



#### Prinsipp barnehage synlighet

Barnehagedelen i B/T skal ha en utforming som synliggjør funksjonen. For eksempel ved bruk av ulike farger /materialitet på fasade/ inngang / vinduer.

## Balkong og terrasser oppdeling

### Intensjonen

Intensjonen er å ta hensyn til og tilpasse utformingen til ulike situasjoner/byrom, samtidig som en tilrettelegger for balkonger med gode kvaliteter. Det vil være en kombinasjon av inntrukne balkonger, lett utkragede balkonger og påhengte balkonger.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.2 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold. Omsorgsboliger må ha tilstrekkelige dagslysforhold i boenhetene, men tilgang på sol kan tilfredsstilles via fellesarealer.

§ 2.7.2 All utkraging/overbygg over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 meter. Det tillates utkraging over frisisoner.

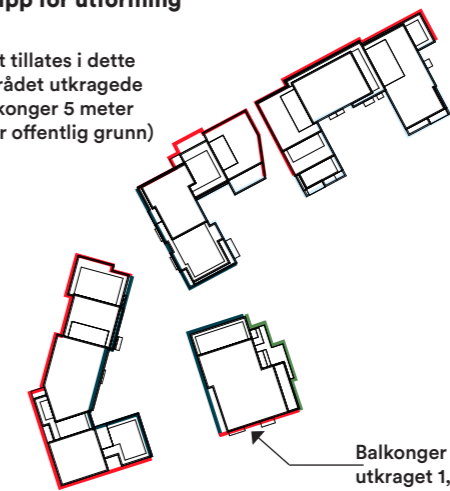
§ 2.7.3 Utkraging av balkonger og bygningsdeler over byggegrense tillates som vist i formingsveileder. Det tillates ikke utkraging/overbygg utover formålsgrenser mellom KBA2 og B/T, mellom KBA1 og KBA2. Mellom B/T og o\_PA12 tillates utkraging av balkonger med 1-1,5 meter fra 3. etasje og oppover.

§ 2.7.4 I 2. etasje tillates balkonger å krage ut over f\_UTE3 med 0,5-1 meter, mens i øvrige etasjer tillates maks 2 meter utkraging. Det vises til prinsipper i formingsveileder. Utformingen på utkrageringer må godkjennes i byggesak.

§ 3.2.5 Boenheter med fasader mot offentlige byrom skal ha gulvnivå minimum 0,5 - 1 m over gateplan, som vist i formingsveileder.

### Prinsipp for utforming

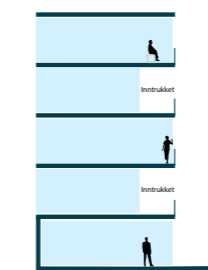
(Det tillates i dette området utkragede balkonger 5 meter over offentlig grunn)



Balkonger her tillates utkraget 1,5m fra 3.etg

#### Plandiagram

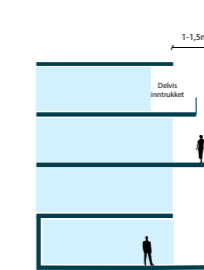
Oversikt plassering ulike prinsipper



OFFENTLIG ROM

#### Offentlig rom

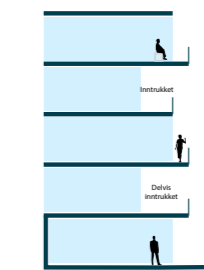
Mot det offentlige rom skal det være inntrukne eller franske balkonger.



OFFENTLIG ROM (B/T)

#### Offentlig rom (B/T)

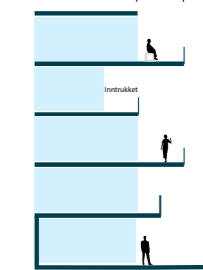
Mot o\_PA12 tillates utkraging av balkonger med 1-1,5m fra 3 etg. og oppover.



SEMI-OFFENTLIG ROM

#### Semi-offentlig rom

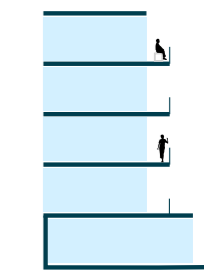
Mot det semi-offentlige rom skal det være en kombinasjon av inntrukne balkonger og utkragede balkonger. (Maks 0,5m tillates over formålsgrense).



PRIVAT ROM

#### Privat rom

Mot det private rom skal det være inntrukne balkonger og påhengte balkonger med varierende utkraging (maks 2m over formålsgrense tillates). I 2.etg tillates balkonger å krage ut over f\_UTE3 med 0,5-1m.



BARNEHAGE

#### Barnehage

Mot barnehagens uteareal er det tillatt med påhengte balkonger. Balkonger skal min. trekkes inn 0,5m fra takkant/baldakin over barnehage.



#### Balkonger over barnehagens uteareal

Over barnehagens uteareal tillates det kun utkragede balkonger hvor eventuelt nedfall ivaretaes med tak over utvidet førsteetasje eller baldakin.

## Forholdet til gater og terreng

### Intensjonen

Kantsoner langs aktive fasader mot Kanalveien og Bybanen skal tilrettelegges for sosiale møteplasser og innganger med en myk overgang til det travle offentlige byrommet. Boliger i første etasje som henvender seg mot offentlig byrom skal ligge over bakkeplan med en opphevet privat kantsone. Boliger som ligger mot gårdsrom kan ha en privat kantsone på bakkeplan.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.2 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold. Omsorgsboliger må ha tilstrekkelige dagslysforhold i boenhetene, men tilgang på sol kan tilfredsstillers via fellesarealer.

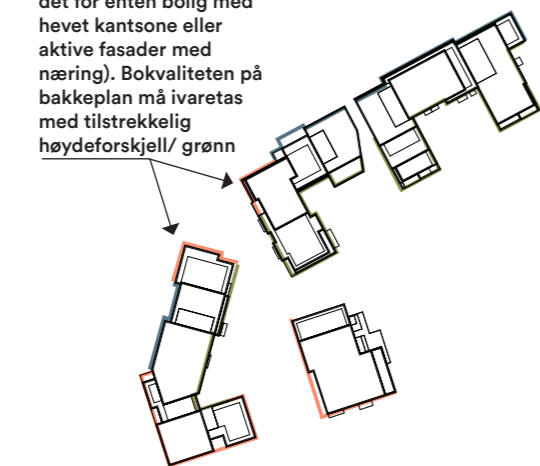
§ 2.1.3.3 Aktive fasader skal ha fasadeutforming som gir god kontakt til torg og gate, og vise aktiviteten som skjer i bygget. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner, som for eksempel: Forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett, administrasjon, innendørs fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering). Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader.

§ 2.1.4.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippssnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak.

§ 3.2.5 Boenheter med fasader mot offentlige byrom skal ha gulvnivå minimum 0,5 - 1 m over gateplan, som vist i formingsveileder.

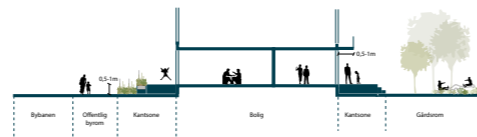
### Prinsipp for utforming

(I dette området åpnes det for enten bolig med hevet kantsone eller aktive fasader med næring). Bokkvaliteten på bakkeplan må ivaretas med tilstrekkelig høydeforskjell/ grønn



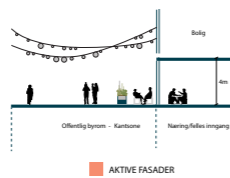
### Plan diagram

Oversikt plassering ulike prinsipper



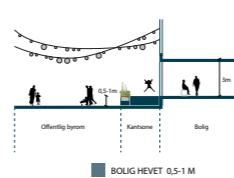
### Snitt

På nordsiden av BB1-3 (mot bybanen) vil det, på grunn av høydeforskjell i terreng, variere med 0,5-0,7m høydeforskjell på fortau og innvendig gulv bolig. Kvaliteten på kantsonen og den skjermede følelsen skal ivaretas med grønn buffer mellom fortau og privat kantsone, der hvor man ikke oppnår høydeforskjell på 0,7m.



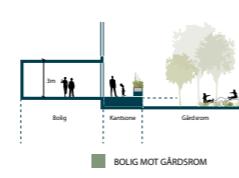
### Fasader næring/felles mot offentlig byrom

Ved fasader fra næring mot offentlige byrom skal det tilrettelegges for aktive fasader og kantsoner. Særlig KBA1 sin fasade mot torg skal tilrettelegges for publikumsrettet aktivitet.



### Fasader bolig mot offentlig byrom

Ved fasader fra bolig til offentlig byrom skal det tilrettelegges for private kantsoner, opphevet fra bakkeplan.



### Fasader bolig mot gårdsrom

Ved fasader fra bolig til gårdsrom kan det tilrettelegges for private kantsoner på samme nivå som bolig og/eller gårdsrom.

## Gesims- og takutforming

### Intensjonen

Intensjonen er å skalere bygningsmassene mot de ulike byrommene og skape et variert møte med himmelen. Det vil være to ulike prinsipper for takutforming. Noen steder vil det være flatt tak med nedtrappende takflater, mens andre steder vil det være flatt tak med inntrukket fasadeparti over en definert lavere gesims.

### Relevante planbestemmelser

§ 3.1.4.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA/BYA) og byggehøyder (BH = k+ xx) som angitt på plankartet. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder innenfor samme formål.

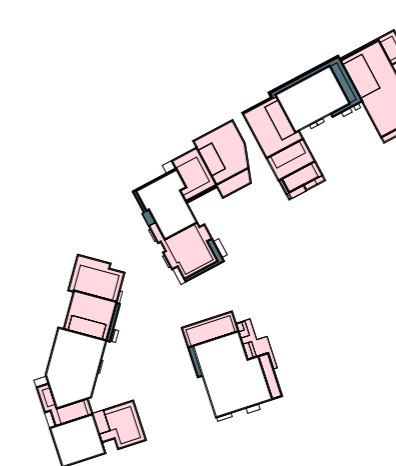
§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjektering.

§ 3.1.4.4 Det tillates etablert sikringsgjerde/rekkverk og støyskjerm på inntil 1,2 m over tillatte byggehøyder. Mindre elementer som plantekasser og lignende tillates også. På mindre deler av felles takterrasser ser tillates pergola på inntil 2,5 m over regulerte byggehøyder. Det tillates ikke etablering av pergola på private terrasser/balkonger.

§ 3.7.6 Takterrasser/takhager inngår ikke i kravet for felles uteareal, men utgjør et supplement til dette. Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser/takhager:

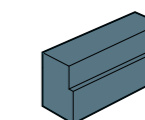
- Alt areal skal tilfredstille nedre grense for gulstøysone.

### Prinsipp for utforming

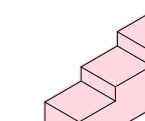


### Plan diagram

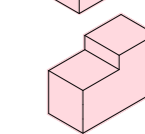
Oversikt plassering ulike prinsipper



Prinsipp flatt tak med inntrukket fasadeparti over definert gesimskant

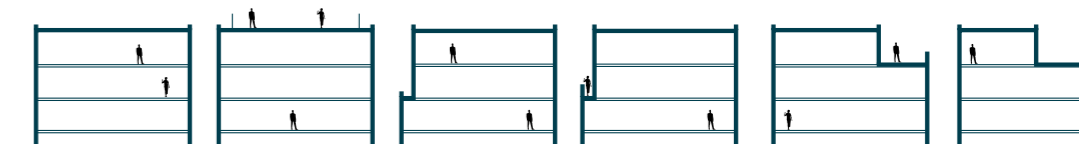


Prinsipp nedtrappende takflater



### Prinsipp m/ulik gesims takavslutning

### Prinsipp ulike møter takavslutninger



Flatt tak med gesimskant

Flatt tak med gesimskant og inntrukket rekkverk til takterrasse

Flatt tak med inntrukket gesimskant.

Flatt tak med inntrukket gesimskant i kombinasjon med balkong.

Nedtrappende flatt tak med opptrukket gesimskant/rekkverk til takterrasse ut fra bolig

Nedtrappende flatt tak med gesimskant

- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold på ettermiddagen.
- Det skal etableres vegetasjon.

## Materialer og farger

### Intensjonen

Intensjon er å skape bygg med egenidentitet og med et varmt uttrykk. Bygningsmassene skaleres med ulike farger eller materialer. På bakgrunn av prosjektets størrelse og kompleksitet vil det være hensiktsmessig å bruke ulike farge- og materialbruk på ulike deler av bebyggelsen. Det bør i all hovedsak brukes naturlige materialer som tegl/stein og tre, hvor tegl/stein skal prioriteres brukt mot det aktive byrommet, og tre mot naturen og vannet. Det tas sikte på å bruke kontrast i materialet i inntrukne deler av fasaden, f. eks. ved balkonger.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.1 Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene. Det skal være høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 26.06.2023 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

### Prinsipp for utforming



### Fargepalett

Det foreslås brukt en bred fargepalett, med farger som egner seg godt for tegl/stein og trematerialer. Fargene kan brukes om hverandre på ulike bygg / deler av bygg.

### Referansebilder materialitet / farger



Tegl i kombinasjon med svarte/mørke detaljer



Lys grå murstein i kombinasjon med lyst tre



Naturlig varmt tre i kombinasjon med grå detaljer



Mellomgrå murstein i kombinasjon med lyst tre



## Kapittel 3

# S16J Næringsbygg

## Fasadeoppdeling / material og fargevalg

### Intensjonen

Kontorbygget på Mindemyren skal være et nøytralt men synlig kvalitetsbygg utfra sin sentrale plass mellom de to torgene i planområdet.

Fasadene skal ha et enkelt uttrykk med variasjon i åpne og lukkede partier. Fasadene mot offentlige byrom skal være åpne og inviterende. Det skal være en kontrast i materialiteten i bygget mellom tunge og lette elementer. Fasadene skal komponeres med lyse elementer stein/ solide fasadeplater som uttrykker tyngde og et lyst og homogent uttrykk, og lettere partier med varme farger/ materiale som tre kombinert med glasspartier.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.3.1 Bygg med fasade rettet mot offentlig byrom skal ha brutto etasjehøyde på minst 4 m fra gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.2 Bygg med aktive fasader mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger for de som arbeider i bygget. Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder.

§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.

§ 3.11.2 Brutto etasjehøyde i første etasje skal være 4 meter. Ved utkraging over gatetun o\_GT1, skal fri høyde under utkraging være minimum 7 meter. Ved utkraging over andre samferdselsarealer, skal

## Prinsipp for utforming

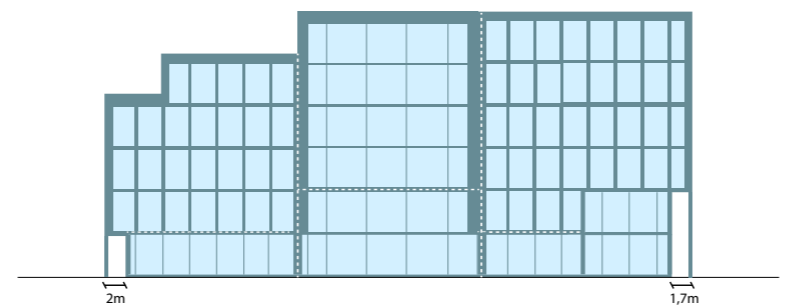
### Referansebilder



### Gateoppriss mot Kanalveien

Det skal legges vekt på rytme og kontinuitet i fasadeuttrykk på næringsbygget.

Bygget skal ha en lys farge med innslag av noe gyllent for å gi et varmere og mer innbydende uttrykk, f.eks. lameller i messingfarge. Bygget skal deles opp med et større felt i senter av bygget, med stor andel glass - som gir et brudd mot det øvrige fasadeuttrykket.



**Fassadeoppriss**  
Bybanen og Kanalveien

fri høyde være minimum 5 meter.

§ 3.11.4 Mot torg o\_T01 skal første etasje i F/K/T trekkes inn 2 m fra formålsgrensen, som vist i formingsveileder.

## Forhold til gaterom og terreng

### Intensjonen

Bygget skal møte omkringliggende gater og torg på en inviterende og åpen måte. Det skal hovedsakelig være glassfasader på bakkeplan, med transparens til aktivitetene innendørs. Det vil være noe overbygd areal, ved inngangssituasjoner, mot torg som kan invitere til opphold og samtaler under tak.

### Relevante planbestemmelser

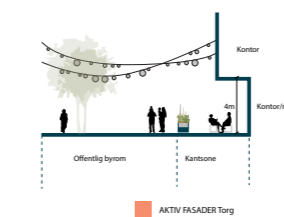
§ 2.1.3.2 Bygg med aktive fasader mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger for de som arbeider i bygget. Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.3 Aktive fasader skal ha fasadeutforming som gir god kontakt til torg og gate, og vise aktiviteten som skjer i bygget. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner, som for eksempel: Forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett, administrasjon, innendørs fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering).

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader.

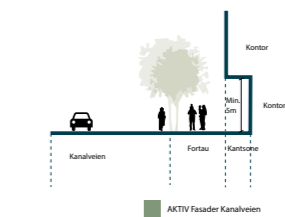
§ 2.1.4.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak.

## Prinsipp for utforming



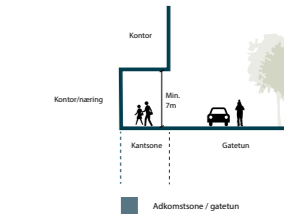
### Fasader mot torg og vannet

Fasader mot torg og byrom skal være aktive og inviterende, med mulighet for inntrukne deler med aktive kantsoner under tak.



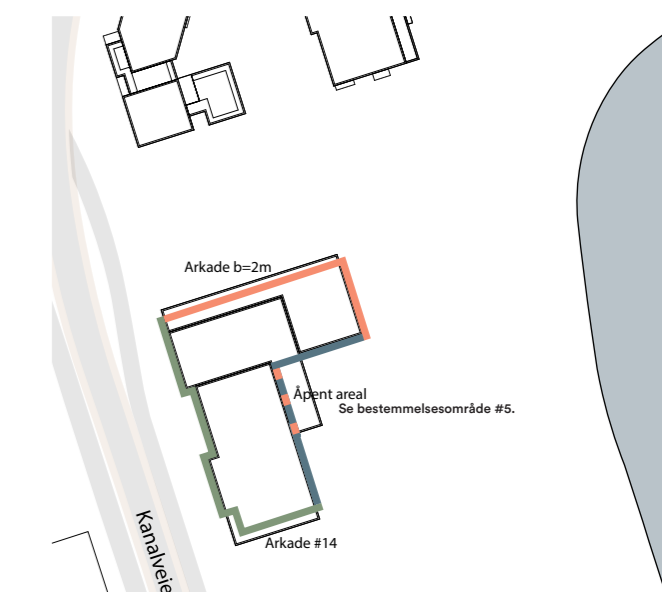
### Fasader mot Kanalveien

Fasader mot Kanalveien skal være transparent. Kantsone kan utformes på ulike måter, feks inntrukne eller rett ned i møte med gaten.



### Fasader adkomstsoner mot varelevering

Fasader mot adkomstsoner og varelevering kan utformes på ulike måter, feks inntrukne eller rett ned i møte med gaten.



**Plan diagram**  
Oversikt plassering ulike prinsipper

## Gesims- og takutforming

### Intensjonen

Bygget skal ha et flatt tak med varierende høyder som trappes ned mot torg og vann.

### Relevante planbestemmelser

§ 3.1.4.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA/BYA) og byggehøyder (BH = k+ xx) som angitt på plankartet. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder innenfor samme formål.

§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.

§ 3.1.4.4 Det tillates etablert sikringsgjerde/rekkverk og støyskjerm på inntil 1,2 m over tillatte byggehøyder. Mindre elementer som plantekasser og lignende tillates også. På mindre deler av felles takterrasser tillates pergola på inntil 2,5 m over regulerte byggehøyder. Det tillates ikke etablering av pergola på private terrasser/balkonger.

## Prinsipp for utforming

### Referansebilder



#### Overbygd areal ved innganger

Overbygd areal ved innganger, som kan invitere til kort opphold og samtaler under tak.



#### Glassfasade på bakkeplan

Det skal i all hovedsak være glassfasade i første etasje, for at aktiviteten inne/ute skal ha en flytende og transparent overgang. tak.

### Perspektiv



#### Perspektiv kontorbygg

Nedtrapping mot Solheimsvatnet

## Kapittel 4

# S16 Flerbruksbygg



## Fasadeoppdeling

### Intensjonen

Byggets fasadelengde skal skaleres i seksjoner for å fremheve opplevelsen av flere bygningselementer mot gaten. Variasjon i fasadeutformingen skal uttrykke byggets ulike funksjoner, med en rytme tilpasset konteksten og byggets skala. Hovedinngang fra gaten skal være tydelig markert. Fasadene skal formes med bærekraftige materialer. Bygget skal i hele sin geometriske utforming og tekniske planlegging forberedes for å kunne muliggjøre rasjonelle endringer over tid. Reguleringsplanen gir rammer og føringer for bygging av et trebygg som det foretrukne alternativet.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.3.1 Bygg med fasade rettet mot offentlig byrom skal ha brutto etasjehøyde på minst 4 m fra gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.3 Aktive fasader skal ha fasadeutforming som gir god kontakt til torg og gate og viser aktiviteten som skjer i bygget. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner, blant annet:

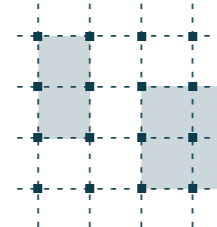
Forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett, administrasjon, innendørs fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering).

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader.

§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.

§ 3.9.2 Brutto etasjehøyde i første etg. skal være minst 5m.

### Prinsipp for utforming



#### Griddstruktur og konstruksjon

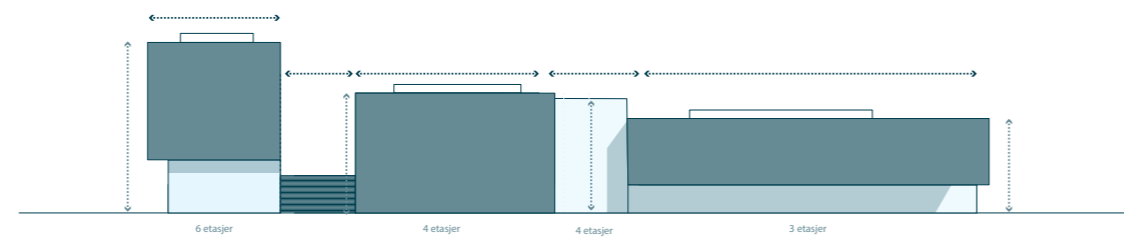
Bygget skal symbolisere en letthet og fleksibilitet, og konstrueres som robust og fremtidsrettet.



#### Fasadeinndeling

- (1) Transparent og åpen hovedetasje
- (2) Oppdelte volumer
- (3) Tilbaketrukket teknisk opplegg
- (4) Arkade

### Gateopprikk: Fasadeinndeling



#### Gateopprikk Kanalvein

Diagram viser oppdeling og høyder.



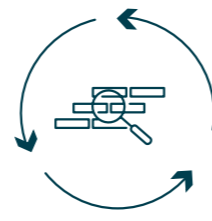
### Trebygg

Byggets fasader skal fortrinnsvis bygges med trematerialer. Trevirke og trebaserte produkter skal stamme fra bærekraftig skogsdrift og være FSC-sertifisert.



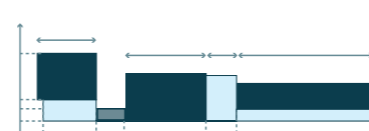
#### En forlengelse av byens gulv

En aktiv og transparent 1. etasje åpner bygget opp for allmennheten og skaper et naturlig samlingspunkt i Mindemyren, med innganger fra alle sider.



### Design for ombruk

Byggets fasade og konstruksjon skal designes for fremtidig demontering ved avhending av bygget. Fleksibelt design muliggjør også fremtidige endringer og ombygginger.



#### Proporsjoner

Bygningsmassen brytes opp i mindre bygningskropper med en variasjon i størrelse. Det skal ivaretas en relasjon mellom lengde og høyde, der et lavere volum tåler å være lengre enn et høyere.

## Balkonger og terrasser

### Intensjonen

Beboeres mulighet for å sanse det grønne og verden utenfor er et viktig aspekt i omsorgsboliger. Alle leiligheter skal ha adgang til uteareal i form av en privat balkong. Disse utføres som hovedprinsipp inntrukne. I tillegg skal det legges opp til rikelige felles utemiljøer både på bakkeplan og tak, med en variasjon av muligheter til å delta aktivt i det offentlige rom eller trekke seg tilbake.

### Relevante planbestemmelser

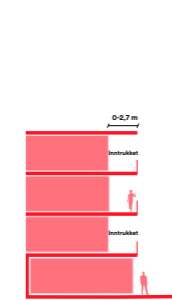
§ 2.1.2 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold. Omsorgsboliger må ha tilstrekkelige dagslysforhold i boenhetene, men tilgang på sol kan tilfredsstilles via fellesarealer.

§ 2.7.2 All utkraging/overbygg over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 meter. Det tillates utkraging over frisisiktsoner.

§ 2.7.3 Utkraging av balkonger og bygningsdeler over byggegrense tillates som vist i formingsveileder. Det tillates ikke utkraging/overbygg utover formålsgrenser mellom KBA2 og B/T, mellom KBA1 og KBA2, Mellom B/T og o\_PA12 tillates utkraging av balkonger med 1-1,5 meter fra 3. etasje og oppover.

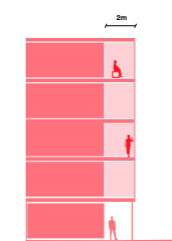
§ 3.9.7 Omsorgsboligene skal ha minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteareal på balkong, per boenhet.

### Prinsipp for utforming



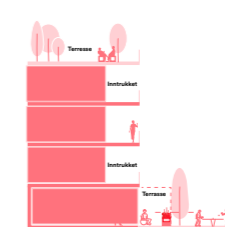
#### Balkonger

Balkonger er inntrukne.



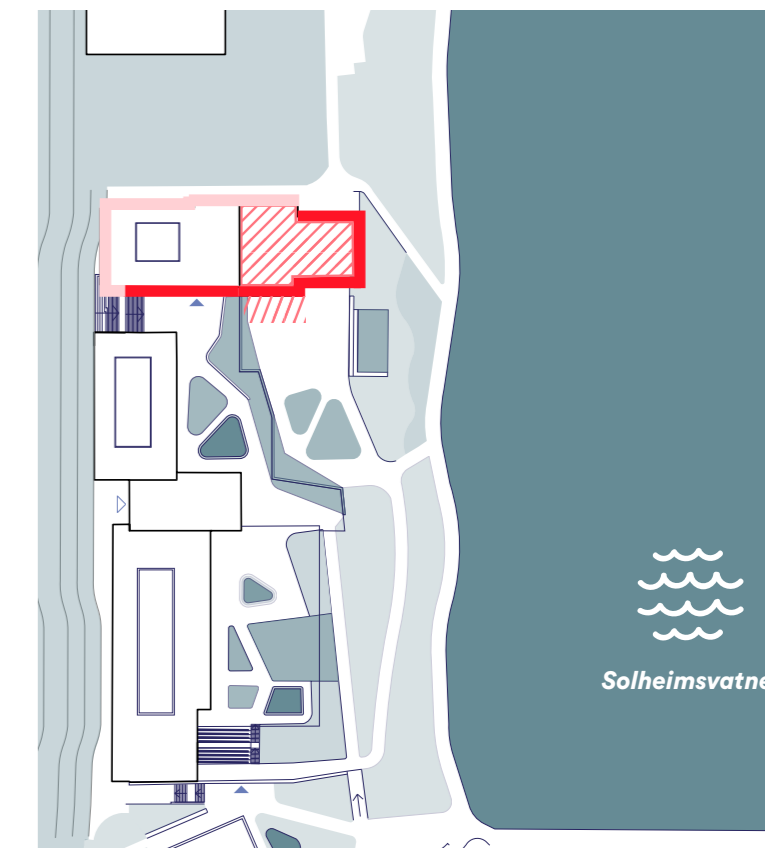
#### Lukkede balkonger

Balkonger mot Kanalveien og mot nord utføres lukkede, som en forlengelse av leiligheten, grunnet termisk komfort og akustiske krav.



#### Terrasser

I tillegg til de private balkongene, skal beboere ha tilgang til en felles takterrasse og semi-offentlige terrasser på bakkeplan og i 2. etasje.



### Plandiagram

Oversikt over ulike prinsipper for balkonger og terrasser.



## Forhold til gaterom og terreng

### Intensjonen

Intensjonen for Flerbruksbygget er en åpen og inviterende bygning som blir et bankende hjerte i nærmiljøet. Bygget skal være inviterende for både daglige brukere og nabolaget, og kunne synliggjøre felles innendørs- og utendørs arenaer og aktiviteter. Bygget planlegges uten en tydelig frem- og bakside, og skal møte byrommene i alle retninger.

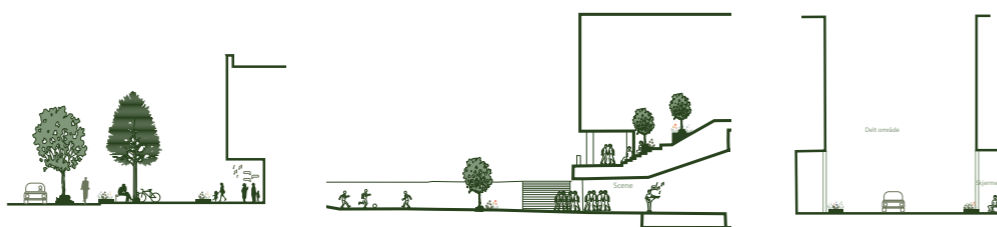
### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.3.1 Bygg med fasade rettet mot offentlig byrom skal ha brutto etasjehøyde på minst 4 m fra gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.2 Bygg med aktive fasader mot offentlig byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger, for de som arbeider i bygget. Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder.

§ 2.1.4.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak.

### Prinsipp for utforming



#### Kanalveien

I det urbane byrommet brytes fortau ned og fasader og innganger i 1. etasje aktiveres med benkeplasser og plantebed.

#### Amfiteater i sør

En utendørs scene aktiverer parkrommet sør for Flerbruksbygget og gir rom for mange forskjellige aktiviteter.

#### Adkomst til gatetun i nord

Kjøre- og gangadkomst fra Kanalveien til gatetunet utvides med tilbaketrukket sokkeletasje på begge sider.



#### Boliger og skolegård

Vegetasjon blir anvendt som visuelle elementer og naturlig adskillelse mellom ulike aktivitetssoner. Beplantning bidrar til å inndele de private og offentlige uterom, samtidig som en visuell kontakt beholdes.

#### Uteservering

På bakkeplan skal kaféen åpne seg opp i en uteservering mot vannet. Miljøet tilpasses aktivitetssenterets brukergruppe, men skal være et attraktivt sted for allmennheten å komme til og fremme møter mellom mennesker. Vegetasjon blir anvendt som naturlig adskillelse for å skape rom og soner.

#### Trappelandskap

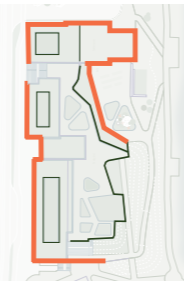
Aktive trapper finnes på alle byggets sider. Disse kobler sammen fortau, byggets utemiljøer og den offentlige parken. Trappene kan benyttes av flerbruksbyggets brukere, samtidig som de inviterer allmennheten til å benytte seg av fasilitetene. Trappene integreres i det landskapelige grepet.

### Tverrsnitt



#### Fra Kanalveien til Solheimsvatnet

Overgang mellom det urbane miljøet foregår gjennom et bygd landskapelig terreng som gradvis møter det eksisterende landskapet.



#### Aktive fasader

Prinsippdiagram viser aktive fasader.

## Gesims- og takutforming

### Intensjonen

Bygget skal utformes med flate tak. Alle tak som ikke benyttes som oppholdsareal skal være blå/grønne med plantedecke, sørge for vannhåndtering eller opparbeides med solceller. Aktive takflater skal tilby et miljø med mye vegetasjon. De grønne takflatene skal bidra til å integrere byggets taklandskap med parken.

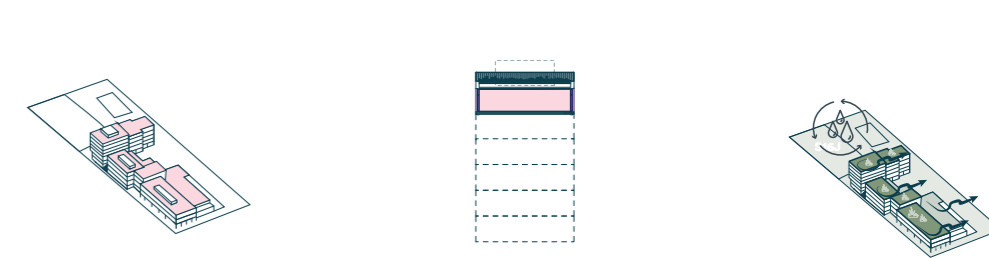
### Relevante planbestemmelser

§ 3.1.4.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA/BYA) og byggehøyder (BH = k+xx) som angitt på plankartet. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder innenfor samme formål.

§ 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.

§ 3.1.4.4 Det tillates etablert sikringsgjerde/rekkverk og støyskjerm på inntil 1,2 m over tillatte byggehøyder. Mindre elementer som plantekasser og lignende tillates også. På mindre deler av felles takterrasser tillates pergola på inntil 2,5 m over regulerte byggehøyder. Det tillates ikke etablering av pergola på private terrasser/balkonger.

### Prinsipp for utforming



#### Flat takutforming

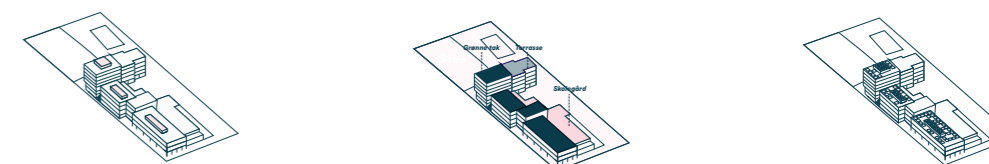
Samlende helhetsuttrykk skal hensynta kontekst og skala. Takflatene skal gi bredere og mer fleksibel anvendelse.

#### Gesimsdetalj

Gesimsen utformes som en integrert forlengelse av byggets fasader, uten avvik i utseende eller materialbruk og skal være kompatibel med tekniske og sikkerhetskrav til takterrasser og sedumtak.

#### Grønn og blå takstruktur

Det skal være fokus på å bruke taket og regnvann som en ressurs. Blågrønne tak forener nødvendig overvannshåndtering med godt bidrag til biologisk mangfold.



#### Tekniske arealer

Tekniske rom kan plasseres inntrukket på tak ihht gjeldende bestemmelser. Disse skal innlemmes som en del av det blågrønne taket.

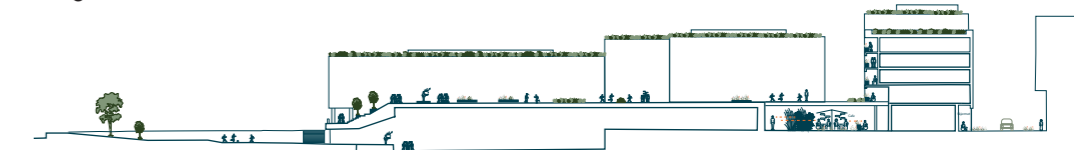
#### Programmering aktive tak

Takflater i 2. etasje benyttes som uteareal for skole og publikum. Tak i nedtrappingszone i det nordre bygningsvolumet benyttes som takterrasse til Flerbruksbyggets eldre brukere og beboere. Resterende tak utformes som blågrønne takflater.

#### Solceller

Ved etablering av solceller skal disse plasseres slik at de hensyntar byggets utforming. Plassering og mengde solceller må ivareta strategi for overvannshåndtering i VA-rammeplan, uten konflikt med den blågrønne strukturen.

### Lengdesnitt



#### Snittdiagram

Oversikt prinsipp for takflater og gesims. Det skal være mest mulig innslag av grønt på skoleplassen i 2. etasje, skolegården for de minste barna/ uteareal for barneskole over idrettshall mm.

## Gesims- og takutforming

### Intensjonen

Takflate i 2. etasje over idrettshall og byggets sammenhengende hovedetasje skal etableres som skoleplass med hovedfokus på tilbud for de minste barna. Dette taket kobles sammen med parken via et bakkelandskap med universelt utformet gangvei. Offentlig adkomst fra alle sider til taket sikrer åpenhet og tilgjengelighet for publikum. Dette muliggjør benyttelse av bygget som utemiljø gjennom hele uken og døgnet. I 5. etasje etableres en felles takterrasse for omsorgssenterets brukere med gode solforhold og utsikt mot Solheimsvatnet.

### Relevante planbestemmelser

§ 3.9.5 Takflater på o\_T skal ha funksjonell bruk, eksempelvis grønne tak med dreneringsfunksjon, takterrasse og/eller solcellepanel.

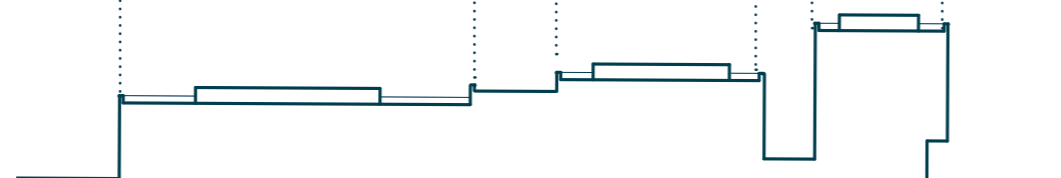
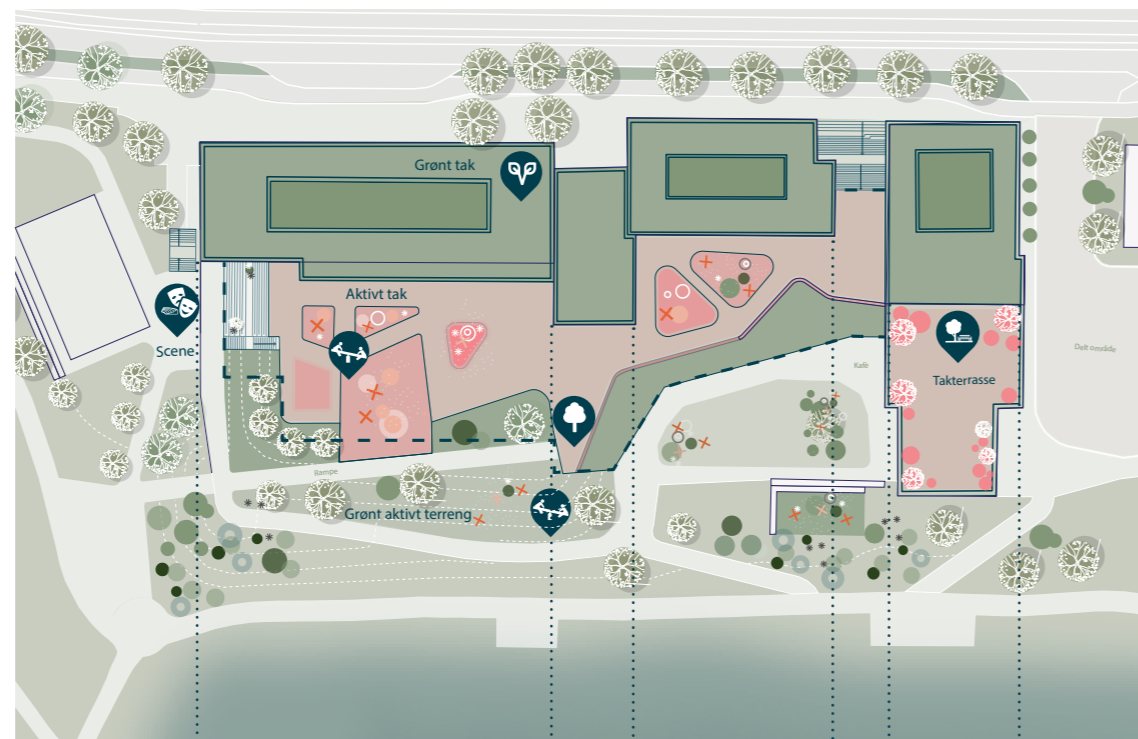
§ 3.9.10 Flate tak skal så langt som mulig benyttes til energiproduksjon i kombinasjon med grønne tak. Takflatene skal beplantes med pollinatorvennlig vegetasjon.

§ 3.10.4 På takflater som skal benyttes til uteareal, skal konstruksjon og dekke dimensjoneres for jordvolum som legger til rette for vegetasjon. Minst 10 % av o\_UTE7 skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 50 cm, for tilrettelegging av vegetasjon som gressbakke og busker.

§ 3.10.5 På o\_UTE5 og o\_UTE6, der terreng trekkes opp til o\_UTE7, skal følgende legges til grunn:

- Minimum 15 % av skråningen skal tilrettelegges med jord dybde på minimum 150 cm, for å kunne etablere trær og annen beplantning.
- Det skal etableres lekeareal i skråningen.
- Resterende skråningsarealer skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 80 cm.

### Prinsipp for utforming



### Diagram

Takplan og oppriss med gesims

Stiplet linje viser begrensning for uteareal for skole på tak i

henhold til § 3.10.4

Øvrige utearealer i henhold til § 3.10.5



## Materialer og farger

### Intensjonen

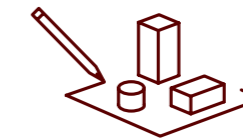
Arkitekturen skal kommunisere et stort fokus på bærekraft. Mest mulig tremateriale skal benyttes i konstruksjon og fasade, i tillegg til ombruksmaterialer. Fargepaletten skal holde over tid, og være felles for hele Flerbruksbygget. Det er primært oppdelingen av bygningsstrukturen i volumer som skal kommunisere de forskjellige funksjonene, og i mindre grad endringer i materiale og farger.

### Relevante planbestemmelser

§ 2.1.1 Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene. Det skal være høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 26.06.2023 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

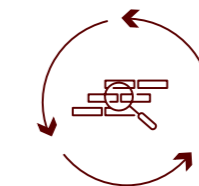
§ 3.9.3 Innenfor felt o\_T skal nybygg etableres i trekonstruksjon. Dersom det benyttes andre hovedkonstruksjoner, kan det ikke tillates flere etasjer enn det antallet som er vist på snitt i illustrasjonsvedlegg.

### Prinsipp for utforming



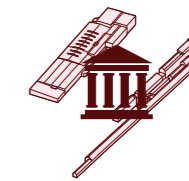
#### Design for fremtidig ombruk

Legge til rette for å kunne gjenbruke materialer og deler, en høy grad av fleksibilitet, og forlenge livssyklusen til byggelementene.



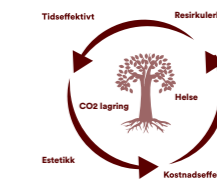
#### Sirkulærøkonomi og ombruk

For nybygg skal det legges opp til mest mulig ombruk av materialer og inventar donert fra andre bygg, og Flerbruksbygget skal i størst mulig grad ombruke materialer fra revet bygg. Bæredyktige og innovative materialløsninger skal velges for å møte visjonen til Flerbruksbygget.



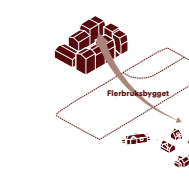
#### Industriell arv

Historikken til Mindemyren skal avspeiles i de materielle valgene og skape en gjenkjennelighet samt binde sammen eksisterende og nye bygg i området.



#### Bruk av tre

Bygget skal fortrinnsvis bygges med trematerialer, såvel som i konstruksjon og fasadekledning. Trevirke og trebaserte produkter skal stamme fra bærekraftig skogsdrift og være FSC-sertifisert. Massivtre vil gi bygget en sterk bærekraftsprofil og et preg av rasjonalitet og genuinitet.



#### Tilpasset konteksten

Området byr på en stor variasjon av både eksisterende og planlagte bygninger. Det er viktig at Flerbruksbygget integreres på en god måte og står frem som en åpen og offentlig rettet funksjon.



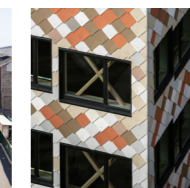
#### Få materialer

Flerbruksbygget skal signalisere en felles bygningsstruktur. En sammensatt material- og fargepalett skal skape en sammenheng som forener de ulike volumene og funksjonene i bygget.

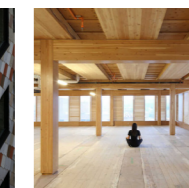
### Referanser



Jackobesens hus, Henning Larsen, Gjenbruktegl



Kristian August gata 13, MAD arkitekter og Rambøll Rehub



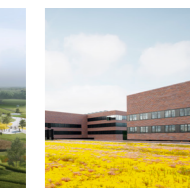
Massivtre



Trefasade



Sunby skole, Henning Larsen, Aktivt grønt tak



Campus Ås, Henning Larsen, Grønne tak

#### Gjenbruk av materiale

Viktig at materialene som brukes er gjenbruksmateriale

#### Tre

Hovedsakelig tre skal brukes i fasadekledning

#### Grønne tak

Blågrønne tak forener nødvendig overvannshåndtering med godt bidrag til biologisk mangfold.

## Parken

### Intensjonen

Parken skal bidra til å gi området en egenidentitet og gi liv til en bydel under transformasjon. Hovedgrepet for parken er å utvikle sammenhengende grønne soner rundt hele Solheimsvatnet, og knytte disse sammen med byrommene og ny og eksisterende bebyggelse som omkranser parkarealet. Parken og byrommene skal formidle overgangen fra den urbane Kanalveien til de grønne rekreasjonsområdene langs Solheimsvatnet. Skolens og barnehagens uteareal skal utformes for å bli integrert bruks- og opplevelsesmessig som en del av parkområdet. Parken skal bli en ny bydelspark og opparbeides etter prinsipper for Arkitektur+.

### Relevante planbestemmelser

Se bestemmelser under disse overskriftene:

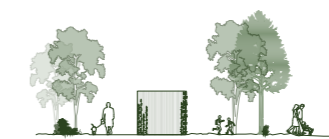
#### § 2.2 Illustrasjonsplan og utearealer

#### § 5.1 Park (o\_PA01-12)

#### § 5.2 Naturområde (o\_GN1-2)

#### § 5.3 Turveg (o\_TV1-6)

## Prinsipper for utforming



### Overgang barnehage/boliger

I barnehagen kan det oppføres mindre konstruksjoner mot det tiliggende boligområdet i form av boder, pergola etc. som del av avgrensningen av barnehagen.



### Opphold ved vannet

Det skal lages nedtrappinger av terrenget med bryggekant som innbyr til opphold ved vannet.



### Turvei rundt vannet

Turveien skal ha god bredde, være belyst, ha jevnt intervall med hvilemuligheter og beplantning.



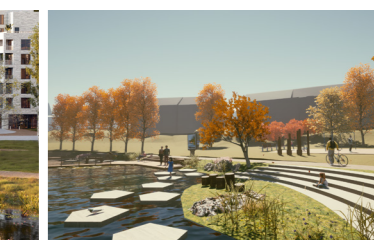
### Park

En sammenhengende gangvei rundt vannet skal knytte parkens ulike grønne oppholdssoner sammen.



### Brygger og opphold

Bryggeanlegg med sitteplasser og muligheter for å komme ned til vannet.



### Opplevelser ved og på vannet

Boardwalk, hoppesteiner, sitteområder og vegetasjon skal legge til rette for gode opplevelser ved og på vannet.

## Parkbygget

### Intensjonen

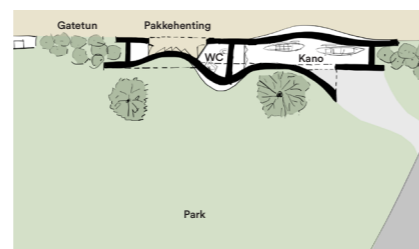
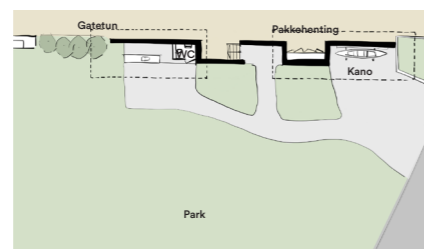
Mellom gatetunet med adkomst fra Kanalveien kan det utformes en konstruksjon som bidrar til å skjerme mellom det trafikkerte gatetunet og den rolige parken mot vannet. Tiltaket skal også bidra til å aktivisere området. Den bygningsmessige konstruksjonen kan både inneholde funksjoner rettet mot parken og vannet, og betjenende funksjoner for flerbruksbygget eller boligene. I tillegg kan det skapes overdekkede oppholdssoner.

### Relevante planbestemmelser

§ 5.4.1 Innenfor formålet kan det etableres en konstruksjon/bygning på én etasje, med hensikt å betjene funksjoner i parken, for beboerne og for skolen. Dette kan omfatte kiosk, offentlig toalett, sted for pakkemottak, lagring for kanoer og annet utstyr for vannaktiviteter etc. Tiltaket skal fungere som en skjerm mellom gatetun (o\_GT1) og parken, samt ta opp høydeforskjellen mellom disse.

§ 5.4.2 Konstruksjonens materialbruk og utforming skal integreres som en del av parken, som vist i formingsveileder. Utforming av bygget godkjennes i byggesak.

### Prinsipp for utforming



**Plan**  
Prinsipplan for parkbygg



**Perspektiv**  
Sett fra gatetun



**Perspektiv**  
Sett fra park

Alt. 01

Alt. 02



**Snittdiagram**  
Prinsippsnitt for parkbygg

### Utforming

Konstruksjonen skal oppta høydeforskjellen i terrenget mellom gatetunet og parken. Utformingen skal fortrinnsvis knytte seg mot parkens estetikk. Skissene viser ulike måter dette kan formes på – som en tydeligere bygning eller som en mer parkmessig konstruksjon.

## Torg og gatetun

### Intensjonen

Torg og gatetun i planområdet skal formidle overgangen mellom den urbane Kanalveien og parken rundt Solheimsvatnet. Byrommene skal utformes og møbleres for et mangfold av funksjoner. De skal oppta daglig adkomst og trafikk, samtidig som torgene skal være sosiale møteplasser og samspille med en bebyggelse med aktive fasader. Torgene åpner siktakser og adkomst til parken og skal utformes med stor grad av grønne innslag. Solheimstorget med aksene mot vannet vil skal være et sentralt byrom for hele Mindemyren. Torgene skal være trygge soner som adkomst til skole, barnehage og boliger. Byrommene skal opparbeides etter prinsippene for Arkitektur+ og universell utforming.

### Relevante planbestemmelser

§ 4.1.1 Torgarealer skal være universelt utformet, og møblering må tilpasses slik at alle gangakser har minimum 2,5 meter bredde uten hindringer. Materialbruken skal gi kontraster som fungerer som naturlige ledelinjer.

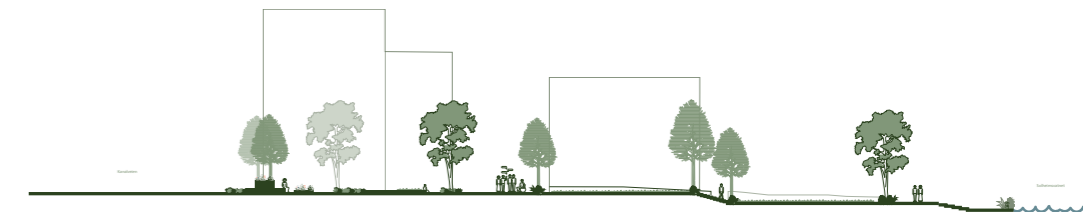
§ 4.1.2 Torg skal utformes og tilrettelegges for aktivitet og opphold. Møblering og belysning av torg skal tilpasses slik at det er lett å orientere seg. Det skal monteres faste benker/sittemøbler.

§ 4.1.3.1 Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealet, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold. Det skal etableres minimum ett tuntre.

§ 4.1.3.2 Det skal etableres åpne overvannsløsninger som gir torget et blågrønt preg.

§ 4.1.6.1 Torget skal utformes med nedtrapping mot vannet, med muligheter for opphold og kontakt med vannet.

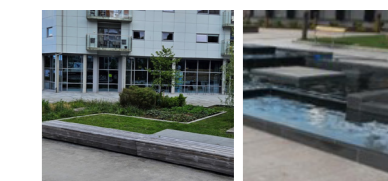
### Prinsipp for utforming



### Snitt fra hovedtorget til vannet

Torget som strekker seg fra Kanalveien til Solheimsvatnet skal ha et grønt preg med bruk av vannelementer, og det avtrappes mot øst. Det skal skapes åpne og fleksible arealer med et grønt preg som legger til rette for ulike typer bruk og aktivitet.

### Referansebilder



Grøntareal på torg Vannanlegg på torg



Trapper og vannanlegg mot parken

### Beplantning og vann

Torgarealene skal være urbane møteplasser med et grønt preg og ha gode forbindelser inn og ut av parken.



Brostein og granittheller Granittheller i ulike farger



Pullerter Beplantning

### Trafikksikring

Tiltak for å skille kjørende og gående

