



Formingsveileder

Barlia, Fyllingsdalen

Reguleringsplan: Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 874 mfl. Skjenhaugan

Nasjonal arealplan-ID: 4601_70910000

Vedlegg 26

Side 1 - 11

04.05.2023

- 1 Innledning**
 - Bruk av formingsveileder og relevante planbestemmelser
 - Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur
 - Nabolagsstruktur

- 2 Bebyggelse**
 - Uteoppholdsareal: Første etasje og kantsoner
 - Uteoppholdsareal: Balkonger
 - Fasadeinndeling
 - Gesims- og takutforming
 - Farger og materialbruk

- 3 Utomhus**
 - Gater og vegetasjon

Bruk av formingsveileder

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygningene og uteområdene. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor tydelige og harmoniske rammer.

Veilederen angir en rekke prinsipper for utformingen av bebyggelse og uterom som samlet vil bidra til et godt samspill mellom ulike elementer for typiske situasjoner. Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen for Barliveien og er forankret i planbestemmelse § 2.1.5

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

§ 2.1.1
Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebese god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i samsvar med sine omgivelser.

§ 2.1.2
Det tillates kun å sette opp gjerder eller stengsler i fellesareal, hvor det er behov grunnet sikkerhetsmessige hensyn.

§ 2.1.3
Bygninger, anlegg, lek og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper. I uteoppholdsarealene skal det i hovedsak brukes naturmaterialer. Publikumsrettet virksomhet og fellesrom skal ha åpen og aktiv fasade henvendt mot fellesareal.

§ 2.1.4
Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette innpasses som en del av fasaden/taket.

§ 2.1.5
Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder.

§ 2.2.5
Ved beplantning i felles naturområder, skal det benyttes stedegen vegetasjon.

§ 2.3.2
Overflatevann skal benyttes som et element i fellesareal. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.

§ 2.4.2
Bebyggelsens plassering skal være i henhold til hovedgrepene i formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23.

§ 3.1.1.2.d
Uteoppholdsarealer skal utformes samlet og i henhold til formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23. Arealet skal gis tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. Arealene skal være variert og gi et bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Arealene skal ha god og sikker adkomst fra boligene.

§ 3.1.1.2.e
Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner.

§ 3.1.1.2.f
Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 3.1.2.1.a
Felt BK1-3 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.3.1.a
Felt BK4 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.4.1.a
Felt B/F/T reguleres til kombinert bebyggelse - bolig/forretning/kontor.

§ 3.1.4.6.a
Publikumsrettede funksjoner og fellesfunksjoner skal plasseres i første etasje med en åpen og inviterende fasade med en høy andel vinduer og utgang mot fellesområder.

§ 3.2.5.1.a
Felt f_GT reguleres til felles gatetun for felt BK1-4 og B/F/T. Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23 skal være førende for utformingen. Området skal opparbeides som felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, og være utformet på myke trafikanterers premisser. Overvann skal inngå som del av utearealet.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

§1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for:

- tettbygd boligområde med varierende boligtyper i form av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring og service som kafé / nærbutikk, treningsrom mm, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde rundt Lauvåstjørna.

Planen skal legge vekt på:

- kantsoner med høy kvalitet i randsonen mellom privat og felles areal,
- sammenhengende nettverk av gangforbindelser og møteplasser, utbedring av offentlig vei med fortau, og sammenhengende system for overvannshåndtering og blågrønne strukturer i overgangen mellom natur og bebyggelse, og
- allmenning (gatetun) skal tilrettelegges for lek og opphold for flest mulig brukergrupper.

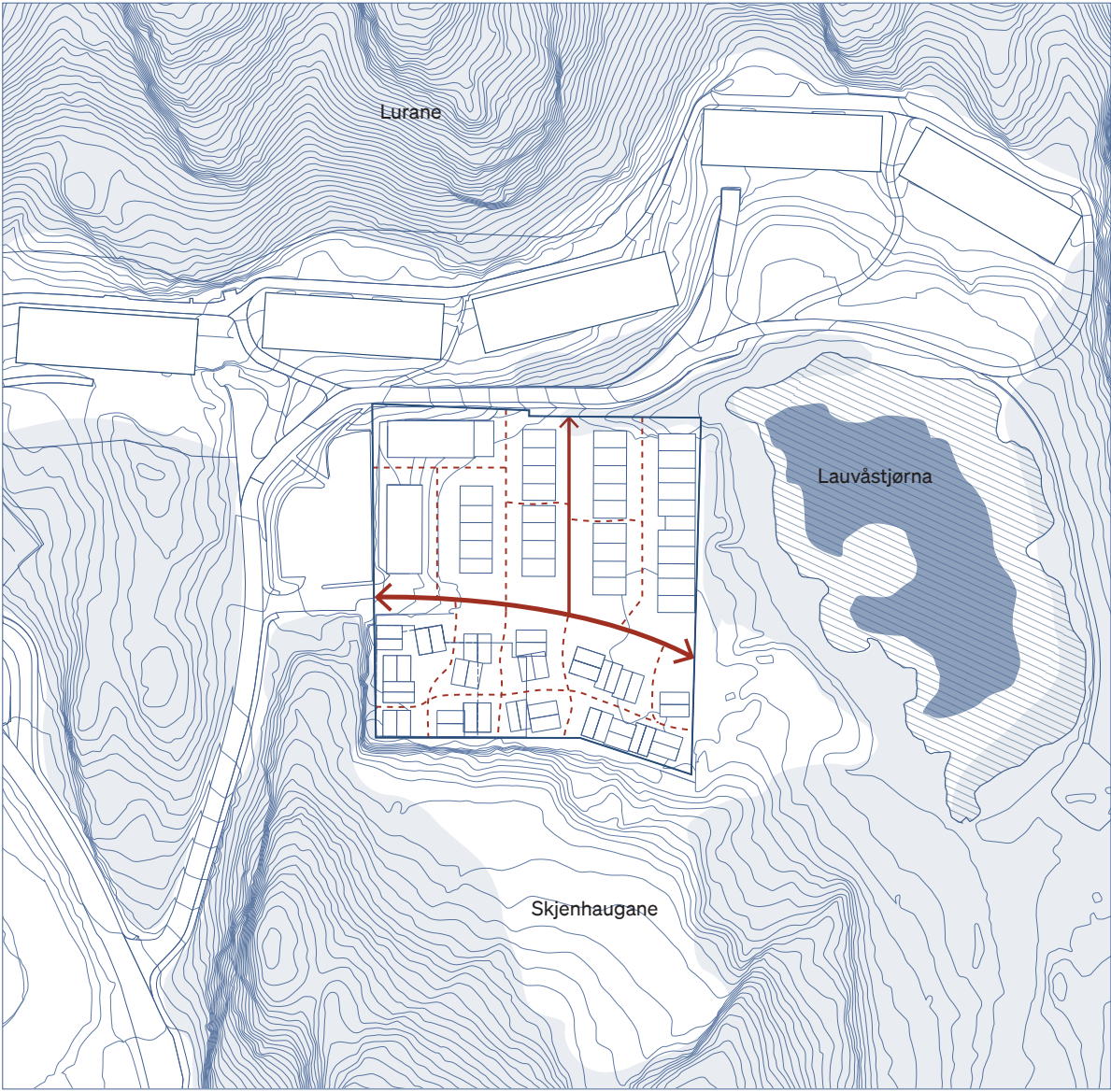
Bebyggelsesstruktur

Med Barliallmenningen som utgangspunkt vokser bebyggelsen ut fra denne hovedforbindelsen og møter ulike situasjoner. Skogen i sør, eksisterende borettslag i nord, tjernet i øst og eksisterende infrastruktur i vest. Bygningsvolumene er plassert for å oppnå variasjon i mellomrommene og rik variasjon i samspill med eksisterende bebyggelse.

Barliallmenningen knytter seg på eksisterende turveinett og skaper en helhetlig, lett tilgjengelig, sti rundt vannet ved hjelp av gatene mellom husene.

Det skal bygges tett og lavt for å skape variasjon i uteoppholdsarealer. Uteområdene skal stimulere til økt aktivitet og sosial interaksjon.

Bebyggelsen skal bestå av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det er viktig at byggene ikke lukkes mot nabolaget og at man åpner opp og inviterer øvrig situasjon inn.



Nabolagsstruktur
Nabolagsrom med varierte kvaliteter oppstår rundt bebyggelsen som binder sammen planområdet og gir gode forbindelser til omkrinvgliggende situasjon i form av:

1. En offentlig allmenning, "Barliallmenningen".
2. Torg i adkomstsituasjonen til nabolaget.
3. Næring og fellesarealer med åpne fasader som gir aktivitet til nabolagsgulvet.
4. Trapper og ulike nivåer med gode siktlinjer som sammen bidrar til å skape helhet i planområdet.
5. Nabolagsgater som gir rom for det praktiske, sosiale og semi-private.
6. Naturrom med høy grad av vegetasjon for å gi boligene en "grønn side" og for å koble planområdet sammen med omkrinvgliggende natur.
7. Tunrom sammen med smitt og smau som gir skjerming og ulike gateforløp.



Bebyggelse

Uteoppholdsareal: Kantsoner

- Kantsoner sammen med fasader kobler bygningene med nabolagsgulvet.
- Aktive fasader er der hvor funksjonen i første etasje er ment å være publikumsrettet og inviterende.

Intensjon

Å gi de ulike rommene variert utforming og karakter.
Å skape lesbarhet i overgangen mellom offentlig, felles og privat.
Å øke kvaliteten for fotgjengere og beboere ved å legge tilrette for aktiv og ulik bruk av gater og nabolag.

Prinsipp

Første etasje gis en variert utforming.
Adkomster til boligene er plassert mot felles arealer og har en tydelig utforming.
Prosjektet innehar 7 typer kantsoner, jf. temakart og prinsippsnitt.

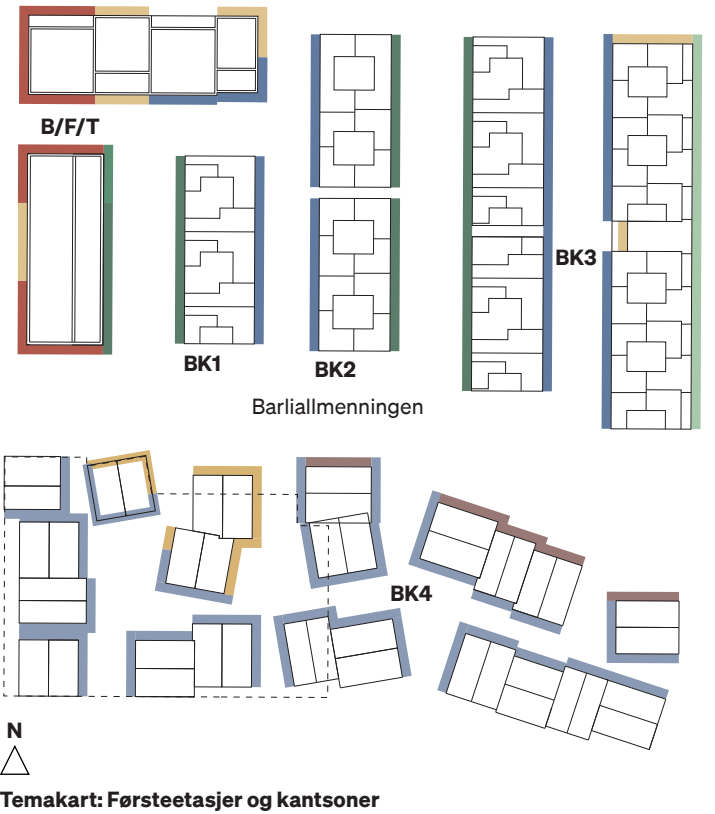
Relevante planbestemmelser

§ 3.1.1.2.d
Uteoppholdsarealer skal utformes samlet og i henhold til formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23. Arealet skal gis tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. Arealene skal være variert og gi et bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Arealene skal ha god og sikker adkomst fra boligene.

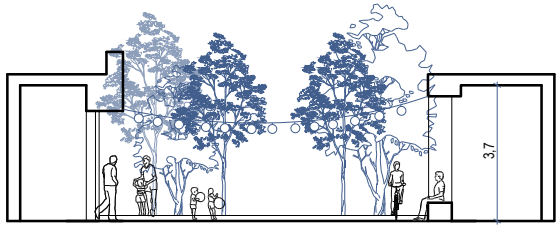
§ 3.1.1.2.e
Fellesarealer skal ha definert skille mellom private og halvprivate soner.

§ 3.1.1.2.f
Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 3.1.4.6.a Publikumsrettede funksjoner og fellesfunksjoner skal plasseres i første etasje med en åpen og inviterende fasade med en høy andel vinduer og utgang mot fellesområder.



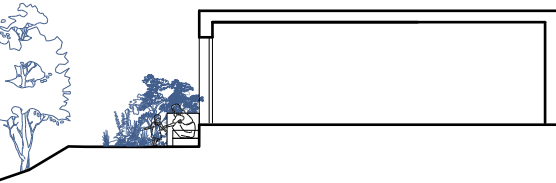
Prinsippsnitt



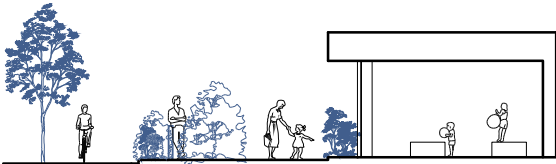
Kantsoner som henvender seg mot bydelen
Fasader fra næring og fellesarealer mot offentlig rom skal være aktive, åpne og inviterende. Tette fasader samt sotet/frostet glass skal unngås for å oppnå god kontakt mellom inne og ute. Sittesituasjoner trekkes inn i fasadelivet for å hensynta boligenes private uteoppholdsarealer i etasjene over.



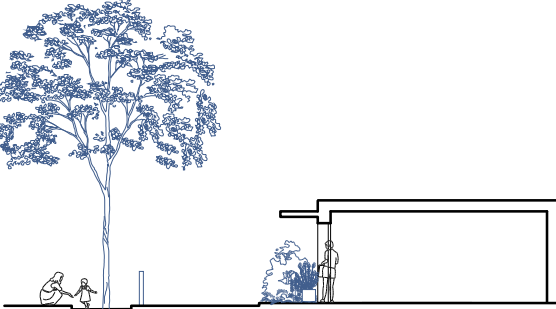
Kantsoner mot naturrommene
Vegetasjonen skal opparbeides i hele rommets bredde og gå tett opp mot fasadene. Det legges opp til adkomst fra boligene men inngangspartier skal unngås. Den private sonen trekkes ut maks. 1,5 meter for å gi rom til det grønne. Fasadelivet kan trekkes inn noen steder for å skape variasjon og for å understreke det private oppholdsarealet.



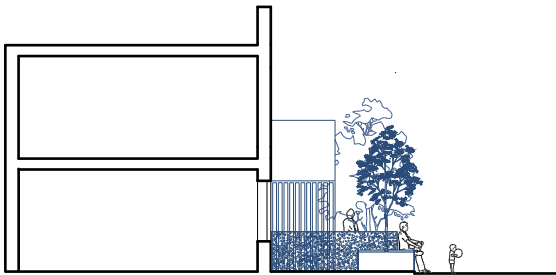
Kantsoner mot Barliallmenningen
Barliallmenningen skal i hovedsak oppleves som et felles rom. Kantsonen trekkes derfor inn mot boligen og tydeliggjøres, hvor det er mulig, med nivåer for å gi rom for felles vegetasjon og gangvei. Boder og andre lignende strukturer som tar rommet skal unngås.



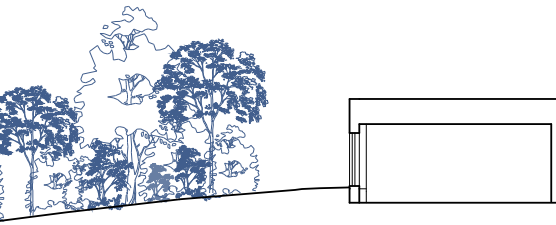
Kantsonen mellom fellesarealer og nabolag
Kantsonen skal åpnes opp mot og bidra til å aktivere nabolagsgulvet. Tette fasader samt sotet/frostet glass skal unngås for å oppnå god kontakt mellom inne og ute. Kantsonen strekker seg ut og gir rom for vegetasjon og enkel møblering.



Kantsoner mot tunrommene
Det skal, der det er mulig, tilrettelegges for direkte adkomst fra boligen til tunrommet for å bidra til aktivitet og uformelle møter. Kantsonens bredde varierer men skal trekkes ut minimum 1 meter slik at beboerne selv får medvirkning og eierskap til sin kantsone.



Kantsoner mot nabolagsgatene
Nabolagsgatene skal være sosiale møteplasser. Kantsonen tilrettelegges for praktiske funksjoner med sykkelparkering og mindre boder, samt inngangsparti for rekkehusbebyggelsen. Det skal tilrettelegges for sosiale møter ved hjelp av benker og vegetasjon. Gatene skal opparbeides med et hardere dekke for å tilrettelegge for hverdagslige aktiviteter som sykling o.l.



Kantsoner mot tjernet
Kantsonen mot tjernet skal bidra til å skjerme eksisterende natur og dyreliv. Det skal derfor ikke tilrettelegges for aktivitet og bevegelse langs fasaden. Kantsonen kan, ved vinduer, trekkes ut inntil 1 m med gruslagt dekke slik at boenhetene her får en liten uteplass. Nytt grusdekke skal ha naturlige overganger til terreng.

Uteoppholdsareal: Balkonger og terrasser

Intensjon
Å sikre gode uteoppholdskvaliteter for beboerne.

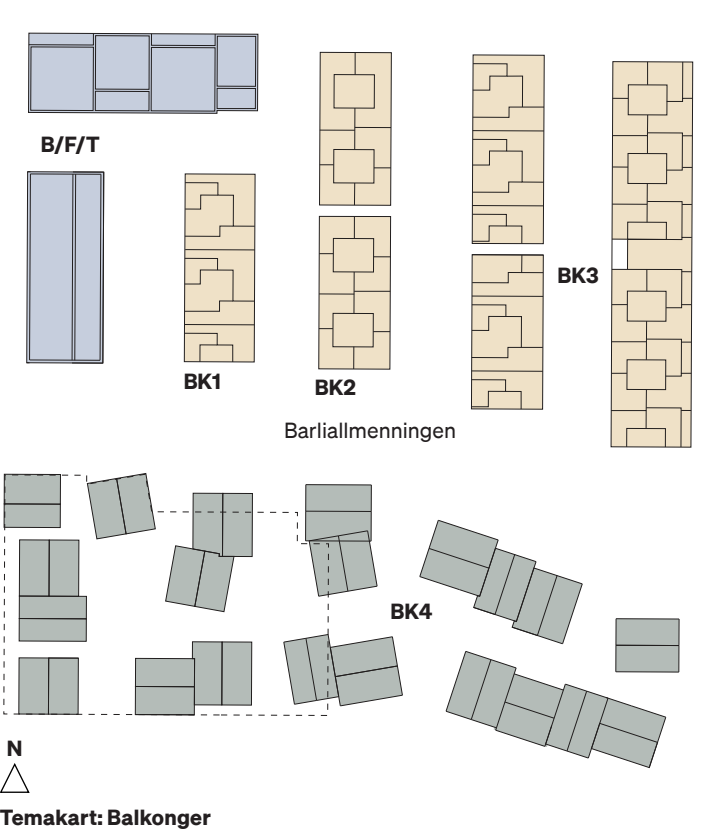
Prinsipp
Balkonger skal inngås som et helhetlig arkitektonisk grep.
Det private uteoppholdsarealet gis høy kvalitetet og prioritering.
Det legges opp til 3 typer balkongutforminger, jf. temakart og prinsippsnitt.

Relevante planbestemmelser

§ 2.4.4 Balkonger tillates å krage ut fra veggliv ut over byggegrenser og med fri høyde over bakken i felles uteoppholdsareal iht. formingsveileder datert 04.05.23 iht. tabell under.

Felt	Utkraging	Retning	Fri høyde
BK1	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK2	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK3	1,5 m	Sør og vest	2,5 m
BK4	1,2 m	Sør, øst og vest	2,5 m
B/F/T	1,5 m	Sør og vest	3,5 m

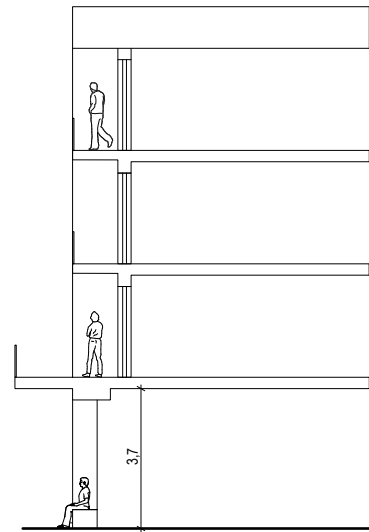
§ 2.5.5 Utkragede balkongene skal ikke være sammenhengende mellom boenhetene.



Prinsippsnitt

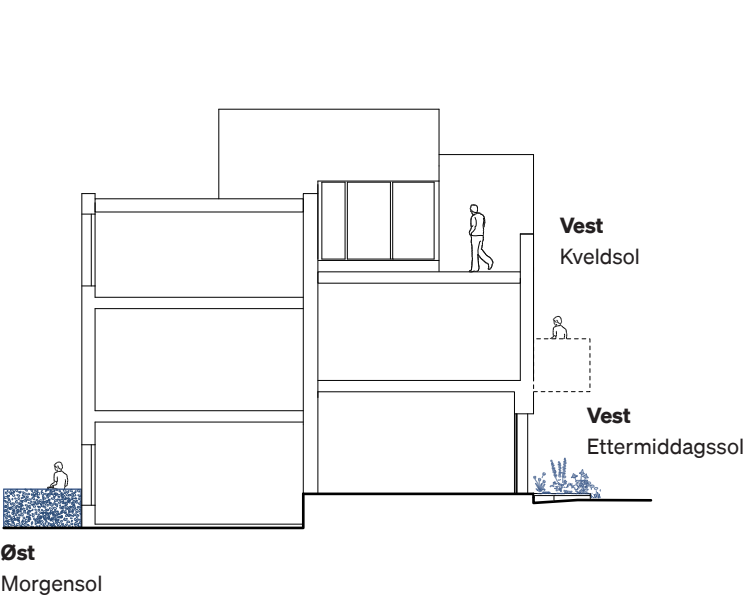
B/F/T

I B/F/T (blokkbebyggelsen) vil det være en kombinasjon av inntrukne og utkragede balkonger med maks. 1,5 meter utkraging.
Balkongtype avhenger av ulike hensyn på bakkeplan.



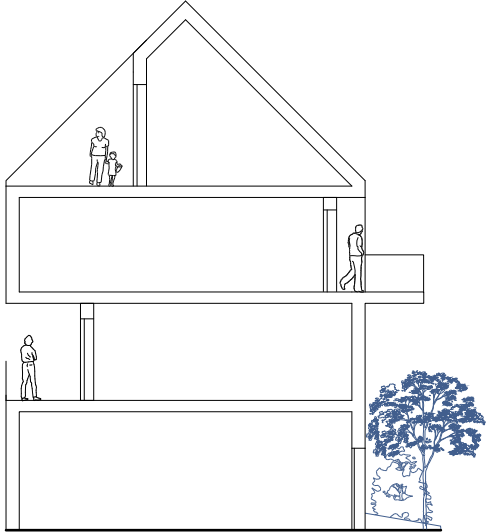
BK1 - BK3

I Felt BK1 - BK3 (rekkehusene) vil det være en kombinasjon av uteoppholdsareal på tak og utkragede balkonger med maks. utkraging 1,5 meter.
Rekkehusenes øst-vest orientering gir morgensol på bakkeplan i øst, ettermiddagssol på bakkeplan eller på balkong i vest og ettermiddag- og kveldssol på tak.

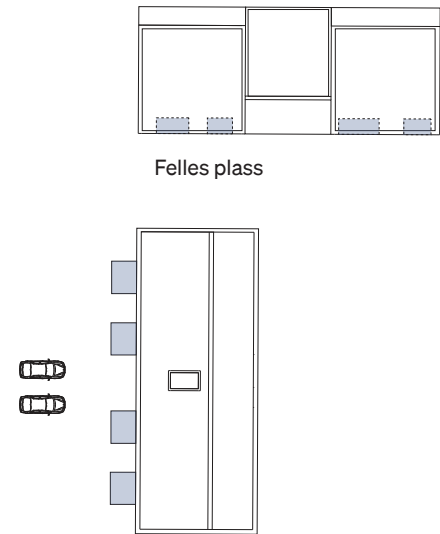


BK4

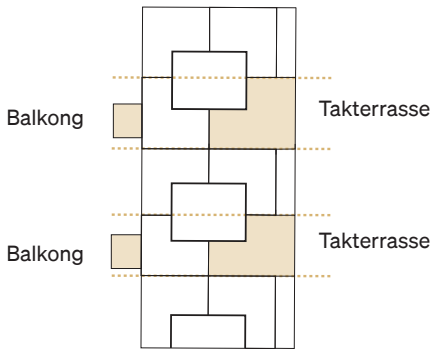
I BK4 (tunbebyggelsen) vil det være en kombinasjon av inntrukne og utkragede balkonger med maks. 1,5 meter utkraging.
I tillegg kan boligene ha uteoppholdsareal på tak med inntrukket del til takterrasse.



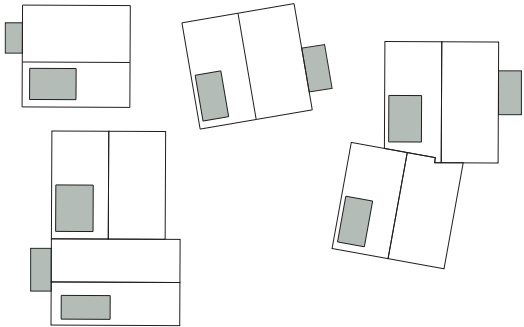
Plan - hovedprinsipp
Det er tillatt med utkragede balkonger mot parkeringsplassen i vest for å skjerme boligens uteoppholdsareal mot gangarealet under.
Over fellesplassen mellom bygningsvolumene vil det kun være inntrukne eller franske balkonger.



Plan - hovedprinsipp
Takene sakses for å gi rom til skjermede takterrasser og for å skape variasjon og oppdeling i bygningsvolumet.
Boliger med takterrasse mot øst skal ha balkong mot ettermiddagssolen i vest.



Plan - hovedprinsipp
Balkonger og terrasser skal tilpasses tunets struktur og karakter. Balkonger skal komplettere øvrige takterrasser og sikre gode kvaliteter i boligens uteoppholdsareal.



Intensjon
Å skape et variert fasadeuttrykk som kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.

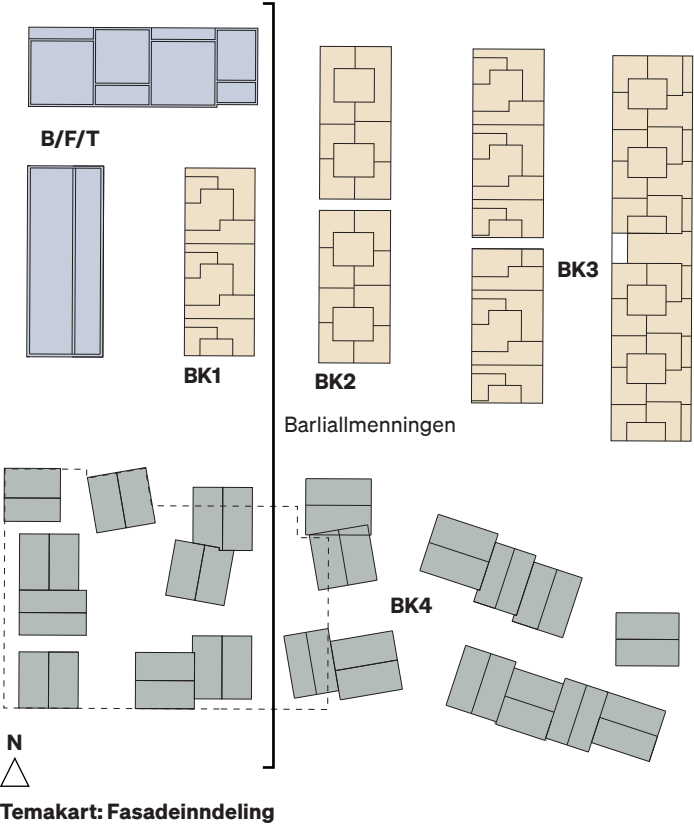
Prinsipp
De ulike typologiene har ulike prinsipper for inndeling med materialitet og utforming, jf. temakart og oppriss.

Relevante planbestemmelser

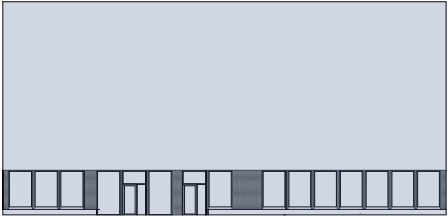
B/F/T
§ 3.1.4.1.a Felt B/F/T reguleres til kombinert bebyggelse - bolig/forretning/ kontor.
§ 3.1.4.6.a Publikumsrettede funksjoner og fellesfunksjoner skal plasseres i første etasje med åpen og inviterende fasade med en høy andel vinduer og utgang mot fellesområder.

BK1-3
§ 3.1.2.1.a Felt BK1-3 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.
§ 3.1.2.2.a Bebyggelsen skal plasseres som sammenhengende rekker. Eksisterende underetasje tillates opprettholdt utenfor byggegrense.

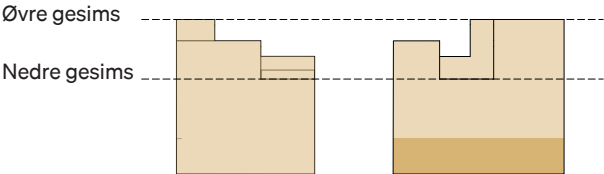
BK4
§ 3.1.3.1.a Felt BK4 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.
§ 3.1.3.2.a Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes tun. Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av gangforbindelser.



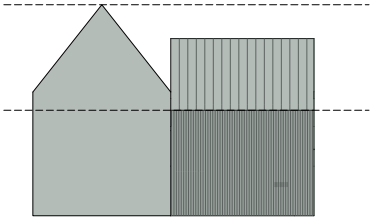
Prinsipp for fasadeinndeling



B/F/T
Fasadene deles opp horisontalt med en tydelig sokkel som understreker fellesfunksjonene i første etasje. Der det er fellesfunksjoner skal fasaden være åpen og inviterende med en høy andel glass.



BK1 - BK3
Fasadene skal fremstå helhetlige. Det skal derfor brukes et fåtall av materialer og nyanser per sammenhengende fasade. Fasadene kan deles opp horisontalt og det kan legges inn kontraster i gavlvegg, sokkel, dører, vinduer, inntrukne partier og andre detaljer. Fasadene deles videre opp ved at man innenfor en satt øvre og nedre gesims kan variere høyder.



BK4
Eneboligene vil ha ulik størrelse og orientering. Mønehøyde, gesims og plassering i terreng varierer. Strukturen vil gi varierte mellomrom, høyder og uttrykk. Mangfold av materialitet og farger i den overordnede strukturen er viktig, men hvert enkelt volum skal fremstå ryddig og helhetlig.



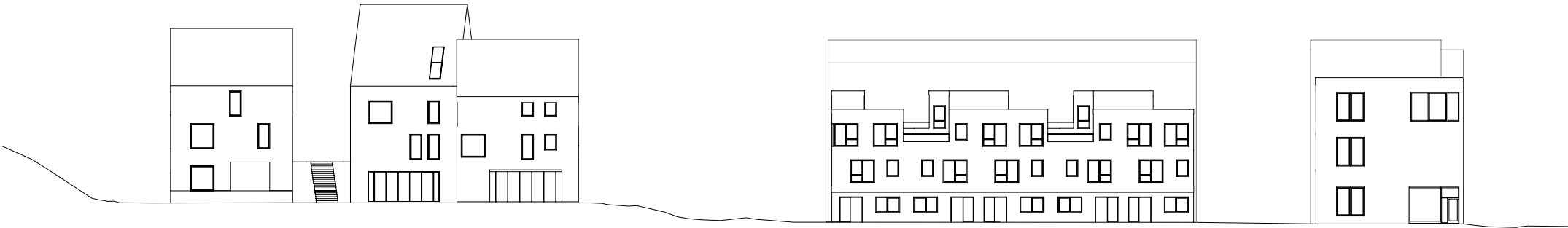
Illustrasjon, eksempel
Nabolagstorget i nord med aktive fasader på begge sider.



Illustrasjon, eksempel
Rekkehusbebyggelse med adkomst fra nabolagsgatene.



Illustrasjon, eksempel
Tilpasning til terreng og ulik farge og materialbruk skaper variasjon.



Gateoppriss som viser de ulike typologiene i sammenheng

Gesims- og takutforming

Intensjon
Et rikt taklandskap i variert samspill mellom himmel og gateplan, natur og terreng.
Legge tilrette for ulikt lysinnslipp ned i gatene.

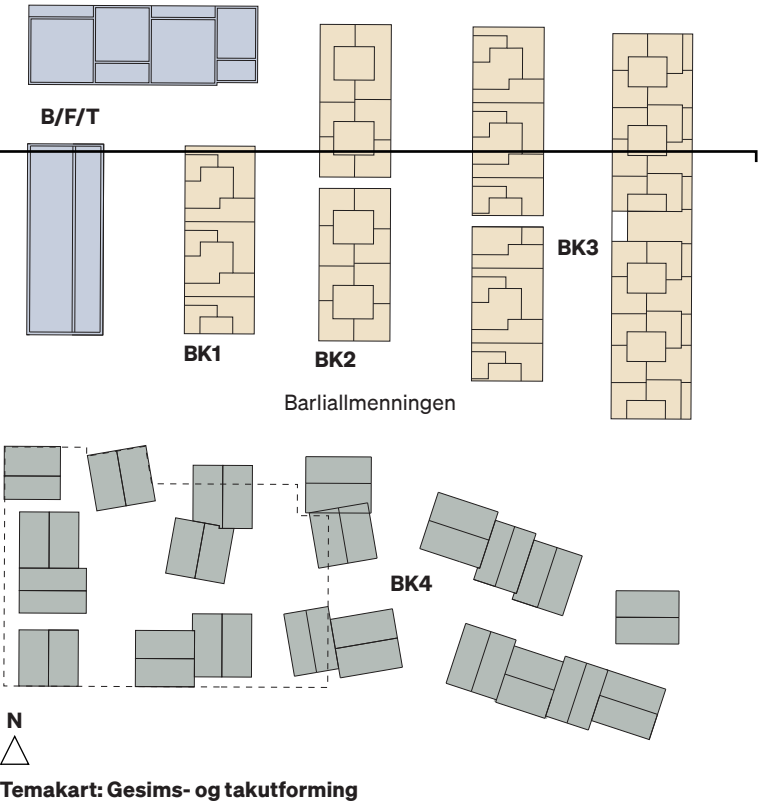
Prinsipp
Taklandskapet varieres ved bruk av ulike takformer og uttrykk innenfor regulerte byggehøyder.
Det etableres tre ulike hovedprinsipper for takutforming basert på bygningstypologi.

Relevante planbestemmelser

B/F/T
§ 3.1.4.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Over dette tillates takoppbygg for heis og tekniske installasjoner med høyde inntil 1,5 m og størrelse inntil 10 % av underliggende takflate.
§ 3.1.4.4.a Bebyggelsen kan ha flate og skrå takflater.

BK1-3
§ 3.1.2.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.
§ 3.1.2.4.a Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av tak.

BK4
§ 3.1.3.3.a Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.
§ 3.1.3.4.a Bebyggelsen skal ha saltak som varierer mellom 24 og 65 graders takvinkel. Det tillates innfelte takterrasser.



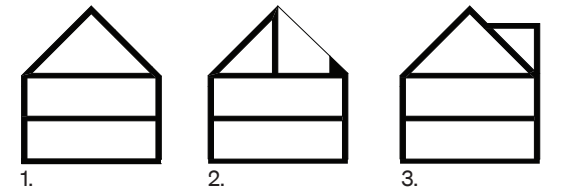
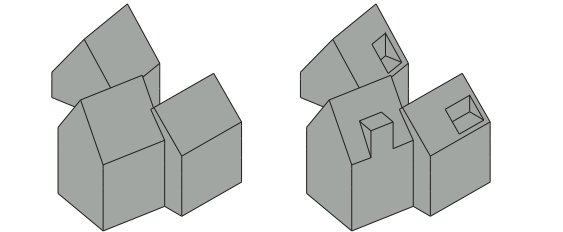
Referansebilde som viser helhetskarakter og variasjon. (Josefinesvingen - Agraff Arkitektur)



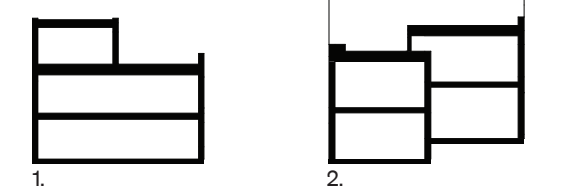
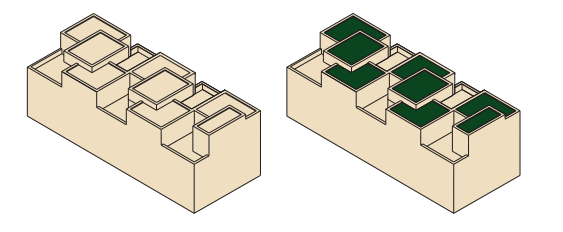
Referansebilde som viser inntrukket gesims og variasjon i fasadeuttrykket. (65 Housing, Jouy-le-Moutier - Muz Architecture)



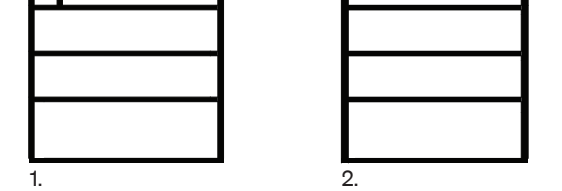
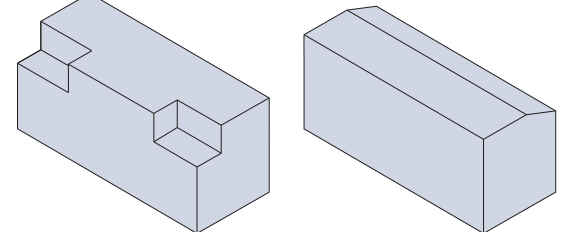
Referansebilde som viser nedtrukket gesims. (Dujardin Mews, London - Karakusevic Carson / Maccleanor Lavington)



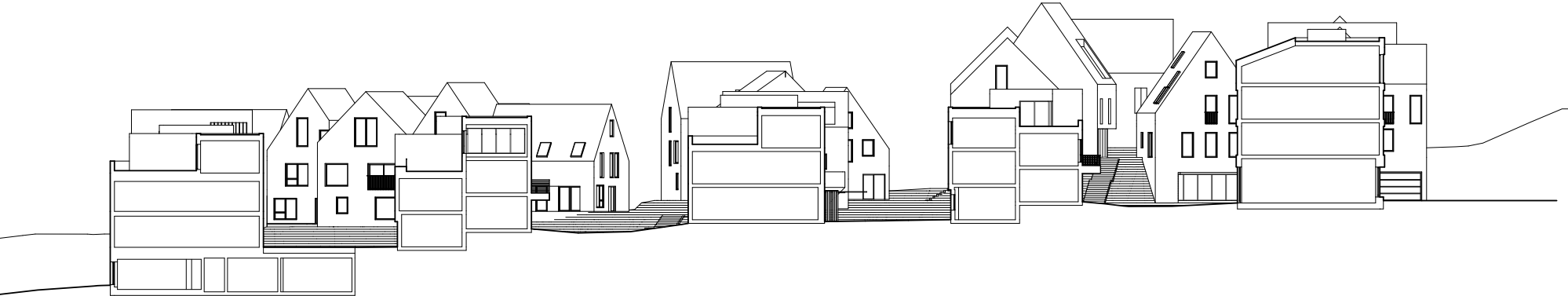
- Saltak med innslag av inntrukne partier og takoppbygg**
1. Saltak med varierende takvinkel fra 24 - 65 grader.
 2. Deler av taket kan trekkes inn for å sikre kvalitet og skjerming i boligens uteoppholdsareal.
 3. Det kan legges opp til takopplett på enkelte hus. Takopplett bør unngås mot Barliallmenningen.



- Flate tak med inntrukne partier og nedtrukket gesims**
1. Solforhold skal ivaretas og fjernvirkning skal reduseres ved å splitte opp takene og skape variasjon i gesims.
 2. Deler av takene skal kunne brukes til opphold og det kan opparbeides grønne tak.



- Flatt tak med innslag av inntrukket og nedtrukket gesims**
- Leilighetsbyggene skal ha flate tak som hovedprinsipp.
1. Deler av volumet kan trekkes inn for å skape variasjon i høyde og opplevelse fra gateplan.
 2. Deler av flaten kan skrås for å skalere bygget mot bakken.



Prinsippssnitt - taklandskapet fremstår variert, og trappes ned mot tjernet i øst

Farge- og materialbruk

Farge- og materialpallett for Barliveien tar utgangspunkt i omkringliggende natur og de situasjonene som de ulike bygningstypologiene møter. Farge og materialpalletten skal leses som veiledende.

Intensjon

Helhetskarakter med variasjon og godt samspill med eksisterende situasjon. Sikre bruk av miljøvennlige materialer og kvalitet.

Prinsipp

Det skal brukes tre, tegl, mur, stein og metall. Fasadeplater bør brukes i liten grad. Hovedpalett med fem farger/nyanser, samt tre kontrastfarger og tre detaljfarger angir en intensjon om helhetskarakter og uttrykk. Kontrastfarger kan brukes på sokkel og inntrekk i fasade og på tak. De kan også brukes på større flater. Detaljfarger brukes hovedsaklig på vinduer, dører, lister og beslag men kan brukes som innramming rundt eller i inngangspartier/balkonger eller på noen flater.

Relevante planbestemmelser

B/F/T

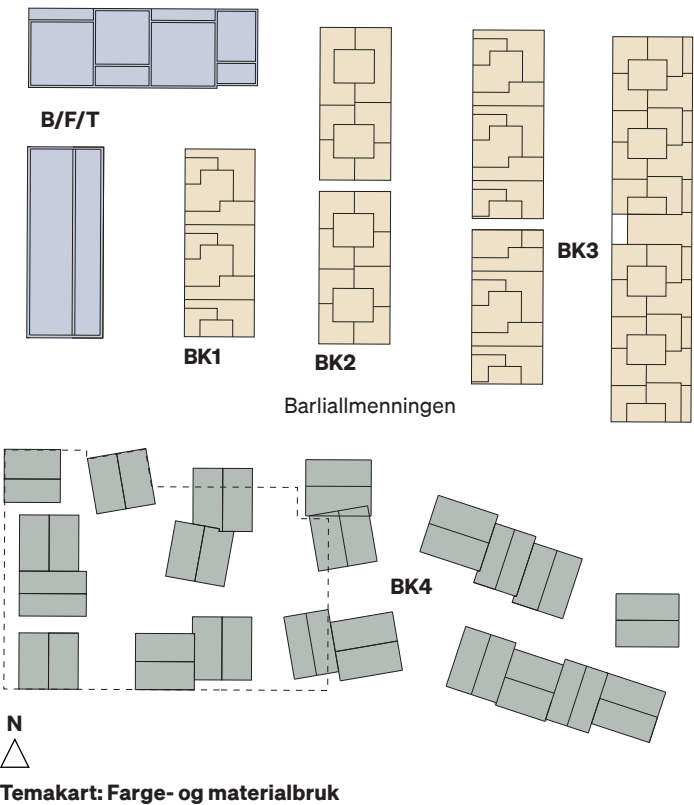
§ 3.1.4.5.b Bebyggelsen skal ha klar hovedvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig, arkitektonisk utforming.

BK1-3

§ 3.1.2.5.b Bebyggelsen skal ha klar hovedvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.

BK4

§ 3.1.3.5.b Bebyggelsen skal ha klar hovedvekt av tre i fasader. Det tillates også bruk av tegl, murpuss og metall, der dette kan inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming.



B/F/T

Hovedpaletten skal fungere godt sammen med fargene brukt i felt BK1 - 3 men skal også relatere seg godt til eksisterende bebyggelse i området. Fasadene i første etasje skal være rause og inkluderende med en høy andel glass og transparens for å tilpasse seg sin offentlige karakter.

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Eksempler på fargesammensetning



Referansebildebilde som viser hvordan en lys hovedfarge fungerer sammen med både varme og kalde kontrasttoner. (Jolly, Schaerbeek, Brussel - époc arkitekter)



BK1 - BK3

Rekkehusbebyggelsen skal fremstå helhetlig og nedtonet med varme og lyse farger.. Det skal brukes et fåtall av materialer og fargenyanser per sammenhengende fasaderekke. De ulike rekkene skal ses i sammenheng med kantsonene for å gi egenkarakter i sitt nabolag.

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Eksempler på fargesammensetning



Referansebilde som viser hvordan små fargeforskjeller skaper sammenheng men også variasjon. (Ecovillage des Noés, Val de Reuil - Atelier Philippe Made)



BK4

Hovedpaletten består av nedtonede, dype jordfarger med innslag av tegl, tre, metall og stein som relaterer seg fint mot naturkollen i sør. Tunene skal ha stor variasjon i farger og materialer.

Hovedpalett



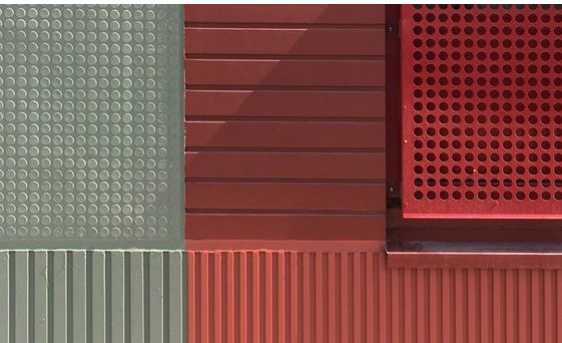
Kontrastfarger



Detaljfarger



Eksempler på fargesammensetning



Referansebilde som viser samhandling mellom ulike farger og materialiteter. (Inre Hamnen, Sundsvall - 2bk arkitekter)

Utomhus

Gater og vegetasjon

Intensjon
Å skape variasjon i gater og type vegetasjon, gode overganger og ulike rom for nabolaget.
Skape siktlinjer og gi en forståelse av landskapet.

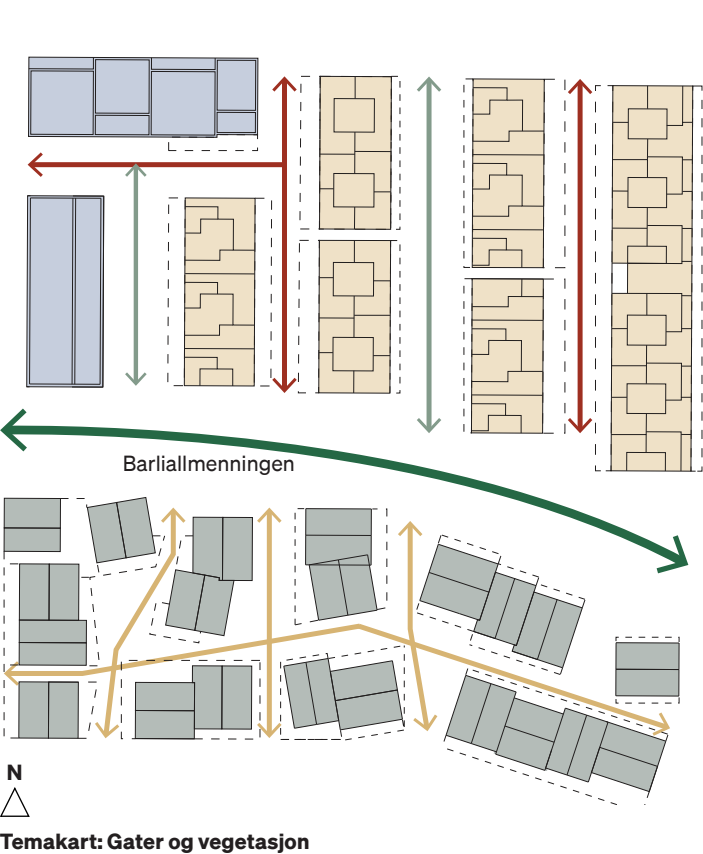
Prinsipp
Det skilles mellom fire hovedgater jf. temakart og prinsippssnitt.
Gatene skal gis variert vegetasjon i ulik skala og dekke ulike behov som lek og aktivitet, praktiske funksjoner, rekreasjon og opphold.
Dekket skal tilpasses gatenes funksjon, tiltenkt aktivitet og karakter.

Relevante planbestemmelser

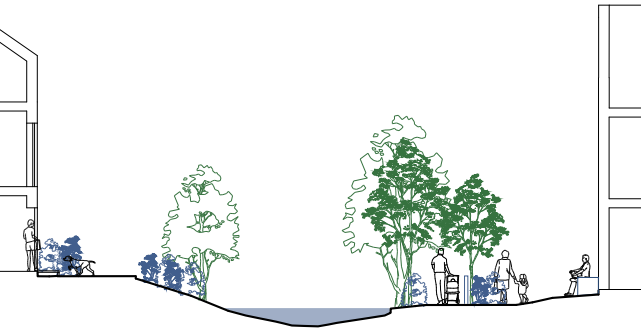
Barliallmenningen
§ 3.2.5.1.a Felt f_GT reguleres til felles gatetun for felt BK1-4 og B/F/T. Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan datert 31.03.23 skal være førende for utformingen. Området skal opparbeides som felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, og være utformet på myke trafikanter premisser. Overvann skal inngå som del av utearealet.

Naturrom
§ 3.3.1.1.a Felt f_GN1-2 skal opparbeides som felles grøntområde og gjennomgang. Formingsveileder datert 04.05.23 og illustrasjonsplan, datert 31.03.23, er førende for utformingen.
§ 3.3.1.3.a Skjøtsel innenfor felt f_GN1-3 skal opprettholde og styrke naturmangfoldet.

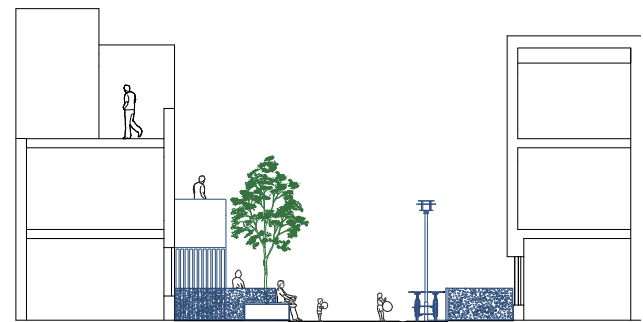
Tunrommene
§ 3.1.3.2.a Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes tun. Formingsveileder datert 04.05.23, legges til grunn for utforming av gangforbindelser.



Prinsippssnitt



Barliallmenningen (f_GT)
Barliallmenningen skal tilrettelegges som offentlig hovedforbindelse gjennom tomten og kobler ny bebyggelse sammen med tjernet i øst og øvrige stier.
Overvann samles i et åpent bekke drag gjennom allmenningen og kan brukes for rekreasjon og lek.
Det skal her brukes trær av ulik høyde med stor årstidsvariasjon, som for eksempel løvtrær. I tilknytning til bekke draget skal det opparbeides variert vegetasjon som stauder som iris, kattehole og siv/gress. Fukt og bær, for eksempel hagerips.



Nabolagsgatene
Nabolagsgatene skal være sosiale møteplasser og nyttes som adkomstzone. Det skal plantes trær i gateløpet og kantsonen kan beplantes med lavere vegetasjon.
Trærnes ferdige høyde bør være maks. 6 meter for å skjerme boligens 2. etasje og skal ha et frodig men ryddig uttrykk, eksempler er prunus og rogn. Det kan også brukes klatreplanter som eføy eller leddved samt varierte busker, ullvier og einer. Fukt og bær, for eksempel hagerips.



Naturrommene (f_GN1 og f_GN2)
Vegetasjonen skal fylle rommet, fra fasade til fasade. Det opparbeides sti gjennom rommet men uttrykket skal være frodig med stor variasjon i type, tetthet og høyde på vegetasjon og trær. Skjerming blir ivaretatt med vegetasjon.
Det skal her brukes vegetasjon med stor årstidsvariasjon for å gi rommet ulike karakterer gjennom året. Eksempler er edelløvtrær som eik, lind, osp og lønn, samt eviggrønne trær som furu. Øvrig vegetasjon kan være pryddress, bregner og lyng og frukt og bær, for eksempel hagerips.
Stien skal legges som grus og møte vegetasjonen på en naturlig måte.



Tunrommene
Det skal etableres et tuntre for hvert tun.
Det skal, hvor det er mulig, etableres direkte adkomst fra boligen til tunrommet som kan bidra til aktivitet og bruk av tunrommene.
Tuntrærne skal være frodige men ryddige. Høyde på treet bør ligge ved gesims på nærliggende boliger.
Det kan her brukes fargerike treslag, for eksempel av prunus og rogn. Fargerike stauder for eksempel geranium. Stauder med variert tekstur som hosta, bregner, pryddress og lignende. Fukt og bær, for eksempel hagerips.



Referansebilde, Barliallmenningen (Hardegg, Bern- Krebs und Herde Landschaftsark.)



Referansebilde, naturrommene (BIGyard, Berlin- Zanderroth Arch)



Referansebilde, nabolagsgatene (Havneviggen København - Vandkunsten m.fl.)



Referansebilde, tunrommene (Nordnes, Bergen)