

Hommelvik Stasjonsby

Kvalitet i planen, 21.09.2021

PKA  **ARKITEKTER**

Forord

Dokumentet skal formidle den kvaliteten planforslaget sikrer, som ikke nødvendigvis er forankret i overordnede planer. Det er et supplement til planbeskrivelsen for å synliggjøre hva som er kvalitet, og hvordan planforslaget sikrer dette gjennom planbestemmelser og plankart.

Med sikring i planforslaget menes det hvordan det er forankret og fastsatt gjennom lovpålagte bestemmelser eller plankart. Dette er synliggjort på de rosa sidene.

Generelt sett er planforslaget betydelig «framtung» økonomisk, da de fleste opparbeidelser er sikret gjennom rekkefølgekrav tilknyttet første byggetrinn. Gangveg, Malvikstien og overgang over jernbanen, tverrforbindelsen skal være ferdigstilt, samt at torg og veg skal ha godkjent opparbeidelsesplan før igangsettingstillatelse for boliger kan gis.

Hommelvik sentrum er et godt eksempel på en bærekraftig og fremtidsrettet stedsutvikling.



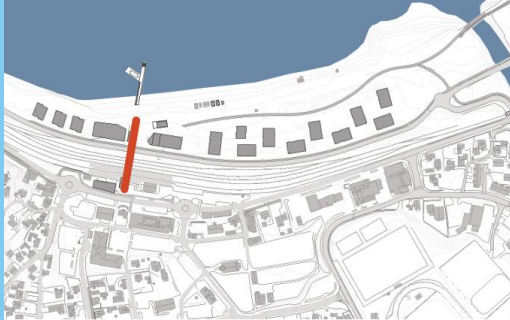
Gjennom **byvekstavtalen** (med mål om nullvekst) og **bærekraftbegrepet** (sosialt, økonomisk og klima) er planforslaget i samsvar med statlige planretningslinjer og vedtatte overordnede planer.

Dette er i seg selv en overveidende kvalitet.

Innhold

Side	Innhold
5	Grep for å sikre kvalitet i planen
6	Kvalitet sikret i fellsbestemmelse
7	1 Tverrforbindelse
10	2 Offentlig friområde
15	3 Torg
21	4 Havnevegen (Havnegata)
23	5 Fotavtrykk (Bebygd areal)
30	6 Uterom (strandtun og parklommer)
37	7 Arkitektonisk uttrykk (Takform, byggehøyder, material- og fargebruk)
44	Etterord

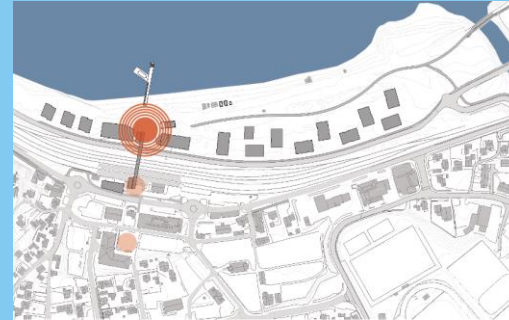
Grep for å sikre kvalitet i planen



1 Tverrforbindelse



2 Offentlig friområde



3 Torg



4 Havnevegen



5 Bebygdet areal



6 Uterom



7 Arkitektonisk uttrykk

Kvalitet sikret i fellesbestemmelser

3.1 Estetisk utforming

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige, felles gater og plasser samt private soner, skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Med søknad om rammetillatelse for nye bygninger skal det følge med en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til selve tiltaket, de nære omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer slik at bebyggelsen får et variert uttrykk, både på nært hold og med tanke på fjernvirkning.

3.2 Krav til universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved tilgjengelighet for bebyggelse og utforming av uteareal.

1. Tverrforbindelse – sikret i planen

8.2 Bestemmelseområde #2

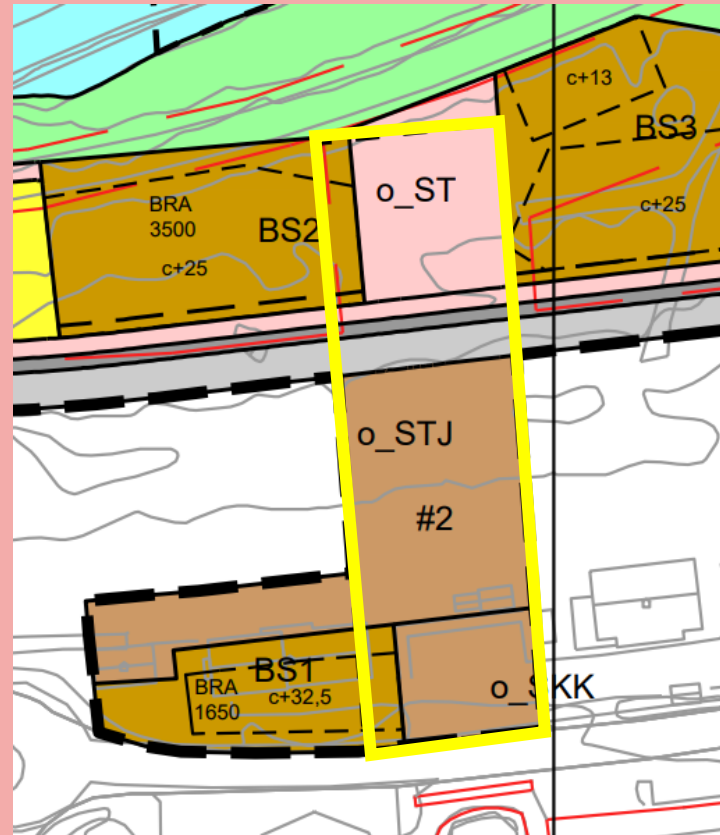
Overgang- Jernbane

Overgang -jernbane med nødvendig konstruksjon, tillates plassert innenfor bestemmelseområde. Overgang skal være døgnåpen.

Overgang skal utformes slik at tilkomst til framtidig midtplattform innenfor o_STJ er mulig.

11.3 Overgang

Før det gis brukstillatelse på bebyggelse innenfor planområdet, skal overgang over jernbane være ferdigstilt i henhold til bestemmelseområde #2.

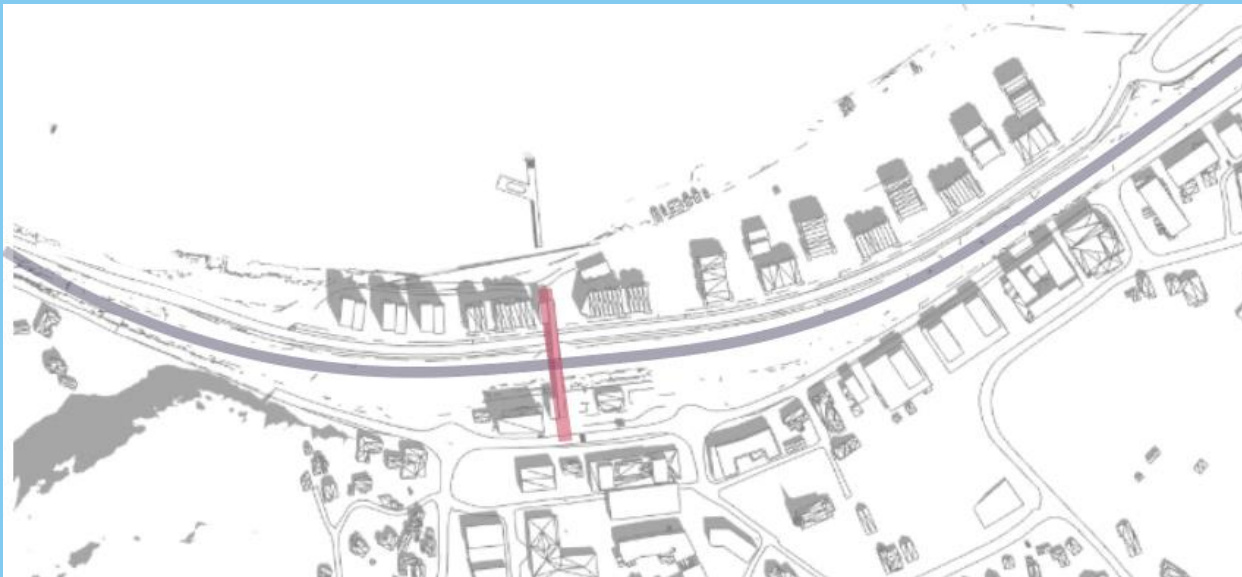


Figur: Utklipp fra plankart. Gul linje markerer bestemmelsesområde #2

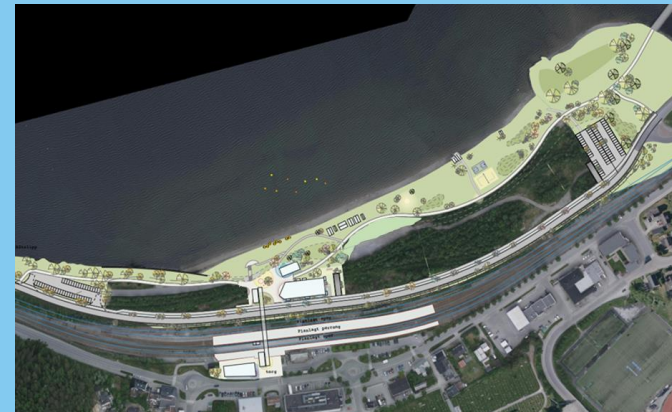
Tverrforbindelse

Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av en ny tverrforbindelse, en overgang over jernbanen før brukstillatelse gis for øvrig bebyggelse. Denne vil bli en viktig «barrierebryter» for Hommelvik sentrum og åpner opp for økt bruk av strandsonen. Forbindelsen er ikke bare en kvalitet for boligene som kommer mot sjøsiden, men også for alle beboerne i Hommelvik.

Tverrforbindelsen vil knytte sammen ferdselsårer, sjø, strand, offentlige friområder og kollektivknutepunkt.



Figur: Viser tverrforbindelsen, overgang med rød strek som gir en direkte tilkomst fra sentrum i Hommelvik til strandsonen



Figur: Friområdet/strandsonen som blir offentlig tilgjengelig ved etablering av tverrforbindelse over jernbanen.

Tverrrforbindelse



Figur: Innvendig perspektiv av den nye tverrrforbindelsen

Næringslivets hus kan bli et orienteringspunkt for byen som danner, sammen med eksisterende og ny bebyggelse, en viktig og lesbar akse via tverrrforbindelsen, til torget og stranda og sjøen.

Tverrrforbindelsen skal sikre en trygg og universell utformet gangveg over jernbanen, samtidig som den skal ha estiske kvaliteter både for bruk og som del av steds karakteren.

2. Offentlig friområde– sikret i planen

Del av 4.1.5 Det skal etableres hekk eller annen beplantning som tydelig grense mellom boligområde og friområde.

5.2 Gangveg/gangareal

Malvikstien merket o_SGG 1 og o_SGG 2 skal være kjørbare for drift og utrykningskjøretøy. Utformingen av gangvegen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Malvikstien har formål som gangveg i planen og skal ha minimum bredde på 3,5 m.

Gangvegen kan avvike fra plassering i plankart og skal tilknyttes offentlig friområde

Deler av 5.3 Torg

Torget o_ST skal utformes i sammenheng med friområdet. Malvikstien merket på plankart som o_SGG1 og o_SGG2, skal knyttes sammen gjennom eller som del av torget.

6.1 Friområde

Friområdet skal nyttes som rekreasjons- og grøntareal, til allment friluftsliv, som bading, turer og naturopplevelser.

Friområdet skal sikre viktige turveger langs sjø og langs Homla. Lekeapparat og mindre baner for aktivitet og lek, samt sanitæranlegg tillates etablert.

Området skal fremstå som sammenhengende og enhetlig mht. overflater og materialbruk.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal (o_SGG1 og o_SGG2). Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift. Opparbeiding av friområdet skal skje ut fra en overordnet landskapsplan.

Det skal plantes nyttevekster og arter som gir variert blomstring gjennom sesongen.

Allergifremmende vekster bør unngås.

Det tillates oppført mindre bebyggelse som tilrettelegger for allmenn bruk og aktivitet.

Tilknyttet Malvikstien tillates det oppført pumpestasjon.

Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk, skal skje i samråd med Malvik kommune.

Inngrep i eksisterende bebyggelse skal foregå i samråd med Malvik kommune. Saligberget skal bevares som lokalitet for geologisk arv. Eksisterende trær på nordsiden av dagens Havneveg, langs strandsonen, skal bevares.

Vilkår for gjennomføring

10.5 Landskapsplan for offentlig friområde

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for byggetrinn 1, skal det følge en overordnet landskapsplan for hele formålsområdet, merket o_GF2 og o_GF3 på plankart.

10.6 Offentlig friområde

Offentlig friområde skal til enhver tid være tilgjengelig for ferdsel og bruk. Ved midlertidig opparbeidelse av offentlig gangveg, skal midlertidig eller eksisterende fremkommelighet være sikret.



agraff
ARKITEKTUR



Offentlig friområde– sikret i planen

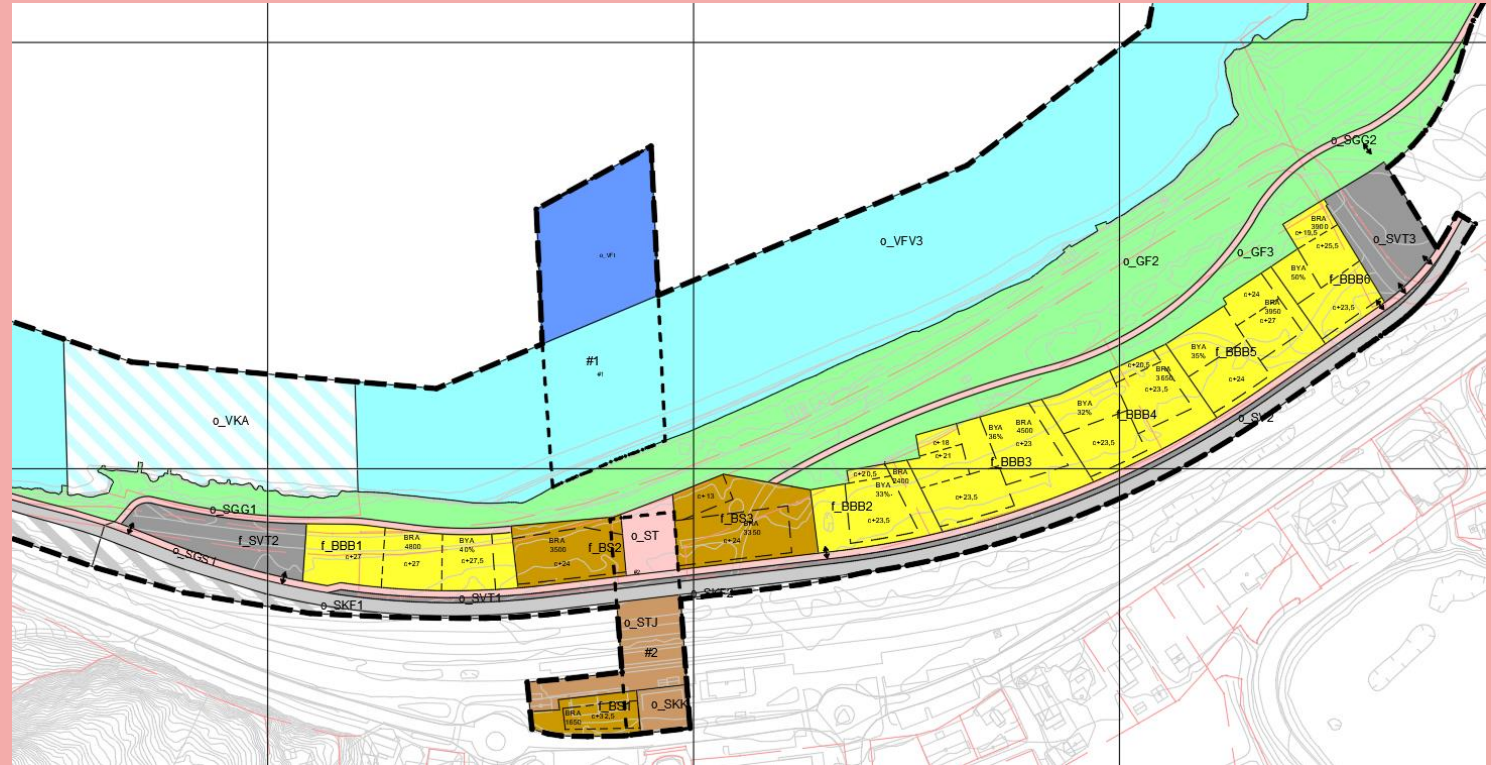
Rekkefølgekrav

Deler av 11.8 Leke- og møteplasser

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet strøkslekeplass på Saligbergområdet som skal fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper i samsvar med godkjent regulering- eller utomhusplan.

11.9 Offentlig friområde og parkering

Offentlig friområde og o_SVT3 skal være opparbeidet etter landskapsplan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn.



Figur: Utklipp fra plankart som viser Malvikstien (merket o_SSG1-2) og friområdet (merket o_GF1-3).



agraff
ARKITEKTUR



PKA

Offentlig friområde



Figur: Viser opparbeidelse ved fase 1 av utbyggingen. Dette er sikret i rekkefølgekrav (med unntak av midtperrong)

Offentlige friområder er sikret opparbeidet i byggetrinn 1.

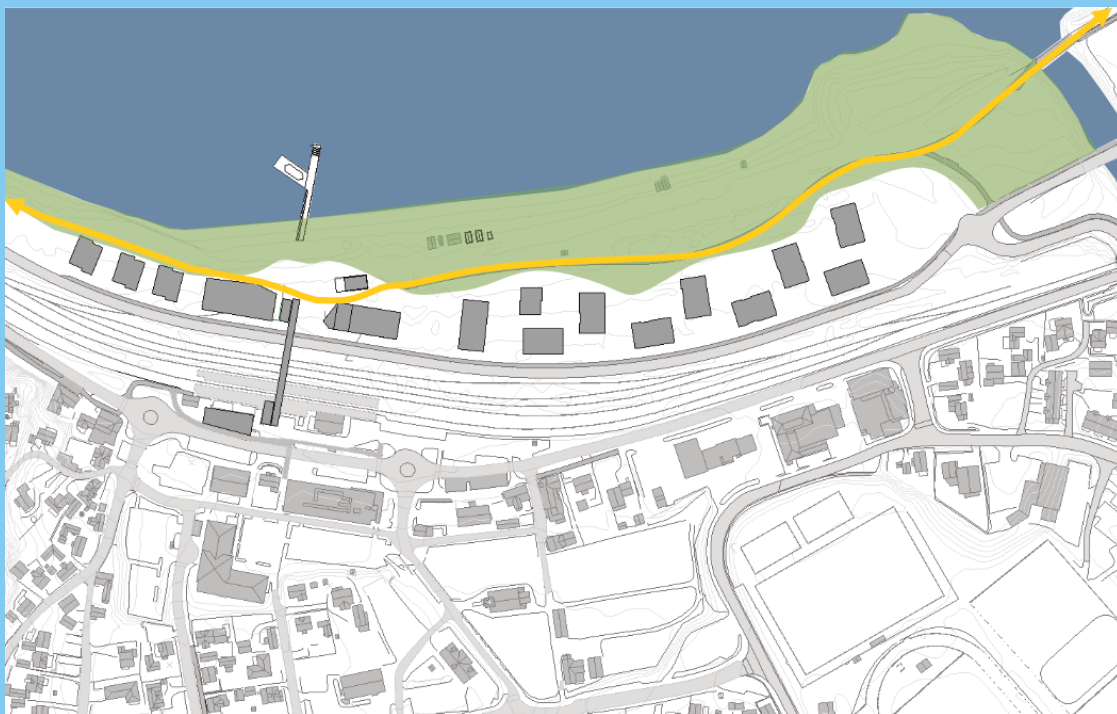
Universell utformede adkomstveier via tverrforbindelse, Havnevegen og Malvikstien.

Friområdet blir opparbeidet med universelt utformet og belyst sti gjennom offentlig friområde. Friområdet skal nyttes som rekreasjons- og grøntareal, til allment friluftsliv, som bading, turer og naturopplevelser.

Friområdet skal sikre viktige turveger langs sjø og langs Homla. Strøkslekeplass på Saligbergområdet, som skal fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper, er sikret i rekkefølgekrav. Lekeapparat, mindre baner for aktivitet og lek, samt sanitæranlegg tillates etablert.

All tilrettelegging/opparbeiding av friområdet skal skje ut fra en helhetlig landskapsplan.

Offentlig friområde - Malvikstien



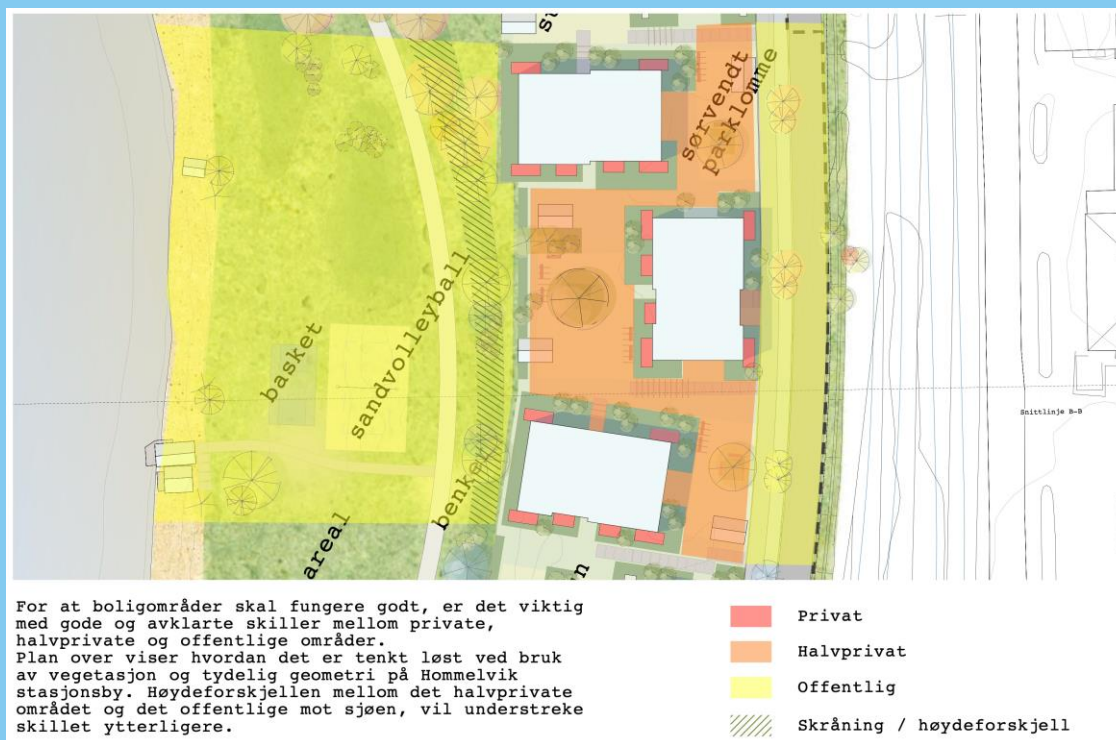
Figur: Gul linje viser hvordan Malvikstien går gjennom friområdet tilknyttet planforslaget.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av friområde mot sjøsiden.

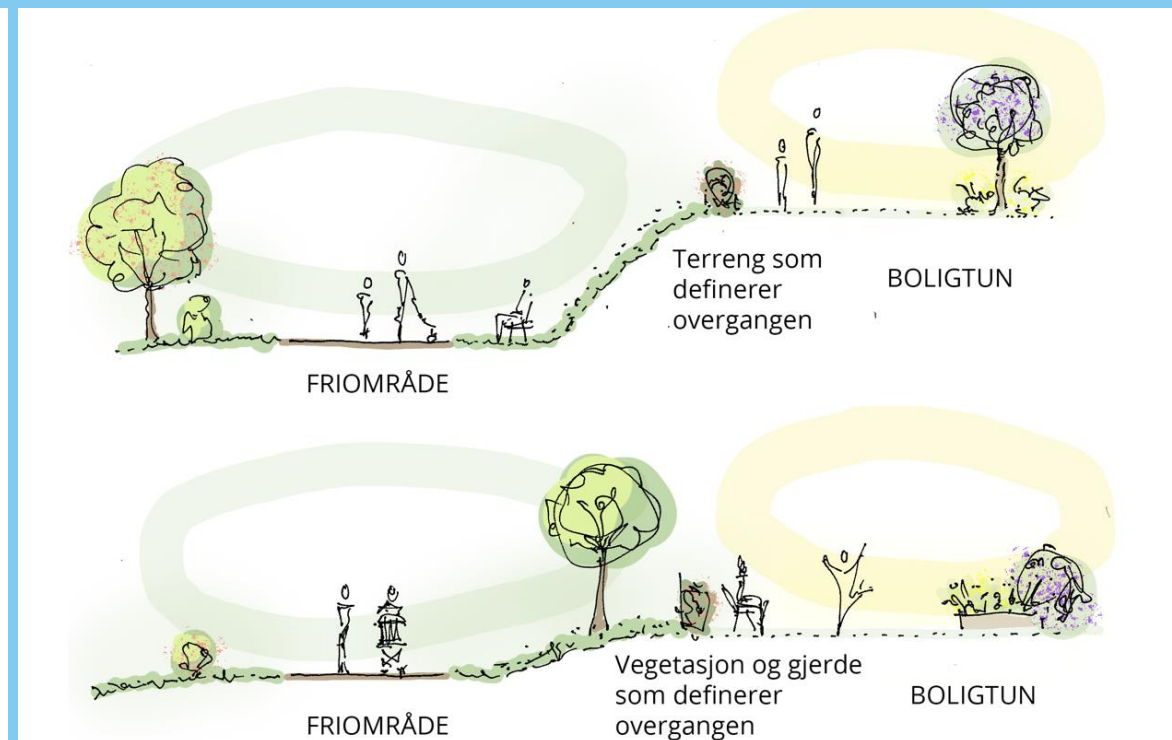


Figur: Illustrasjon av Malvikstien gjennom friområde.

Offentlig friområde - Malvikstien



Figur: Skjerming og vegetasjon, i tillegg til terrengforskjell, skal det differensieres mellom offentlige, halvprivate og private uterom



Figur: Illustrasjon av hvordan skillet/overgangen mellom offentlig/privat uterom skjer ved terrengforskjell

3. Torg– sikret i planen

4.3 Sentrumsformål BS1

Innenfor formålet tillates: forretning, tjenesteyting og kontor, hotell/overnatting og bevertning.

Det tillates ikke boligbebyggelse eller parkeringskjeller innenfor formålet.

4.4 Sentrumsformål BS2-BS3

Innenfor formålet tillates: forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder uteoppholdsareal til bebyggelse.

Malvikstien merket på plankart som o_SGG1 og o_SGG2, skal knyttes sammen, og opparbeides gjennom, eller som del av sentrumsformålet.

Bebyggelsen skal oppføres med varierte høyder fra 2-5 etasjer.

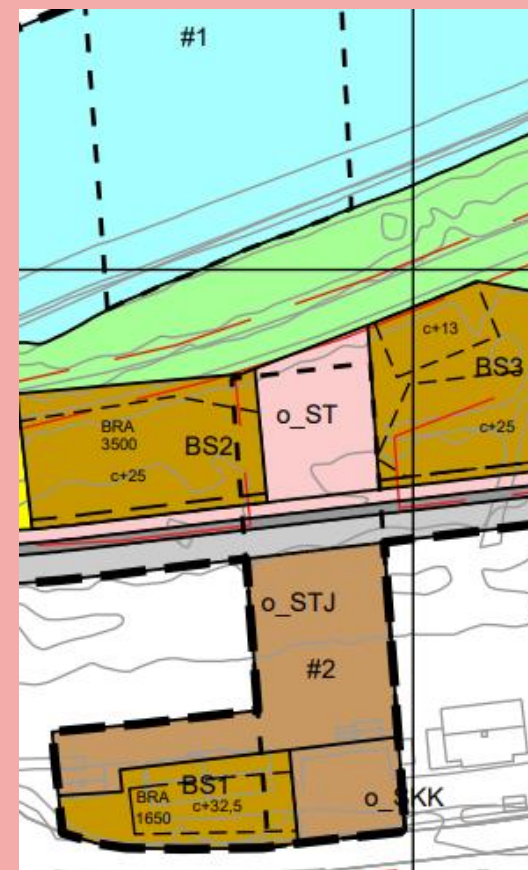
5.3 Torg

5.3.2 o_ST

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt BS2 eller BS3 skal det foreligge opparbeidelsesplan for torg. Opparbeidelsesplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Planen skal vise utforming og materialbruk, være kotesatt, angi plassering av sykkelparkering, vegetasjon og oppholdssoner med sittemuligheter.

Torget o_ST skal utformes i sammenheng med friområdet. Malvikstien merket på plankart som o_SGG1 og o_SGG2, skal knyttes sammen gjennom eller som del av torget.

Det tillates at deler av o_ST kan opparbeides som felles uteopphold for sentrumsformål (BS2 og BS3).



Figur: Utsnitt Plankart som viser tverrforbindelse, sentrumsformål, bestemmelsesområde og torg



agraff
ARKITEKTUR



PKA

Torg– sikret i planen:

5.7 Kollektivknutepunkt

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i Bestemmelseområde #2 skal det foreligge opparbeidelsesplan for Kollektivknutepunkt (o_SKK).

Opparbeidelsesplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettelse gis. Planen skal vise utforming og materialbruk, være kotesatt, angi plassering av eventuell sykkelparkering, vegetasjon, og oppholdssoner. Planen skal vise gang- /sykkelareal og tilrettelegging for kollektivtransport. Herunder sporing for buss gjennom området.

Kollektivknutepunkt skal utformes i sammenheng med øvrig stasjons- /sentrumsområde, og være tilpasset kollektivtrafikk.

8.1 Bestemmelseområde #1 Bruk av Friluftsområde i sjø og vassdrag.

Innenfor bestemmelseområdet tillates det oppført installasjoner for allmennyttig formål.

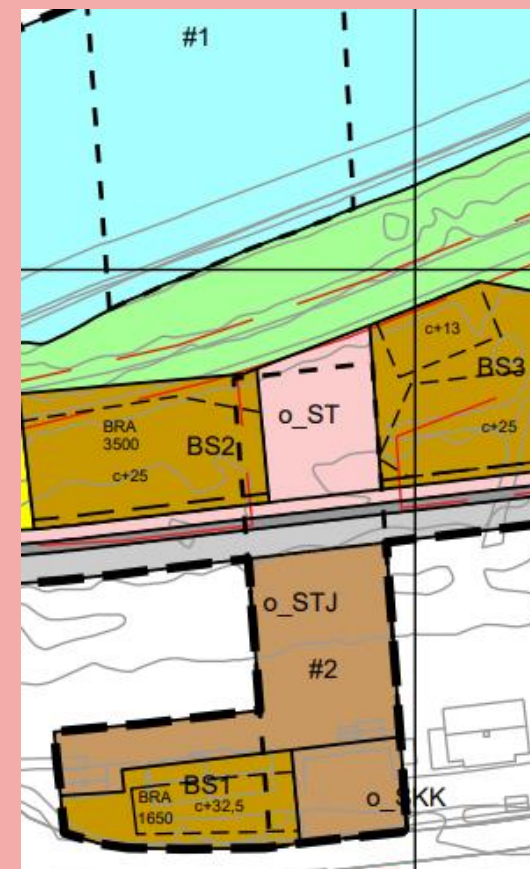
Rekkefølgekrav:

11.4 Torg- Stasjonsby

Før det gis brukstillatelse på sentrumsformål (BS2 og BS3), skal o_ST være opparbeidet i henhold til godkjent opparbeidelsesplan.

11.5 Kollektivknutepunkt

Før det gis brukstillatelse på sentrumsformål (BS1), skal o_SKK være opparbeidet i henhold til godkjent opparbeidelsesplan.



Figur: Utsnitt Plankart som viser tverrforbindelse, sentrumsformål, bestemmelsesområde og torg



agraff
ARKITEKTUR



PKA

Torg



Figur: Illustrasjon som viser bebyggelsen i tilknytning til torget

Planforslaget sikrer opparbeidelse av torget i 1. byggetrinn. Torget skal utformes iht. godkjent opparbeidelsesplan. Planen skal vise utforming og materialbruk, være kotesatt, angi plassering av sykkelparkering, vegetasjon og oppholdssoner med sittemuligheter.

Sentrumsformål i tilknytning til torget sikrer næringslokaler mot torget. Det tillates forretning, tjenesteyting og kontor, hotell/overnatting og bevertning.

Tverrforbindelsen vil være en generator for gangtrafikk av myke trafikanter. Denne vil, i seg selv, være med på å skape et samlingspunkt. Dimensjoner for uterommet er bearbeidet for å tilrettelegge for et torg passe stort for Hommelvik.

Torg



Figur: Illustrasjon som viser næring i 1. og 2. etasje for sentrumsbebyggelsen mot torget



Figur: Illustrasjon som viser tverrforbindelse

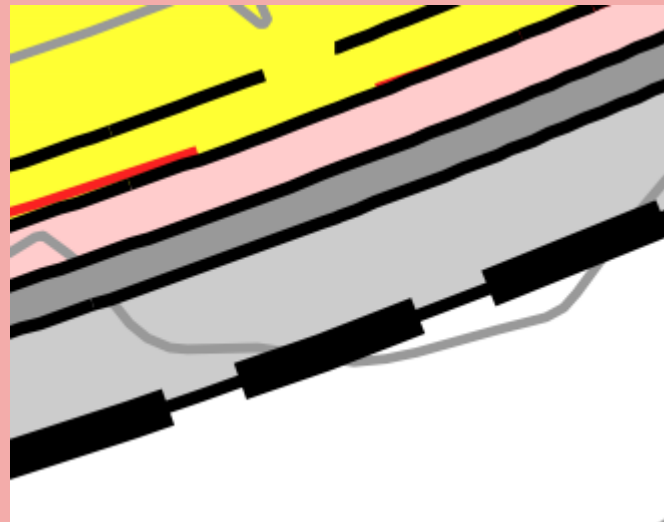
4. Havnevegen (Havnegata)– sikret i planen

5.1 Veg

Havnevegen merket o_SV1 og o_SV2 skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

5.5.2 o_SVT1

I området o_SVT1 skal det opparbeides renovasjonsløsning for bolig- og sentrumsformål etter behov og tilpasset byggetrinnene, midlertidig parkering for varelevering tilknyttet BS2 og BS3, serviceparkering, parkering tilknyttet torg og sentrumsformål. Området skal beplantes med trær.



Figur: Utsnitt Plankart som viser gang- og sykkelveg i tilknytning til Havnevegen

Havnevegen (Havnegata) – Bebyggelsesstruktur som tilpasses gaten

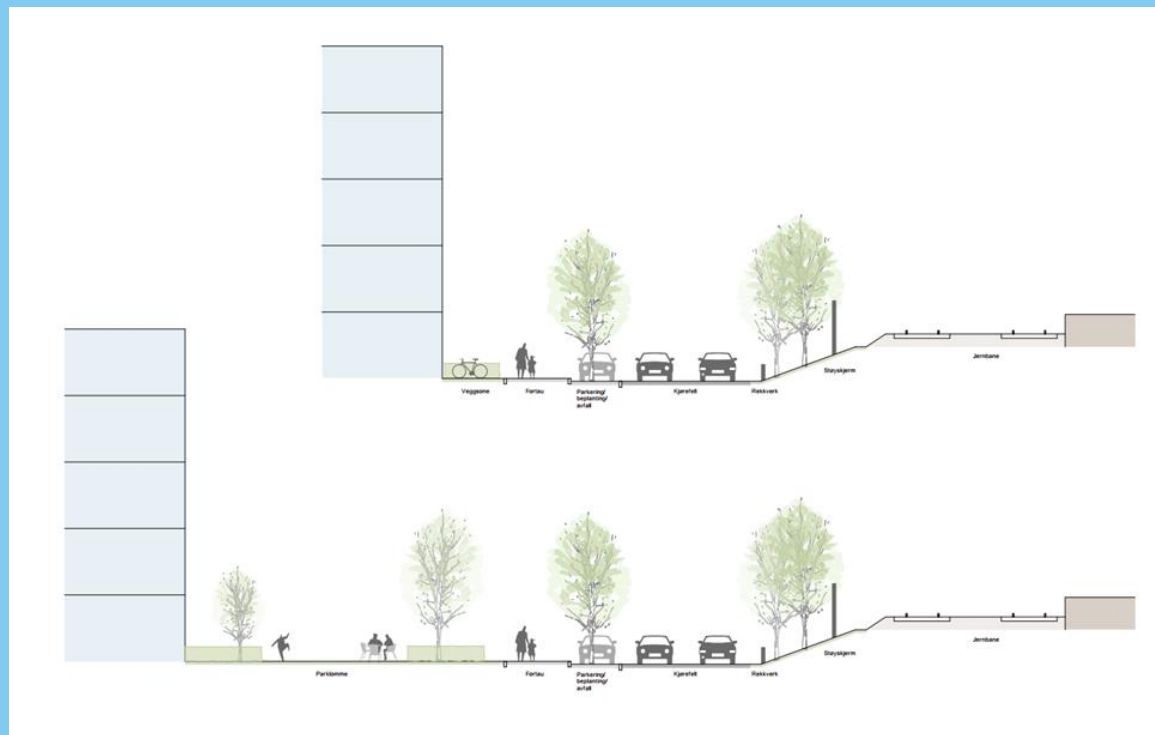
Havnegata er bevisst beskrevet «Gate» framfor veg – og er en viktig «ryggrad» i plangrepet. Gata skal være et attraktivt uteoppholdsrom og transportåre.

Den nye Havnegata ligger parallelt med Malvikvegen på motsatt side av jernbanen. Motoriserte kjøretøy vil derfor bli flyttet vekk fra friområdet og blir dermed konsentrert og samlet på hver sin side av jernbanen. Fortauet legges langs bebyggelsen som hovedadkomst for boligene.



Figur: Havnegata og overgang med rød strek. Jernbanen er illustrert med lilla linje.

Med beplantning og opparbeidelse på begge sider av kjørebanelen, vil Havnegata «ramme inn» kvalitative uterom.



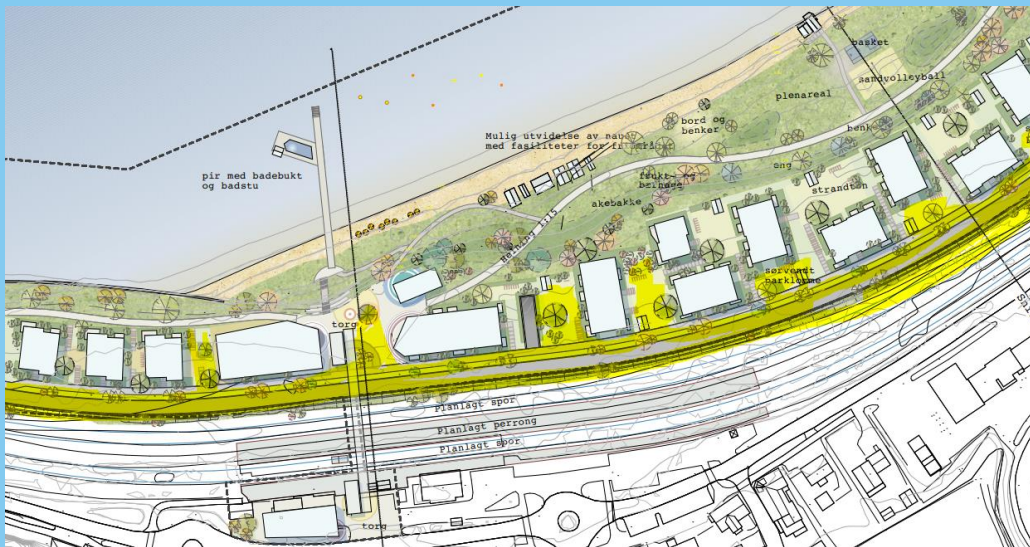
Figur: Snitt av gata og hvordan bebyggelse og terrengforskjell mot jernbanen er med på å definere gaterommet

Havnevegen (Havnegata) – Bebyggelsesstruktur som tilpasses gaten

Havnegata er hovedadkomsten til boligene og gatearealet utgjør ca. 7 dekar. I tillegg kommer parklommer og grønn sone mellom gate og bebyggelse. Dette utgjør et betydelig areal innenfor planområdet. Det er derfor et vesentlig kvalitetsløft å opparbeide dette som en gate, og ikke en veg.

Fellesbestemmelser sikrer et tydelig hierarki for gata gjennom bruk av materialer, farger, beplantning og møblering. Sonen mellom gate og fortau skal beplantes.

Bebyggelsesstruktur med variasjon av langsgående fasade og gavlfasade – enden mot gata vil, sammen med parklommene, definere gata. Byggegrensene vil skape kvalitet i form av åpne/lukkede rom i tillegg til utsyn mellom bebyggelsen.

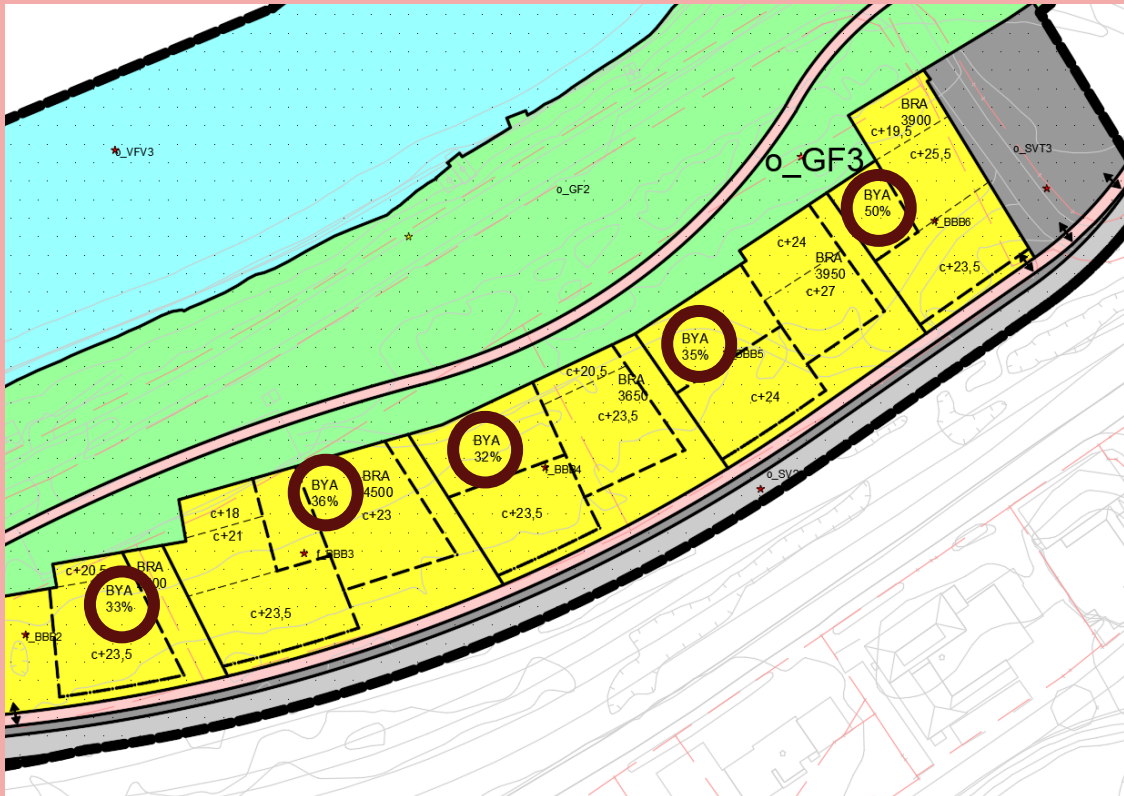


Figur: Gul tusj viser hvordan parklommene skaper variasjon mot gata

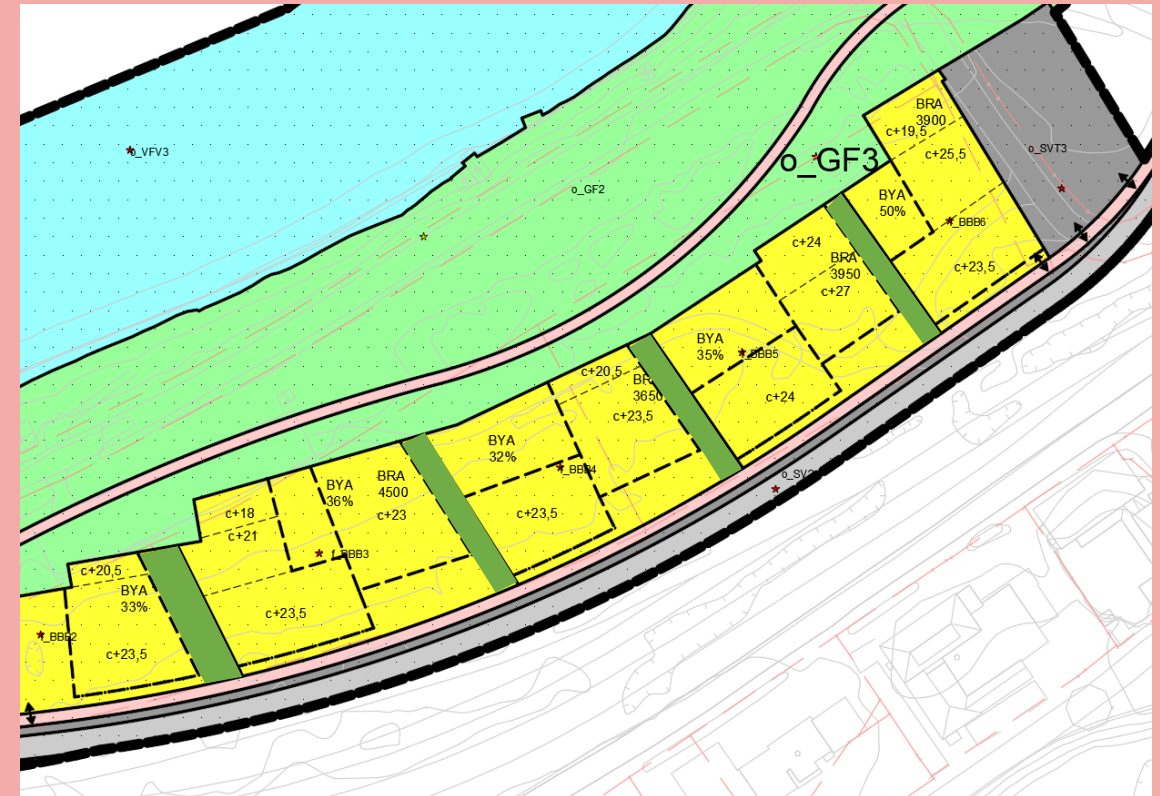


Figur: Illustrasjon av hvordan arkitektonisk uttrykk vil bidra til å skape en gate

5. Bebygd areal (Fotavtrykk) – sikret i planen



Figurer: Byggegrenser og maks % BYA sikrer plassering av bygg



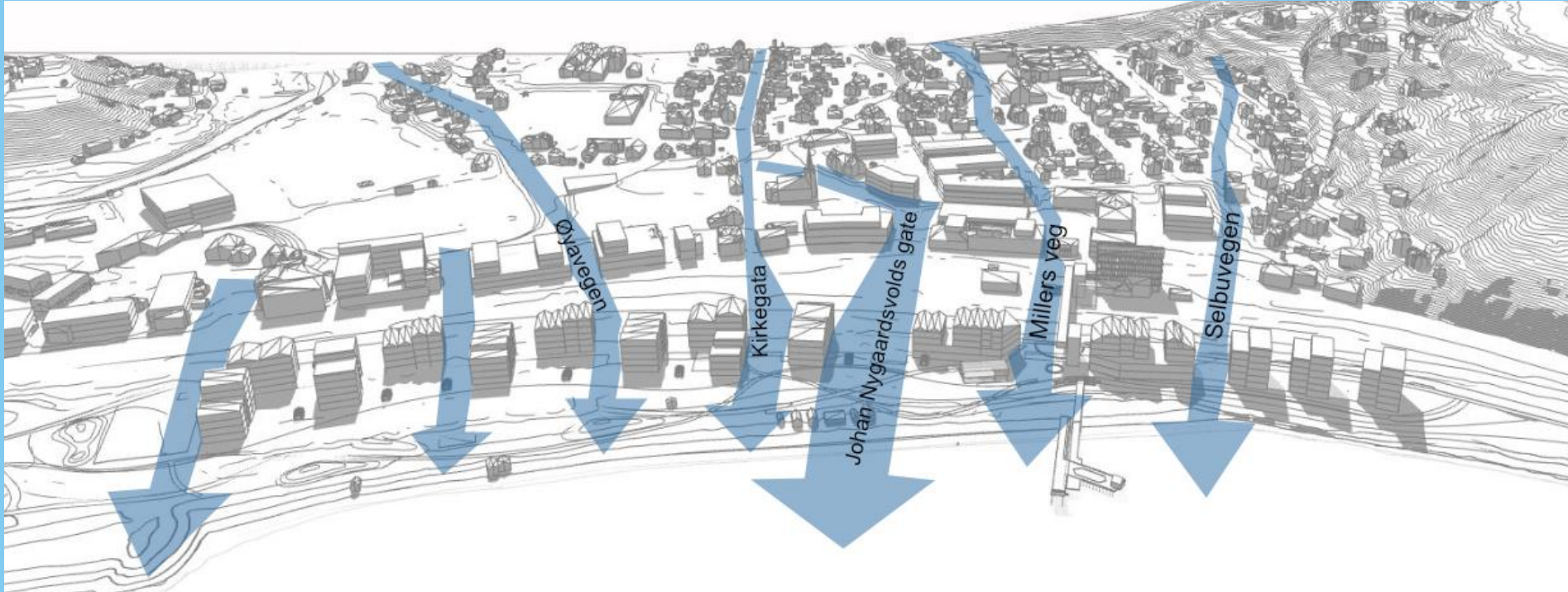
Figurer: Siktrommene (markert grønne) sikres ved byggegrenser

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Minimum 50% av bebyggelsen skal ha saltak.

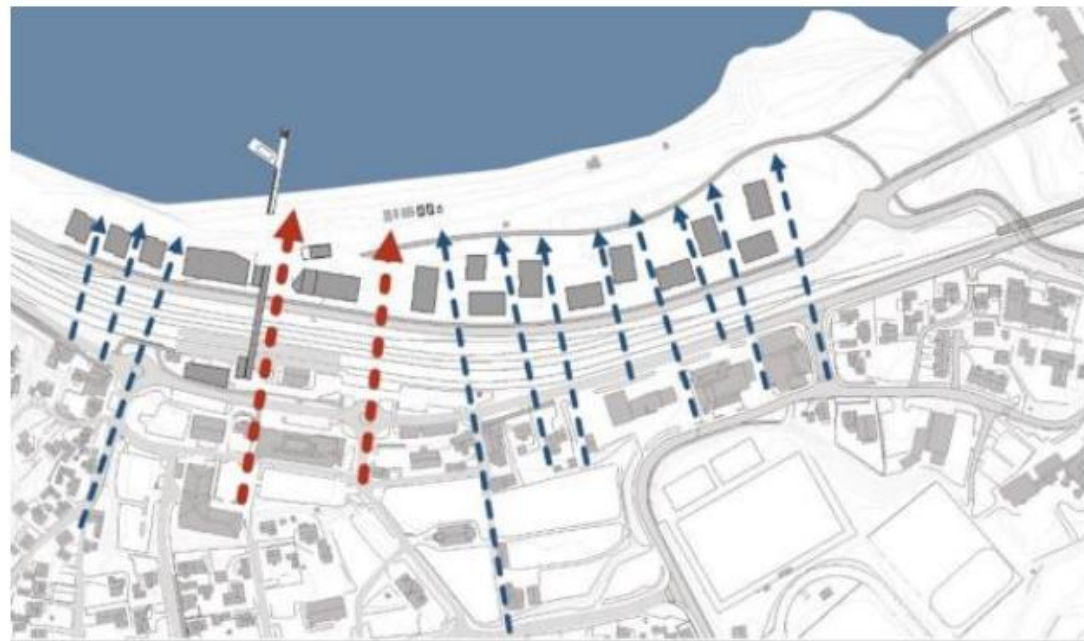
Bebygd areal (Lavt fotavtrykk – Muliggjør siktrom)

Lavt fotavtrykk muliggjør større åpninger mellom byggene. Planforslaget viderefører gatestrukturen i Hommelvik via siktrom som reflekteres i planen.



Figur: Viser siktrommene som forlengelse av gatenettet i Hommelvik

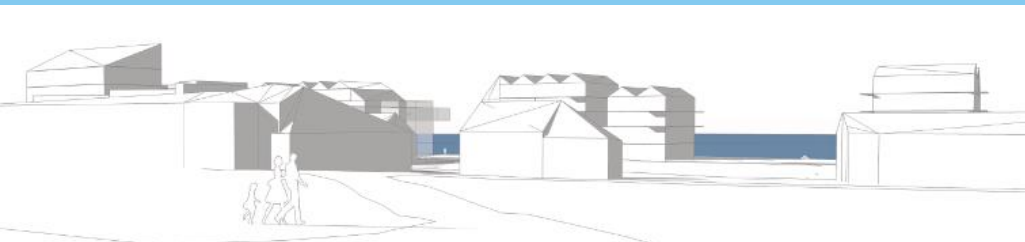
Bebygd areal (Lavt fotavtrykk – Muliggjør siktrom)



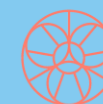
Figur: Viser primære siktrom (i rødt) og sekundære siktrom (i blå)



Figur: I tillegg til siktrom i forlengelse av eksisterende gatenett, gir et lavt fotavtrykk muligheten for diagonale siktrom mellom bebyggelsen



Figur: Viser siktrom fra kirka i Johan Nygaardsvolds gate



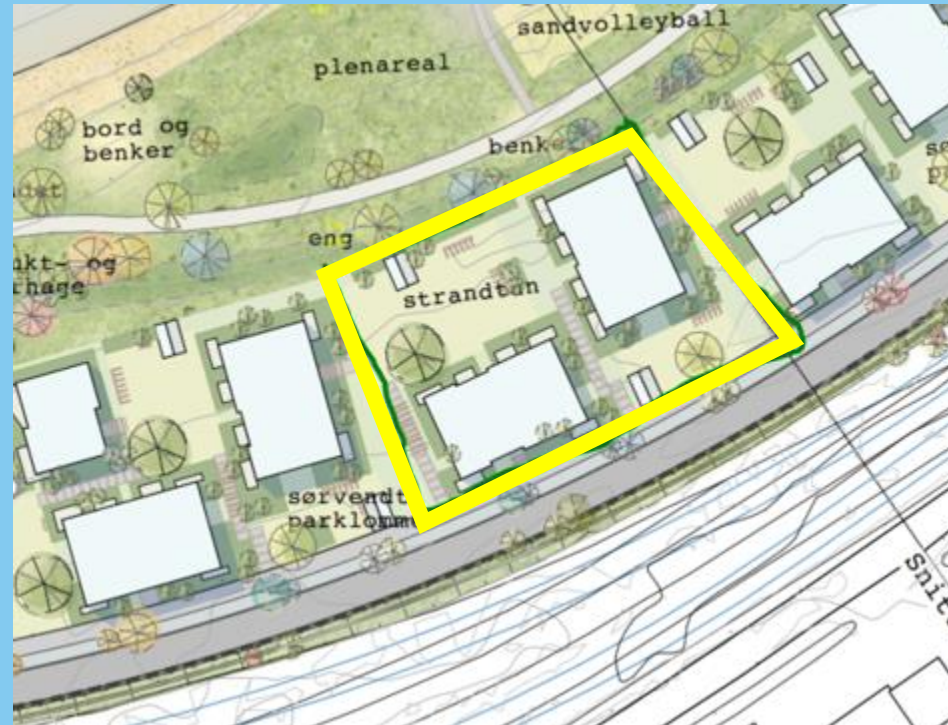
agraff
ARKITEKTUR



Bebygd areal (Fotavtrykk- %BYA)



%BYA 30: ca. 4 boenheter
Kvartalet mellom Millers veg
og Malvegen



%BYA 32: ca.50 boenheter
Strandtun i BBB4

Et lavt fotavtrykk frigjør mer grøntareal til uterom. Her sammenlignes planlagt bebyggelse med eksisterende trehusbebyggelse

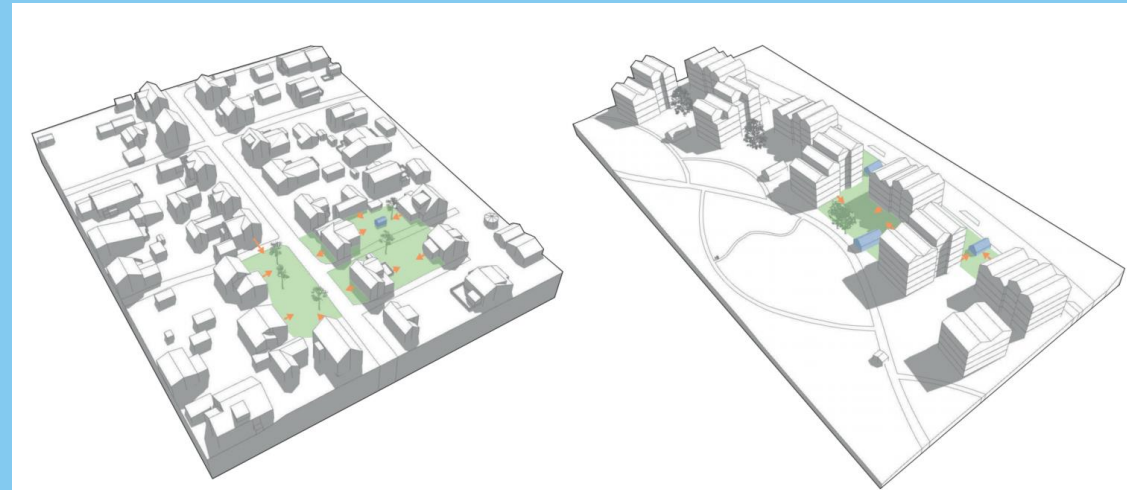
Bebygd areal (Fotavtrykk- %BYA)

Planlagt typologi og bebyggelsesstruktur er valgt for å gi et lavt fotavtrykk og dermed gir størst åpenhet i strukturen. Den hensyntar videreføring av de historiske gateløpene fra sentrum gjennom den nye bebyggelsen og til sjøen.

I området øst for Strandtorget er bebyggelsen organisert rundt felles strandtun hvor de fleste balkongene og terrassene henvender seg. Dette vil legge til rette for et godt naboskap og skjerming i forhold til det offentlige friområdet i nord.



Figur: Prinsipp for organisering av bebyggelse



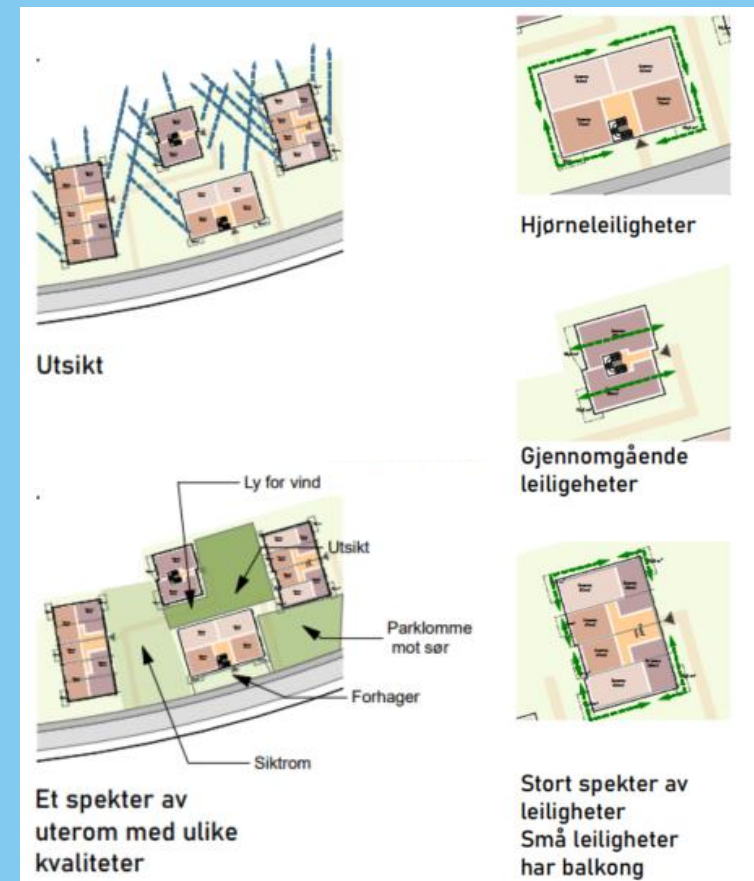
Figur: Viser hvordan bebyggelsen i Hommelvik Stasjonsby er planlagt organisert i tun-struktur på samme måte som vi finner i eksisterende bebyggelse i Hommelvik

Bebygd areal (Fotavtrykk- %BYA)



Figur: Prinsipp for organisering av bebyggelse – tun med størst variasjon

De fleste leilighetene henvender seg mot to himmelretninger. Dette gir gode dagslysforhold, som igjen sikrer bokvalitet. Byggegrensene muliggjør også gjennomgående leiligheter hvor dette er hensiktsmessig. Bruk av innvendig, felles heis og trapp, frigjør fasade og dagslys til leilighetene og gir mer bokvalitet enn f.eks bruk av svalgang med gangtrafikk foran fasade.



Figurer: Viser mulig bokvalitet i tilknytning til boligene. Byggegrenser muliggjør et spekter av løsninger.

6. Uterom – sikret i planen

3.6.1 Støy

Alle bygninger, anlegg, tiltak og uteoppholdsareal innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2021.

Sumstøy, med 3 dB skjerping for veg og bane, skal legges til grunn.

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. nødvendige og avbøtende tiltak for skjerming av støy, innendørs, ved fasader og for uteareal for boliger. Støytiltak for å oppfylle krav skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Boliger med fasade i gul støysone skal ha en stille side hvor minimum 1 soverom plasseres, og tilgang til uterom med tilfredsstillende støy nivå. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene som innebærer omfang, materialbruk og fargevalg.

4.1.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 40 m² uteareal per boenhet eller per 70 m² BRA. Ved beregning på grunnlag av m² BRA, skal BRA for alle boenheter i feltet summeres og brukes som underlag. Minimum halvparten av uteromskravet skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Småbarnslekeplasser etter gjeldende krav i KPA inngår i det felles utearealet.

Felles uterom skal inneholde areal som er opparbeidet som småbarnslekeplass. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes i alle årstider. Uterom og lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan. Det skal sikres et tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og trær på fellesarealer over parkeringskjeller.

Det tillates at inntil en tredjedel av uteromsarealet blir etablert på offentlig friområde. Torg (o_ST) tillates medregnet som uteoppholdsareal for felt BS2 og BS3.

4.1.5 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan for det omsøkte området og tilliggende offentlig/felles atkomstveg, samt en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter, utendørs materialbruk, beplantningsstrategi og hvordan uteområdene forsterker eksisterende friområde.

Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Plassering av bygg, kjøreveger og gangveger.
- Parkering for bil og sykkel, løsning for varelevering og renovasjonsløsning.
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur. Ev. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper samt stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.

Uterom- sikret i planen

- d) Beplantning, utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting. Det skal etableres variert beplantning med fokus på varierte soner og høyder.
- e) Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
- f) Oppfyllelse av krav til blå-grønn faktor på 0,5.
- g) Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flo, flom, skred, steinsprang og erosjon.
- h) Ved trinnvis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilstøtende arealer.

Det skal etableres hekk eller annen beplantning som tydelig grense mellom boligområde og friområde.

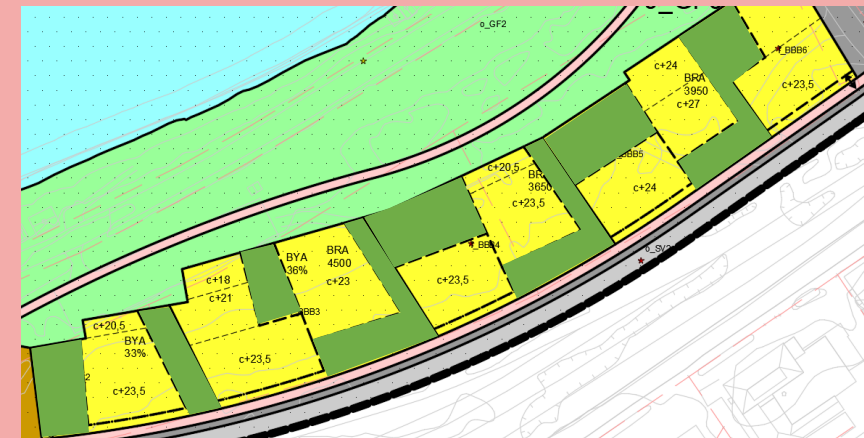
4.1.6 Leke- og møteplasser

Felles lekeareal skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, utforming og kvalitet, og skal opparbeides og møbleres for lek, egenorganisert aktivitet og opphold i henhold til landskapsplan godkjent av Malvik kommune. Lekeareal skal ligge i hvit støysone og støynivået skal være under L_{den} 55 dB.

4.1.3 Utforming og plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Minimum 50% av bebyggelsen skal ha saltak.



Figur: Definerte byggegrenser som sikrer parklommer og strandtun (markert grønne)



agraff
ARKITEKTUR



Uterom



Figur: Bebyggelse med ulik plassering mot Havnegata og friområdet

Plasseringen av bebyggelsen med ulik avstand til Havnegata og friområdet, skaper et spekter av ulike uterom som i planforslaget er omtalt som «strandtun» og «parklomme». Disse er med på å skape dynamiske uterom med ulik kvalitet til ulik bruk.



Figur: I tillegg til stor innbyrdes avstand mellom husene, skaper bebyggelsesstrukturen uterom med en åpen side (markert med grønn pil)

Uterom – hva er et godt uterom?

Forholdet mellom høyde og bredde mellom bygg kan si noe om uterommet som dannes. Dette kan gi en indikator på hvor mye sol/skygge rommet har. Videre vil arkitektur og programmering (hvilke funksjoner som ligger inntil uterommet) påvirke romopplevelsen. Grad av privat – offentlig sone skapes ved ulik utforming av skillene-overgangene mellom dem.



Figur: Viser arkitektur mot en gate som gir kvalitet til omgivelsene (kilde: ny utredning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet: «Bokvalitet og høy tetthet», Havnegata i Tønsberg)



Figur: Viser arkitektonisk uttrykk mot Havnegata i Tønsberg

30. Uterom for bolig

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivarettatt.

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav:

Figur: Utklipp fra Trondheim kommunes veileder om uterom



agraff
ARKITEKTUR



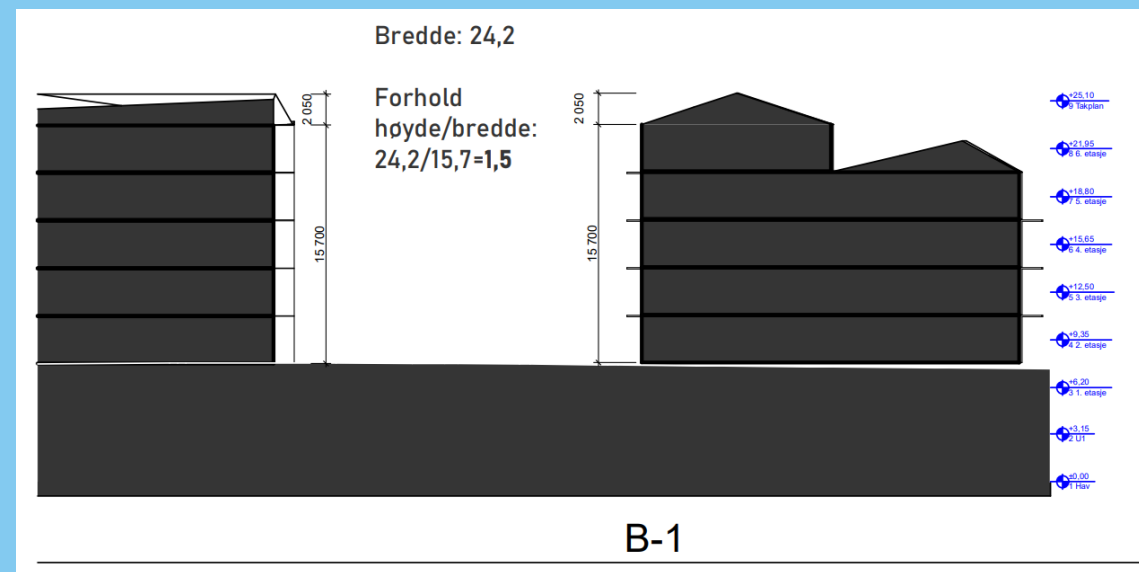
Uterom



Figur: Kvartal fra Lilleby hvor uterommet er omtalt som «godt».

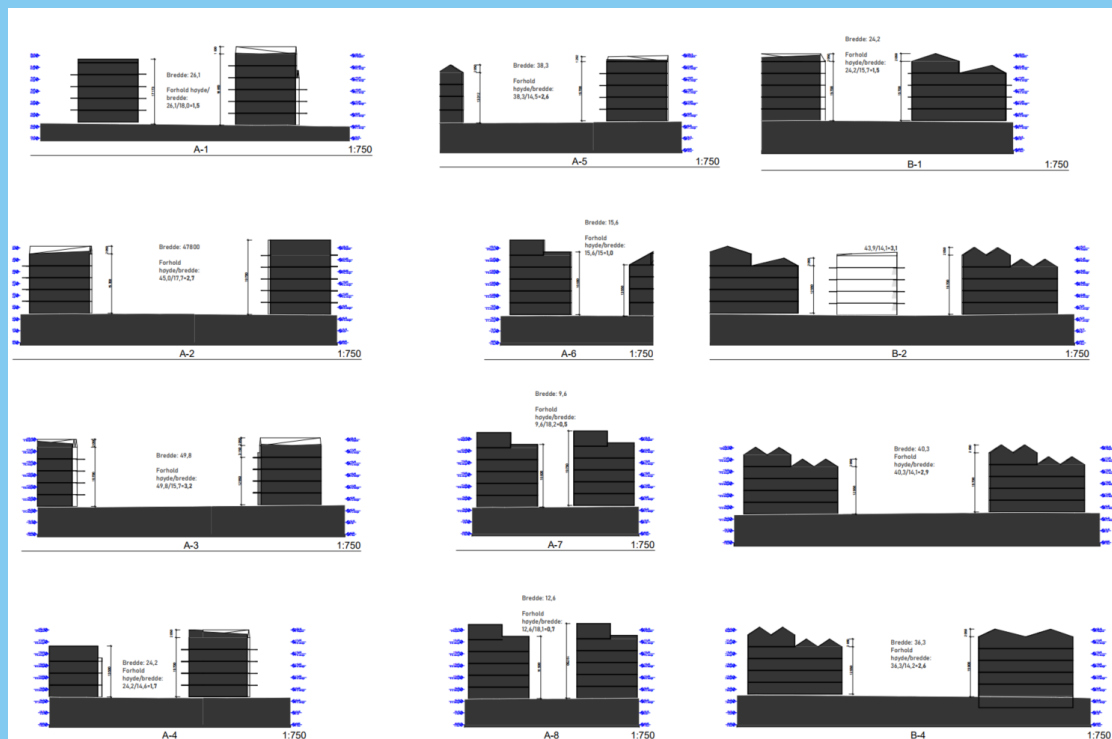
Forholdet mellom høyde på bygg og uterom gir en indikator på kvalitet i uterom. Trondheim kommunes veileder for uterom beskriver et minimumsforhold på 1,5

Lilleby er trukket frem i en ny utredning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet: «Bokvalitet og høy tetthet». Dette eksempelet har forholdstallet 1,5 mellom høyde/bredde på uterom

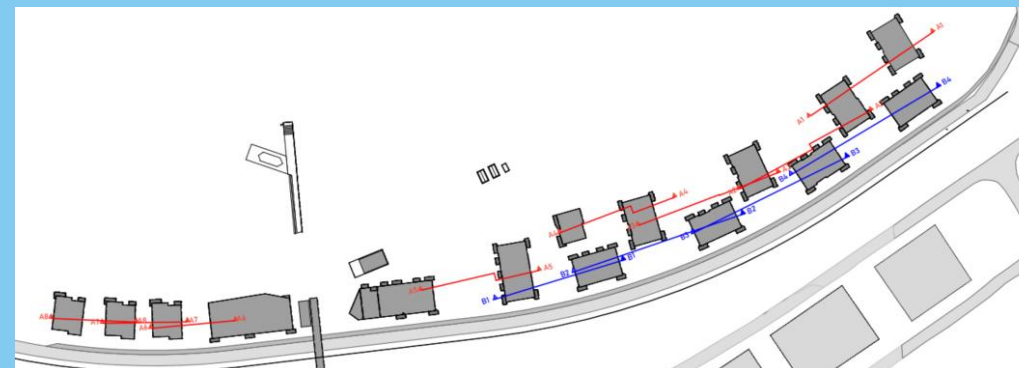


Figur: Snitt med eksempel på høyde/breddeforhold fra Hommelvik Stasjonsby

Uterom



Figur: Snitt med høyde/breddeforhold. Uterommene mellom boligene har et gjennomsnittstall på 2 (høyde på tiliggende bygg dividert på bredde på uterommet)

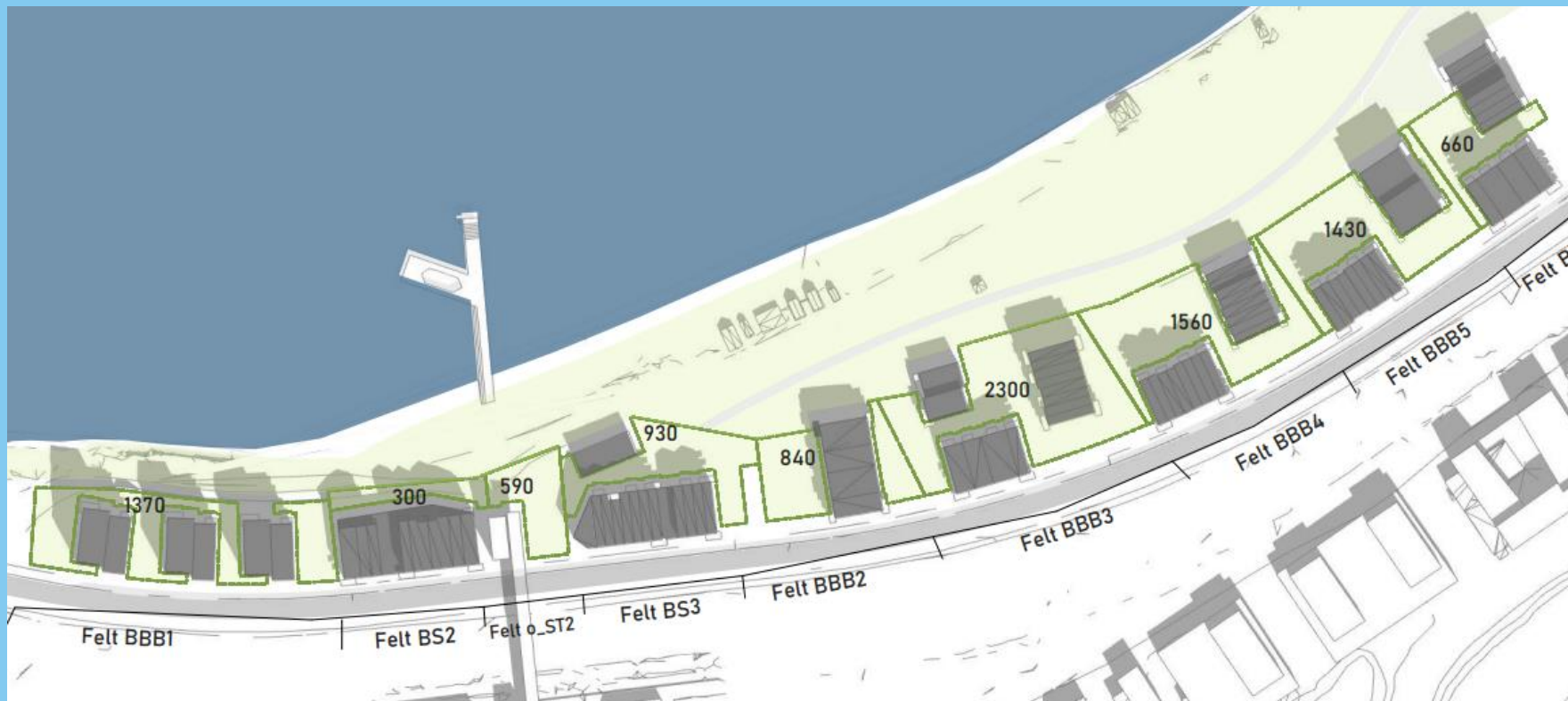


Figur: Oversikt over ulike forhold mellom høyde og bredder i de ulike uterommene. Planen muliggjør et stort spekter av ulike uterom med smalest mellom byggene mot vest, og større åpenhet mellom byggene mot øst.



Figur: Utklipp fra uterom ved St.Olavs Hospital i Trondheim sammenlignet med et uterom ved Hommelvik Stasjonsby

Uterom



Figur: Illustrasjon av definerte uterom

Planen stiller krav til minimum uteareal pr. boenhet eller pr. 70m² BRA

Småbarnslekeplasser skal opparbeides etter gjeldende krav i Kommuneplanens arealdel. Her sikres krav til antall lekeplasser, størrelser og kvalitetskrav til disse.

Sol og skyggestudier viser at planen tilfredsstiller krav til solfylte områder i KPA.

7. Arkitektonisk uttrykk (Byggehøyde, takform, material og fargebruk)

Fellesbestemmelser

3.1 Estetisk utforming

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter, møteplasser, aktivitetstilbud og opplevelseskarakter. Offentlige, felles gater og plasser samt private soner, skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Med søknad om rammetillatelse for nye bygninger skal det følge med en redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til selve tiltaket, de nære omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges vekt på variasjon i høyder, farger og materialer slik at bebyggelsen får et variert uttrykk, både på nært hold og med tanke på fjernvirkning.

3.2 Krav til universell utforming

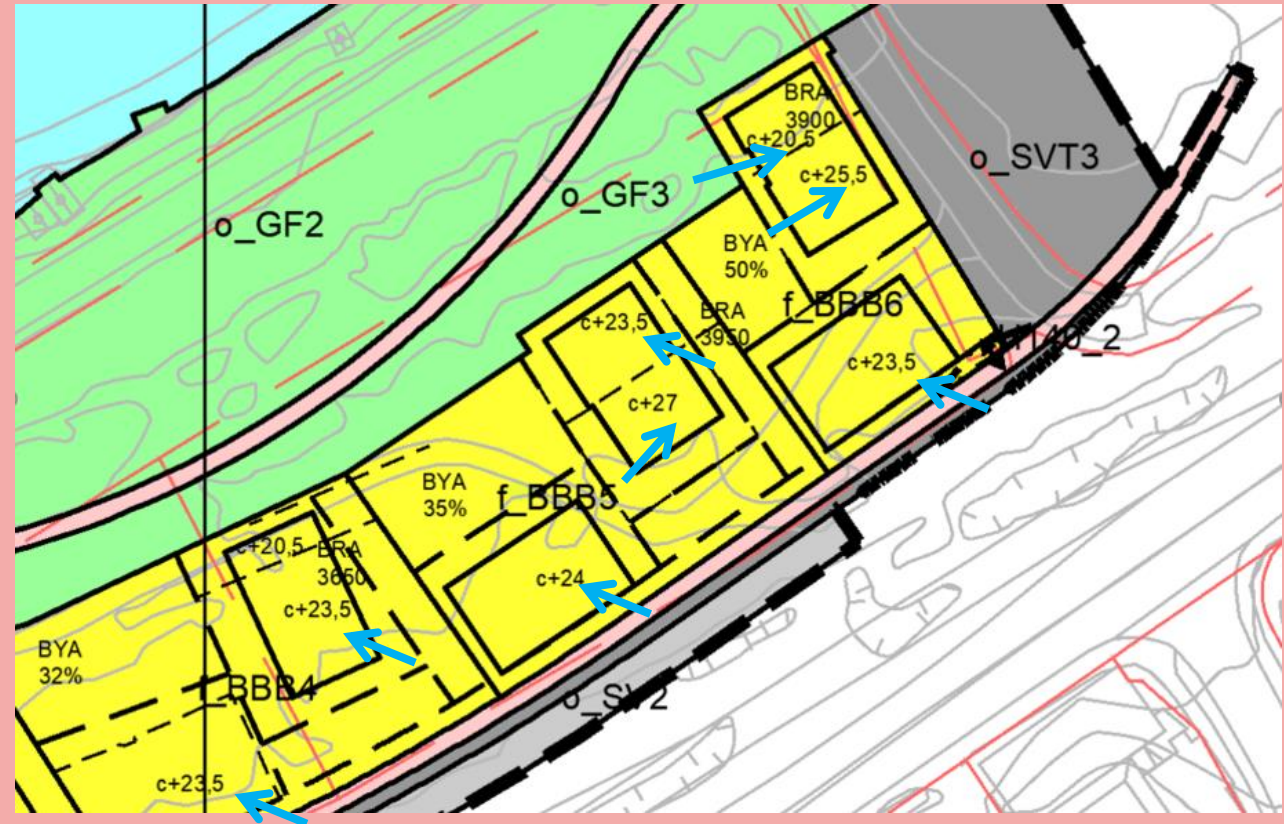
Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved tilgjengelighet for bebyggelse og utforming av uteareal.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet. (...) Ved oppføring av hus med saltak tillates 2,5 meter mønehøyde over maks gesimshøyde.

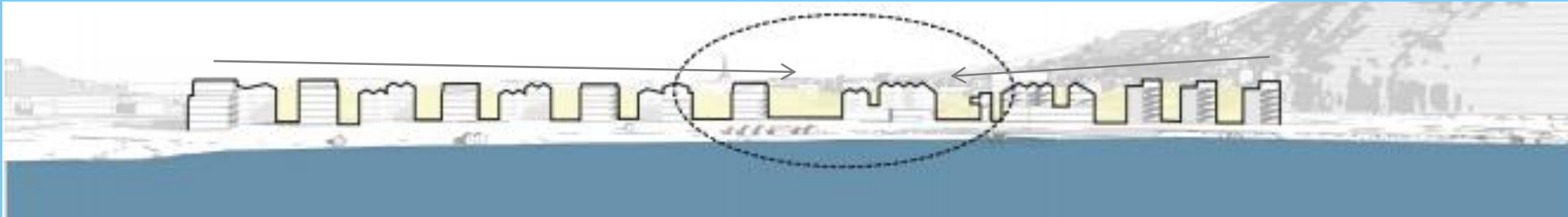
Deler av 4.1.3

(...) Minimum 50% av bebyggelsen skal ha saltak.



Figur: Spesifikke byggehøyder sikrer nedtrapping og variasjon i høyde på bygg

Arkitektonisk uttrykk (varierte byggehøyder)



Figur øverst: «Skyline» mot sjøsiden, figur nede viser etasjehøyder

Bebyggelsen har variert høyde for å skape et spekter av uterom mot byen, gata, Malvikstien og sjøen. Bebyggelsesstrukturen åpner seg mot den gamle byen ved kirken, rådhuset, torget over tverrforbindelsen.

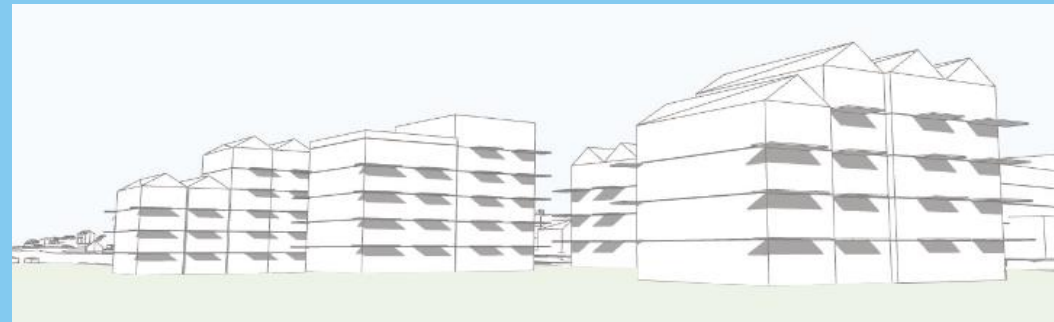
Arkitektonisk uttrykk (varierte byggehøyder og takform)



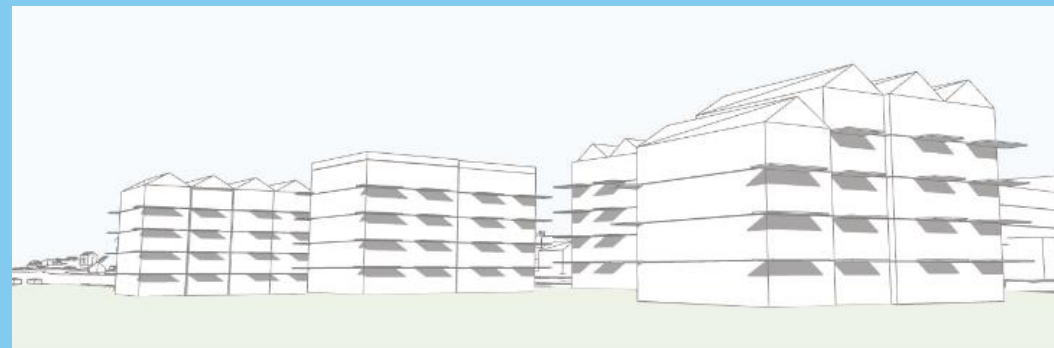
Figur: Saltak som takform forsterker variasjon i høyde

Et viktig prinsipp for å opprettholde estetisk kvalitet i bebyggelsen, er kombinasjonen av et lavt fotavtrykk og varierte byggehøyder i 2-6 etasjer (hovedvekt på 4-5 etasjer).

Byggehøyder er strategisk tilpasset terreng, omgivelser, sol og skyggevirkninger. Saltak forsterker ytterligere variasjon med sprang fra gesims til møne - toppunkt tak.

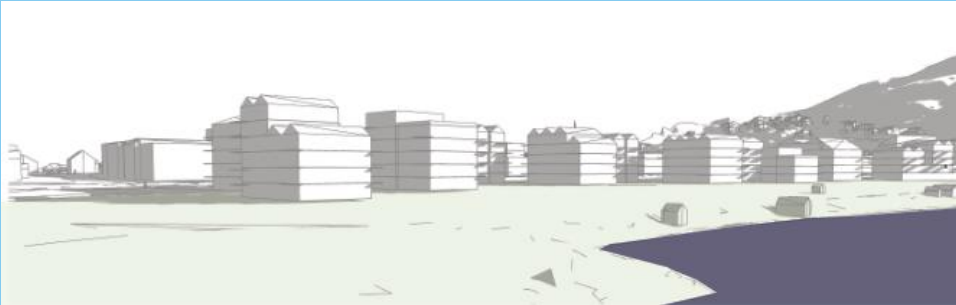


Figur: Varierte byggehøyder gir estetisk karakter og varierte rom



Figur: Situasjonen med mindre variasjon i høyder

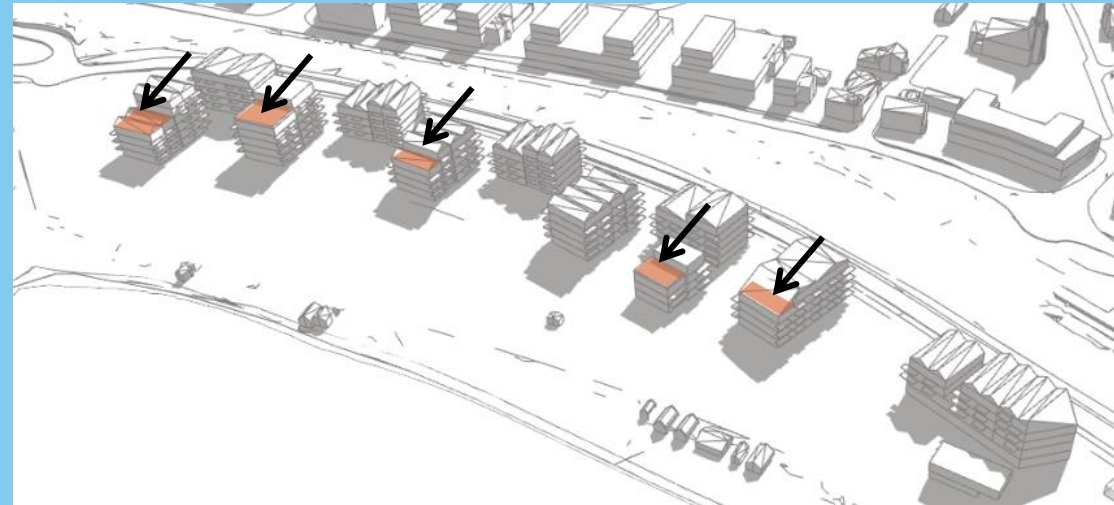
Arkitektonisk uttrykk (varierte byggehøyder)



Figur: Varierte byggehøyder skaper en estetisk karakter og varierte rom



Figur: Illustrasjon med delvis monotone høyder

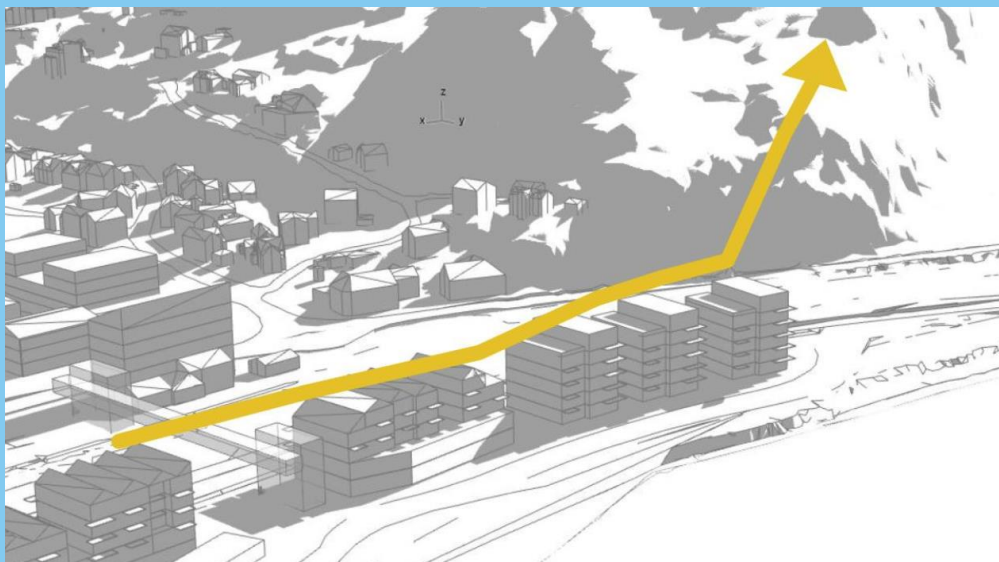


Figur: Eksempel på høysprang som er sikret i planforslaget

Byggehøydene trappes ned fra Havnegata mot friområdet.

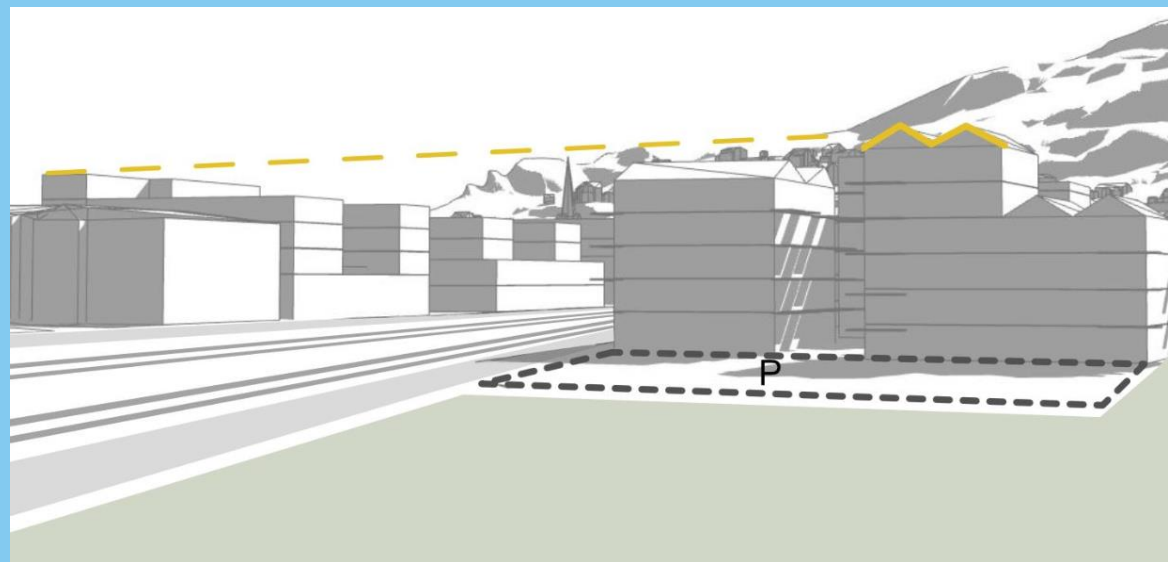
Planforslaget legger opp til byggehøyder som er angitt i kommuneplanens arealdel, fra 3- 6 etasjer. Bebyggelsens høyde er tilpasset regulert sentrumsbebyggelse på sørsiden av jernbanen. Høyest bebyggelse tillates i øst og vest.

Arkitektonisk uttrykk (varierte byggehøyder)



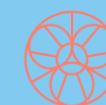
Figur: Viser hvordan bebyggelsens høyder tilnærmer seg bakenforliggende terreng.

Bebyggelse i vest har Stavsjøfjell i bakkant. Denne bebyggelsen foreslås relativt høy for å favne sol på private uterom i tillegg til å sikre høy utnyttelse ved tverrforbindelsen.



Figur: Viser hvordan planlagt bebyggelse ligger på samme høyde som planlagt sentrumsbebyggelse.

Bebyggelsen i øst er tilpasset høyder på planlagt sentrumsbebyggelse på sørsiden av jernbanen. Skyggene fra dette bygget vil falle på tilgrensende parkeringsplass.

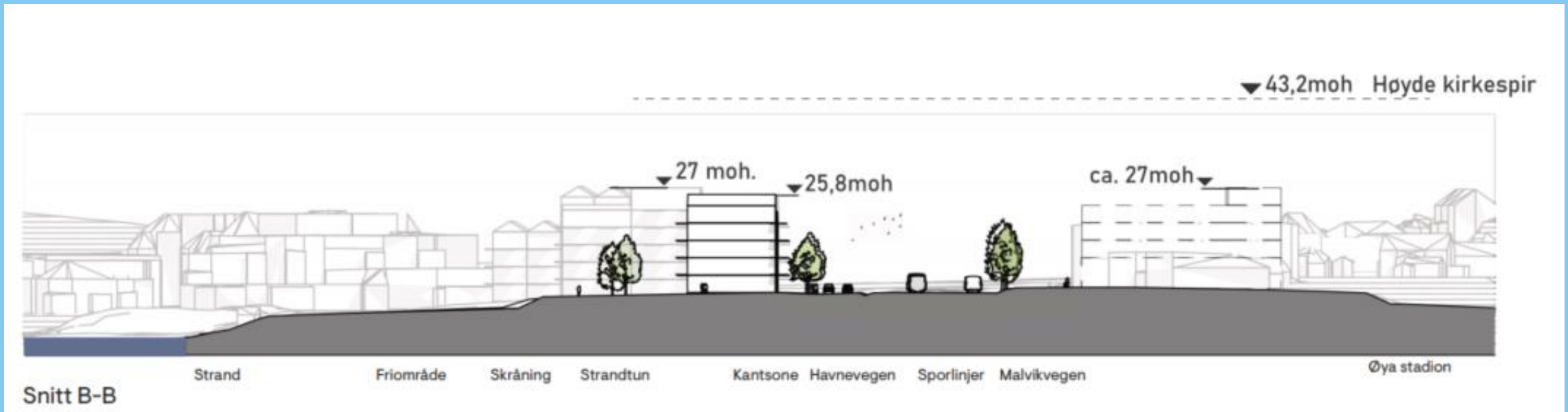


agraft
ARKITEKTUR



PKA

Arkitektonisk uttrykk (varierte byggehøyder)



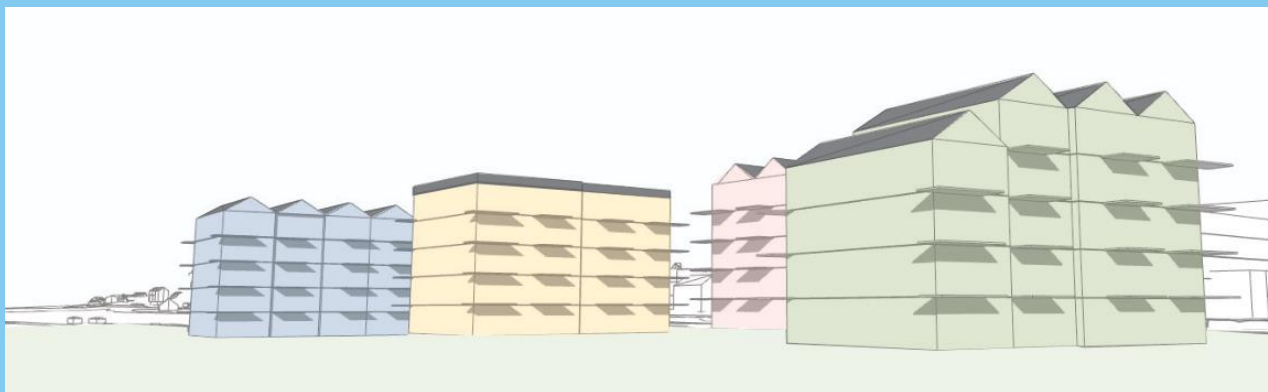
Figur: Snitt som viser høyder i vedtatt sentrumsplan i forhold til planlagt bebyggelse for Hommelvik Stasjonsby.

Snittet viser at høyder i felt BBB6 har samme kotehøyde som høyder i vedtatt sentrumsplan i sør (sentrumsbebyggelse vist med stiplet linje). Høydene er minimum 16 meter lavere enn kirkespiret til Hommelvik kirke, som er et viktig orienteringspunkt i Hommelvik.

Arkitektonisk uttrykk (Material- og fargebruk)

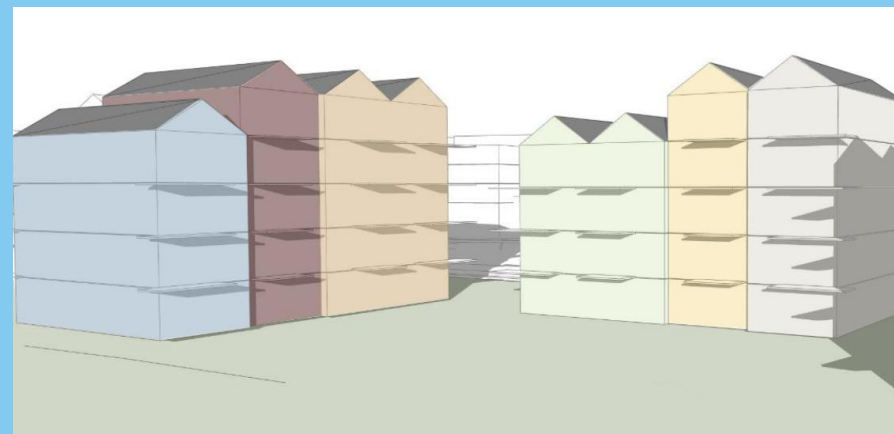


Figur: Varierte byggehøyder skaper en estetisk karakter og varierte rom



Figur: Illustrasjon med delvis monotone høyder

Varierte byggehøyder tilfører karakter til bebyggelsen og stedet. Ulike høyder forsterkes ytterligere med et variert fargevalg. Dette gir igjen et større spekter av opplevelsen av uterom.



Figur: Bebyggelsen organisert rundt et strandtun.

Etterord

Planforslaget er godt forankret i bærekraftbegrepet (sosialt, økonomisk og miljø)

