

Designhåndbok Drangsvann Boligområde Bb1

Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Bb1. Den skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene for å sikre at området karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitekturen og bearbeidingen rundt skal følge naturen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt B som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidingen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

UTEOMRÅDER

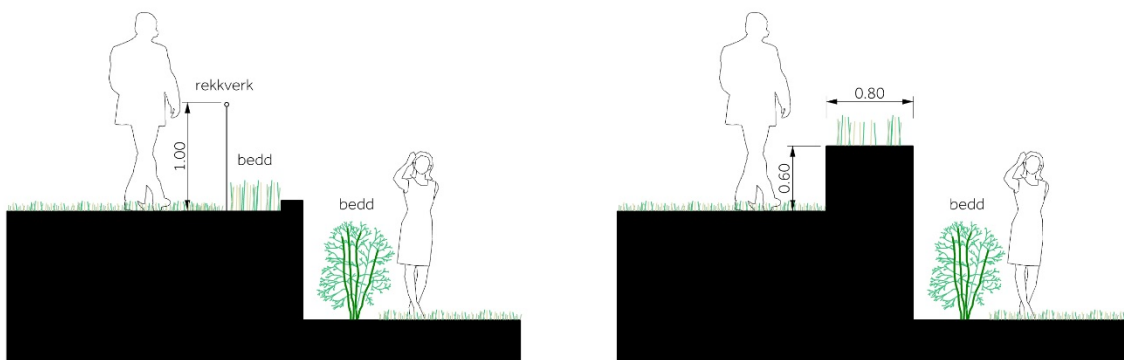
Uteplasser og terrasser skal integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede arealer på bakkenivå. Ved bruk av utenpåliggende verandaer/balkong over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens arkitektur. Verandaen/balkong integreres i bygningskroppen som vist i eksemplene herunder.



Eksempler på integrering av altan og veranda. Tv. balkongen forsetter bygningskroppen. Midt balkongen legger seg helt inn i byggets konstruksjon. Th. Leilighetsbygg hvor bygningens volum inkluderer balkonger og evt. svalgang

Støttemur, gjerder og levegger

På grunn av mye høydeforskjellen i terreng på tomten, vil støttemurer bli en betydelig del av områdets karakter. Det er derfor viktig at støttemurer utformes slik at disse passer sammen med arkitekturen og landskapet rundt. Det er videre vesentlig at støttemurene så vidt mulig brytes ned og terraseres slik at høye murer unngås. Støttemurer med nivåforskjell under 0,5 meter trenger ikke sikring, det bør søkes og skape murer uten behov for sikring. På støttemurer med krav om sikring bør denne gjøres så diskret som mulig enten som rekkverk plassert bak bed eller som blomsterkasse utført i samme materiale som støttemuren. Se prinsipper herunder:



Prinsipper for sikring av støttemur: Tv. rekkverk på støttemur er trukket tilbake bak bedd. Th. støttemur er forhøyet med blomsterkasse som skal være min. 60 cm høy og 80 cm bredd for at rekkverk kan unngås (ref. byggforsk 536.112 pkt.1.12).

Støttemur under 1,5 meters høyde tenkes fortrinnsvis bygget med lokale sten og eller lys slett betong. Ved foten av mur skal det være myke flater som gress, blomsterbed eller hekk.

For større forstøtningsmurer over 1,5 meter kan også brukes stablestein med bruk av lokal stein. Størrelsen på stablesteinene må tilpasses situasjonen slik at det blir en harmonisk skala på muren. Store stein må så langt det lar seg gjøre unngås. Høye støttemurer bør ha espalier eller legge til rette for at grønt kan vokse opp langs murene.



Eksempler på støttemur: Tv. terrassert støttemur i betong. Midt stable stein i lokal stein. Th. espalier langs vegg

Gjerde og levegger mellom tomtene og på tomtene skal være i tilsvarende materialer som resten av bebyggelsen på tomten. I flere tilfeller vil det også være naturlig å fortsette støttemurer til å bli gjerde og levegger. Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger er et uønsket uttrykk for områdets karakter og tillates derfor ikke. Lav hekk inntil 90 cm høyde kan benyttes mot gater og internt på tomteparseller. Hekk kan maks ha høyde på 0,5 meter hvor det skal være frisisiktsone.

Parkering

Sykkelparkering (felt: BBB1, BBB2 og BBB3)

Der det på leilighetstomtene opptrer sykkelparkering på bakken skal minimum halvparten være under tak. Sykkelparkering skal også planlegges med mulighet for elektrisklading. Overdekket sykkelparkering utføres med grønne sedumtak, og konstrueres i naturlige bestandige materialer som reflektere feltes øvrige materiale palett.



Eksempler på overdekket sykkelparkering, med grønne sedumtak

Bilparkering

For de boligene som har parkering på egen tomt må garasje- og biloppstillingsplasser prosjekteres slik at uttrykket samsvarer med boligens arkitektur. På uteområdene for boligene skal det også planlegges for sykkelparkering med mulighet for elektrisk lading.

Parkeringsplassene og oppkjørsel skal ha drenerende overflater. Overdekket parkeringsplasser kan ha lukket overflate. Bredden på innkjørsel til bolig bør ikke være mer enn 4 meter.



Tv. eksempel på biloppstillingsplass integrerte som en naturlig del under boligen, eller som forlengelse av boligens arkitektur. Th. Referanse på gressarmering som kan brukes som drenerende masse i forbindelse med oppkjørsel og utendørsparkeringsplasser.

Bilparkering felt: BBB1

Utendørs parkeringsanlegg er for BBB1 lagt inn mot fjell. Støttemurer og tak utføres i lys slett betong, og tak utføres som grønt sedumtak. Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer skal ha mulighet for elbil ladning.

Bilparkering felt: BBB2

Beboer parkering skal være under tak mens gjeste parkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres

som grønt sedumtak. Gjesteparkering opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

Bilparkering felt: BBB3

Beboer parkering skal være under tak mens gjesteparkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking utføres i naturlige bestandige tre eller som galvanisert stål konstruksjon. Tak utføres som lett pergola konstruksjon med transparent tak. Beboer parkering og gjesteparkering på terreng opparbeides med belegningsstein eller gressarmering. Beboer parkering i kjeller står som betong eller asfalteres. Beboer parkering skal ha mulighet for elbil ladning.

Utvendige boder kles i naturlige bestandige tre materiale (se s.6). Tak utføres som grønt sedumtak.



Tv. eksempel på parkering utført i betong for BBB1 tomten hvor parkering er lagt inn til fjell. Th. eksempel på overdekket parkering med sedumtak.

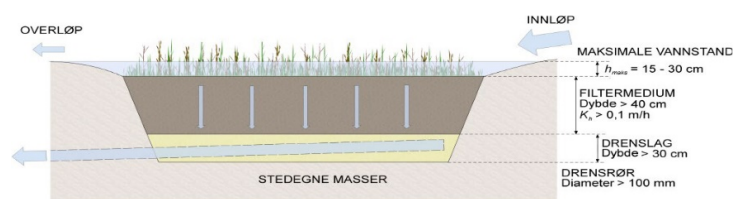
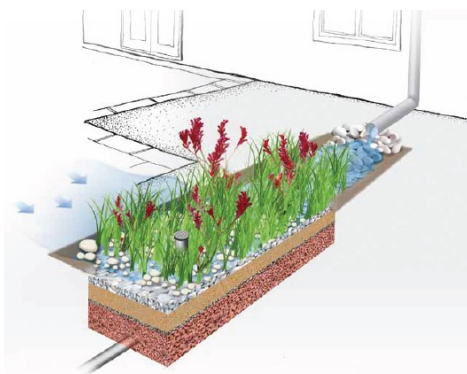
Overvannshåndtering

Klimaet er i endring, og kraftige nedbørs mengder kommer oftere. For å imøtegå den økende mengde nedbør gjøres det allerede flere tiltak i og rundt veianlegg og fellesområder på Drangsvann. Tiltak som regnbed på de enkelte bolig og leilighetstomter kan med stor fordel supplere de overordnede tiltak på Drangsvann, for bl.a. å hindre flom, og motvirke setningsskader på bygg.

Regnbed er en beplantet forsenkning som samler, fordrøyer og renser overvann fra omgivelsene. Vann fra Tak, parkering, terrasse og andre tette overflater føres til regnbedet, heretter infiltrerer vannet ned i grunnen. Øverst i regnbedet vokser planter i en blanding av grus og trov. Under dette benyttes et sandrikt jordlag som filtermedium, samt et gruslag med drenerør for drenering (se figur herunder).

Regnbedet bør plasseres nær de tette overflater hvor vannet kommer fra, men likevel med noen meter avstand til hus og garasje. Det anbefales at terreng til regnbedet har en slak helning på ca. 5%

Kilde: <https://www.ngu.no/grunnvanninorge/arealforvaltning/klimatilpasning/regnbed> og nve.no



Utebelysning

Lys spiller en viktig rolle i og rundt boligen, og skal være en kilde til god stemning. Utendørsbelysningen skal gjøre ferdsele i uteområdet rundt boligen sikker. Innkjørsel og gangarealer rundt boligen bør være godt opplyst for sikker ferdsel. All utebelysning skal være i galvanisert stål eller sort/sølv pulverlakkert aluminium. Lyskilden skal være skjult. Det er ønskelig med bruk av enkle og nøkterne armaturer som tilsvarer arkitekturen i området



Eksempler på enkel utebelysning for enebolig område: Tv. Focus Lightning, Square med mulighet for integrering av husnummer. Th. midt Focus lightning, NYX. Th Louis Poulsen, Flindt vegg i alu farge

For leilighetsområdene BBB1-BBB3 trengs både større armaturer som kan opplyse større områder og gi en generell belysning. Samtidig trengs også lokal belysning som kan opplyse stier, innganger osv.



Eksempler på utebelysning for leilighetsområder og i gater: Tv. Philips, Københavner armatur for gatebelysning. Midt Louis Poulsen, Albertslund i galvanisert stål eller mørk grå for gatetun, stier og parkering. Th. Louis Poulsen, Flindt pullert, i alu farge, for lokalbelysning nær innganger, mindre stier osv.

Beplantning

Det bør benyttes arter som er naturlig i området. Klassiske hageplanter skal unngås i friområder og lekeplasser, men nyttevekster tillates. I intensivt brukte områder kan det tilsås med gress.

De private hagene oppfordres det også til stede egne planter. Det oppfordres til kjøp av norskprodusert plantemateriale, såkalt E planter slik at man unngår importerte planter med tilhørende jord, biller, insekter og snegler. Det oppfordres til frodig beplantning som skal skape årtidsvariasjoner, fordrøyning av overvann, biologisk mangfold, skjønnhetsopplevelse mm samt invitere fugler, sommerfugler og humler inn i hagen og området.

Lave busker	Høye busker	Små trær	Store trær
Vier/pilarter	Svarthyll	Rogn	Svartor
	Vier/pilarter	Osp	Eik
		Villapal	Spisslønn
		Gråor	Lind
			Furu
			Kirsebær

UTFORMING AV BYGGENE

Arkitektur generelt

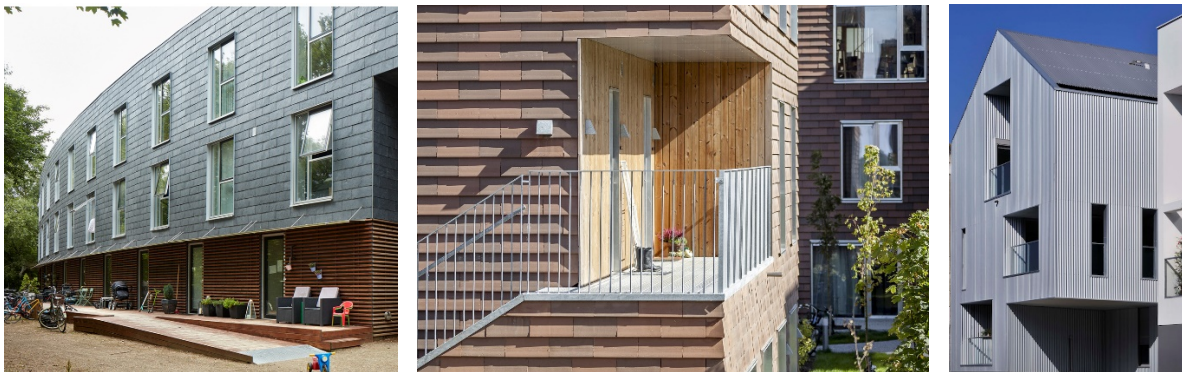
Generelt skal arkitekturen være enkel og nøktern med få velvalgte elementer. Strategisk bruk av forskyvninger i bygningskroppen, takutforming, vindusplassering, utheng og altaner, kan brukes til å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet.

Bygningsvolumene bør kun ha takutstikk hvor det gir en overdekket balkong/veranda/terrasse eller inngangsparti.

Materialer/Farger

For å få byggene på tomten til å passe med de rå og skogkledte omgivelser, og visjonen om å holde en høy miljøprofil i området, ønskes materialer på bygningsmassen som speiler dette. Det er derfor målet at det på alle bygg brukes langtidsholdbare naturlige materiale som er lite forarbeidet, og som patinere naturlig. Som et primært materiale i området brukes trekledninger som skal gråner naturlig. Sekundært kan det suppleres med andre naturmaterialer som murstein/bekledningstegl, sink, eloksert aluminium, betong/puss, og fibersement plater.

Som en kontrast til den utstrakte bruk av tre kledninger i området bør leilighetsprosjektene primært utføres i andre langtidsholdbare naturlige materiale. Hver av de 3 leilighetsbygg kan med fordel hver især ha forskjellig kledning eksempelvis, skiferkledning, bekledningstegl og korrugerte aluminiumsplater/fibersement plater.



Eksempler på kledninger for leilighetsbyggene BBB1-BBB3. Tv. Skiferkledning m. bekledningstegl th. korrugerte aluminiumsplater

Generelt oppfordres til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater (Se avsnitt om fibersementplater).



NCS S 1020-Y10R



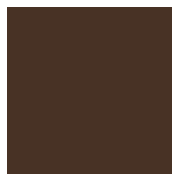
NCS S 2030-Y10R



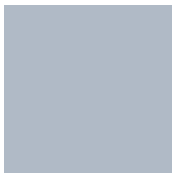
NCS S 2570-Y70R



NCS S 4040-Y80R



NCS S 8010-Y50R



NCS S 2010-R80B



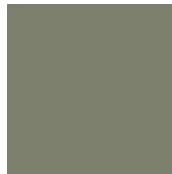
NCS S 4020-B



NCS S 5502-B



NCS S 4020-G50Y



NCS S 5010-G50Y



NCS S 6030-G50Y

Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.

FASADER MATERIALER

Tre kledning (primær kledning)

For liggende tre kledning tillates kun bruk av spilekledning eller dobbeltfalset kledning med endepløyning slik at skjøtene mellom bordene blir tettest mulig. Sistnevnte kledningstype kan også benyttes som stående kledning. Liggende kledning lagt som «vestlands panel» kan også benyttes. I tillegg vil det for stående kledningstyper tillates bruk av letekledning. Det tillates eksempelvis ikke enkel liggende kledning uten fals, eller tømmermannskledning med profilert overligger.

Det oppfordres til bruk av:

Skandinavisk eik eller furu og osp behandlet med jernvitrol, eller varmebehandlet slik trevirket fremstår naturlig grått. Treverk kan også males sort. Royalimpregnert kledning upigmentert, grå eller sort kan også brukes. Andre malte farger tillates ikke.



Eksempel på patinert eik spiler kledning tv. Og jernvitrol behandlet furu th.

Murstein/bekledningstegl (sokkel/tak)

Murstein/bekledningstegl kan brukes som materiale på sokkel/sokkeletasje. Viktig at mursteinsfarge er samstemt med tre kledning. Bekledningstegl som eksempelvis typen Petersen Cover, Wienerberger URBAN og Komproment kan også brukes som tak materiale.

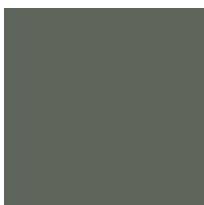


Eksempel på bekledningstegl tv. Eksempel på bra samstemt møte mellom tre kledning og murstein i sokkeletasje th.

Betong og puss (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Lys betong kan brukes som fasade material i sokkel etasje, og som innslag oppover i etasjene.

Sokkel etasjen kan også pusses, da i mørkere farger som: Sto 36230, og Sto 37200 eller tilsvarende



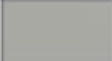
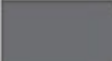
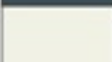
Eksempel på bruk av lys betong i sokkel etasje tv. Eksempel på puss i sokkel etasjen th.

Fibersementplater (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Fibersementplater kan benyttes som sokkelfasade materiale, eller som materiale rundt inngang, utgang balkong/veranda eller på garasje/bod. Platene må ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være slette uten grov tekstur, og skru til montering av platene må ha tilsvarende farge som platene. Viktig at komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørrinnsettinger.



Cembrit Patina

Farge	Cembrit Patina	Nærmeste NCS	Tidligere Cembrit Classic
	P 020	S 2502-B	Granite (967)
	P 050	S 5500-N	Graphite (922)
	P 070	S 5502-B	Flint (921)
	P 222	S 0502-Y	Pearl (901)

Eksempel tv. på plassering av fibersementplater hvor vindu og plater passer sammen. Utdrag th. fra Cembrit katalog på de farger og typer som kan benyttes.

Cembrit anbefales brukt som leverandør av fibersementplater og da i nedenstående farger og varianter:

Cembrit Patina: P070, P020, P222,

Cembrit Transparent: T242, T171, T111, T383, T515, T626, T737

Cembrit Cover: C550, C640, C670, C360, C390, C760, C050

Cembrit Construction.

Metallplater (tak og sekundært fasademateriale)

Sink og elokserte aluminiumsplater som Plannja, benyttes primært som takkledning, alternativt som sekundært fasademateriale rundt inngang, utgang balkong/veranda, karnapper eller på garasje/bod.

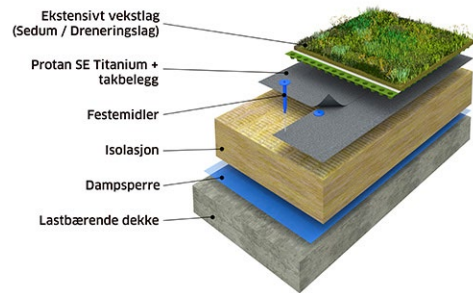
Flate takstein som Zanda minster eller Turmalin. Fargen bør være i lysgrå for å korrespondere med de lys sink og aluminiums tak.



Eksempel på enkelt og presist utført sinktak tv. Eksempel på aluminiums tak midt. Th. Minster betong stein

Grønnetak

På bygg med flate tak skal det benyttes grønt tak av typen Sedum eller annen type beplantningslag som krever lite vedlikehold og hjelper å fordrøye regnvann.



Eksempel på sedumtak tv. mulig oppbygging av sedumtak th.

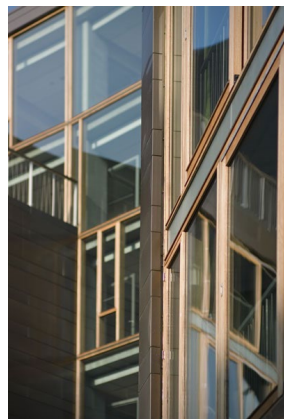
DETALJER

Beslag og nedløp

Farger på beslag og nedløp skal vær i sink eller et sinkfarget materiale. Om huset er svart malt skal sink fargen likevel bibeholdes på beslag og nedløp.

Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur, samt det overordnede arkitektoniske uttrykket for området. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene. Solavskjerming skal integreres i bygningsvolumet. Som de øvrige materialer på tomten skal vinduer utføres i naturlig og lite forarbeidet materialer. Vinduer kan utføres i eloksert aluminium (aluminiums beslåtte tre vinduer), eller i tre som tilsvarer fasadens tre kledningen. Vinduer skal være utført i eloksert aluminium eller i tre, selv om huset er svart malt.



Eksempel på forskjellig farger av eloksert aluminium tv. Eksempel på blanding av eik og eloksert aluminiums vindu midt. Eksempel på vinduer i eik th.

Rekkverk

Rekkverk skal være en naturlig del av arkitekturen, eller så diskret så mulig, uten markante beslag og stolper. Hvor rekkverk integreres i arkitekturen vil de være naturlig at det er utført som eksempelvis trespiler i samme trevirke som fasaden. Rekkverk kan også utføres som diskret spiler i galvanisert stål.



Eksempel på tre spiler rekkverk tv. Eksempel integrerte rekkverk i tett fasade midt. Eksempel på diskret rekkverk i galvanisert stål th.

Detaljering

For å tilfredsstille det moderne uttrykket for området skal detaljer som for eksempel vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinnramminger. Viktig at nedløpsrør og beslag og eventuelle pipe, takvinduer og oppstikk integreres mest mulig sømløst i takutformingen/arkitekturene.



Tv. eksempel på presis og enkel detaljering av nedløpsrør og overgang tak-fasade. Th eksempel på bra integrert pipe og oppstikk i aluminium.

Postkasser

Alle felles utendørs postkassestativer skal utformes enhetlig enten pulverlakkert i kontrast fagene (s.6) eller i galvanisert stål. Over postkasser utformes enkelt, pultformet tak av sink eller pulverlakkert aluminium. Leilighetsbygg skal ha innendørs postkassestativ eller i forbindelse med et overdekket inngangsparti. På leilighetsbygg med 4 boenheter eller mindre kan det tillates frittstående poststativ.

TEKNIKK OG KONSTRUKSJON

Utvendig teknisk installasjoner

Dette må søkes integrert i arkitekturen.

Solcellepanel

Det nye boligprosjektet Drangsvann tar miljøet på alvor og oppfordrer til solcellekraft på hvert eneste hustak. Med denne fornybare energien setter vi en ny standard for utbyggingen i Kristiansand.

Hver bolig skal tilrettelegges med rørføringer fra sikringsskap/teknisk rom til tak slik at man enkelt kan etter montere solcellepanel.