



SPIKKESTAD SENTRUM
BYGULVSPLAN 22.05. 2024

INNHALDSFORTEGNELSE

BYGULVSPLAN - SPIKKESTAD SENTRUM

1. BAKGRUNN OG VISJON

2. DAGENS SITUASJON

3. MEDVIRKNINGSPROSESS

4. STRATEGI FOR UTVIKLING

5. DETALJER I OMRÅDEPLANEN

6. GATEROM OG OVERGANGER MELLOM
PRIVATE/OFFENTLIGE AREALER

7. REFERANSER

8. TOLKINGER AV OMRÅDEPLANEN

9. VEDLEGG

HENSIKTEN MED BYGULVSPLANEN

BYGULVSPLAN

Tidligere Røyken kommune vedtok "Områdeplan for Spikkestad sentrum", 18.06.2015. Planen legger til rette for en urban sentrumsutvikling i tilknytning til Spikkestad stasjon og det nye bytorget. Hensikten med planen er å utvikle Spikkestad til en attraktiv, intim og levende stasjonsby.

I samråd med "Nye" Asker kommune, er det besluttet å utarbeide en Bygulvsplan som et veiledningsdokument til områdeplanen.

Hensikten med Bygulvsplanen er å legge føringer for utforming av mellomrommene mellom de ulike kvartalene, definere bruken av 1.etasjene og vise prinsipper for utforming av og møter mellom private og offentlige rom. Bygulvsplanen angir også plassering av særlig viktige akser og forbindelser.

Bygulvsplanen skal sikre at de overordnede prinsippene ivaretas gjennom de ulike utbyggingstrinnene og detaljplanene. Illustrasjonene er ment å vise eksempler og prinsipper for utforming av offentlige byrom og gateløp.

Grunneierforum er enige om å utvikle Spikkestad sentrum til en innbydende Stasjonsby med en tydelig identitet og attraktive møteplasser. Det er enighet om utforming av mellomrommene

mellom kvartalene, plassering av utadrettete fasader, opparbeidelse av forbindelseslinjer, fargepalett og materialbruk.

Det har blitt gjennomført medvirkning med beboere og ungdomsskoleelever på Spikkestad, der det kom frem både hvordan Spikkestad blir brukt i dag, og hva man ønsker seg for fremtidens Spikkestad. Innspillene er hensyntatt i utarbeidelsen av Bygulvsplanen.

Vurdering av bygningsstruktur og organisering av bebyggelsen, vil avhenge av videre betraktninger knyttet til trafikk, støy, solforhold, grunnforhold mm., og vil avklares i hver enkelt detaljplan. Også øvrige føringer gitt i områdeplanen, som høyder, bokvalitet og utnyttelse for de enkelte delfelt, vil bli utredet og redegjort for i de enkelte detaljplanene.

Dersom det ved utarbeidelse av detaljplan konkluderer med at skisserte prinsipper vist i Bygulvsplanen ikke er gjennomførbare eller gunstige, skal valg av alternativ løsning redegjøres for i den aktuelle detaljplanen.

BAKGRUNN

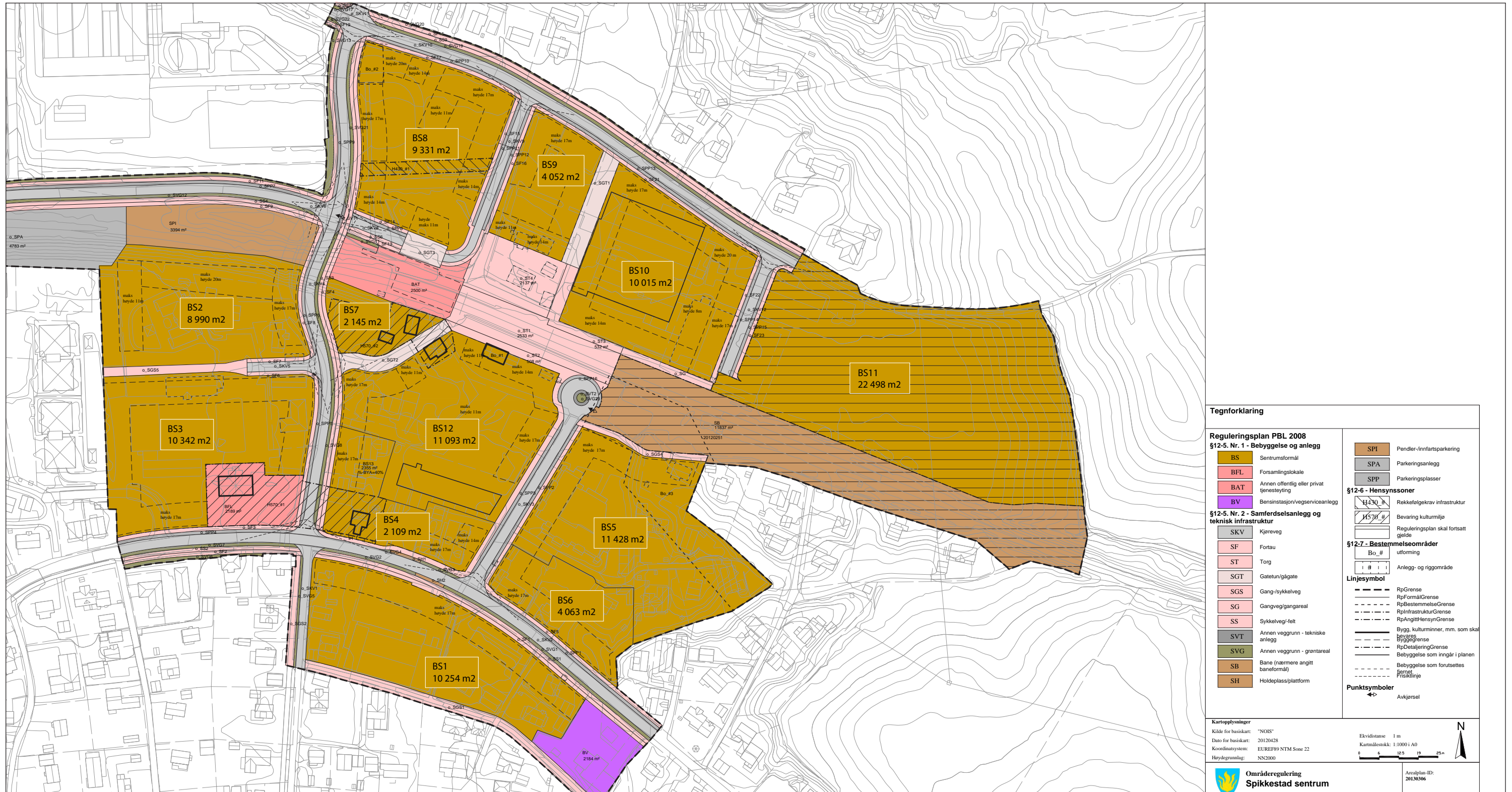
GRUNNEIERFORUM

Grunneierforumet ble etablert 18.04.22, med ønske om å samarbeide for å få til gode løsninger for etablering av et godt og levende Spikkestad sentrum.

Grunneierforumet består av følgende aktører innenfor feltene BS1, BS2, BS7, BS8, BS9, BS10 og BS12 i områdeplanen:

Pilares Eiendom AS (Spikkestad Utvikling AS)
Conceptor Bolig AS
Askerhalvøye Eiendom AS (Spikkestad Bolig AS)
Røyken Eiendom AS (Asker kommune)
Bane Nor Eiendom AS
Avanti Eiendom AS
Bølstadveien 1 AS

INTENSJONER I OMRÅDEPLANEN



§1 "Hensikten med planen er å utvikle Spikkestad til en attraktiv, intim og levende stasjonsby. Spikkestad sentrum skal gis visuelle kvaliteter gjennom fokus på design, materialbruk og vegetasjon.

Området skal ha gode byrom og forbindelser som gir mulighet for opphold og aktivitet gjennom hele året. Byens bebyggelse skal ha en menneskelig skala, romme ulike funksjoner og tilpasses beboere i alle aldre."

AKTUELLE BÆREKRAFTSPRINSIPPER



GOD HELSE - Utviklingen skal bidra til god folkehelse ved å sikre attraktive møteplasser og aktiviteter, samt legge godt til rette for gående og syklende.



GOD UTDANNING - Utviklingen skal bidra til å sikre gode og trygge forbindelser til både barne- og ungdomsskolen for skolebarna



INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR - Utviklingen skal bidra til etablering av nye, sentrale arbeidsplasser.



BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN - Utviklingen skal bidra til etablering av et inkluderende, trygt og bærekraftig lokalsamfunn.



STOPPE KLIMAENDRINGENE - Utviklingen skal bidra til fortetting rundt kollektivknutepunkt. Etablering av sentrale boliger og næring, vil kunne bidra til at flere kan gå/sykle eller reise kollektivt til alle viktige funksjoner.



SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE - Utviklingen inkluderer lokalsamfunnet der innbyggerne opplever tilhørighet, og hvor innbyggere i alle aldre deltar gjennom inkluderende prosesser.



SPIKKESTAD 2030: STEDET FOR DE GODE HVERDAGENE

AKTIVE UTEROM
PARKLIV OG KORT VEI TIL MARKA



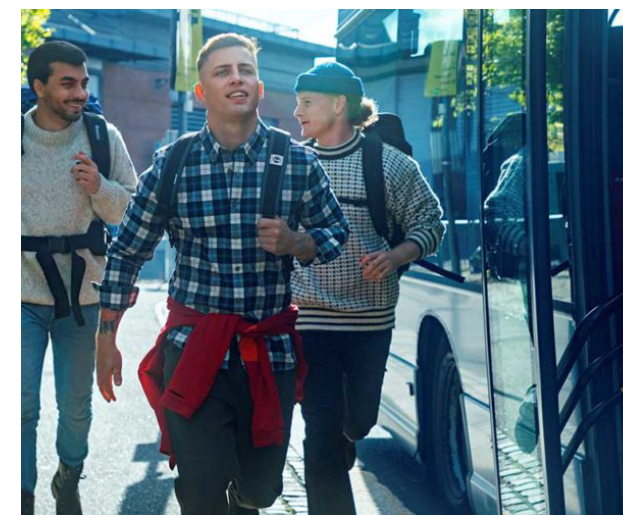
SOSIALE MØTEPlassER
KAFÉLIV OG NÆREMØTER



KOMPAKT BY-, BO- OG ARBEIDSMILJØ
TILGANG TIL DET DU TRENGER



GODE FORBINDELSER
TILGJENGELIG KOLLEKTIVTILBUD



BYGULVSPLAN UTFORMING OG IDENTITET

Bygulvsplanen bidrar til å gi føringer for å få en helhetlig og samlet utvikling, som vil bidra til å styrke identiteten til Spikkestad sentrum.

Nye bygninger og anlegg skal utformes i samspill med Spikkestads gode eksempler og kvaliteter.

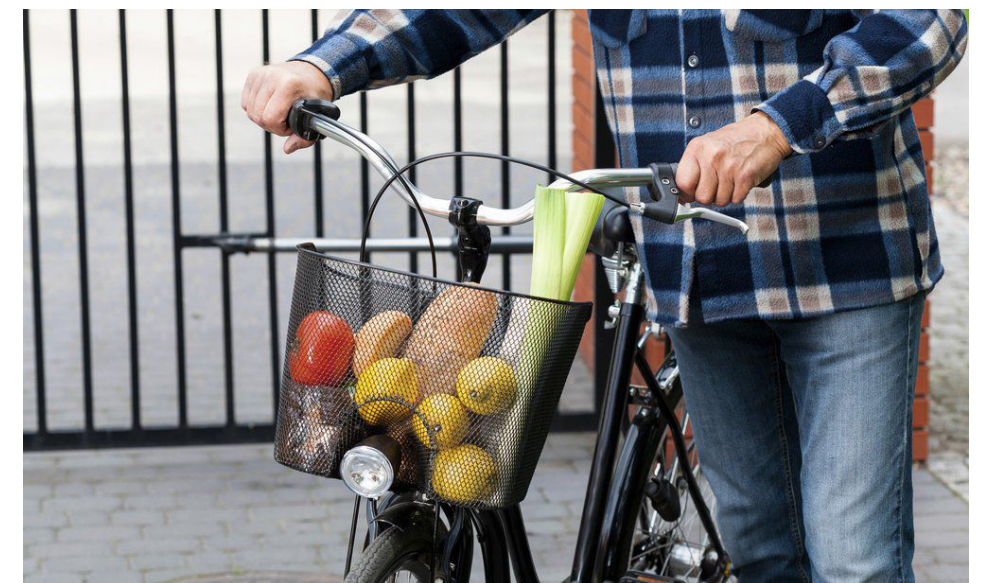
Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Byggetiltak skal ha en god tilpasning til området gjennom materialbruk og fargesetting. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

Spikkestad grunneierforum ønsker å skape attraktive møteplasser. Torget er allerede etablert og skal videreutvikles i tilknytning til ny bebyggelse. Bebyggelsen som rammer inn torget, utforming av fasadene 1.etasjer og kantsonene blir viktige for å skape liv og aktivitet i sentrum.



I førsteetasjene mot torget og jernbanestasjonen kan det være aktuelt med co-working og caféer for de som pendler eller bor i området.



På Spikkestad er det korte avstander til butikken og det du ellers trenger i hverdagen. Det er også rom for å arrangere Bondens marked på torget.



Spikkestad Torg vil kunne romme midlertidige arrangementer og nabolagsmøter som tilfører liv i gatene.



Stasjonscaféen og etablering av nye utadrettede virksomheter i første-etasjene vil være viktig for å tilby møteplasser som skaper byliv.



På Spikkestad torg er det lek med vann, og sammen med utviklingen av ny park og lekeområde på nordsiden av torget vil gi et sosialt og aktivt byrom for alle.



På torget og i gatetunene er det viktig med aktive kantsoner med varierte oppholdsplasser. God og variert materialbruk med bruk av romskapende vegetasjon er viktige kvaliteter for at folk vil oppholde seg i byrommene.

2. DAGENS SITUASJON



NYE STASJONSVEI, MOT SPIKKESTAD TORG



NYE STASJONSVEI, FRA SPIKKESTAD TORG



NYE STASJONSVEI, MOT DET GAMLE ELOPAK-BYGGET



TEGLVERKSVEIEN, MOT SPIKKESTAD TORG



SPIKKESTAD TORG, SETT FRA VANNspeilet/SYKKELHOTELLET



STASJONSCAFÉEN



SPIKKESTAD TORG, SETT FRA KIRKETORGET



KIRKETORGET, MOT INDUSTRIVEIEN



KIRKEPARKEN, FORBINDELSE TIL SPIKKESTAD TORG

SAMMENLIGNING SPIKKESTAD TORG



SPIKKESTAD TORG, ASKER
ca 4465 m²



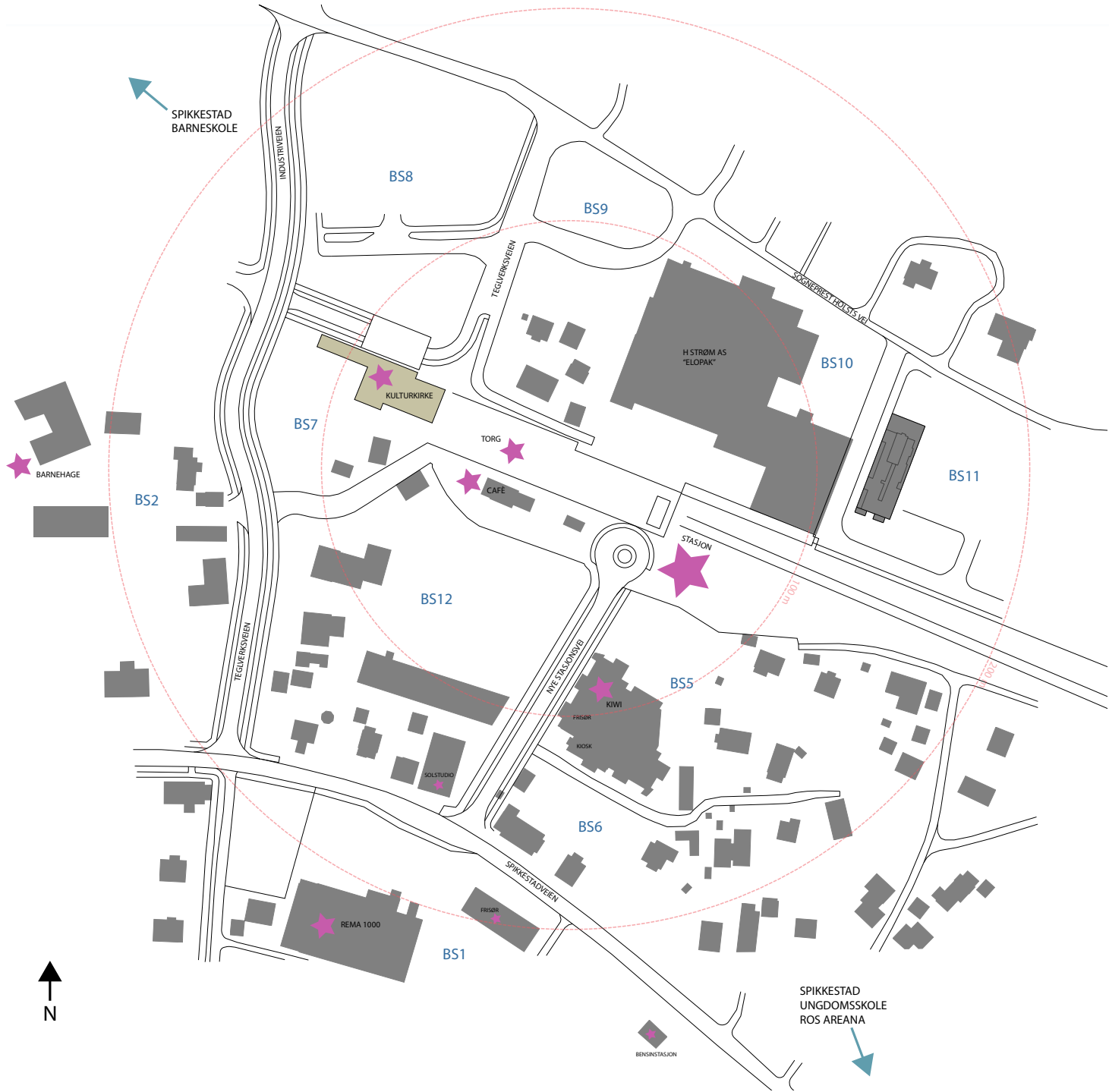
HEGGEDAL TORG, AKSER
ca 5080 m²



BRAGERNES TORG, DRAMMEN
ca 7980 m²

Illustrasjonen viser størrelsen på Spikkestad torg sammenlignet med andre torg.
Torget er stor nok til å romme et variert program som kan gi tilbud til alle Spikkestads beboere.

DAGENS SITUASJON



FUNKSJONER

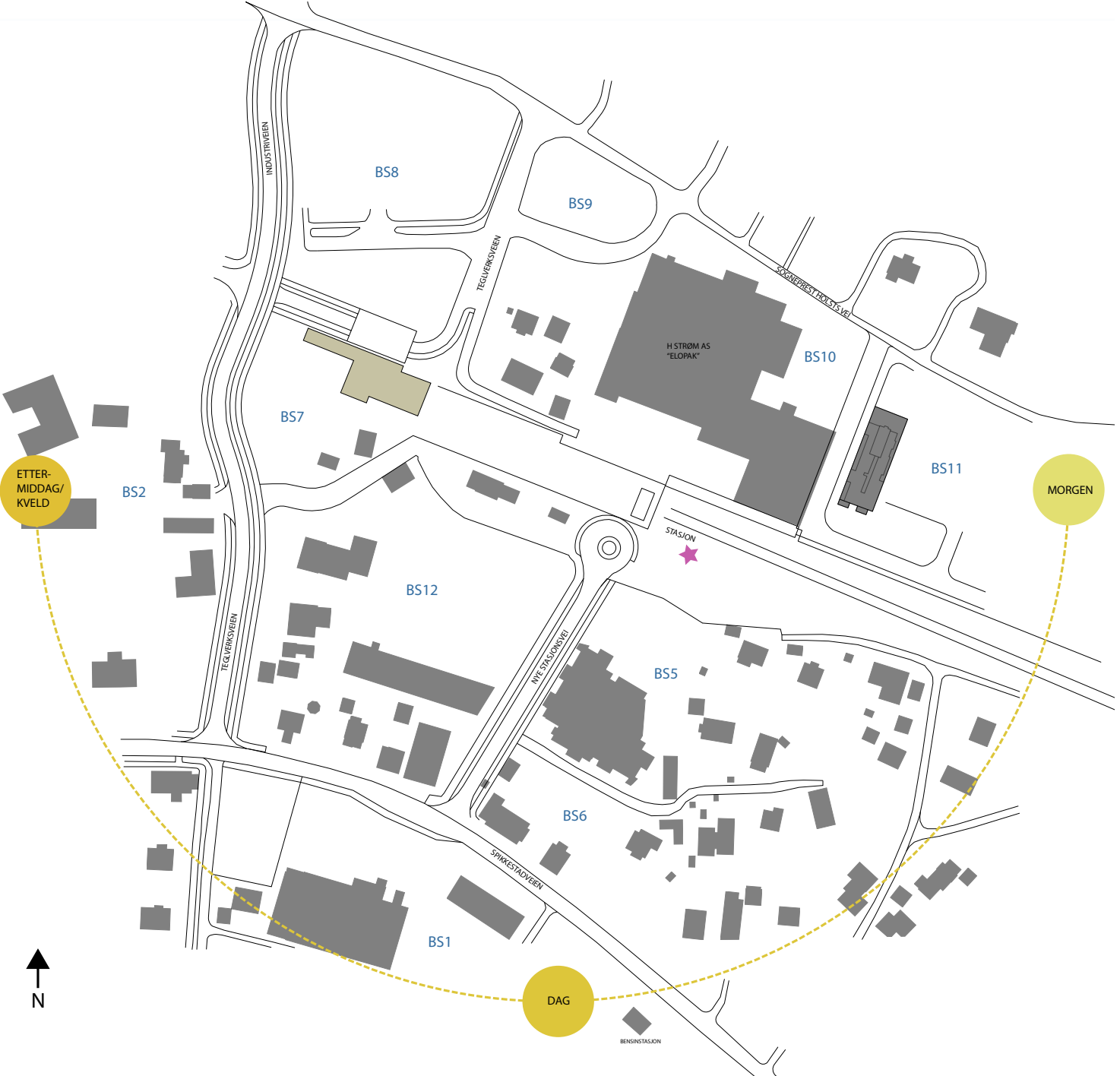


KULTURMINNER

DAGENS SITUASJON



STØY

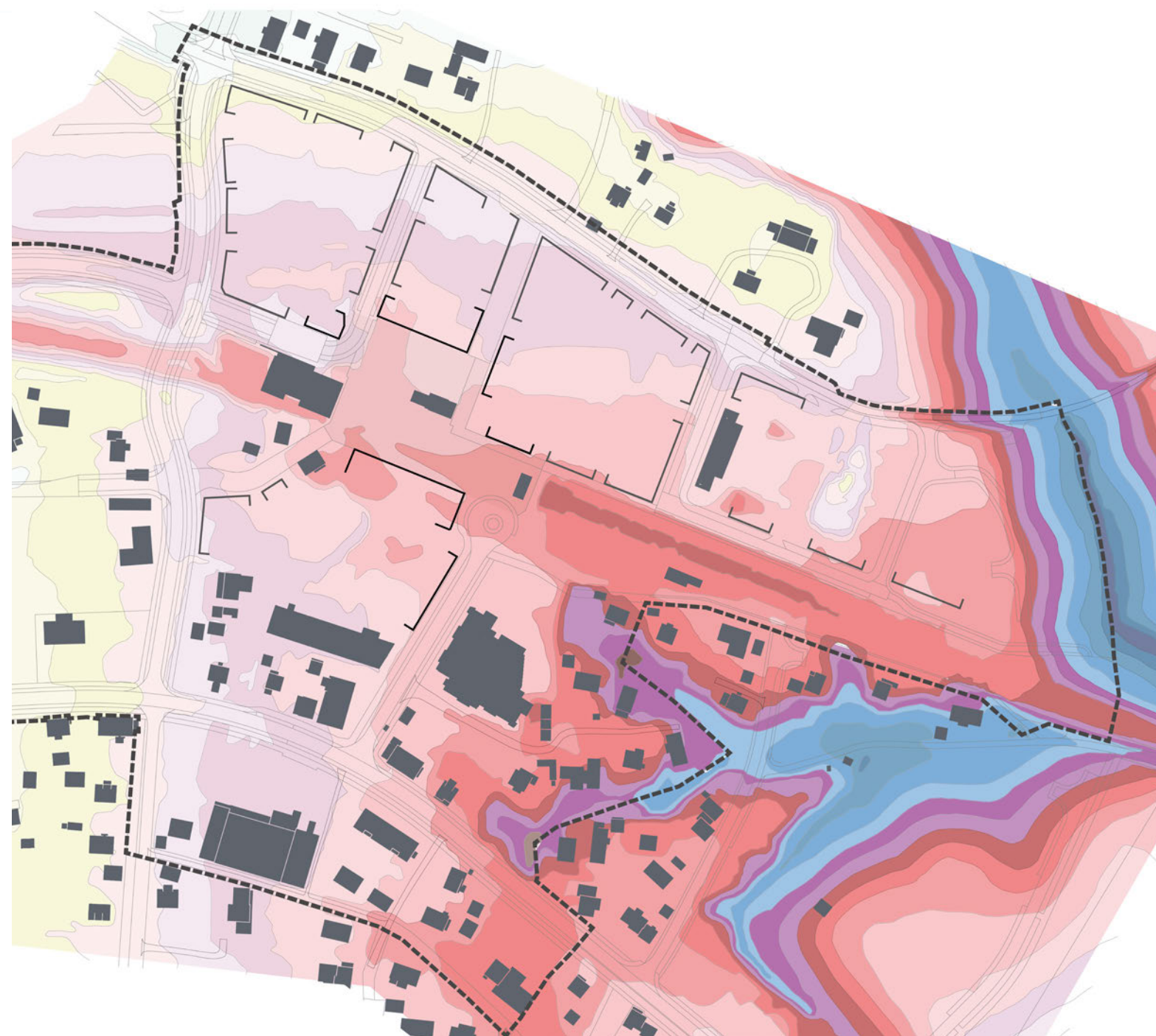


SOLGANG

DAGENS SITUASJON



FORBINDELSER



HØYDEKART

TEGNFORKLARING

	Kote 146-147		Kote 143-144		Kote 140-141		Kote 137-138		Kote 134-135		Kote 131-132
	Kote 145-146		Kote 142-143		Kote 139-140		Kote 136-137		Kote 133-134		Kote 130-131
	Kote 144-145		Kote 141-142		Kote 138-139		Kote 135-136		Kote 132-133		Kote 129-130

3. MEDVIRKNINGSPROSESS

OPPSUMMERING FOLKEMØTE - VÅREN 2022

1. HVA ER DET BESTE VED Å BO PÅ SPIKKESTAD?

Kommunikasjon, natur, idrettstilbud, miljø (menneskelig), lav boligpris, ledige tomter, skoler og barnehager, butikktilbud, trygghet, jobb i nærheten, frivilligheten

2 BEHOV

A. HVA SAVNER DU PÅ SPIKKESTAD?

Apotek, bibliotek, vinmonopol, serveringssteder, butikker, kommunikasjon, innbyggertorg, ungdomstilbud, liv i sentrum, kultur-tilbud, sykkelvei til Røyken mm.

B. HVA VIL VÆRE VIKTIG FOR DE SOM VURDERER Å FLYTTE TIL SPIKKESTAD?

Kommunikasjon, natur, skoler og barnehager, idrettstilbud, riktige boliger, kultur, lokale arbeidsplasser, boligpriser

C. HVORDAN SKAPE LOKALE ARBEIDSPASSER?

Næringstomter, kontorlokaler, lave leiepriser, levende sentrum

3. UTFORDRINGER OG MULIGHETER MED PLANLAGT VEKST:

UTFORDRINGER: kapasitet på skoler og barnehager, veier og trafikk, infrastruktur, press på marka, blokkbebyggelse, gang- og sykkelveier, støy, mister grønne lunger.

MULIGHETER: handel & service, lokale arbeidsplasser, kulturtilbud, kommunikasjon, kommunale tilbud, fritidsklubb, serveringssteder, yngre blir boende.

4. ORD SOM BESKRIVER SPIKKESTAD I FREMTIDEN:

Kommunikasjon, natur, godt skoletilbud, gode tilbud til ungdom, inkluderende samfunn for alle, mangfoldig boligtilbud, gode veier, folk blir boende, trygghet, god infrastruktur, gode idrettstilbud



OPPSUMMERING MEDVIRKNING MED ELEVER FRA SPIKKESTAD UNGDOMSSKOLE 21.10.2022

MULTIKULTURELT
GODE IDRETTSTILBUD
GLAD I Å BRUKE MARKA
STORT OG GODT UNGDOMSMILJØ

SAVNER TILBUD/MØTEPLASSER
UTOVER IDRETT LITT KJEDELIG
DÅRLIG BUSSTILBUD

Hva slags tilbud for ungdom bør ligge i nye Spikkestad sentrum?

SPIKKI

- Høyt og lavt-park (bør ligge utenfor sentrum)
- Kino
- Bowling
- Café
- Bibliotek (sosial møteplass)
- «Maccern»
- Bakeri
- Ungdomsklubb
- Aktivitetssal
- Flere spisesteder
- Treningscenter med spesielle tilbud til ungdom
- Volleyballbane og innebandybane (kan ligge på ROS arena)

Hva må vi tenke på for å møte den store veksten på Spikkestad?

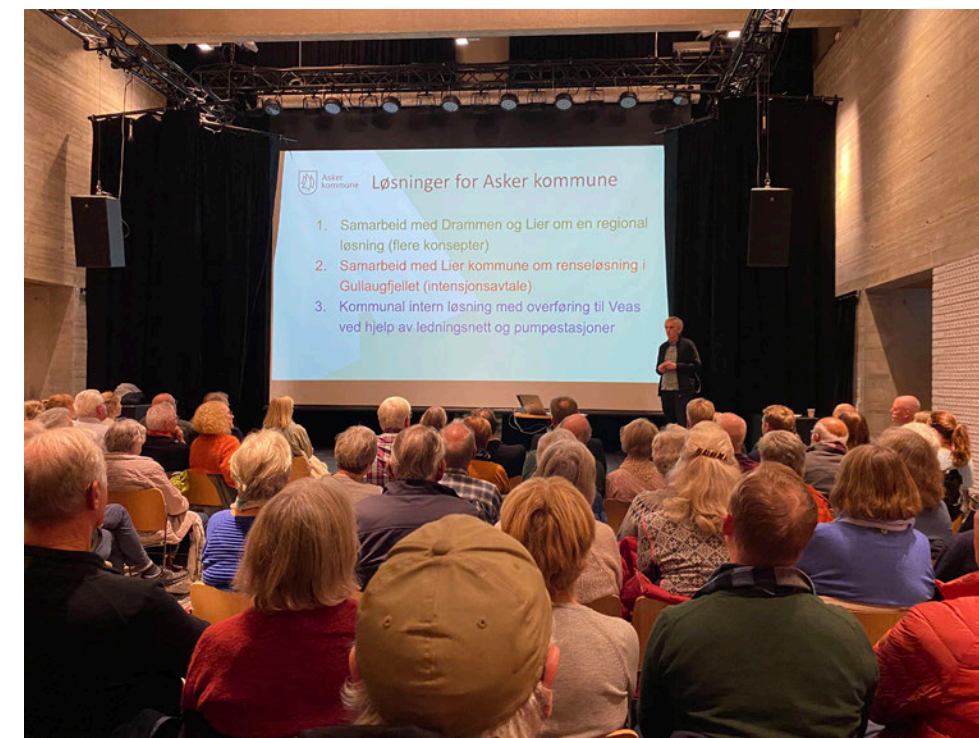
SPIKK

- Skolekapasitet
- Bedre og billigere buss
- Bro over togstasjonen
- Butikker også andre steder enn på Spikkestad (Hyggen)
- Pusse opp og utvide barneskolen
- Tryggere skoleveier og flere lysregulerte kryss
- Flere møtesteder
- At vi ikke bygger for tett og tar vare på grøntområder
- Sykkelparkering med mulighet til å låse sykkelen
- Flere lekeplasser
- Bedre merking av sykkelveier
- Flere småbutikker
- Ikke boliger i førsteetasjene
- ROS Arena bør være åpen hele tiden
- Tog til Drammen
- Ikke send kloakken ut i Drammensfjorden
- Flytt en av matbutikkene til et annet sted enn sentrum (nærmere der folk bor)
- Flere og bedre sykkelveier
- Ta i bruk Elopak-bygget til noe brukbart



VIDEREFØRING AV INNSPILLENE

- Bygulsplanen gir tydelige føringer for å konsentrere tilbudene/aktivitetene, slik at det blir bedre grunnlag for næringsutvikling.
- Gjennom arbeidet med bygulsplanen, har det vært fokus på å skape møteplasser. Mulige planer for innbyggertorg og boktilbud vurderes.
- Bygulsplanen bidrar til å skape utendørs møteplasser med ulike aktiviteter.
- Bygulsplanen bidrar til å skape attraktive og trygge forbindelser med flere smettveier gjennom kvartalene.
- Bygulsplanen bidrar til å styrke Spikkestad sin identitet ved å legge føringer for utforming for de videre detaljplanene.
- Bygulsplanen bidrar til å gi gode og tydelige overgangssoner mellom offentlige og private arealer



4. STRATEGI FOR UTVIKLING

SONER

Diagrammet viser sammensettingen av gatetun, handlegate, adkomstgater, torg og utbyggingsområdene definert i Områdeplanen med gateprofiler beskrevet i tilhørende formingsveileder. Gateprofilene presiseres og diskuteres videre i hver detaljregulering.

Torget er tyngdepunktet på Spikkestad som knytter sammen handel, servering, kultur, bomiljø og kollektivknutepunkt.

TEGNFORKLARING

- Spikkestad Torg
- Festplassen
- Offentlig torg
- Kirkebakken
- Lekepark
- Servering
- Kollektivknutepunkt
- Nye Stasjonsvei
- Gatetun
- Adkomstgate
- Pendlerparkering for bil og sykkel
- BSX Utbyggingsområder områdeplan
- Eksisterende bygg
- Jembanelinje
- Prosjektgrense



Illustrasjonen viser planens inndeling i ulike soner og kvartalstruktur innrammet av de ulike gatetypene.

GRØNNSTRUKTUR OG KULTUR

Den eksisterende grønnstrukturen skal forsterkes med grønne lunger og korridorer. Det skal være grønne omgivelser rett ved der folk bor.

Forbindelsen til marka skal synliggjøres inn på torget og det skal være enkelt å finne veien ut i naturen både sommer og vinter.

Kommuneplanens kulturakse skal bli mer synlig. Oldtidsveien blir lettere tilgjengelig via kulturaksen over torget. Spikkestads industrihistorie kan vises frem og forsterkes sammen med den historiske og verneverdige bebyggelsen som fremheves i sine gaterom. Kulturaksen inviterer til nærtur og opplevelse og kan være stedet for fremtidige kunstprosjekt.

Aksene vil kunne bli fremhevet ved bevisst bruk av dekke, belysning, beplantning og møblering. I tillegg vil bebyggelsesstrukturen bidra til å tydeliggjøre aksene.

TEGNFORKLARING

Grønnstruktur

-  Park/ grønn lunge
-  Utmark
-  Kulturlandskap

Akser

-  Grønn akse
-  Kulturakse

Barrierer

-  Bilvei
-  Jembanelinje
-  Viktige bygg i kulturaksen
-  Fasade: Nye bygg
-  Eksisterende bygg



Illustrasjonen viser viktige akser som skal binde sammen grønnstrukturen og kulturminnene.

BEVEGELSESLINJER

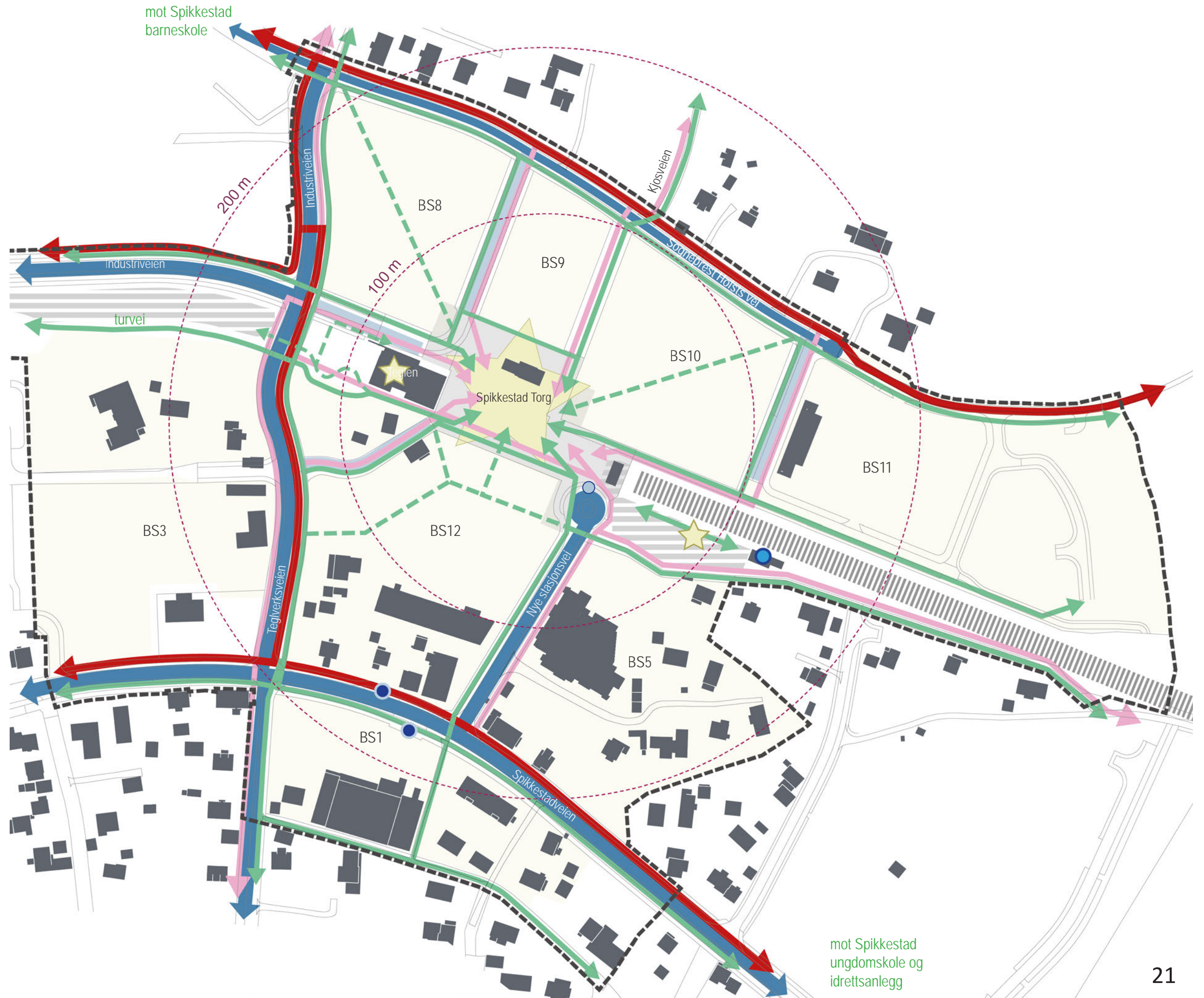
Det skal legges særlig godt til rette for myke trafikanter og deres bevegelser gjennom og inn i området. Torget defineres som det viktigste målpunktet.

De røde sirklene (100m og 200m) viser tydelig et kompakt sentrum, hvor alle tilbud er innen rekkevidde til fots. Mobilitetsplanen for regionen ivaretas i planen.

Med nærheten til jernbanestasjon og god veiforbindelse til Drammen ligger det veldig godt til rette for en videre utvikling av kollektivtilbudet med hyppigere togavganger og flere bussforbindelser.

TEGNFORKLARING

-  Bilvei
-  Kjørbar adkomstvei
-  Hovedsykkelrute
-  Sykkelforbindelse
-  Ganglinjer
-  Snarveier
-  Pendlerparkering for bil og sykkel
-  Målpunkt
-  Bussholdeplass
-  Jernbanestasjon
-  Prosjektgrense
-  Eksisterende bygg
-  Taxi: Av- og påstigning



Illustrasjonen viser et hieraki av gater og forbindelseslinjer for fotgjengere og syklister. Kjørveiene er plassert i randsonene og inn mot stasjonen.











OVERVANNSHÅNDTERING

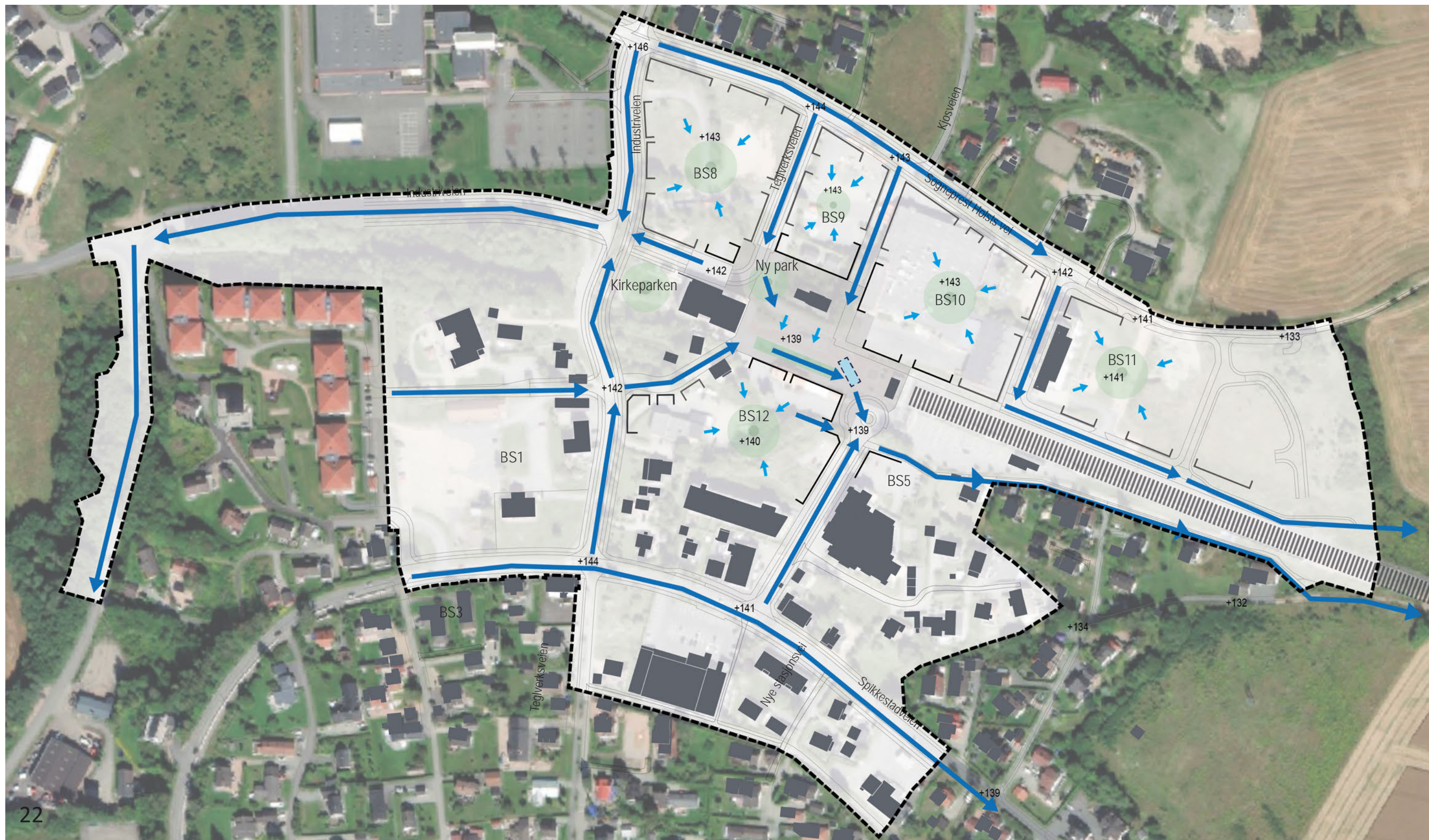
Flomveier er vist med blå piler i henhold til VA-rammeplan. Overvann ledes kontrollert i etablerte lavbrekk på hver side av sporområdet og ledes mot lavbrekket mot øst.

Hvert kvartal skal ta hånd om sitt overvann inne på sitt område.

VA-plan viser mer prinsipper og enkelte detaljer for løsninger.

TEGNFORKLARING

- | | | | | | |
|---|-------------------|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Prosjektgrense |  | Eksisterende regnbed |  | Eksisterende overvannslinjer |
|  | Fasade: Nye bygg |  | Eksisterende fordrøyningsmagasin |  | Overvann håndteres i eget prosjekt |
|  | Eksisterende bygg |  | Park/ grønn lunge |  | Overordnet flomvei |
|  | Jembanelinje | | | +142 | Kotehøyder er omtrentlige/foreløpige |



NÆRING ÅPENHET MOT GATE

Fra bestemmelsene i områdeplanen:

”§ 12. Fellesbestemmelser for sentrumsformål

§ 12.1

På feltene BS1-13 tillates boliger med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet som forretning, kontor og tjenesteyting/service (kafè, restaurant, kiosk og lignende) med tilhørende anlegg”.

Første etasje ut mot offentlig gate og torg skal etableres med næringsvirksomhet. Det skal være trinnfri adkomst til torget. Torgets høyder er bestemt i ”Spikkestad torg, landskapsplan, helhetlig løsning, LA100”, datert 05.05.2015.

Bygulvsplanens forslag:

Næringsanalysen (utført av Kreutz og co, 22.09.2022) viser et begrenset potensial for næring på Spikkestad, noe som understreker viktigheten av å konsentrere handelen i tilknytning til Spikkestad torg og eksisterende handel. Dette er i motsetning til områdeplanens krav om næringsvirksomhet i alle første etasjer mot torg og gate.

Det er viktig å konsentrere næring og aktivitet slik at det blir et kompakt sentrum, hvor plassering av de ulike funksjonene konsentreres mot torget og handlegata. Det er avgjørende å legge til rette for ”riktig funksjon til riktig sted”. De ulike tilbudene og aktivitetene skal forsterke og supplere hverandre. Ved for stor utbredelse av næring og aktivitet/fellesfunksjoner vil opplevelsen av et sentrum pulveriseres.

Grad av åpenhet indikerer hvor de mest aktive fasadene bør være med tanke på innhold og aktivisering av bygulvet.

Det skal også legges til rette for å utvikle arbeidsplasser med lokaler for co-working og ulike former for tjenesteyting. Varierte lokaler tilrettelagt for smånæring og handel vil bidra til å aktivisere gatene og torget.

Illustrasjonen viser hvor det anbefales utadrettete fasader i 1. etasje. Blå stiplet linje viser hvor det skal være svært åpne fasader, mens heltrukket lilla linje viser delvis åpne fasader.

Funksjoner



Ny utadrettet næring



Eksisterende næring



Ny utadrettet virksomhet (næring/fellesfunksjoner)

Grad av åpenhet



Høy grad av åpenhet i fasade



Middels grad av åpenhet i fasade



BOLIG MØTE MED GATE

Overgangene mellom bolig og de ulike gatetypene gir ulike premisser for løsninger i møtet mellom fasader og gate. Målet er å skape gode bomiljø samtidig som kvalitetene i de offentlige rommene ivaretas.

Overgangene fra offentlige til private areal skal være gjennomarbeidet og tydelige. Fellesfunksjoner kan være halvoffentlige og ha mindre aktive fasader. Dette kan være treningssenter, vaskeri eller felles lokaler for et boligfelt. Boliger sentralt plassert i tilknytning til torget og sentrale gatetun foreslås å etableres med høye 1.etasjer for fleksibilitet, og som imøtekommer et mulig fremtidig næringsbehov. Utstrekning av fleksibel første etasje må tilpasses terrengforskjellen mellom Sogneprest Holst gate og torget. De ulike gatetypene blir beskrevet nærmere i kap. 6.





Fra bestemmelsene i områdeplanen:

"§ 12.7 Krav til fasader og til 1. etasje




Det er et mål å oppnå et levende bymiljø hvor 1.etasje i størst mulig omfang benyttes til fellesfunksjoner som butikk, kafé, utstilling, verksted, felleslokaler eller annen virksomhet som skaper aktivitet og mulighet for samhandling og møter mellom mennesker".

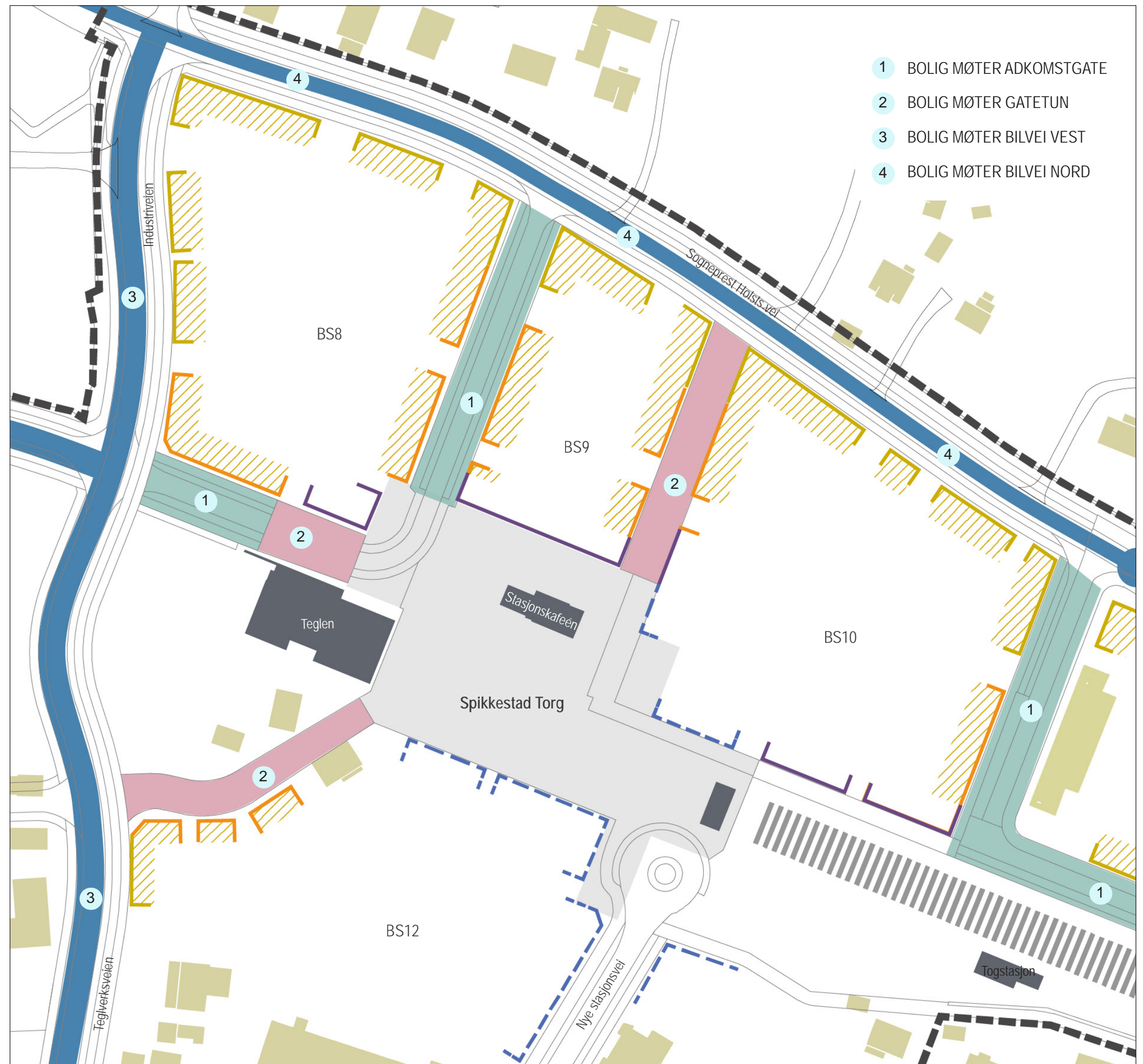
TEGNFORKLARING

Funksjoner

-  Ny bolig
-  Ny bolig med fleksibel/høy 1. etg
-  Eksisterende bolig
-  Ny utadrettet næring/virksomhet

Soner

-  Gatetun
-  Adkomstgate
-  Bilvei



Illustrasjonen viser hvor det tillates boliger i 1.etasje mot gate, og hva slags gate de henvender seg mot.

LOGISTIKK

Illustrasjonen viser prinsipper for logistikk. Røde piler viser innkjøring til parkering, gule sirkler viser renovasjonspunkter, blå, stiplet linje viser hvor det tillates varelevering, og orange linje viser tilrettelagt for gatevarme.

TEGNFORKLARING

-  Pendlerparkering
-  Bilvei
-  Spikkestad Torg
-  Nye Stasjonsvei - "Handlegata"
-  Gatetun
-  Adkomstgate
-  Varelevering tung
-  Varelevering lett
-  Mulig renovasjonspunkt
-  Mulig ny nedkjøring til p-kjeller
-  Eksisterende nedkjøring til p-kjeller
-  Mulig snøopplagspunkt
-  Tilrettelagt for gatevarme (per september 2023)



5. DETALJER I OMRÅDEPLANEN





SENTRUMSKJERNEN FORBINDELSER

Diagrammet viser viktige akser og forbindelser i sentrumskjernen. Næringsstripa skal kunne tilby det folk trenger i hverdagen, og aktiviserer forbindelsen til torget. Kulturaksen syr sammen historiske kulturmiljø med café- og restauranttilbud og trekker folk til torget. Gatetunene som ligger i denne akse bør få et enhetlig uttrykk som understreker rollen og sammenhengen.



På torget er det rom for midlertidige arrangement som bondens marked og festival på festplassen. Grønne lunger og grønne korridorer skal ivaretas og styrkes, med tilknytning til eksisterende grønnstruktur.






TEGNFORKLARING

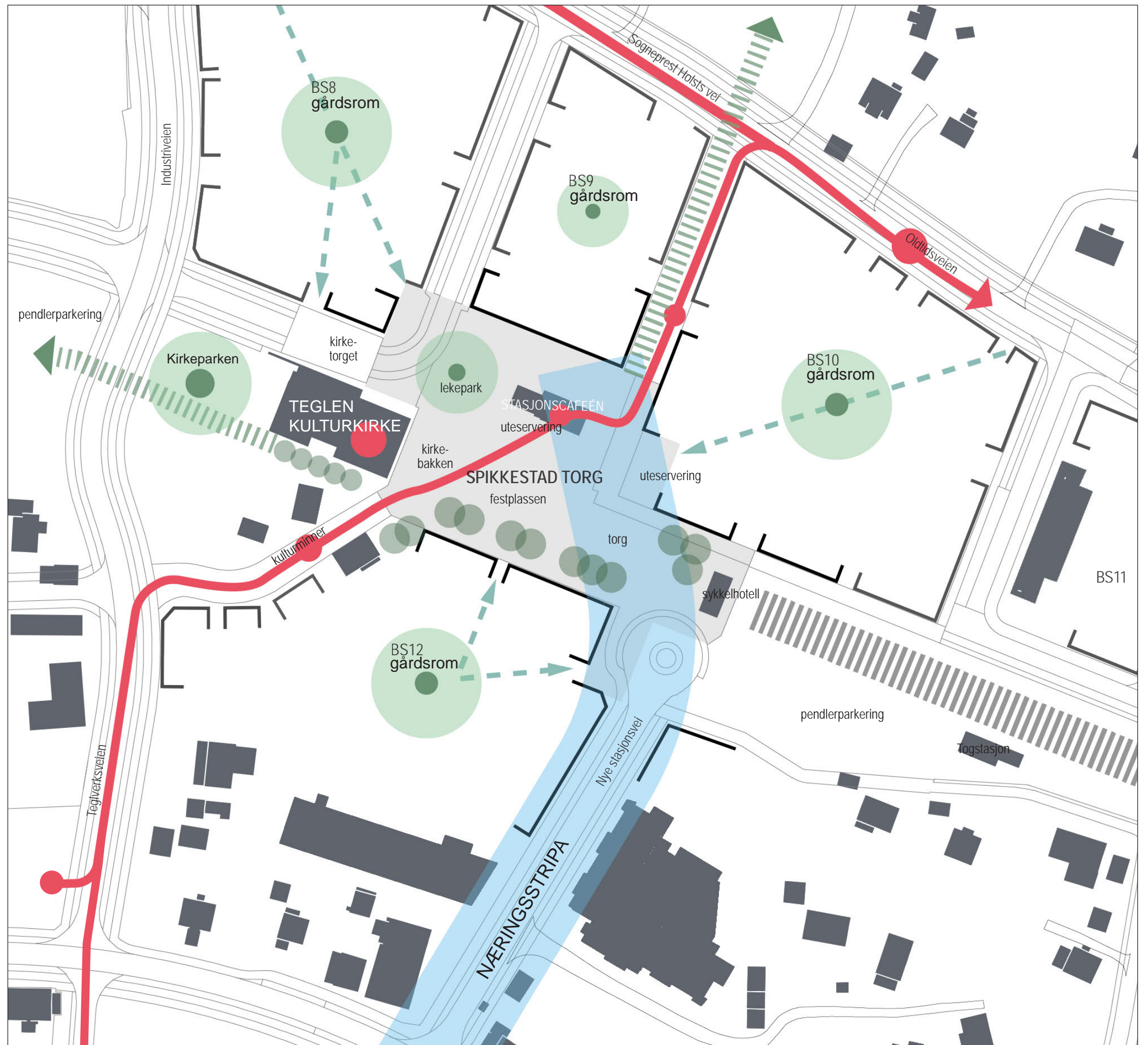
Akser

-  Næringsstripa
-  Grønn akse
-  Kulturakse
-  Snarvei/snett mot torget

Grønnstruktur

-  Park/ grønn lunge
-  Romskapende vegetasjon

-  Spikkestad Torg
-  Pendlerparkering for bil og sykkel
-  Fasade: Nye bygg
-  Eksisterende bygg
-  Jernbanelinje



Illustrasjonen zoomer inn på viktige akser og forbindelser i sentrum.



SPIKKESTAD 2030: STEDET FOR DE GODE HVERDAGENE

KARAKTER/SONER I KJERNEOMRÅDET

SOSIALE MØTEPLASSER OG AKTIVE UTEROM

- Spikkestad Torg
- Festplassen
- Offentlig torg
- Kirkebakken
- Lekepark
- Serivering

Grønnstruktur

- Park/ grønn lunge
- Romskapende vegetasjon

GODE FORBINDELSER

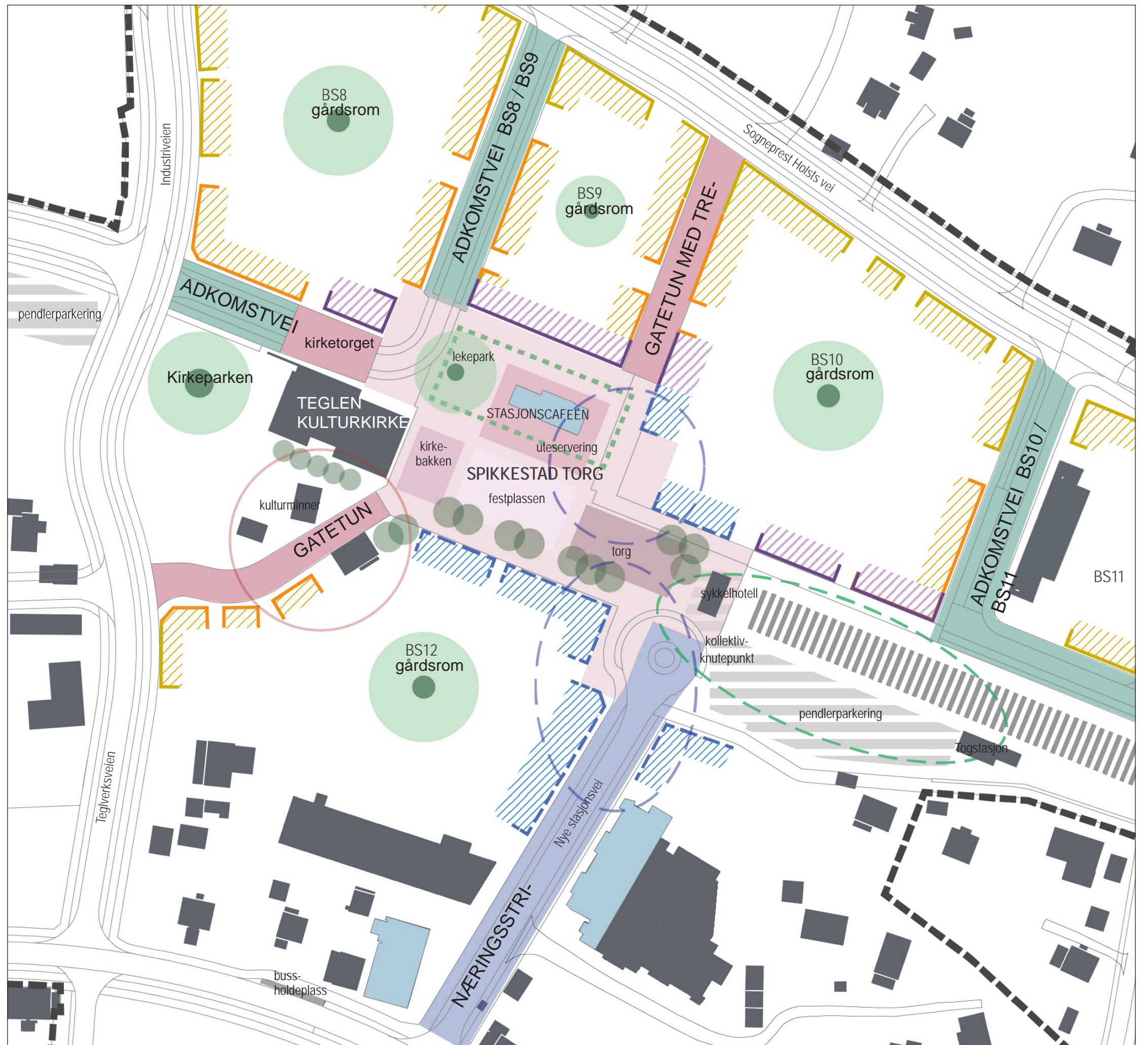
- Handlegata: Nye Stasjonsvei
- Gatetun
- Adkomstgate

KOMPAKT BY-, BO- OG ARBEIDSMILJØ

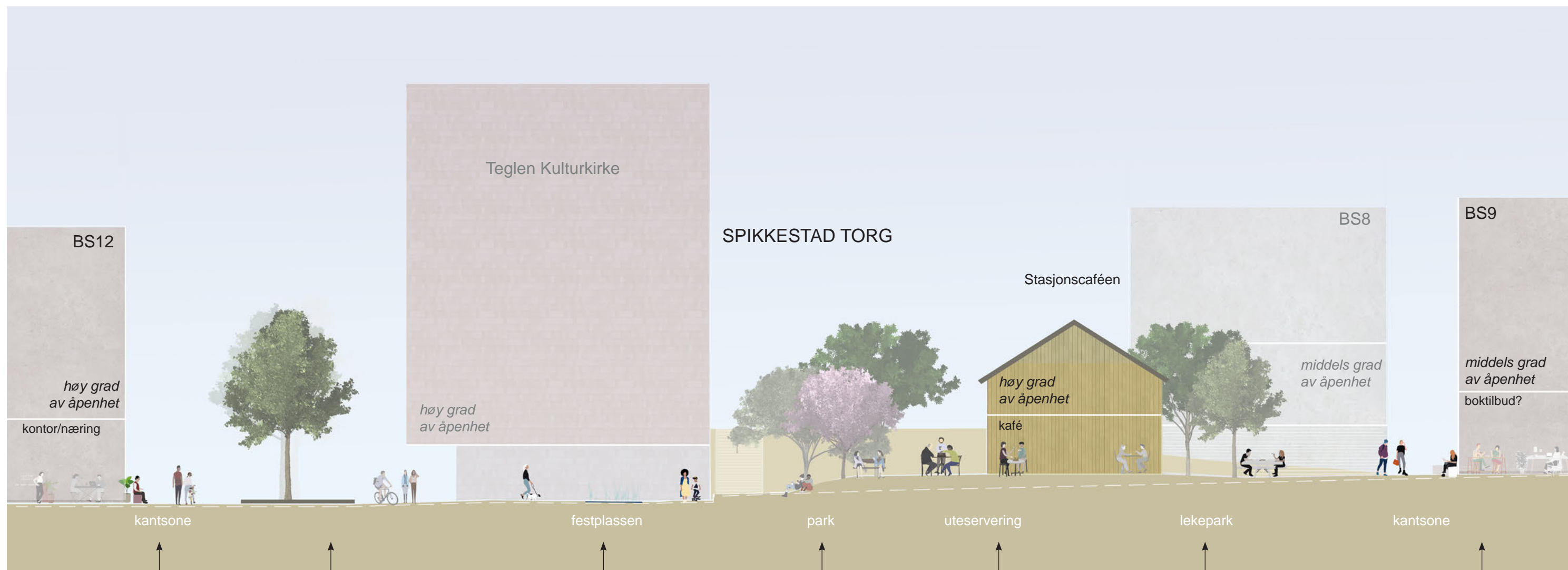
- Kollektivknutepunkt
- Kulturminner
- Konsentrasjon av næringstilbud

Funksjoner i 1.etg

- Ny utadrettet næring, med høy 1.etg
- Eksisterende næring
- Ny utadrettet virksomhet (næring/fellesfunksjoner)
- Ny bolig
- Ny bolig med fleksibel/høy 1.etg



ILLUSTRASJONSSNITT A SPIKKESTAD TORG



Aktiv kantsone og 1.etg som er med på aktivisere torget

Flere kanter og oppholdssteder på torget som inviterer til å sitte ned i kortere og lengre tid

Festplassen er et midtpunkt, hvor det kan arrangeres marked/konserter - en større møteplass

Etablering av ny park vil være viktig for å ivareta den grønne identiteten på Spikkestad og trekke marka inn på torget

Tilrettelegging for uteservering på torgets solfylte område - et sosialt midtpunkt på torget

En lekepark for små og store; særlig for småbarnsfamilier. Med cafe og bibliotek i nærheten blir det et attraktivt sted å besøke.

Utadrettede fellesfunksjoner for nabolaget kan være aktuelt ut mot torget

ILLUSTRASJONSSNITT B
SPIKKESTAD TORG



Kirkeparken, en park og god gangforbindelse fra torget og opp mot Teglverksveien

Teglen Kulturkirke, inngang fra Spikkestad torg og Kirketorget

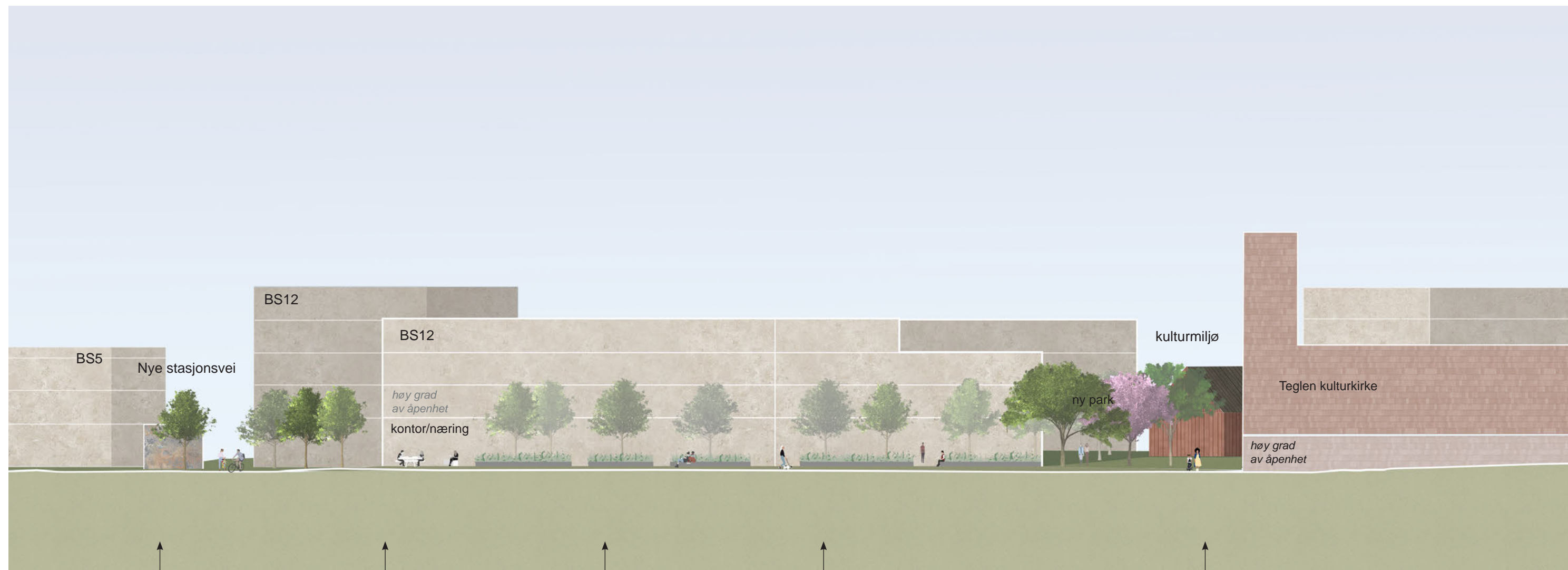
Etablering av ny park vil være viktig for å ivareta den grønne identiteten på Spikkestad og trekke marka inn på torget

En lekeparks for små og store; særlig for småbarnsfamilier. Med cafe og bibliotek i nærheten blir det et attraktivt sted å besøke.

Tilrettelegging for uteservering på torgets solfylte område - et sosialt midtpunkt på torget

Et grønt og tilgjengelig gatetun med aktive fasader i hjørnene mot torget

ILLUSTRASJONSSNITT C
SPIKKESTAD TORG



Sykkelparkering
og kobling fra torget til
jernbanestasjonen og handlegata
"Nye stasjonsvei"

Aktive hjørner mot torget
og handlegata

Flere kanter og
oppholdssteder på torget
som inviterer til å sitte ned
i kortere og lengre tid

En viktig kantsone for
gangforbindelse og
opphold langs BS12






Viktig kobling mot
kulturaksen og
bevaringsverdig kulturmiljø

LOGISTIKK: BYGGEFASE FORBINDELSER

Utviklingen av hvert felt skal:

- Starte fra torget (markert linje) som sentrumsknutepunkt og utover
- Legge til rette for gode byrom, mellomrom og forbindelser fra første byggetrinn
- Sørge for et tilgjengelig og attraktivt sentrum gjennom hele utviklingsperioden

TEGNFORKLARING

-  Allmenn tilgjengelige forbindelser
-  Tilrettelagt for gående
-  Eksisterende skolevei - tilgjengelig i alle byggefaser
-  Mulig forbindelse for byggefase felt BS8
-  Mulig forbindelse for byggefase felt B10

Illustrasjonen viser hvordan fotgjengere kan bevege seg gjennom området uavhengig av hvilke felt som bygges når.

Gjennom Bygulvsplanen sikres det at utbyggingen for hvert felt starter nærmest torget. Alle kvartalene kan i prinsippet starte opp samtidig selv om dette ikke er sannsynlig med tanke på salget av boliger.



6. GATEROM OG OVERGANGER MELLOM PRIVATE/OFFENTLIGE AREALER

OVERSIKT GATEROM

De ulike gaterommene har gjennom formingsveilederen fått ulike profiler og identiteter. Hver gate vil få ulike tverrsnitt, og hvordan bebyggelsen møter den aktuelle gaten, vil variere i de ulike snittene. De neste sidene viser anbefalinger for overganger mellom private og offentlige arealer for de ulike gatene. Se nummerering.

Formingsveilederen angir type trær i alle gater og gatetun.

Det anbefales en mer bevisst og variert vegetasjonsbruk hvor trærnes egenart kan bidra til å gi de ulike gaterommene sitt tydelige uttrykk og egne identitet. Dette vil også øke lesbarheten i gatebildet. For større variasjon av tresorter (biologisk mangfold) anbefaler bygulvsplanen ulike løvfellende trær med større variasjon og estetisk verdi.

Bygulvsplanen foreslår annen type møblering enn det som foreligger i formingsveilederen (se s.46 for utdyping). Det bør benyttes benker med armlene og rygg, særlig i gateløp med behov for hvilebenker.

HOVEDENDRINGER FRA FORMINGSVEILEDEREN (Rambøll, 2015)

① Gatetype 1: Boliger med sokkel mot gate

Industriveien/Sogneprest Holsts vei

- Industriveien er delvis opparbeidet (per 30.11.2023).
- Sogneprest Holsts vei bør vurderes opparbeidet med smalere gateprofil enn i formingsveilederen, da den er opprinnelig dimensjonert for hovedvei til kjøpesenter i BS10. Gaten vil få en funksjon som samleveg. For mer skånsom tilnærming til naboer i nord kan gateprofilen frigi areal til buffer mot boliger.
- I Sogneprest Holst vei anbefales *Tilia cordata* 'Rancho' som gatetrær på sørsiden, og *Alnus glutinosa* 'Sauherad' E på nordsiden

② Gatetype 2: Adkomstvei for bolig

Teglverksveien

- Bygulvsplanen foreslår bruk av trær med vakre høstfarger, for eksempel rogn, istedenfor "*Prunus Yedoensis*/*Tokyokirsebær*" som anbefalt i formingsveilederen.
- Fortauet er beskrevet med røykengranitt i formingsveilederen. Bygulvsplanen foreslår å bruke asfalt for å understreke gatehierarkiet, her som adkomstvei. I overgangssonen til bolig skal det være felt med rød granitt.

③ Gatetype 3: Gatetun

Kulturaksen - Oldtidsveien

- Én trerekke i midtaksen av gateløpet (ikke tosidig trerekke). Hvilebenker med armlene og rygg plasseres mellom trærne, henvendt mot torget.
- Viderefører valg av tresorten i "*Prunus Yedoensis*/*Tokyokirsebær*" i Kulturaksen
- På vinterstid kan det legges opp skispor mot marka på østsiden grøntdraget
- Røykengranitt erstatter asfalten foreslått på fortauet i gatetunet. Dette for å markere kulturaksen og understreke gatehierarkiet.

④ Gatetype 4: Gatetun

Kulturaksen - vernet småhusbebyggelse

- Opparbeidet etter prinsipper fra formingsveilederen (per 30.11.2023). Dersom det er plass mellom trærne kan det settes opp hvilebenker langs gatetunet.
- Viderefører valg av tresorten i "*Prunus Yedoensis*/*Tokyokirsebær*" i Kulturaksen.

⑤ Gatetype 5: Handlegate

Nye stasjonsvei

- Formingsveilederen foreslår tresorten "*Prunus Yedoensis*/*Tokyokirsebær*". For større variasjon av tresorter (biologisk mangfold) anbefaler bygulvsplanen ulike løvfellende trær med større variasjon i høstfarger, som for eksempel rogn.

⑥ Gatetype 6: Adkomst og gatetun

Teglen Kulturkirke og Kirketorget

- Adkomstveien og Kirketorget er opparbeidet etter prinsipper fra formingsveilederen. Bygulvsplanen anbefaler ingen endringer her.



Illustrasjon som viser oversikt over de ulike gatene/mellomrommene, nummerert fra 1-6.

GATETYPE 1 BOLIGER MED SOKKEL MOT GATE

Gatetype 1 omfatter gatene som ligger i randssonen av Spikkestad torg, mot øst og mot nord. Disse gatene vil være adkomstgater med bil til de ulike boligfeltene.

Industriveien er hovedakomst til Spikkestad skole, til boligene på nordsiden av jernbanen, til pendlerparkering, til Gamle Drammensbanen (tursti) og skiområde. Gaten planlegges som en bred gate med kantparkering, beplantning og gang- og sykkelbane. Industriveien er delvis opparbeidet (per 30.11.2023). Bygulvsplanen foreslår ingen endringer fra formingsveilederen.

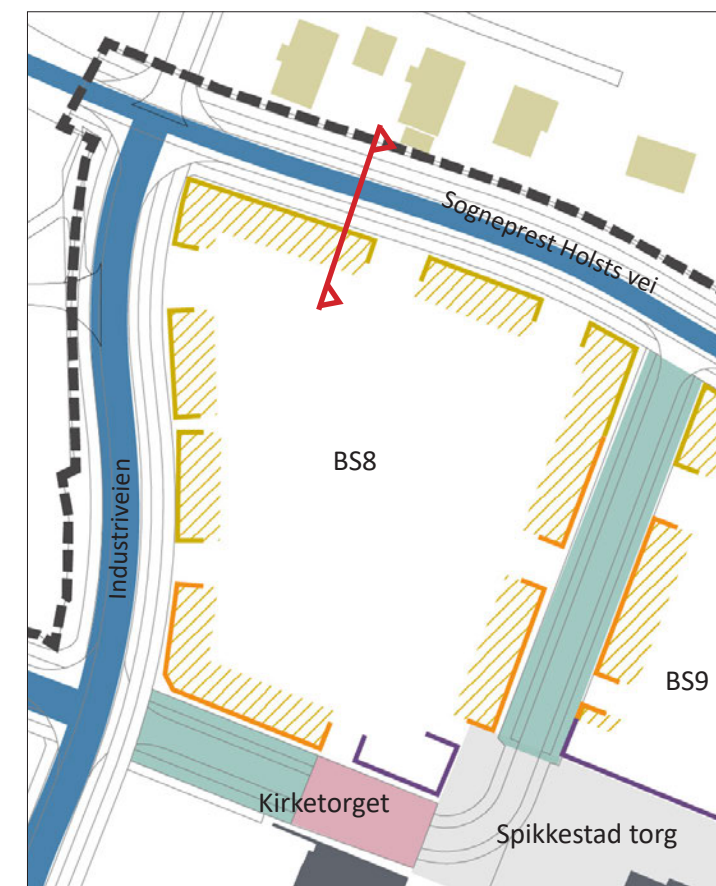
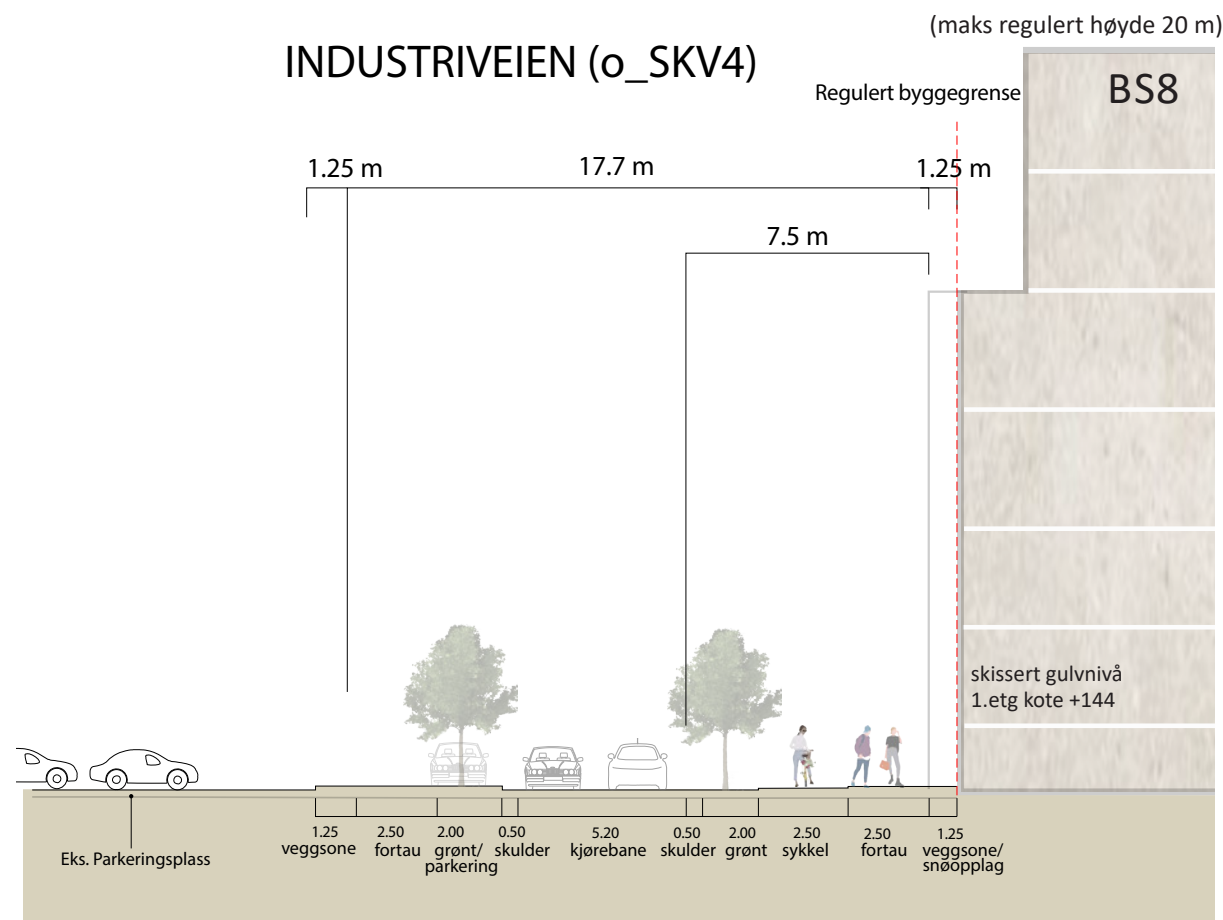
Det er ønskelig å konsentrere utadrettet virksomhet rundt torget, slik at det kun vil være boliger som har henvendelse mot Industriveien. Boligene ligger tett ut i gatelivet, og som følge av topografien vil disse boligene etableres med sokkel i varierende høyde. Det er også ønskelig å løfte boligene noe opp fra fortauene for å sikre tilstrekkelig med privatliv i 1.etasje.

Sogneprest Holsts vei vil etableres med kantparkering, beplantning og gang- og sykkelvei. Dette vil bli ny adkomstvei til nye boligprosjekter på nordsiden av stasjonen. Sogneprest Holsts vei bør vurderes på nytt nå som det ikke lenger er aktuelt med kjøpesenter på felt BS10. Gaten vil få en fremtidig funksjon som samleveg og bør av hensyn til naboer i nord få et smalere gateprofil enn beskrevet i formingsveileder. Beskrevet grøntareal mellom kjørebane og sykkelbane kan med fordel inngå som en del av de private eiendommene i nord og fungere som en grønn buffer mellom private hager og fortausareal.

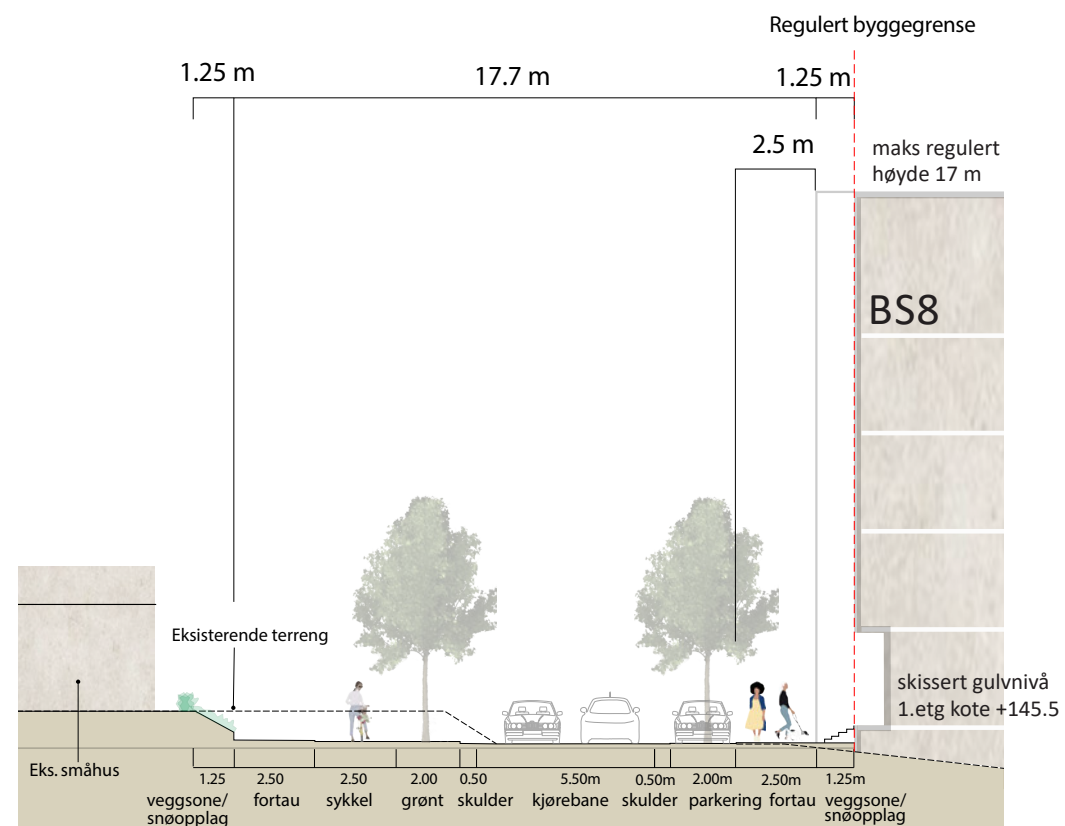
Formingsveilederen foreslår tresorten enten bruk av smal småbladlind, naverlønn eller svartor. For større variasjon av tresorter (biologisk mangfold) anbefaler bygulvsplanen *Tilia cordata* 'Rancho' (småbladlind) som gatetrær på sørsiden, og *Alnus glutinosa* 'Sauherad' E (svartor) på nordsiden.

Det er ikke aktuelt med utadrettet virksomhet langs Sogneprest Holsts vei. Boligene planlegges med varierte sokkel, og etablering av adkomster/forhager.

Hver detaljplan skal redegjøre for utforming av overgangen mellom private og offentlige arealer og hvordan kvalitetene i disse sikres.



SOGNEPREST HOLSTS VEI (o_SKV10) (TIDL. GAMLE DRAMMENSVEI)



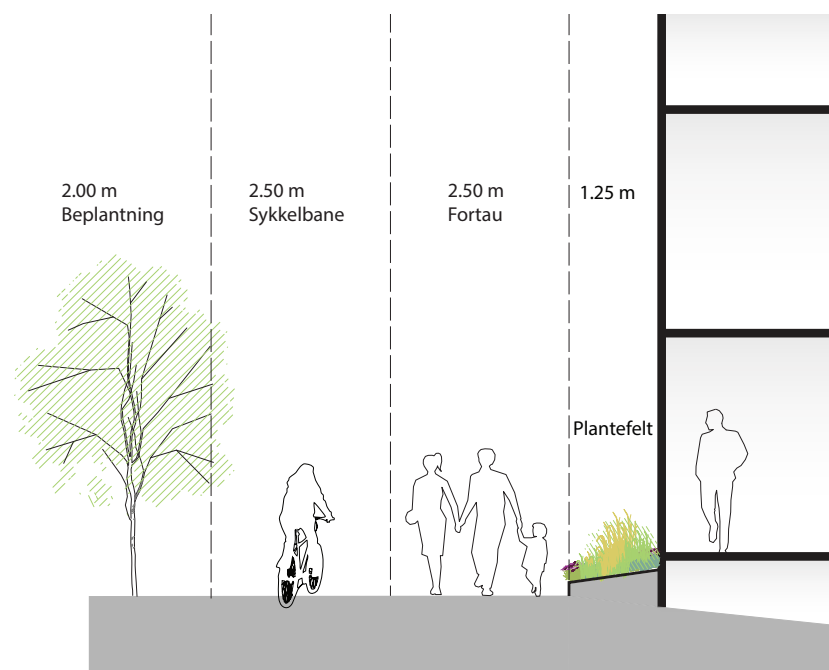
Prinsippnitt som viser gatetype 1. Profilen på gaten illustrerer prinsippene gitt i områdeplanens formingsveileder. Snittene viser hvordan 1.etasje vil variere i forholdet til fallet på gaten.

GATETYPE 1 BOLIGER MED SOKKEL MOT GATE

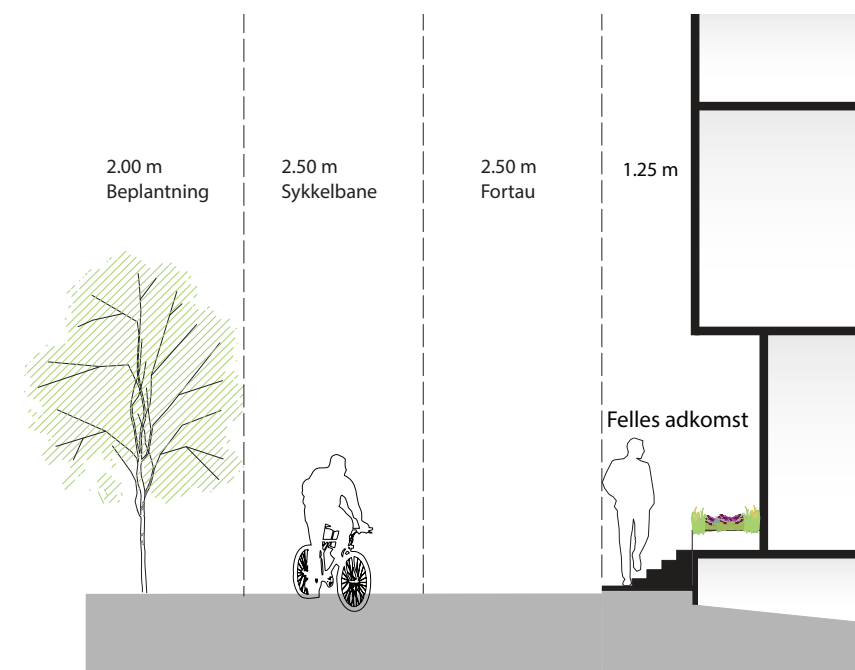
Eksempler på overganger mellom Industriveien og boligene. Prinsippene gjelder også overgang mellom Sogneprest Holsts vei og bolig. Boligene planlegges med sokkel mot gaten og det planlegges etablering av adkomster fra gaten, se prinsippsnitt A-D.

Snittene viser ulike løsninger for sokkel mot gaten. Veggsonen vil stedvis benyttes til snøopplag, og kan med fordel beplantes. Ved inngangssonene kan det etableres trapper og/eller ramper i veggsonen.

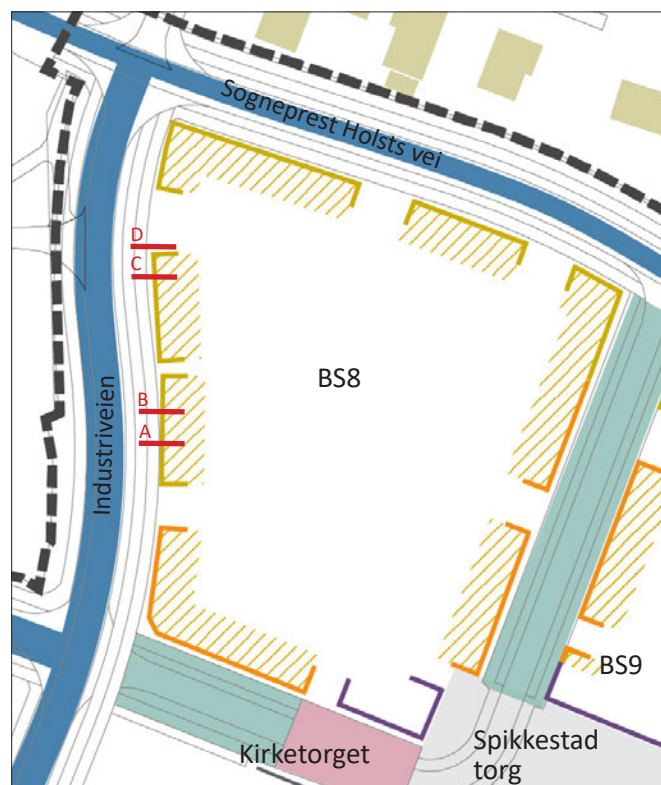
ALTERNATIVE OVERGANGER



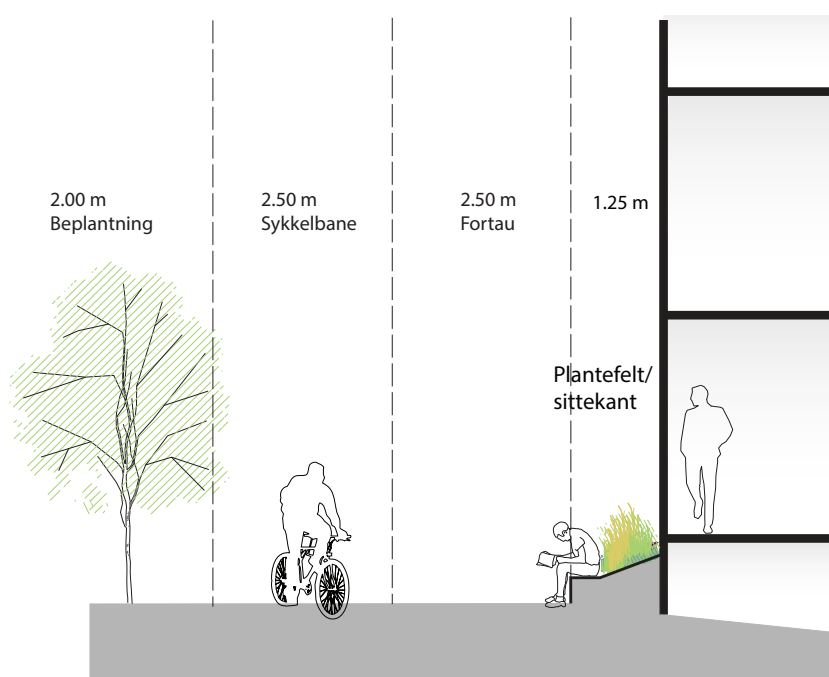
A. Prinsippsnitt som viser hvordan høydeforskjeller langs fasaden kan tas opp med et plantefelt.



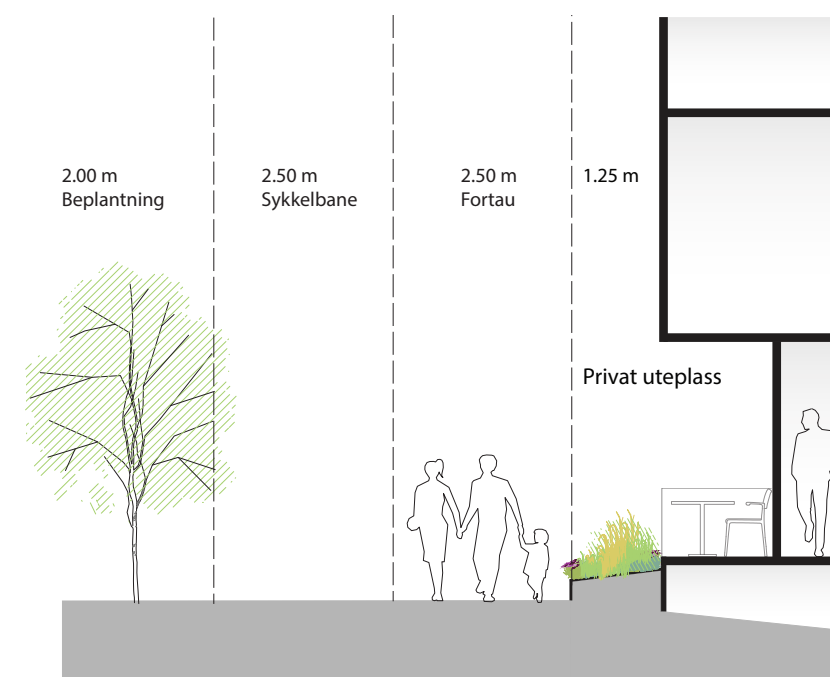
B. Prinsippsnitt som viser hvordan adkomstene kan markeres med en trapp og inntrukket inngangsparti.



Snitthensvisning: Eksempler for tiltak ved unntakssituasjoner



C. Prinsippsnitt som viser hvordan høydeforskjeller langs fasaden kan tas opp med et plantefelt og en sittekant.



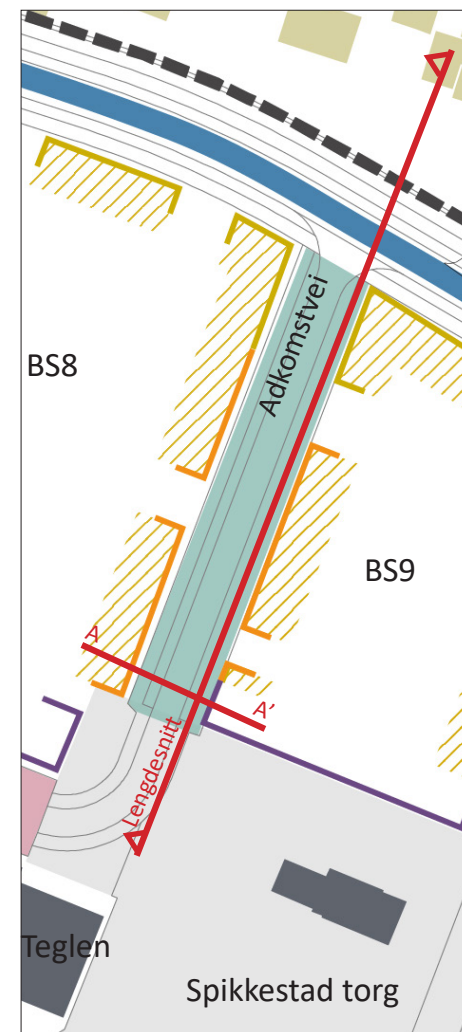
D. Prinsippsnitt som viser hvordan overganger mellom private og offentlige arealer kan tas opp med et plantefelt for å etablere en fin og tydelig overgang.

GATETYPE 2 ADKOMSTVEI - BS8 / BS9

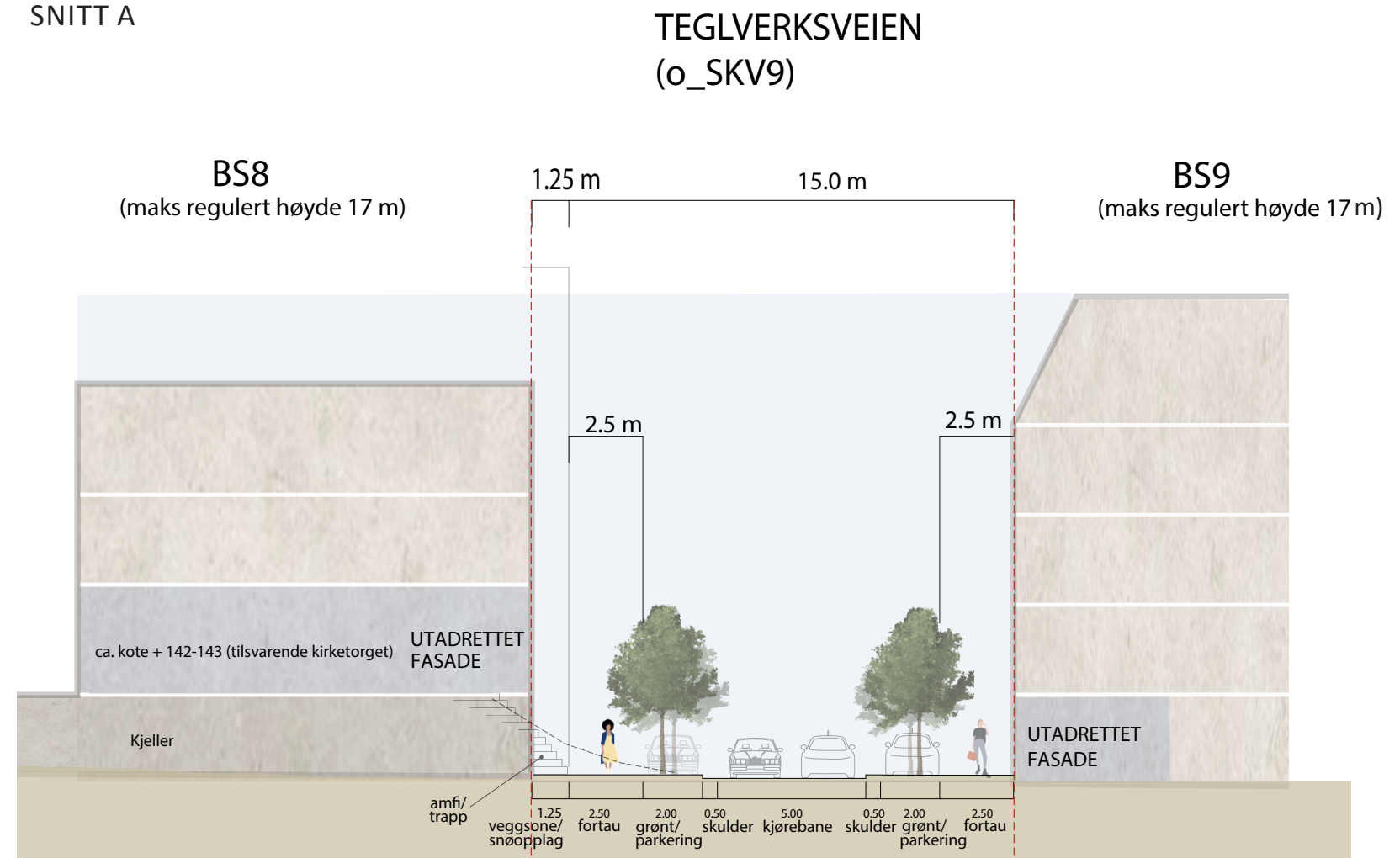
Teglverksveien er i hovedsak adkomstvei til feltene BS8 og BS9. Det vil også være adkomst til torget fra nord. Gaten planlegges med tosidig kantparkering og beplantning.

Det foreslås bruk av trær med vakre høstfarger, for eksempel rogn, i gaten mellom BS8 og BS9. Gaten får da et eget uttrykk som skiller seg fra selve torget og plassen foran kirken.

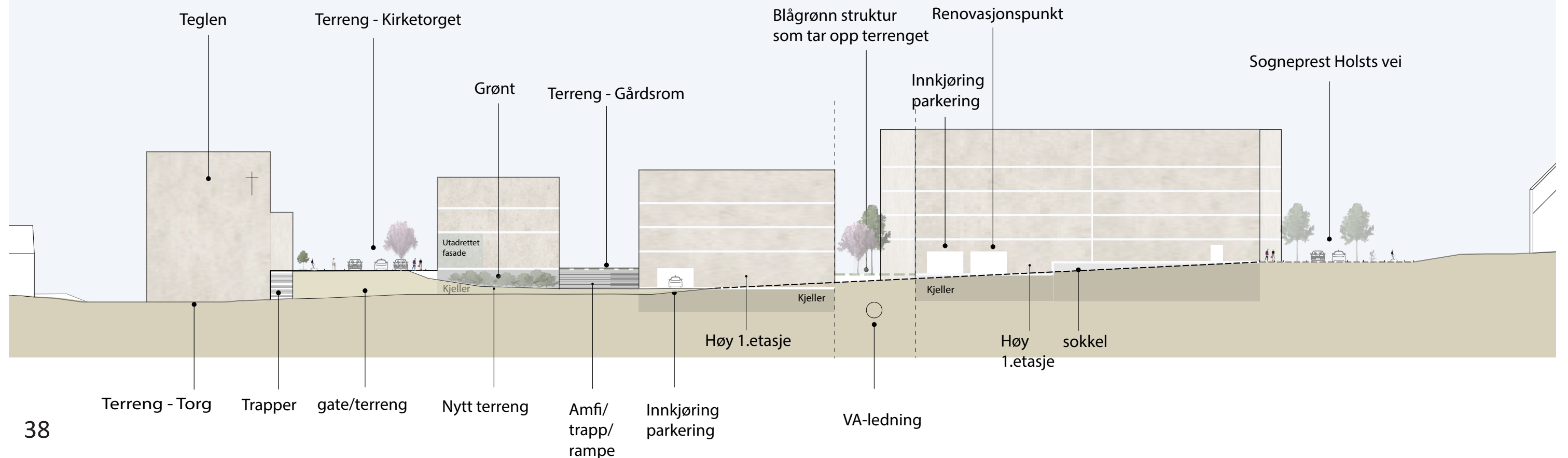
Det vil være aktuelt med noe utadrettet virksomhet/fellesarealer mot "Kirketorget". Fellesarealene/utadrettede virksomheter vil ligge på gateplan. Boligene vil løftes noe opp fra gaten, slik at det dannes en liten sokkel for boligene. På hjørnene mot torget bør det tilrettelegges for middels grad av åpenhet.



SNITT A



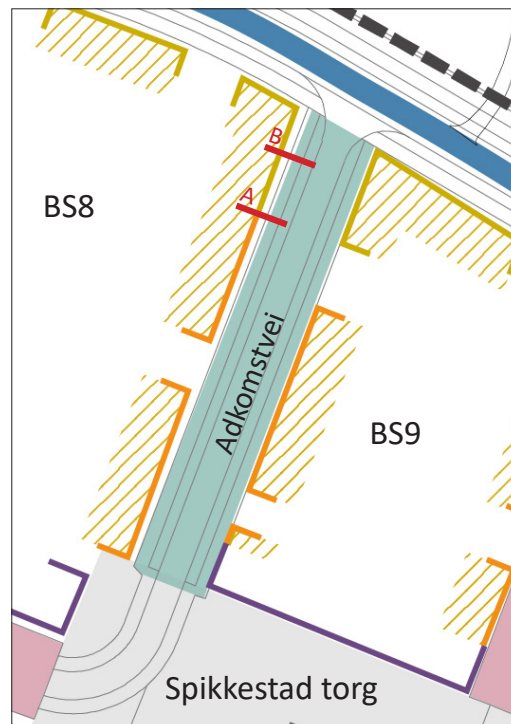
LENGDESNITT GJENNOM TEGLVERKSVEIEN - MOT BS8



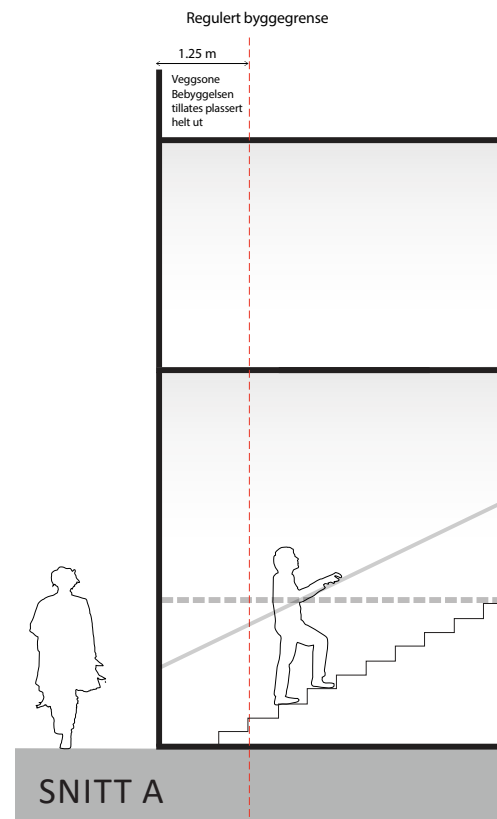
GATETYPE 2 ADKOMSTVEI - BS8 / BS9

Eksempler på overganger mellom Teglverksveien (adkomstvei) og boligene. Boligene planlegges med sokkel mot gaten, se prinsippnitt A og B.

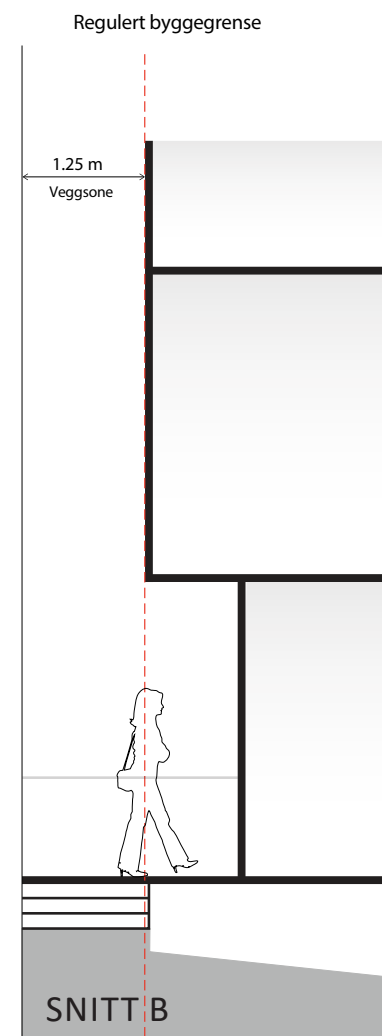
Snittene viser ulike løsninger for sokkel mot gaten. Veggsonen vil stedvis benyttes til snøopplag, og kan med fordel beplantes. Ved inngangssonene kan det etableres trapper og/eller ramper i veggsonen.



Snitthensvisning: Eksempler for tiltak ved unntakssituasjoner



Fasaden er her vist helt ut til fortauet (formålsgrensen). Områdeplanen § 12.7 angir at fasadene stedvis kan trekkes ut over byggegrensen og ut til formålsgrensen for å skape variasjon og for å tilrettelegge for aktivitet. Høydeforskjeller kan tas opp som en spalte i bebyggelsen.



Hele fasaden trukket inn 1.25 meter fra fortauet. Del av 1.etg trukket ytterligere inn for å markere adkomsten. Langsgående trapp i veggsonen.



Utformingen av vinduene gir opplevelse av levende fasade ned på gateplan til tross for høy første etasje og fallende terreng. Bildet viser også løsning med inntrukket inngangstrapp som kan skape åpninger i bebyggelsen inn mot et gårdsrom.

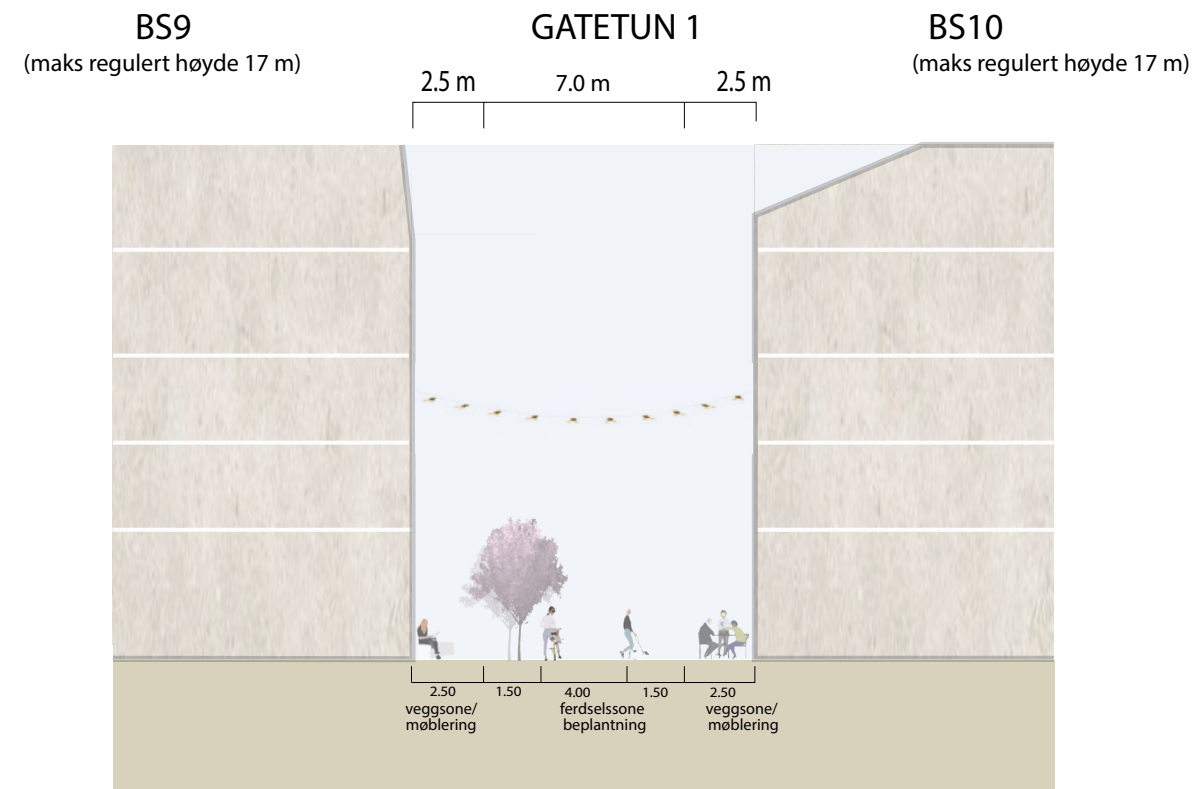
GATETYPE 3 GATETUN 1 - BS9/BS10

Gatetunet mellom BS9 og BS10 er en del av kulturaksen, og planlegges med veggsoner/møbleringssoner og beplantning. Gatetunet vil bli en smettvei med videre forbindelse opp i Kjekstadmarka.

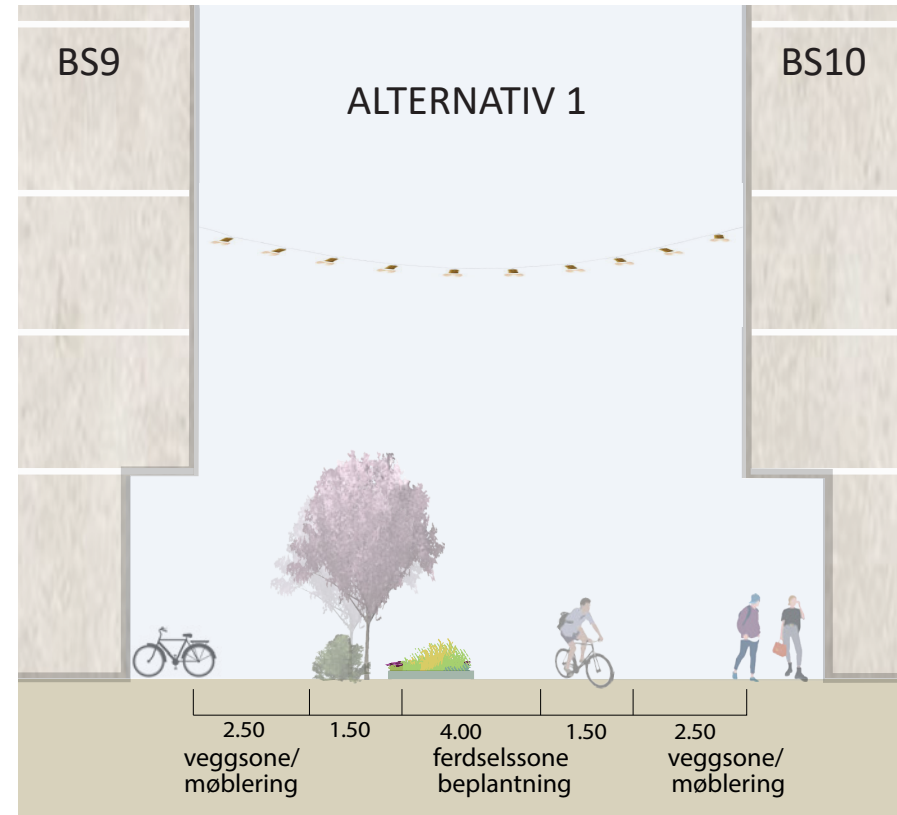
Som en videreføring av kulturaksen foreslås det ensidig beplantning av kirsebær e.l. med tilrettelegging for tur og skiløype i den grønne sonen. Der det er hensiktsmessig bør det legges til rette for hvilebenker med armlene og rygg i midtaksen.

På hjørnene mot torget vil det være aktuelt med utadrettet virksomhet. Fellesarealene/utadrettete virksomheter vil da ligge på gateplan.

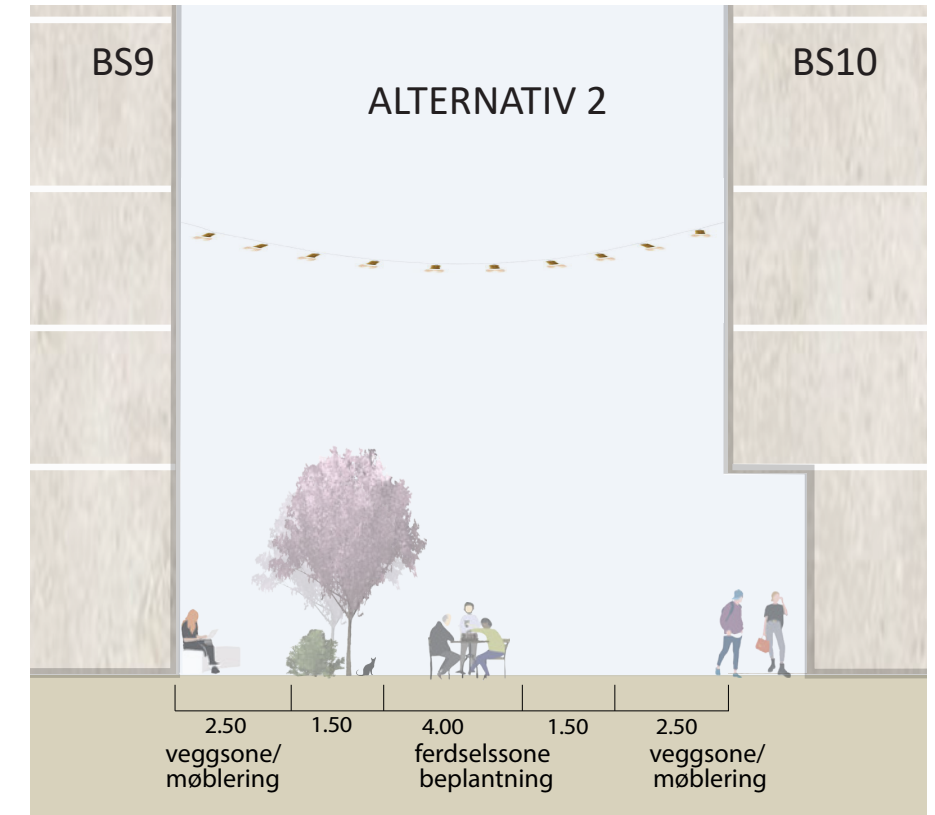
Boligene vil stedvis ligge på terreng, og stedvis løftes noe opp fra gaten. Der boligene løftes, vil det dannes en liten sokkel for boligene. Der boligene ligger på terreng, vil dette løses med en overgangssone/kantsone som vist i prinsippsnitt "Gatetun 1".



Prinsippsnitt som viser gatetype 3. Gatetunet foreslås å ha en ensidig beplantning av kirsebærtrær for å understreke Kulturaksen. Gatene faller fra nord mot syd, og det vil bli varierende sokler mot gatene. Veggsonen kan benyttes til møblering, baldakiner, snøopplag el. Fasadene mot torget skal være utadrettet.



Gatetun med inntrekkninger i 1.etg på begge sider. Ved inntrekning av 1.etasjene, vil man kunne få en baldakin langs fasader hvor det etableres aktive 1.etasjer. En inntrekning i fasaden, vil også kunne markere felles adkomstpartier. Inntrekning på begge sider, vil gi opplevelsen av et bredere gatesnitt.



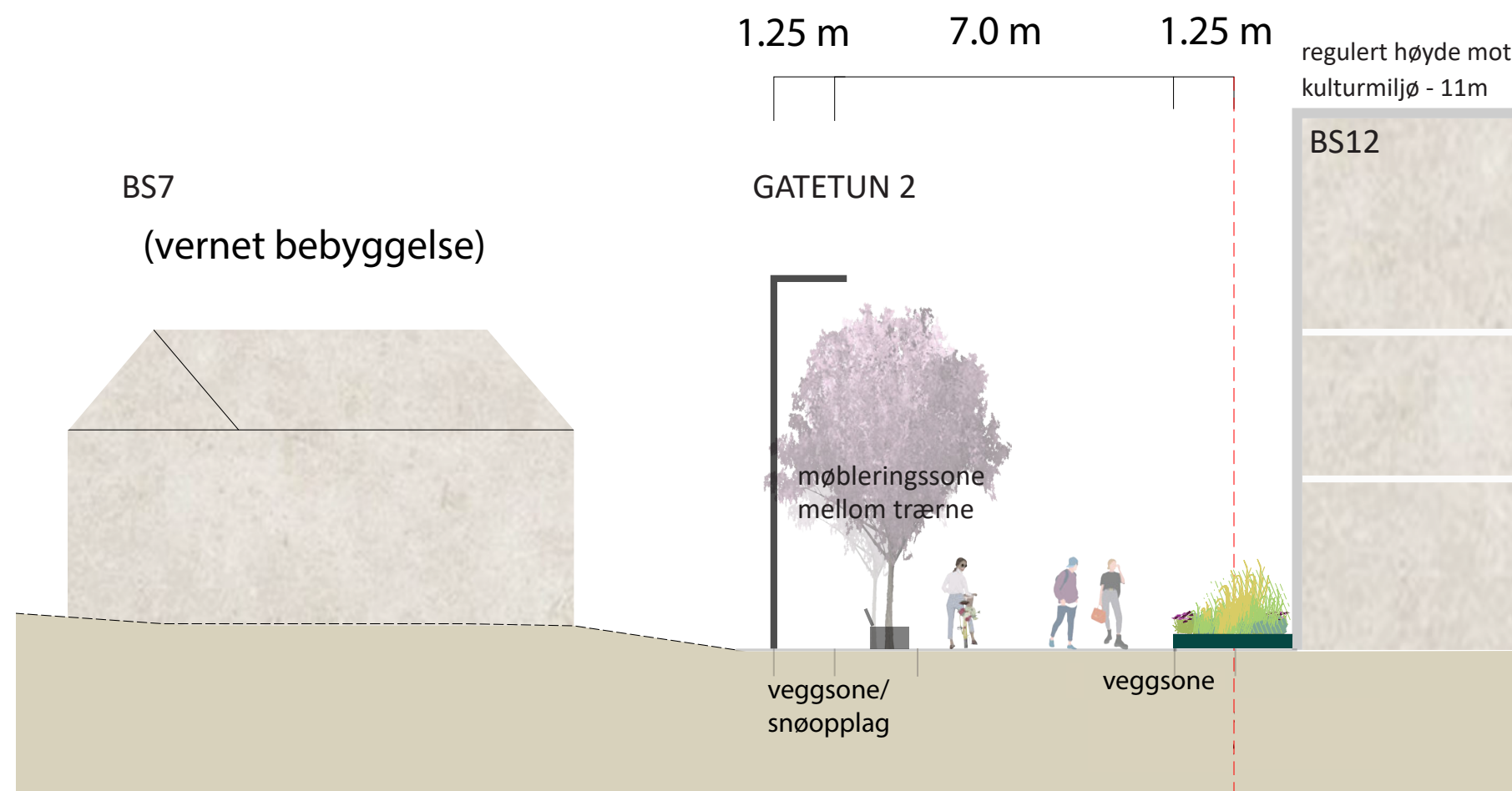
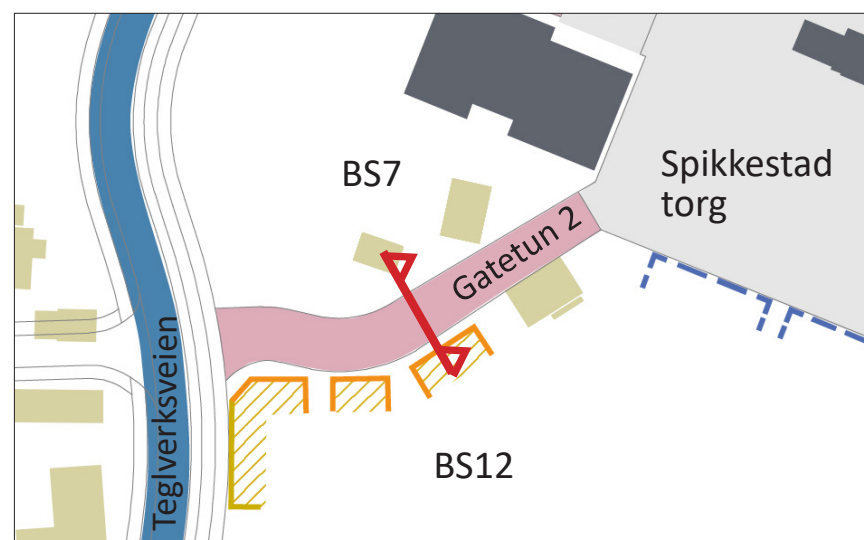
Gatetun med inntrekkninger i 1.etg på en side. Inntrekkninger kan benyttes til å fremheve funksjoner, skape en tydelig overgangssone eller viske ut skillet mellom inne/ute.

GATETYPE 4 GATETUN 2 - BS7/BS12

Detaljplanene skal vurdere funksjon og henvendelse mot gate.

Gatetunet mellom BS7 og BS12 er en del av kulturaksen, og er nylig oppgradert etter prinsipper fra formingsveilederen (Rambøll, 2015).

Videre skal detaljplanene redegjøre for utforming av 1.etasjene, og se på bruk av fleksible arealer som kan transformeres ved behov.

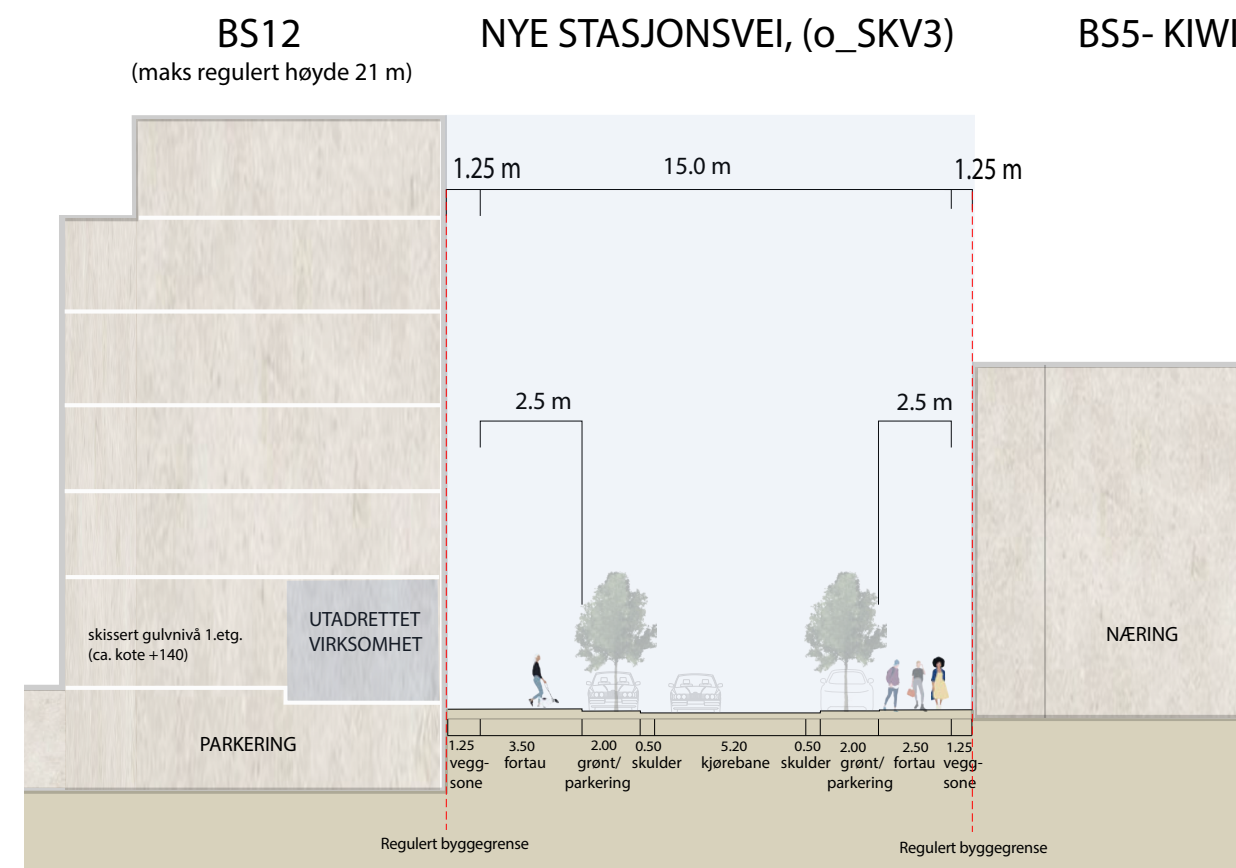
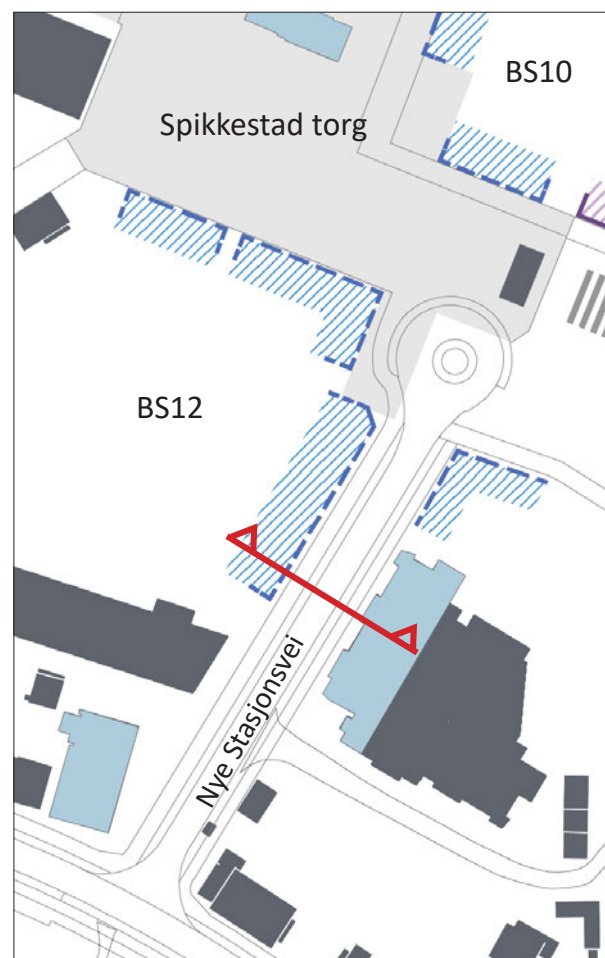


Prinsippsnitt som viser gatetype 4. Gatetunet er en del av kulturaksen, og vil utformes med en egen identitet. 1. etasje vil variere i tråd med fall på gatene. Veggsonen kan benyttes til møblering, snøopplag el. Gatetunene skal ha lik beplantning, belysning og møblering, noe som vil bidra til å understreke kulturaksen.

GATETYPE 5 NYE STASJONSVEI

Nye Stasjonsvei er hovedadkomsten til stasjonen og torget, både for gående, syklende og kjørende med bil og taxi. Gaten er planlagt med beplantning og kantparkering. Fasadene mot Nye Stasjonsvei bør tilrettelegges med stor grad av åpenhet for å skape liv og aktivitet i denne sentrale gaten. De aktive fasadene bør i hovedsak ligge på gateplan.

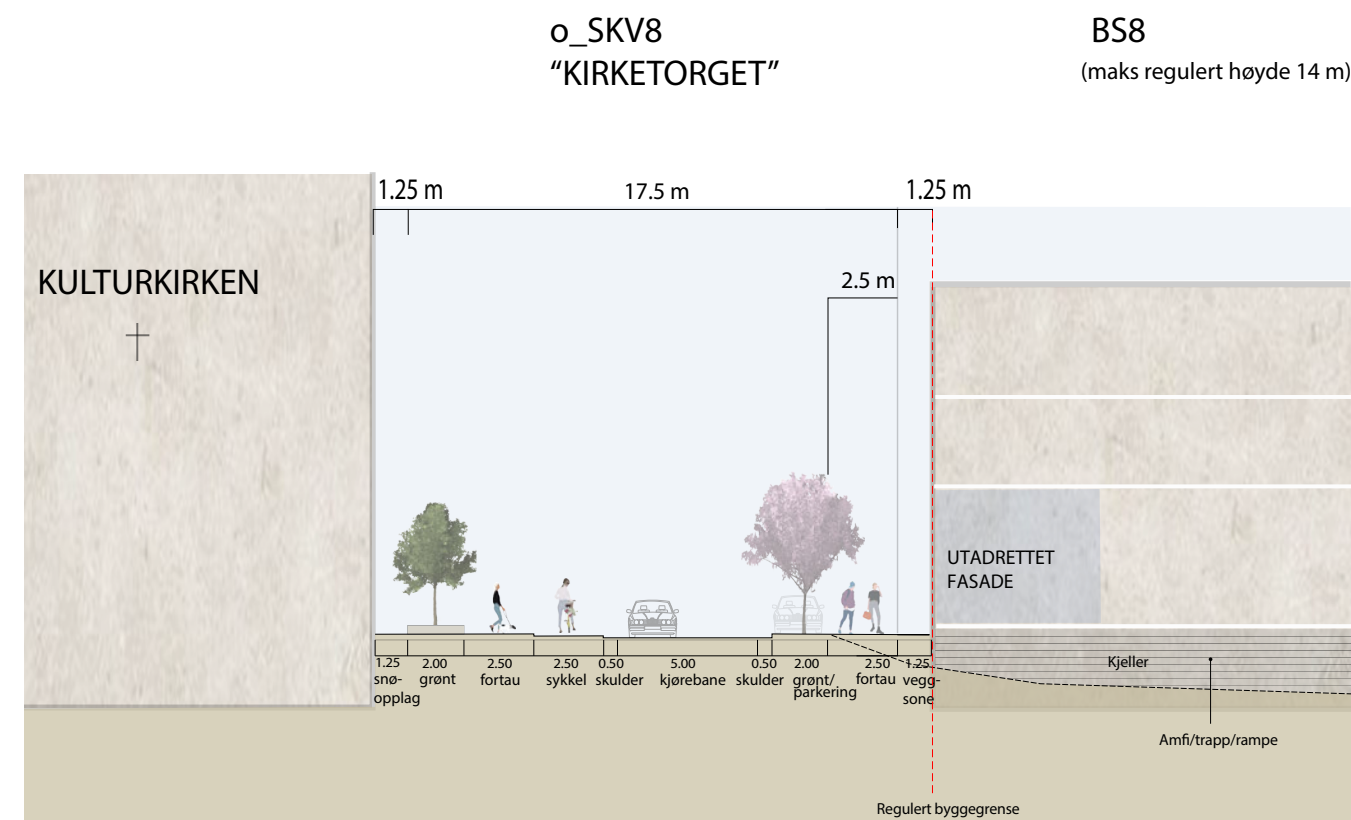
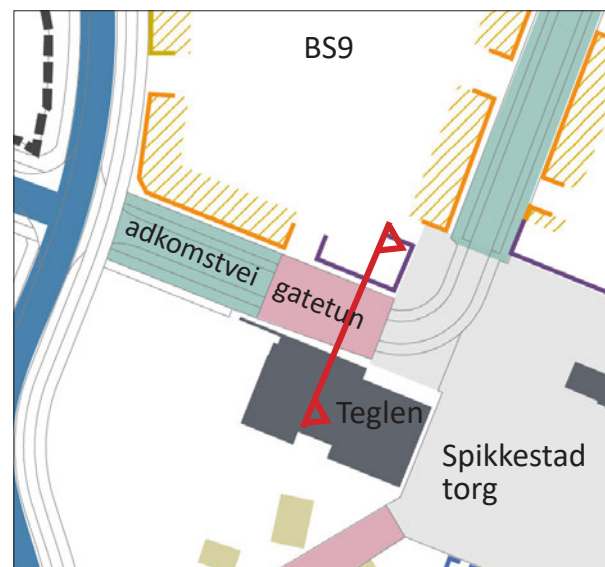
Det foreslås bruk av rogn med flotte høstfarger i Nye Stasjonsvei. Dette er en viktig adkomstgate som trenger et enhetlig og gjennomgående grep helt fra Spikkestadveien og inn til torget.



GATETYPE 6 KIRKETORGET

o_SKV8 "Kirketorget" er adkomst til kulturkirkens hovedadkomst. o_SKV8 ender i et gatetun som gir videre forbindelse ned til torget. For fasadene som henvender seg mot "Kirketorget" vil det kunne være aktuelt med etablering av funksjoner som kan samhandle med kulturkirken eller fellesareal for boligene.

Detaljplanene skal redegjøre for utforming av overgangen mellom private og offentlige arealer.



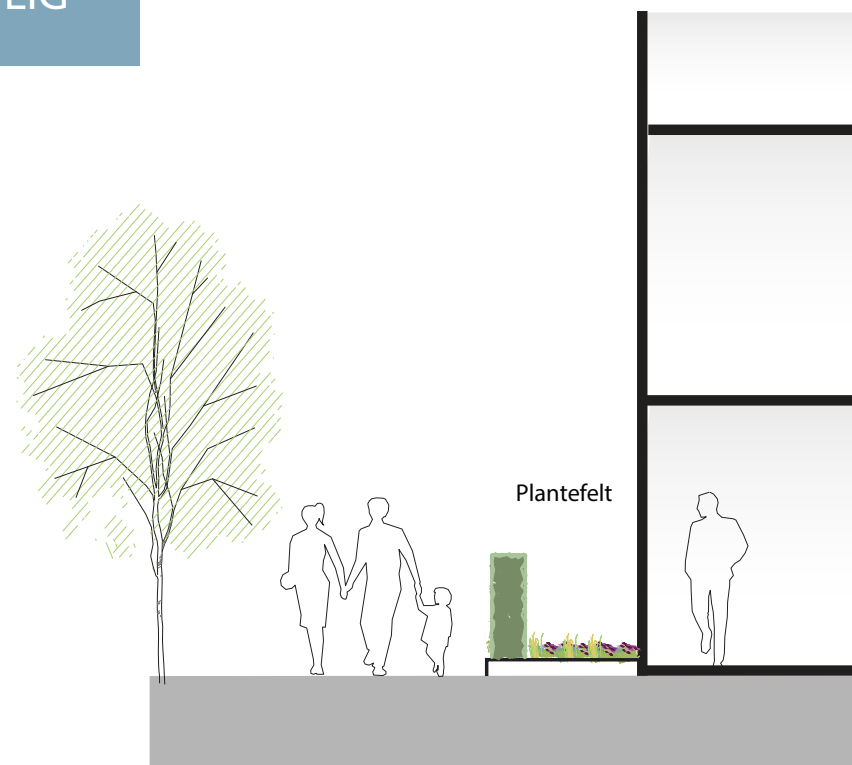
Prinsippsnitt som viser gatetype 6. Profilen på gaten og gatetunet er utformet i tråd med områdeplanens formingsveileder. Veggsonen kan benyttes til møblering, snøopplag el. 1. etasje skal ha utadrettet fasade.

PRINSIPP ALTERNATIVE OVERGANGER PRIVAT/ OFFENTLIG

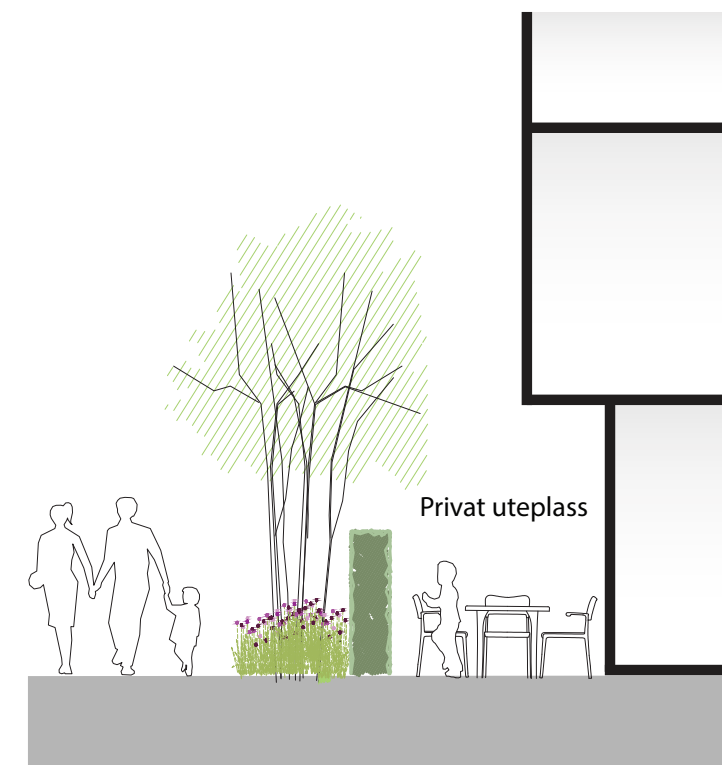
Prinsippsnittene viser eksempler på overganger mellom private og offentlige arealer, der hvor 1.etasje ligger på terreng. Det vil stedvis være et ønske om å skjerme private arealer. Dette kan for eksempel løses ved beplantning, hekk el. Inngangspartier og private uteareal kan gjerne markeres med innstrukket fasade.

Der hvor det er utadrettet virksomhet i 1.etasjer, vil det i større grad være et ønske at det blir en glidende overgang mellom innendørs og utendørs arealer. Dette vil kunne markeres med mye glass i fasaden, store dører, bruk av samme dekke inne/ute el.

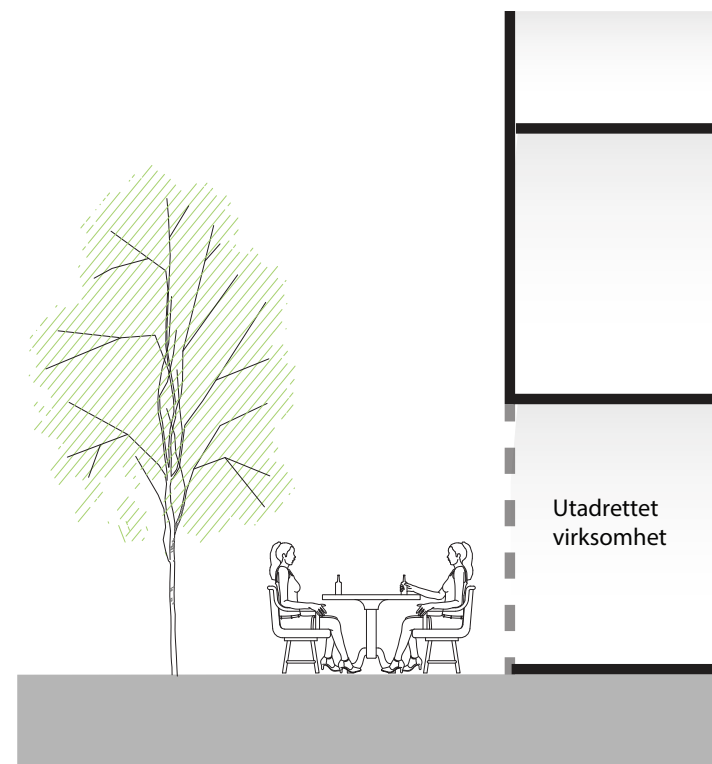
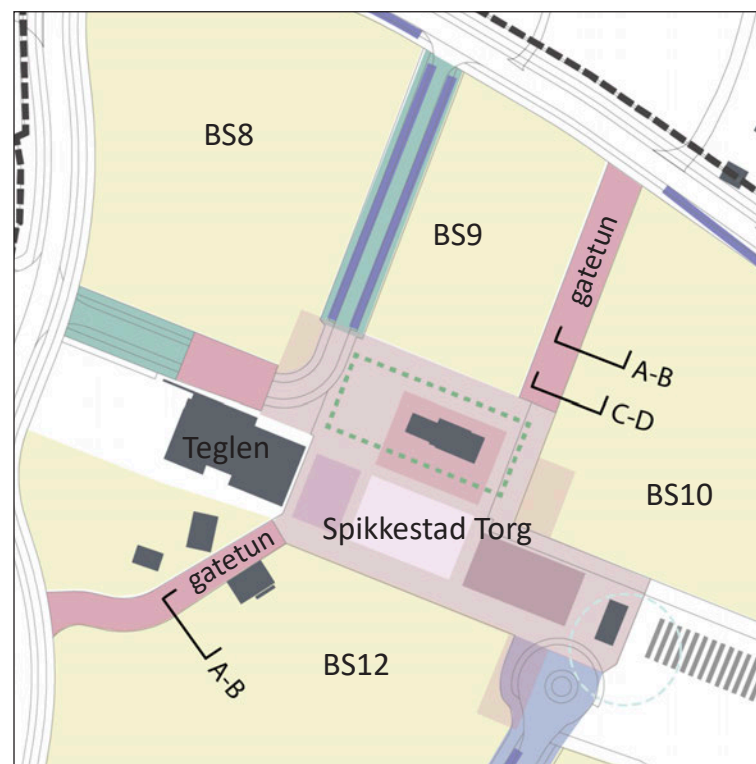
Se også eksempel side 37.



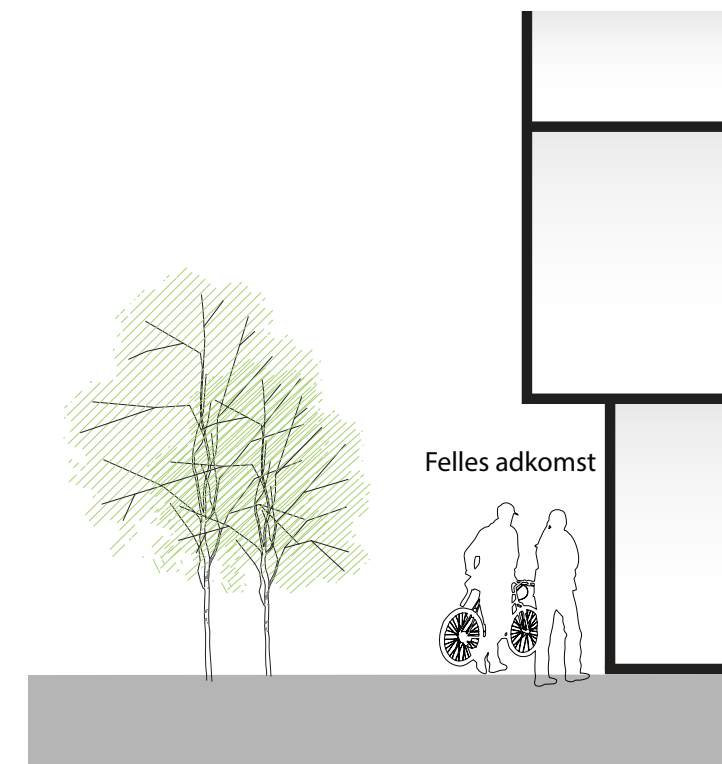
A. Prinsippsnitt som viser hvordan overganger mellom private og offentlige arealer kan tas opp med et plantefelt/hekk for å etablere en fin og tydelig overgang.



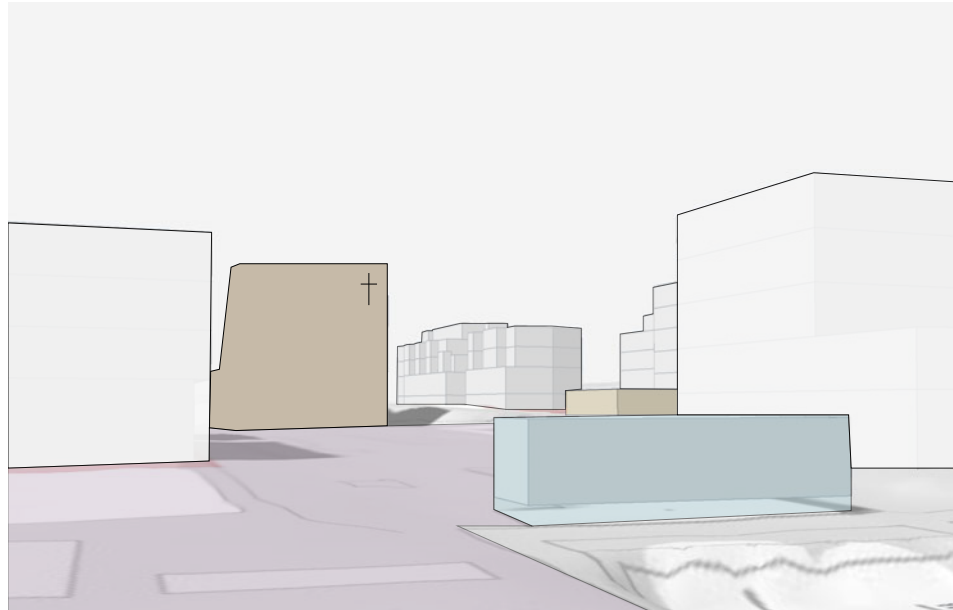
B. Prinsippsnitt som viser hvordan overganger mellom private og offentlige arealer kan tas opp med et plantefelt/hekk for å etablere en fin og tydelig overgang. Deler av fasaden kan trekkes inn for å gi plass til private utearealer.



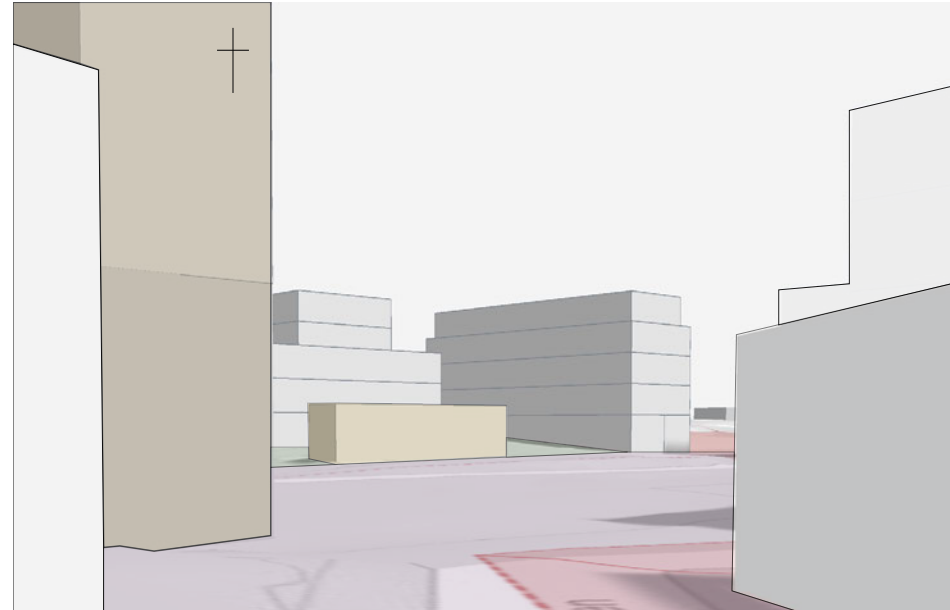
C. Prinsippsnitt som viser hvordan høydeforskjeller langs fasaden kan tas opp med et plantefelt og en sittekant.



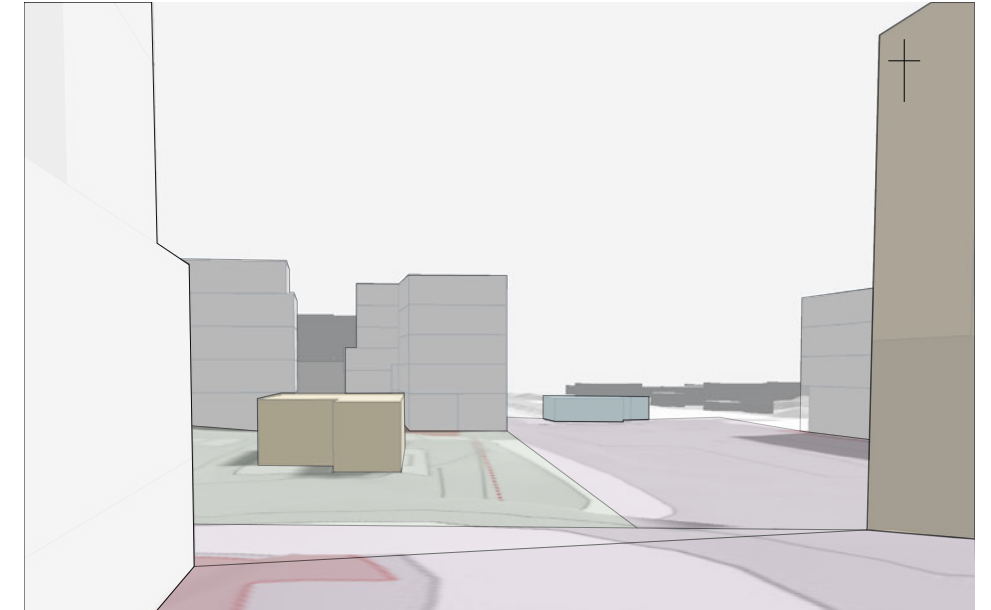
D. Prinsippsnitt som viser hvordan felles inngangspartier kan trekkes inn for å markere en adkomstssone. Sonen kan forsterkes med møblering, sykkelparkering, beplantning el.



SETT FRA PENDLERPARKERINGEN MOT KIRKEN



SETT FRA KULTURAKSEN/GATETUNET
MOT TORGET
(KIRKEN TIL VENSTRE I BILDET)

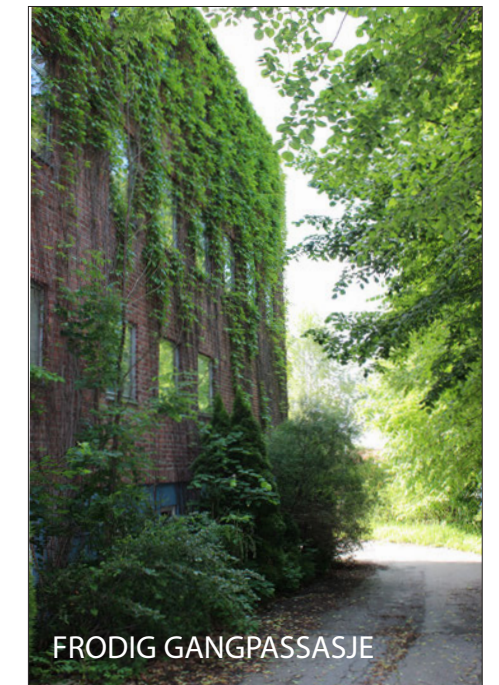
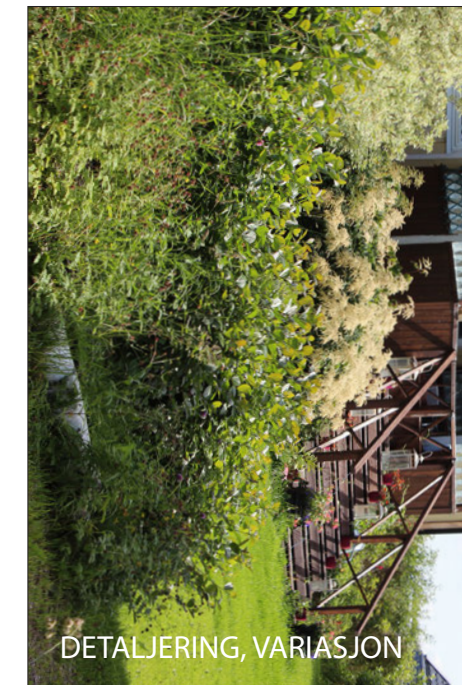
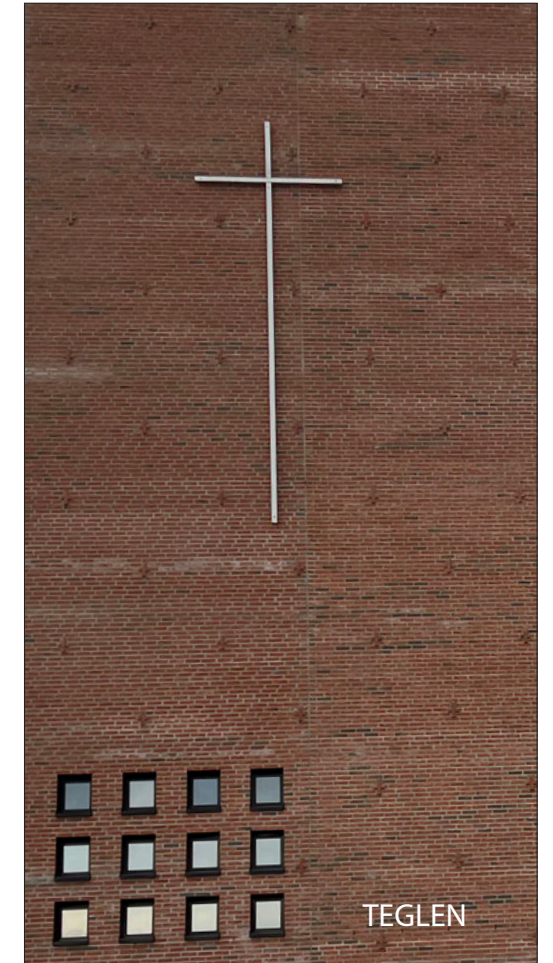
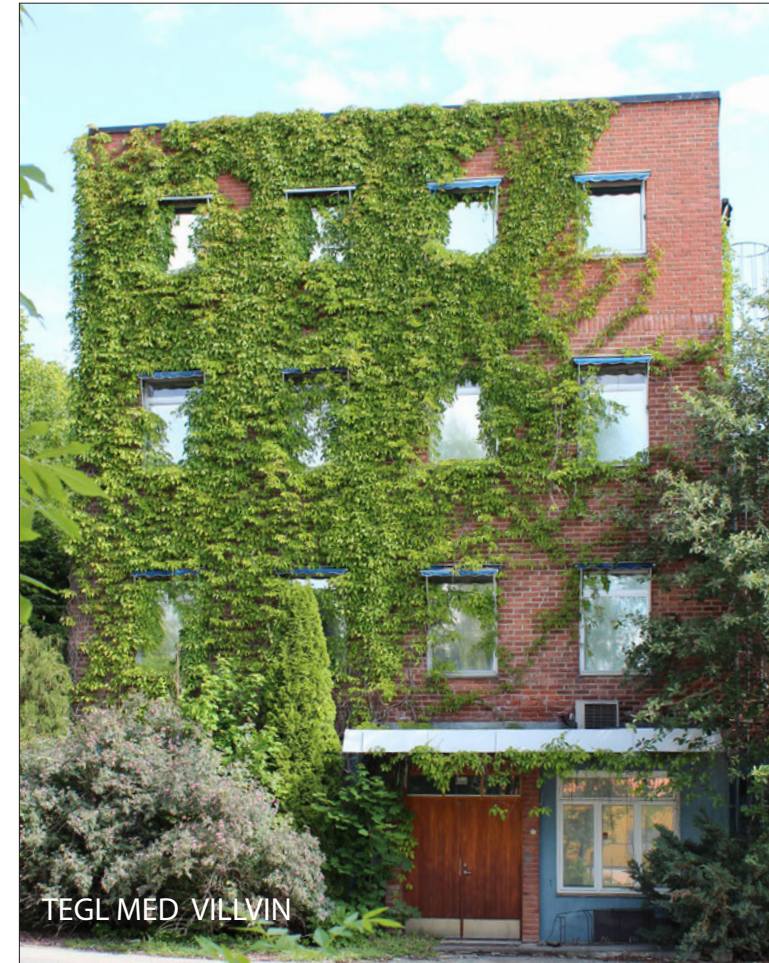


SETT FRA KIRKETORGET MOT TORGET OG PERRONGEN
(KIRKEN TIL HØYRE I BILDET)

Illustrasjonene viser avgrensning av og dimensjoner på torget, sett fra ulike vinkler.

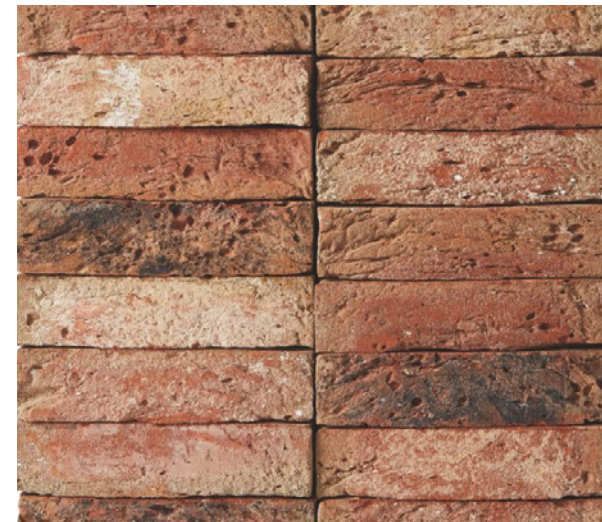
7. REFERANSER

MATERIALER
DAGENS BEBYGGELSE



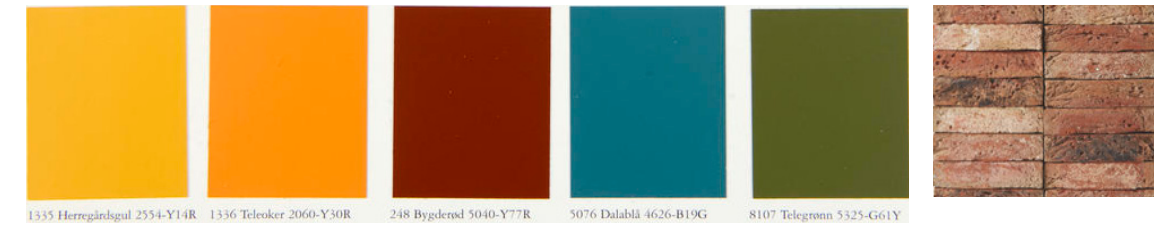
IDENTITET: MATERIALER OG FARGER

TEGL, TRE, PUSS, VARME FARGER



Eksempler på materialer og farger som bør benyttes ved etablering av ny bebyggelse. Bevisst bruk av farger og materialitet, vil bidra til å gi et helhetlig inntrykk og et samlet sentrum med en klar identitet.

IDENTITET: MATERIALER OG FARGER UTEROM - FUNKSJON OG ESTETIKK



MØBLEMENT

FORMINGSVEILEDEREN



Benker anbefalt i formingsveilederen (Rambøll, 2015). Bygulvsplanen anbefaler større variasjon i oppholdsmuligheter, og at benker hovedsaklig bør ha rygg og armlene. Estetisk foreslås det lettere varianter, og mindre bruk av betong.

EKSISTERENDE (KIRKETORGET)



Eksisterende benker på Kirketorget. Her er det valgt en lettere variant fra Westeifel Urbanis. Det er valgt lys lakk på stålet, slik som indikert i eksemplene brukt i formingsveilederen. Det er ikke presisert en konkret RAL-farge på møblementet i formingsveilederen.

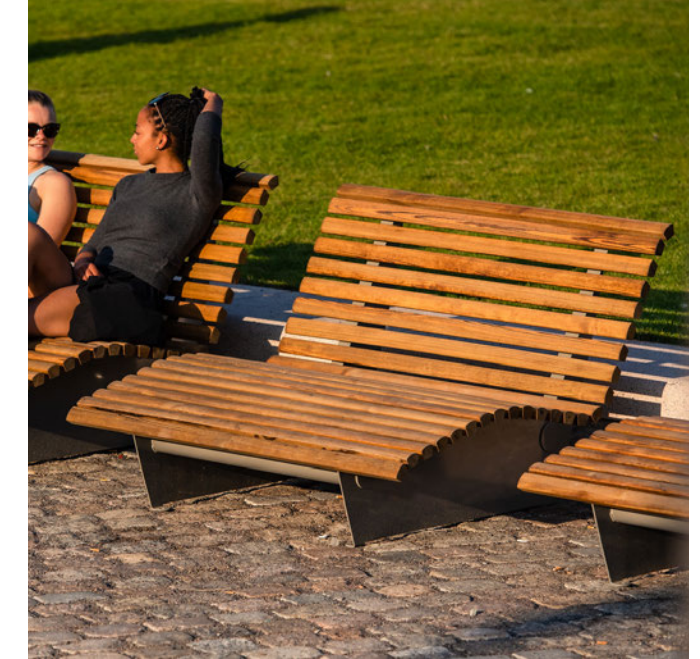
BYGULVSPLANENS FORSLAG



Vestre Urban har benker med flere ulike monteringsalternativer som tilpasses de ulike situasjonene i byrommene. I likhet med Kirketorgets benker har den langsgående spiller, myk form, og med armlener og rygg. Her kan man velge RAL-farge av stålet. Fargene bør komplementere foreslått fargepallett.



Vestre Urban møbelserie med frittstående benk, bord og krakk. Her fungerer bordet som armlene for de som trenger støtte til å stå/reise seg. Krakken gir fleksibilitet i hvilken retning en vil sitte. Møbelsammensettingen passer til park, torg og større oppholdssoner.



Vestre Urban møbelserie med solbenker og større elementer for lengre opphold. I parkanlegg og på torget kan det være aktuelt med andre type oppholdssoner. Her er de langsgående spilene gjenkjennelig, og samtidig tilbyr variasjon i type opphold.

VEGETASJON

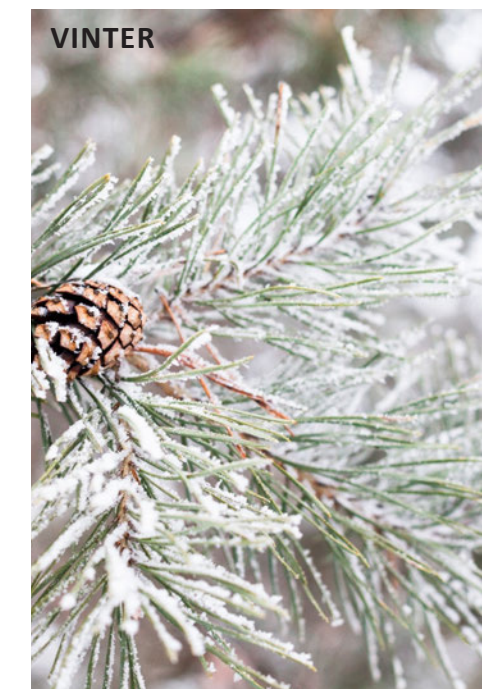
I tillegg til tresortene foreslått i formingsveilederen anmoder bygulvsplanen bruk av flere sorter for bredere årstidsvariasjon og økt biologisk mangfold.

Spikkestad ligger i herdighetssone 3-4. Valg og plassering av trær er avhengig av viktige faktorer som treets funksjon, tomtens forutsetninger, herdighetssone og ulike plasseringsalternativ. Trær, stauder og busker detaljeres og begrunnes i hvert prosjekt.

Tresorter fra formingsveilederen:

- Tilia cordata 'Rancho' / Smal småbladlind
- Acer campestre 'Queen Elisabeth' / Naverlønn
- Alnus glutinosa 'Sauherad' E / Svartor
- Prunus Yedoensis / Tokyo kirsebær

Bygulvskartet foreslår videre bruk av småbladlind, svartor og tokyo-kirsebær, supplert med rogn ('Rosina' ol) som gatetrær. Parken og grønne lunger bør ha et åpnere og rikere sortiment av trær som tilpasses stedet og konteksten.



IDENTITET: MATERIALER OG FARGER UTEROM - FUNKSJON OG ESTETIKK

AVFALL

I formingsveilederen er det anbefalt avfallsbeholdere fra NOLA Elbin. Bygulvskartet foreslår Vestre Urban i samme serie som møblelementet for å skape helhet i de offentlige byrommene.



Avfallsbeholder i serien "Urban" fra Vestre som passer fint til det foreslåtte møblelementet i samme serie.

SYKKEL-PARKERING

Sykelstativer er ikke omtalt i formingsveilederen. På Spikkestad torg er det brukt "Duo Bike stand" fra Nola. Bygulvskartet foreslår videreføring av denne typen sykkelparkering.



"Duo Bike stand" fra Nola er brukt på Spikkestad torg

BELYSNING

I formingsveilederen er det anbefalt en grå farge (RAL9007) som farge på master og armaturer. For standardarmatur kan dette videreføres.



Armatur brukt på Spikkestad torg med anbefalt farge RAL9007 fra formingsveilederen



RAL9007



RAL7016



RAL3011/RAL3009

For specialelementer kan fargen antrasitt RAL 7016 og rustrød RAL3011/3009, tilsvarende signaturmast på Spikkestad torg brukes.



Signaturmast på torget med rustrød farge, tilsvarende RAL3011/3009.



For specialelementer kan det også brukes antrasitt RAL7016 som et alternativ til grå RAL9007.

GATEROM EKSEMPLER

Eksempler på hvordan kantsonene kan utarbeides.

I situasjoner der det er åpne fasader med adkomst på terreng, kan kantsonen med fordel møbleres for å skape aktivitet.

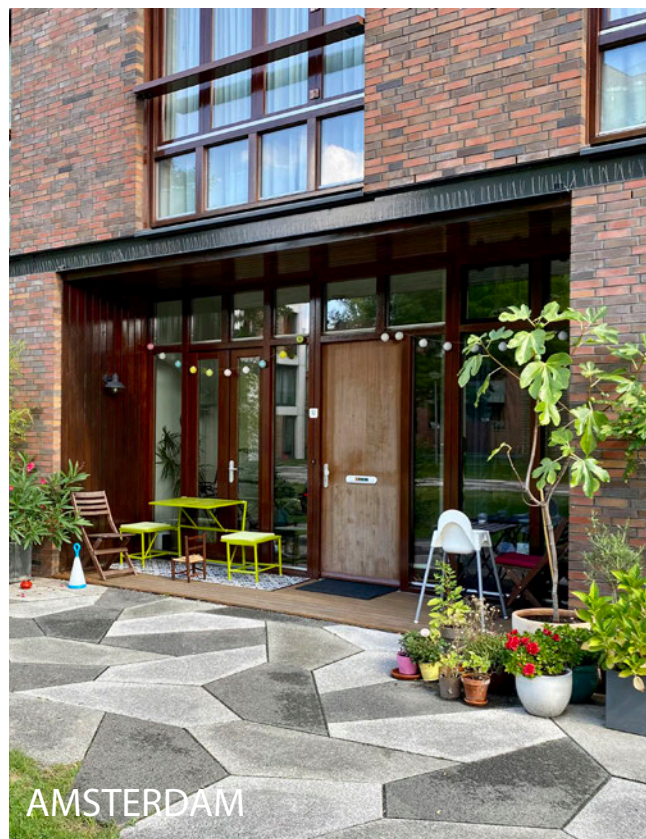
Sokler har tradisjonelt sett blitt utformet på ulike måter, tilpasset ulike situasjoner. I situasjoner med private adkomster, kan inngangspartiene gjerne markeres med tilbaketrekking, møblering, trapper ol, mens kantsonen gjerne kan beplantes.

Dette gjelder særlig adkomstveien mellom BS8 og BS9, og gatetunet mellom BS9 og BS10. Disse gateløpene har fallende terreng som gir føringer for ulike løsninger langs fasadene. Mot Sogneprest Holsts vei er det aktuelt med boliger og mot torget vil det være fokus på utadrettede virksomheter.

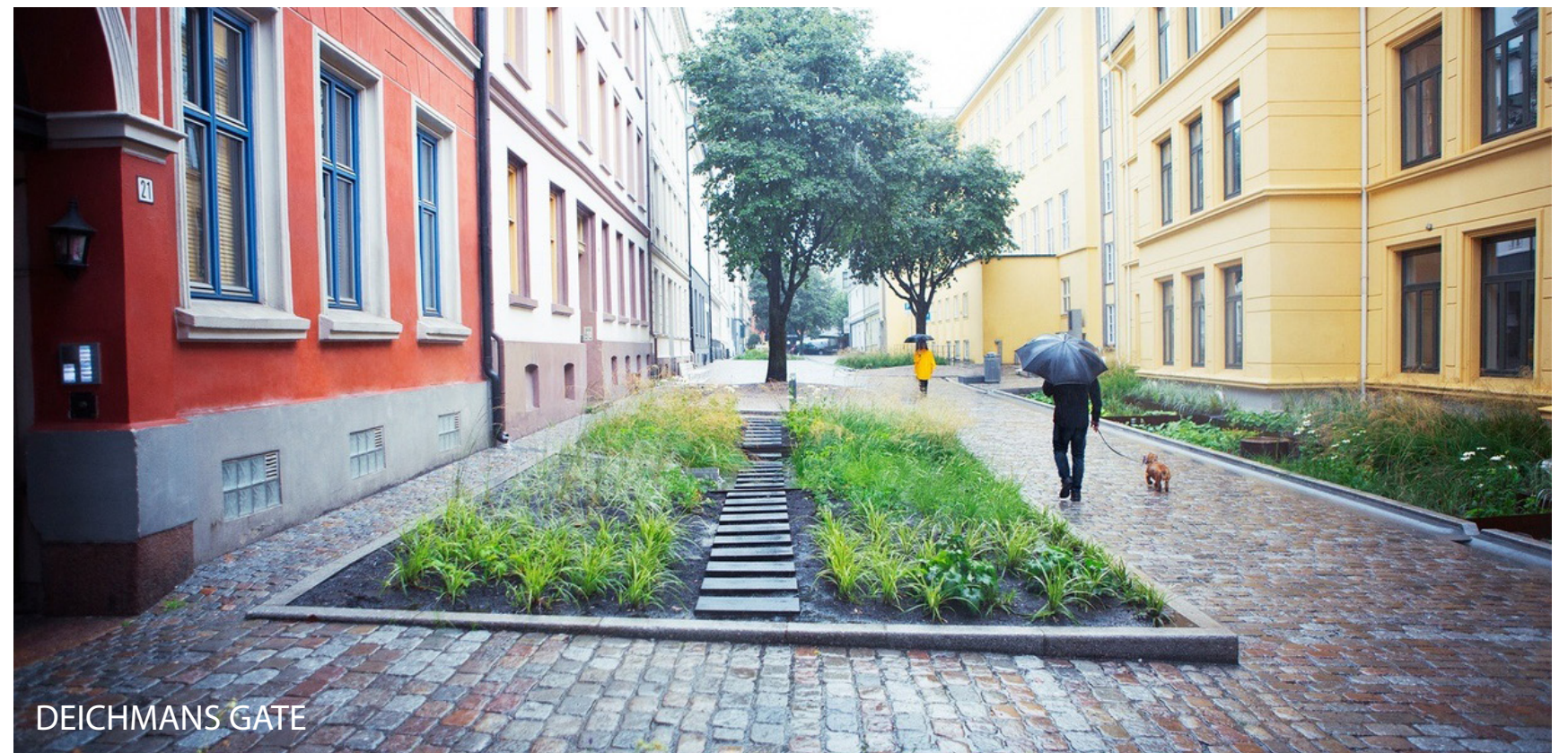
Eksemplene viser tydeliggjøring av soner ved aktiv og god bruk av vegetasjon, møblering og belegg.



Kantsone langs fasaden mot Nye Stasjonsvei, Jessheim sentrum og Gressvik torg



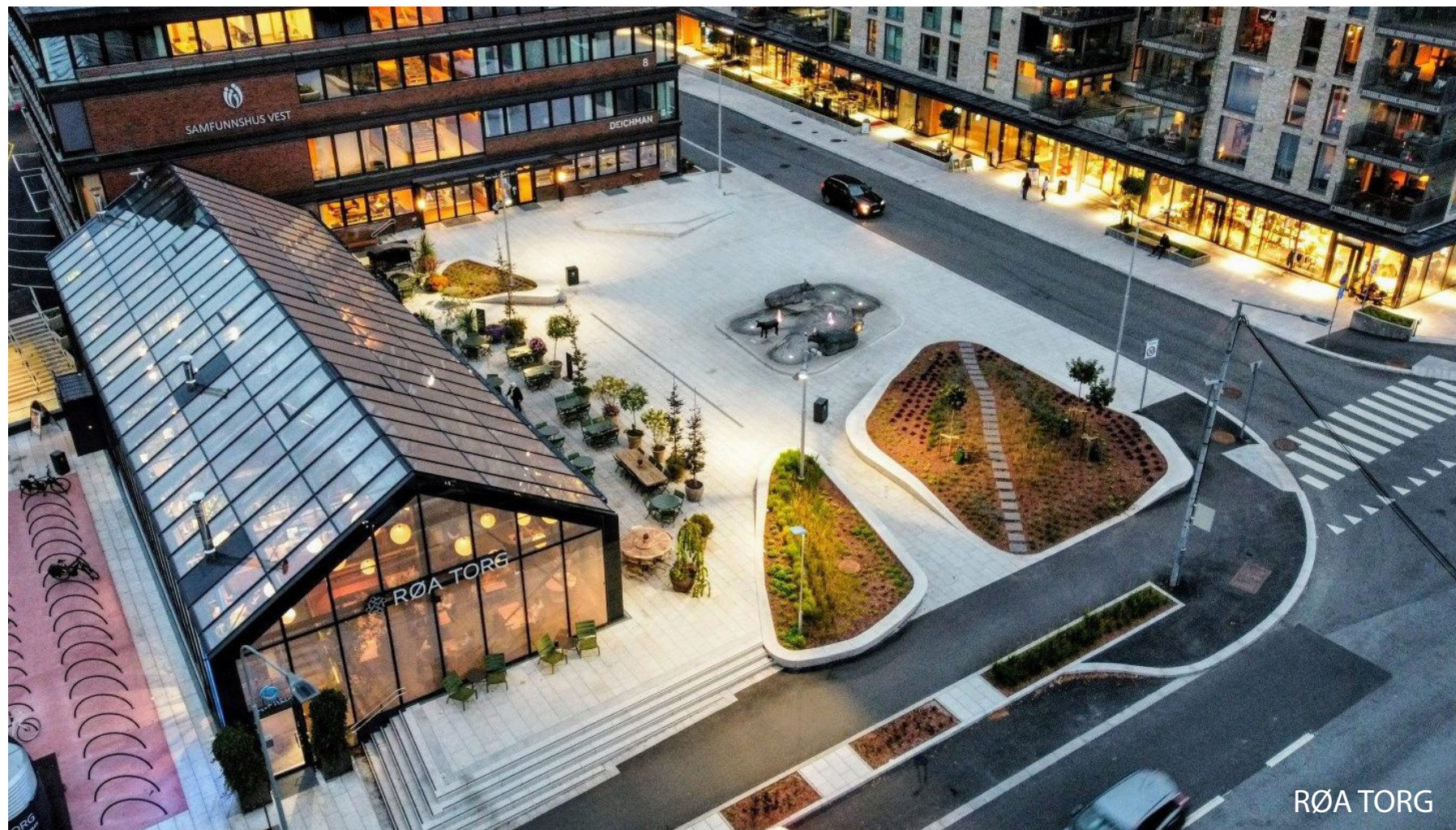
Privat sone mot gatetun



Utforming av gatetun med regnbed og kantsoner

OVERGANG FRA KIRKETORGET MOT TORGET EKSEMPLER

Eksempler på overgangssone mellom "Kirketorget" og torget. Høydeforskjellen kan tas opp med trapper/ramper, grønn helning, amfi eller lignende.



Eksempler på hvordan overgangen mellom "Kirketorget" ved feltet BS8 og torget kan utformes med trapper, ramper og vegetasjon.





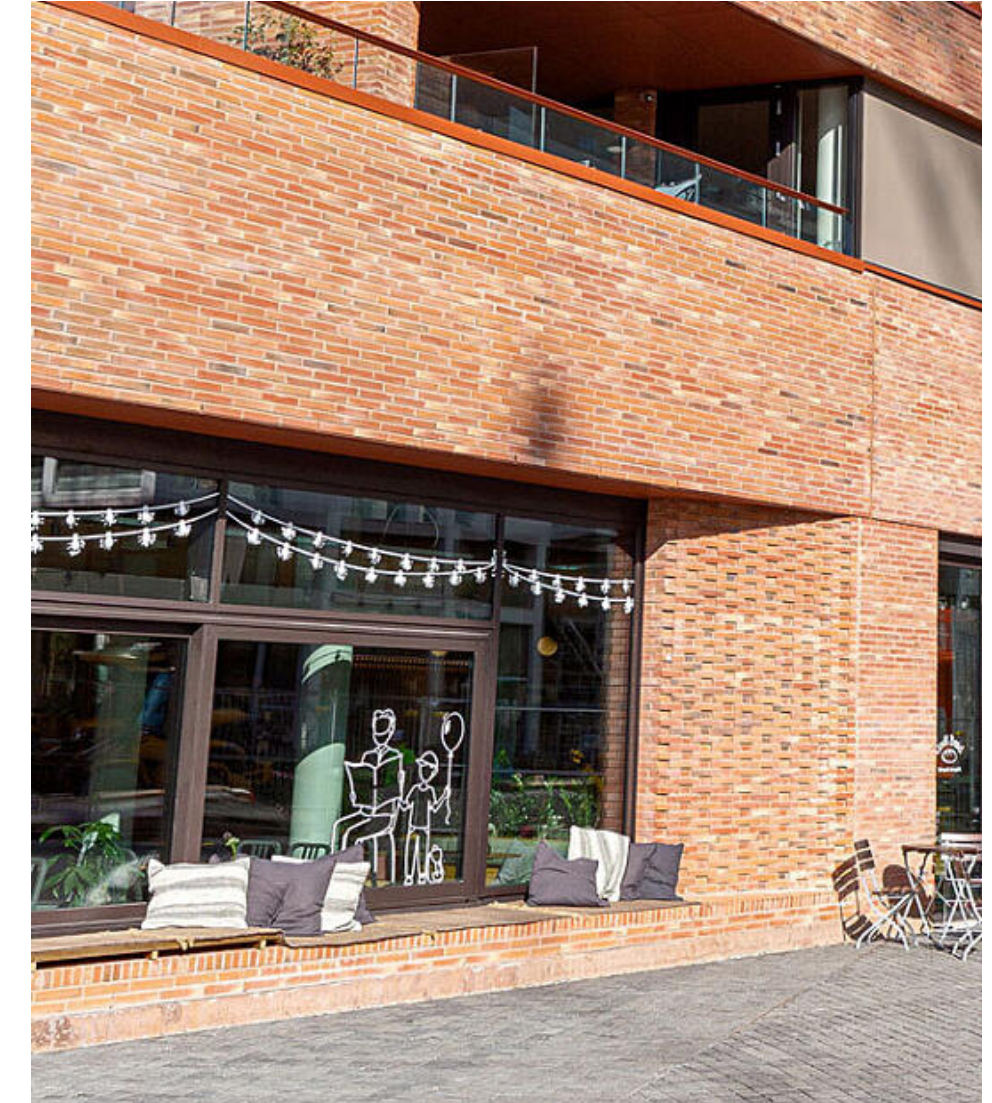
FARGEBRUK
BALDAKIN
MØBLERING PÅ FORTAU
- TOLLBUGATA, DRAMMEN

Ved bruk av farger på fasadene skal det være et bevisst fargevalg, og det skal benyttes farger som passer godt med tilleggende bygg.
Det tillates etablering av baldakiner og møblering i veggsonene.



BELYSNING
ARKADE
BEBYGGELSE SOM DANNER EN HELHET
- NYGAARDSPLASSEN, FREDRIKSTAD

Det er mye bruk av tegl på Spikkestad i dag. Dette skal videreføres.
Det tillates etablering av baldakiner, arkader og møblering i veggsonene.



SOKKEL SOM SITTEAREAL
- MUNCH BRYGGE, OSLO

Bildet viser eksempel på hvordan inntrukne vindusnisjer i 1.etasjer, kan bidra til å skape aktivitet i kantsonen. Det tillates etablering av baldakiner, arkader og møblering i veggsonene.

8. TOLKINGER AV OMRÅDEPLANEN

UTEOPPHOLDSAREALER - SOLKRAV

OMRÅDEPLAN:

- 20% av BRA over terreng på tomten skal avsettes til uteoppholdsarealer/lekeplasser.
- Minimum 50-70% av uteoppholdsarealet (litt ulikt for de ulike feltene) skal være felles og opparbeides på terreng. Det åpnes således for at 30-50% av uteoppholdsarealer tillates etablert på takterrasser.
- **Arealer som ikke er solbelyst i min.3 timer mellom kl. 12.00 og kl. 18.00 høst- og vårjevndøgn kan ikke regnes med i uteoppholdsarealer.**

KOMMUNEPLAN:

- **Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.** Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

KONKLUSJON:

Føringene i Kommuneplanen skal legges til grunn i detaljreguleringsplanene, da føringene i områdeplanen har vist seg svært vanskelig å oppfylle.

Sol- og skyggestudiene skal også vise tilliggende arealer og eksisterende bebyggelse.

AVSTAND MELLOM BYGG

OMRÅDEPLAN:

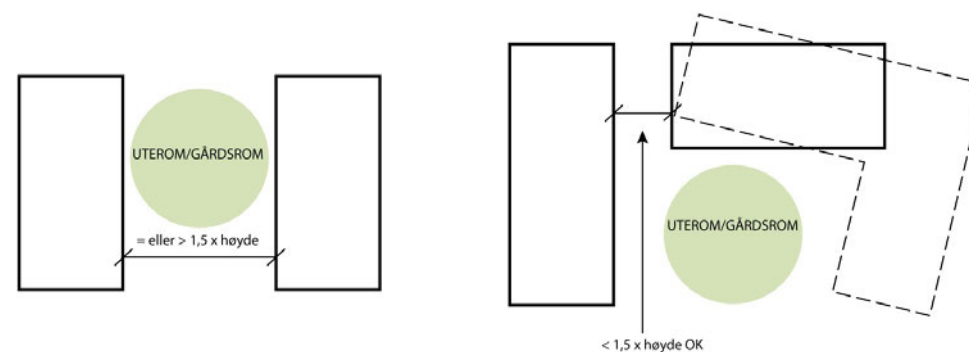
I områdeplanens pkt. §12.6- krav til bebyggelsesstruktur, er det fastsatt maks avstand for bebyggelse inn i gårdsrom:

"For bebyggelse inne i gårdsrom skal avstand mellom to bygg ikke være mindre enn byggehøyde x 1,5 meter."

KONKLUSJON:

Vi tolker denne bestemmelsen slik at dette omfatter bebyggelse overfor hverandre, som avgrenser et felles uteareal. Når to bygg vender vinkelrett mot hverandre vil dette bety at "fasadeflaten/gavlen" som møtes er betydelig mindre enn hvis byggene hadde stått parallelt.

Kommuneplanbestemmelsene i ny arealdel som sikrer at det blir tilstrekkelig med lys og luft, må som et minimum oppfylles.



GJENNOMGÅENDE LEILIGHETER

OMRÅDEPLAN:

Leiligheter blant annet mot Industriveien, Sogneprest Holst vei og Teglverksveien skal være gjennomgående, slik at alle leiligheter får en stille side med vindu for soverom og oppholdsrom.

KONKLUSJON:

Intensjonen bak denne bestemmelsen, er å sikre at alle boenhetene får en stille side for oppholdsrom og soverom. Dette kan også opprettholdes ved etablering av 3- eller 4-spennere, med ensidige boenheter mot stille side (inn mot gårdsrom).

Ensidige boenheter mot eks. Sogneprest Holst vei, vil kunne få både soverom, oppholdsrom og privat uteoppholdsarealer mot stille side (gårdsrommet) i syd.

Eks. Støyutsatt side (Sogneprest Holst vei) i nord:



Stille side mot gårdsrom i syd. De ensidige boenhetene får gode solforhold, og blir liggende i stille sone.

TOLKINGER AV OMRÅDEPLANEN

ADKOMSTER

OMRÅDEPLAN:

De fleste kvartalene har kun adkomst fra en gate.

Da det er relativt store kvartaler, vil flere av kvartalene bygges i flere byggetrinn.

Det er videre satt krav til at all parkering skal etableres i parkeringskjellere. Det vil kunne være vanskelig å realisere alle prosjektene med felles parkeringskjeller innenfor kvartalet, spesielt da utbyggingen vil foregå gjennom flere byggetrinn.

KONKLUSJON:

Ved å kunne etablere to inn-/utkjøringer til hvert kvartal, vil man kunne få en bedre fordeling av biltrafikken, og en bedre logistikk i forhold til utbygging og gjennomføring av de store kvartalene.

Adkomst ønskes løst som vist i illustrasjon s. 25.

OMFORDELING AV HØYDER

KONKLUSJON:

Det ønskes rom for å se på omfordeling av høydene innenfor hvert enkelt felt gjennom detaljplanen, for i best mulig grad å sikre gode kvaliteter både på de offentlige arealene og internt i kvartalene.

Dersom høydene skal omfordeles, må det redegjøres for hvordan dette påvirker både ny og eksisterende nabobebyggelse.

Kommuneplanbestemmelsene om sol i ny arealdel, må som minimum oppfylles.

Se skisser på neste side.

NÆRING

OMRÅDEPLAN:

Første etasje ut mot gate skal tilrettelegges for næringsvirksomhet.

Gjennom arbeidet med Bygulvsplanen er det vist hvor næringsvirksomheten bør etableres.

KONKLUSJON:

Prinsippene i Bygulvsplanen legger føringer for detaljreguleringsplanene med tanke på fordeling og plassering av næringsarealer.

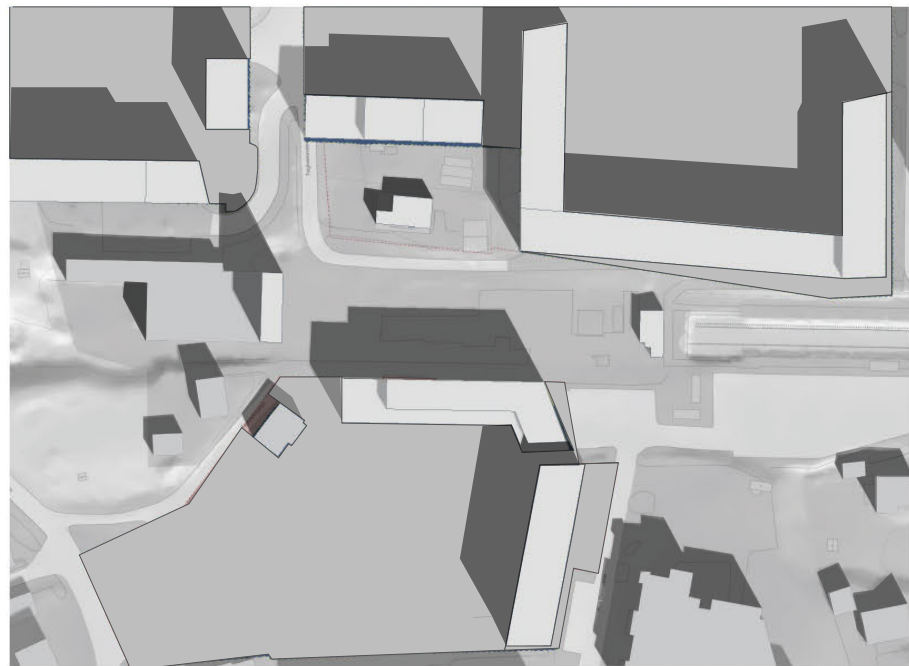
HØYDEPRINSIPER OMRÅDEPLANEN



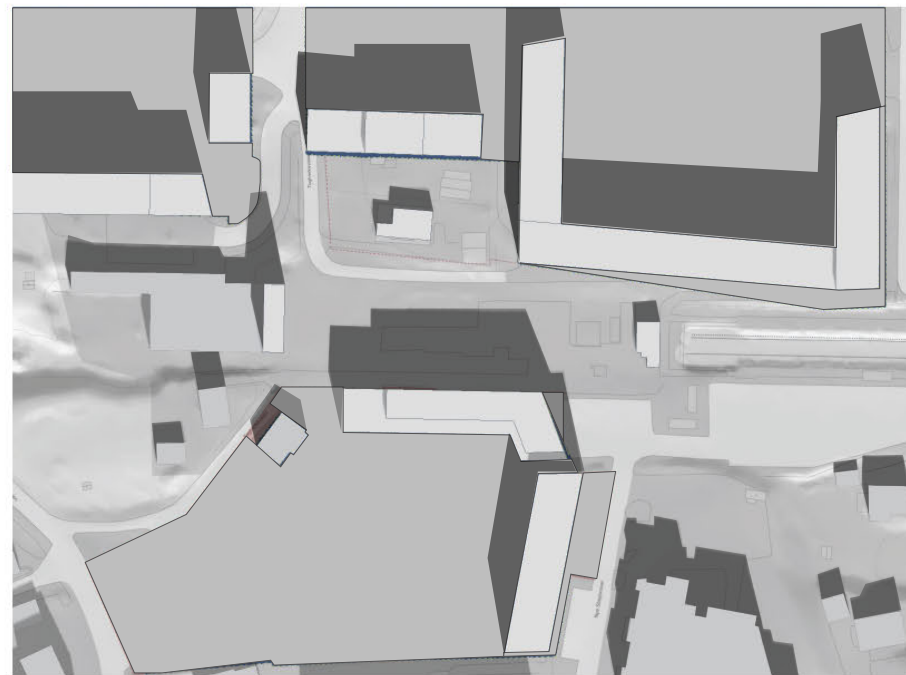
EKSEMPEL OMFORDELING



SOL OG SKYGGE: VÅR- OG HØSTJEVNDØGN
OMRÅDEPLANEN



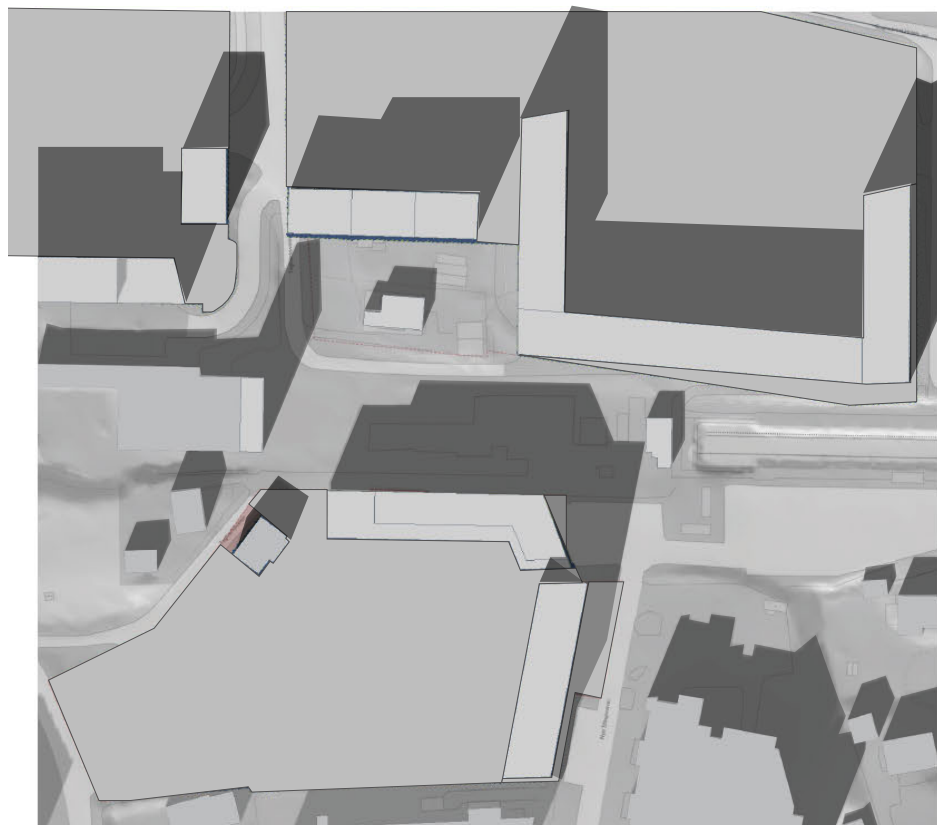
VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 12



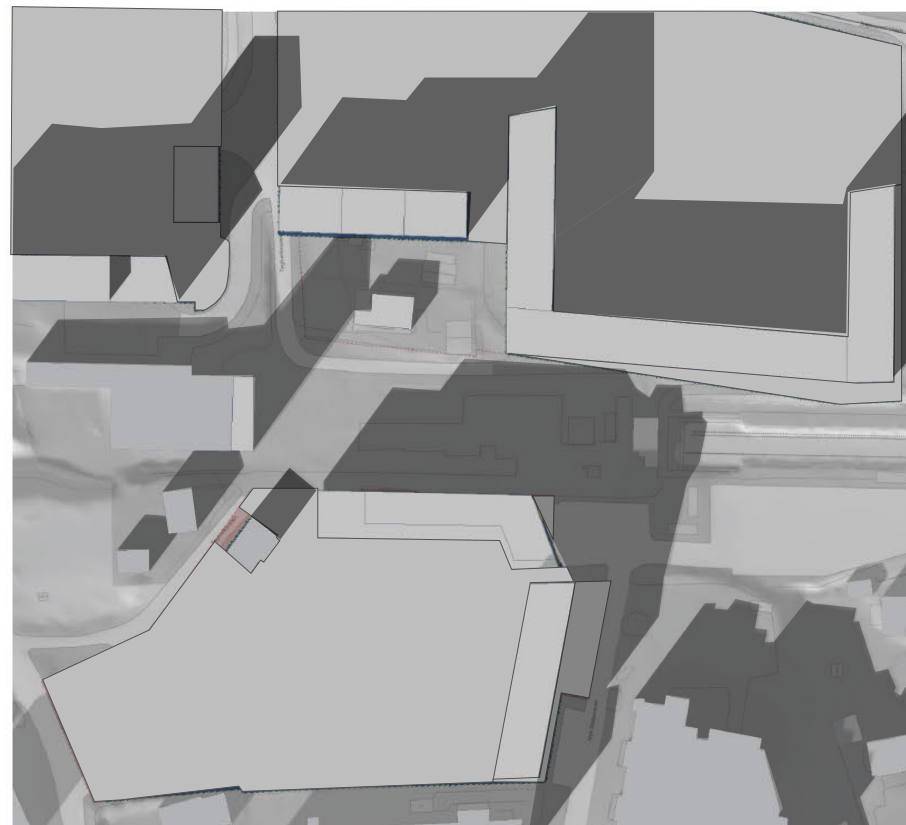
VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 13



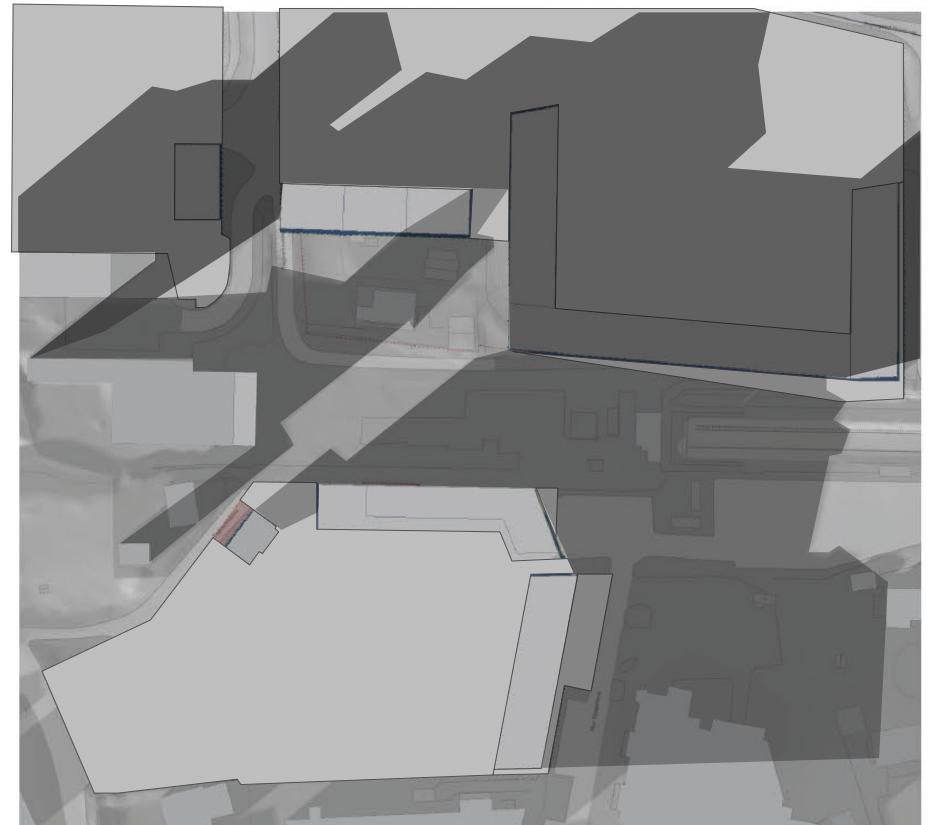
VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 14



VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 15



VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 16



VÅR-/HØSTJEVNDØGN KL. 17

SOL OG SKYGGE: MIDTSOMMER
OMRÅDEPLANEN



MIDTSOMMER KL. 12



MIDTSOMMER KL. 13



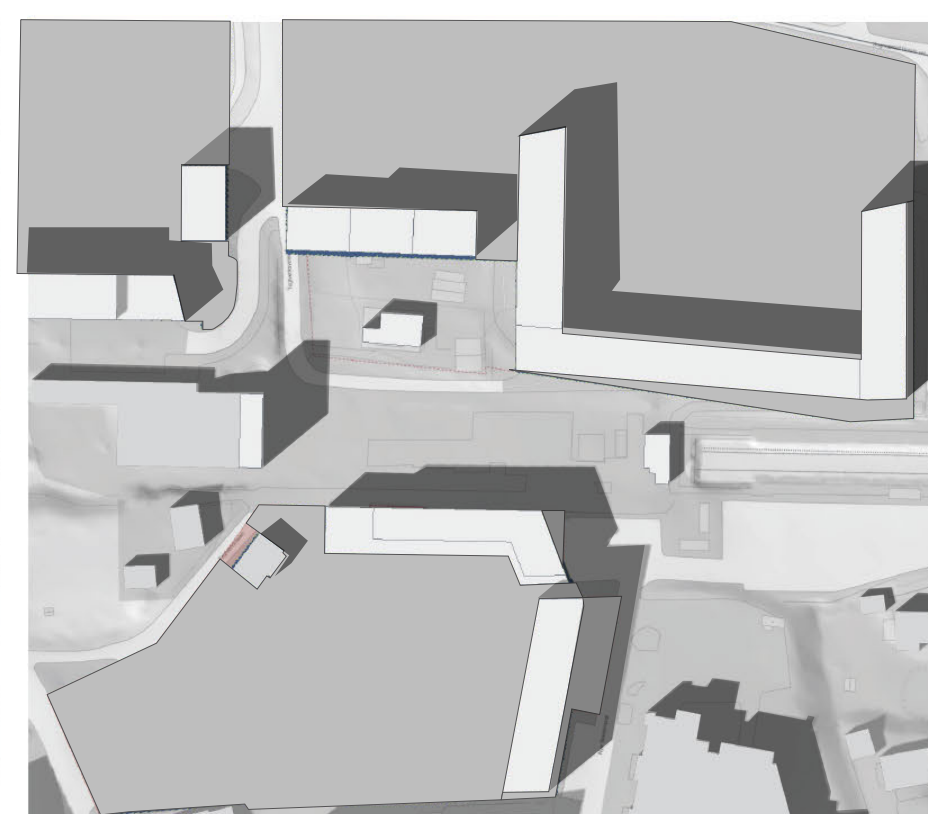
MIDTSOMMER KL. 14



MIDTSOMMER KL. 15

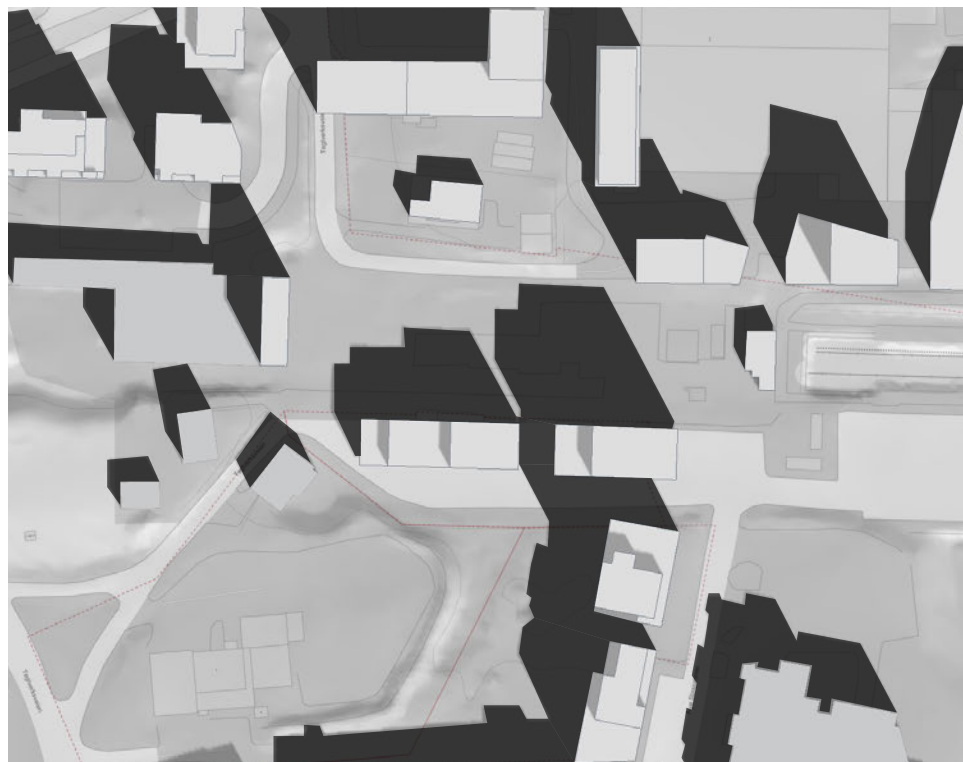


MIDTSOMMER KL. 16

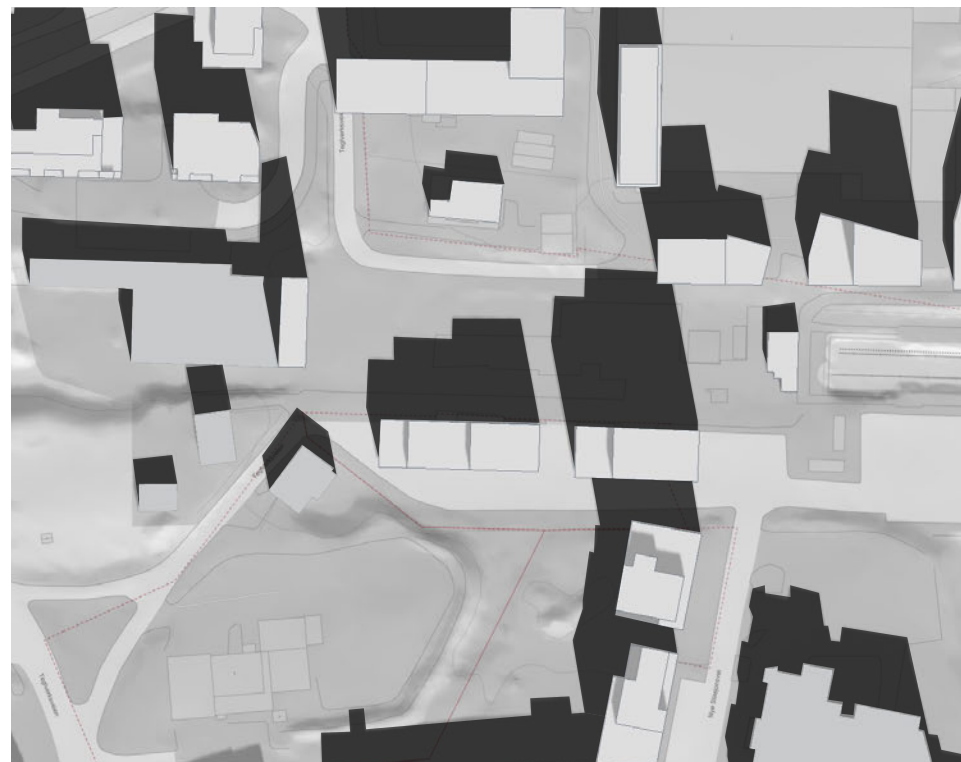


MIDTSOMMER KL. 17

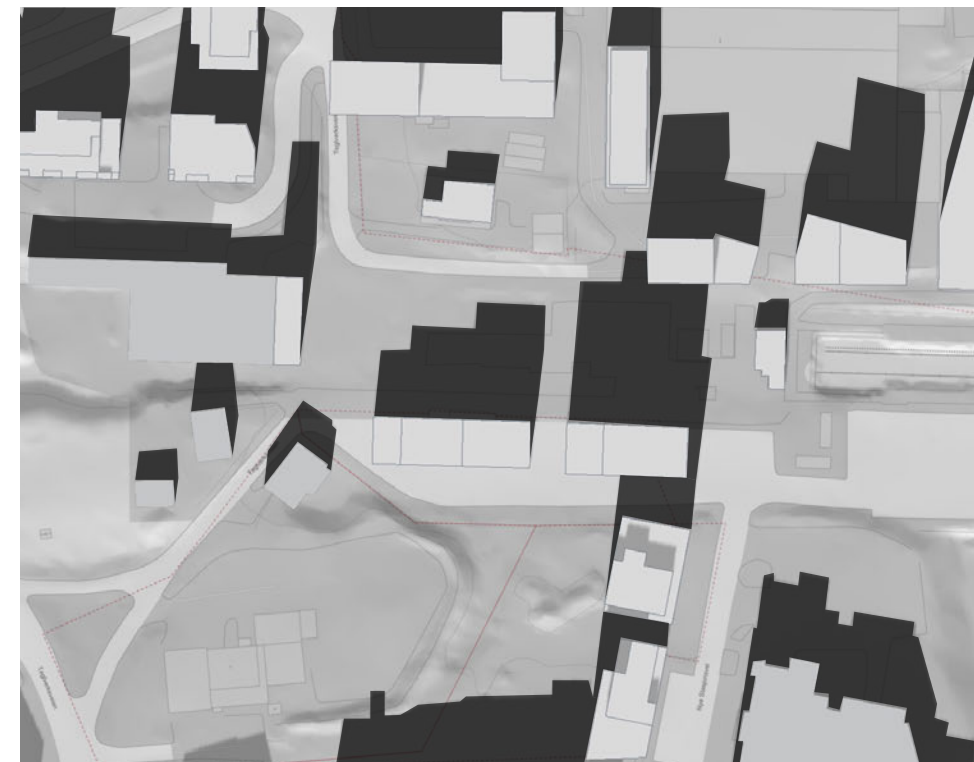
SOL OG SKYGGE: VÅR- OG HØSTJEVNDØGN
ALTERNATIV



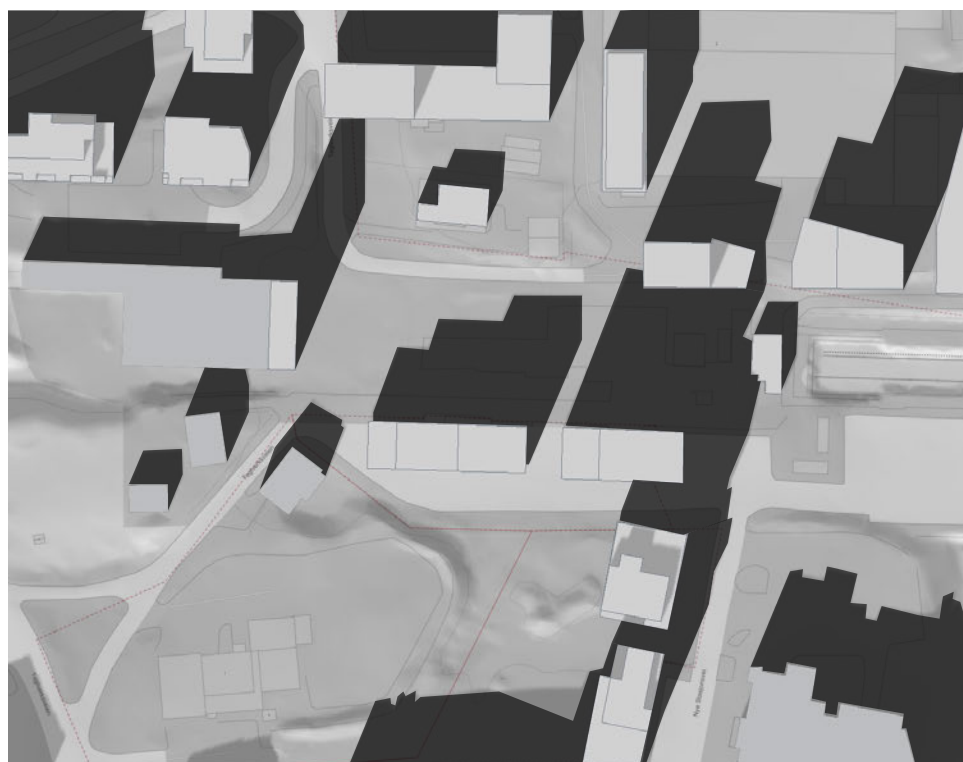
VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.12



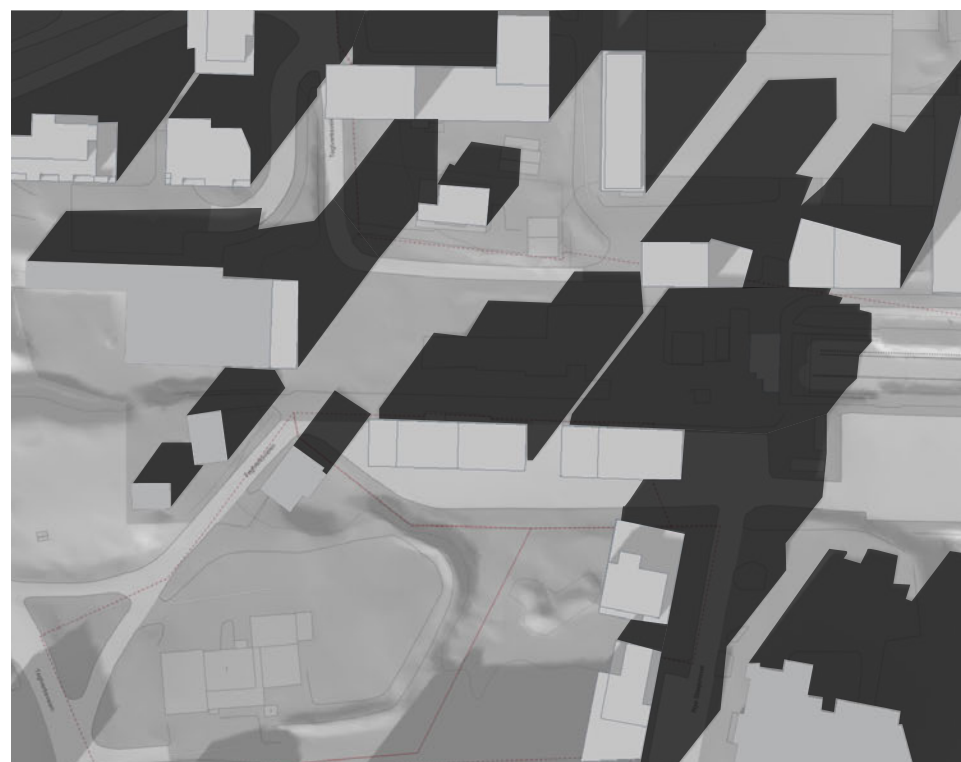
VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.13



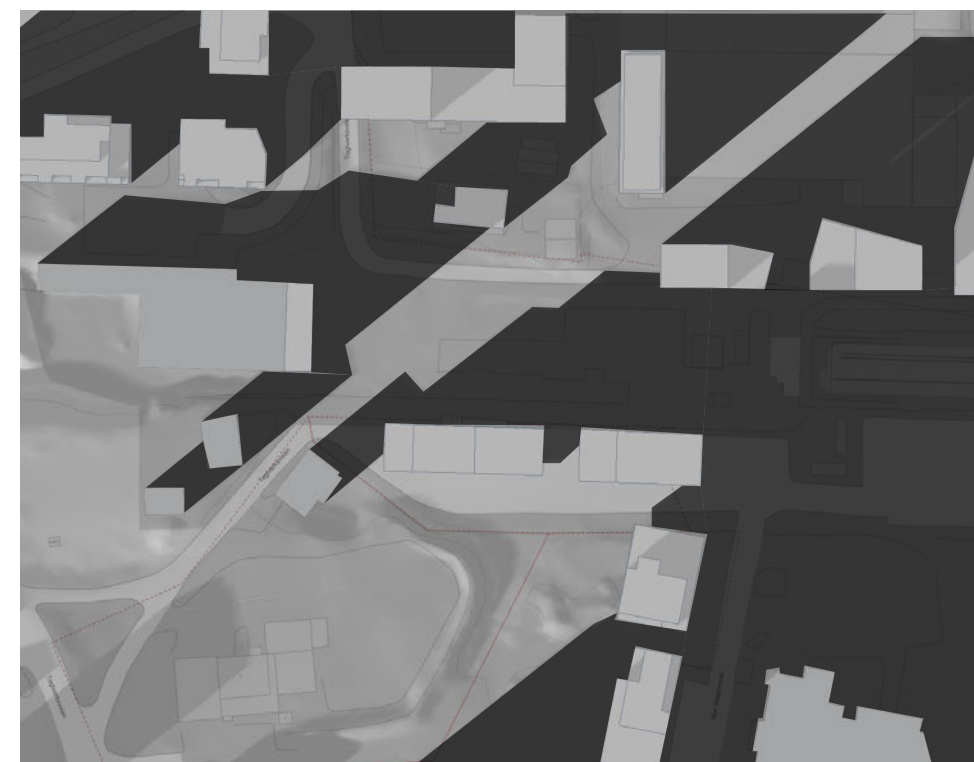
VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.14



VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.15

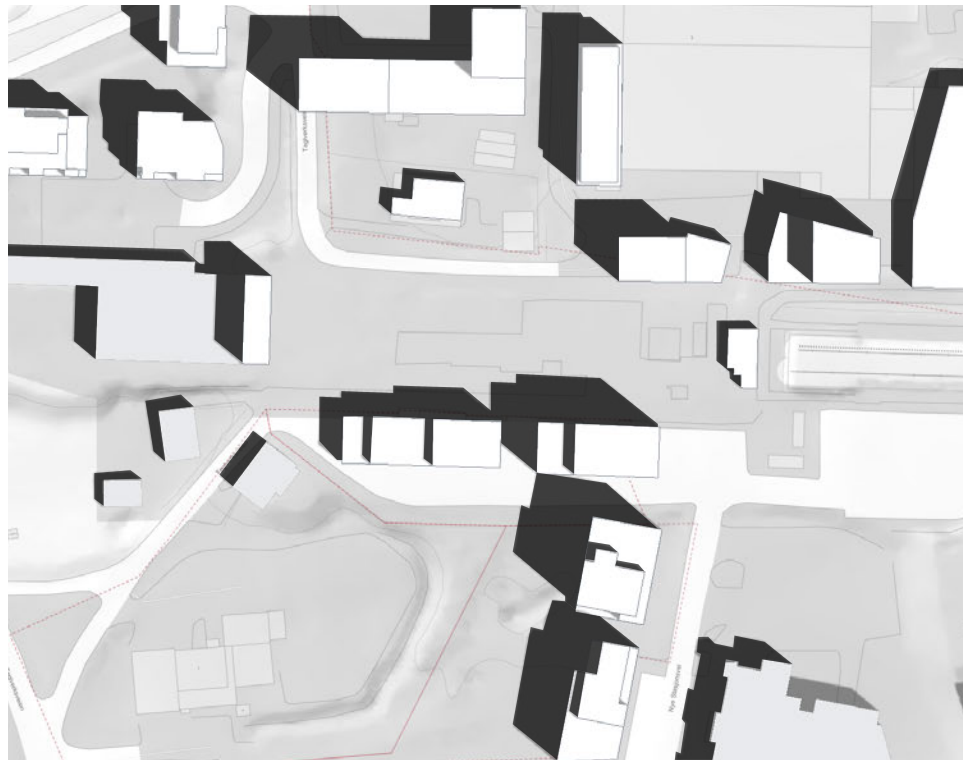


VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.16

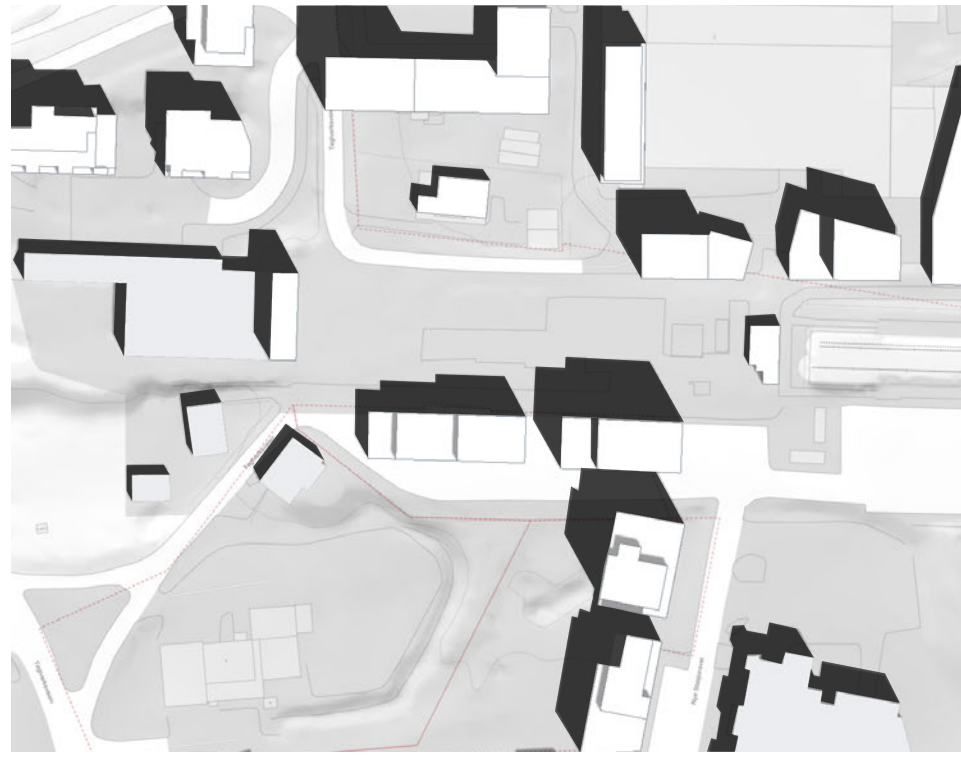


VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL.17

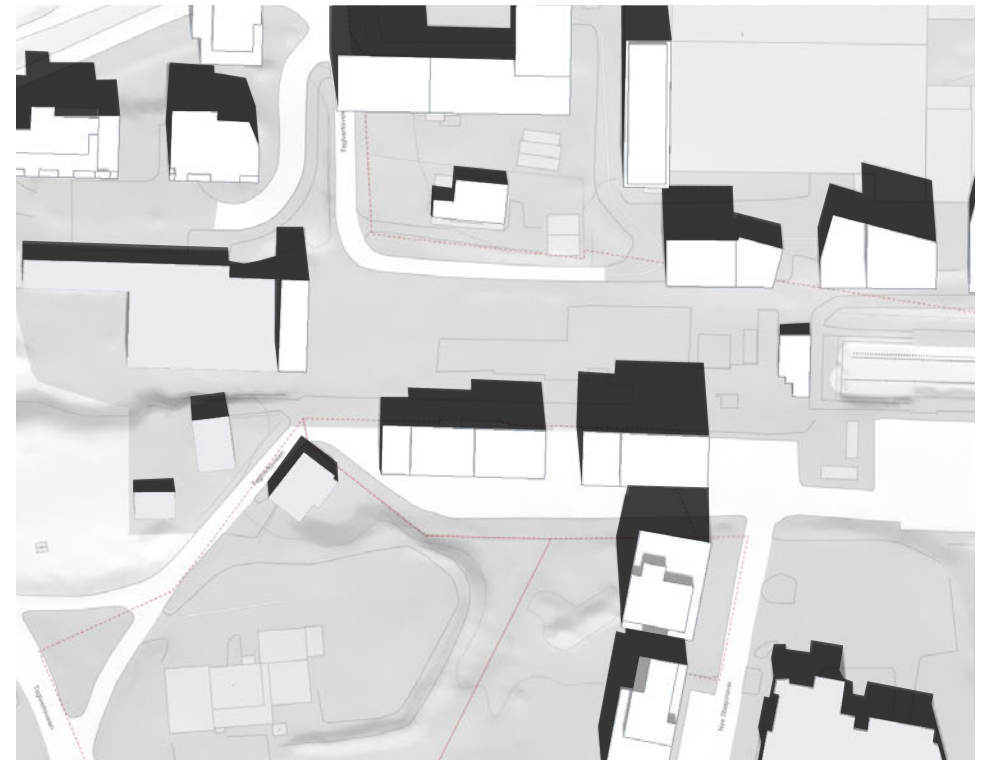
SOL OG SKYGGE: MIDTSOMMER
ALTERNATIV



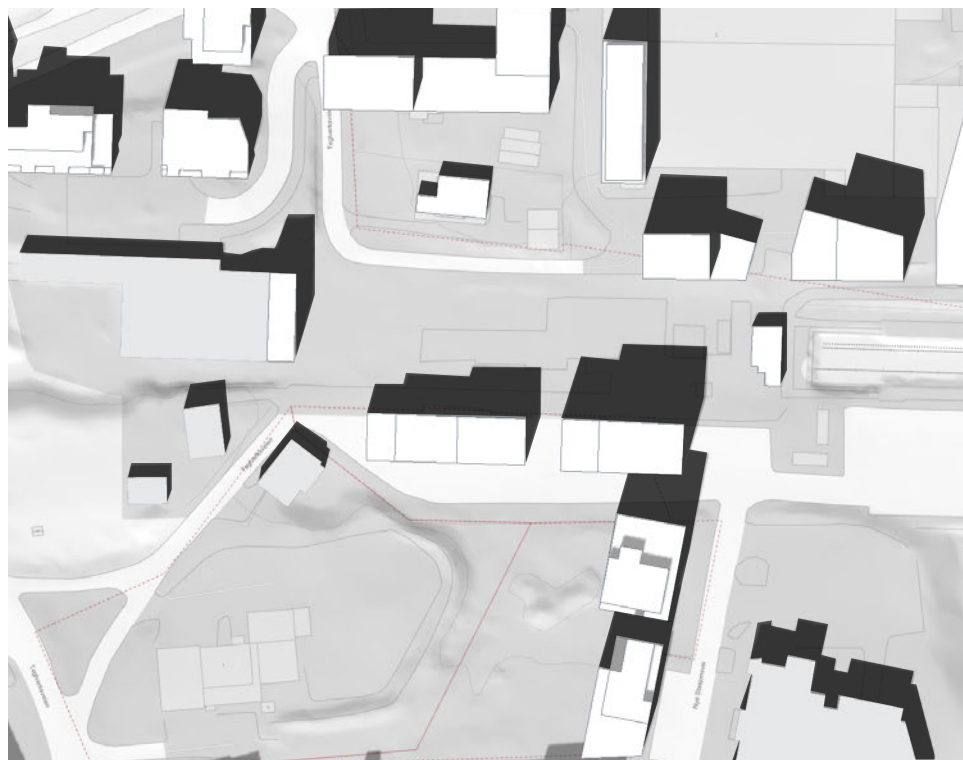
MIDTSOMMER KL.12



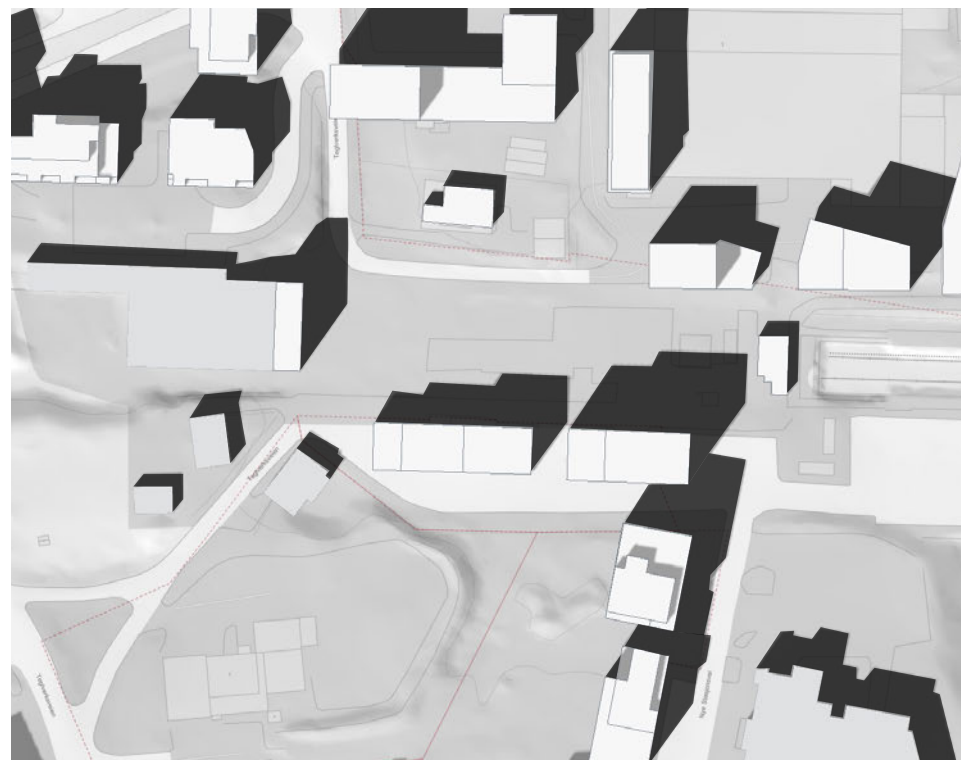
MIDTSOMMER KL.13



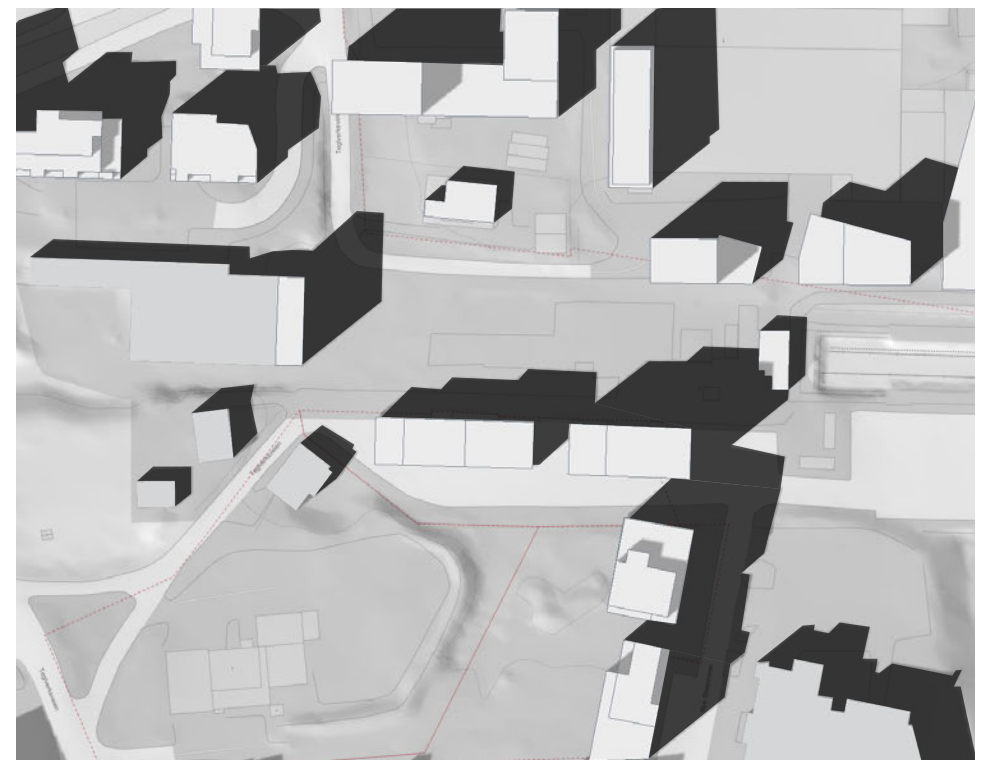
MIDTSOMMER KL.14



MIDTSOMMER KL.15



MIDTSOMMER KL.16



MIDTSOMMER KL.17

9. VEDLEGG

FØLGENDE DOKUMENTER ER VEDLAGT:

- MOBILITETSPLAN - RAMBØLL, 29.11.22, REVISJON 2
- NÆRINGSANALYSE (UTDRAG) - KREUTZ OG CO 22.09.22, REVISJON 2
- VA/INFRASTRUKTUR - RAMBØLL (UNDER OPPDATERING)
- MEDVIRKNINGSRAPPORT