

FORSIDE

Baksiden av forsiden:

Estetisk veileder for Askim by

Askim kommune

05.2019

Tekst

Byarkitekten i Askim kommune

Kart

Geodata, Plan og Byarkitekt.

Forside:

.....

ESTETISK VEILEDER

Arkitekturfaglige retningslinjer for Askim by

	Forord	s.2
Kapittel 1	Målsetting	s. 5
Kapittel 2	Visjon	s. 7
Kapittel 3	Arkitektur	s. 9
	3.1 Hva er kvalitet?	
	3.2 Kommunens syn på arkitektonisk kvalitet	
	3.3 Lovverket	
	3.4 Metode for vurdering av arkitektonisk kvalitet	
	3.5 Vurderingskriterier for estetikk i bygninger	
	3.6 Identitet i bygninger	
	3.7 Materialbibliotek	
Kapittel 4	Byrom	s. 16
	4.1 Hva er et godt byrom?	
	4.2 Hva er byromskvalitet?	
	4.3 Utomhusplaner	
	4.4 Vurderingskriterier for estetikk i byrom	
Kapittel 5	Strategi bygulv	s. 18
	5.1 Bygulv Askim	
	5.2 Arealformål	
	5.3 Område	
Kapittel 6	Attraktive forbindelser	s. 20
	6.1 Forbindelser som må oppgraderes	
Kapittel 7	Byliv	s. 21
Kapittel 8	Bokkvalitet	s. 22
	8.1 Indikatorer på bokkvalitet	
	8.2 Tiltak for bokkvalitet	
	8.3 Bokkvalitet og folkehelse	
	8.4 Bokkvalitet og grønt	
Kapittel 9	Sjekkliste Estetikk i byggesaker	s. 24
Kapittel 10	Arkitekturfaglige retningslinjer ved planinitiativ	s. 25
	9.1 Kommunens syn på estetikk ved planinitiativ	
	9.2 Vurderingskriterier estetikk ved planinitiativ	
	9.3 Sjekkliste estetikk og bykvalitet ved planinitiativ	
Kapittel 11	Dokumentasjon	s. 28
Kapittel 12	Gode prosesser	s. 30
Kapittel 13	Fortettingsstrategier	s. 31
	13.1 Bygrense	
	13.2 Avstander	
	13.3 Byrom og gatestruktur - byromsnettverk	
	13.4 Fortetting med kvalitet	
	13.5 Attraktive forbindelser	
Kapittel 14	Profiling Askim som vekstregion	s. 40
	14.1 Bokkvalitet	
	14.2 Urbane 'townhouse'	
	Litteraturliste	s. 41

i) Forord

Askim kommune har utarbeidet en estetisk veileder i forbindelse med å nå kommunens langsiktige mål med attraktivitet og vekst.

Arbeidet ble igangsatt september 2018.

Underveis i prosessen har det vært arrangert arbeidsmøter og medvirkning med tverrpolitisk arbeidsgruppe, og plan- og byggesaksavdelingen. Det har vært arrangert materialtreff med gårdeiere, utbyggere og arkitekter, og møter med barn og unge og innbyggere.

Veilederen er utarbeidet av byarkitekten i Askim kommune.

Askim, Mai 2019

ii) Beskrivelse

Estetisk veileder er et verktøy for å vurdere arkitekturfaglig kvalitet i arkitektur og byrom. Veilederen gir en metode for systematisk vurdering av våre bygde omgivelser.

Estetikkeveilederen kan være et hjelpemiddel til bruk ved prosjektering av tiltak og håndheving av plan- og bygningslovens kapittel 29, og spesielt § 29-1 til § 29-5.

Estetikkeveilederen kan brukes som grunnlag for drøfting av ulike løsninger for bebyggelse under forhåndskonferansen eller oppstartsmøte. Den kan også brukes til informasjon om arkitektur og kan være nyttig i kommunikasjon mellom politikere, administrasjonen og andre lokale aktører.

Estetikkeveilederen er et dynamisk verktøy. Verktøyet kan utvides med flere eksempler og kriterier, gjerne på oppfordring fra verktøyets brukere. Vurderingene som gjøres kan enten sammenfalle med, eller supplere vurderingene som uansett foretas i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

iii) Arbeidsgruppe

En tverrpolitisk arbeidsgruppe har fulgt og bidratt til arbeidet med veilederen. Gruppen består av: Bjørn Mørk (Ap), Eve de Coning (Mdg), Ingolf Paller (Frp), Kjell Ove Tangen (Krf), Lars Holene (Sp), Margaretha Brovold (Sv), Ulf Kolstad (V) og Øyvind Bakke (H).

iv) Bakgrunn

Arkitektur er med på å si noe om hvem vi er som individ og som by, og er viktig for all identitetsbygging. Det er kommunen som er avgjørende part i planleggingen og utviklingen av steder og boliger gjennom den politikken som legges opp lokalt.

Den estetiske veilederen har som mål å sikre at bygninger som oppføres i Askim er av høy kvalitet i arkitektur og materialbruk. Hvert bygg skal gi noe tilbake til byen, og inngå i en helhet som øker særpreget og identitet i bybildet, som gjør Askim til et attraktivt sted å etablere seg - både som beboer og for næringer.

Bygninger av lav arkitektonisk kvalitet vil påvirke Askim sentrum negativt, og vil ikke bidra til byliv eller til å gjøre Askim mer attraktivt. Da vil man ikke opparbeide seg stedsattraktiviteten som trengs for å tiltrekke seg kompetansearbeidsplasser, tilflytting og et attraktivt sentrum som gir økt livskvalitet til innbyggerne.

v) Samråd og medvirkning

Tverrpolitisk arbeidsgruppe

22.11.2018

10.12.2018

08.01.2019

22.01.2019

19.02.2019

04.03.2019

Plan og byggesak

06.12.2018

17.12.2019

15.01.2019

06.02.2019

21.02.2019

Intern arbeidsgruppe (administrasjon)

14.09.2018

26.09.2018

Eldrerådet

15.10.2018

Historielaget

24.10.2018

Gårdeiere, utbyggere og arkitekter (materialtreff om fasader)

20.03.2019

Barn (skoleklasse)

11.12.2018

Innbyggere

12.02.2019

Service, teknikk og eiendom

04.03.2019

15.03.2019

03.04.2019

KAPITTEL 1

1. MÅLSETTING

1.1 Målsetting for Askim

Den langsiktige hovedmålsettingen til kommunen er attraktivitet og vekst. I samfunnsplanen er det et uttalt mål om tilflytting og vekst i kompetansearbeidsplasser.

Det er to sentrale drivkrefter for tilflytting:

- 1) Øking i antall arbeidsplasser
- 2) Attraktivitet som bosted

Steder med vekst i antall arbeidsplasser vil ha større tilbøyelighet til å få netto innflytting. Nettoinnflytting som ikke skyldes vekst i antall arbeidsplasser skyldes det som defineres som *stedlig attraktivitet*. Den estetiske veilederen fokuserer på grep som gir stedlig attraktivitet.

I veilederen brukes begrepet *bykvalitet* om stedlig attraktivitet.

Veilederen tar for seg de fysiske omgivelsene i byen. Denne bygges opp av kvaliteten på arkitekturen og kvaliteten på byrommene. Til sammen utgjør disse *bykvaliteten*.

1.2 Målsetting for Estetisk Veileder

- Øke attraktiviteten til Askim som sted
- Øke bykvalitet som gjør det attraktivt for arbeidsplassintensive næringer og tilflytting
- Etablere Askim som et tyngdepunkt i regionen
- Etablere en lokal identitet i bymiljøet
- Etablere attraktive kontorer / næringsarealer på gateplan
- Sikre en byutvikling som preges av arkitektonisk kvalitet, varierte fasader, materialkvalitet og bygninger som gir særpreg og egenart til byen
- Bygninger som oppføres skal gi noe tilbake til byen
- Sette fokus på bokvalitet
- Gi grunnlag for å gjøre Askim best på leilighetsarkitektur (bokvalitet)
- Utarbeide en visjon for Askim

1.3 Estetisk veileder som verktøy

- Er førende for byutviklingen og inneholder retningslinjer for politikere, byggherrer, saksbehandlere og arkitekter.
- Skal sikre arkitektonisk kvalitet og arbeide med lokal identitet og særpreg i Askim.
- Veilederen tar ansvar for helhet, og er samtidig detaljert.

- Veilederen er et virkemiddel for å styrke de helhetlige prosessene for attraktivt bymiljø som er lagt i områdereguleringene Stasjonsplanen, Rådhusplanen og Kulturkvartalet.
- Gir gode faglige vurderinger i fortettingssaker.
- Bygger på tidligere arbeider.
- Et tydelig rammeverk som legger opp til konkret handling og resultat.
- Er enkel og lett å bruke.

1.4 Planreferanser

a) Målsettinger fra kommuneplanens samfunnsdel (2015)

Askim skal være attraktiv for innbyggere, næringsvirksomheter og besøkende:

- Attraktivitet som bosted – for etablering av arbeidsplasser – for besøkende.
- Satse på varierte boligtyper og boligstørrelse, fokus på segmentet 30-50 år + senior og barnefamilier.
- Askim skal være et kraftsentrum for regionen.

Tiltrekke seg statlige og regionale arbeidsplasser og kompetansearbeidsplasser i sentrum.

Øke kunnskapen om Askim – omdømmebygging. Faktorer fra hva som skaper attraktivitet er:

- i) *Areal og bygninger*
- ii) *Goder*
- iii) *Identitet og stedlig kultur*

Disse tre faktorer utgjør stedets omdømme.

b) Målsettinger Plan for By- og Sentrumsutvikling (2006, rev. 2007)

Kalt «Visjon for sentrumsutviklingen» i plandokumentet.

- i) En pen by
- ii) En ryddig by
- iii) En innbydende by
- iv) En by der folk trives
- v) En by med universell utforming
- vi) En by som ungdom flytter tilbake til
- vii) En by hvor innbyggerne er stolte av at de kommer fra

KAPITTEL 2

2. VISJON - ASKIM EN 'URBAN OASE'

Innledning

En visjon legger grunnlag for stedsidentiteten, og hvordan man ønsker at stedet skal utvikle seg. En stedsidentitet kan fremheve Askim i regionen, har en integrerende virkning, og gir stolthet til innbyggerne. *Urban oase* er opprinnelig visjonen fra sentrumsplanen fra 2007. Estetikkveilederen viderefører denne visjonen.

2.1 Visjonens innhold

Visjonen om Askim som en *urban oase* spiller på gode urbane kvaliteter og grønn attraktivitet. Den kan leses som en rikdom av urbane kvaliteter i det fysiske bymiljøet, og en utvikling som preges av god arkitektur, grønn frodighet, gode byrom og attraktive byboliger. En oase er også en avgrenset struktur og understreker Askim som en kompakt bystruktur i et jordbrukslandskap.

Ideen om en *urban oase* kan integreres på flere nivå, det er foreløpig valgt fem fokusområder:

1 Arkitektur En urban, moderne og variert arkitektur som gir lokalt særpreg.

2 Bygulv Et bygulv som gir et helhetlig preg og binder byen sammen i et kvalitetsmessig uttrykk.

3 Byrom Høy kvalitet på utomhusplaner som gir attraktivt bymiljø.

4 Bokvalitet Lyse og luftige byboliger i motsetning til trend med trangboddhet i fortetningsområder.

5 Badekultur Østfoldbadet er den virkelige *urbane oasen* med et utebasseng midt i byen.

- i) Urban, spennende og moderne arkitektonisk utforming. Arkitektonisk utforming er kjernen i veilederen og omtales i kapittel 3.
- ii) Et bygulv integreres etappevis ved utbyggingsprosjekter og ved kommunens vedlikeholdsarbeid av gater og byrom. Gir et helhetlig preg og en stor fysisk forbedring av byen, se punkt 5.1.
- iii) En aktiv og strategisk bruk av vegetasjon kan være en relativt enkel og effektiv måte å øke attraktivitetsfaktoren til Askim på. Grønne og frodige byrom og gateløp skaper betydelig attraktivitet i bymiljøet, og er en viktig faktor når det vurderes hvor attraktivt et bosted er. Det kan også tiltrekke barnefamilier og andre for generelt opphold. Se 5.1 c) om gatetrær og 4.3 om utomhusplaner.

- iv) Askim har en etablert tradisjon med god bokkvalitet i planløsninger. I en tid med synkende bokkvalitet i fortetningsområder, kan Askim utmerke seg med satsing på bokkvalitet, som gir attraktivitet og er en god investering. Bokkvalitet er konkrete og målbare verdier å jobbe med, og kan skille Askim ut fra konkurrerende pendlerregioner, se kapittel 8.

- v) Østfoldbadet er en attraksjon og synliggjøring av bad/badekultur kan jobbes videre med i bybildet.

KAPITTEL 3

3. ARKITEKTONISK KVALITET

Innledning

Kommunen ønsker å forsterke utviklingen av Askims identitet og stedsbygging gjennom kvalitet i arkitekturen. Kommunen mener at god arkitektur er et verktøy for å skape det lokalsamfunnet som ønskes, forankret i kommunens overordnede målsettinger på kort og lang sikt. Kapittelet inneholder retningslinjer og en metode for å vurdere god arkitektonisk kvalitet.

Den estetiske veilederen er et verktøy for å utvikle Askim med kvalitet i arkitektur og byrom. Utfordringen med begrepet *kvalitet* er at det ikke enkelt lar seg måle. Det må derfor introduseres en metode for å vurdere arkitektonisk kvalitet.

3.1 Hva er kvalitet?

Arkimedes definerte kvalitet som noe *estetisk og varig*. Det holder ikke med estetikk, det skal være en varighet og bestandighet ved materialbruk bygningen. Definisjonen passer inn i Askims bygningstradisjon. Askim har vært kjennetegnet av en industritradisjon, med bruk av varige og bestandige materialer.

Kvaliteten som er aktuell å omtale for estetikk i bygninger er *fasadekvaliteten*. En fasadevegg kan bygges opp på utallige måter.

Fasader bygges opp av tette og åpne flater. Samspillet og rytmen mellom disse, materialbruk og detaljering kan gi bygningen kvalitet og egenart.

Fasaden uttrykker bygningens innhold, åpenhet, lukkethet og samspill med omgivelsene. Ved utforming av byggverk vil ulik sammenstilling av åpne og lukkede flater, sammen med balkonger, materialbruk og detaljering, kunne gi variasjon, kontrast og rytme. Ved lave arkitektoniske ambisjoner vil fasader bli monotone, pregløse og standardiserte.

3.2 Kommunens syn på arkitektonisk kvalitet

- i) God estetikk gis ved god arkitektonisk utforming og bevisst og kvalitetsmessig materialbruk.
- ii) For at en fasade skal ha arkitektonisk kvalitet må den ha en egenartet utforming som gjør at den fremstår dynamisk og med særpreg. Ved manglende arkitektonisk kvalitet får en bygning et standardisert og monotont uttrykk.
- iii) Estetikk må planlegges og (kostnad)avklares tidlig for å sikre ønsket resultat.

Mange prosjekter har gode estetiske dimensjoner. Men ofte forsvinner disse i løpet av planleggingsprosessen. Planlegging og byggeprosessen er komplisert og sammensatt, og noen prosjekter preges av uheldige kompromisser og tilpasninger forårsaket av f.eks. tidspress, økonomi og endrede holdninger.

3.3 Lowerket

Krav til estetikk er gitt i Plan- og bygningslovens § 29-1 og § 29-2.

§ 29-1 Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2 Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Byutviklingen i Askim skal preges av arkitektonisk kvalitet, varierte fasadeuttrykk, materialkvalitet og bygninger som gir egenart og identitet til bybildet.

3.4 Metode for vurdering av arkitektonisk kvalitet

Arkitektonisk kvalitet er ikke en målbar verdi. Det er dermed nødvendig med en metode for å vurdere arkitektonisk kvalitet. Metoden for Askim by er å vurdere individuelle bygningselementer hver for seg i utforming og materialbruk, og helheten dem imellom som skaper fasadeuttrykket.

3.5 Vurderingskriterier for estetikk i bygninger

3.5 a) Bymessig karakter og urbane rom (bygningen i situasjonsplan)

- Bygninger i sentrale strøk skal ha en bymessig karakter.
- *Bymessig bebyggelse har høy utnyttelse, attraktive fasader og definerer tydelig gate- og/eller plassdannelser.*
- Bygninger i sentrumsområder skal ha en god figurkvalitet i plan.
- *Prinsippet med figurkvalitet sier at uterommene som oppstår ved bygningens plassering og omriss må vurderes like nøye som bygningens grunnform i plan. For å få attraktive urbane byrom må plassdannelser og gateløp ha en tydelig definert avgrensing av en fasadevegg.*

3.5 b) 1. etasjen

- 1. etasjen skal i de sentrale strøk forstås som en forlengelse av gateplanet, og skal ha en transparent og utadrettet karakter.
- 1. etasjen skal generelt ha en høy innvendig romhøyde.

- *Egen materialbruk og transparent karakter gir romfølelse og kvalitetsopplevelse på gateplan.*

3.5 c) Inngangsparti

- Inngangsparti skal gis en tydelig og lesbar form i fasaden.
- Inngangspartiet skal ha en form som gir karakter og identitet i bybildet.

3.5 d) Materialvalg

- Materialbruk skal gi arkitektonisk særpreg til bybildet, og være varige.
- Materialvalg skal være bevisste og varierte.
- *Det er viktig med variasjon slik at det ikke blir et ensartet preg i byen.*
- *Askim har tidligere vært en industriby med fokus på varige og slitesterke materialer.*

3.5 e) Fargevalg

- Fargevalg skal tilpasses omgivelsene, og være bevisste og varierte.
- *Fargevalg i dag er ofte hvit- beige- grå- og brunfarger. Dette gir et forenklet uttrykk i byen med lite nyanser, og gjør at steder fremstår like, uten egen identitet.*
- *Farger innvirker på byggverkets visuelle letthet eller tyngde. Farge kan gi et varmt eller kaldt uttrykk, være sterk eller dempet.*
- *Et fargehjul der motstående farger er komplementærfarger, kan være en måte å organisere farger på. En kombinert fargebruk – for eksempel blå med oransje, kan bidra til å lage en balansert fargebruk.*

3.5 f) Vinduer, åpninger

- Utforming og plassering av vinduer skal gi en egenart og dynamikk i fasaden.
- *Større og/eller høye formater på vinduer bidrar i større grad til å dele opp og binde sammen fasaden og skape rytme og dynamikk, enn mindre vindusformater. Vindusutformingen påvirker i stor grad uttrykket og egenarten til bygningen. For hovedoppholdsrom anbefales 15-20% vindusflate av rommenes grunnflate.*

3.5 g) Balkonger

- Balkonger skal ha en god materialbruk og utforming som bygger opp om fasadeuttrykket, eller være et særpreget element i fasadeuttrykket.
- *Balkonger bidrar til å bryte opp fasadeveggen og skape rytme sammen med hulltagninger til vinduer og vindusfelt.*
- *Balkonger kan gi mye karakter til bygningen gjennom fargevalg/materialbruk og utforming. I tilfeller der vindusflatene fremstår noe statiske, kan balkonger brukes til å skape rytme og dynamikk, ved plassering, utforming eller fargebruk.*

3.5 h) Detaljering

- *Detaljering kan understreke bygningsdeler, eller bryte opp fasaden.*

3.5 i) Tak

- Tak skal ha en god utforming som underbygger fasadens uttrykk.
- *I Askim er det tradisjonelt vært benyttet flate tak. Skråtak brukes ikke så mye, men kan være et alternativ.*

3.5 j) Inntrukket øverste etasje

- Inntrukne etasjer må gis en god utforming med et dempet uttrykk og bevisste material- og fargevalg som underordner seg hovedvolumet.
- Inntrukne etasjer må trekkes tilstrekkelig tilbake fra hovedfasaden for å oppfylle sin funksjon.
- *Ideen med inntrukne etasjer er at de ikke skal gi skyggevirkning utover det underliggende etasje gir.*

3.5 k) Skilt

- Plassering for skilt avsettes.
- *Det skal legges til rette for god skiltbruk i fasaden.*

3.5 l) Fasader

- Fasaden skal bestå av bygningselementer som på en god måte bindes sammen og skaper en fasade med egenart og arkitektonisk kvalitet.
- Bygninger skal ha et moderne og urbant uttrykk.

3.5 m) Grønt

- Prosjekter skal ha et grønt preg.
- *Grøntområder i tettbebyggelsen har estetisk verdi, styrker biologisk mangfold og gir arealer for rekreasjon. Grønt gir estetisk kontrast og rom rundt bygninger. Grønt bidrar til å inndele bebyggelsen og skape visuell kontrast, variasjon og rom rundt bygninger*

Prosjekteringsmessig vil en god arkitektur ikke nødvendigvis føre til høyere kostnader, bortsett fra at estetikken må være på plass på et tidligere tidspunkt. Noe høyere kostnader er det forbundet med kvalitetsmessige og varige fasadematerialer. Dette er på den annen side en kostnad som spares inn ved lengre varighet, større slitesterkhet og lavere vedlikeholdskostnader. I tillegg gir kvalitetsmaterialer en ikke-målbar, stor merverdi i bybildet og til bygningen i seg selv.

3.6 Hva skaper identitet i bygninger?

Material- og fargebruk har tradisjonelt vært de mest styrende elementene for å skape identitet. For eksempel i Paris er det gjennomgående bruk av gyllenfarget kalkstein som fasadematerial, eller Ålesund hvor alle bygningene er pussede murgårder i sterke farger. I noen tilfeller blir et bygningselement brukt som tema, og variert over i flere bygg. For eksempel «det franske vinduet» som i praksis er en høy, dobbel balkongdør med en liten balkong foran. Bygningselementet er repetert i store deler av Paris, som variasjoner over det samme tema. En slik type gjennomgående identitet er utfordrende å skape i dag, da prosessene er mer oppstykkede, føringer kan virke begrensende og kan ende med lite variasjon.

Trenden i dag er at bebyggelsen, og særlig i fortettingsområder, oppføres med standardiserte bygningsuttrykk. Det første punktet for identitet i Askim er arkitektonisk kvalitet ved en urban og moderne arkitektur. En variert og spennende arkitektonisk utforming vil i seg selv skape identitet for Askim. Dette er derfor hovedfokus i identitetsbyggingen.

Visjon for Askim, kapittel 2 punkt i):

Arkitektur En urban og moderne arkitektur som gir lokalt særpreg.

Spesifikt i arkitekturen kan man bygge identitet ved gjentagende elementer: enten i material- eller fargebruk, eller framheve utvalgte bygningselementer. Gjentakelse av kjente elementer med mindre forandringer kan gi variasjon og helhet. Nye elementer kan gi kontrast. Ulik sammenstilling av elementene gir forskjellige typer rytme.

Eksempler på identitetsmarkører i Askim kan være:

- Inngangspartier med arkitektonisk særpreg
- Buede hjørner
- Uthevet vindusomramming

3.7 Materialbibliotek

Et materialbibliotek er en oversikt over fasadematerialer for å gi bevissthet rundt materialvalg, og beskriver noen av kvalitetene til materialer. Listen er ikke uttømmende og andre materialer kan velges og redegjøres for.

3.7 a) Tegl

Bruken av tegl har vært omfattende i Askim. Det er et materiale som har vært utprøvd i århundrer, og har bevist seg svært bestandig, fleksibelt og innovativt som materiale. Bruk av tegl åpner opp for mange variasjoner i utforming, og valg av farge. Tegl kan gi et moderne og standsmessig uttrykk, som enkelt kan skape kvalitet i bybildet ved god arkitektonisk utforming og kvalitetsstein. Tegl kan anvendes detaljering for utsmykning i fasade.

Tegl er et lavemitterende materiale, som betyr at det avgir små eller ingen mengder helseskadelige stoffer. Det er et naturmateriale som er varig og bestandig, og slik sett er bærekraftig. Materialet har god brannmotstand og er et pustende materiale.

3.7 b) Metall

Metaller som fasademateriale er robuste, varige og vedlikeholdsvennlige. Det nevnes her varmforsinket stål, aluminium, sink, cortenstål, kobber, messing og strekkmessing. Bruk av metall som materiale gir et industrielt og estetisk uttrykk. De er, som tegl, utprøvd gjennom århundrer og har vist seg å bestå tidens tann.

Metall er fleksibelt og åpner opp for mye variasjon. Metall kombineres godt med andre bygningsmaterialer, og kan brukes på enkeltstående bygningsselementer. For eksempel på en inntrukket toppetasje, eller som en særpreget vindusomramming. Ikke alle metallmaterialer har en estetisk overflate.

3.7 c) Glass

Glass som fasademateriale gir både en transparent karakter og slipper mye dagslys inn i bygningen. Glass har gode egenskaper når det gjelder sikkerhet, varighet og vedlikehold. Glassfasader kan gi et estetisk uttrykk og kombineres godt med andre materialer.

Glass er et innovativt materiale med mange muligheter, og det kan være stor frihet i utformingen av materialet. Bruk av for eksempel doble glassfasader er en økologisk og bærekraftig byggemetode.

3.7 d) Tre

Tre er et estetisk, naturlig og klimagunstig materiale, og en kortreist ressurs. I Askim er det en egenart ved trevillaene i Kirkegata som «renner inn» i bybildet. Bruk av tre kan gi egenart og letthet i bybildet. Tre kan gi et moderne uttrykk og har lavt energiforbruk i produksjon. Tre kan brukes som bærekonstruksjon i byggekonsept med massivtre. Tre fungerer godt i kombinasjon med andre byggematerialer.

3.7 e) Pusset fasade

En pusset fasade kan gi et estetisk og tiltalende uttrykk. En pusset fasade kan være tidløs og kan gi estetiske og klassiske uttrykk på moderne former. Pussede fasader kan gi en variert fargebruk. Pusset fasade lar seg kombinere godt med andre materialer, og kan brukes hensiktsmessig for både nybygg og rehabilitering. Pussete fasader gir mulighet for buede fasader og gir spennende bygg ved god arkitektonisk utforming.

3.7 f) Fiberbetong

Fiberbetong er tynnveggede elementer i betong og glassfiber. Materialtykkelsen er 12 mm og er lav i vekt. Elementene kan ha ulike teksturer og forskjellige type jordfarger. De har en kort monteringsprosess, og kan være et kortreist materiale. Materialet er varigh og bestandig.

KAPITTEL 4

4. BYROM

Innledning

Byrom er plassdannelsene i en by. Byrommene avgjør i stor grad opplevelseskvaliteten og gir miljømessige kvaliteter i en by. Attraktive byrom, eller grønne lunger, er avgjørende for at et by- og bomiljø oppfattes som attraktivt. Byrom legger grunnlag for byliv der opphold og aktivitet kan finne sted. *Byrom* er torg, parker, nabolagsplasser og gatetun. Gateløp er også byrom. Da gater vanligvis brukes til kommunikasjon defineres de som *forbindelser*. Byrom og forbindelser utgjør sammen byens *byromsnettverk*.

4.1 Hva er et godt byrom?

Gode byrom må være klimabeskyttet og ha gode solforhold for å bli brukt. Byrommet må oppleves som trafiksikkert og det må være en møblering som innbyr til å sitte ned og at flere bruker rommet. Innslag av grønt i form av trær og vegetasjon er avgjørende for attraktivitet. Størrelse på byrom avpasses etter antall boliger rundt.

4.2 Hva er byromskvalitet?

Primært defineres gode byrom av omriss til bygninger, beskrevet i kapittel, 3 punkt 3.5 a). Plassering og omriss av bygninger kan gi definerte, eller utflytende, gateløp og byrom. Definerte og avgrensede byrom inviterer til opphold, mens folk som oftest ikke oppholder seg i utflytende byrom. Utflytende byrom gir lite, eller ingen, bykvalitet. For at et byrom skal oppleves som attraktivt må det ha en tydelig definert form, avgrenset av fasadevegger eller annet.

Sekundært defineres byromskvalitet av kvalitetsmessig oppbygging av de harde og myke dekkene i bygulvet, et grønt preg, god møblering og god belysning.

4.3 Utomhusplan

Kvaliteten til byrom og utearealer sikres i utomhusplanen. Planen indikerer de miljømessige kvalitetene til tiltaket. Gode utomhusplaner gir et frodig, grønt og attraktivt preg – en *urban oase*. En god utomhusplan sikrer rik vegetasjon og opplevelsesverdi i bymiljøet.

4.4 Vurderingskriterier for estetikk i byrom

Utomhusplan

- Byrom skal ha en kvalitetsmessig og attraktiv utforming som innbyr til aktivitet og opphold.
- Utomhusplanen skal gis et frodig, grønt og attraktivt preg.

- *Benker er viktig i utformingen og skal utformes med hensyn til alle aldersgrupper. For de øvre aldersgrupper er det viktig med ryggstøtte og armlener på benk. Møblering kan gjerne ha sterk fargebruk.*

KAPITTEL 5

5. STRATEGI BYGULV

Innledning

For å oppgradere gateløpene i byen foreslås en strategi med gjennomgående bygulv, bred platekantstein og gatetrær. Strategien gir en stor materialmessig forbedring og lar seg gjennomføre på kort og lang sikt. Det er hovedsakelig fortau som oppgraderes med et kvalitetsmessig dekke og avslutning mot kjørebane. Gatetrær skal etableres i størst mulig grad. Gjennomgående bygulv sammen med gatetrær gir en visuell forbedring av byen. Et kvalitetsmessig bygulv bygger identitet, sammenheng og gir en betydelig oppgradering og i bybildet.

Visjon for Askim, kapittel 2, punkt ii):

Identitet Bygulv Et bygulv gir et helhetlig preg og binder byen sammen i et kvalitetsmessig uttrykk.

5.1 BYGULV Askim

Bygulv er en detaljert beskrivelse av et gjennomgående dekke særegent for Askim. Løsningen som er valgt og foreslått ivaretar på best måte krav til estetikk, universell utforming, slitesterkhet og driftskostnader.

5.1 a) Materialvalg er lyse grå granittheller som legges i stripeformat på tvers av gangretningen, i tre forskjellige bredder: 60, 40 og 20 cm som legges i forbandt. Materialvalget er lyst, som er hensiktsmessig i forhold til Askims smale gateløp. Mønstringen er forholdsvis enkel, men vil gi et særpreg og en gjennomgående karakter i byen.

Det vil være en økt materialkostnad når man sammenligner betongheller og granittheller. Etter kommunens erfaring tjenes dette inn i livssyklus kostnader. I tillegg gir granitt en stor merverdi i bybildet. Ved valg av utenlandsk granitt må det brukes etiske leverandører. Enkel mønstring holder arbeidskostnadene nede.

5.1 b) Kantstein Bygulvets avslutning skal være bred platekantstein i granitt.

5.1 c) Gatetrær Visjonen for Askim er «urban oase», hvor målet er å jobbe med en grønn attraktivitet. Gatetrær er en enkel og effektiv måte å skape attraktivitet i bybildet.

- a) Gatetrær skal plasseres i gateløp i størst mulig grad. Gatetrær bidrar til det visuelle inntrykket av gateløpet og gir attraktivitet.
- b) Det skal benyttes trær som ivaretar trafiksikkerhet, minimerer løvfall og er allergivennlige. I de smale gatene i Askim er søyletrær aktuelle.

5.1 d) Veggsone

I veggsonen, utenfor ferdselssonen, kan det legges smågatestein.

5.1 e) Detaljer

Detaljer i bygulv som rister, dreneringsrenner, ledelinjer og lignende skal ha materialbruk cortenstål, eller tilsvarende uttrykk.

Avslutninger Blomsterbed og lignende skal ha kvalitetsmessig avslutning mot dekke. Anbefalte materialer er stålkant i corten-stål eller elementer i granitt.

Spesielle heller Utvalgte heller kan freses ut og støpes for eksempel med kommunevåpenet.

Torg På torg varieres bygulv mer, for eksempel med farger eller egen mønstring.

5.2 Arealformål

Arealformål som omfattes av strategi for bygulv er: fortau, torg og gatetun. Gatetun redegjøres nærmere for da det er kombinert gang- og kjøresone. Se kart for byromsnettverk som retningsgivende for bygulv. Kjørebane omfattes ikke av retningslinjer for bygulv.

5.3 Område

a) Bygulvet skal fokuseres i Askims sentrale strøk. Med sentrale strøk menes radius på 400 m fra knutepunkt (5 minutter gangavstand).

b) Utviklingsprosjekter med bymessig utnyttelse utenfor radius på 400 m fra knutepunkt skal som hovedregel inngå i bygulvet. Vurderingsområde: 400 - 800 m radius fra knutepunkt (5-10 minutter gangavstand fra knutepunkt).

Et bygulv kan integreres etappevis ved utbyggingsprosjekter og ved kommunens vedlikeholdsarbeid av gater og byrom. Gir et helhetlig preg og en stor fysisk forbedring av byen.

KAPITTEL 6

6. ATTRAKTIVE FORBINDELSER

Innledning

Opplevd avstand og reell avstand er to forskjellige ting. En attraktiv utforming av forbindelser gjør at reell avstand kan oppleves kortere. Ved monoton utforming av for eksempel et veistrekk kan veien oppleves som lang og lite attraktiv å bevege seg langs. Attraktive forbindelse gir økt trivsel, og øker sjansen for at innbyggere går eller sykler når det gjelder kortere avstander. Dette reduserer transportetapper med bil, og er positivt for bylivet. Samtidig er det positivt for folkehelsen ved at flere går eller sykler.

Opplevelsen av en by preges av måten man ankommer byen på. Hovedforbindelser (med kjørevei) i Askim må planlegges oppgradert i fremtiden.

Hovedgateløpet i Askim - fremtidige Rådhusgata - mangler en helhetlig bymessig opparbeiding og må opparbeides kvalitetsmessig for å binde byen sammen, og heve førsteinntrykket. Det samme gjelder for Osloveien som er inngangsporten til byen, og som vil bli preget av sentrumsutvikling og fortetting på sydsiden av veien. Trøgstadveien – Askim nord må også blir oppgradert og visuelt strammet opp som en viktig akse inn til sentrum.

6.1 Forbindelser som må opparbeides

Forbindelser som må opparbeides for å øke attraktiviteten i Askim:

a) Hovedåren i Askim sentrum, idag Eidsbergveien - Skolegata, fremtidige Rådhusgata
Må opparbeides helhetlig med ønske om å redusere gjennomgangstrafikk.

Forskjellige muligheter avhengig av forskjellige infrastrukturprosjekter. Løsning må utredes nærmere.

b) Osloveien: for utviklingsprosjekter innen 400 m fra knutepunkt. Osloveien er ankomst og innkjøring til byen, og grenser til videre byutvikling i Askim syd for Osloveien. Den legger grunnlag for et førsteinntrykk, samtidig setter standard for videre utvikling av sentrum syd for Osloveien. Områder syd for Osloveien er avsatt til sentrumsformål og ligger med korte avstander til knutepunkt.

c) Trøgstadveien er en hovedakse og viktig forbindelse inn til sentrum.

KAPITTEL 7

7. BYLIV

For at et sted skal ha opplevelsesverdi må det være en viss variasjon i bebyggelsen og uterom, og bebyggelsen må være bundet sammen av kvalitetsmessige gateløp og byrom. Byen må ha gode grønne lunger og attraktive forbindelser. I gateløp er det naturlig med gatetrær, og i byrom en aktiv bruk av trær og annen vegetasjon.

Opplevelseskvaliteten i Askim vil være tilstede ved en vellykket gjennomføring av godt utformede 1. etasjer, som legger grunnlag for byliv med plassering av funksjoner som kan virke som «magneter» på menneskelig aktivitet.

Tatt i betraktning Askims smale gateløp må 1. etasjen ha høy innvendig romhøyde og attraktive inngangsparti, som gir romfølelse og opplevelsesverdi på gateplanet. Ved dårlig, eller manglende utforming av 1. etasjen er premissene for en aktiv og levende by lite tilstede. Utformingen av 1. etasje påvirker attraktiviteten til byrom og bymiljøet i særlig stor grad, og er avgjørende for å skape en attraktiv by.

Bylivet skapes videre av byromsnettverket. Byromsnettverket er samlingen av større og mindre plassdannelser som bindes sammen av gangforbindelser. Attraktive forbindelser øker sjansen for at folk beveger seg til fots. Gode byrom inviterer til opphold og aktivitet.

Bud 1 for byliv: det må bo folk i byen

Bud 2 for byliv: strategisk plassering av funksjoner, tjenester, næring, handel og annet på gateplan som virker som magneter på menneskelig aktivitet

Bud 3 for byliv: ha gode og attraktive gangforbindelser slik at folk velger å gå

Bud 4 for byliv: byen må ha en variert sammensetning av boligtyper

8. BOKKVALITET

Innledning

- i) Der arkitektonisk kvalitet ikke er en målbar verdi, er bokkvalitet til en viss grad målbar.

- ii) Bokkvalitet er regulert av målbare minstekrav og maksimumsbegrensninger, og ivaretas til en viss grad av lovverket. Lovverket har minimumskrav til utsyn, lysforhold, støyforhold, ventilasjon, isolasjon, oppvarming, brannsikring (Pbl §29-5 og Tek 17 kapittel 12 og 13).

- ii) Indikatorer på bokkvalitet kan være andel fasadelengde, romhøyde, store vindusflater, solforhold på fasader og uteareal, orientering av boliger som optimaliserer dagslys, romslige og brukbare planløsninger og god lagringsplass.

- iii) Trenden er i dag synkende bokkvalitet ved fortetting, og en resulterende 'trangboddhet'. Dette kan lede til gjennomtrekk og ustabile bomiljø, eller låse familier med dårlig økonomi til dårlig bokkvalitet over lengre tid. Over tid skaper dette lite attraktive bomiljøer.

- iv) For lite plass er hovedårsaken til at folk flytter.

- v) Askim har en lang tradisjon med høy bokkvalitet. I en tid med synkende bokkvalitet i fortettingsområder kan Askim utmerke seg i regionen ved å satse på bokkvalitet og bli best på leilighetsarkitektur.

8.1 INDIKATORER PÅ BOKKVALITET

- Stor andel fasadelengde / yttervegg
- Innvendig romhøyde.
- Store vindusflater
- Romslig og brukbar planløsning med tilstrekkelig rom for samvær, lek og passasje.
- God lagringsplass/skapplass
- Inngangsparti med effektiv lagring av sykler, barnevogner m.m.
- Privat uteplass/balkong
- Rom vendt mot syd og vest og gjennomgående leiligheter

8.2 TILTAK FOR BOKVALITET

Bokvalitet er til dels subjektivt, men noen tema gir objektivt sett bokvalitet:

- Dagslys
- Funksjonell planløsning med gode brukskvaliteter og god lagringsplass
- Innvendig romhøyde

Disse faktorene gir bokvalitet. Målet er på dagligspråket kjent som «lys og luft». Tiltak for bokvalitet er en stor andel yttervegg per leilighet, større dagslysflater (15-20% av rommets grunnflate er anbefalt), og god lagringsplass. Privat balkong gir bokvalitet, det samme med praktisk lagring av sykler, barnevogner og lignende nær inngangspartiet.

Romhøyder fra 2,5 – 2,7 m gir romfølelse. Romhøyder over 2,7 m kan gi spesielle kvaliteter.

Husbanken har definert hva de anser som minste akseptable standard for boliger i Husbankens minstestandard.

8.3 BOKVALITET OG FOLKEHELSE

Historisk og politisk har en jevn boligstandard vært viktig for å bekjempe sosial ulikhet og for å fremme folkehelse. Forskning utført av Velferdsforskningsinstituttet NOVA og By- og regionsforskningsinstituttet NIBR viser at bolig og bomiljø er blant levekårsfaktorene som spiller en viktig rolle for vår helse. Det er godt dokumentert at boområdet og boligen har en avgjørende betydning for den allmenne levestandard og den enkeltes mentale og fysiske helsetilstand.

8.4 BOKVALITET OG GRØNT

Uterommene i byen utgjør en del av bokvaliteten til boliger i byen. Det er hagearealet som erstattes fra en enebolig. En privat balkong har stor betydning, og særlig en solrik og skjermet solplass er høyt verdsatt, og gir bokvalitet. Studier (NIBR) viser at beboernes grad av tilfredshet i forbløffende grad sammenfaller med solforhold.

For at et bomiljø skal oppleves attraktivt er det nødvendig med et større torg i maksimal avstand på 800 m fra bolig, og en nabolagsplass, mindre torg eller park (grønn lunge) i maksimal avstand på 200 m fra bolig.

Tilgang til grønt i byen påvirker kvaliteten til bomiljøet i stor grad. Vegetasjon i nærheten har mye å si for opplevelsen av kvalitet, og gir mye tilfredshet hos beboere.

KAPITTEL 9

9. SJEKKLISTE ESTETIKK BYGGESAKER

<Tabellformat>

KAPITTEL 3

Bymessig/urban karakter

- Har bygningen god kontakt med byens gate- og byromsstruktur?
- Har bygningen et omriss i plan som definerer gode og tydelige uterom? (ikke utflytende rom)
- Er uterommene omsluttet av fasadevegger?

Arkitektonisk kvalitet

- Har bygningen et variert og dynamisk fasadeuttrykk som gir arkitektonisk kvalitet til bygningen i seg selv og til omgivelsene rundt?
- Er inngangspartier tydelig lesbare med egen kvalitet eller materialmessig utforming som gir egenart? /Har inngangspartier god og særpreget arkitektonisk utforming?
- Har balkongene en egen materialkvalitet, og bidrar plassering og/eller utforming av balkonger til å skape en dynamisk og attraktiv fasade?
- Er vindusutformingen (åpningene i bygget som skaper rytmen i fasaden) utformet slik at bygningen fremstår med en egenart (ikke standardisert / monotont uttrykk)?
- Gir utforming av vinduer kvalitet til bygningen?
- Har bygningen en utadrettet 1. etasje med god materialmessig kvalitet?
- Er det satt av plass til skilting?
- Gir bygningen kvalitet til omgivelsene?

KAPITTEL 4 Plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2

Byromskvalitet

- Viser utomhusplanen realistisk vegetasjon med hensyn til trær?
- Viser utomhusplanen frodig vegetasjon?
- Viser utomhusplanen en materialmessig god kvalitet?
- Viser utomhusplanen møblering?
- Har uterommene en grønn karakter?
- Bidrar det grønne til å skape visuell kontrast og variasjon i bygget?

Hvis nei på noen av ovennevnte anbefales omprosjektering.

KAPITTEL 8 Anbefalinger

Bokkvalitet

- Viser leilighetene/planløsningene god bokkvalitet?
 - stor andel yttervegg per leilighet
 - brukbar og møblerbar planløsning med plass til passasje
 - gode dagslysflater
 - god orientering av fasader mot syd/vest,
 - god lagringsplass

KAPITTEL 10

10. ARKITEKTURFAGLIGE RETNINGSLINJER VED PLANINITIATIV /REGULERING

Innledning

Utviklingen av tettsteder og omgivelser er ofte påvirket av sektorisert planlegging og uklart ansvar for helheten. Nye tiltak ivaretar funksjonelle behov, men binder ikke alltid visuelt sammen, forsterker og utvikler eksisterende utbyggingsmønstre. Overgangen mellom ulike bygde elementer er noen ganger tilfeldig og uavsluttet, og resultatet blir lett uryddig og usammenhengende. Nye veianlegg kan bryte opp i eksisterende gatestrukturer, eller enkeltbygg blir tilfeldig plassert i byen. Det er viktig å rydde opp i dette for å oppnå varig og funksjonell og estetisk kvalitet.

Tomtestrukturen påvirker den estetiske karakteren til et område. Ofte er tomtestrukturen sterkere preget av tekniske hensyn og veiføringer enn av bevisste estetiske valg. Dette kan gi oppløste omgivelser uten en klar struktur.

Arkitektonisk er tomtestrukturen styrende for bebyggelsesstrukturen som igjen påvirker byggverkets visuelle uttrykk. Tomtestrukturen bestemmer i stor grad den estetiske kvaliteten på et område.

10.1 Kommunens syn på estetikk ved planinitiativ

Estetisk gode byggverk bygger på en samlet ide som dekker både prosjektets lokalisering, samspill med omgivelsene og byggverkets egen utforming. Arbeidet med å sikre estetisk kvalitet i omgivelsene bør som regel ta utgangspunkt i en overordnet vurdering av eksisterende kvaliteter i omgivelsene. For å kunne vurdere dette må det avklares:

- Hvilke typiske og spesielle trekk som finnes på det aktuelle stedet,
- Hvilke av disse trekkene det er viktig å ta vare på
- Hvilke negative visuelle trekk som finnes
- Hvilke trekk som bør prioriteres for å oppnå ønsket utvikling fremover.

Planinitiativ vurderes i forhold til om de er med på å øke attraktiviteten og bykvaliteten til Askim.

10.2 Vurderingskriterier for estetikk ved planinitiativ

10.2 a) Helhet og sammenheng

- Prosjekter skal etablere gode og attraktive gangforbindelser gjennom/langs området til sentrum og tilliggende områder.

- *Helhet og sammenheng i en by skapes i stor grad av forbindelser og et sammenhengende byromsnettverk.*

10.2 b) Attraktive forbindelser

- *Gateløp og gangforbindelser skal oppgraderes og/eller etableres med en urban karakter med gatetrær og brede fortau.*
- *Gatetrær og fortau bidrar til å myke opp gatebilde og kan bidra til å senke trafikkhastighet. Gir økt miljømessig kvalitet.*
- *Gode forbindelser gjør opplevd avstand mindre, og virker positivt på bymiljøet.*

10.2 c) Arkitektoniske ambisjoner

- *Prosjektet skal indikere en tydelig arkitektonisk ambisjon*

10.2 d) Bymiljøkvalitet

- *Prosjektet må indikere uterom som gir gode miljømessige kvaliteter til byen og området.*
- *Der et område inngår i sentrumsformål og det er større avstand til et byrom enn 200 m, må området ha en plan for etablering av et mindre torg/nabolagsplass/park for å oppnå tilstrekkelig miljøkvalitet, bokvalitet og attraktivt urbant preg.*

10.2 e) Grønn faktor

- *Prosjektet skal indikere strategisk bruk av grønt*
- *Grøntområder i tettbebyggelsen har estetisk verdi, styrker biologisk mangfold og gir arealer for rekreasjon. Grønt gir estetisk kontrast og rom rundt bygninger. Grønt bidrar til å inndele bebyggelsen og skape visuell kontrast, variasjon og rom rundt bygninger.*

10.3 Sjekkliste estetikk og bykvalitet ved planinitiativ og regulering

For sentrumsformål i bykjernen (sentrale strøk): Vurderingspunkter

- Gir prosjektet økt gjennomgangstrafikk i sentrum?
- Gir prosjektet økt trafikkbelastning?
- Danner bebyggelsen gode rom for opphold: byrom, park eller nabolagsplasser?
- Definerer bebyggelsen gateløp og byrom?
- Forholder bebyggelsen seg til gateplanet?
- Etablerer prosjektet gode grøntstrukturer som trekker langs gateløp, langs gangforbindelser og frodige uterom?
- Innehar prosjektet brede fortau?
- Indikerer prosjektet en urban og moderne arkitektur?
- Bidrar prosjektet til bykvalitet eller opplevelsen av en urban byfølelse?
- Hva slags miljømessige kvaliteter gir prosjektet?
- Hva er hovedgrepet for området?

For sentrumsformål utenfor bykjernen (mindre sentrale strøk): Vurderingspunkter

- Gir prosjektet økt trafikkbelastning?
- Gir prosjektet økt gjennomgangstrafikk i sentrum?
- Er området etablert med en god gangforbindelse til sentrum?
- Muliggjør prosjektet gode og attraktive gangforbindelser inn til sentrum?
- Forbedrer prosjektet gangveisystemet, enten ved tydeliggjøring av eksisterende forbindelser og/eller etablering av nye gangforbindelser til og gjennom området?
- Skaper prosjektet gode uterom for opphold?
- Etableres et grønt, solfylt og attraktivt uterom?
- Er grøntstruktur, trekker eller større grøntdrag, registrert?
- Etableres fortau med trekker langs gateløp?
- Har tiltaket oppfyllinger eller skjæringer med støttemur i terreng?
- Har prosjekter gjerder eller støyskjerming?
- Har tiltaket utvendig nedkjøringsrampe? Andre løsninger må prosjekteres
- Indikerer prosjektet en urban og moderne arkitektur
- Hva slags miljømessige kvaliteter gir prosjektet i byen?
- Hva er hovedgrepet for området?

KAPITTEL 11

11. DOKUMENTASJON FOR ESTETIKK

10.1 Krav til dokumentasjon for estetikk, sjekklister for byggesak ved rammesøknad

Estetikken til bygninger og estetikken til byrom og gateløp, utgjør sammen bykvaliteten. Estetikk kvalitetssikres i **fasadetegninger** og **utomhusplaner**.

Fasadetegninger vises utvendige bygningsdeler og samspillet dem imellom som utgjør fasadeuttrykket

Rammesøknad – krav til dokumentasjon:

Fasade:

- a) Fasadetegninger skal vise materialbruk. Materialbruk og farge skal fremgå tydelig i tegningen.
- b) Materialbruk og farge i fasaden opplyses med produktvalg på fasadetegning.
- c) På, eller vedlagt fasadetegningen skal vises material og farge for vinduer og balkongdeler, som vises til med produktinformasjon.

Tilleggsdokumentasjon:

- d) Prinsipp for vindu med omramming i passende skala
- e) Prinsipp for balkong i passende skala med opplysninger om material, farge, innfesting, dekke og rekkverk.

Utomhusplan:

- f) Utomhusplan skal vise dekke, trær og annen vegetasjon med navn, møblering og belysning.

Estetisk redegjørelse:

- g) Redegjør for byggverkets egen utformingen, farge- og materialbruk, hvilke miljømessige kvaliteter tiltaket gir utover fortetting, og på hvilken måte bygningen gir karakter og særpreg til bybildet.

h) Materialliste:

Liste over materialvalg i fasaden med produktinformasjon. Redegjør for bruk av varige kvalitetsmaterialer.

Igangsettingssøknad (IG) – krav til dokumentasjon:

Fasade:

Som rammesøknad a) – c)

Tilleggsdokumentasjon:

- i) Detalj for vindu med omramming i passende skala
- j) Detalj for balkong i passende skala med opplysninger som i rammesøknad.

Utomhusplan:

- k) Som i rammesøknad f)

Materialliste:

- l) Som i rammesøknad h)

Arkitektonisk kvalitet sikres i fasadetegninger

Byromskvalitet sikres i utomhusplaner

Bokvalitet sikres i plantegninger og snitt

Rendinger / 3d tegninger er fine for oversikt og volumforståelse, men er ingen kvalitetssikring av estetikken.

KAPITTEL 12

12. GODE PROSESSER

For gode prosesser er det nødvendig at kommunen avklarer forventninger tidlig i prosjektet. Utbyggere har krav på forutsigbarhet og kommunens forventninger til prosjektet må i hovedlinjer avklares i forhåndskonferanse og ved oppstartsmøte.

Diagram Trondheim kommune

KAPITTEL 13

13. FORTETTINGSSTRATEGI

Innledning

- i) For at et sted skal oppleves som meningsfullt og med identitet må det fremstå som en tett og avgrenset enhet.
- ii) For å skape en urban karakter må bebyggelsen bindes sammen med tydelig definerte gatestrukturer og byrom.

13.1 Bygrense

- i) Byen må ha en klar og tydelig bygrense, som skiller byen fra småhusbebyggelsen og omliggende landskapet. Denne gis av arealbrukskategorien *sentrumformål* i kommuneplanens arealdel.

Kart over sentrumsavgrensning i kommuneplanen

Askim har fra før lagt til rette for at storvarehandel er lokalisert innenfor byens kjerne. Dette har holdt bystrukturen avgrenset, og bevart landskapsstrukturen i omlandet. Plassering av aktivitet innenfor byens tydelige vekstgrense gjør at økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft kan realiseres.

13.2 Avstander

Kart avstander og kompakt by

13.3 Byrom og gatestruktur - byromsnettverk

En bebyggelse med høy utnyttelse som oppføres uten klart definerte gatestrukturer og byrom vil fremstå som et lite attraktivt bomiljø og sted. For å skape et attraktivt sted er det derfor nødvendig å se på gatestrukturer og byromsnettverk som binder arkitekturen på et sted sammen.

Det største fortrinnet til Askim er 5 min gangavstand til alt i en kompakt bystruktur.

13.4 Fortetting med kvalitet

- a) Effektiv transportplanlegging - attraktiv by - fortettingskart
gange- og sykkel, folkehelse, dyrke kvaliteten til Askim.

b) Kart over områdereguleringer

c) Sentrumsformål utenfor områdereguleringer

d) Avstand bebyggelse til byrom - attraktive bomiljø - grønnefaktor

e) Hensynssone H570 i fortetningskart viderefører egenart

13.5 Attraktive forbindelser

Tre forbindelser: (se punkt 6.1)

- Trøgstadveien (Askim Nord)
- Fremtidige Rådhusgata (Hovedgata)
- Osloveien i 5-min sone (Askim syd og ankomst Askim/førsteintrykk)

14. PROFILERING AV ASKIM SOM VEKSTREGION

14.1 Bokkvalitet

Hvis, for eksempel, alle leiligheter i Askim har innvendig romhøyde 2,7 m og min. 15-20% vindusflate av oppholdsrommenes grunnflate, vil leiligheter i Askim sannsynligvis bli beskrevet som «der er det leiligheter med høyt under taket og mye lys», og «Alle leiligheter i Askim er lyse og luftige» – kjøpere vet man får en konkret bokkvalitet.

Har man i tillegg gode brukskvaliteter i planløsningen, kan man markedsføre dette i forhold til stadig større trangboddhet og dårlige planløsninger på leiligheter i andre fortettingsområder. I Askim får man kompakt og urbant byliv – alt i 5 minutters avstand - og lyse og luftige boliger.

Satsing på bokkvalitet er en god strategi både på kort, og på lang sikt. Satsing på bokkvalitet kan utmerke Askim fra andre fortettingsområder og pendlerregioner. Alle byer ønsker å være mer attraktive i dag, så for å tiltrekke seg vekst må man gjøre noe ikke andre gjør, gjøre noe mer enn andre gjør, og gjøre flere ting enn andre gjør. Bokkvalitet gir livskvalitet for innbyggere.

14.2 Urbane 'townhouse'

Satsing på varierte boligtyper kan gi en variasjon å tilby kjøpere. 'Townhouse' er en urban boligtype med 'eneboligfølelse'. Tilflyttere fra større byer søker gjerne mer plass og romsligere boliger når de flytter ut av byen. Men de ønsker kanskje ikke 1 mål med hage og ønsker en viss urban kvalitet og nærhet til urbane tilbud. Denne lave fortettingen - townhouse og mindre leilighetskomplekser - bør anvendes mer strategisk og ledes til områder med gåavstand til sentrum. Dette gir også varierte byggehøyder i sentrum, ikke rett fra 4-5 etasjer til småhusbebyggelse, men i et sjikt imellom. Den lave fortettingen er mer arealeffektiv enn småhusbebyggelse, og det vil være naturlig med lavere krav til parkering og utomhusarealer når det plasseres nærme sentrum.

For å videre skape en levende by må befolkningen være variert. Tendensen er at seniorer bosetter seg i nybygde leiligheter i sentrum. Det er viktig med strategier som tiltrekker flere grupper til sentrum - unge voksne, barnefamilier, voksne par og andre, som bruker byen mer aktivt. Dette kan gjøres ved satsning på varierte bygningstyper, for eksempel lav-tett typologier (lave bygningstyper med høy utnyttelse i form av townhouse og leilighetskomplekser).

Litteraturliste:

Arealeffektive boliger med god bokvalitet, Hille Melbye Arkitekter, HiOA, Husbanken
Byggeskikksnøkkelen, Direktoratet for byggkvalitet
Bo- og boligkvalitet, NAL og Arkitektbedriftene, 2017
Arkitektur Nå, Kultur- og kirkedepartementet, 2009
Veileder for byform og arkitektur for Trondheim kommune, 2013
Telemarksforskning, regional analyse for Askim, 2014
Boligkvalitet, boligmarked og boligforsyning, Jon Guttu, 2017
Husbankens minstestandard
Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft, Lene Schmidt, NIBR rapport 2014:12
Veileder i bokvalitet, Asker kommune, 2012
Byrom, en idehåndbok, kommunal- og moderniseringsdepartementet
Mellom himmel og jord, Chr. Norberg-Schulz
10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by, Jon Guttu, NIBR notat, 2008
Estetikk i Plan- og byggesaker T-1179, Kommunal og moderniseringsdepartementet
Plan for by- og sentrumsutvikling 2007 (Askim), sak 14/07, dat. Xx.xx.xxxx
Veileder for utforming av areal og bygg i Askim sentrum 2001