

DETALJREGULERINGSPLAN

PLANNAVN

MALEKSEMPEL
ESTETISK REDEGJØRELSE
XX.XX.XXXX

Forsiden endres til å passe planforslaget.
Logo Lillestrøm kommune farger og figur
forside i maleksempel fjernes.

INNHOOLD

1. BAKGRUNN
2. BESKRIVELSE AV ESTETIKK
3. UTOMHUSPLAN
4. FUGLEPERSPEKTIV
5. PERSPEKTIVER FRA ØYEHØYDE
6. PERSPEKTIVER SOM VISER ANDRE KVALITETER
7. PERSPEKTIVER SOM VISER FJERNVIRKNING
8. FASADER
9. SNITT
10. MATERIAL- OG FARGEPALETT
11. BOKKVALITET/BYKVALITET
12. BESTEMMELSER SOM BØR INNARBEIDES SOM JURIDISK BINDENDE

1 BAKGRUNN

Dette er et forslag til mal for estetisk redegjørelse. Malen kan endres til å passe planforslagets karakter men alle punktene som fremgår må beskrives og diskuteres. -Når en ikke bruker malen brukes denne som sjekkliste med avkrysning.

Hensikten med estetisk redegjørelse i plansaken er å redegjøre for estetiske valg som er gjort i plansaken. Dette er med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 12-7. Her er noen punkter tatt ut "Bestemmelser i reguleringsplan":

1.Grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet.

4.Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal.

6.Bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur.

Også med bakgrunn i kommuneplanens bestemmelse §1-8 Krav om estetisk redegjørelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) skal estetisk redegjørelse innsendes.

Estetisk redegjørelse skal bestå av illustrasjoner og tekst.

-Hvem er forslagstiller for planforslaget?

Beskrivelse i tekst hvilke kvaliteter som foreslås i planforslaget.

Det skal beskrives hvordan forslaget er godt tilpasset sin plassering i byen eller på stedet med forbindelser, siktlinjer, bevegelsesmønster, høyder, fasader, materialer og evt. andre viktige momenter. I byen skal det beskrives spesielt hvordan byggets høyder forholder seg til nabobebyggelse på alle sider, bebyggelse på motsatt side av gata, viktige byrom og hvordan evt. eksisterende solforhold endres som følge av forslaget. Noen stikkord: harmoni, kontrast, samspill og tilpasning. Det skal beskrives hvordan forslaget tilfører kvaliteter til byen eller omgivelsene rundt og hvordan eventuelle utfordringer løses.

- Konsept og arkitektoniske kvaliteter, -gir prosjektet kvaliteter til den omgivende byen?
- Funksjoner, rom mellom husene/møteplasser, forholdet mellom privat, halvprivat og offentlig
- Hva slags miljømessige kvaliteter er det for ulike beboere?
- Er det trygt skille mellom lek, opphold og trafikk?
- Barns lekemuligheter og sikkerhet og hensyn til deres behov i alle aldre.
- Utendørs areal for praktiske formål, er de solbelyste, lune og inviterende?
- Universell utforming og omgivelser tilgjengelig for alle.
- Søppelhåndtering forhold til adkomst, postkasser, bruk av letak o.l. for å underbygge møteplasser.

3 UTOMHUSPLAN

Utomhusplan som viser takplan og utomhuskvaliteter, -belegning, beplantning, solforhold samt gangsoner, uteoppholdsarealer, og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler samt varelevering og sykkelparkering osv.

4 FUGLEPERSPEKTIV

Vis planområdet i fugleperspektiv der all materialbruk er illustrert, både på bygninger og utomhusområder. (byromsprogram integrert). Det skal også vises nabo-bebyggelse.

Det skal illustreres hvordan forslaget er godt tilpasset sin plassering i byen eller på stedet med forbindelser, siktlinjer, bevegelsesmønster, høyder, fasader, materialer og evt. andre viktige momenter.

I byen skal det beskrives spesielt hvordan byggets høyder forholder seg til nabobebyggelse på alle sider, bebyggelse på motsatt side av gata, viktige byrom og hvordan eventuelt. eksisterende solforhold endres som følge av forslaget. Noen stikkord: harmoni, kontrast, samspill og tilpasning.

Beskriv hvordan forslaget tilfører kvaliteter til byen eller omgivelsene rundt.

Det skal være høy detaljering.

-Det skal være høy detaljering.

- 5 perspektiver sett fra øyehøyde. Perspektivene skal være i øyehøyde i alle gater og viktige hjørner rundt planforslaget. Dato, klokkeslett og solforhold skal komme tydelig frem ved alle perspektivene.

-Vis nabobebyggelse, materialbruk på bygning og utomhusområder.

-Vis byggets eller anleggets arkitektoniske utforming med fasadeutforming, materialbruk, tilliggende eller egne interne utomhusområder og evt. andre viktige detaljer ved forslaget.

Det skal beskrives hva som er forslagets konsept og arkitektoniske kvaliteter i seg selv og med sin funksjon.

Av arkitektoniske kvaliteter skal det redegjøres for hvilke funksjoner forslaget inneholder og hvilke kvaliteter disse gir til byen ellers.

Materialbruk skal beskrives og det skal spesielt vektlegges hvordan de nederste etasjene blir opplevelsensrike sett fra gateplan og hvilke robuste materialer som er valgt her.

Det skal beskrives spesielt arkitektoniske eller materielle grep som er gjort for å motvirke monotone lange og høye fasader.

Vindusutforming, smyg, balkonger og annen spesiell detaljering i fasader ved forslaget skal beskrives og hvordan en skal oppnå dette under bygging.

Ved næringsbebyggelse skal de aktive fasadene beskrives spesielt med hvordan materialbruk og detaljering oppleves som en kvalitet i bybildet sett fra gata sammen med romforløp og møteplasser.

Boligbebyggelse beskrives tilsvarende men det beskrives videre hvordan rom mellom husene/møteplasser, forholdet mellom privat, halvprivat og offentlig er utformet for å gi kvaliteter til sin funksjon.

Det skal beskrives hvordan de private felles utearealene gir ulike kvaliteter for ulike beboere, og hvordan de kan brukes til ulike formål. (lek, praktiske formål, lun solrik sitteplass, universell utforming, grønt etc.)

Det skal beskrives boligsammensetning og hvordan forslaget har gjort grep for å tiltrekke seg en variert beboersammensetning (boliger for familier, enslige, par uten barn, eldre, studenter).

Private balkonger skal også beskrives mtp. å få en privat og skjermet uteplass.

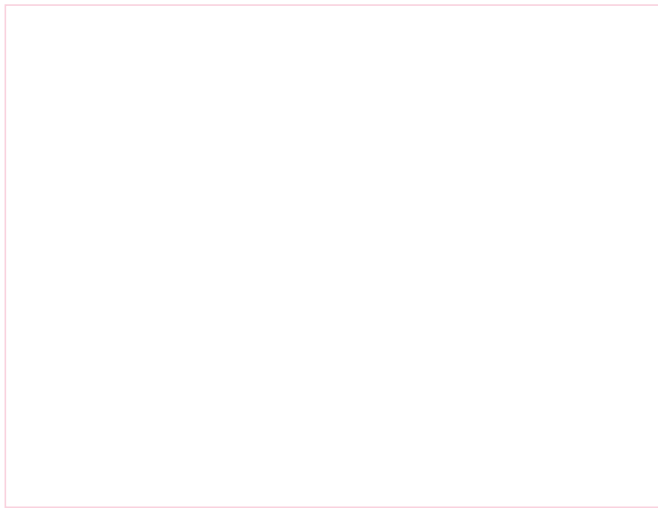
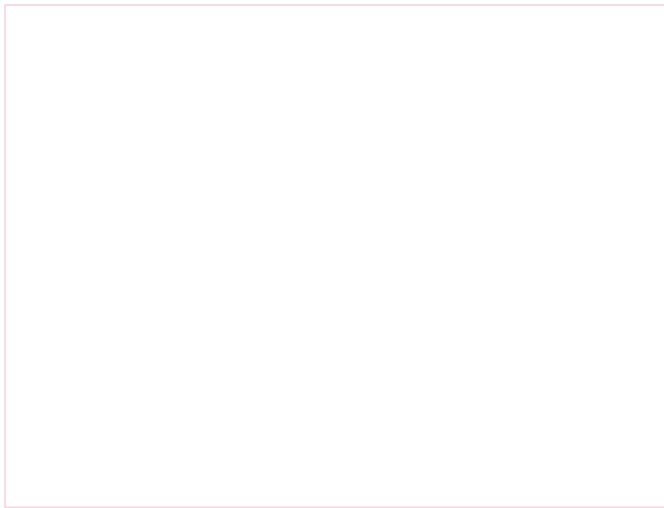
6 PERSPEKTIVER SOM VISER ANDRE KVALITETER

Vis et perspektiv som viser spesielle kvaliteter ved forslaget.

Dette må defineres
(F.eks der forslagsstiller har krav om å opparbeide areal utenfor egen eiendom, kveldsperspektiv som viser belysning på kveldstid, eller viktig offentlig byrom eller indre hage.

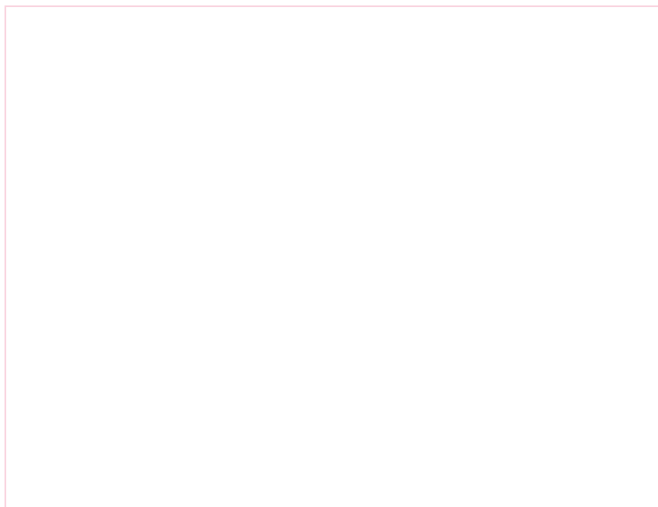
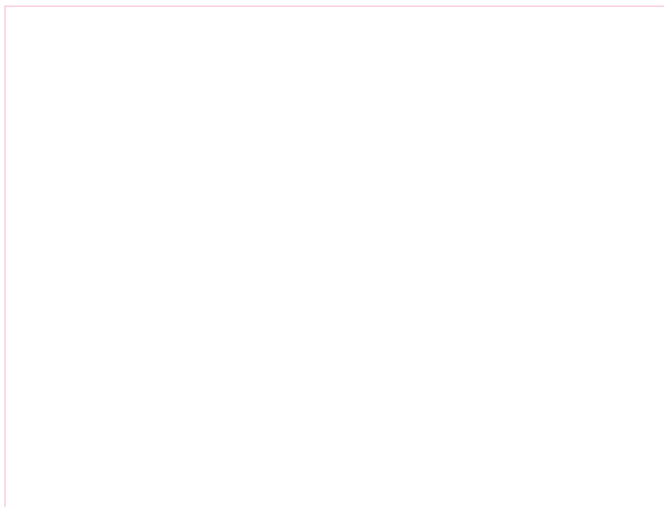
Dato, klokkeslett og solforhold skal vises.

Det skal være høy detaljering.



Beskriv høyder på eksisterende bygninger i og rundt planområdet for å se konteksten.
Vis bygningenes antall etasjer og kotehøyder.

Perspektiv fra avstand (viktige eller definerende synsvinkler i by eller landskapsrommet) der prosjektet kan virke dominerende.



8 FASADER

Vis fasader, både fra alle gater og innvendig hage/
gårdsrom(svart/hvitt). Vis nabobebyggelse.

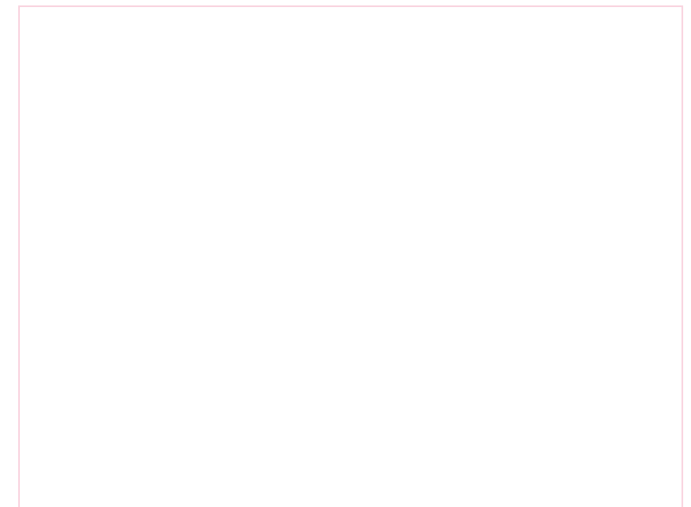
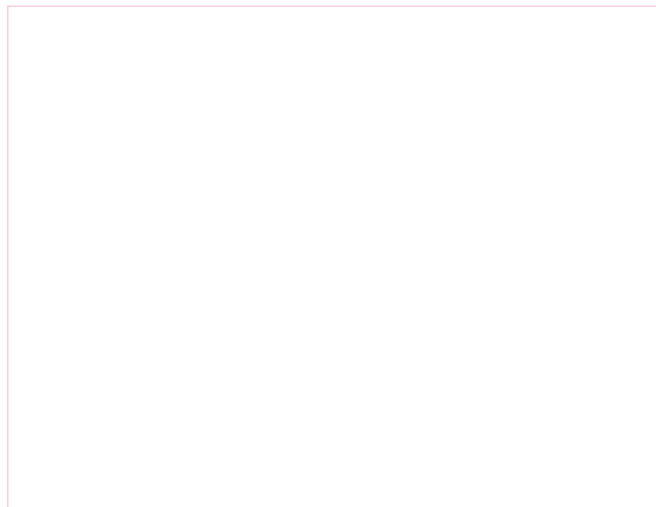
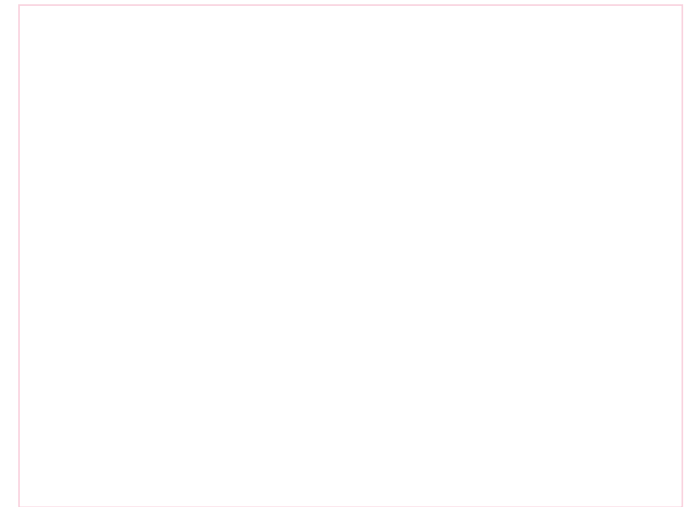
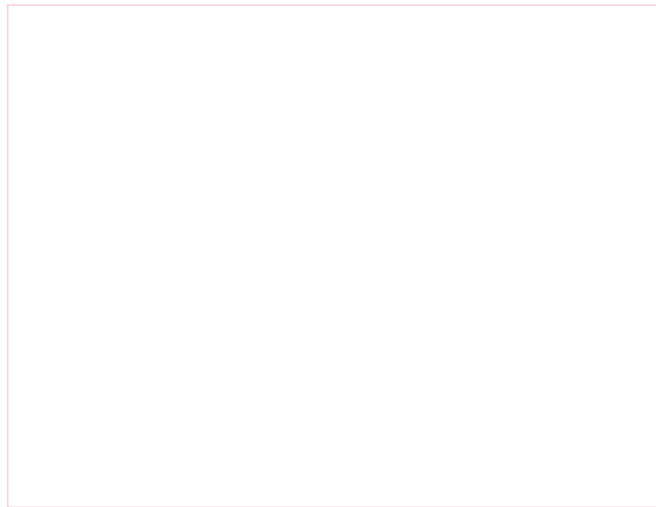
Fasader skal ha variasjon, aktive 1.etasjer, redusere
høydevirkning.

Beskriv hvordan dette oppnås.

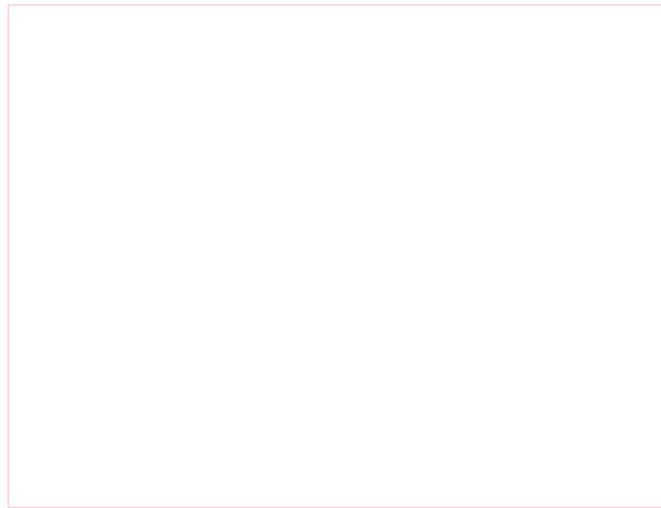
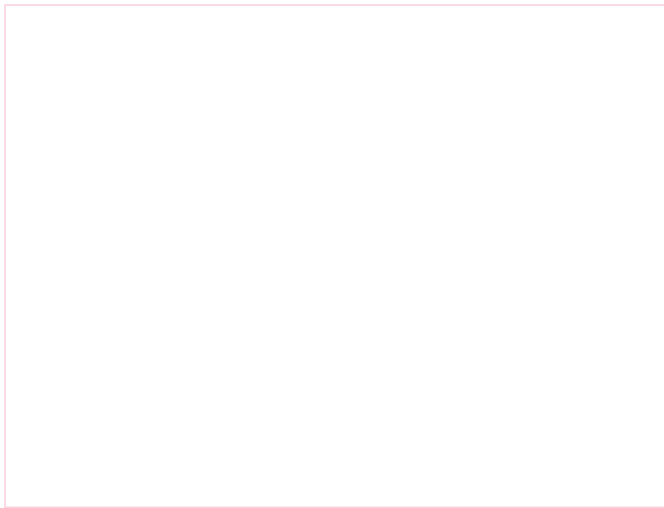
Vis gateopprikk.

Vis romlige sammenhenger.

To målestokker hvis nødvendig.



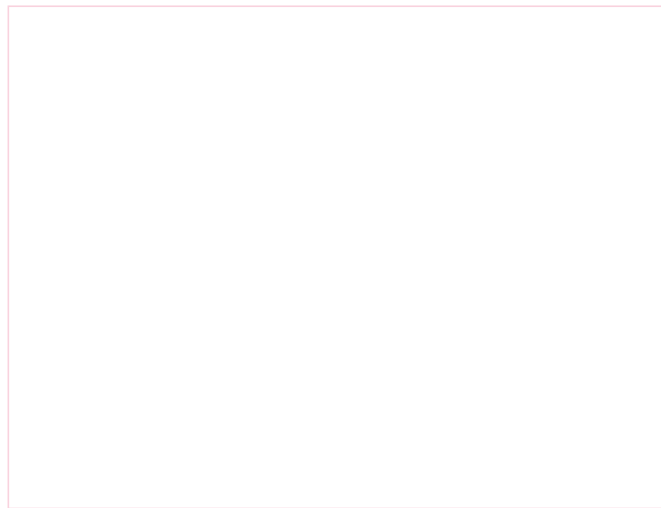
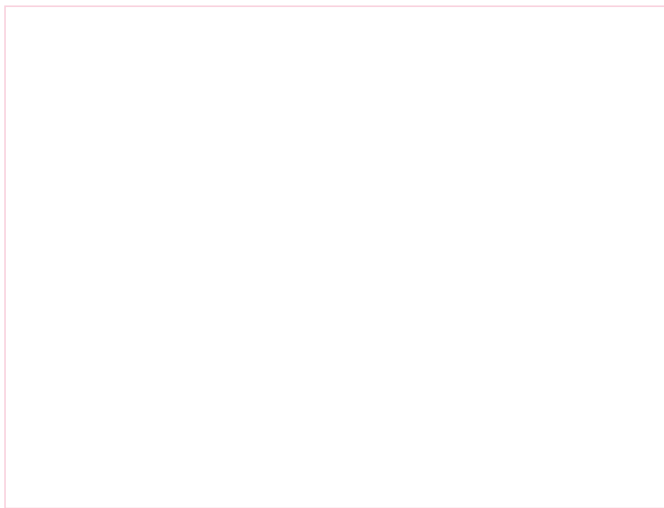
9 SNITT



Vis snitt som er representative for planforslaget.
Vis nabobebyggelse og terreng -beskriv inngrepene.

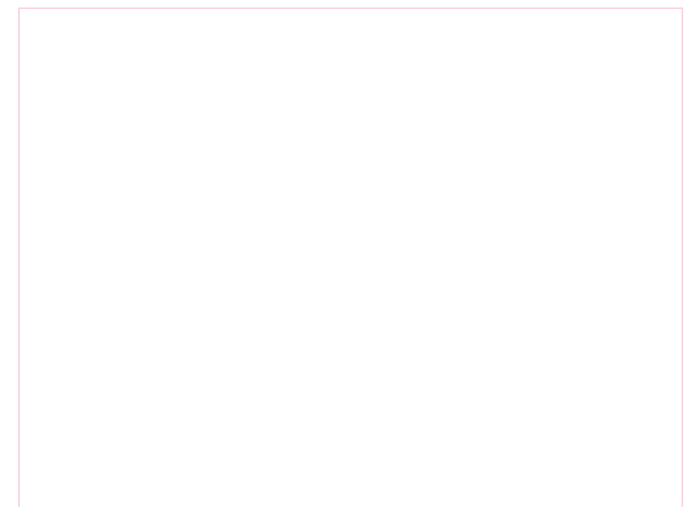
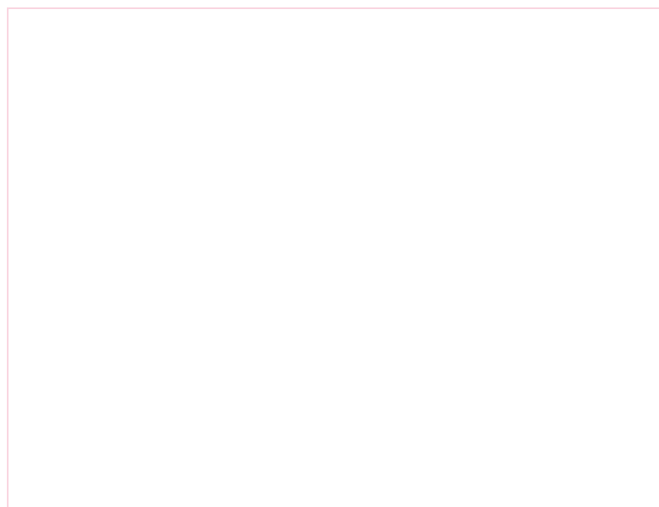
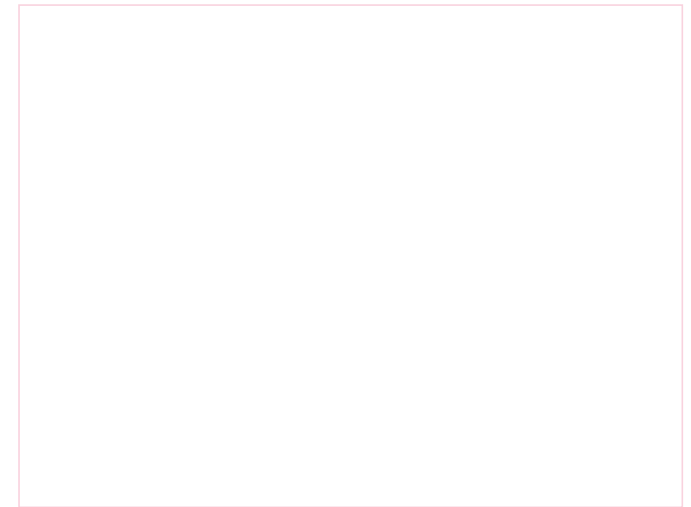
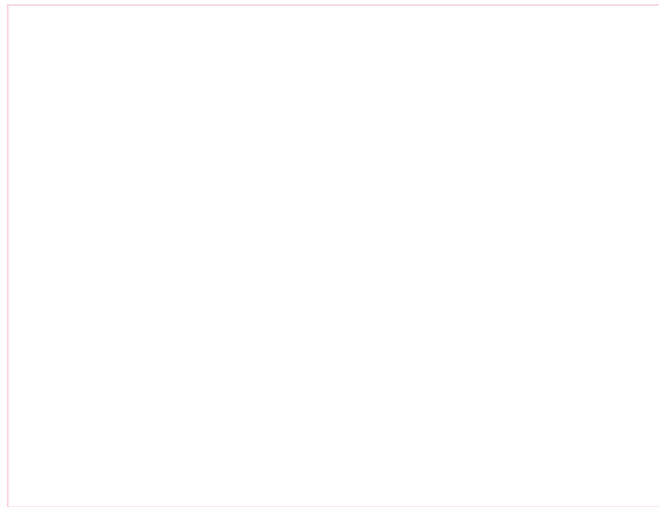
Vis romlige sammenhenger.

Samme målestokk som snitt-tegningene.



10 MATERIAL- OG FARGEPALETT

Materialbruk og fargebruk som er illustrert i forslaget skal beskrives og det skal settes opp paletter som viser disse sett i sammenheng.



Beskriv de estetiske kvalitetenes betydning for bo- og bykvaliteten i området.

12 BESTEMMELSER SOM BØR INNARBEIDES SOM JURIDISK BINDENDE

Forslag til bestemmelser som bør innarbeides som juridisk bindende.
Illustrasjoner eller deler av illustrasjoner kan også knyttes til bestemmelser som utforming, detaljering og materialbruk i f.eks. vindussmyg.

