



RÆLINGEN  
KOMMUNE

# Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker

Rælingen kommune



---

# Innhold

Innledning.....	6
Bakgrunnen for utarbeidelse av veileder .....	6
§ 2 Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven i 2005 .....	6
§ 74.2 ”Skjønnhetsparagrafen” i 2005 .....	6
§-1-1 Lovens formål .....	6
§ 29-1 Utforming av tiltak.....	6
§ 29-2 Visuelle kvaliteter.....	6
Målsettingen med utarbeidelse av bestemmelser om estetikk .....	7
Overordnet målsetting .....	8
Generelt om Rælingen .....	9
Hovedtrekk .....	9
Avgrensning av bebyggelsen.....	11
Kommuneplan fra 2017 fram mot 2025.....	12
Bygningshistorien i Rælingen.....	14
Kulturminner i Rælingen kommune.....	19
<b>DEL 1 Småhusbebyggelse</b>	
1.    Tiltaket i forhold til landskap og omgivelser .....	23
1.1 Estetiske retningslinjer pkt. 1.....	23
1.2 Landskapsformer .....	23
1.3 Landemerker og fjernvirkning .....	24
1.3.1 Generelle hovedpunkter som bør ivaretas ved utbygging i Rælingen.....	25
1.4 Tomtestruktur .....	25
1.4.1 Tomtestruktur på Torgenholtet .....	25
1.5 Bebyggelsesstruktur.....	26
1.6 Fortetting .....	27
1.7 Historiske elementer .....	28
1.8 Tomteanalyse .....	29
1.9 Stedsanalyse .....	30
2.    Byggverket, terrengforhold og utearealer.....	32
2.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 2.....	32
2.2 Plassering av byggverket og utearealer på tomten .....	32
2.3 Utomhusplan .....	33
2.4 Byggets tilpasning til terrenget.....	34
2.5 Terrasser og balkonger ved småhus .....	35
2.7 Takterrasser.....	36
2.8 Svalganger.....	36
2.9 Oppføring av nye bygg- småhusbebyggelse .....	37
2.10 Tiltak på eksisterende bygg.....	38
3.    Bygningstyper i Rælingen .....	42
3.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 3.....	42
3.2 Gårdsanlegg .....	42
3.3 Bygninger med ulike stilarter .....	44
3.4 Sveitserhus.....	44
3.5 Jugendhus.....	46
3.6 Funkishus .....	47

3.7 Arkitekttegnede enkelthus.....	49
3.8 Ferdighus.....	51
3.9 Rekkehus .....	53
<b>4. Enhetlige områder .....</b>	<b>56</b>
4.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 4 .....	56
4.2 Eksempler på enhetlige områder .....	57
4.2.1 Karupvegen.....	57
4.2.2 Kyrkslättvegen .....	58
4.2.3 Slynga og Buholen .....	59
4.2.4 Øgardshøgda .....	60
4.2.5 Sagbakken på Enga .....	61
4.2.6 Delområde T2 Hektneråsen .....	62
4.2.7 Delområde B26 Smestad panorama, funkishus .....	63
4.2.8 Delområde T5 Hektneråsen .....	64
4.2.9 Delområde T6 Hektneråsen .....	65
<b>5. Skilt og reklame .....</b>	<b>67</b>
5.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 5 .....	67
5.2 Skilt og reklameinnretninger skal vurderes etter følgende kriterier .....	67
5.3 Formingskriterier.....	67
<b>6. Støyskjermer .....</b>	<b>70</b>
6.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 6 .....	70
 <b>DEL 2 Fortetting med høyere utnyttelse</b>	
<b>7. Fortetting med høyere utnyttelse .....</b>	<b>72</b>
7.1 Fordeler ved fortetting .....	73
7.2 utfordringer ved fortetting.....	73
7.3 Områdeplanlegging.....	74
7.4 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan .....	75
<b>8. Utendørs boligkvalitet .....</b>	<b>77</b>
8.1 Grøntområder og friarealer.....	77
8.1.1 Takterrasser.....	78
8.1.2 Gårdsrom .....	80
8.2 Lokalisering og forbindelser .....	80
8.3 Prosjektet bør gi kvaliteter til omgivelsene .....	81
8.4 Utnytte eksisterende kvaliteter.....	81
8.5 Mobilitet og bevegelsesmønster .....	82
8.5.1 Parkering .....	82
8.5.2 Ferdselsårer for myke trafikanter.....	83
8.6 Utearealene må være differensierte og lette å orientere seg i .....	84
8.7 Flerbruk.....	85
8.8 Det må være nok plass for praktiske gjøremål utendørs .....	85
8.9 Solforhold og lokalklima.....	86
8.10 Materialbruk, beplantning og utstyr .....	87
8.11 Lokal overvannshåndtering.....	88
8.11.1 Blågrønn faktor .....	88
<b>9. Kvalitet i arkitektur og bygningsutforming .....</b>	<b>90</b>
9.1 Bebyggelsesstruktur.....	90
9.2 Boligtetthet .....	92
9.3 Byggets volum og form .....	93
9.3.1 Terrengtilpasning .....	93

---

9.3.2 Hovedform .....	94
9.3.3 Tilpasning til øvrig bebyggelse .....	97
9.3.4 Balkonger og svalganger.....	97
9.3.5 Materialbruk .....	98
9.3.6 Fargebruk .....	99
<b>9.4 Organisering av boliger .....</b>	<b>101</b>
9.4.1 Fasadelengde og antall frie fasader .....	101
9.4.2 Atkomstløsninger .....	103
9.4.3 Orientering og planløsning .....	107
<b>10. Kildehenvisninger .....</b>	<b>110</b>

## Forord

Veileder til i estetikk og bokkvalitet er en ny revidert utgave av det som tidligere var «*Veileder til de estetiske retningslinjene*» fra 2005. Veilederen skal gi informasjon og inspirasjon til den enkelte huseier eller utbygger og være til hjelp i saksbehandlingen av plan- og byggesaker om estetikk, men den skal også gi mer veiledning om hva som skal til for å oppnå god bokkvalitet. De estetiske retningslinjene er utarbeidet for å ivareta og utvikle den lokale egenarten ved bebyggelsen i Rælingen kommune i samspill med landskap og miljø. Disse er hjemlet i bestemmelser til kommuneplanen for Rælingen kommune.

Utbyggingservice, 2018

---

# Innledning

## Bakgrunnen for utarbeidelse veileder

I kommunens styringsmål for perioden 2003 – 2006 var det fastsatt at estetikk skulle være etablert som en naturlig og påkrevet del av planprosessene innenfor utvikling og utbygging av bolig, næring og offentlige arealer. Med bakgrunn i styringsmålene ble det utarbeidet retningslinjer for estetisk utforming av tiltak, i tråd med formålsparagrafen (§2) og "skjønnhetsparagrafen" (§74.2) i plan- og bygningsloven.

## § 2 Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven i 2005

Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn. Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.

## § 74.2 "Skjønnhetsparagrafen" i 2005

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.

Plan- og bygningsloven er endret siden den gang, nærmere bestemt i 2008, og i dag er formålsparagrafen gitt i §1-1 og skjønnhetsparagrafen i §29-1 og §29-2:

## §-1-1 Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

## § 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

### **Målsettingen med utarbeidelse av bestemmelser om estetikk**

Målsettingen med bestemmelser om estetikk er å ivareta og utvikle egenarten ved bebyggelsen i Rælingen og dens nærmeste omgivelser. Det er samtidig et mål å oppnå god bokkvalitet der det oppføres ny bebyggelse. Det stilles derfor krav om at det i alle plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider. Først og fremst virker dette inn på søknadspliktige tiltak, men også tiltak unntatt søknadsplikt kan bli berørt.

Ved å stille krav om en redegjørelse for estetikk i plan- og byggesaker vil man oppnå:

- Bedre kvalitet på de bygde omgivelsene.
- Større forutsigbarhet i forhold til aktuelle tiltak.
- Raskere saksbehandling.
- ”Mindre unyttig planlegging for utbygger”.

---

# Overordnet målsetting

## **Bestemmelsene om estetikk er forankret i kommunens planverk**

Det som tidligere var retningslinjener om estetikk ble innarbeidet som bestemmelser til kommuneplanens arealdel ved sist revisjon av planen. Dette er kortfattede og generelle bestemmelser som videre er utdypet i denne veilederen. Bestemmelsene om estetikk i arealdelen til kommuneplanen er forankret i overordnet målsetting om estetisk utvikling i Rælingen, se under.

## **Overordnet målsetting med bestemmelsene**

Gjennom bruken av bestemmelsene og veilederen vil man på en positiv måte ivareta og utvikle egenarten ved bebyggelsen, landskapet og miljøet i Rælingen kommune.

## **Bestemmelsene om estetikk er nedfelt kommuneplanens arealdel**

1. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.
2. I enkeltsaker skal det beskrives hvordan nye bygg eller på-/tilbygg tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg.
3. Særpregede enkeltbygninger, som er bygget i en spesiell stil eller som ligger på et gårdstun, skal underlegges spesiell vurdering ved søknad om endringer og ved til-/påbygg. Dette gjelder også ved søknad om fortetting i og inntil gårdstun eller ved særpregede enkeltbygg.
4. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hoveduttrykket og områdets karakter beholdes.
5. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn.
6. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg



# Generelt om Rælingen

*”Rælingen, en lang smal landstripe mellom vannet i øst og åsene i vest.”*

## Hovedtrekk

Rælingen er en landkommune beliggende øst for Oslo. Den bebygde delen av kommunen ligger hovedsakelig som en smal landstripe mellom åslandskapet i Østmarka og vassdragene Nitelva og Øyeren, ref. kart s. 10. Den tettest befolkede delen av kommunen er nord for Fjerdingby.

De sydligste delene av kommunen har et klart jordbrukspreg og det er her vi finner igjen ravinlandskapet som er den dominerende landskapstypen på Romerike. Ravinlandskapet på Romerike er sjeldent i verdensmålestokk. I Rælingen ligger den marine leiren, som ravinlandskapet er dannet i, som et belte mellom Øyeren og Østmarka. En del av de opprinnelige ravedalene er i dag planert ut. Imidlertid er de mest verdifulle gjenværende ravinene kartlagt og vist i kommuneplanen som landskapsverneområder. Fra de første menneskene ble bofaste i Rælingen har de endret naturen for å tilpasse den til eget bruk. Tidligere var det gjennom primærnæringene, som jordbruk og skogbruk at naturen ble kultivert. I senere tid har utbygging av veianlegg, feltutbygging av boliger samt anlegg for industri/næring ført til en enda sterkere endring av naturlandskapet. Samspillet mellom bygninger, omgivelser og landskap er grunnleggende for god byggeskikk.



Fig. 1: Villabebyggelse i Rudområde



Fig. 2: Jordbrukslandskap mot Ullervegen og Øyeren

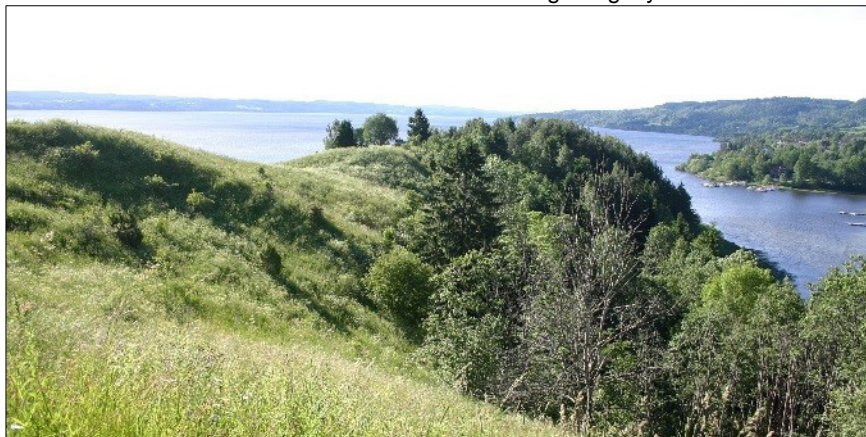


Fig. 3: Ravinlandskap i landskapsverneområdet Neshagan. Den dype ravin går ned mot Gjellebekkvika ved Nordby. (Foto Tom G. Bengtson)

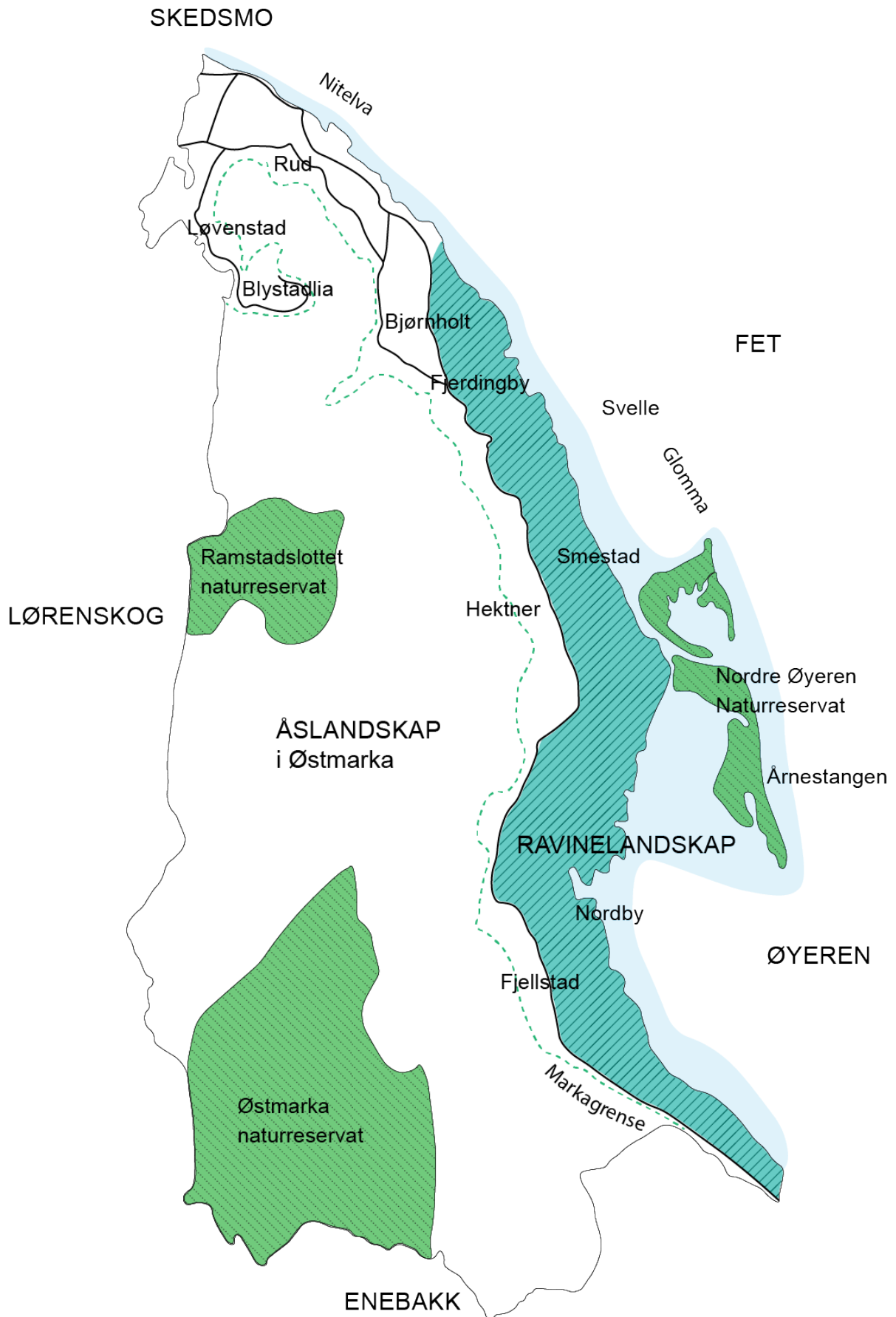


Fig. 4: Rælingen kommune – Åslandskapet og ravinelandskapet

## Avgrensning av bebyggelsen

Tettbebyggelsen i Rælingen er i hovedsak lokalisert til nordre del av kommunen fra Fjerdingby rundt Rælingsåsen til Blystadlia. Det er de senere årene også bygget noe tett bebyggelse også på Smestad, litt sør for Fjerdingby. I Blystadlia og Løvenstad- området, utbygget på 70- og 80-tallet, finnes det alt fra eneboliger og rekkehus til høyhus og blokkbebyggelse. Rekkehus og flermannsboliger finnes det spesielt mye av på Tangen og Lund, mens den dominerende boligtypen i Rud-området er eneboliger fra ulike tidsepoker. På grunn av sentral beliggenhet er det grunn til å forvente en større andel høyere bebyggelse med leiligheter i dette området. Syd for Fjerdingby-krysset er det mer den spredte eneboligbebyggelsen og gårdsanleggene som preger landskapet, med unntak av nyere bebyggelse på Smestad. Her er det bygget eneboliger, rekkehusbebyggelse samt noen leilighetsbygg.



Fig. 5: Blokkbebyggelse i Blystadringen

Rådhuset i Rælingen er lokalisert ved Marikollen på Fjerdingby, der også andre store bygninger som skoler og omsorgs-senter ligger. Det er planlagt at Fjerdingby på sikt skal utvikles til et sentrum med blant annet butikker, kommunale tjenestebygg samt leiligheter. Rælingen har to kirker, Rælingen kirke ved Fjerdingby og den nyere Øvre Rælingen kirke ved Rud. På Løvenstad er det et omsorgssenter ved siden av barneskolen på Løvenstad. Åmot og Østre strøm er mindre sentre i kommunen hvor det blant annet er butikker og bensinstasjon. Blystadlia er også et mindre senter med matbutikk. På Smestad er det også planlagt å etablere et lokalsenter med butikker og leiligheter.

Videre utbygging i Rælingen fastsettes i kommuneplanens arealdel. Den viser hvor i kommunen det tillates oppført bygninger og hvilken type bygninger som tillates oppført. I arealdelen til kommuneplanen er også de rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag innarbeidet. I arealer inntil 100 meter fra strandlinjen, utenfor de bebygde områdene, og i marka er det dermed ikke tillatt med byggetiltak. I medhold av de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge er det også innarbeidet krav til størrelser og plassering av areal for lek og uteopphold ved bygging av boliger.

---

## Overordna føringer

### Markagrense

I arealdelen til kommuneplanen er det satt Markagrense som en avgrensning mellom de mer uberørte områdene i østmarka og dyrkamark/bebyggelsen langs Fv.120. Markagrensen går fra grensen mot Enebakk i sør til grensen mot Lørenskog ved Blystadlia i nord. Markaloven trådte i kraft 01.09.2009. Loven sikrer og fremmer friluftsliv, idrett og naturopplevelser innenfor markagrensen og innfører et generelt forbud mot bygge- og anleggstiltak i Marka.

### Flomkote

I Rælingen er flomkote satt til c+106,2. Under denne høyden tillates ikke oppført nybygg, pga. fare for ødeleggelse ved flom. I tillegg til arealdelen til kommuneplanen legger tematisk plan for landskapsvernområder og kulturminneplan for Rælingen kommune restriksjoner på utbygging i kommunen (kulturminneplanen er omtalt på s. 19).

### Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven trådte i kraft 01.07.2009 og erstatter naturvernloven. Loven er naturens forvaltningslov og setter krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger av naturmangfoldet i plan- og byggesaker. Sammen med markaloven stiller naturmangfoldloven større krav til kunnskapsgrunnlaget om konsekvenser og til balansert vurdering av bruk og vern av naturområder.

### Hensynssoner for bevaring av naturmiljø, herunder landskap

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 er enkelte områder lagt inn under hensynssone for bevaring av naturmiljø, herunder landskap. Her gjelder særlige føringer for hvordan landskapets karakter og naturmiljø skal ivaretas. For disse hensynssonene gjelder følgende retningslinjer:

«I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur. Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.»



Fig. 6: Kartet viser avgrensning av bebyggelsen i forhold til markagrensen og de mer oppdyrkede og kultiverte områdene i kommunen.

## Regional plan for areal og transport

I 2015 ble regional plan for areal og transport vedtatt. Denne er en plan for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i Osloregionen. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Fjerdingby er i denne et prioritert vekstområde sammen med arealer nord i kommunen innenfor bybåndet. Bybåndet skal utvikles med bedre sammenhenger i bystrukturen og høy utnyttning av kollektivtransport. Ifølge planen skal minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skje innenfor disse områdene.

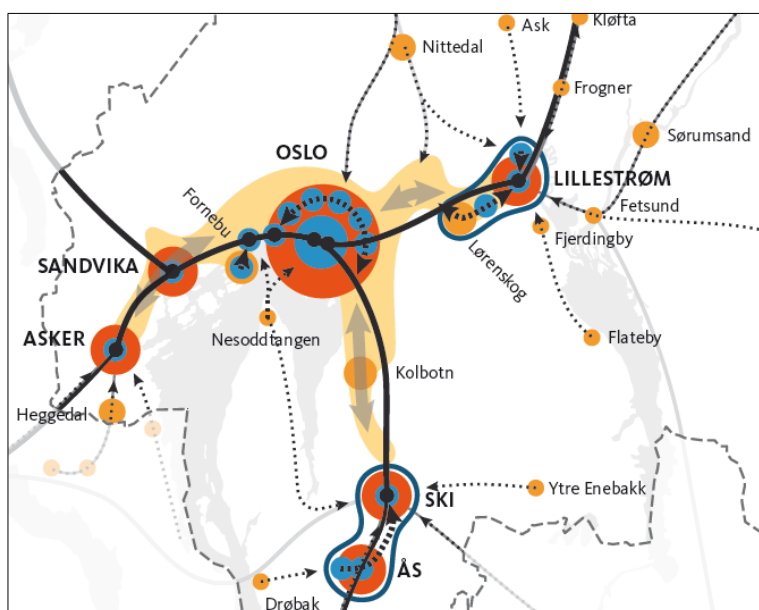


Fig. 7: Utsnitt fra Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt desember 2015).

## Bygningshistorien i Rælingen

Rælingen har med sin beliggenhet mellom Øyeren og skogen tradisjonelt vært en jordbruksbygd. En regner med at den første faste bosettingen fant sted i jernalderen. I det dyrkede landskapet mellom Øyeren og skogen, lå gårdene på hver sine høydedrag, og bekkedaler var naturlige grenser mellom gårdene. Husmannsplassene ble ryddet oppe mot skogen eller nede ved elva. Skogen ble brukt til å ta ut tømmer, brenne tjære og kull, seterdrift var også vanlig. Øyene i Øyeren hadde også stor betydning og ble brukt til slått og hamn. Gårdene kunne ha ti – femten små laftede hus med spontekte tak. Husene var ubehandlet og gikk i ett med landskapet omkring.



Fig. 8: Jaer gårdene ca. 1949 (foto fra Rælingens historie)

I tillegg til gårdsdriften vet man at fra 1600 tallet var det sagbruksvirksomhet på By, Narvestad, Nordby og Nes. På det meste var det 7 sager i Byåa mellom Narvestad og By. Nordby var Rælingens første tettsted med oppgangssagene og senere teglverket.

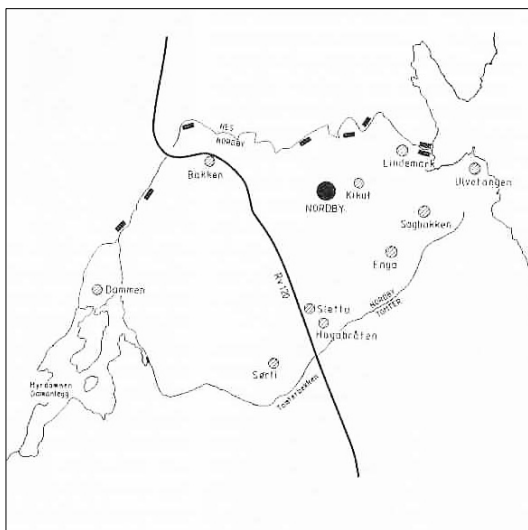


Fig. 9: Nordbyåa med oppgangssagene (Kart fra Rælingens historie)

På gården Årnes var det tingstue, skysstasjon og gjestegiveri, og på gårdens husmannsplass Buret var det fergested over til Fet Kirke. På Vestersund var det også sundsted som fraktet folk over til Tuen.

I 1854 kom jernbanen Oslo-Eidsvoll. En stasjon på banen ble lagt til Lille Strøm gård i Rælingen. Jernbanestasjonen ble senere flyttet, men navnet fulgte med, og har gitt navn til tettstedet på måsan; Lillestrøm. De første faste skolene, Hesteløkkka, Smestad og Berg, ble bygget ca 1860. Jernbanen førte med seg arbeidsplasser og behov for boliger for jernbanefunksjonærene. I tillegg var det behov for boliger for arbeidere og funksjonærer på dampsagene i Lillestrøm og for de som jobbet i industrien langs Sagelva på Strømmen. I forbindelse med denne utviklingen var nordenden av Rælingen sentral, slik at tomter ble skilt ut og områdene villamessig bebygde.

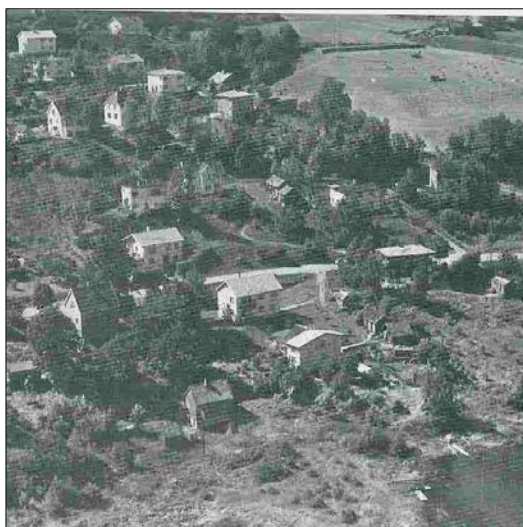


Fig. 10: Rud området 1957 (Foto fra Rælingens historie, Widerøe)

**Sveitserstilen** kom til Norge med arkitekter utdannet i Tyskland. Den brøt helt med lokal byggeskikk og ble svært populær fra ca. 1850. Dette formspråket representerte noe nytt, som samtidig lot seg tilpasse det gamle, våningshusene på gårdene ble derfor ofte bygget om i Sveitserstil. Sveitserstilen var anvendelig både på store og små hus, og kunne derfor brukes av folk flest. Større takhøyde og høyere vinduer gav mer lys og luft i boligene. Den første villabebyggelsen i Rælingen var i sveitserstil. Det finnes ennå mange slike hus i Rudområdet.

Nasjonale strømninger før århundreskiftet gav seg også utslag i arkitekturen. Vi fikk en nasjonalromantisk stil; **Dragestilen**, som tok utgangspunkt i norske byggematerialer og treskurd, inspirert av vikingetid og bondekultur. Dragestilen ble ikke utbredt i Rælingen. Det ble bygd noen jakt- og fritidshus i denne stilen. Det eneste bevarte huset i dag er Trollheim ved Kirkeby.

Senere kom **Jugendstilen** fra kontinentet, karakterisert av tunge bygnings- og takformer, og organisk ornamentikk. Jugendstilen var populær i Rælingen, og preget en del av villabebyggelsen i Rudområdet fra 1910 – 1930.



Fig. 11: Dragestil på Trollheim ved Kirkeby



Fig. 12: "Lilleby" i Chr. Tomters veg. Her er byggestilen inspirert av storgårder.

Parallelt med jugendstilen ble også en enklere norsk stil lansert, hvor man lot seg inspirere av storgårdene og bygde hus som fikk en sluttet massiv karakter, ofte med mansardtak. Stilen fikk mange navn fra nyrenessanse til nybarokk og romantisk stil, det finnes noen eksempler på denne stilen i Rælingen, på Rud.

De første eksemplene på **Funksjonalismen** i Rælingen er fra 1930 årene. Den innebar et klart brudd med tidligere tiders byggeskikk; både konstruksjoner, materialbruk og rominndeling ble endret, samtidig som det knappe, enkle eksteriøret var noe helt nytt. De moderne byggematerialene jernbetong, stålkonstruksjoner og glass muliggjorde mer lys, luft og praktiske planløsninger i boligene. Funksjonalismen i sin opprinnelige form har ikke hatt stor utbredelse i Rælingen, mens trehusvarianten "byggmester-funkis" finnes det mange igjen av.





Fig. 13: Byggmesterfunktis langs Øvre Rælingsveg

Etter den 2.verdenskrig vendte man tilbake til de enkle saltak. **Gjenreisningshusene** er rolige, enkle og underordner seg et samlet miljø. Under krigen ble boligdirektoratet opprettet, som laget typetegninger av slike hus. Noe av årsaken til den stillferdige tonen kan skyldes mangel på og rasjonering av materialer. Det ble på denne tiden bygd flest tomannsboliger for å få husrom til flest mulig i en tid med boligmangel.

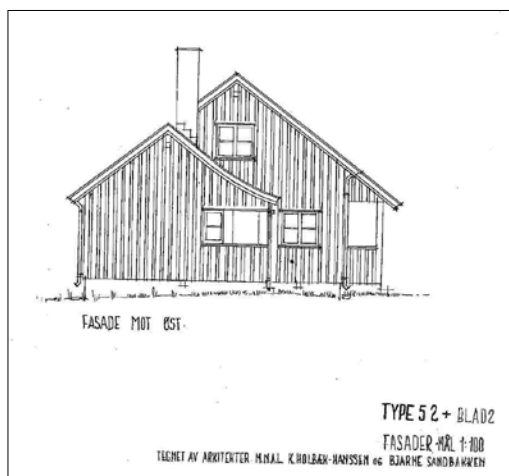


Fig. 14: Typetegning fra boligdirektoratet (Husbanken) - Gjenreisningshus

**Ferdighus** er ikke bare av ny dato. Allerede på slutten av 1880 årene produserte "Strømmen Trævarefabrik" monteringsferdige hus laget av plankelaft på maskinell basis. Utover i 1970 - årene eksploderte ferdighusmarkedet med hustyper som skulle kunne tilfredsstille enhver huskjøper over hele landet. I dag er utvalget så stort at boligområdene lett kan virke kaotiske dersom ferdighuset ikke er godt nok tilpasset terreng og nabobebyggelse.

Fra omkring 1960 begynte man å bygge sammenhengende vertikaldelte boliger; **rekkehus**. Det ble bygd ut mange større felt, både på Åmot og Løvenstad. I Rælingen ble det også bygd en del 4-mannsboliger, bl.a på Åmot og "Kardemommeby".

Etter hvert ble det også bygd større boligblokker i Rælingen. Blystadlia ble bygd ut på 1970-tallet med store blokker og mange rekkehus.



Fig. 15: "Kardemommeby",  
firemannsboliger langs Linjevegen



Fig. 16: Enga, feltutbygging på Nordby

Etter 60- og 70 tallets drabantby-utbygging hvor målestokken etter hvert ble for stor, fokuserte man på å bygge ut mindre felter med eneboliger/ borettslagsleiligheter. Utover i 80-årene er bl.a. Stormyrområdet og Enga (Nordby) blitt bygd ut på denne måten. Parallelt med ferdighusene og rekkehusene fra 1970 - 80 årene så arkitektene igjen på den norske trehustradisjonen. De tegnet eneboliger forankret i norsk byggetradisjon, men med utforming som viste tilhørighet til vår tid. Konstruksjonen var ofte et synlig treskjelett med store variasjonsmuligheter og rom for individuell tilpasning.

I dag er utgangspunktet både for ferdighusfirmaer og arkitekter, vår norske trehusarkitektur, med gode proporsjoner og gjenkjennbart formspråk. Trender og byggematerialer innen boligbyggingen vil stadig være i forandring. Utfordringen videre ligger i å ta vare på kvalitetene i den bebyggelsen som eksisterer, og samtidig lage nybygg som innehar egne kvaliteter og passer inn i terrenget og omgivelsene.

På 2000-tallet har Rælingen hatt en stor vekst i antall boliger på grunn av sin sentrale beliggenhet i regionen. Dette er bebyggelse i form av eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse samt leilighetsbygg. På Smestad og Hektner er det i perioden 2010-2017 bygget et stort antall slike boliger.



Fig. 17: Feltutbygging på Hektner

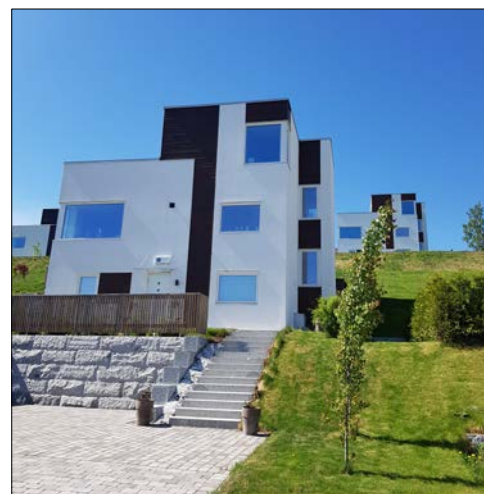


Fig. 18: Smestad Panorama

## Kulturminner i Rælingen kommune

I Rælingen finnes det i dag viktige spor etter bygningshistorien, både i form av enkelthus og større anlegg. Bygningshistorisk sett er alle typer bygninger interessante, det være seg industribygg, gårdsanlegg, husmanns-plasser eller arbeiderboliger. Historien som disse bygningene representerer er viktig å bevare for ettertiden. Dette kan også gjelde for enkelte nybygg.

På grunnlag av SEFRAK – registrering av alle hus og kulturminner fra før 1900, er det laget en rapport/ presentasjon av et utvalg av representative bygningstyper i kommunen. Rapporten heter "Hus i Rælingen – bygninger fra 1600 - 1960" og ble laget i 1996 på oppdrag av Rælingen kommune.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2028 er vedtatt 08.11.2017. Denne består av en plandel, vedlegg A med registreringer og verdivurderinger av kulturminner og kulturmiljøer i Rælingen samt vedlegg B-E. I denne er de kulturminnene som er sett på som viktigst å bevare ut fra representativitet og geografisk fordeling, registrert og vurdert. Det er videre utarbeidet ulike bevaringskategorier for lovmessig vern av de enkelte kulturminnene:

**F:** Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.

**H:** Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner

**1:** Kulturminne/landskapselement som er viktig i regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.

**2:** Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.

**3.** Kulturminne/landskapselement av mer lokal karakter. Har verneverdi i bevaringssammenheng. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene

**4.** Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.

Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

Ved søknad om byggetillatelse på hus og anlegg, som er gitt vernekategori i kulturminneplanen eller som er registrert i SEFRAK, vil saken bli sendt til høring til kulturminnemyndighetene før vedtak. Kommunen og vernemyndighetene vil da vurdere om det er konflikter mellom byggeplanen og verneinteressene.



Fig. 19: "Nordhagakafeen", Vernekategori 2



Fig. 20: Filadelfia bedehus, Vernekategori 1-2



Fig. 21: "Hektnereika", Vernekategori F



Fig. 22: Rælingen Bygdetun, Vernekategori 2

*Bilde Asbjørn Dørumsgardveg*



# Del 1

## Småhusbebyggelse

# 1. Tiltaket i forhold til landskap og omgivelser

# 1. Tiltaket i forhold til landskap og omgivelser

## 1.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 1

*"I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse."*



Fig. 23: Rælingsåsen er karakteristisk og landskapet med bebyggelse har fjernvirkning fra flere steder både i Skedsmo og Fet

Målet er at det enkelte byggetiltak skal bidra til å skape gode bygningsmiljøer og gode omgivelser i Rælingen. Det er særlig knyttet estetiske utfordringer til:

- Landskap
- Fjernvirkning
- Tomte-/Bebyggelsesstruktur
- Fortetting i villaområder
- Fortetting med høyere utnyttelse og transformasjon/omforming

En redegjørelse om og vurdering av tiltakets estetiske sider bør derfor omfatte disse temaene.

## 1.2 Landskapsformer

Sør i kommunen dominerer ravinelandskapet. Ravinelandskapet karakteriseres av et nettverk av bratte v-daler, ofte med bekker i bunnen. Ravinene gir skjul til mange dyr og den fruktbare leirjorda gir et mangfold av vegetasjon. Stor utbygging de siste 50 årene og bakkeplanering i jordbruket har medført at mye av dette landskapet har forsvunnet. I Rælingen vil det gjenværende ravinelandskapet være godt ivaretatt gjennom at de viktigste ravineområdene er vist som landskapsvernområder i arealdelen til kommuneplanen.

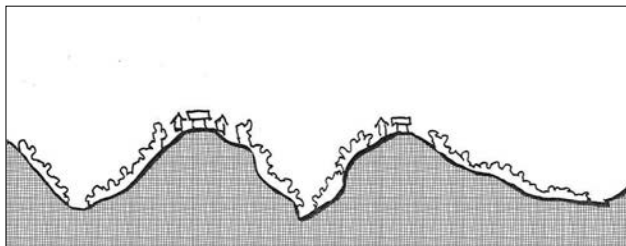


Fig. 24: Gårder og husmannsplasser ble lagt på høyder i ravine-landskapet

I Nordenden av kommunen dominerer åslandskapet. De nord - syd gående åsene er en viktig del av Rælingens identitet. Åsenes profil og deres silhuett mot himmelen er karakteristisk for kommunen. Endringer av åsprofiler og landskapssilhuetter vil forandre landskapets karakter. I områder med viktig fjernvirkning må ny bebyggelse plasseres slik at det grønne hovedinntrykket beholdes. Det bør dokumenteres ved fotomontasje eller lignende hvordan landskapet blir berørt.

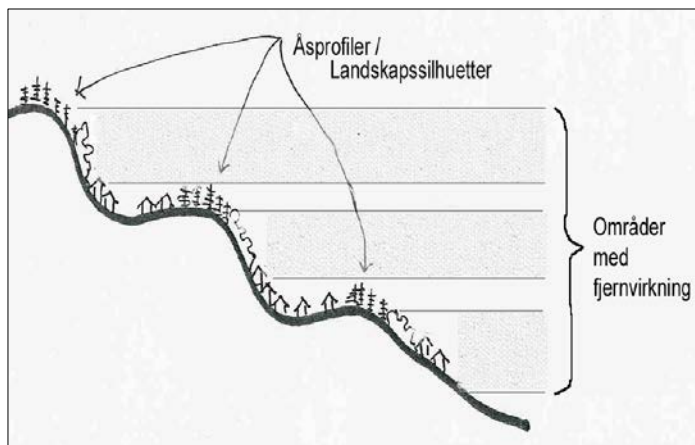


Fig. 25: Terreng med åsprofiler

### 1.3 Landemerker og fjernvirkning

I områder der byggverk vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, bør det utarbeides en særskilt estetisk analyse. Analysen må vise hvilket område bygget vil være synlig fra, samt illustrere utseendet sett fra de viktigste betraktningsspunktene. I tillegg må det gis en vurdering av landskapsvirkningen, forhold til omgivelser og byggets eget utseende, samt berettigelsen av å skulle få dominere et område.

I Rælingen har også alpinbakken i Marikollen fjernvirkning til Fet og Skedsmo.

Bare bygg med spesielt viktig symbolverdi som rådhus, kirker og andre viktige offentlige bygg bør være landemerker. Her må det stilles særskilte kvalitetskrav til utforming av bygget.



Fig. 26: Rælingen kirke (Landemerke)



### 1.3.1 Generelle hovedpunkter som bør ivaretas ved utbygging i Rælingen

- Plassere bygninger i landskapet på en slik måte at de underordner seg landskapsrommet. (Følge linjer i landskapet og underordne seg disse.)
- Beholde viktige horisontlinjer. Åsene tåler godt bebyggelse så lenge bygningene ikke bryter viktige horisontlinjer.
- Ivareta silhuetten mot himmelen.
- Legge veiføringer mykt i terrenget, følge terrengkoter.
- Ha et grønt hovedpreg på byggeområder med viktig fjernvirkning.
- Huske på at i skrånende landskap er terrengtilpasningen for hvert enkelt hus svært viktig.
- I sterkt hellende terreng kan naturmark bevares i belter.

## 1.4 Tomtestruktur

Med tomtestruktur menes:

*”Geometrisk mønster av tomteinndeling i forhold til overordnede elementer som gater, veier, vassdrag og terreng.”*

Tomtestrukturen gir grunnlaget for bebyggelsens estetikk. Tomtenes størrelse og form gir rammer for organiseringen og utformingen av bebyggelsen og for hvordan terreng og vegetasjon på den enkelte tomt kan inngå i nye tiltak. Ved utarbeidelse av nye planer bør man ta utgangspunkt i hvilke uterom man ønsker, og forme gatene ut fra det. Smale og lange tomter kan gi skjermede utearealer på hagesiden, samtidig som det blir lettere å ta vare på eksisterende vegetasjon. Boligtomter bør imidlertid ikke være smalere enn 15 meter dersom det skal kunne parkeres på egen grunn, fordi bebyggelsen da presses inn på tomtas mest egnede utearealer. Mindre byggverk bør plasseres slik at de viderefører eksisterende tomtestruktur i området. Større tiltak kan bryte med eksisterende tomtestruktur, men skal da binde sammen eksisterende strukturer.

### 1.4.1 Tomtestruktur på Torgenholtet

Reguleringsplanen for Torgenholtet, som ble utformet ca. 1940, hadde romslige tomter med gode utearealer mot syd/vest, se fig 27. Tomtene ble formet så store at det var god plass til egne pryd- og nyttehager på eiendommene. Tomtene var likevel smale nok til at husene dannet en sammenhengende bebyggelse mot offentlig veg, et gateløp. (Se utvikling av Torgenholtet fig. 27 og fig. 28)

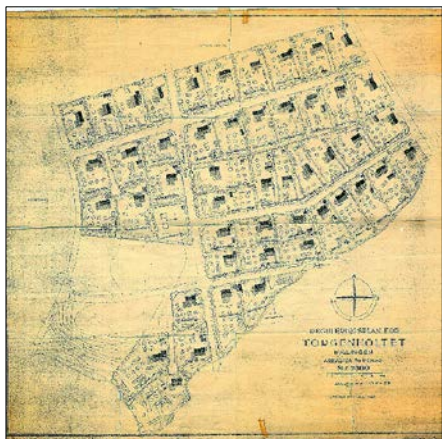


Fig. 27: Torgenholtet, opprinnelig reguleringsplan fra 1939



Fig. 28: Torgenholtet, tomtestruktur ved utbygging rundt 1960



Fig. 29: "Åsheim", typisk hus på Torgenholtet, oppført 1951

## 1.5 Bebyggelsesstruktur

Med bebyggelsesstruktur menes:

*"Enkeltbygningenes organisering og plassering i forhold til hverandre og i forhold til overordnede elementer som vegger, vassdrag og terreng".*

Plassering av bygninger på den enkelte tomt gir området dets bebyggelsesstruktur. Ved nybygging i eksisterende områder er det viktig å vurdere nøye hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur. Eldre landbruksbebyggelse har ofte godt lesbar struktur, denne må beholdes ved nybygging på eiendommen, ved at nybygg legges i tunet og forsterker dette.

Ved innfylling av nybygg langs en enhetlig veg bør ny bebyggelse få samme plassering, fasadelinje og volum som eksisterende tilgrensende bygninger. Når områder mangler en entydig bebyggelsesstruktur bør nye prosjekter bidra til å klargjøre en ny struktur.

Store bolig- og næringsprosjekter kan ha en størrelse og funksjon som krever ny bebyggelsesstruktur. Det er viktig at denne formidler overgangen til eksisterende bebyggelsestrukturer. Videreføring av eldre bebyggelsestrukturer betyr ikke at formuttrykk på nybygg skal kopiere tidligere stilarter. Viktige elementer som fasadelinje, volum og takform kan videreføres, men et moderne formspråk kan gi nødvendig variasjon og spenning til et historisk miljø.

I områder med klar bebyggelsestruktur bør nye, mindre byggverk søkes innordnet i eksisterende struktur når det gjelder tomtebredde, byggelinje mot offentlig veg og byggverkets høyde, bredde, takform og lengderetningen på tomte. Større offentlige byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering kan bryte med eksisterende bebyggelsestruktur, men tiltaket skal ha en naturlig sammenføring med denne. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.

## 1.6 Fortetting

Når vi øker arealutnyttelsen i et bebygd område "fortettes" området. Fortetting er arealøkonomisk og kan spare ubebygde arealer slik som landbruksarealer samtidig som eksisterende infrastruktur utnyttes bedre. På denne måten kan en spare belastningen både på det lokale og globale miljøet. Fortetting kan også innebære problemer ved at "grønne lunger" bygges ned. Bokvaliteten kan reduseres og det estetiske miljøet bli forstyrret.

Ved fortetting i eksisterende villabebyggelse er det vesentlig å ivareta grøntdrag og viktige landskapssilhuetter. Nye småhus må forholde seg til nabohus, veg, landskap og terrenget på tomte. Ved fortetting på enkelttomter med småhus bør nybygg så langt det er mulig plasseres i flukt med eksisterende bebyggelse mot vei, evt. som tilbygg til det opprinnelige huset. Dette for å bevare mest mulig av grøntstrukturen og for å opprettholde byggelinje mot vei.

Torgenholtet er et eksempel på et område der det har foregått en stor grad av fortetting. I hovedsak har fortettingen redusert uteoppholdsarealene i området. Arkitekturen i kvartalet er også sterkt endret. De nye husene har større grunnflate enn de opprinnelige og er ikke plassert i forhold til opprinnelige byggelinjer. Takformer, etasjehøyder og møneretninger varierer nå innenfor Torgenholtet.



Fig. 30: Torgenholtet, tomtestruktur i dag. (2005)

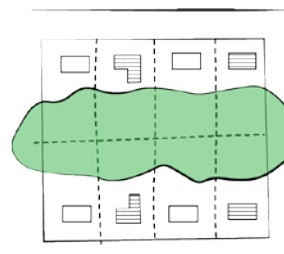
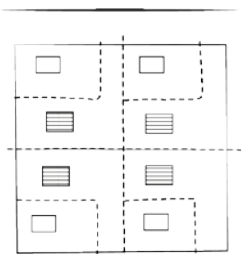
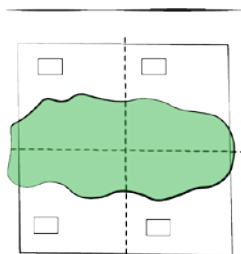


Fig. 31: Figurene viser typisk fortetting, som i Torgenholtet, tomtene er delt av til mindre tomter med redusert grøntareal som konsekvens.

Fig. 32: Figuren viser en ideell fortetting, som sparer grøntarealer, men som krever at tomtselgerne samarbeider for å dele inn nye tomter. (Kun noen av tomtene i Torgenholtet er brede nok til en slik deling.)

Ved fortetting og transformasjon/omforming slik at et område får en høyere utnyttelse enn tidligere, er det ofte diskusjon om hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelse. Det er i slike tilfeller viktig å vurdere om slik fortetting er et enkeltprosjekt der bebyggelsen rundt forblir som den er, eller om man ser for seg et større område som trolig over tid vil bli omformet. Disse tilfellene vil stille ulike krav til hvilke hensyn som må tas. Dette temaet omtales nærmere i del 2.



Fig. 33: Illustrasjon av planlagt bebyggelse på Borgensberget sett fra Lillestrøm. Ny bebyggelse forholder seg godt til eksisterende landskap. De nye blokkene er godt synlige, men dominerer ikke landskapsbilde. Illustrasjon av Arcasa arkitekter AS.

## 1.7 Historiske elementer

Kulturminnene er en ressurs for tettstedsutviklingen. Gamle kulturmiljø, bygninger og tekniske kulturminner forteller om fortidas utvikling og gir innbyggerne i Rælingen en felles identitet. Estetisk gir kulturminnene både begrensninger og muligheter, og kan gi spennende premisser for nye plangrep med samspill mellom gammelt og nytt. Rælingen kommune har laget en oversikt over de viktigste kulturminnene i kommunen i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2028.



Fig. 34: Nordby bruk, Vernekategori 2

## 1.8 Tomteanalyse

I større byggesaker vil kommunen stille krav om en tomteanalyse. Tomteanalysen skal kartlegge områdets bebyggbarhet med tanke på topografi, vegetasjon, eksposisjon, sol/skygge, infrastruktur og landskapskarakter (synlighet). Det må også vurderes tenkte hustyper i forhold til helning, samt kulturspor i landskapet.

Stormyrfeltet er eksempel på et godt planlagt boligområde i Rælingen. Feltet inneholder en kombinasjon av eneboliger på selvbygger-tomter og feltutbygging av eneboliger eller kjedehus i grupper. Representanter fra Det Norske Hageselskap og Norges Byggforskningsinstitutt var med på å vurdere og gi råd til utviklingen av planen og bolig-områdene.

Stormyrfeltet er kupert og godt synlig fra området rundt, det er derfor lagt vekt på å bevare terreng og eksisterende vegetasjon.

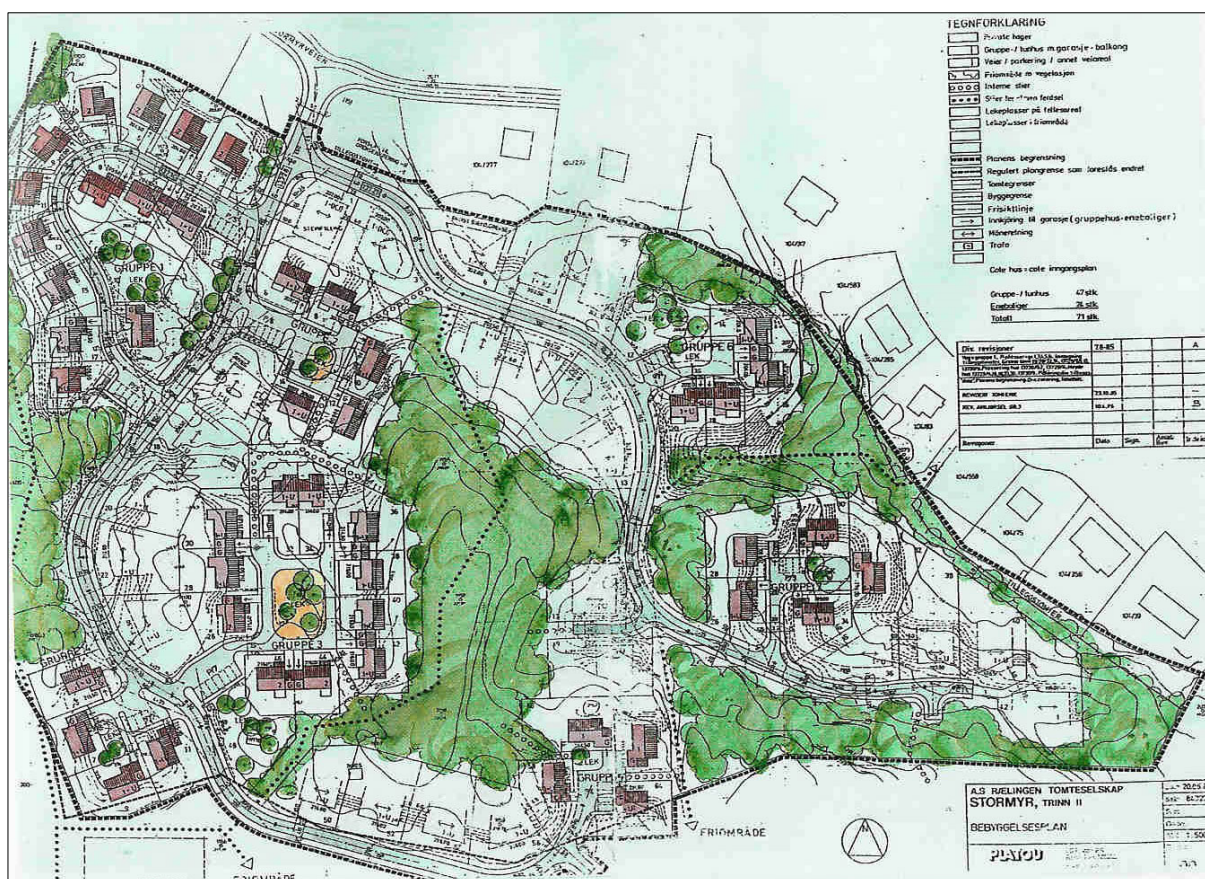


Fig. 35: Bebyggelsesplanen for Stormyrfeltet, utarbeidet av Platou Arkitekter AS

Mindre koller er bevart på tunene, mens den største kollen fungerer som et sentralt grøntområde. Fjernvirkningen gir dermed fortsatt et grønt hovedpreg. Ved plassering av boligene ble det lagt vekt på terrengtilpasning, fjernvirkning, sol og utsiktsforhold, samt skjerming til nabo.

De ulike boliggruppene i feltet er tegnet av forskjellige arkitektkontorer, dette har gitt feltet et variert uttrykk. Tomtene har en bredde på 15m og en dybde på 20 – 25m. Tomtene er dermed ikke spesielt dype, men fordi de vender ut mot friarealer sjeneres beboerne ikke av innsyn fra andre boliger eller offentlige arealer.

Eksemplet fra Stormyrfeltet er publisert i Husbankens hefte HF 7.F.3 "Gode boligområder".

---

## 1.9 Stedsanalyse

Med stedsanalyse menes:

*”Systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og fremtids-muligheter.”*

I store arealplansaker stilles det i retningslinjene krav om at det utarbeides en steds-/situasjonsanalyse. Stedsanalysen skal danne grunnlag for bedre stedsforståelse og gi bakgrunnsmateriale for vurdering av saken. Innholdet og omfanget av temaene i analysen er avhengige av tiltakets omfang og sammenhengen tiltaket inngår i:

- Naturgrunnlag og landskap (Fjernvirkning)
- Historisk utvikling
- Bebyggelsens organisering
- Bygninger og andre enkeltelementer

Ved utarbeidelse av stedsanalyse er det viktig å hele tiden huske hva utgangspunktet for analysen er, og hvem den lages for. En stedsanalyse bør ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig for formålet, men må samtidig inneholde de opplysninger som trengs for å kunne vurdere konsekvenser av utbyggingen. Stedsanalysen skal være et hjelpemiddel for både utbygger og saksbehandler, slik at resultatet av utbyggingen blir til beste for omgivelsene.

Miljøverndepartementet utarbeidet i 1993 en veileder: ”Stedsanalyse – Innhold og gjennomføring”.

## 2. Byggverket, terrengforhold og utearealer

## 2. Byggverket, terrengforhold og utearealer

### 2.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 2

*«I enkeltsaker skal det beskrives hvordan nye bygg eller på-/tilbygg tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg»*

### 2.2 Plassering av byggverket og utearealer på tomten

Terreng, vegetasjon og atkomstforhold er forskjellig fra tomt til tomt, derfor bør hvert enkelt hus planlegges ut fra disse forholdene:

- Sol og utsikt
- Terreng
- Grunnforhold
- Vegetasjon
- Vind (lokalklima)
- Forhold til nabohus (nabos uteplass)
- Atkomst
- Byggegrenser

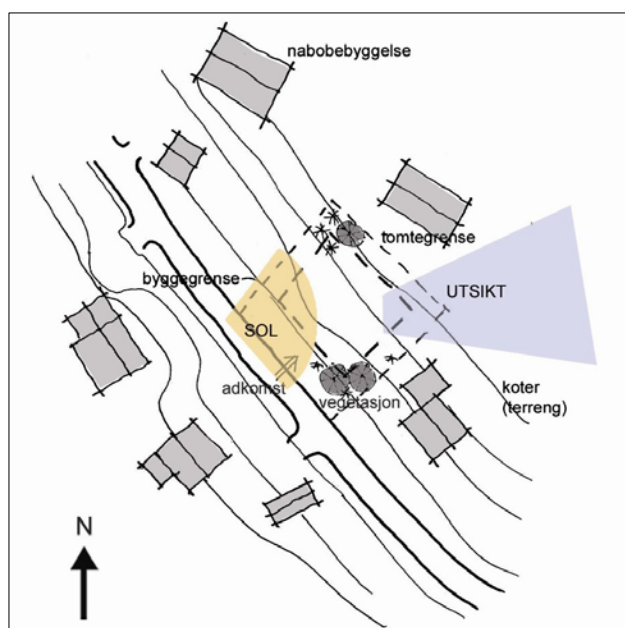


Fig. 36: Eksempel på forhold som må vurderes på tomten

Byggets lokalisering og utforming må velges nøye ut fra tomtas egenskaper. Tomten i fig. 36 er eksempel på tomt med atkomst fra sør eller vest. Slike tomter krever spesiell tilpasning av huset for å få til en privat uteplass på solsiden. I Rælingen vil samtidig utsikten ofte være på den andre siden av huset. For å få en optimal løsning for utearealene og en best mulig tilpasning til hus og terreng bør terrasser opparbeides i enden av huset. Se fig. 36.



## 2.3 Utomhusplan

Ved større prosjekter bør disposisjonen på tomta, og hensynet til eksisterende vegetasjon og terreng avklares gjennom en fagmessig utført utomhusplan.

**Utomhusplanen bør vise:**

- bebyggelse
- avkjørsler
- interne veger med stigningsforhold
- parkeringsplasser
- renovasjonsplass
- forstøtningsmurer
- gjerder
- eventuelle terrengtrapper
- opparbeidelse av lekeplasser/tun med utstyr
- eksisterende og planlagt terreng med koter
- eksisterende og planlagt vegetasjon
- eventuell støyskjerming
- snødeponi



Fig. 37: Eksempel på Utomhusplan. Utomhusplan for Taje utarbeidet av ØRP AS.

---

## 2.4 Byggets tilpasning til terrenget

God terrengetilpasning er både god byggeskikk, god økonomi og gir økte kvaliteter til tomte rundt boligen.

Eksisterende terreng bør i stor grad avgjøre valg av hustype, slik at man ikke velger hus for flat mark på en skrånende tomt, eller hus med underetasje på flat tomt. Huset må tilpasses tomte og ikke omvendt.

Bygget bør plasseres mest mulig skånsomt i terrenget. Det bør tilstrebes minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innenfor byggeområdet.

På enkelttomtene må man se på topografien og legge vekt på å bevare verdifulle landskapselementer som vegetasjon, koller og knauser.

Ved byggesøknad er det viktig at eksisterende og nye koter er påført fasadetegninger, snitt og kart.



Fig. 38: Boligtomt i Stormyrvegen hvor terreng og vegetasjon er godt bevart.

Bebyggelsen bør utformes og høydeplasseres, slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås. Skjæringer og fyllinger bør opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Forstøtningsmurer bør planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen, og skal utføres i varige materialer.

## 2.5 Terrasser og balkonger ved småhus

Terrassens hensikt bør være å binde sammen huset og terrenget. Mange bygger i dag terrasser høyt over bakkeplan. Disse fremstår som store fremmedelementer som skjuler dimensjonene i hovedhuskroppen og skaper "avstand" til terrenget/ tomten rundt huset. I de fleste tilfeller kan man lage fine terrasser på bakkeplan, som vil bli en naturlig del av hagen. Dersom man ønsker å skape "avstand" til naboer/ gjenboere kan dette gjøres ved å lage levegg, pergola eller ved beplantning.

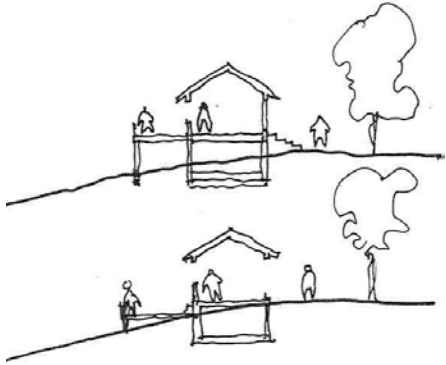


Fig. 39: Minst mulig høydeforskjell mellom golv og terreng er viktig for god kontakt og sammenheng mellom inne og ute.

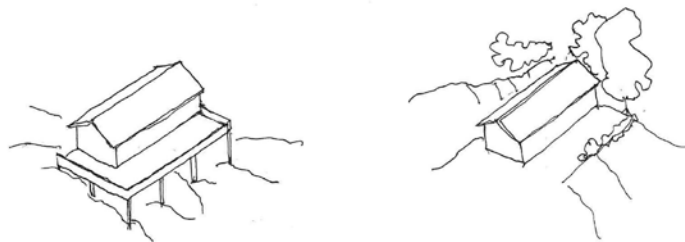


Fig. 40: Negative konsekvenser for terreng/ tomt ved store uteplasser i skrått terreng



Fig. 41: Terrasse som "ødelegger" huset

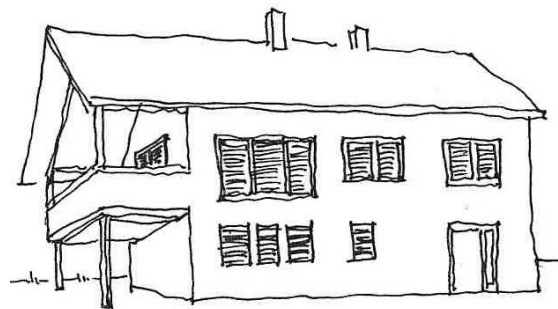


Fig. 42: Terrasse som spiller på lag med huset

## 2.7 Takterrasser

Takterrasser kan gi et tilskudd til uteoppholdsareal som ofte kan få bedre solforhold enn uteoppholdsareal på terreng. Dette gjelder både for småhus og større bygg. Det kan imidlertid være utfordringer knyttet til innsyn fra slike, og spesielt i etablerte områder må dette hensyntas. Takterrasser bør ha atkomst direkte fra bolig både pga. at dette gir en best mulig bruk av takterrassen samtidig som man får en naturlig skjermet uteplass. De fleste ønsker en uteplass med noe skjerming for privat uteopphold. Slik skjerming skal integreres i bygningsvolumet slik at dette blir helhetlig. Inntrekning av takterrasse fra gesims er også et grep som kan hindre direkte innsyn ned på naboeiendommer og bør vurderes i etablerte boligområder. Takterrasse kan etableres på boliger med flatt tak.



Fig. 43: Enebolig på Smestadhøgda, Taktill arkitekter

## 2.8 Svalganger

Svalganger er en overdekket gang eller utbygg på utsiden av en bygning. Trapp ligger som regel i tilknytning til denne. Svalgangsløsninger gir gjennomgående leiligheter. Problemet med svalganger kan være uønsket innsyn og støy og at de tar sol og lys fra leiligheter under. Dersom svalganger benyttes bør de gi atkomst til et begrenset antall leiligheter, og soverom mot svalgang bør unngås. Svalganger har som funksjon å være en forbindelse mellom trapp/heis og leiligheter, og bør ikke ligge vendt ut mot veg eller gate.



Fig. 44: Svalganger bør gi atkomst til et begrenset antall boliger. Svalgangeren kan brukes som en ekstra balkong og en halvprivat sone, et sted for uformell sosial kontakt. Her går mange leiligheter over to etasjer, slik at det er svalgang bare for annenhver etasje. Dermed er det fortsatt god kontakt mellom boligene og tunet, og svalgangene er ikke så dominerende. Casinetto borettslag i Oslo, arkitekt: Telje- Torp og Aasen Arkitektkontor

## 2.9 Oppføring av nye bygg- småhusbebyggelse

Ved oppføring av nye bygg vil summen av disse enkeltfaktorene gi bygningen karakter og danne grunnlaget for samspill med nabobebyggelse:

### Hovedform / Volum

Nye bygg bør ha slektskap med nabobebyggelse og bidra til et helhetlig miljø. For å vurdere om husene har slektskap i hovedform og volum kan man forsøke å se for seg husene "innpakket".

### Proporsjoner

Byggets høyde, lengde og bredde, samt størrelse på de enkelte bygningsdelene må samlet sett gi helhet og balanse.

### Takform

Byggets takform og takvinkel evt. også takutspring bør være tilpasset nabohus. Møneretningen er viktig i forhold til området huset ligger i; gateløp mv. Det bør være en tydelig takform ved oppføring av nye bygg.

### Materialbruk

Materialbruken i bygget bør være gjennomtenkt og helhetlig. En bør også ivareta evt. tradisjoner for materialbruk i området. Valg av materialer gir også føring for senere behov for vedlikehold.

### Detaljer

Vinduer, dører, listverk, rekkverk oa. må passe til byggets øvrige stil. Dekorative elementer bør benyttes med forsiktighet.

### Fargebruk

Ved fargesetting av bygget bør det tas hensyn til øvrige farger i nabolaget. Fargene på bygget bør avstemmes med hverandre og ligge innenfor en forholdsvis tradisjonell palett.

### Tilpasning

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse er ikke direkte stillkopiering, men bevisst utforming som gjør at nye og gamle bygninger samlet danner en helhet. Nye hus må representere sin tid. En bevisst utformet arkitektonisk kontrast kan også berike et homogent område.

Oppføring av nye bygg som ikke er småhusbebyggelse blir omtalt i del 2.

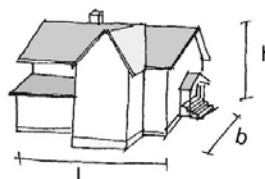
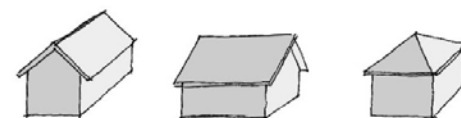


Fig. 45: Illustrasjon av enkeltfaktorene som gir bygningen karakter og danne grunnlaget for samspill med nabobebyggelse.

## 2.10 Tiltak på eksisterende bygg

### Tilbygg:

"Utvidelse som innebærer økning av husets grunnflate."

### Påbygg:

"Utvidelse i høyden, ingen endring av husets grunnflate."

Generelt gjelder det at påbygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg, slik at bygget samlet sett får et helhetlig uttrykk. Det er ønskelig at man kan "lese" husets opprinnelige hovedform etter til-/påbyggingen.

Takform/ takvinkel må tilpasses hovedbygget. Fasadeutforming må harmonere med hovedhus-kropp med hensyn til utforming, materialbruk, vindusløsning og fargesetting.

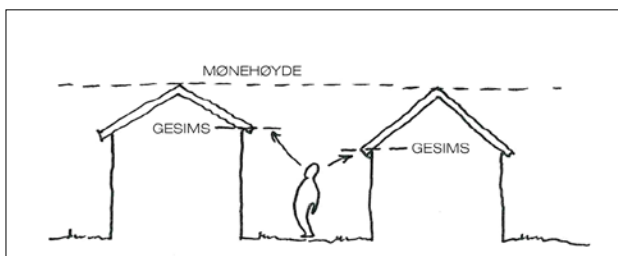


Fig. 46: Det er gesimshøyden som avgjør om et bygg virker høyt, ikke så mye mønehøyden.

Dersom det er plass på tomten kan større tilbygg gjerne gis en løsere tilknytning til huset, f.eks via et mindre mellombygg. Et mellombygg kan også benyttes for å ta opp terrengforskjeller i skrånende terreng.



Fig. 47: Dette huset i Gamle Strømsveg har fått tilbygg via et mellombygg. Volumer og proporsjoner er beholdt.



Fig. 48: Tilbygg, Løkkevegen 44



Fig. 49: Tilbygg, Vangensteinvegen 5B

Tilbygg kan i enkelte situasjoner utformes som en berikende kontrast til hovedbygget. Det må likevel underordnes dette.

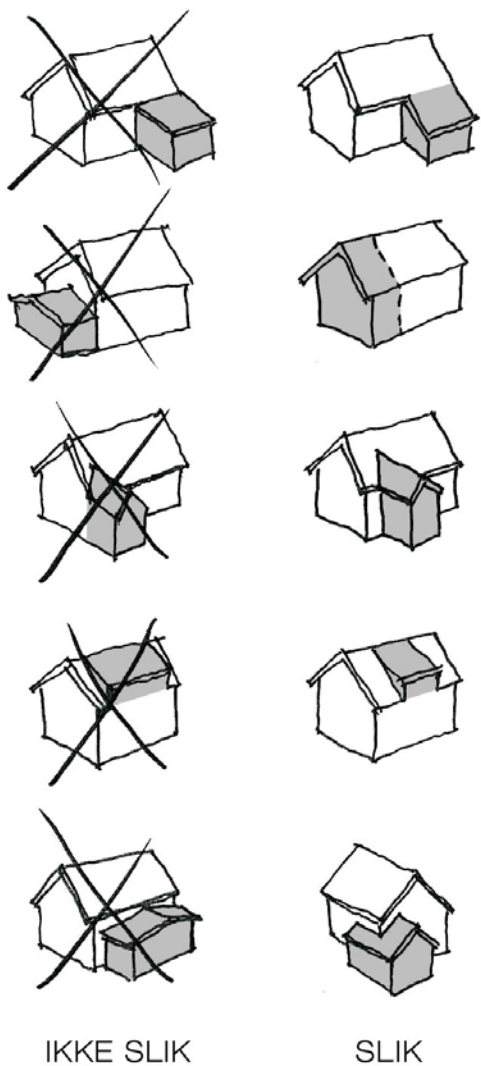


Fig. 50: Heldige/ uheldige måter å plassere tilbygg på

### Særpreget ligger i detaljene

Illustrasjonene viser en vanlig utvikling for et bolighus fra ca. 1900 fram til i dag. Et harmonisk og vakkert formet utseende går tapt i løpet av to "utbedringsperioder", fordi man ikke er oppmerksom på proporsjonenes og detaljenes betydning for husets karakter.



ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980

Fig. 51: Illustrasjonene viser en vanlig utvikling for et bolighus fra ca.1900 fram til i dag.





---

## 3. Bygningstyper i Rælingen

### 3.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 3

*«Særpregede enkeltbygninger, som er bygget i en spesiell stil eller som ligger på et gårdstun, skal underlegges spesiell vurdering ved søknad om endringer og ved til-/ påbygg. Dette gjelder også ved søknad om fortetting i og inntil gårdstun eller ved særpregede enkeltbygg»*

### 3.2 Gårdsanlegg

Gårdsanleggene finnes spredt over hele kommunen. I nord ved Strøm og Rud er det mest nyere bebyggelse, men de fleste ligger fortsatt fritt i kulturlandskapet. I Rælingen er den dominerende tunformen åpne firkanttun.

#### Særtrekk

Hovedtrekk og proporsjoner i tunform og tunplan bør beholdes, evt. gjenskapes. Mange fine tun ødelegges ved at nye bolighus bygges vekk fra det gamle tunet. Fargesettingen er også viktig, da den tydeliggjør hva som er uthus og våningshus.

#### Rehabilitering og tilbygging

Dette må gjøres med respekt for bygningens tidligere formspråk og detaljer, særlig panel, vindustyper og vindusdetaljer. Dersom bygningen er vesentlig endret i den senere tid, kan gamle fotografier være en hjelp i dette arbeidet. Uheldige endringer på eksisterende bygninger kan rettes opp ved rehabilitering / tilbygging. Ved tilbygging må det ikke bygges for stort i forhold til målestokken i anlegget. Gårdsanleggene har som regel fjernvirkning til andre steder i kommunen, det er viktig å ta hensyn til dette bl.a ved valg av takmaterialer.

#### Nybygging

Utforming og plassering av nye bygninger bør ivareta gårdsanlegget som helhet. Nybygg bør derfor innordne seg som en del av tunet/- tunmiljøet. Takform og volum bør tilpasses de øvrige bygningene.

Ved oppføring av driftsbygninger er det viktig å ivareta gårdens tilpasning til det omkringliggende landskapet. Dette gjelder også ved plassering av andre tekniske innretninger (siloeer o.l.).

#### Lovgrunnlaget

Byggesaker på gårdsanlegg behandles etter §20-4 der tiltakshaver selv kan søke om tillatelse til tiltak. I enkelte saker vil jordloven og skogloven ha innvirkning. Dersom bygningen er SEFRAK – registrert, skal kulturminnemyndighetene uttale seg ved søknad om rivning.



Fig. 52: Narvestad gård, Bildet viser våningshus, låve, allé og gårdsdam. Gården har som de fleste andre utsikt mot Øyeren.

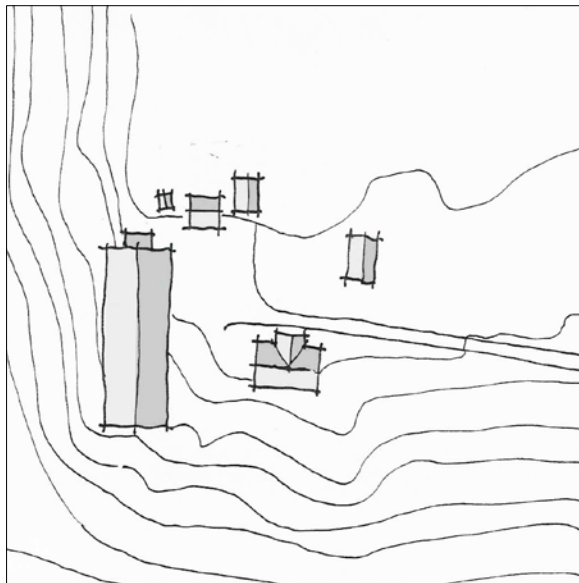


Fig. 53: Vestegården, eksempel på firkanttun.



Fig.54: Nordre Hektner, åpent firkanttun

---

### 3.3 Bygninger med ulike stilarter

I Rælingen fins bygninger bygget i ulike stilarter. De som er mest fremtredende er sveitserhus, jugendhus og funkishus. Det er også bygget en del arkitekttegnede boliger som fremstår som flotte enkeltbygninger. Slike bygninger skal underlegges en spesiell vurdering ved søknad om endringer, ved tilbygg og påbygg og ved fortetting.

Også nyere oppførte ferdighus som har en tydelig hovedform med saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak skal ved søknad om endringer, ved tilbygg og påbygg og ved fortetting vurderes på en slik måte at hovedformen bevares eller tydeliggjøres.

Konsentrerte småhus eller rekkehus består av mange like enheter og ved søknad om endringer, tilbygg og påbygg skal det vurderes om endringene er i tråd med det som er hovedgrepet i området. Nedenfor redegjøres det for særtrekk ved de ulike bygningstypene.

Alle byggesaker på eldre hus behandles etter pbl. kap 20. Dersom huset er SEFRAK registrert eller er satt opp i vernekategori i Kulturminneplanen for Rælingen Kommune, sendes byggesaken til høring til kulturminnemyndighetene.

### 3.4 Sveitserhus

Rudområdet ble utbygd med villabebyggelse da Sveitserstilen var på sitt mest populære. Denne stilarten er derfor godt representert i området. De første skolene i bygda ble bygd i Sveitserstil i 1860 årene. Mange av våningshusene rundt på gårdene ble etter hvert også ombygd til Sveitserstil.

#### Særtrekk

Sveitserstilen er en ren trehusstil, preget av store takutstikk med utskårne bjelker, overdådig dekorert listverk, vindusomramming, etasjebånd mv. Glassveranda var også nytt med sveitserstilen. Husene får et vertikalt preg på grunn av det fremskutte midtpartiet med altan/veranda, høye krysspost eller T-vinduer og stående panel. Sveitserstilen fikk regionale særpreg ved at lokale byggmestre og snekkere utarbeidet egne mønstre til listverk og løvsagarbeider på verandaene. Husene ble ofte fargesatt med et lysere hovedvolum, og kontrastfarger på konstruksjonsdetaljer, vindskier og belistning.

#### Rehabilitering og tilbygging

Sveitserstilen er helt avhengig av detaljene for å gi et trivelig ytre preg. Fjernes detaljene, f.eks. for å lette vedlikeholdet, framstår huset som stort, ruvende og nakent. Vinduene bør ikke skiftes til annen stiltype. Fremskutte verandaer bør ikke bygges inn, men beholde sitt lette luftige preg. Tilbygg bør volummessig underordnes huskroppen.

#### Fortetting

Ved fortetting i områder med Sveitserhus, er det spesielt viktig å ta hensyn til volum og takform/ takvinkel. Vindusutforming og detaljering kan godt gis et moderne uttrykk.



Fig. 55: Sveitserhusmiljø øst for Strømsdalen



Fig. 56: Sveitserhus i Eikelivegen (balkonger er bygget inn som glassveranda senere)



Fig. 57: Villa Baldershage, Wesselsveg

### 3.5 Jugendhus

I Rudområdet finnes eksempler på Jugendstilen som var populær en begrenset periode, fra ca. 1910 til ca. 1930. Jugendstilen har satt synlige spor etter seg i Rælingen, takket være at mer pengesterke innbyggere ble begeistret for denne stilen.

#### Særtekk

Jugendhusene har ofte bratte takflater, gjerne valmet tak eller mansardtak, med knappe takutstikk. (I motsetning til sveitserstilens store utkragede tak.) Vinduene er høye krysspostvinduer med små ruter øverst i kontrast til de store under.

Bygningene har gjerne en asymmetrisk komposisjon. Jugendstilen var opprinnelig tilpasset murhus. Dette ble forsøkt tilpasset trehusene ved at de ble gitt muralt preg med glatte paneler og hjørnemarkeringer.

#### Rehabilitering og tilbygging

Takform, vindustyper og detaljering er viktig å beholde for å ivareta disse husenes særpreg.

#### Fortetting

Disse villaene krever luft omkring seg for å vise seg ordentlig fram, og det bør derfor ikke bygges for nært inntil. Ved fortetting i slike områder er det viktig å ta hensyn til volum og takvinkel.



Fig. 58: Villa Gunnaborg, Sørenskrivervegen



Fig. 59: Villa Karlshøy, Chr. Tomtersveg



Fig. 60: Villa Rosenborg, Skolevegen

### 3.6 Funkishus

Ren Funkisstil finnes det lite av i Rælingen, mens "byggmesterfunkis", trehus i funkisstil med funksjonalismens særtrekk, ble mer populær. Slike hus opptrer i grupper i Rud-området, langs Øvre Rælingsveg, og som enkelthus spredt i kommunen. Endel av husene er mye ombygget. Funkisstilen er så forskjellig fra andre, at den virker moderne også i dag.

#### Særtrekk (Byggmesterfunkis)

Husene er enkle, oftest kubiske med slake sal-, pult- eller telttak. Vinduene er ofte plassert i husets hjørner, eller satt sammen i "bånd". Det er vanligst med liggende panel. Evt. liggende i 2. etasje og stående i 1. etasje. Vinduene var to- eller tre-ramsvinduer.

#### Rehabilitering og tilbygging

Vindusinnndeling og vinduenes plassering i fasaden er svært viktig, da endringer vil kunne ødelegge helhets-inntrykket. Opprinnelige detaljer, materialer og farger bør ved rehabilitering /utbedring mest mulig beholdes, og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig stand.

Ved tilbygging må tilbygget underordne seg anleggets målestokk, og ikke dominere eller ødelegge inntrykket av eksisterende hus.

#### Fortetting

I områder med funkishus, er det viktig at ny bebyggelse får et enkelt formspråk. Det bør heller ikke bygges for tett inntil eksisterende funkishus, da noe av ideen bak disse var at de skulle ha "luft" rundt seg.



Fig. 61: Byggmesterfunkis langs Øvre Rælingsveg



Fig. 62: Funkishus ved fv 120



Fig. 63: Nyere funkishus i Vangensteinvegen



### 3.7 Arkitekttegnede enkelthus

Det er i løpet av de siste 50 år tegnet og bygd mange fine hus i Rælingen, hvor utgangspunktet har vært den norske trehustradisjonen med sitt formspråk. Disse husene har vært en videreutvikling av tradisjon, tilpasset moderne materialer, detaljer og filosofi. Nye konstruksjonsmåter har gitt større frihet i vindusplassering og utforming. Takformen er ofte det tradisjonelle saltaket, alternativt slake pulttak og mere sammensatte volumer. Husene passer godt inn i sin sammenheng, og har med sitt moderne formspråk videreutviklet god norsk byggeskikk. Som betegnelsen sier er disse husene spredt som enkelthus omkring i kommunen.

#### Rehabilitering

Det er viktig å ivareta husenes hovedform, og veggens inndeling i åpne og lukkede felt. Dersom et hus skal endres er proporsjoner i fasaden samt volum og takutforming viktig å beholde.

#### Fortetting

Dersom det skal bygges nye hus inn mellom gode enkelthus, er hovedvolum, takvinkler og husets karakter vesentlig. Det er også viktig å bruke et moderne formspråk som understreker en tilknytning til god norsk byggeskikk.



Fig. 64: Stormyrvegen



Fig. 65: Stormyrvegen



Fig. 67: Bergerudvegen



Fig. 68: Wesselsveg 3



Fig. 69: Kirkebyvegen 47



Fig. 70: Hagasletta 10



Fig. 71: Smestadhøgda 23

### 3.8 Ferdighus

Ferdighus finnes spredt utover hele kommunen. De nye eneboligfeltene består hovedsakelig av ferdighus. Denne typen hus er også vanlig ved oppføring av nye hus i eldre boligstrøk.

#### Særtrekk

Fram til ca. 1960 var det liten forskjell på ferdighus og andre hus. Formspråket var det samme, men ferdighusene kunne være litt mindre, og med et mer økonomiserende materialvalg.

Fra 60-årene ble konkurransen mellom firmaene i ferdighusbransjen større, og man begynte å tegne hus med herregårder, sørlandshus og utenlandske bungalower som forbilder.

#### Rehabilitering og tilbygging

Hus som er spesielt tidstypiske bør beholde sitt arkitektoniske uttrykk. Total ombygging anbefales ikke. Der hvor flere ferdighus er bygget i felt, bør husene beholde sin opprinnelige form som et bilde på sin tid. Dette gjelder også enkelthus der hvor de er spesielt tidstypiske.

#### Fortetting

Omgivelsene og beliggenheten bør være avgjørende ved valg av hustype. Det bør velges et hus som ligger godt på tomten og i landskapet, samtidig som proporsjoner, materialer og farger bør passe godt til hus og landskap omkring.

I områder med enhetlig karakter bør enkle husvolumer og takformer foretrekkes for å skape et rolig inntrykk av bebyggelsen. Dagens utvalg er stort, og når man ønsker å oppføre et ferdighus, er det viktig å velge et hus som er tilpasset terrenget, den øvrige bebyggelsen, samt har rot i norsk byggeskikk.

#### Takformer

Også ved nyere oppførte ferdighus som har en tydelig hovedform enten med saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak skal det ved søknad om endringer, ved tilbygg og påbygg og ved fortetting vurderes på en slik måte at hovedformen bevares eller tydeliggjøres.



Fig. 72: Strømsallen, Block Watne

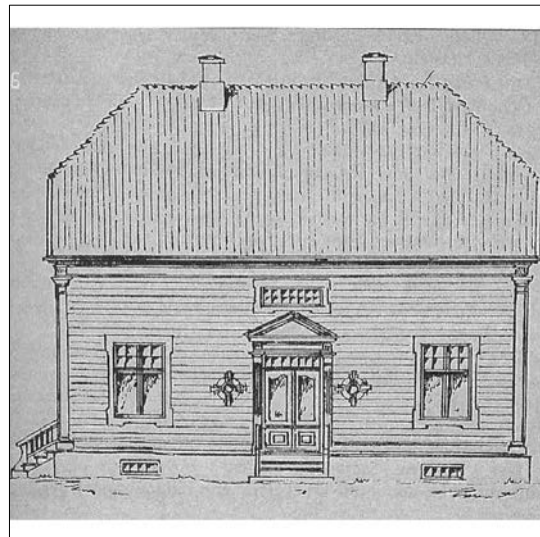


Fig. 73: Ferdighus fra Strømmen Trævarefabrik ca. 1915



Fig. 74: Wessels veg, omarbeidet Rødlandhus



Fig. 75: Skolejordet 12



Fig. 76: Ferdighus delområde T6, Hektneråsen

### 3.9 Rekkehus

De største eldre rekkehusområdene finner vi på Åmot og på Løvenstad/ Blystadlia. Nyere rekkehusområder er bygget på Smestad og på Hektneråsen.

#### Særtrekk

Rekkehusene kan karakteriseres som ensartede boliger i rekker. Det er en tett-lav byggeform, som innbyr til samlet utbygging av større boligområder. Denne byggemåten gir større tomteutnyttelse og reduserte byggeomkostninger og vedlikehold.

Rekkehus bygges ofte som enhetlig bebyggelse, både m.h.t. formspråk og målestokk.

#### Rehabilitering og tilbygging

Det bør for områder med gode arkitektoniske kvaliteter tas vare på den opprinnelige utformingen. Ved evt. modernisering må det legges vekt på å beholde områdetts enhetlige karakter, ved at om-/tilbygging planlegges innenfor en samlet ramme for hele feltet. Det må legges opp til løsninger som kan utføres for hele husrader, slik at utbyggingen kan ende opp i en harmonisk helhet.

#### Ny rekkehusbebyggelse

Nye felt bør planlegges på en slik måte at de fremstår enhetlige, men med fleksibilitet nok til å kunne imøtekomme et ønske om individuell tilpasning for den enkelte beboer. Utformingen bør vise et bevisst forhold til topografi og de omkringliggende bygde omgivelser. Hver boligenhet bør ha et privat uteareal i tillegg til et felles leke- og oppholdsareal. Man bør forsøke å separere gående og kjørende trafikk.



Fig. 77: Fagerlia Borettslag, Blystadlia



Fig. 78: Tangen Grendelag ved Åmot



Fig. 79: Jølsenvegen Tomtelag, ved Løvenstad



Fig. 80: Hektneråsen



Fig. 81: Delområde K4, Hektneråsen



---

## 4. Enhetlige områder

### 4.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 4

*«Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hoveduttrykket og områdets karakter beholdes.»*

Mange av kommunens delområder er bygd ut i felter med forholdsvis lik/ homogen bebyggelse. I disse feltene er det viktig å beholde hoveduttrykket og områdets karakter ved endringer som til/ -påbygging. For områdets innbyggere vil valgfriheten til individuelle uttrykk være mere begrenset her enn i småhusområder med enkelthus.

Der hvor områdene er bygd ut av borettslag ivaretas dette i noen grad ved at byggesøknader først godkjennes av borettslagets styre før søknad om tiltak sendes inn til kommunen. Det er da viktig at borettslagene har en gjennomtenkt plan for hvordan tilbygg og boder kan tilpasses helheten i bebyggelsen. Utfordringen for kommunen ved slike byggesøknader er å vurdere tiltaket i forhold til hoveduttrykk og områdets karakter.

Ved endring av bebyggelsen i nyere områder vil utbygger kunne rådspørre feltets arkitekt om en vurdering av ønskede endringer.



Fig. 82: Delområde T2, Hektneråsen



## 4.2 Eksempler på enhetlige områder

### 4.2.1 Karupvegen



Fig. 83: Kart over Karupvegen

- 2 etasjes småhus
- Høye smale bygningskropper
- Saltak, (bratt takvinkel)
- Knappe takavslutninger, ikke takutstikk
- Liggende bred panel, smal hjørnekasse i veggfargen
- Store kvadratiske vinduer
- God terrengtilpasning



Fig. 84: Bebyggelse i Karupvegen

## 4.2.2 Kyrkslättvegen

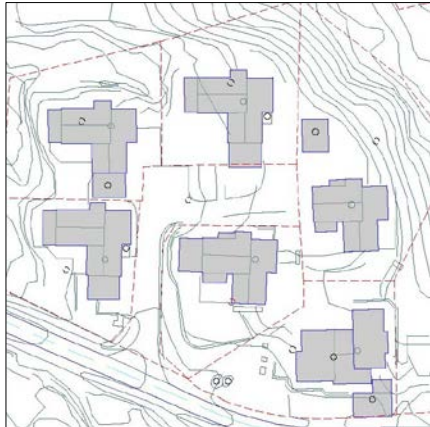


Fig. 85: Kart over Kyrkslättvegen

- 2 etasjes småhus
- Høye smale bygningskropper
- Saltak
- Liggende panel med plater i felter
- Vinduer med horisontalt preg
- Platefelter og vinduer har kontrastfarge
- Tilbygg med slakere takvinkel
- God terrengtilpasning
- Knappe takavslutninger, ikke takutstikk



Fig. 86: Foto fra Kyrkslättvegen inn mot tunet



Fig. 87: Foto av hus i Kyrkslättvegen

### 4.2.3 Slynga og Buholen

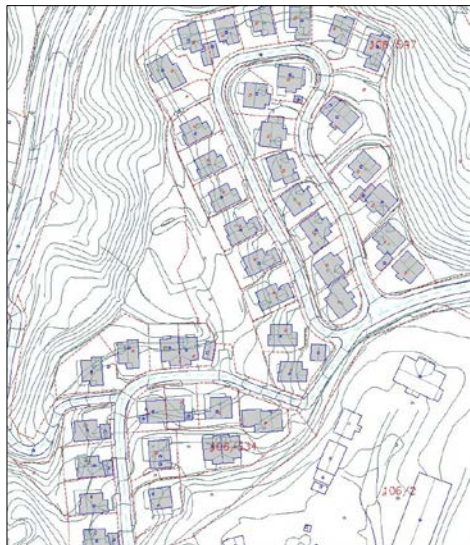


Fig. 88: kart over Slynga og Buholen

- 2 etasjes småhus, noen med underetasje
- Regulære bygningskropper, forholdsvis kvadratiske
- Salttak, med arker (bratt takvinkel)
- Smal stående panel
- Vinduer med sprosser og bred omramming
- Gavlpynt ("sveitserstil")



Fig. 89: Bilde av husrekke, Slynga og enkelthus, Buholen

#### 4.2.4 Øgardshøgda

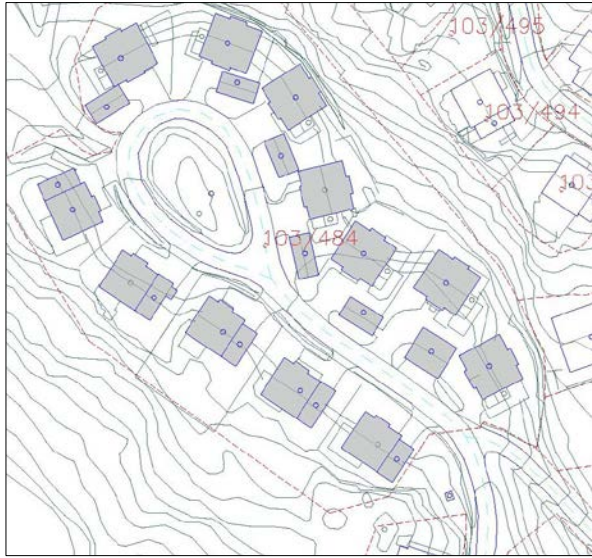


Fig. 90: Kart over Øgardshøgda

- 1 og 2 etasjes småhus (terrengtilpasset underetasje)
- Enkle bygningskropper
- Saltak
- Knappe takutstikk
- Stående lektepanel
- 2 og 3-fags vinduer med sprosser, knapp omramming
- Vinduer/ dører i kontrastfarge
- Enkle karnapper på 2 etasjes hus



Fig. 91: Husrekke langs vegen



Fig. 92: Enkelthus i rundkjøringen

#### 4.2.5 Sagbakken på Enga



Fig. 93: Kart over Sagbakken på Enga

- 2 etasjes småhus
- Høye smale bygningskropper
- Saltak
- Knappe takavslutninger, ikke takutstikk
- Lektepanel
- "Liggende" og "stående" vinduer, hjørnevinduer
- Ingen vindusomramming



Fig. 94: Bilder av enkelthus i Sagbakken

#### 4.2.6 Delområde T2 Hektneråsen



Fig. 95: Kart over delområde T2 på Hektneråsen

- 7 2 etasjes småhus
- Høye smale bygningskropper
- Saltak
- Knappe takavslutninger, ikke takutstikk
- Lektepanel med innslag av sink
- "stående" vinduer
- Ingen vindusomramming



Fig. 96: Bilder av enkelthus på tun T2

#### 4.2.7 Delområde B26 Smestad panorama, funkishus



Fig. 97: Kart over delområde B26 på Smestad

- 13 3 etasjes småhus
- Høye smale kubiske bygningskropper
- Flatt tak med takterrasse på deler av tak
- Knappe takavslutninger
- Pusset fasade med innslag av tre
- Ingen vindusomramming



Fig. 98: Bilder av boliger på delområde B26, Smestad panorama

#### 4.2.8 Delområde T5 Hektneråsen



Fig. 99: Kart over delområde T5 på Hektneråsen

- 2 etasjes småhus
- Kubiske bygningskropper
- Slake pulttak
- Ingen vindusomramming



Fig. 100: Bilder av bebyggelse på delområde T5



#### 4.2.9 Delområde T6 Hektneråsen



Fig. 101: Kart over delområde T6 på Hektneråsen

- 2 etasjes småhus
- Valmet tak
- Panel
- Vindusomramming
- Symmetriske langfasader



Fig. 102: Bilder av bebyggelse på delområde T6



## 5. Skilt og reklame

### 5.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 5

*«Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn»*

Med skilt menes opplysning om en virksomhets beliggenhet (virksomhetsskilt eller opplysningskilt), mens en med reklame mener påvirkning uavhengig av geografi.

Det offentlige rom tilhører alle, og skilting til opplysning er en nødvendig del av det visuelle miljøet. For at skilting og reklame ikke skal ødelegge og forstyrre, er det nødvendig å stille krav til omfang og kvalitet.

### 5.2 Skilt og reklameinnretninger skal vurderes etter følgende kriterier

- Skilt og reklameinnretning skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene.
- Innenfor særpregede historiske miljøer bør det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap eller friområder tillates ikke oppført frittstående reklameskilt. Bygninger i disse områdene er i hovedsak driftsbygninger i landbruket, lager og idrettsanlegg. Reklameskilt på slike bygninger/ anlegg tillates i hovedsak ikke.

### 5.3 Formingskriterier

- Skjemmende farger og utførelse bør ikke tillates.
- Objekter bør ikke plasseres på møne, takflater eller takutstikk.
- Gesims utført som lysende kasser bør ikke tillates.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelige reklameinnretning bør ikke tillates.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen bør være tilpasset bygningens arkitektur.

Skilt og reklame behandles etter plan og bygningslovens §§ 20-3, 20-4 eller 20-5, samt veglovens § 33 og naturmangfoldloven § 6.

Det henvises også til Miljøverndepartementets retningslinjer for skilt og reklame, samt rundskriv fra kommunal og Arbeidsdepartementet H50/93 til plan og bygningslovens § 107.

Oppføring, riving og endring av skilt- og reklameinnretning inntil 3m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg er i forskrift unntatt saksbehandling, såfremt de ikke er i konflikt med ovenstående retningslinjer/ kriterier. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.



Fig. 103: Foto fra Åmot, i slike tettsteder er krav til kvalitet på skilting svært viktig.



## 6. Støyskjermer

### 6.1 Bestemmelser om estetikk pkt. 6

*«Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.»*

Det stilles samme krav til estetisk utforming av støyskjermer som til byggverk for øvrig. Dette gjelder utforming, høyder, farge og materialbruk. Fargesetting og detaljering er viktig, også på innsiden. Støyskjermer er byggverk som skal ha sammenheng med omgivelsene. Utseendet må dermed vurderes med tanke på landskapstype, bebyggelse, terreng, vegetasjon med mer på stedet. Støyskjermer kan for eksempel inngå som forlengelse av gjerder i tettbebygde strøk, mens de i kulturlandskapet må vurderes som eget landskapselement. Støyvoller kan benyttes som støyskjerming alene eller i kombinasjon med vanlig støyskjerm.

Skjermen bør prosjekteres av sivilarkitekt eller landskapsarkitekt i samråd med akustiker og bygningsteknisk konsulent.

Inne i boligområder vil man være mer restriktiv til oppføring av støyskjermer på grunn av forholdet til naboer vedrørende utsiktsforhold og behov for snødeponi.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal støyskjermer vises på reguleringsplankartet. Eksisterende støyskjerming som ikke holder ønsket standard, bør rehabiliteres.

Oppføring av nye støyskjermer er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens 20-3.



Fig. 104: Foto av støyskjerm ved Åmot. Støyskjermeren er gitt et variert uttrykk ved at den er trappet, og ved at det er enkelte transparente felter som gir lys og utsikt for bebyggelsen bak. Vegetasjon er med på å gi liv og variasjon til støy-skjermen

## Del 2

# Fortetting med høyere utnyttelse

## 7. Fortetting med høyere utnyttelse

Det er i denne delen skrevet noe mer om begrepet fortetting og forhold som skal vurderes ved nye plan- og byggesaker i kommunen. Da Rælingen kommune opplever et stort utbyggingspress på grunn av sin beliggenhet i kort avstand fra Lillestrøm og Oslo ser man behov for å utdype dette temaet med fokus på bebyggelse med høyere utnyttelse. Denne delen er videre delt inn i utendørs boligkvalitet med vekt på uteområder, og kvalitet i arkitektur og bygningsutforming med vekt på bygninger.



Fig. 105: Flyfoto av Lillestrøm og Rælingen med Nitelva og Øyeren (Krogsveen)

Fortetting betyr økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg. Fortetting skjer også ved transformasjon av områder som skal få en ny bruk som følge av endret formål eller ønske om bebyggelse av mer urban karakter. Fortetting må godkjennes av bygningsmyndighetene, som med hjemmel i plan- og bygningsloven også kan kreve at utforming av ny bebyggelse skal tilpasses omgivelser og eksisterende bebyggelse.

Et overordnet mål med fortetting innen eksisterende byggesone er å redusere arealbruken i byer og tettsteder og bidra til en bærekraftig byutvikling og tettstedsutvikling i tråd med generelle anbefalinger gitt i Stortingsmelding nr. 31 (92-93).

Det er utarbeidet overordnede planer for hvordan areal skal utnyttes og transport løses på tvers av kommunegrensene.

Fortetting utfordrer det rådende verdigrunnet i etterkrigstidens boligreisning med fokus på bl.a. helse, lys og luft. Dette er faktorer som fortsatt verdsettes, men også nærhet til andre tilbud som butikker, service- og kulturtilbud og urbane kvaliteter er viktig.



Det må legges til rette for at også barnefamilier kan bo sentralt, og dermed må barns behov tas hensyn til ved fortetting. Barns behov kan være en indikator på hvorvidt generelle krav til bokvalitet er ivaretatt.

### 7.1 Fordeler ved fortetting

- Fortetting kan redusere transportbehovet og dermed bidra til redusert energiforbruk og redusert støy- og luftforurensning. Redusert transportbehov letter hverdagsorganiseringen
- Større befolkningstetthet gir grunnlag for bedre kollektivtrafikk
- Fortetting kan bety forholdsvis lavere energibruk til bygningsoppvarming
- Fortetting kan redusere nedbygging av verdifulle landbruksområder og kan bevare biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder
- Fortetting utnytter eksisterende infrastruktur
- Fortetting kan gi urbane kvaliteter, definerte gate/plassrom, mer liv i gatene og bedre tilbud av offentlig og privat service. Liv i gatene kan medvirke til større grad av uformell sosial kontroll og større trygghet
- Fortetting kan gi et alternativt botilbud. I områder med mange små boliger kan fortettingen bidra til et bredere boligtilbud dersom det bygges flere større boliger og omvendt



Fig. 106: Foto fra Oslo Mekaniske verksted i Oslo (Visit Oslo)

### 7.2 utfordringer ved fortetting

- Fortetting kan føre til at grønne lunger bygges ned
- Fortetting kan gi uheldig trafikkbelastning og økt forurensning, dersom bruk av privatbil prioriteres
- Fortetting kan gi reduserte bokvaliteter, tap av sol og utsikt, problemer med innsyn og støy

- Fortetting kan forstyrre eller ødelegge tettstedets eller bydelens særpreg. Områder med enhetlig byggeskikk og arkitektoniske kvaliteter, viktige kulturhistoriske elementer og landskapstrekk bør vurderes spesielt nøye

Det viktigste tiltaket for å oppnå en bærekraftig by- og tettstedsutvikling vil være å begrense biltrafikken med fysiske, juridiske, økonomiske og holdningsskapende tiltak. Dessuten bør det legges klare overordnede rammer for fortettingen med formål å verne og forvalte grøntstrukturen. Konsekvenser for bydelen/tettstedet bør utredes i forkant som ledd i en områdeplan for utviklingen av et område.

### 7.3 Områdeplanlegging

Fortetting foregår ofte i form av en rekke enkeltprosjekter ulike steder i tettstedet eller kommunen. Forutsetningen for en vellykket fortetting er at konsekvensen av enkeltprosjekter innen et område vurderes samlet.

Fortetningsplanlegging stiller andre krav til planprosess og verktøy enn utbygging i ubebygget terreng, ettersom man må ta hensyn til naboer og eksisterende bebyggelse og infrastruktur. En områdeplan er en strategisk rammeplan for utviklingen av et geografisk avgrenset område. En slik plan bør utformes i samarbeid med lokalbefolkningen ved medvirkning. Områdeplanen bør beskrive kvaliteter og mangler i området. Fortettingen bør tilføre området nye kvaliteter. Krav til det enkelte boligprosjekt, f.eks. krav til utearealer, kan reduseres dersom det er god tilgang til utearealer for lek og opphold i området. Omvendt er det rimelig å stille høyere krav til utearealer i det enkelte boligprosjekt dersom det er mangel på slike i området. Fordelingen av leilighetstyper i nye boligprosjekter bør fastsettes slik at de supplerer leilighetstyper i området med hensyn til størrelser og typer boliger, kostnader og eieform. Det vil være spesielt viktig å supplere med flere boliger som er tilgjengelige for bevegelseshemmede (boliger med livsløpsstandard eller bedre).

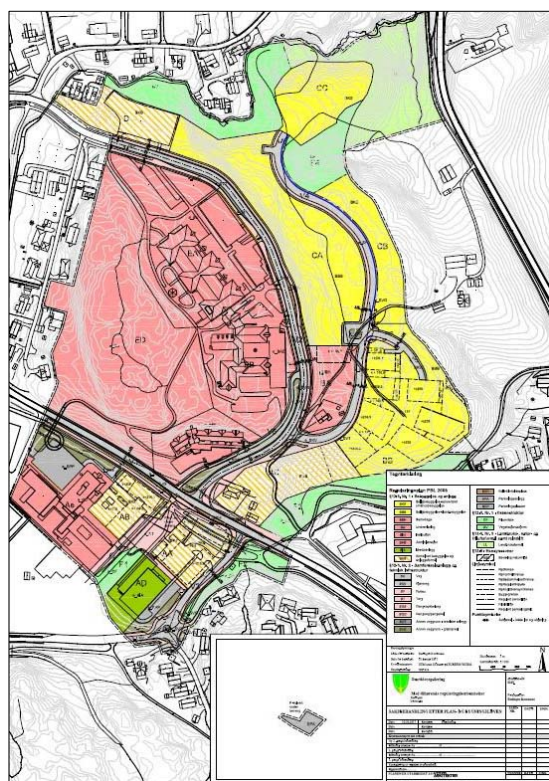


Fig. 107: Forslag til områdereguleringsplan for Fjerdingby

## 7.4 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

I enkelte større planer, som for eksempel områderegulering, kan det være aktuelt å tydeliggjøre føringer for estetikk og bokkvalitet i et kvalitetsprogram. Et kvalitetsprogram skal inneholde mål, definere aktuelle temaområder, samt klargjøre strategier for prosjektets arbeid med miljø og kvalitetsarbeid, som gjelder for hele prosjektet. Kvalitetsprogrammet har som hensikt å ivareta og sikre kvalitative hensyn som miljø og arkitektur (estetikk) i et prosjekt. For å sikre at føringene gitt i kvalitetsprogrammet følges opp videre i detaljregulering, er det vanlig å utarbeide en kvalitetsoppfølgingsplan for hver prosjektfase. En kvalitetsoppfølgingsplan skal inneholde punkter for oppfølging i de ulike fasene samt registreringsdokument. Dokumentet skal klargjøre hvilke tiltak som gjennomføres og hvem som har ansvaret for oppfølging av gjennomføringen.

I en områderegulering vil et kvalitetsprogram og en kvalitetsoppfølgingsplan være spesielt viktig for å ha mer styring for hva som planlegges i senere detaljregulering.

### **Kvalitetsprogram - eksempel fra Lunner kommune - Harestua sentrum**

Første kapittel i kvalitetsprogrammet for Harestua sentrum inneholder et avsnitt om forankring av kvalitetsprogrammet. Deretter et avsnitt om organisering, roller og ansvar. Videre et avsnitt om kvalitetsstyringssystemet. Avslutningsvis et avsnitt om de utvalgte temaene som listes opp i kapittel 2.

I kapittel 2 er det listet opp 8 ulike temaer:

- Arkitektur og bymiljø
- Energi
- Vann- og grøntområder
- Materialbruk
- Avfall og forurensning
- Klimagassutslipp
- Lokalklima
- Areal og transport

Under hvert av de 8 temaene besvares punktene med bakgrunn og føringer, mål, krav og forslag til tiltak.

Kapittel 3 inneholder verktøy og eksempler på forbildeprosjekter.

### **Byromsprogram – Eksempel Strandveien 1**

Byromsprogrammet beskriver i første kapittel gaterom, parker og plasser. Andre kapittel tar for seg beplantning, lys og møblering. Tredje del omhandler etapper og utvikling. Det vises foto fra forbildeprosjekter og illustreres og beskrives hvordan de ulike områdene skal eller bør opparbeides.

## 8. Utendørs boligkvalitet

## 8. Utendørs boligkvalitet

### 8.1 Grøntområder og friarealer

Grønnstruktur kan defineres som alle grønne arealer innenfor et område, uavhengig av funksjon og eierskap. Grøntområder kan være sammenhengende eller fragmenterte, store eller små. I områdeplanen bør grønnstrukturen i et område kartlegges. For å kartlegge hvor barn leker, kan man bruke barn som informanter eller kommunens barnetråkkregistreringer.

Grøntområder og friarealer er ikke bare viktig for biologisk mangfold, men de har en viktig funksjon for menneskers opplevelse av natur på nært hold. Turveier og sammenhengende grønnstruktur er også viktig for å legge til rette for ferdselsårer for myke trafikanter (gang- og sykkeltrafikk).

Følgende grønne områder bør prioriteres og tas vare på:

- Sammenhengende grønne områder, bl.a. for å sikre turveier og evt. trekkveier for dyr
- Mindre naturrester kan ha betydning for fugleliv og for å leke "jungel"
- Vann i form av bekker, sjøer og dammer inkludert kantvegetasjon. Slike områder er attraktive og har artsrike biotoper
- Områder med typiske eller sjeldne arter
- Områder med stort biotopmangfold som gir rike naturopplevelser
- Områder med velutviklet tresjikt som bl.a. gir rikt fugleliv
- Områder med gammel vegetasjon som er spesielt artsrik
- Registrerte nøkkelbiotoper

Større innslag av grønt i gater og plasser kan bidra til bedre miljø, rikt fugleliv og økt trivsel. Forhager kan gi bygater et innslag av grønt, supplere gårdsrommet og gi beboere flere valgmuligheter med hensyn på sol/skygge og privathet/kontakt. For å få til innslag av grønt i et bymiljø kan man også ta i bruk husfasader og tak.

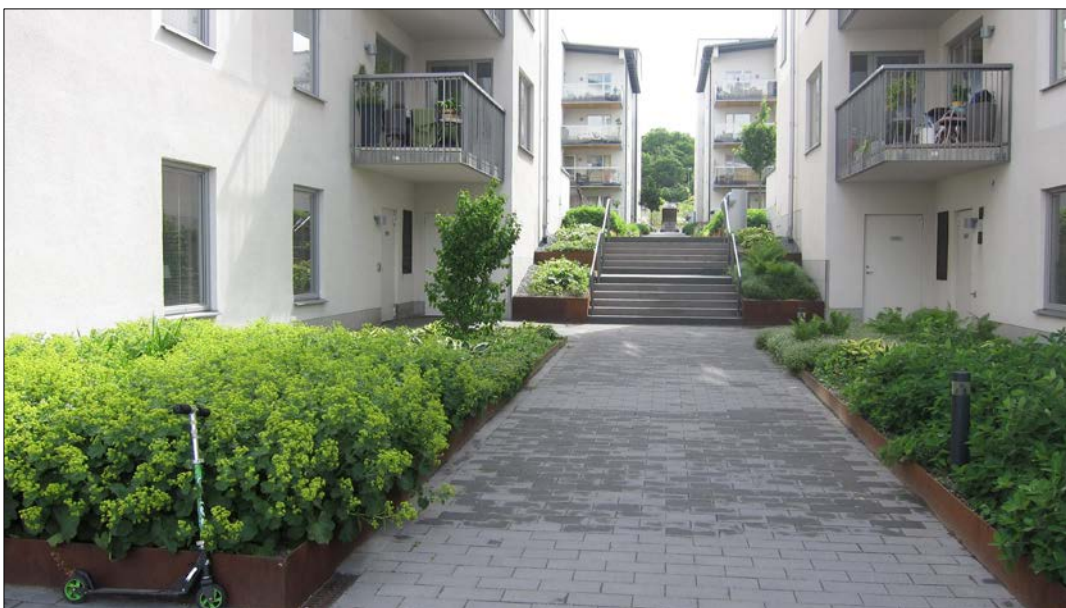


Fig. 108: Foto fra Hammarby sjøstad i Stockholm som viser ulike soner langs fasade

Krav til det enkelte boligprosjekt med hensyn til arealer for lek og opphold i det fri bør vurderes på bakgrunn av tilgang til parker og grønne områder i strøket. Bruk av slike arealer vil være avhengig av avstand og at områdene kan nås uten å krysse trafikkfarlige gater og veier. Bruken vil også avhenge av beboernes vurderinger av hvorvidt områdene oppleves som trygge. I "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges rettigheter i arealplanlegging" er det angitt måltall for avstand og størrelser på arealer for opphold og lek:

*Nærområde på 1,5 daa maks. 150 m fra bolig og grendelek  
5 daa (eller 2 x 2,5 daa) maks 200 m fra boligen*

### 8.1.1 Takterrasser

Takterrasser kan i noen tilfeller bli brukt mer enn dårlige utearealer på bakkenivå. Takterrasser vil ha bedre sol- og utsiktsforhold, og takterrasser kan derfor være et viktig supplement til utearealer på bakkenivå i en trang bysituasjon. Erfaringer viser at takterrasser brukes mest av voksne ettersom det tradisjonelt har vært fokus på å skape et uteareal for opphold (sitteplasser) og ikke aktivitet. Takterrasser kan imidlertid også utformes slik at dette blir et uteareal for barn. Takterrasser bør også ha en opparbeidelse som gir ulike soner for opphold og som ikke er en stor åpen flate. Inndelingen i slike soner bør skje med elementer som er en integrert del av bygningen for øvrig. Dette bør inn tidlig i utformingen av bygget.



Fig. 109: Foto av FUS barnehage i Oslo. Barnehagens uteoppholdsareal er plassert på taket av bygget. Bygget ligger i en skråning så utearealet har også atkomst fra gateplan. Av Linje Arkitektur AS.



Fig. 110: Foto av D36-Green house av Element arkitekter.



Fig. 111: Ulike soner på takterrasse. Bilde fra Parkveien 5, av Gullik Gulliksen landskapsarkitekter.

### 8.1.2 Gårdsrom

Gårdsrom er et uteoppholdsareal med bebyggelse rundt. Studier av ulike gårdsrom tyder på at utforming som har karakter av "rundkjøring", der gangveien følger fasadene, og utearealet er planlagt som et stort sammenhengende grøntareal i midten, fungerer best. Private hager på bakkenivå i første etasje bør skjermes fra og helst ligge litt høyere enn gangveien.

Atkomstforholdene til byboliger varierer, og fortettingsprosjekter bør følge det etablerte mønsteret i strøket. Atkomst fra gata bidrar til liv i gata. Forhagen og inngangspartiet mot gata kan fungere som halvprivat sone og sted for uformell kontakt. Bygninger som har atkomst fra gårdsrommet snur i større grad ryggen til gata, men kan til gjengjeld styrke gårdsrommet som et uformelt møtested. Det bør være mulig å komme fra boligen til gårdsrommet uten å gå ut på gata.

## 8.2 Lokalisering og forbindelser

Lokalisering av uteoppholdsarealer er med på å påvirke bruksverdien av arealet. For å sikre bruk er det hensiktsmessig å lokalisere utearealene i forbindelse med folks bevegelsesmønster. Et uteareal som etableres i ytterkanten av et boligfelt kan oppleves som lite tilgjengelig versus et uteareal integrert i bystrukturen.

For at et uteoppholdsarealet skal være attraktivt må det også etableres gode forbindelser til omgivelsene. Dette vil være forbindelser til tjenester, service, sentrum/tettsted, kollektivtransport samt andre grøntområder. Omgivelsene bør ha ulike funksjoner som mater uteoppholdsarealet med folk. Dersom omgivelsene ikke har en god funksjonsblanding, må uteoppholdsarealet tilby spesifiserte aktiviteter som i seg selv er en attraksjon.



Fig. 112: Foto fra Hammarby sjöstad i Stockholm viser ulike nivåer på uteoppholdsarealer.



### 8.3 Prosjektet bør gi kvaliteter til omgivelsene

Prosjektet bør ha funksjoner som det er behov for i området. Utearealet bør skape gode forbindelser og ha gode overganger til omgivelsene. Studier viser at trivelige gater og utearealer er elementer som scorer høyt når folk skal verdisette kvaliteter i eget bomiljø. Ved å etablere et attraktivt uteareal vil dette gi en positiv effekt på folkehelsen og styrker livskvaliteten. Et grøntområde i byer og tettsteder er i seg selv en gode ved at en skaper rom for opphold og aktivitet i friluft. For at uteoppholdsarealet skal gi noe til omgivelsene bør det være offentlig og tilgjengelig for alle brukergrupper.

### 8.4 Utnytte eksisterende kvaliteter

Eksisterende bebyggelse, vegetasjon og terreng bør innarbeides i planen. Dette fordi grønnstruktur og landskapsformer kan være identitetsskapende samt ha en kulturhistorisk verdi for stedet. Historiske elementer i landskapet og bebyggelse kan bidra til skape og forsterke stedsidentiteten. Parker og friområder kan også være med på å danne rom og fungere som bindeledd mellom ulike boligtypologier.

For å kunne bevare eksisterende kvaliteter på en tomt eller et større område er det viktig at en utarbeider en tomteanalyse. Hensikten med en tomteanalyse er å konkretisere dagens situasjon på tomten. Ved å gjøre en slik analyse har en et godt grunnlag for å kunne utforske mulighetene til å bevare eksisterende kvaliteter som terreng og vegetasjon. En tomteanalyse bør inneholde informasjon om terreng, sol- og skyggeforhold, eksisterende naturkvaliteter, siktlinjer og støykilder som vil påvirke ny bebyggelse på tomten.



Fig. 113: Bilde fra lekeklassen på område K4, Hektneråsen. Eksisterende vegetasjon og terreng er bevart og benyttes som uteareal.

## 8.5 Mobilitet og bevegelsesmønster

Gang- og sykkelstier og vanlig benyttede snarveier bør registreres, tas vare på og reguleres ved områdeplanlegging. Fortetting innebærer flere boliger i et område, som igjen medfører flere biler. Det bør vurderes å redusere krav til parkering og/eller begrense muligheter til å ha bil, alternative parkeringsløsninger, bildeleordninger, bedre tilgang til kollektivtrafikk og bedre forhold for gang- og sykkeltrafikk. Barnetråkkregistrering er en god kilde til hvor eventuelle snarveier ligger.

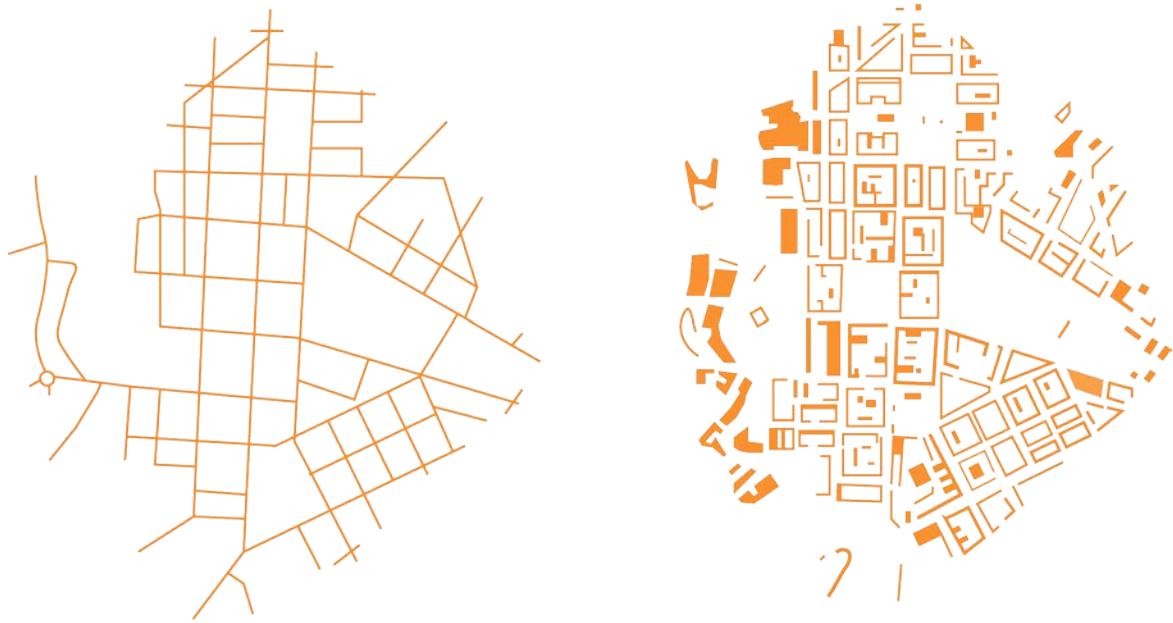


Fig. 114: Illustrasjon som viser finmasket gatenett. Et mer finmasket gatenett gjør et område mer tilgjengelig med gange og sykkel enn et grovmasket nett. Kilde: Fjeldhus, Fossnes (2016)

### 8.5.1 Parkering

Det skal etableres et trygt bevegelsesmønster for barn. Parkering skal ikke forstyrre lek og opphold. Parkeringsplasser skal ikke dominere visuelt. Underjordisk parkering kan være et alternativ for å unngå dette. Utearealer og bygninger bør skjermes mot støy.

Ønsket om sentralt beliggende samt tilgjengelige boliger for eldre og bevegelseshemmede bør følges opp med hensyn til tilgjengelighet med bil. På den andre siden bør sentral beliggenhet stimulere til redusert bilbruk, jf. overordnet mål om bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Penger spart på kostbare parkeringsanlegg kan anvendes til andre felles tiltak i et boligområde.

God sykkelparkering er viktig for å oppmuntre til bruk av sykkel. Sykkelparkering bør som hovedregel plasseres under tak, og sykler bør kunne stå trygt og i le. En del av parkeringsplassene for sykkel bør være i nær tilknytning til byggets hovedinngang. Disse bør innebære gjesteplasser. En måte å oppmuntre til bruk av sykkel fremfor bil er å gjøre sykkelparkeringen til den mest attraktive og tilgjengelige, ved å plassere den nærmere bolig og hovedinngang sammenlignet med bilparkeringen.

Ved å løsrive bilparkering fra det enkelte prosjekt eller bygning, kan man oppnå bilfrie områder nærmest boligene. Dette gir gode og trygge boligområder. Anbefalinger for maksimal avstand fra bolig til parkeringshus i småhusområder er 100 m, i tette bystrøk 300 m.

### 8.5.2 Ferdselsårer for myke trafikanter

Ferdselsårer for myke trafikanter skal etableres i størst mulig grad skjermet fra biltrafikk slik at de oppleves som trafikksikre. Sykkelstier og gangstier betegnes ofte som grønne korridorer ettersom de i de fleste tilfeller etableres i forbindelse med eksisterende grønnstruktur. Ideelt sett er hensikten med grønne korridorer å skape ferdselsårer for både mennesker og dyr. Dyr har i likhet med mennesker behov for trygge ferdselsårer. Riktignok vil lokalisering være en viktig faktor for å kunne tilrettelegge for at korridorene skal ha en verdi for biologisk mangfold. Ved etablering av ferdselsårer er et godt utgangspunkt for lokalisering områder med høy rekreasjonsverdi. Eksempelvis områder med vegetasjon, bekker og elver. Dette fordi slike områder bidrar til naturopplevelser og estetiske kvaliteter.



Fig. 115: Foto fra Annedal i Stockholm. Bildet viser en gangsti som er etablert i nærheten av en elv. Gangstien gjør det mulig å komme tett inn på vannet.

## 8.6 Utearealene må være differensierte og lette å orientere seg i

Utearealene må ha tydelige skiller mellom soner som er offentlige og private. Private utearealer bør ha klare skiller som viser at dette er privat og ikke til offentlig bruk. Slike skiller kan være terrengformer som skaper nivåforskjeller, gjerder eller vegetasjon. Det må være utearealer med ulike størrelser som er enkle å orientere seg i, samt ha god belysning. Ganglinjen og viktige punkter skal belyses.



Fig. 116: Illustrasjon fra forslag til detaljregulering av Strandveien viser ulike soner med uteareal. HRTB arkitekter



Fig. 117: Foto fra Tiedemannsbyen hagekvartalet, TAG arkitekter. Bildet illustrerer ulike soner med uteareal. Lekeplassen har dekke med ulike farger som er med på å avgrense lekearealet. De private utearealene bruker vegetasjon som skille.

## 8.7 Flerbruk

Utearealene må være tilrettelagt for variert bruk i forhold til ulike brukergrupper. Utearealet bør ha estetiske kvaliteter, sitteplasser for opphold og komfort, samt være sesong- og tidsuavhengig. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealer. Det skal tilrettelegges for barn, voksne, eldre og funksjonshemmede. For utearealer med fokus på brukergruppen barn, skal det tas hensyn til at barn i ulik alder og med ulikt ferdighetsnivå skal kunne bruke de samme arealene.



Fig. 118: Foto fra Pilestredet park. Pent uteareal med ulike sitteplasser og skulptur som kan brukes til lek. Av Bjørbekk & Lindheim AS. (Foto ved Halvor Bjørngård)

## 8.8 Det må være nok plass for praktiske gjøremål utendørs

Utearealer skal også kunne fungere som arealer for korttidslagring av gjenstander som benyttes daglig, som barnevogner og sykler. Barnevogner og sykler bør kunne oppbevares under tak. Det må også settes av plass til kildesortering og tilstrekkelig med plass til snølagring. Kildesorteringen skal ha en diskret plassering, samt være lett tilgjengelig for beboere og renovatører.



Fig. 119: Foto fra Annedal i Stockholm. Kildesorteing med diskret plassering.

## 8.9 Solforhold og lokalklima

Utearealer må være solbelyste og lune for å gjøre dem attraktive for bruk. Minst  $\frac{1}{4}$  av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn. Felles møteplasser og lekeplasser skal etableres på det luneste og mest solrike området. Bygninger og vegetasjon kan være med å skape le for utearealene. Vegetasjonen i grønnstrukturen er viktig bidragsyter til å skape et godt lokalklima og god livskvalitet. Samtidig kan vegetasjon fungere som vindskjerming og generere frisk luft i byer og tettsteder.



Fig. 120: Foto fra Hammarby sjöstad i Stockholm. Trær er integrert i uteplassen og skaper skygge og le.

Når tettheten øker, kan sol- og lysforholdene bli kritiske. Det bør derfor stilles krav om at det utarbeides sol- og skyggediagrammer som viser forholdene både for ny og evt. eksisterende bebyggelse.

Der det etableres ny kvartalsbebyggelse, bør gårdsrom ha en rektangulær form og en bredde på minimum 30 m og et minste tverrsnitt på 1:3 (bygningenes gesimshøyde delt på gårdsrommets bredde) eller 1:4 i mindre byer og tettsteder, for å sikre rimelige sol- og lysforhold. Kvartaler der bygningene har høye/bratte tak bør ha bredere tverrsnitt. Åpninger i bebyggelsen eller lavere etasjetall mot sør/vest kan bedre sol- og lysforholdene.

Bygningenes høyde bør også tilpasses gatebredden og avstanden til nabobebyggelsen for å sikre rimelige sol- og lysforhold i gaterommet og motstående bebyggelse.

Private balkonger og terrasser er beboernes mest brukte uteareal. Balkong/terrasse bør ikke vende ensidig mot nord/nordøst, og bør ha gode solforhold. Der utgangspunktet med fem timer sol ved vår og høstjevndøgn ikke kan innfris bør det vurderes å etablere takterrasse. Med økt tetthet øker også faren for innsyn. Studier viser at innsyn i boliger og på balkonger oppleves som et problem i nye byboliger.



Fig. 121: Illustrasjon som viser et eksempel på skjermede balkonger. Størrelsen på balkongen bør balansere mellom hensynet til den enkeltes ønske om størst mulig balkong og hensynet til sol- og lysforhold i leilighetene under. Av A-lab arkitekter.

## 8.10 Materialbruk, beplantning og utstyr

Med økt tetthet øker antall brukere og dermed slitasjen på utearealene. Bruken av felles utearealer i nye byboliger er avhengig av kvaliteten. Utearealer må ha robuste materialer, beplantning og utstyr. Opparbeiding av høy kvalitet, som tåler slitasje fra mange brukere, kan til dels kompensere for knapphet på areal. Høy kvalitet i opparbeidingen bør følges opp med høy standard på drift og vedlikehold.

Gårdsrom planlegges ofte på betongdekke over parkeringskjeller. Et grønt og frodig gårdsrom forutsetter at dyrkingsmedium og tykkelse, drenering, opplegg for vanning osv. er tilpasset de valgte planteslagene. Trær krever større jorddybde, og stiller dermed større krav til konstruksjonens bæreevne.



Fig. 122: Grønlands torg, Oslo. Gårdsrommet oppleves som grønt og frodig – en stille oase midt i byen. En egen servicesentral sørger for skikkelig vedlikehold av de felles utearealene.

## 8. 11 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering handler om å håndtere avrenning fra et område lokalt. Blågrønne strukturer i byer og tettsteder er viktig for forvaltning av overvann. Vegetasjonsdekkede flater er i ulik grad permeable og kan infiltrere overvann ved intense nedbørsperioder. Naturlige landskapselementer som bekke- og elvestrekninger er viktig å bevare i sin naturlige form slik at de kan benyttes som flomveier i perioder med ekstreme regnskyll.

I retningslinjene for overvannshåndtering for Rælingen kommune påpekes det at kommunen ønsker at vann skal være et synlig element i bomiljøet. Dette for å utnytte vannet som en estetisk kvalitet samt øke trivsel i nærmiljøet. Åpne overvannsløsninger som grøntarealer, vannspeil og åpne bekker har en estetisk verdi for bomiljøet. Utearealer med blågrønne strukturer er gode steder for rekreasjon, lek og opphold.

Ved utforming av åpne overvannsløsninger er det viktig at anlegget også fremstår som attraktivt i perioder med lite vann i anlegget.

### 8.11.1 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy som skal sikre blågrønne kvaliteter i et byggeprosjekt. Verktøyet består av et regneark hvor en verdsetter ulike elementer i henhold til størrelsen på arealet. Regnearket opplyser de ulike elementenes verdi (karakter). Karakteren varierer fra 0-1 ettersom hvor permeabelt dekket er. Bevaring av eksisterende vegetasjon gir også en høy karakter. 1 er den beste verdien og 0 er dårligst verdi. Regnearket er enkelt å bruke og er ment som et hjelpemiddel for utbygger og byggesaksbehandlere i kommunen. Man kan definere egne minimumskrav for blågrønn faktor for kommunen. I dag benyttes minimumskravene listet opp i veilederen til blågrønn faktor.

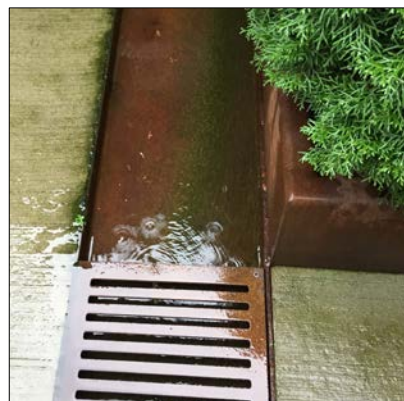
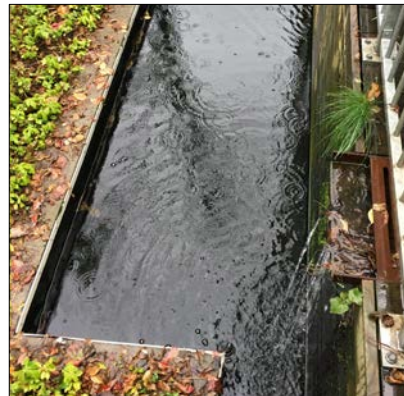


Fig. 123: Takvann ledes i åpne renner i bakgården og ender opp i større åpne magasiner. Takvannet blir i dette prosjektet utnyttet til å ha en estetisk kvalitet for bomiljøet, samt at overvannet håndteres lokalt. (Christian Krohgs gate 39-41, prosjekt av Dronninga Landskap).



## 9. Kvalitet i arkitektur og bygningsutforming

# 9. Kvalitet i arkitektur og bygningsutforming

## 9.1 Bebyggelsesstruktur

I byer er gaterommene vanligvis klart definerte med sammenhengende bebyggelse. Her kan fortetting bidra til å fylle igjen tomrommene og skape sammenhengende bebyggelse. I mindre tettsteder er problemet ofte at bystrukturen er uklar fordi bebyggelsen ikke er sammenhengende. Her kan fortetting ha karakter av byreparasjon ved å bidra til å skape tydeligere gaterom og plasser. Å orientere bebyggelsen mot gaten eller plassen bidrar til å tydeliggjøre og definere disse.



Fig. 124: Bilde fra Storgata i Lillestrøm – nytt bygg mellom gammel bebyggelse. Foto av Delta.

Fortetting stiller særskilt store krav til vurderinger om hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelse. Forslag til ny bebyggelse bør alltid vise nabobebyggelsen og redegjøre for hvordan den nye bebyggelsen forholder seg til omgivelsene estetisk og funksjonelt. Ved transformasjon av et område vil det måtte vurderes i hvor stor grad ny bebyggelse skal tilpasse seg bla. eksisterende høyder.

Atkomstforholdene til byboliger varierer, og fortettingsprosjekter bør følge det etablerte mønsteret i strøket. Atkomst fra gata bidrar til liv i gata. Forhagen og inngangspartiet mot gata kan fungere som halvprivat sone og sted for uformell kontakt. Bygninger som har atkomst fra gårdsrommet snur i større grad ryggen til gata, men kan til gjengjeld styrke gårdsrommet som et uformelt møtested. Det bør være mulig å komme fra boligen til gårdsrommet uten å gå ut på gata.

Bebyggelsesstrukturen har stor innvirkning på hva slags gater og plasser som dannes. Nedenfor vises to eksempler på bebyggelsesstruktur som i ulik grad danner plasser. Bebyggelse som orienterer seg mot en gate og forholder seg til en byggelinje bidrar til å styrke gater og plasser. Karrébebyggelse eller kvartalsstruktur gir også et skjermet uteområde inne i kvartalet. Bebyggelse som ligger mer frittliggende og ikke nødvendigvis forholder seg til en fast byggelinje danner ikke i samme grad gater og plasser. Slik bebyggelse er ofte punkthus eller lameller. Her er uteområdene mer åpne og luftige. Ved slik struktur er det viktig å plassere bebyggelsen slik at det dannes definerte uterom som ikke er for store og åpne.



Fig. 125: Illustrasjonsplan for Strandveien viser en mer urban struktur med åpne kvartaler, som danner tydelige plasser og gaterom.



Fig. 126: Utomhusplan for Borgensberget viser en mindre urban struktur hvor byggene står mer for seg selv.

## 9.2 Boligtetthet

Bestemmelser om grad av utnyttning og høydebegrensning angir boligtettheten i et område. På eiendommer med høy grad av utnyttning vil kvaliteten på boligene og uteområdene ofte bli mindre tilfredsstillende enn på eiendommer med lav grad av utnyttning. Alternativt kan man på eiendommer med høy grad av utnyttning stille høyere krav til kvaliteten på boligene og uteområdene for å veie opp for den tettere bebyggelsen.

Prosent bebygd areal (%-BYA) i kombinasjon med maks. Kotehøyde er det mest egnede redskapet for å styre tettheten i en bebyggelse. %-BYA angir den andelen av tomte som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Det er vanlig å inkludere pålagte parkeringsplasser på bakken i bebygd areal. Tomteutnyttelse (TU) kan også benyttes som mål for tetthet, men er ikke et godt mål på boligkvalitet pga. ulike beregningsmetoder.

Leilighetsstørrelser og leilighetstyper bør velges slik at de supplerer boligbehovene i strøket og på den måten gir en variert beboersammensetning. Variasjon i boligtyper og –størrelser er viktig for å gjøre et område attraktivt for ulike befolkningsgrupper. Det kan også bidra til variasjon i bygningsvolumene i et område. Antallet små leiligheter i et prosjekt bør være begrenset. For små leiligheter er det utfordrende å oppnå god kvalitet i planløsningen, og det bør derfor være ekstra fokus på å oppnå gode planløsninger.



Fig. 127: Leilighetsbygg og rekkehus i samme område i Tiedemannsjordet på Ensjø, tegnet av Scala Arkitekter.

### 9.3 Byggets volum og form

Hovedformen til en bygning bestemmes av høyde, lengde og takform. Andre elementer som betyr noe for en bygnings hovedform er sprang i fasade og nedtrapping.



Fig. 128: Bilde fra Annedal i Stockholm. Variasjon i fasadeliv, høyde og fargebruk gir varierte og spennende fasader.



Fig. 129: Illustrasjon av Borgensberget. Eksempel på god terrengtilpasning.

#### 9.3.1 Terrengtilpasning

God terrengtilpasning er både god byggeskikk, god økonomi og gir økte kvaliteter til tomte rundt boligen. Bygget må tilpasses tomte og ikke omvendt. Bygget bør plasseres mest mulig skånsomt i terrenget. Det bør tilstrebtes minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innenfor byggeområdet.

På enkelttomtene må man se på topografien og legge vekt på å bevare verdifulle landskapselementer som vegetasjon, koller og knauser.

Ved byggesøknad er det viktig at eksisterende og nye koter er påført fasadetegninger, snitt og kart. Bebyggelsen bør utformes og høydeplasseres, slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås. Skjæringer og fyllinger bør opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Forstøtningsmurer bør planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen, og skal utføres i varige materialer.

Store oppfyllinger av terreng på mer enn 1,5 meter samt terrengmurer med samme høyde bør unngås. Det bør sees på kvaliteten ved å ha uteoppholdsarealer på ulike nivåer slik at man ikke bygger opp en kunstig flat tomte hvis det opprinnelige terrenget er skrånende.

### 9.3.2 Hovedform

Hovedformen til et bygg bestemmes av høyde, lengde og takform.

Høyden på bygninger må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og naturgitte omgivelser som terrengformer og silhuettvirkning. Bygningers høyde påvirker utsikt og solforhold. Høydevirkningen av en bygning kan reduseres ved bl.a. nedtrapping av volumer.

Lengden på en bygning angir utstrekningen av et bygg. Lange bygninger bør brytes opp slik at de ikke fremstår som monotone. Dette kan være ved oppdeling i flere bygg, brudd i fasade eller ved variasjon i fasadematerialer.

Taket på en bygning avgrensner bygningen mot himmelen og overgangen mellom vegg og tak har stor betydning for bygningens arkitektoniske uttrykk. Det er i dag en stor interesse for å utnytte takterrasser på bygninger til uteoppholdsareal. Det er imidlertid mange ulike takformer som er benyttet gjennom tidene med både skrå og buede flater. Det bør vurderes i større grad bruk av skrå eller buede flater på bebyggelse i områder som skal fortettes. Dette gjelder spesielt hvis taket ikke skal benyttes aktivt som et uteoppholdsareal på tak.



Fig. 130: Foto av Svartlamon I Trondheim. Foto ved Lone Ross Gobakken.

**Man kan dele bygninger inn i ulike boligtypologier:**

Lamellbebyggelse er frittliggende blokker som ofte har grøntarealer imellom. Disse kan også være terrasseblokker eller svalgangsbygg. Lamellbebyggelse med midtkorridor gir høy utnyttning, med ensidig orienterte/belyste leiligheter. Beboerne klager ofte på innsyn og uteområder som nesten ingen benytter, og mange omtaler som "overvåket".



Fig. 131: Bilde av lamellblokker – Løvenstad. Foto av Krogsveen.

Karrébebyggelse er den klassiske bygården eller bybebyggelsen. Karrébebyggelse der avstanden mellom bygningskroppene er større, dagslysforholdene bedre, innsynet ikke så påtrengende og der bebyggelsen samles rundt og henvender seg innover mot et større felles uteområde, kan gi god bokvalitet. Karrébebyggelse gir bedre dagslysforhold og et mer definert felles uteområde.

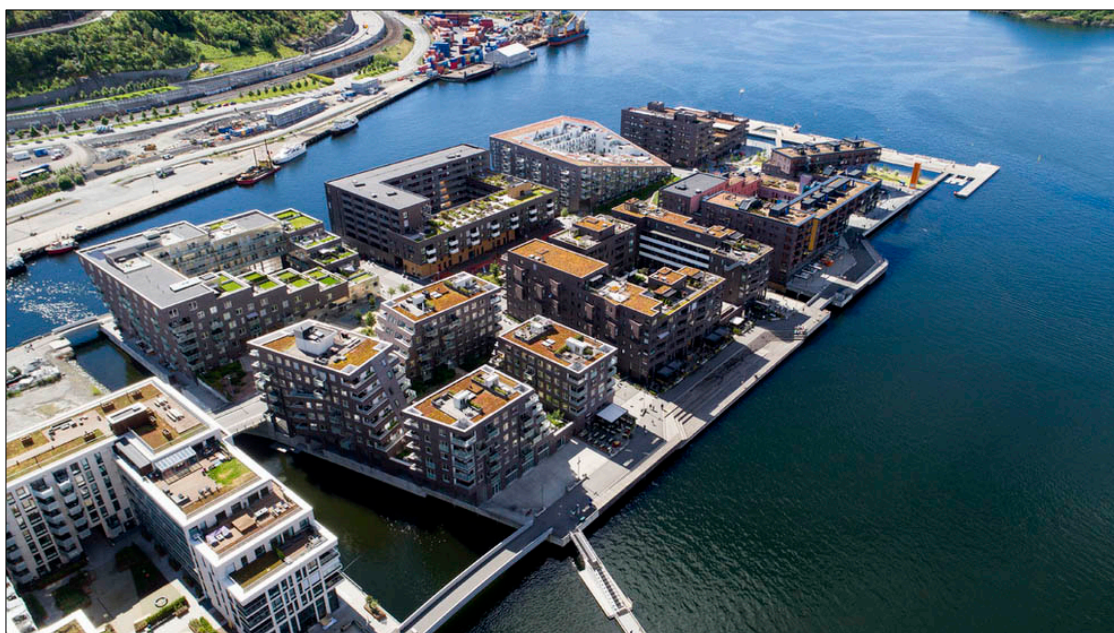


Fig. 132: Bilde av Karrébebyggelse, Sørenga Oslo. Foto av NTB Scanpix.

Punkthus kan være en mindre eller større blokk eller høyhus. Punkthus har som regel et sentralt trapperom som leder opp til leilighetene. Fordeler med punkthus er at leilighetene som regel får dagslys fra to sider slik at kvaliteten på leilighetene blir god. Ulemper er at slik bebyggelse krever en del uteareal rundt og er ikke typisk urban bebyggelse som skaper byrom.



Fig. 133: Bilde av punkthus - Ullevål tårn. Code arkitekter.

Rekkehus er boliger på rekke med inngang på bakkeplan. Rekkehus har som regel private utearealer på terreng på framside og bakside.



Fig. 134: Bilde av rekkehus. Tiedemannsbyen hagekvartalet, TAG arkitekter.



### 9.3.3 Tilpasning til øvrig bebyggelse

Her er det viktig å skille mellom tett bebyggelse som skal fungere i et etablert område med mindre bygg og mer spredt bebyggelse, og bebyggelse i fortetningsområder hvor hele området på sikt vil transformeres. Det er viktigere med tilpasning til eksisterende bebyggelse for det førstnevnte. Når områder transformeres er det som regel fordi området ligger sentralt og skal endre bruk eller har en vesentlig lavere utnyttelsegrad enn det områder i bynære/mer sentrale strøk har. Det bør i slike tilfeller utarbeides områdereguleringsplan for et større område. I slike planer er bevaring og tilpasning til eksisterende kulturminner eller –miljøer viktig for å skape identitet i et område.

### 9.3.4 Balkonger og svalganger

Det har stor betydning for et bygg om balkonger er utenpåhengte eller inntrukne. Utenpåhengte balkonger gir ofte mer innsyn fra naboer enn inntrukne balkonger. Balkongene fremstår også som en bygningsdel som ikke er integrert i bygget. Ved delvis inntrukne eller helt inntrukne balkonger vil man få mer private og skjermede uteplasser som er integrert i bygningens volum.



Fig. 135: Foto av leilighetsbygg på Sørenga i Oslo med inntrukne balkonger. Balkongene fremstår her som en integrert del av bygget. Foto av USBL

Svalganger er en vanlig atkomstløsning for leilighetsbygg. Svalganger som går langs hele eller store deler av bygget bør unngås. Det gir bygget lange horisontale bånd og blir et veldig dominerende fasadeelement. Det kan fort gi et monotont uttrykk og lang avstandsvirkning. Svalganger bør gi atkomst til et begrenset antall boliger og kun gå langs en begrenset del av fasaden.

### 9.3.5 Materialbruk

Materialbruk er viktig for det estetiske uttrykket til en bygning. Det bør tilstrebes en variasjon i fasade slik at den ikke oppleves som lang og monoton. En variasjon i fasadematerialer bør også benyttes for å redusere høydevirkningen ved en bygning. Variert materialbruk kan også bidra til å fremheve viktige elementer ved en bygning.

Det bør benyttes mest mulig miljøvennlige materialer som beholder sitt utseende over lengst mulig tid. I dette ligger det ulike vurderingsfaktorer som f.eks. livsløpvurdering og gjenbruk av materialer, vedlikeholdsbehov og levetid.

Vi nevner noen av de mest vanlige materialene som benyttes i ny bebyggelse.



Fig. 136: Fagerborg menighetsbarnehage – ubehandlet trefasade. Reiulf Ramstad arkitekter

Tre er en fornybar naturressurs som krever lite energi ved fremstilling. Tre kan benyttes ubehandlet eller behandlet i fasader. Ved ubehandlet fasade bør det benyttes kjerneved av tre for lengst mulig levetid. Tre er et levende materiale som gir liv i en fasade. Tre er i tillegg et materiale det blir mer og mer vanlig å bruke i konstruksjonen også for større bygg. De siste årene har man sett flere større prosjekter i massivtre. Dette kan gi positive følger, blant annet for miljøbelastning og inneklima.

Tegl har svært lang levetid og krever ikke vedlikehold. Tegl er ikke fornybar, men kan gjenbrukes. Det er et materiale som beholder sitt utseende i hundrevis av år. Tegl krever mye energi ved fremstilling da den består av brent leire.

Pusset fasade består som regel av et fasadesystem med pusset overflate. En slik fasade krever noe vedlikehold i form av rengjøring og maling for at den skal beholde sitt utseende. En pusset fasade krever middels energi ved fremstilling. En slik fasade er ikke fornybar og vanskelig å gjenbruke.

Plater er et fasadeelement som kommer i mange ulike varianter. Plater lages av mange forskjellige materialer. Å bruke plater noen steder i fasaden kan være en god måte å oppnå variasjon på. Plater over hele eller størsteparten av fasaden vil ofte resultere i et rutenett av skjøter og plater, og kan gi en lite helhetlig fasade.



Fig. 137: Omsorgssenter i Moss av Dyrvik arkitekter – teglfasade med variasjon

### 9.3.6 Fargebruk

Innslag av farger kan skape variasjon. Det bør ved utbygging av nye områder utarbeides en fargeveileder med et utvalg av farger som kan benyttes. Disse bør harmonere og ligge innenfor en palett som passer sammen. Ved søknad om tiltak bør disse redegjøres for og illustreres i en estetisk redegjørelse for tiltaket. Det kan også stilles krav om material- og fargeprøver ved søknad om tiltak.



Fig. 138: Førstehjemsboliger på Furuset av Haugen og Zohar arkitekter



Fig. 139: Harmoniserende farger i Malmø. Rekkehus av Karneback architects.



Fig. 140: Foto fra Trondheim. Foto hentet fra Trip Advisor

## 9.4 Organisering av boliger

### 9.4.1 Fasadelengde og antall frie fasader

#### Akseavstand

Boliger med liten akseavstand (3,5 m og mindre) gir mye gang- og kommunikasjonsareal og lite arealøkonomiske løsninger. Små boliger som skal bygges rimelig, plasseres gjerne side om side, med langveggene mot hverandre og kortsidene mot det fri. Avstanden mellom langveggene kan være kritisk for kvaliteten på en planløsning. Inngang midt på boligens langside kan redusere ulempene med liten akseavstand.

Boliger med middels akseavstand (4,5–5,5 m) kan planlegges med lite gang- og kommunikasjonsareal. Det gir særlig arealøkonomiske løsninger og god brukskvalitet; en større del av boligarealet kan brukes til rom for opphold (stue, kjøkken og soverom).

Ved store akseavstander (6,5 m og større) trengs mer kommunikasjonsareal, men en oppnår til gjengjeld funksjonelle og trivselsmessige fordeler med hensyn til lysinnfall og dimensjonering av rommene.

#### Fasadelengde

Boligens fasadelengde er summen av fasadelengdene for enkeltrommene.

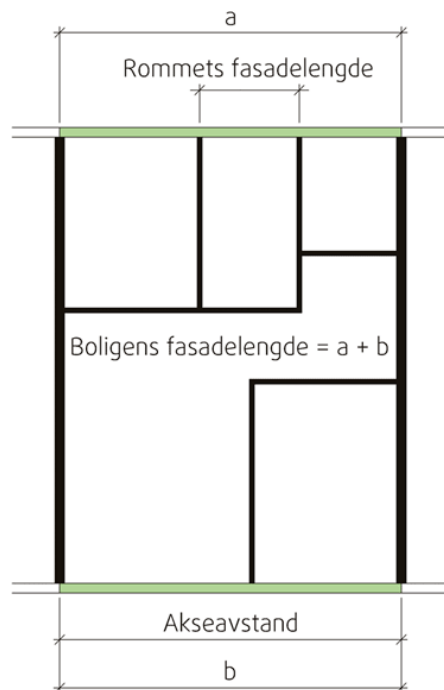


Fig. 141: Mest mulig fasadelengde gir best mulig leiligheter mhp. dagslys og bokkvalitet

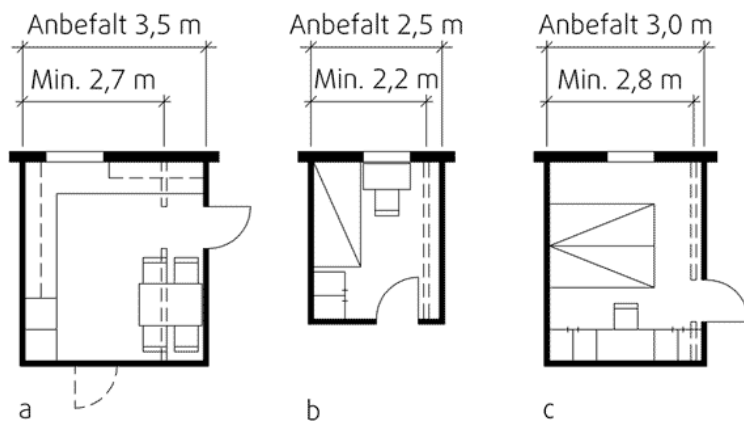


Fig. 142: Plan som viser minimumsbreder på ulike rom

Liten fasadelengde er som regel en konsekvens av høy tomteutnyttelse. Liten fasadelengde fører til at oppholdsrom blir liggende "inne i" boligplanen, uten vindu, eventuelt indirekte belyst gjennom et tilstøtende rom. Åpent kjøkken, plassert bak i boligplanen, er en utbredt løsning, men det forekommer også løsninger med kjøkken og stue mot fasaden og sovealkove eller soverom uten vindu. Ingen av løsningene anbefales.

### Frie fasader

Boliger kan ha en eller flere frie fasader. Jo flere frie fasader, jo bedre kan dagslysforholdene bli. Flere frie fasader gir i tillegg større frihet i arbeidet med planløsning, orientering og plassering av boligen og til seinere tilbygg. I frittliggende småhus og tresidig orienterte boliger, for eksempel i vertikaldelte tomannsboliger, får man sjelden planløsningsmessige problemer på grunn av fasadelengden.

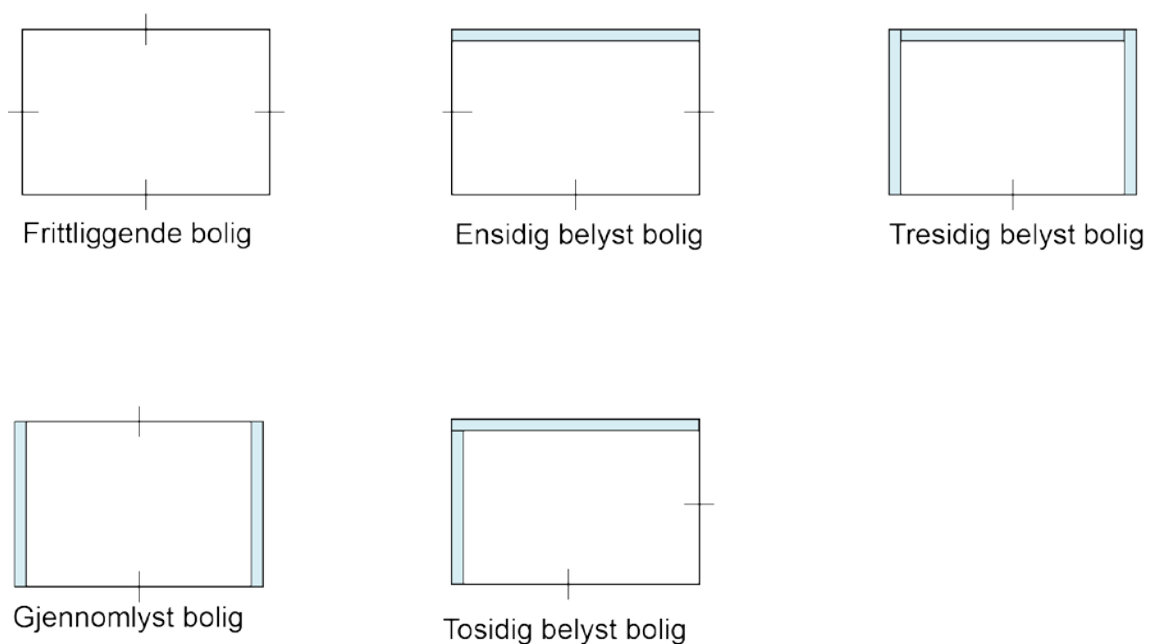


Fig. 143: Prinsipper for dagslys i leiligheter

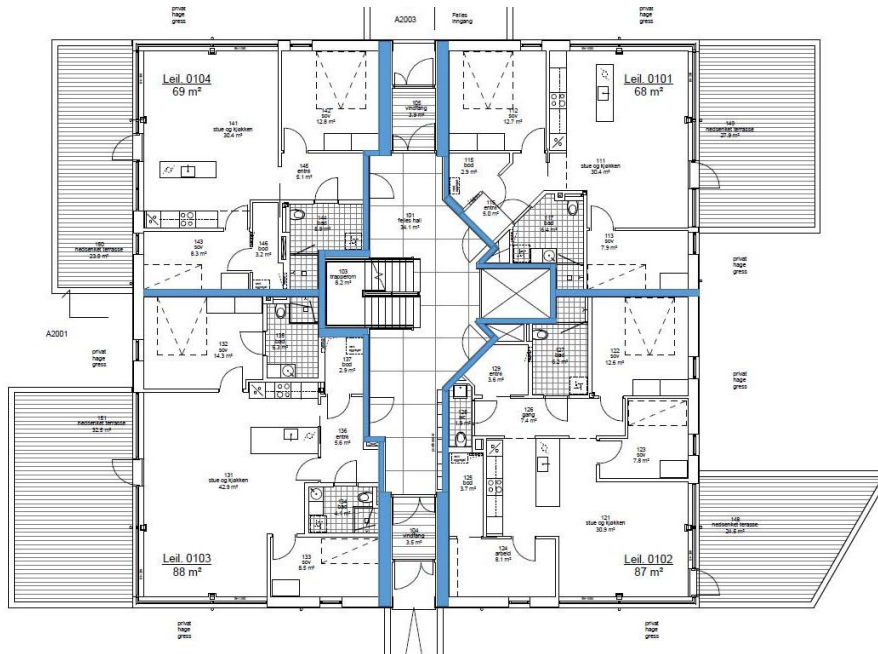


Fig. 144: Plan av ullevål tårn viser tosidig belyst bolig. Illustrasjon av Code arkitekter. Hentet fra foredraget til Camilla Moneta

### 9.4.2 Atkomstløsninger

Tre prinsipielt forskjellige atkomstløsninger er vanlige i boliger. Disse kan kalles korridorløsningen, svalgangsløsningen og trapperomsløsningen. De tre løsningene har ulike konsekvenser for fasadelengden og orienteringen, og dermed for dagslys i leilighetene. De tre løsningene gir også ulike muligheter til å prege eget inngangsparti. Flerleilighetsbygg på tre eller flere etasjer må, for å tilfredsstille kravene til universell utforming, bygges med heis, full tilgjengelighet og muligheter for rømning for rullestolbrukere.

Tradisjonelt trapperom (to- eller trespenner) med trapp og heis er den gunstigste løsningen. Det gir gode planløsninger, lite tråkk og støy og oversiktlige forhold. For å finansiere heiskostnader forsøker man ofte å knytte flest mulig boliger til hver heis.



Fig. 145: Utomhusplan Borgensberget

Midtkorridorer resulterer i mange ensidig orienterte leiligheter, hvilket er uheldig. Ensidig orienterte leiligheter mot et lukket gårdsrom kan føre til vanskelig redning i tilfelle brann (man får ikke redningsstiger inn i gårdsrommet).

Svalgangsløsninger gir gjennomgående leiligheter. Problemet med svalganger kan være uønsket innsyn og støy og at de tar sol og lys fra leiligheter under. Vær også oppmerksom på krav til rømningsveier i tilfelle brann. Svalgang bør gi atkomst til et begrenset antall leiligheter, og soverom mot svalgang bør unngås

### Korridorløsningen

Korridorløsningen, dvs. korridor langs midten av bygningen, gir boliger med dagslys kun fra én side. Dagslys til korridoren bør slippes inn i forbindelse med et sentralt trapperom, og dersom trapperom og heis legges sentralt i korridoren, kan dette i tillegg være med på å redusere monotonien i en langstrakt korridor.

Muligheten til å prege eget inngangsparti, sette fra seg våte støvler og annet man ikke ønsker å ta inn i boarealet, er også avhengig av korridorens utforming. Atkomsten til hver enkelt leilighet kan med fordel rykkes inn slik at hver leilighet får en privat sone foran egen inngangsdør. Innrykkene kan også minske følelsen av en lang og monoton korridor. Krav til rømningsveier vil ofte være begrensende for lengden på korridoren og plasseringen av trapperom.

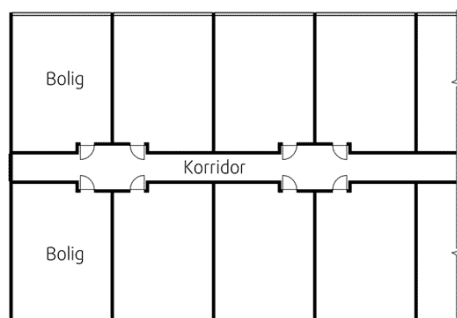


Fig. 146: Prinsipp for korridorløsning

### Svalgangsløsningen

Atkomsten skjer via en felles svalgang plassert på utsiden av bygningskroppen og som deles av flere leiligheter. Se fig. 63 a. Av hensyn til uønsket innsyn og støy har noen kommuner satt en grense på hvor mange leiligheter som skal dele atkomst via felles svalgang.

Svalganger kan i prinsippet gi tosidig belyste leiligheter, men inngangen opptar en del av den frie fasaden, og overdekning og eventuelt innglassing stjeler en del dagslys. Hvor svalgangen er felles for flere leiligheter, vil de fleste ha behov for å skjerme seg mot innsyn. Gjennomlyset blir i disse tilfellene noe redusert.

Materialbruk og utforming av trapper og svalganger har stor betydning for støy og trivsel. Fri passasje og snusirkel for rullestol vil si en bredde på minst 1,5 m. Dersom svalgangen skal tjene som uteplass i tillegg til å være passasje til andre leiligheter, krever dette større bredde. Innglassing av svalganger gir ingen lufting til rom innenfor og er komplisert med tanke på offentlige brannkrav.

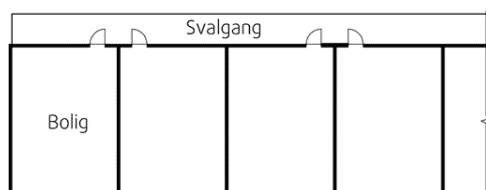


Fig. 147: Prinsipp for svalgangsbygg





Fig. 148: Eksempel på bygg hvor svalgang kun er lagt til deler av bygget og dermed gir atkomst til et begrenset antall leiligheter. På denne måten blir ikke svalgangen et dominerende element i fasaden. Illustrasjon av Borgensberget.



Fig. 149: Casinetto borettslag i Oslo - Telje- Torp og Aasen Arkitektkontor. Svalganger bør gi atkomst til et begrenset antall boliger. Svalgangen kan brukes som en ekstra balkong og en halvprivat sone, et sted for uformell sosial kontakt. Her går mange leiligheter over to etasjer, slik at det er svalgang bare for annenhver etasje. Dermed er det fortsatt god kontakt mellom boligene og tunet, og svalgangene er ikke så dominerende.

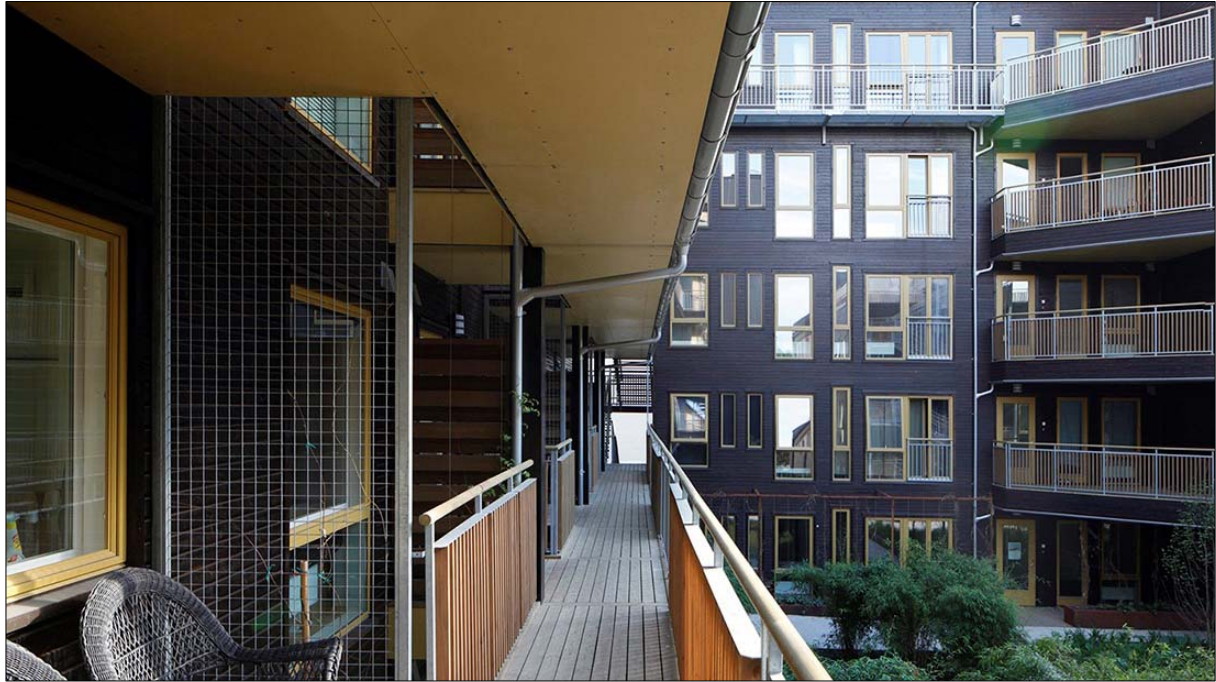


Fig. 150: Foto av Christian Krohgs gate av Futhark arkitekter. Et godt eksempel på et svalgangsbygg der svalganger er vendt inn mot bakgård, Svalgangene er her trukket litt ut fra fasaden slik at det slippes inn lys mellom vegg og svalgang og det blir en avstand mellom vinduene og selve svalgangen.

### Trapperomsløsningen

I trapperomsløsningen er boligene orientert inn mot et felles trapperom. Slik atkomst kan gi effektive interne sirkulasjonsforhold. Et sentralt trapperom gir mulighet for tosidig orienterte/belyste boliger der hele den frie fasaden kan utnyttes. Likevel forekommer det også løsninger med ensidig orienterte/belyste leiligheter, plassert rygg mot rygg med de samme ulempene som i korridorløsningen. Trapperomsløsningen er vanligst i høyblokker, men forekommer også i en del to- og treetasjes lavblokkbebyggelse i tre etasjer.



Fig. 151: Planløsning som viser sentralt trapperom i blokk

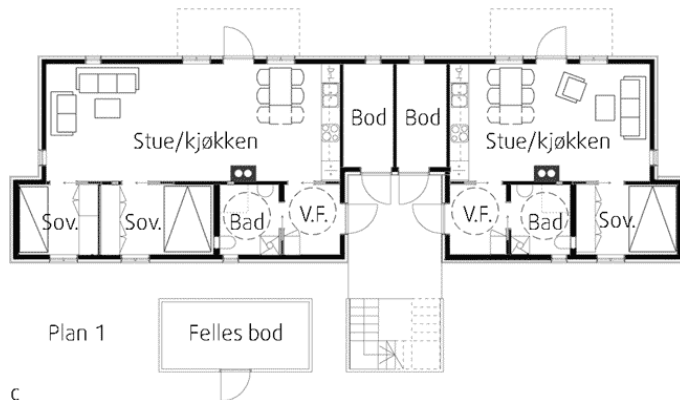


Fig. 152: Planløsning som viser sentralt trapperom f.eks. ved lavblokk

### 9.4.3 Orientering og planløsning

#### Ensidig orienterte/belyste leiligheter

Boligens orientering betyr mye for dagslysforhold, sol på uteplass og behov for solavskjerming. Dersom akseavstand mellom boligene blir for liten, vil ofte kravet om dagslys i oppholdsrommene (stue, kjøkken og soverom) bli satt til side av økonomiske årsaker. Her blir ofte et av rommene plassert inne i planløsningen uten vindu og i høyden indirekte belyst gjennom annet rom. Dette rommet er ofte kjøkkenet som i åpen løsning plasseres innerst i leiligheten i bakkant av stua. Skal man unngå mørke rom og smale, ufunksjonelle romsoner, trengs minst 6,5 m fasadelengde for ensidig belyste toromsboliger.

Atkomst kan anlegges fra svalgang, korridor eller trapperom. I ensidig orienterte/belyste boliger blir fasadelengden og muligheten for uteplass begrenset. For å gi rom for mest mulig privatliv i tilknytning til boligene er det derfor spesielt viktig å velge atkomstløsninger som gjør at færrest mulig leiligheter må dele atkomst.

#### Tosidig orienterte/belyste boliger

Boliger som har vinduer i motstående yttervegger er mest vanlig. Disse kalles gjennomgående leiligheter. Disse kan ha atkomst fra siden eller fra fri fasade. Atkomst fra fri fasade bør ikke ha mindre akseavstand enn 5,5 meter, da det som regel gir dårlige dagslysforhold og liten fleksibilitet i planløsningen. Atkomst fra siden egner seg bedre for smale leiligheter, men vil også kunne gi vanskelig møblering.

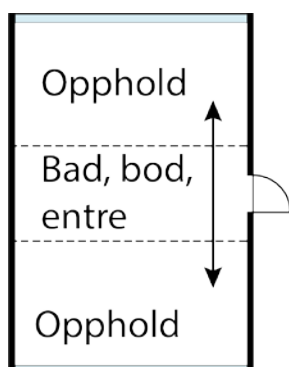


Fig. 153: Plan som viser smal leilighet med inngang fra langside gir best møbleringsmuligheter (a).

Atkomst fra fasaden går fra terreng eller fra åpne svalganger. Smale boliger gir generelt dårlige løsninger (b).

### Uheldige løsninger

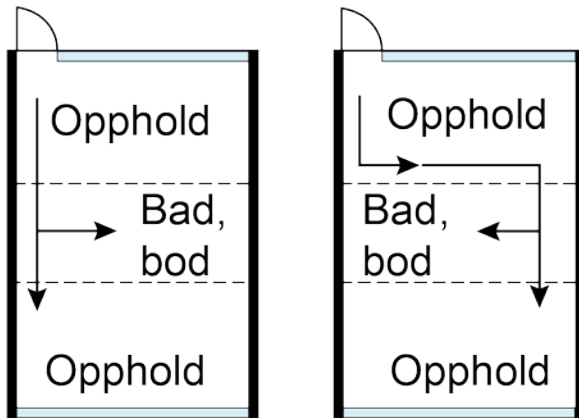


Fig. 154: Plan som viser smal leilighet med inngang i et hjørne (b)

Middels akseavstander gir bedre løsninger (c). Da får de rommene som skal ha dagslys, nok plass mot fasaden, og i tillegg kan badet eller boden få vindu. Planløsningen disponeres i fire omtrent like store soner. Korsdeling av arealet er det vanligste utgangspunktet. Inngang/vindfang opptar en av sonene. Stue, soverom og kjøkken får plass i de øvrige tre.

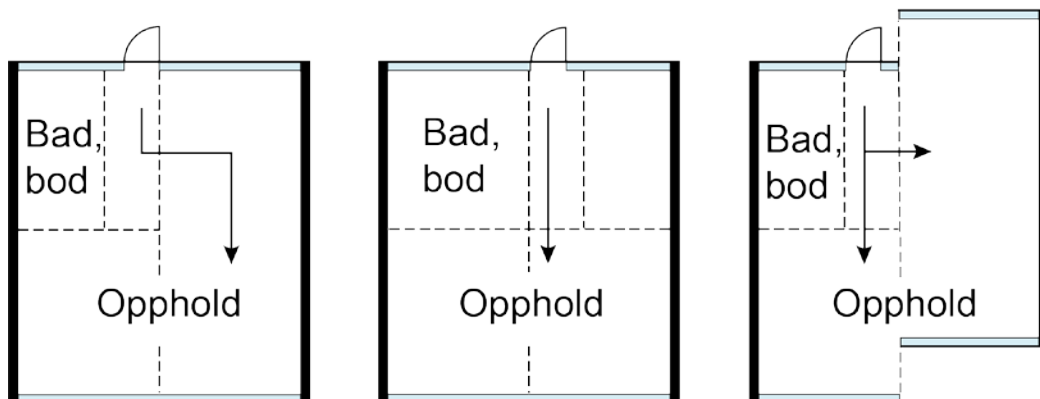
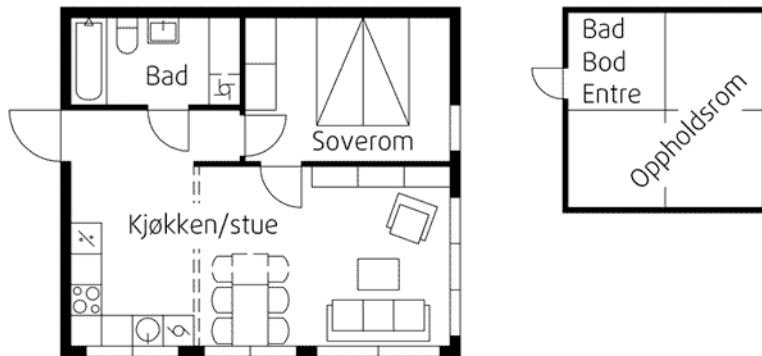


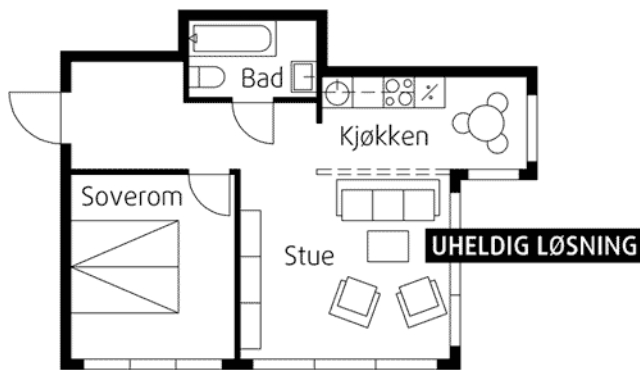
Fig. 155: Plan med mulighet til inngang midt på gir best planløsning (c).

### Hjørneleiligheter og endeseksjoner

Planløsninger hvor de to vindusveggene står vinkelrett på hverandre, er typiske for hjørneleiligheter og endeseksjoner. En god løsning forutsetter omtrent kvadratisk plan med middels bredde



a



b

Fig. 156: En god plan for hjørneleilighet bør ha mest mulig kvadratisk plan

---

## 10. Kildehenvisninger

Alta kommune (2004) *Byggeskikkveileder for Alta kommune*. Alta

Bjørneboe, J (2000) *Småhusområder*, Håndbok 49. Husbanken og Byggforsk

Direktoratet for byggkvalitet (2018) *Byggeskikknøkkelen*. Byggeskikknøkkelen.dibk.no. Tilgjengelig fra <https://byggeskikknøkkelen.dibk.no/bsn/Sider/default.aspx>

Dørumsgard, A (1955) *Rælingen, Trekk av bygdehistorien*. Rælingen kommune

Husbanken (2000) *Gode Boligområder*, HB 7 F3. Husbanken Oslo

Miljøverndepartementet (1995) *Estetikk i Plan og Byggesaker*, T-1179.

Miljøverndepartementet. ISBN 82-457-0145-9

Moneta C. (2017) Foredrag: *Arkitektur og bokkvalitet*.

NIBR. (2008). *10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by*. I: Guttu, J. (red.). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning 23 s.

Norsk Vann. (2008). *Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*. Rapport 162/2008, Norsk Vann.

Plan- og bygningsetaten, Bærum kommune, Dronninga landskap, COWI, Møller, C. F., Oslo kommune & byer, F. (2014). *Blågrønn faktor - Veileder byggesak*

Rælingen kommune (1996) *Hus i Rælingen*. Rælingen kommune

Rælingen kommune (1999) *Tematisk plan med beskrivelse og retningslinjer for vern og pleie av landskapsområder med meget høy vernestatus*. Fjerdingby

Rælingen kommune (2017) *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2028*. Fjerdingby

SINTEF (2001) *Fortetting i byområder*. Byggforskserien 312.047. ISSN 2387-6328

SINTEF (2007) *Utforming av flerleilighetsbygninger*. Byggforskserien 330.112. ISSN 2387-6328

Skedsmo kommune (1998) *Byggeskikkveileder for Skedsmo kommune*. Lillestrøm

Skovholt, L (1989) *Bygdehistorie for Rælingen*. Rælingen kommune

Statens Byggeskikkutvalg (1999) *Mitt hus er din utsikt*. Statens Byggeskikkutvalg.

De bilder og tegninger som er uten kildehenvisninger er tatt/tegnet av Lillestrøm Arkitektkontor AS og Rælingen kommune.

# Trivselskommunen med nærhet til Østmarka og Øyeren

Rælingen kommune  
Postboks 100  
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:  
Bjørnholthagan 6  
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00

E-post:  
[postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)