



D A R K

Tunborg

Formingsveileder

Revidert august 2026



Innhold

Del 1. Innledning og hovedgrep ved planen

Bruk av formingsveilederen

Hovedgrep ved planen

- Delområder og bebyggelse langs Trøskelveien
- Utearealer
- Forbindelser

Del 2. Uterom

- Grønnstruktur
- Vegetasjonskonsept
- Overvann og flom
- Lek
- Lek - inspirasjon
- Delområder
- Tuneparken
- Aktivitetsparken
- Tunene
- Vannkanten og skogen
- Gatetun og interne gangforbindelser
- Materialbruk

Del 3. Bebyggelse

- Overgangen mellom landskap og bygning
- Variasjon
- Balkonger og terrasser
- Inngangsetasje og inngangsparti
- Fargebruk på fasader



D A R K

Del 1.

Innledning og hovedgrep ved planen



D A R K

Bruk av formings- veilederen

Intensjon

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at hovedtrekkene og de estetiske ambisjonene fra reguleringsplanen videreføres i detaljeringsfasen for de enkelte byggetrinn og området som helhet. Veilederen angir intensjon og veiledning for utformingen av bebyggelse og uterom, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.



Prinsippillustrasjon av prosjektet i sin helhet



Del 2. Uterom

Grønnstruktur

Vegetasjonskonsept

Overvann og flom

Lek

Lek - inspirasjon

Delområder

Tuneparken

Aktivitetsparken

Tunene

Vannkanten og skogen

Gatetun og interne gangforbindelser

Materialbruk



D A R K

Grønnstruktur



Intensjon

Planområdet bør hente inspirasjon fra karakteren til det omkringliggende landskapet og vegetasjonen – skogen, Tunevannet og kulturlandskapet. En sammenhengende grønnstruktur med grønne lunger, turveier og rekreasjonsområder bør binde planområdet sammen, styrke stedets identitet og bidra til biologisk mangfold, gode oppholdskvaliteter og naturbasert overvannshåndtering.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Vegetasjonstyper fra skogen, nær vannet og kulturlandskapet bør trekkes inn i planområdet, for å bygge videre på stedets kvaliteter og særpreg.



1. Eksisterende vegetasjon i skogen



2. Eksisterende vegetasjon rundt Tunevannet



3. Eksisterende åker- og engvegetasjon langs Trøskeveien



inspirasjon: Eksempel på å trekke skogen inn i boligfeltet (Charlotte Garden, SLA)



Inspirasjon: Eksempel på åpen overvannshåndtering og vegetasjon som vokser nært vann



Inspirasjon: Eksempel på regnbed med åker- og enginspirert vegetasjon



Vegetasjonskonsept

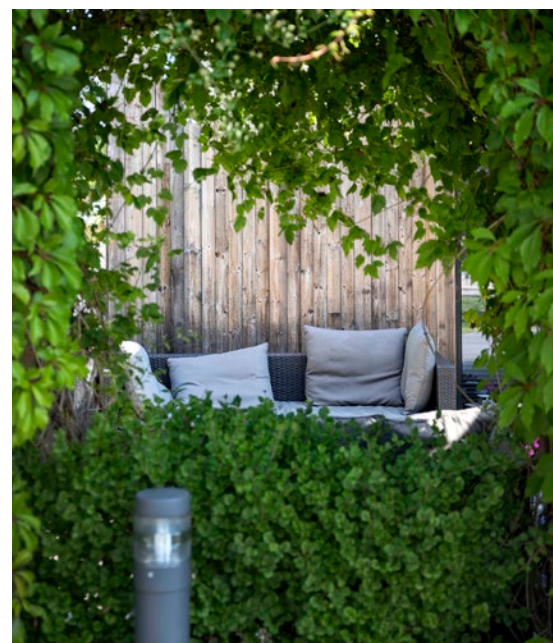


Intensjon

Vegetasjonen bør bidra til sammenheng mellom boligområdene og den omkringliggende grønnstrukturen. Vegetasjonskonseptet bør ta utgangspunkt i stedegen vegetasjon og vegetasjonstyper fra nærområdet.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Vegetasjonstyper fra skogen, nær vannet og kulturlandskapet trekkes inn i planområdet for å bygge videre på stedets kvaliteter og særpreg.
- Vegetasjon bør hensynta og fremme biologisk mangfold og pollinatorer.
- Vegetasjonen bør være frodig når den er fullt utviklet og brukes som et romdannende element i flere sjikt.
- Vegetasjonen bør utformes slik at den gir opplevelseskvaliteter gjennom hele året, blant annet gjennom variasjon i blomstring, bladverk, høstfarger og vintergrønne planter.
- I områder med p-kjeller er det viktig at det sikres jorddybder som er tilstrekkelig der det plantes buskvegetasjon og mindre trær.
- Allergifremkallende arter bør unngås i inngangs- og oppholdsoner.



Eksempel på vegetasjon som romdannende element (Fornebu, Foto: Martine Kolstad)

Til inspirasjon - Arter som er observert i området (Listen er basert på LARKs egne observasjoner og Naturmangfoldsrapport)

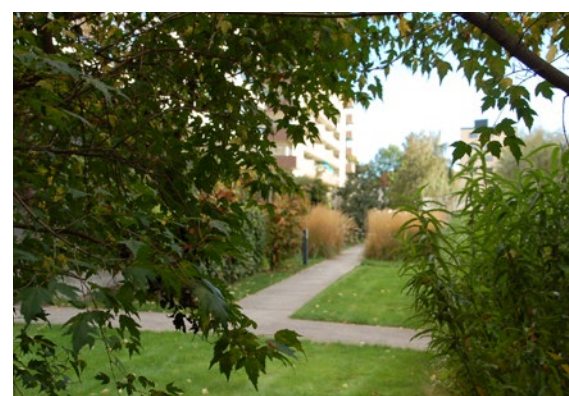
- Alm (rødlistet)
- Ask (rødlistet)
- Bjørk
- Or
- Selje
- Vier
- Rogn
- Hegg
- Gran
- Osp
- Blodbøk
- Skogbukne
- Villrose
- Krossved
- Kattehale
- Bred dunkjevle
- Løvetann
- Strandrør
- Blåbær
- Bringebær



Eksisterende løvskog



Eksisterende gran, furu og krattskog



Eksempel på vegetasjon som romdannende element (Marienlyst park, Lark Landskap)



Eksempel på vegetasjon langs fasade og som romdeler



Eksempel på vegetasjonssammensetning i parkområder inspirert av skogen (Choice Hotel, Lark L.)



Eksempel på beplantning i gårdsrom (Pilestredet park, Bjørbekk & Lindheim AS)



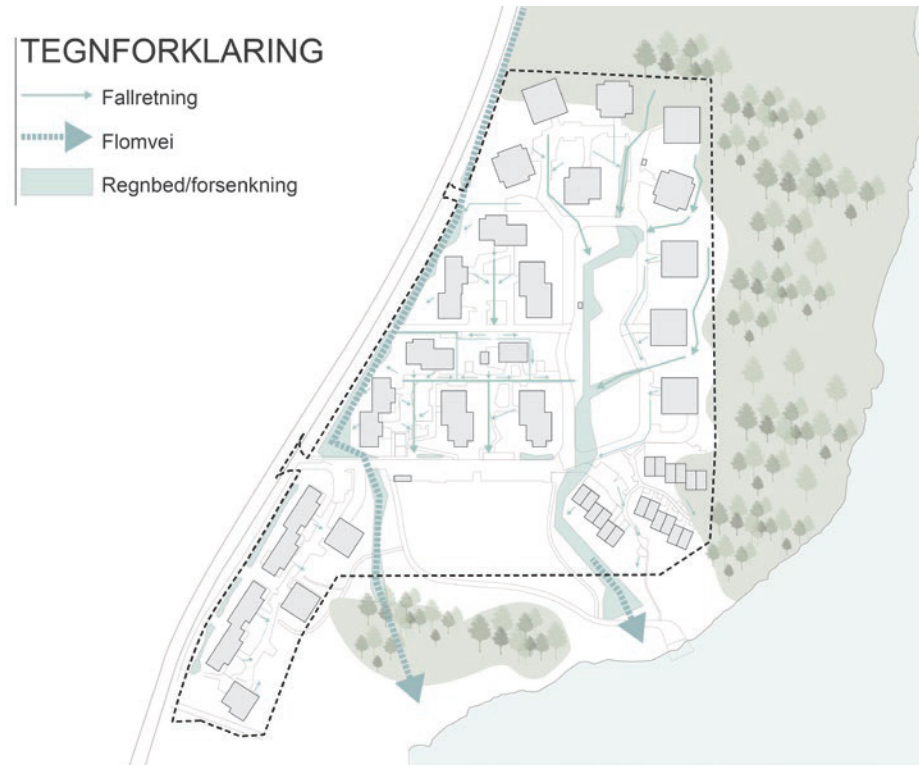
Eksempel på vegetasjonssammensetning inspirert av åkerlandskapet



Eksempel på blomstrende vegetasjonssammensetning inspirert av eng



Overvann og flom



Intensjon

Håndtere overvann lokalt, og som bruks- og opplevelseselement i utformingen. Overvannshåndteringen flettes inn som et naturlig og bærende element i parkdraget.

Anbefalinger og veiledning for utforming

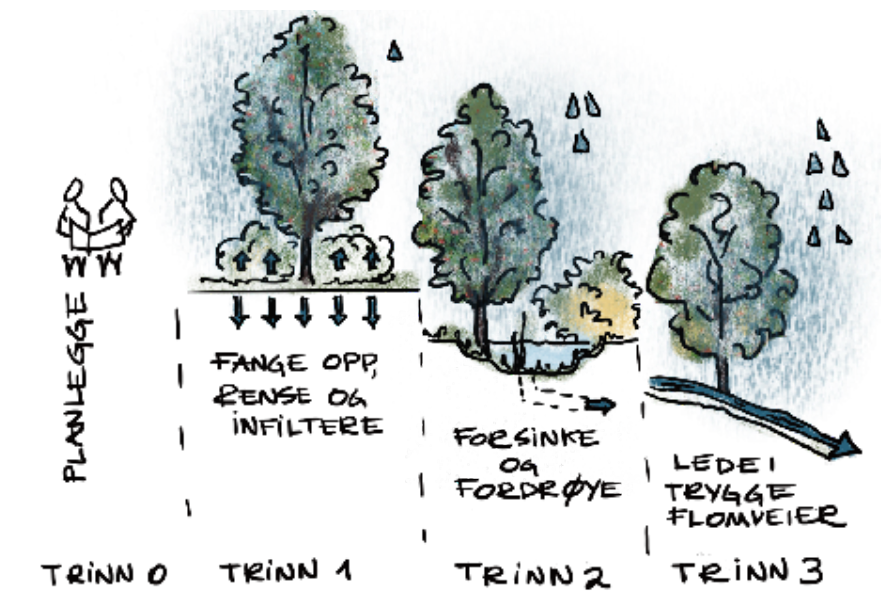
- Det er lagt opp til åpen overvannshåndtering (regnbed) fra nord til sør mellom Trøskeneveien og bebyggelse via aktivitetsparken mot Tunevannet, samt fra nord til sør i Tuneparken mot Tunevannet.
- Regnbed øst for Trøskeneveien fungerer også som flomvei. (Denne flomveien er lagt om da flomvann ikke kan ledes mot Vestvannet). Flomvei legges i rør der den går under vei og gatetun.



Inspirasjon: Åpen overvannshåndtering tilfører karakter til parken



Prinsippsnitt: Overvannshåndtering som bruks- og opplevelseselement (Illu: Lark Landskap)



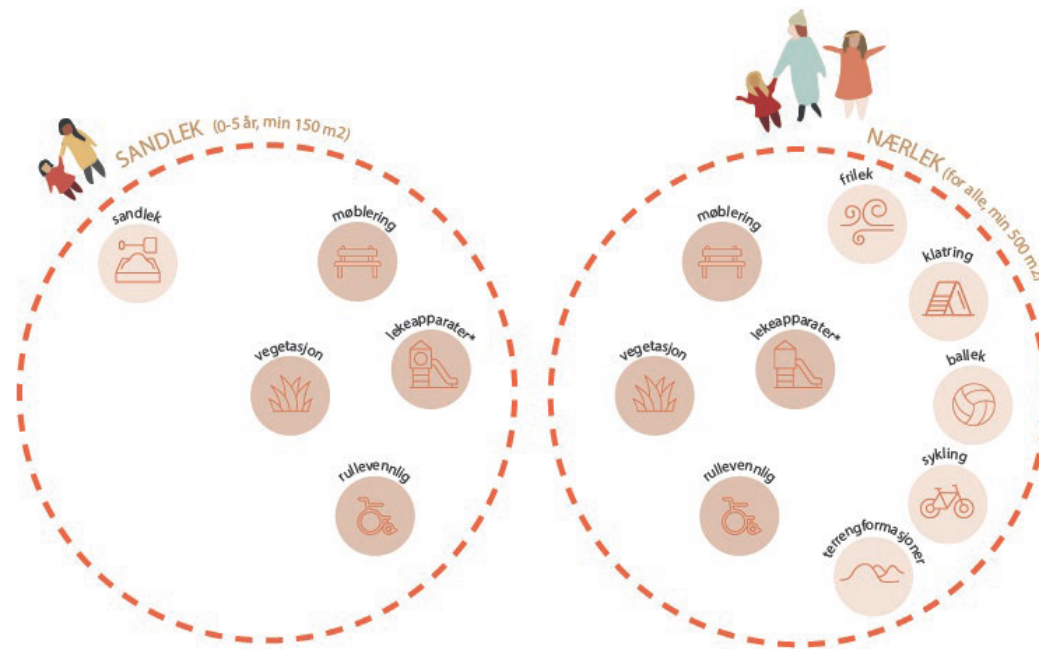
Tretrinnstrategien for overvannshåndtering (Illu: Lark landskap)



Inspirasjon: Vegetasjonsfelt brukes til infiltrasjon og fordrøyning

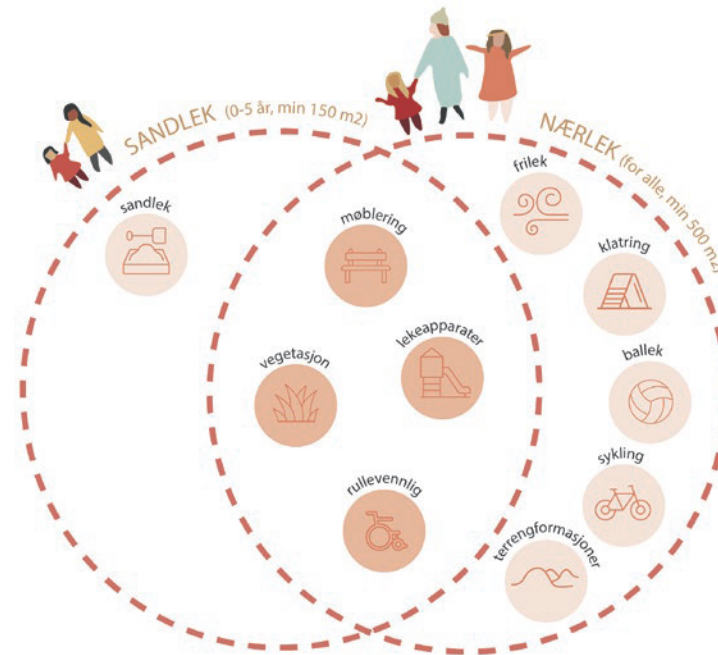


Lek



IKKE SAMBRUK

Illustrasjonen viser krav til innhold og funksjoner for lekeplasser ref. kommuneplanen



SAMBRUK



SUPPELERENDE FUNKSJONER

Illustrasjonen viser overlappende innhold og funksjoner som inngår både i sandlek og nærlek, samt supplerende funksjoner som også kan være aktuelt innenfor prosjektområdet.



Diagrammet viser arealkrav for sand- og nærlek samt sambruk av disse i prosjektområdet. Diagrammet er retningsgivende.

Sandlek krav:
5 m2 per boenhet
Min. størrelse: 150 m2
Maks avstand: 100 meter
Krav: 2 675 m2

Nærlek krav:
10 m2 per boenhet
Min. størrelse: 500 m2
Maks avstand: 200 meter
Krav: 5 350 m2

Intensjon

Lekeområdene bør utformes som møteplasser som legger til rette for både opphold, lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Vegetasjon, overvannshåndtering og naturelementer bør inngå som en integrert del av utformingen.

Sandlekeplassene i tunene bør dekke de daglige behovene for de minste barna, mens Aktivitetsparken og Tuneparken bør tilby ulike opplevelser og aktivitetsmuligheter som utfyller hverandre. Ettersom sandlek og nærlek har overlappende funksjoner, kan disse med fordel kombineres der det er hensiktsmessig. Ved å samle funksjonene i større lekeområder med ulike kvaliteter, oppnår man et bredere og mer variert leketilbud.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Illustrasjonene og diagrammene er retningsgivende og kan tilpasses behov og ønsker gjennom utbyggingsperioden
- Tema, omfang og programmering av lekeplasser vil videreutvikles.
- Naturelementer som terreng, vegetasjon, stein, sand og vann bør brukes som en integrert del av lekeområdene der dette er hensiktsmessig.



D A R K

Lek-inspirasjon



Sandlek mellom bebyggelsen for de minste (Garphyttans bostadsgård, AJ Landskap)



Lekeplass i tun (Fornebu, Lark Landskap)



Natur og naturelementer som del av lekeopplevelse



Vegetasjon, lekeapparater og grusdekke. (Slettaparken, Lark Landskap)



Gjenbruk av eksisterende elementer til lek



Omliggende vegetasjon, skog og naturlig terreng kan være og brukes som en utvidelse av nærlekeplassen året rundt.



D A R K

Delområder

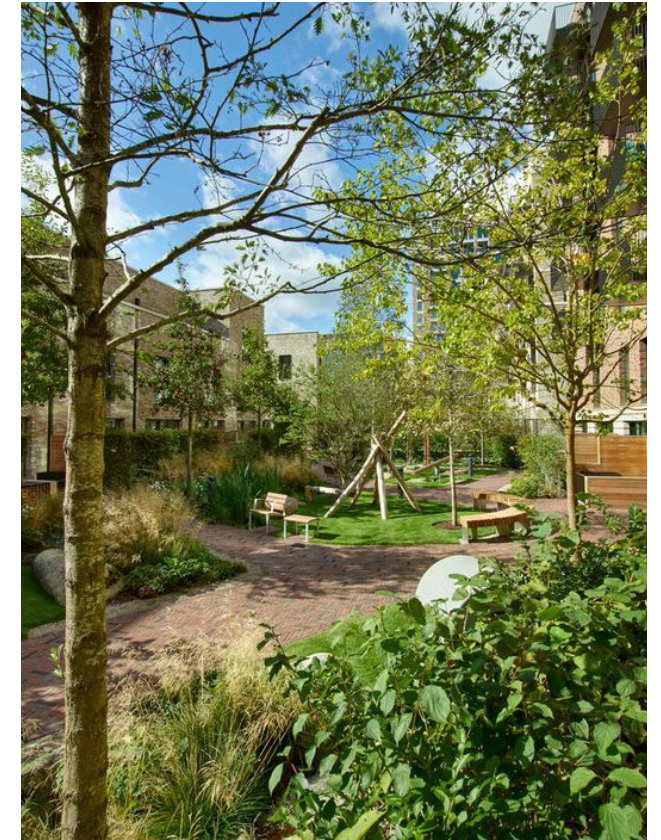


Området deles grovt sett inn i fire hovedområder med ulike karakterer:

- 1 Tuneparken - Lek og park
- 2 Aktivitetsparken - Idrett, lek og natur
- 3 Tunene - Felles tun
- 4 Vannkanten og skogen - Natur, friluft og rekreasjon



Tuneparken



Tunene



Aktivitetsparken (Bildet: Lilleborg ballbane)



Vannkanten og skogen



D A R K

Tuneparken



Intensjon

Tuneparken utgjør “hjertet” i planområdet. Den bør utformes som en naturpreget park med rom for lek, opphold og møteplasser, hvor lokal overvannshåndtering integreres som en del av landskapsutformingen.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Parken bør deles inn i mindre soner, som tilrettelegges for ulikt aktivitetsnivå, innhold og funksjon.
- Det bør legges opp til variasjon mellom frilek og bruk av lekeapparater og -installasjoner.
- Naturelementer som terreng, vegetasjon, stein, sand og vann bør brukes aktivt for å skape varierte leke- og læringsmiljøer.
- Lekeapparater og -installasjoner bør fortrinnsvis være laget av tre eller andre naturmaterialer.
- Det bør plantes større trær av stedegne arter.
- Det bør benyttes enhetlig belysning, overflater for gangstier, møblering og utstyr i parken.



Inspirasjon: Åpen overvannshåndtering opparbeides som en naturlig del av parken og som en del av lekeaktivitetene.



Inspirasjon: Kombinasjon av ulike materialer, vegetasjon og funksjon.



Inspirasjon: et grønt parkdrag gjennom boligområdet med gangstier, belysning, benker og flersjiktet vegetasjon.

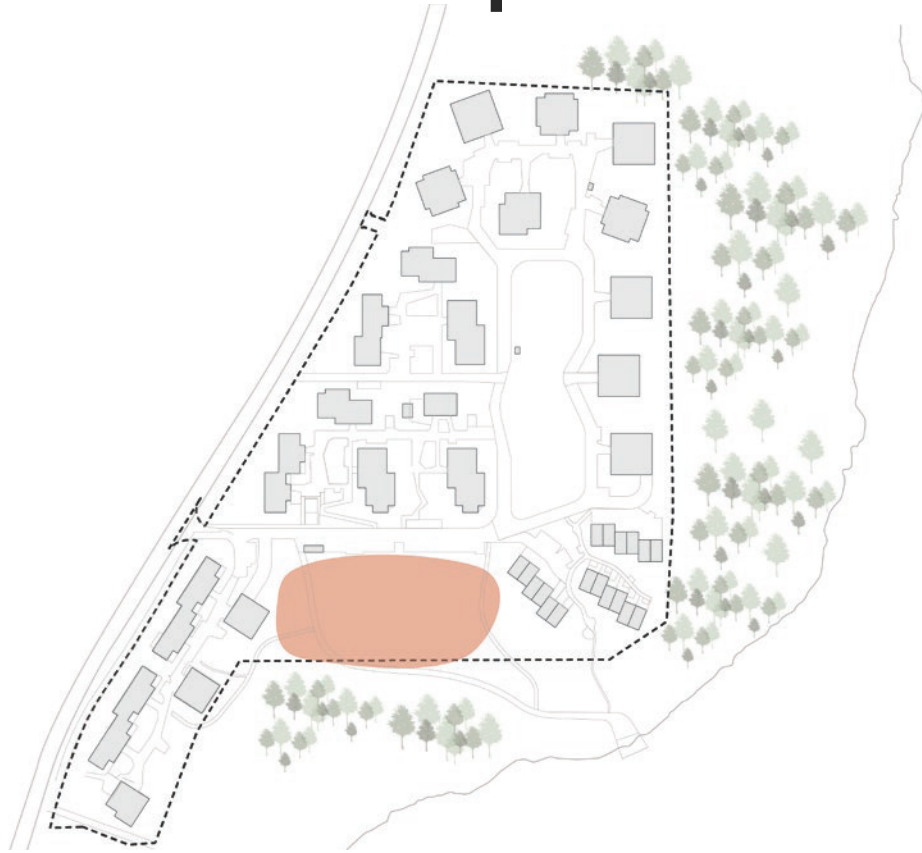


Inspirasjon: Lek i åpent landskap - fresbeegolf.



D A R K

Aktivitetsparken



Intensjon

Aktivitetsparken bør videreutvikle dagens funksjon og formål som møteplass for egenorganisert idrettsaktiviteter i nærmiljøet, og tilby aktiviteter som supplerer tilbudet i Tuneparken.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Aktivitetsparken skal være allment tilgjengelig.
- Aktivitetsparken bør fremstå åpen, grønn og bestå av mest mulig permeable overflater.
- Naturelementer som terreng, vegetasjon, stein, sand og vann bør brukes aktivt for å skape varierte leke- og læringsmiljøer.
- Parken bør utformes fleksibelt slik at arealer og utstyr kan brukes til ulike aktiviteter, og tilpasses endrede behov over tid.
- Området kan opparbeides med flere uformelle aktiviteter, eksempelvis fotball, basket, petanque, hinderløype, tuftepark, og sittegrupper.
- Det bør plantes større trær av stedegne arter.
- Det bør benyttes enhetlig belysning, overflater for gangstier, møblering og utstyr i parken.



Inspirasjon: Eksempler på uformelle aktiviteter som kan opparbeides



Inspirasjon: Aktivitetsområde i naturlige omgivelser



Inspirasjon: Pumptrack i tre



D A R K

Tunene



Intensjon

Tunene bør oppleves som mer intime og rolige enn Tuneparken og Aktivitetsparkern. De bør oppleves som trygge og varme, og være rom for små møter mellom naboer i tunet.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Tunene bør fremstå frodige og intime med benker og små møteplasser for beboerne.
- Tunene skal inneholde sandlekeplasser, steder for opphold, vegetasjon og sykkelparkering.
- Det bør benyttes enhetlig belysning, overflate for gangstier, møblering og utstyr i hvert felt/tun. Se også kapittel om materialer. Se også kapittel om veier, gatetun og gangstier.



inspirasjon: Prinsippeksempel på et tun.



inspirasjon: Tunene utformet med oppholdssoner og lek for de minste.



Inspirasjon: Ferdsl gjennom grønne omgivelser. (Strømmehaven Demenslandsby, Lark Landskap)



Vannkanten og skogen



Intensjon

Ivareta eksisterende natur og tilrettelegge for rekreasjon.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Nye konstruksjoner bør tilpasses til eksisterende terreng og det bør gjøres minst mulig inngrep i skogbunn og vegetasjon. Der inngrep gjøres, bør det revegeteres med stedegen vegetasjon (ref. anbefalinger i naturmangfoldsrapporten).
- Store og verdifulle trær bør bevares og integreres som en del av friområdenes identitet og naturkvaliteter.
- Tiltak for rekreasjon bør underordne seg landskapet og bidra til å styrke opplevelsen av skog- og vannmiljøet. Gangstier, sitteplasser og eventuelle bade- eller fiskebrygger bør utformes med enkle, robuste og naturtilpassede materialer.



Inspirasjon: bryggegang langs vannkanten



Inspirasjon: tilgjengeliggjøring av vannkanten med en brygge / utstikker.



Eksisterende furu-og krattskog.



Strandrør langs vannkanten.



Eksisterende ferdselsårer i skogen.



Gatetun og interne gangforbindelser

Intensjon

Gatetun og gangstier bør opparbeides slik at området fremstår som helhetlig planlagt på tvers av delområder.

Anbefalinger og veiledning for utforming

- Gangforbindelser som opparbeides, ref bestemmelse 2.3. Med naturmaterialer på gangforbindelser ref. bestemmelse 2.3 menes grus, tre, naturstein, gress, og andre permeable dekker. Se diagram av utstrekning gatetun og interne gangstier, med nummerering med forklaring.
- Hovedmaterialet/-ene på overflate bør være enhetlig i hvert delfelt, for å sikre en helhet.
- Hovedmaterialet/-ene på overflate langs gatetunet bør være det samme langs hele sløyfa.
- Der hvor gatetun vides ut, danner en plass eller torg kan det benyttes et annet materiale for å indikere at dette er noe "annet".
- Materialene kan eksempelvis være grus, asfalt, innslag av naturstein eller gjenbrukte betongdekker fra fabrikken. Se forøvrig materialkapittel.
- Gatetunet er planlagt for å holde lav hastighet, og kunne brukes til opphold. For å sikre lav hastighet bør gatetunet opparbeides slik at dette sikres. Det kan eksempelvis gjøres gjennom å "slynge" kjørebane, fartsdempende elementer, som feks. møblering, vegetasjon og lignende.



Diagram over gatetun og interne gangstier

- 1 Gangsti fra BB1 og BB2 til sykkelvei med fortau
- 2 Gangsti fra Tuneparken mellom BB3/BB4 og BB6
- 3 Gangsti (Trapp) fra BB7 til sykkelvei med fortau
- 4 Sti (eksist.) fra BK til o_GN (Parkåsen)
- 5 Sti fra BB5 eller BB8 til o_GN (Parkåsen)
- 6 Gangsti fra BB1 og BB2 til LEK1
- 7 Gangsti fra LEK1 til bestemmelsesområde #Tilgjengeliggjøring



Inspirasjon: Slyngete internvei i betong og asfalt med smågatestein. (Bystranda blå, Lark Landskap)



Inspirasjon: Internvei med grus. (Fornebu, Gullik Gulliksen/ Lark Landskap)



Inspirasjon: Vegetasjon, sittekant i betong, dekke av betongheller/ brostein/ asfalt (Gatetun på Ulven, Lark Landskap)



Materialbruk

Intensjon

Overflater, møbler og belysning, bør være varige, tidløse og ha et naturlig uttrykk.

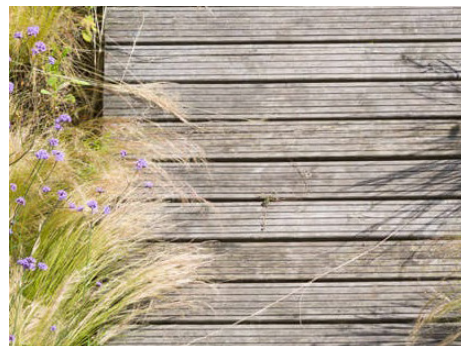
Anbefalinger og veiledning for utforming

- Materialer bør ha god og funksjonell kvalitet og bestå av varige, miljøvennlige materialer som tåler bruk og klimapåkjenninger.
- De bør ha et helhetlig uttrykk, samtidig som det åpnes for variasjon i form og fargebruk.
- Det bør benyttes gjenbruksmaterialer der dette er mulig.
- I tunene bør det benyttes pullerter i tillegg til fasadebelysning ved innganger.
- I parken og ved aktivitetsområdet kan pullerter eller stolpebelysning benyttes.
- Langs g/s-og kjørevei bør veiarmatur benyttes (i hht. gjeldende belysningsnorm).
- I parken, ved aktivitetsområdet, og langs vei bør det brukes enhetlig belysning. I tunene kan belysningen variere for å gi karakter.

Overflater



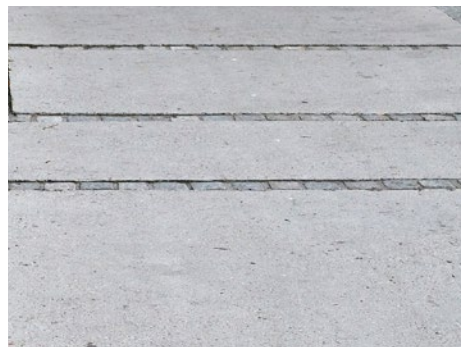
Permeabelt dekke



Tredekke



Grus



Gjenbrukte betongdekker fra fabrikkens blandet med naturstein

Møblering



Naturmaterialer (Foto: Martine Kolstad)



Naturstein (Riverfront Park Spokane)



Benker i naturmaterialer



Benker på mur med ryggstøtte

Belysning



Pullertbelysning langs gangvei



Pullertbelysning i tunene



Stolpebelysning langs hovedferdsel



D A R K

Del 3. Bebyggelse

Overgangen mellom landskap og bygning

Variasjon

Balkonger og terrasser

Inngangsetasje og inngangsparti

Fargebruk på fasader



Overgangen mellom landskap og bygning

Intensjon

Internt på planområdet er det et ønske om å skape gode overgangssoner mellom landskapet og bygninger, og mellom felles og private utearealer. Når du oppholder deg i leiligheten i 1. etasje bør du oppleve at du har en privat sfære på samme måte som du vil ha i de øvrige etasjene.

Anbefalinger og veiledning for utforming

Bebyggelse som ligger i terreng mot skogen i nord og øst

- Mot skogen i nord og øst bør landskap og terreng opparbeides slik at man skaper forbindelser og gode rom mellom de ulike nivåene. Se referansebilde fra Pallplassen.

Prinsipper for overgang mellom felles og privat
Kan gjøres på ulike måter, ved å kombinere en eller flere av prinsippene under. Tilpasning til terreng, inngangspartier, mm. blir styrende. Se også prinsippskisse og referansebilder for inspirasjon.

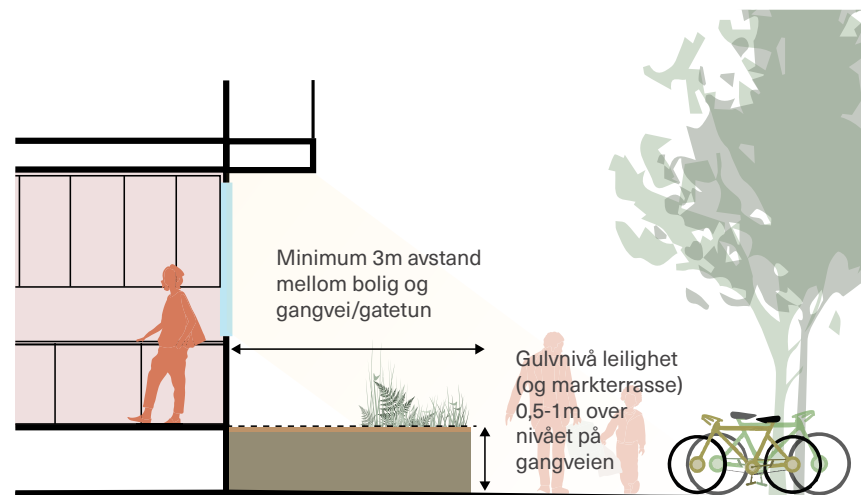
- Tilgang til privat markterrasse for leiligheter på inngangsnivå.
- Heve leilighetene i første etasje 0,5 til 1 meter over omkringliggende fellesareal begrenser innsyn.
- Hekk/beplantning mellom gangvei og leilighet.



Eksempelbilde: kontakt mellom punkthusene opp mot åsen og bebyggelsen nedenfor. Pallplassen Lørenskog, Dark Arkitekter



Referansebilde: Overgangen mellom landskap og første etasje langs interne veier og felles utearealer.



Prinsippskisse som viser tilnærminger for å begrense innsyn og skape avstand mellom fellesarealer og bolig i første etasje. Tilpasning til terreng, inngangspartier mm. blir styrende for hvorvidt man kan heve første etasje på denne måten.



Referansebilde: Fysisk skjerming mellom private uteareal og terrengforskjell mot fellesareal gir gode soneinndelinger.



Variasjons- og kombinasjonsprinsipper

Intensjon

Her illustreres prinsipper og strategier for å skape ulike volum- og fasadekombinasjoner, og dermed variasjon innenfor et helhetlig uttrykk. Variasjon vil bidra til å bryte ned opplevd børa og gi både arkitektonisk dybde og rytme.

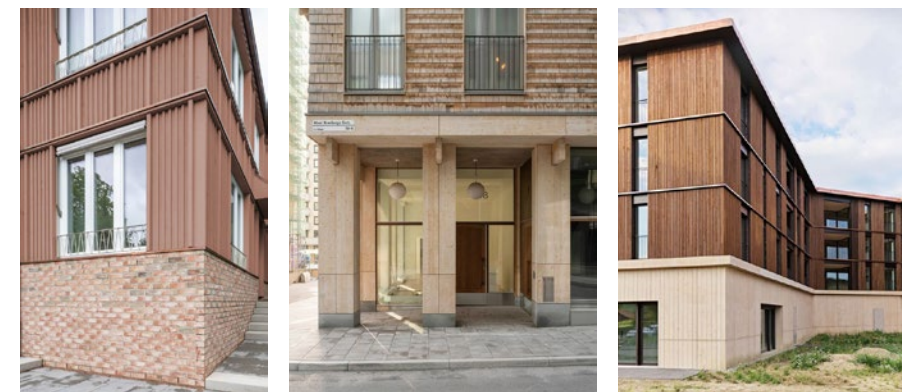
Hensikten er ikke å bruke alle prinsipper samtidig. Et bevisst bruk vil gi en subtil variasjon innefor hvert delfelt, med ambisjon om å danne mindre nabolag med egen karakter og identitet. Prinsippene vil også brukes for å sikre gode overganger mellom de forskjellige delfeltene, enten gjennom sterkere kontrast eller gradient.

De overordnede variasjons- og kombinasjonsprinsippene fungerer primært som verktøy på et overordnet nivå. I særlig første etasje åpner seg mulighet for å skape den variasjon som påvirker hvordan bebyggelsen oppleves fra øyehøyde. Dette kan være i form av f.eks. detaljering, baldakiner, inngangspartier og landskap.

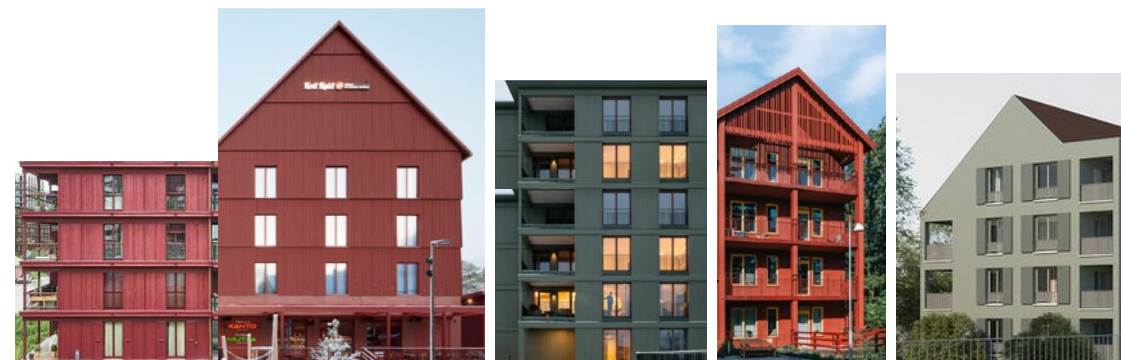
Prinsipp 1:
Fasadekulører og nyanser



Prinsipp 2:
Fasadematerialer



Prinsipp 3:
Bygningshøyder og takform

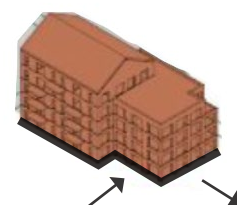


Anbefalinger og veiledning for utforming

Variasjon

- Dette gjelder særlig for Tunhus og Lameller. Variasjon kan oppnås med skiftende materiale, fasadefarge, veksling i høyde, rotasjon og brudd i fasade. Se prinsippskisser.

Prinsipp 4:
Forskutt volum





Balkonger og terrasser

Intensjon

Alle boliger sikres tilgang til private utearealer. Enten med balkonger, privat takterrasse eller privat markterrasse. Overganger mot terreng for markterrasser bør opparbeides med utgangspunkt i god/høy bokvalitet for boende i 1.etg. Balkongen bør bidra til gode estetiske kvaliteter for bebyggelsen.

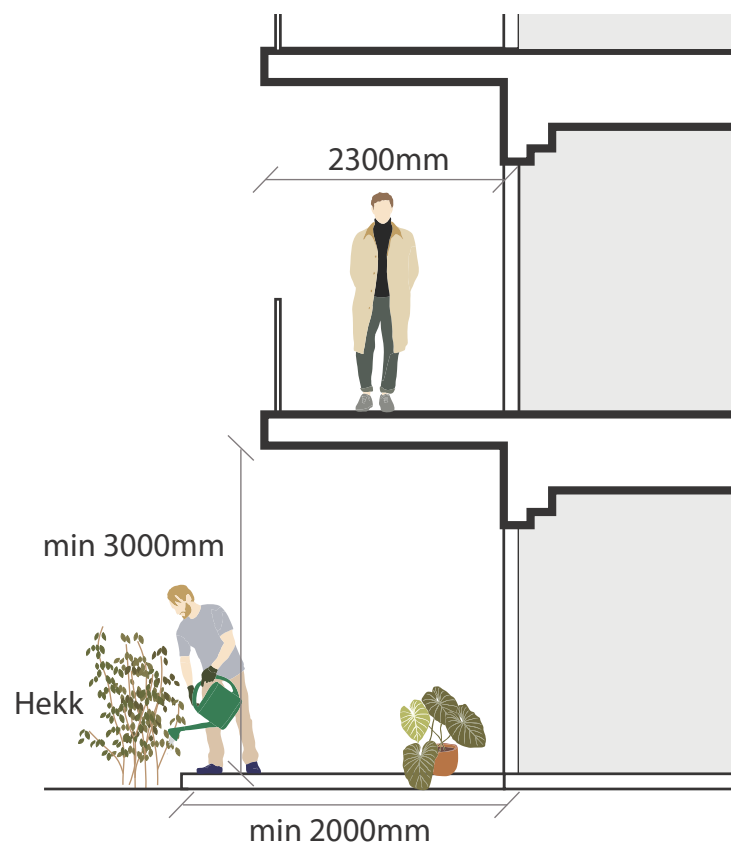
Anbefalinger og veiledning for utforming

Balkonger

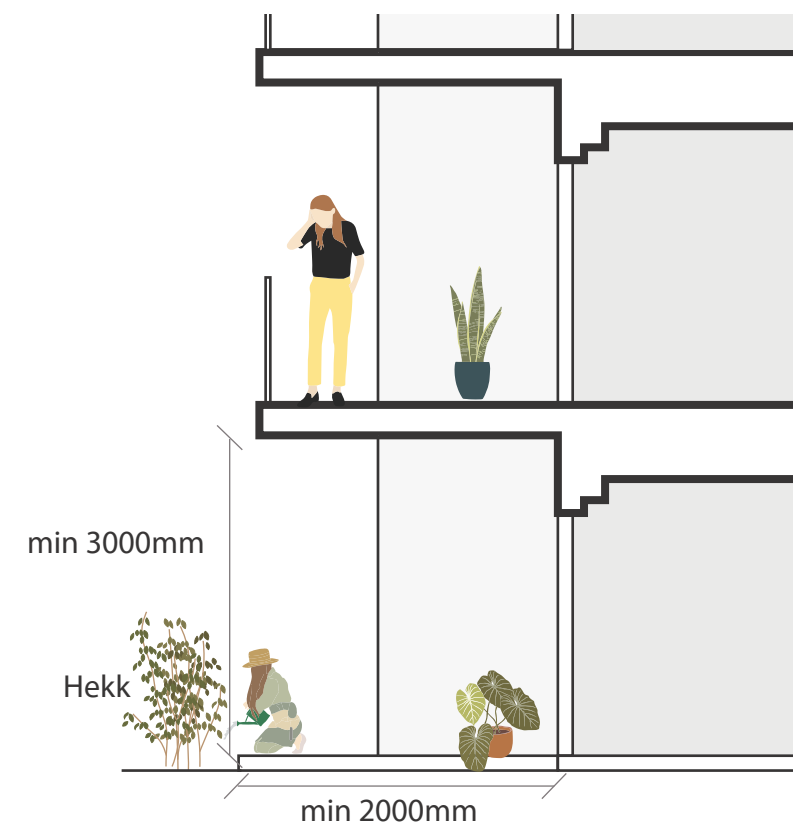
- Ut mot Trøskenveien tillates balkonger utkragende inntil 1m fra fasade. De kan også trekkes delvis inn som vist i prinsippskissen, eller opparbeides som fransk balkong.
- Inn mot fellesarealer tillates balkonger utkragende inntil 2,3m fra fasade.
- Utkragende balkonger bør minimum ligge 3 meter over underliggende terreng for å muliggjøre bruk av arealene under, se prinsippskisse. De bør utformes slik at balkongen fremstår som en helhetlig del av fasaden og volumet, se referansebilde for eksempel.

Markterrasser

- Markterrasser bør minst være 3m dype, se prinsippskisse.
- Private markterrasser bør være fysisk adskilt fra fellesarealene med hekk eller annen vegetasjon, se prinsippskisse.
- Høyde fra terrassedekke til omkringliggende terreng bør ikke være større enn at man kan gå ned fra terrassen til felles uteareal.



Prinsippskisse for markterrasse og helt utkragede balkong



Prinsippskisse for markterrasse og delvis inntrukket balkong



Inngangsetasje og inngangsparti

Intensjon

Å gi økt arkitektonisk kvalitet gjennom å gi bebyggelsen børa og identitet. Gi inngangspartiet god overdekning, belysning og opplevelse av tilhørighet.

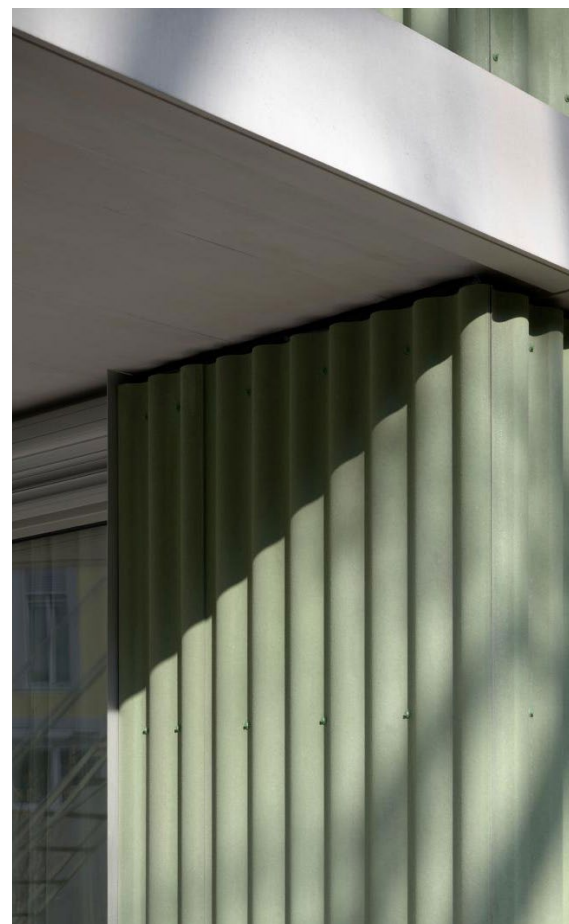
Anbefalinger og veiledning for utforming

Markering av inngangsetasjen

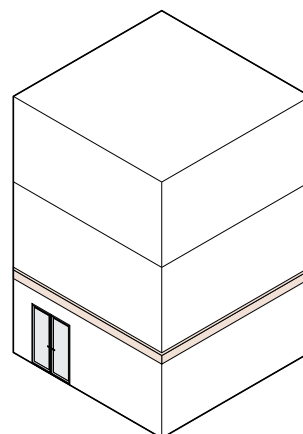
- Markeringen mellom inngangsetasje og øvrige etasjer kan gjøres på ulike måter, og de ulike prinsippene kan også kombineres:
 - Ved å ha et horisontalt bånd i overgangen
 - Ved at fasaden på inngangsetasjen har et annet materiale / finish / fargenyanse / detaljering enn øvrige etasjer.
 - Delvis inntrukket fasade

Inngangsparti

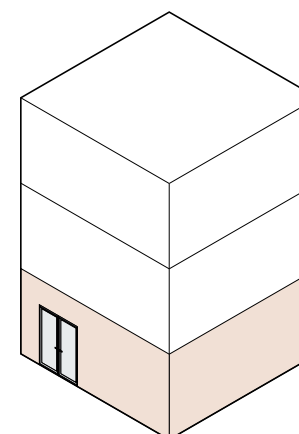
- Inngangspartiet bør gis en farge eller utsmykning som gir opplevelse av tilhørighet og gjenkjennbarhet.
- Materialbruken i felles gang bør så langt det lar seg gjøre være gjenbruksmaterialer fra Husqvarna-anlegget, eksempelvis teak-panel fra kontorbygningen, eller gjenkjennbare elementer fra inngangsparti / balkongelement KPS.



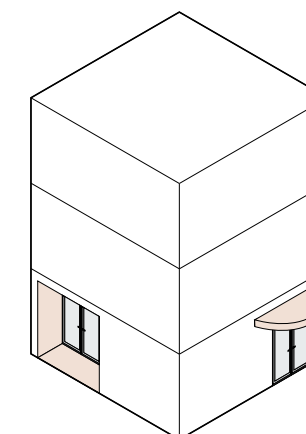
Eksempel på horisontalt bånd og delvis inntrukket første etasje/inngangsparti



Eksempel på ulik materialbruk og detaljering mellom inngangsetasjen og øvrige etasjer



Eksempel på inntrukket inngangsparti



Prinsippdiagrammer for hvordan første etasje og inngangsparti kan bearbeides



Fargebruk på fasader

Intensjon

Farger og materialbruk på ny bebyggelse henter inspirasjon fra fargene og fasadematerialene på omkringliggende omgivelser og bygninger.



Farge- og materialpalett

Anbefalinger og veiledning for utforming

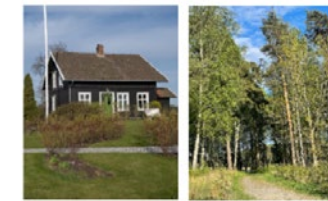
Farger

- De ulike delfeltene bør ha ulike farger/toner i tråd med farge- og materialpaletten. Se prinsippskisse som viser eksempel på hvordan dette kan gjøres og er planlagt.



Prinsippskisse som viser hvor farge- og materialpaletten til bebyggelsen i de ulike delfeltene henter sin inspirasjon fra.

Skogen



Kulturlandskapet og låvene



Kulturlandskapet og gårdshusene



Eksempler på sammensetning av material- og fargepaletten.

