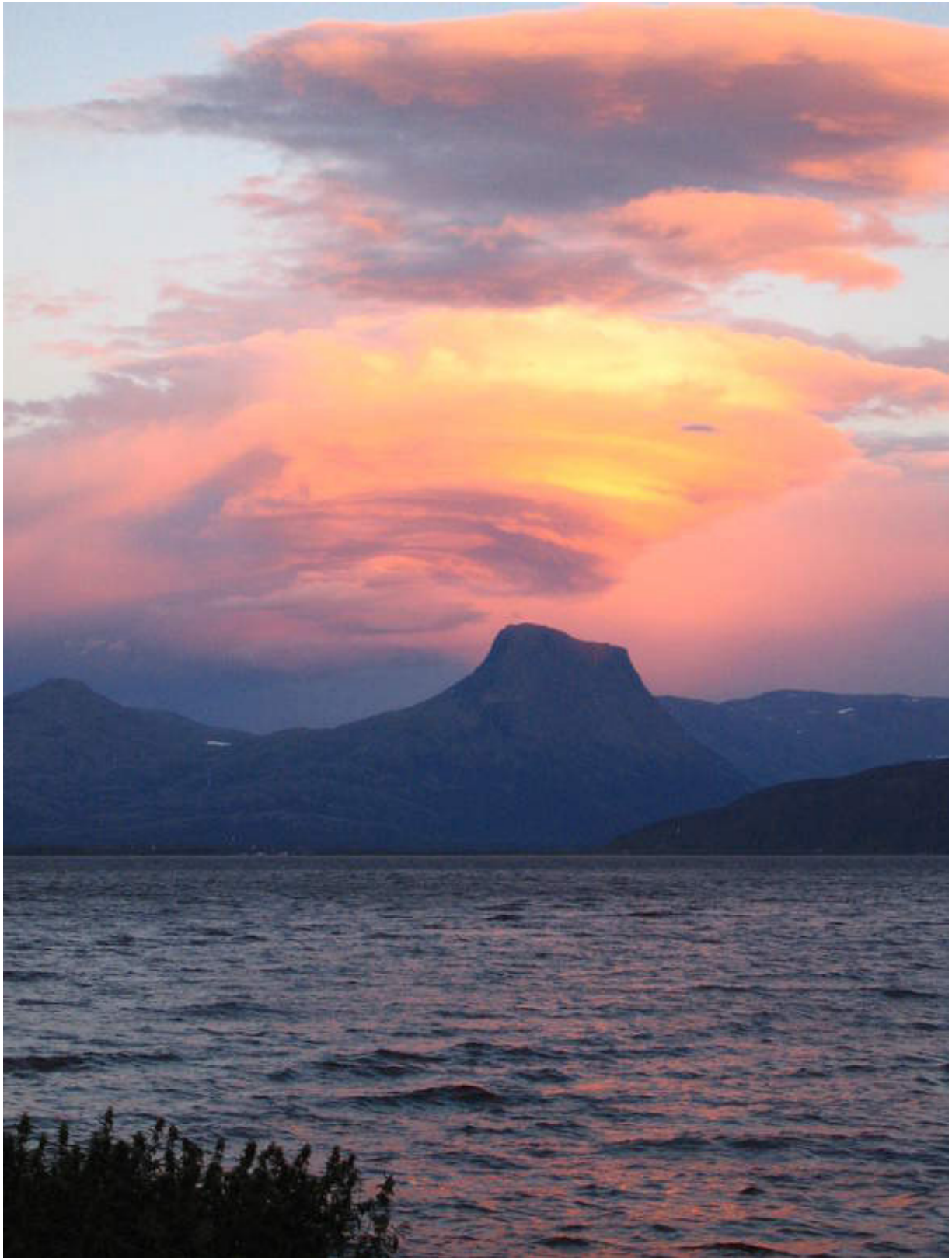


# Byggeskikkveileder for Rovdas 3



# VELKOMMEN

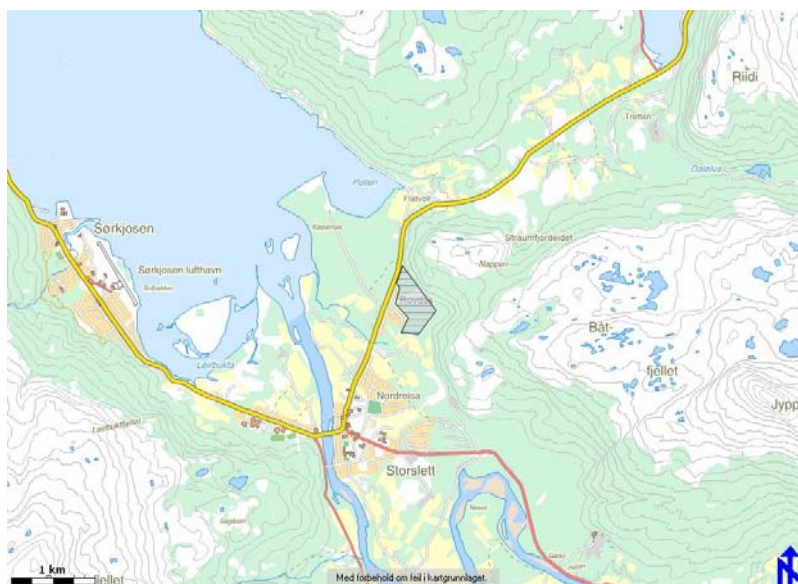
## TIL ROVDAS 3





## Stedsbeskrivelse.

Planområdet er på i alt 159 daa og er kommunalt eid. Det er flatt og svakt hellende fra fjellfoten mot E6 og videre mot Reisafjorden. Det regulerte området skal bygges ut på begge sider av en bekk som skjærer midt gjennom sandbanken og som danner en barriere og et skille i området. Det bygges på begge sider av denne. Eksisterende felter Rovdas 1 og 2 er bygget på nord og sørsiden av bekkedalen. Ny avkjøring fra E6 til Rovdas 3 ligger 1,9 km nord for Storslett sentrum.

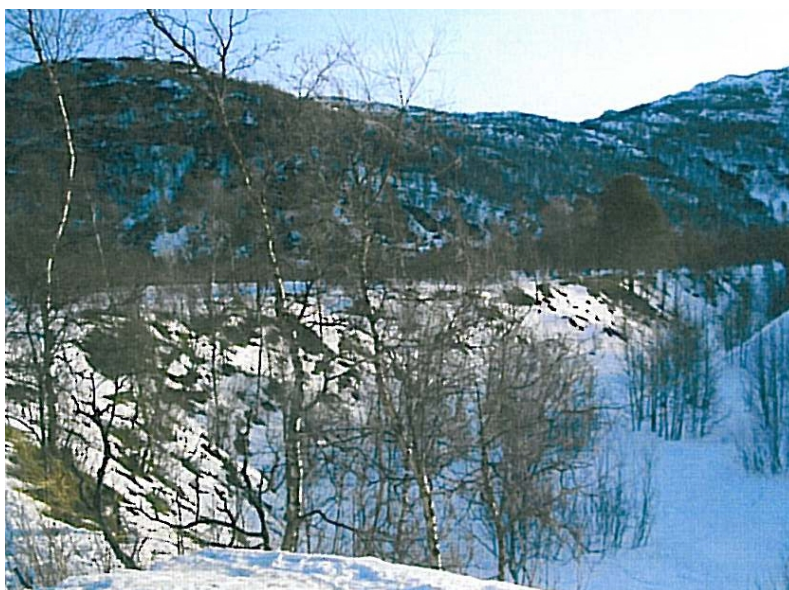


## Bakgrunn

Arbeidet med reguleringsplanen for Rovdas 3 startet vinteren 2009. Areal+ ble engasjert av Nordreisa kommune til å utarbeide en detaljert plan for området. Ønsket med arbeidet er å gi området et særpreg og en identitet med utspring i områdets beliggenhet og fortrinn. Arkitektkontoret Larkas er som samarbeidende med Areal+ engasjert til å lage en byggekikkveileder for Rovdas 3.

Dette for å hjelpe utbygger og beboere med å sikre en helhetlig utforming og sikre forutsigbarhet i byggesaksbehandlingen. Hensikten med byggeskikkveilederen er å sørge for at utbyggingen av det bygde miljø skal ha høy estetisk kvalitet i samspill med eksisterende miljø og natur. En veileder muliggjør en mer lokal og spesifikk praksis en det bygningsloven gjør.

Hovedpunktene i byggeskikkveilederne bør allikevel være generelle og gi spillerom for en utforming som kan tilpasse seg nye krav og behov i tiden, mer eller mindre detaljert og omfattende.



## Målsetting - visjon;



Boligområdet Rovdas 3 skal bygges ut som et moderne boligfelt med spesiell fokus på bokvaliteter. Utviklingen av området skal baseres på de naturgitte og kulturmessige forutsetninger og kvaliteter i området. Med begrepet bokkvalitet forstår vi at det skal legges vekt på:

- Prinsipper og overordnede mål for universell utforming
- Prinsipper og overordnede mål for energi og miljø
- Hensyn til barn og ungdom, friluftsliv og helse, trivsel og sikkerhet
- God byggeskikk og estetikk

Rovdas 3 har ulike delområder som skal planlegges for ulike hustyper og grupperinger som skal dekke forskjellige behovsfaser. Det er et overordnet mål å gi bebyggelsen et uttrykk og en form som knytter sammen de ulike feltene og fellesområdene og gir planområdet en helhetlig og felles karakter.

## God byggeskikk og estetikk

Rovdas 3 har ulike delområder som skal planlegges for ulike hustyper og grupperinger som skal dekke forskjellige behovsfaser. Det er et overordnet mål å gi bebyggelsen et uttrykk og en form som knytter sammen de ulike feltene og fellesområdene og gir planområdet en helhetlig og felles karakter. Generelle prinsipper og visjoner knyttes til et landskap som Rovdas,



en stor slette med skog. Vegetasjonen er veldig sårbar og det bør utarbeides en vegetasjonsplan for området før opparbeidelse av infrastruktur og øvrig utbygging. Det planlegges for at eksisterende vegetasjon øremerkes for klimaskjerm for hele boliggrupper og for enkelttomter. De enkelte boliger bør i en senere fase plasseres og



utformes med hensyn til naboskapet både med hensyn til volum og sol/utsikt og estetikk.

Det er viktig å forholde seg til at husets eksteriør tilhører alle beboere i byggefeltet og at alle derfor har et ansvar overfor fellesskapet. Mitt hus er din nabos utsikt. Husets karakter og plassering innbyrdes og hensynet til visuell sammenheng er viktig for et godt naboskap.

God byggeskikk er alle typer bygg som tilfører positivitet til stedet de bygges på. Gode byggverk er utformet slik at de er egnet til formålet og fyller de estetiske krav for varig bruk. God byggeskikk oppfyller den kvalitet som forventes i det fysiske og sosiale miljø, ressurs og energibruk, universell utforming og estetikk som inngår i stedlig helhet. God byggeskikk tar i følge Husbanken hensyn til:

- Landskap og naturmiljø
- Utbyggingsmønster
- Terrengforhold og utarealer
- Utforming av bygninger og anlegg
- Viktige enkeltbygninger
- Tiltak i vernede områder

## Byggeskikkveileder- generell del.

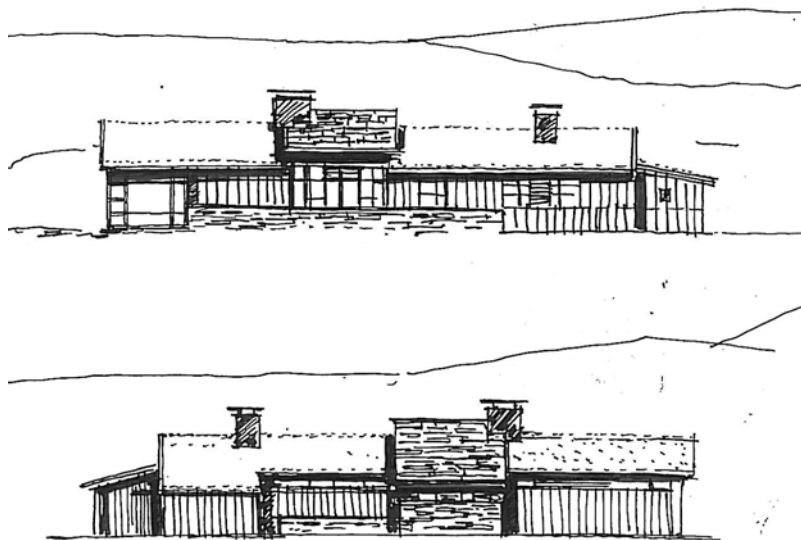
Byggeskikkveilederen skal være en utdyping av reguleringsbestemmelsene. Den skal være en hjelper for utbyggere og beboere til å ivareta reguleringsplanens intensjoner i planlegging og utvikling og å sikre at feltets karakter og kvalitet ivaretas også etter ferdig utbygging.

Ved hjelp av

byggeskikkveilederen skal utbyggere gjøre seg kjent med et sett kriterier for hvordan gode og

hensiktsmessige byggverk

skal planlegges. Det betyr krav til tekniske løsninger, ressursbruk og økonomi som blir ivaretatt på en god måte. Byggverk som tilfredsstill estiske og funksjonelle krav vil være varige og vakre. De tåler slitasje for vær og vind og allsidig og skiftende bruk. Varige eller bærekraftige løsninger forutsetter at god planlegging og utbygging tar hensyn til det totale ressursforbruket fra de første ideer til byggverkets daglige drift og gjenbruk og gjenvinning og deponering av avfall. God byggesikk er avhengig av at selve byggeprosessen og holdninger i forhold til den, behandles med respekt i tilnæringsmåten. Det må settes krav til kunnskaper og ikke minst tid til denne prosessen med godt kvalifiserte planleggere, arkitekter og byggmestere. Det er nødvendig med et konstruktivt samarbeid mellom de forskjellige aktører, det være seg byggherre, prosjekterende arkitekter og ingeniører og kommunale saksbehandlere og de folkevalgte i det offentlige. Målet må være å sikre seg gode



prosesser hele veien .Kravene til utforming bør gjennom planbestemmelsene gjøres juridisk bindende.

Veilederen skal vedlegges alle kjøpekontrakter.

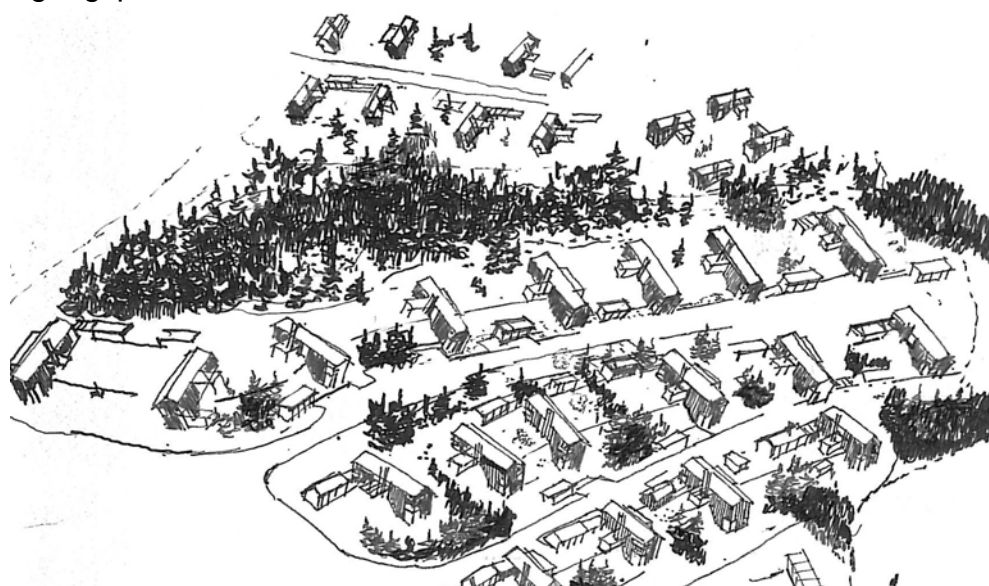
## Godkjenning og ferdigstilling.

Etter overtagelse er boligkjøper ansvarlig for at boligene og tilhørende utearealer vedlikeholdes og at eventuelle endringer skjer i overensstemmelse med krav og rettleiding til utformingen. For å ivareta kvalitet ved igangsettingssøknaden skal dokumentasjon omfatte planer, snitt, og fasader i 1:100 eller 1:50. Plan for utomhusanlegg bør være i 1:200. Med koter på ferdig opparbeidet terreng som bør vedlegges. Utearealet skal normalt ferdigstilles før ferdigattest gis.

## Universell utforming.

Med universell utforming menes utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og spesiell utforming. Dette omfatter barn, eldre, voksne mennesker med varige eller kortvarige funksjonsnedsettelse og mennesker med annen kroppsstørrelse enn den alminnelig. Universell utforming respekterer mangfoldet blant mennesker og står for inkludering av alle i alle livets faser og gjøremål, og framstår som en tenkemåte i designprosessen. Universell utforming betyr at god design både har et attraktivt utseende og er lett og behagelig å bruke.

Dette krever at både private og offentlige uteområder, parkeringer og adkomstområder, inngangspartier og planløsninger i boligene blir designet på en slik måte at alle mennesker kan finne seg til rette. Universell utforming omfatter alle rom og arealer og har konsekvenser for arkitektoniske forhold som utover selve planløsningen angår sammenhengen mellom rommene, mellom ute og inne, detaljering, materialvalg og plassering på tomta. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i tekniske forskrifter gjelder for alle typer bygg og uteområder. For to etasjes bygg må inngangsetasjen ha full tilgjengelighet for rullestol og ett bad og ett stort soverom må ligge på inngangsplanet.



## Energi og miljøtiltak.

Boligene skal bygges som lavenergihus med energibehov på ca. 100 kWh / m<sup>2</sup> pr. år. Dette betyr 25% redusert energibehov i forhold til teknisk forskrift av 2009. Dette ivaretas ved bedre isolasjon, vindustype, tetting av fuger og balansert ventilasjon. Orientering av rommene i boligene utnytter maksimal nytte av solinnstråling og klimapåkjenning ved at kalde rom legges mot nord og varme rom mot syd. En enkel og knapp bygningsutforming, dvs minimal ytterflate i forhold til volum, vil også bidra til minimalt energibehov.

Nordreisa kommune ønsker å etterkomme og legge til rette for disse nye og moderne krav til energibruk i boligene ved utvikling av feltene og ivareta overnevnte krav til boligene selv og/eller gjennom krav eller tilbud til beboere for fjernvarmeanlegg. Dette utredes nærmere og vil bli avklart før utbygging av feltet.

## Bygningsvolumer.

Bygningsvolumene skal være enkle og tradisjonelt utformet med saltak uten store takutstikk. Pulttak og flate tak kan anvendes i mindre og gitte anledninger. Bygningene skal på grunn av snøpåkjenning, ha enklest mulig form. Mindre volum addert til bygningens hovedvolum skal også ha enkel form. Komplekse bygningsformer gir liten forutsigbarhet hvor snøfonner vil akkumuleres. Karnapper og kroker på hovedbygningen må unngås for å slippe fonner nær bygningen. Disse skaper gjerne lesener der snøen vil hope seg opp. Bygningene bør plasseres og formes slik at endringen av vindmønsteret blir så liten som mulig. Avrundede husvolum skaper økt vindhastighet rundt hjørnene og dermed mindre drivsnø akkumulert i snøfonner.





## Tak.

Boligene skal ha saltak eller skråtak med helling definert i reguleringsbestemmelsene for de ulike delfelt.

Takene skal dekkes med taktekkning i gråvalører. Alle boligene i samme delfelt bør ha samme type taktekkning. For at ikke vind eller vær skal få for godt tak skal det være minimalt takutstikk.

Brede vindskier eller forkantbord tillates ikke.

Taket bør oppfattes som en fasade der taket synes fra vei eller nabotomt, Mindre bygningsvolumer som er sammenbundet med hovedhuset kan ha flatt tak tekket med grå papp eller folie.





## Takoppløft.

Takoppløft tillates i mindre utstrekning. Der takoppløftet flukter med yttervegg skal det utformes med gesims parallelt med hovedvolumets takflate og uten tverrstilte møner. Tverrstilte møner kan tillates hvis oppløftet ligger tilbaketrukket i forhold til yttervegg.

### Takrenner og beslag

Det bør benyttes galvanisert plate/sink eller alusink i alle beslag, takrenner og nedløp.



## Piper

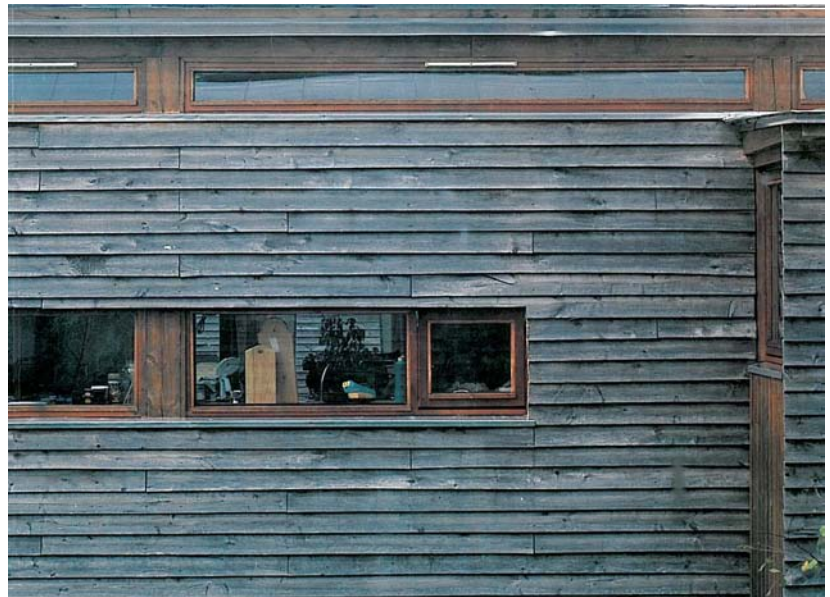
Piper skal mures og pusses med brettskurt overflate eller kles med skiferstein. Det kan også benyttes stålpiper eller piper beslått med sink eller galvanisert plate.





## Kledning.

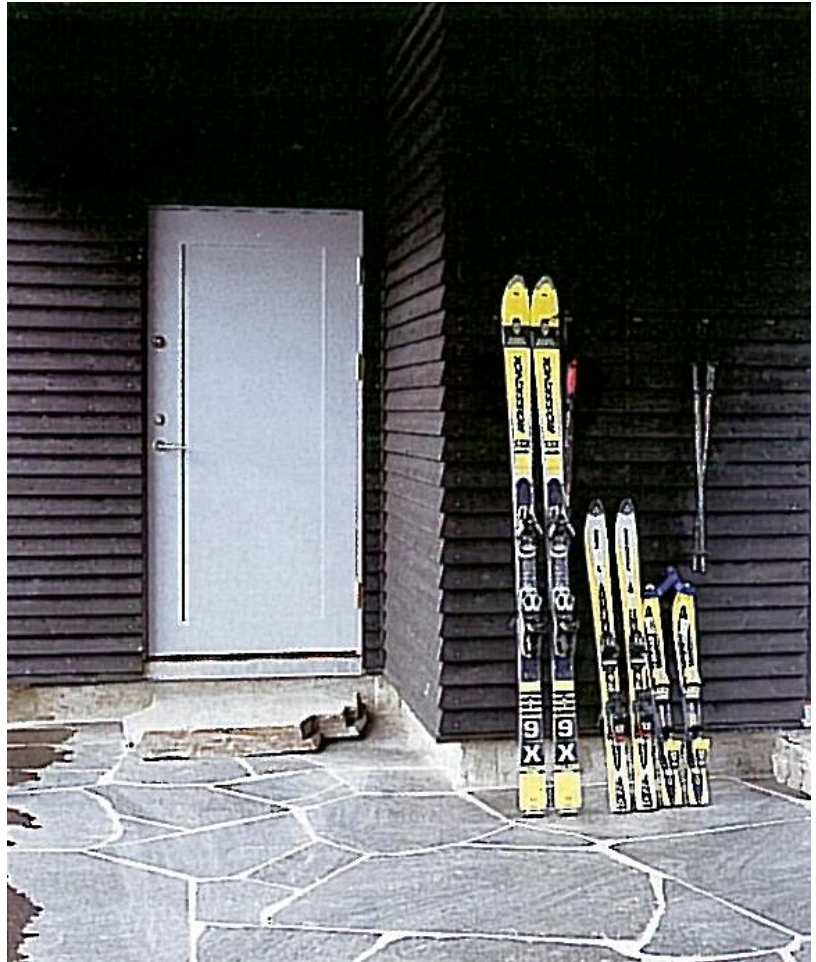
Boligene kan ha liggende eller stående panel. Mindre adderte volum og mindre felt i fasaden kan ha alternativt fasademateriale som platekledning, spilekledning eller glassfasade i takoppløft kan det benyttes sink som båndtekking på vegg og tak. Stående kledning anbefales som tømmermannspanel, lektekledning eller enkelfals-dobbelfals eller glattkant. Som liggende kledning brukes låvepanel, weatherboard eller dobbelfalset. Pusset mur eller skiferkledning kan benyttes i deler av bygningen. Fargene utvendig skal være i henhold til palett som vist i senere kapittel.





## Inngangssone.

Inngangssone er området mellom boligens yttervegg og fellesarealene innen hver gruppe. Inngangssonen skal utformes evt. underdeles ved hjelp av lette bygningskonstruksjoner, definerte uteplasser eller beplantning. Inngangssonene kan være overbygd mellom bolig og garasje.



## Utvendige stolper.

Utvendige stolper skal ha rektangulær , kvadratisk eller sirkulære tverrsnitt som er gjennomgående.





## Rekkverk.

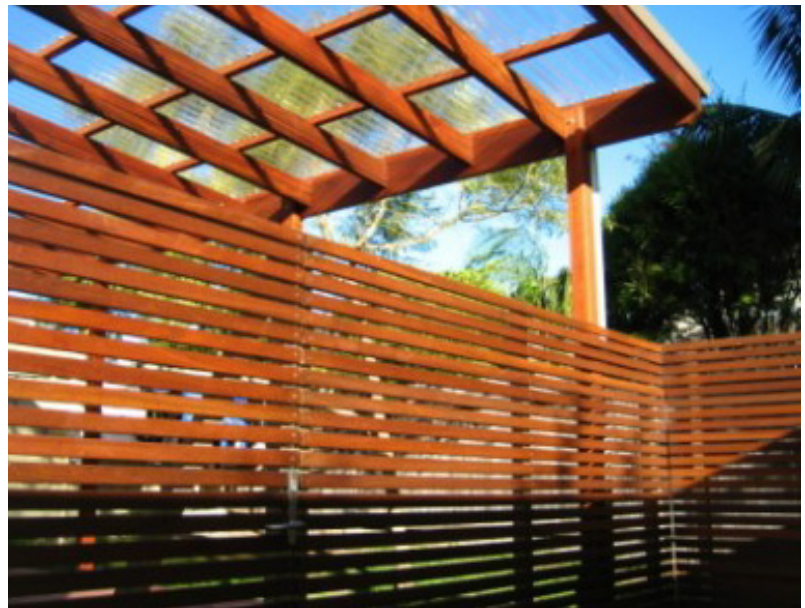
Rekkverk skal utføres som spilekledning og utføres transparent med maks. 20mm åpning for å ivareta byggeforskriftenes krav til sikkerhet med tanke på klatring . Stående rekkverk bør utformes med samme åpning mellom spilene. Rekkverk behandles som yttervegg.





## Levegger.

Levegger bør utformes som tett vegg eller spilekledning som balkonger, enten vertikalt eller horisontalt med maks 20mm åpning. Maks høyde bør være 150 cm.



## Forstøtningsmurer

Der det er behov for forstøtningsmurer som avtrapping av terreng anvendes blokker eller skiferformat i naturstein



## Uteplasser på terreng.

Uteplasser på bakkeplan utformes som treplattinger, maks 20 cm over terreng. Som alternativ kan brukes skifergulv, brostein eller kubbegulv.





## Gjerder./Skjermer

Gjerder bør utføres med horisontale eller vertikale lekter som balkonger montert på trestolper.  
Gjerdene fargesettes i samme farge hus eller nabohus iht fargepaletten

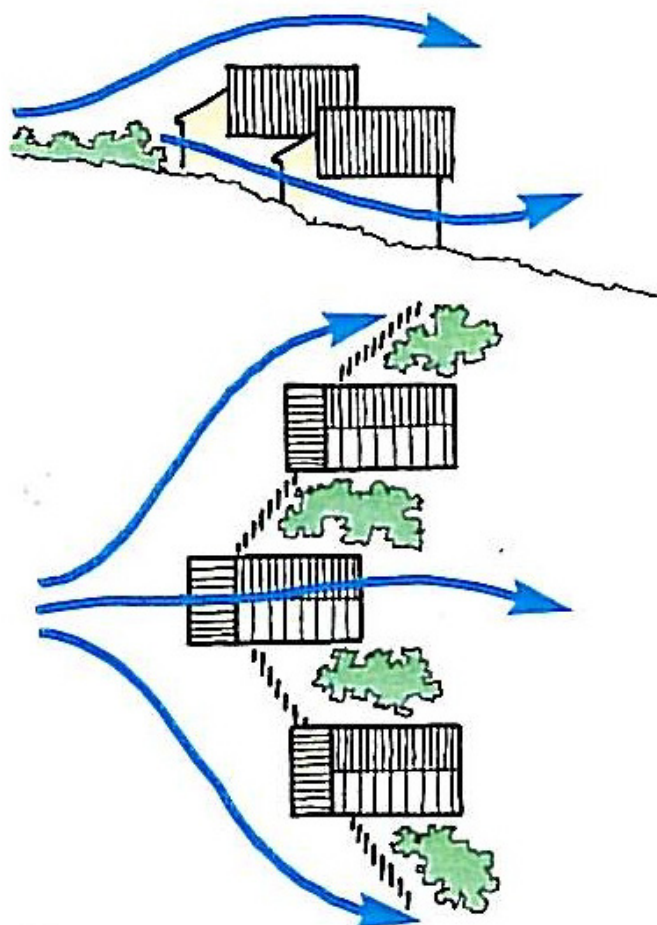
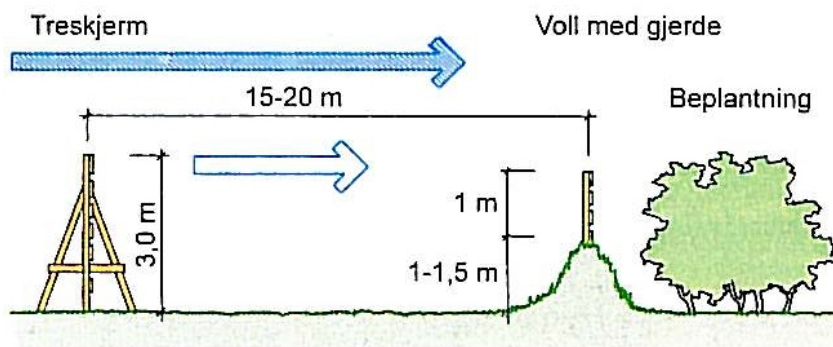




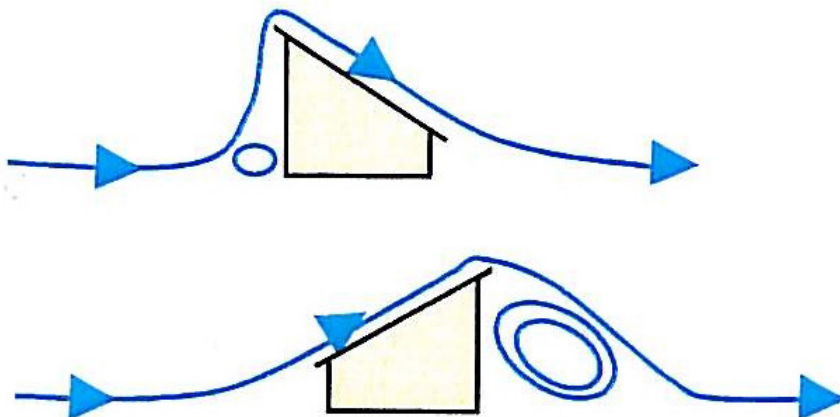
## Klima og miljøtilpassing.

Rovdas 3 må planlegges med tanke på klimatilpassing. Ved vekt på vernetiltak må det tas hensyn til arealdisponering og bebyggelsesplan. Det betyr at terreng og klimaforholdene må analyseres på stedet. Vernetiltakene bør planlegges og utføres før boligfeltet utbygges. Kjennskap til vindens strømningsmønster er nødvendig for å finne gode løsninger for klimaværn i området og dermed bedre klimaet rundt tenkt bebyggelse. Rovdas 3 må defineres som værhardt

strøk med betydelig vindpåkjenning som kan trenge effektivt klimaværn selv om det til en viss grad er skjermet av fjell. I et slettelandskap som Rovdas 3 er det viktig planlegge boligfeltet slik at eksisterende vegetasjon og trær kan tjene som leskjerm for utbyggingsområdet. Det er for eksempel viktig med ordnet snørydding og nær og lett tilgjengelig lagringsplass for snø. Slik lagringsplass bør plasseres og utformes slik at verken den eller smeltevannet belaster uteaktiviteter, adkomst eller tilgrensende boligareal. Solrik lagerplass gir raskere snøsmelting. Boligfeltet Rovdas 3 bør vernes godt mot vind. Områder for opphold både privat og felles, bør være så solrike som mulig. Evt. søkk i terrenget



der kaldluft kan samle seg bør unngås. Veier og adkomster bør planlegges slik at de blåses rene for snø og at snøen ikke fonner seg ved innganger foran garasje og adkomst til boliger. Det bør også tilrettelegges for lune uteplasser. Det bør planlegges for at bygningene får farger som samler og ikke reflekterer varme. I bebyggelsesplanen bør det settes av supplerende vernetiltak med nødvendig areal. Ved å registrere det framherskende vindmønster og variasjonen i vindstrømningene kan det velges relevant valg av skjermende tiltak i boligområdet for å dempe vinden. Aktuelle tiltak er lebeplantning, leskjermer, snøgjerder, steingjerder og jordvoller. I tillegg kommer plassering og utforming av de bygningene som skal komme i boligområdet.



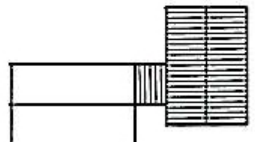
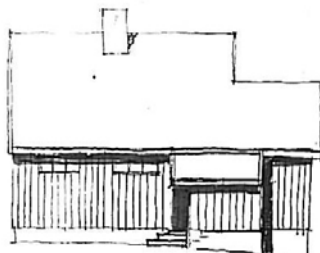
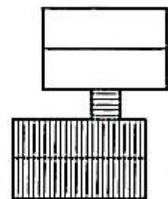
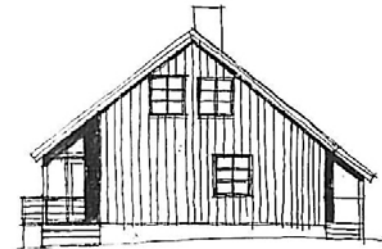
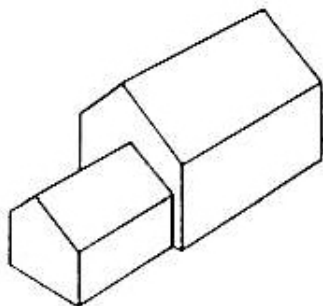
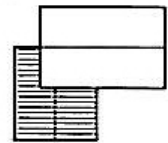
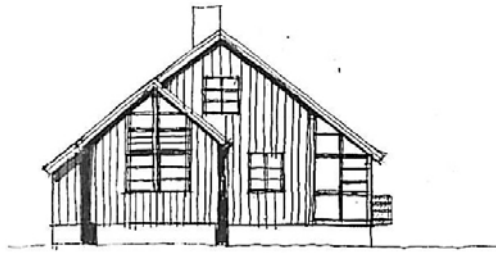
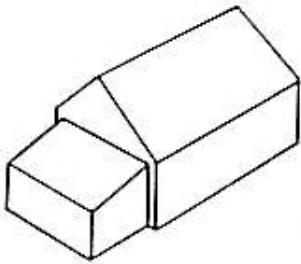
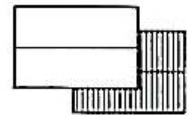
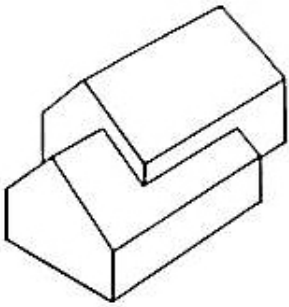


# Tilbygg

Uansett hustype eller stil bør en ta utgangspunkt i følgende prinsipper:

Tilbygget må underordne seg hovedhusets stil, form og proporsjoner. Husets opprinnelige form må komme klart fram også ved tilbygging. Tilbygg kan organiseres på ulike prinsipper som vist i skisser og fotos.

Materialer, overflatebehandling og farger på tilbygget må harmonere med hovedhuset.



## Bolig/ garasje/ carport/ bod.

Disse bygningene må forholde seg til hovedhus og nabohus. Det betyr å tilpasse seg eller underordne seg. Det må utføres med samme takvinkel, panel, farge og detaljering. Disse bygningene kan allikevel underordne seg som kontrast til hovedhuset ved å anvende pulttak eller flate tak, gjerne sammenbundet med hovedhuset. Det må inngå i en sammenheng der hovedhuset er størst. Dobbeltgarasje kommer gjerne i konflikt med dette når den får tilnærmet samme bredde og høyde som hovedhuset.





## Felles uteområder/lekeanlegg.

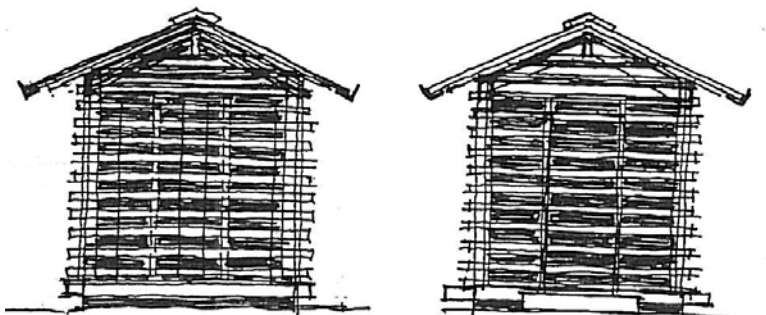
Lekeanlegg i friområder skal være en del av naturpreget i omgivelsene. Lekeapparater formgis enkle og funksjonalistiske og som fallunderlag brukes sand. Lekeapparatene må utformes og plasseres slik at de ikke hindrer rydding eller deponering av snø. En del lekeapparater i tre kan utføres på dugnad. Kommunen må utarbeide en plan for fellesarealene.

Mest mulig av det opprinnelige terrenget bør bevares i området. Ved sprengning eller planering må det tas hensyn til universell utforming og etablering av infrastruktur der opprinnelig terreng forsvinner, må terrenget i størst mulig grad repareres med jordlag for såing til gressmatte eller beplantes med trær og busker.



## Trafo

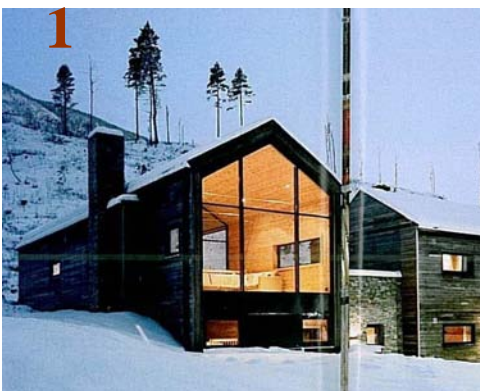
Standard trafo leveres med tretak og ubehandlet kledning. Kledning overflatebehandles som boliger.





## Farge på bygninger

Som utgangspunkt velges farger som gir området visuell enhet og et rolig preg. Fargene skal være iht. viste eksempler. Alternativt kan brukes sibirsk lerk, osp, eik eller lignede eller behandling med jernvitrol eller gifffrie impregnerte materialer som vil mørkne naturlig og bevare trestrukturen synlig. Vindskier, rekkverk, levegger, gjerder og stolper skal overflatebehandles som hovedhuset og med samme farge som hovedhuset. Det samme gjelder garasjer og boder. Betong og pusset mur holdes ubehandlet eller i nøytral farge.





## Fargeforslag.



burmateak 623  
Staffasje: husmannsrød 2006



naturlig eldet 9054 \*  
Staffasje: sandsten 1037



kastanje 682  
Staffasje: grønn umbra 745



granitt 9059 \*  
Staffasje: labrador 1434



teak 650  
Staffasje: landskap 8115



naturlig tre 9064 \*  
Staffasje: nøtt 2182



åkerbær 9127  
Staffasje: dodenkopf 2279



sibirsk lerk 9063 \*  
Staffasje: dodenkopf 2279



vosserrød 621  
Staffasje: os 1394



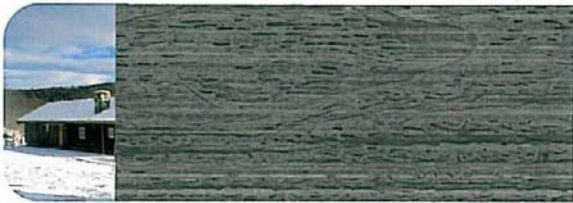
eksotisk tre 9052 \*  
Staffasje: os 1394



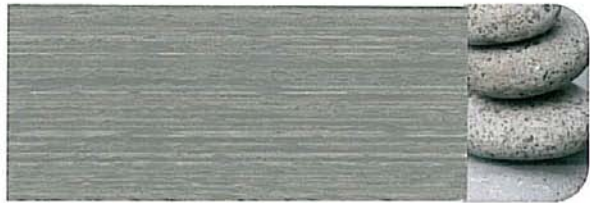
\*stålgrå 9060  
Staffasje: grønn umbra 745



fjærgrå 9125\*  
Staffasje: sandsten 1037



skigardgrå 659  
Staffasje: brunsvart 734



metallgrå 9065\*  
Staffasje: lys antikk 471



\*bever 798  
Staffasje: egghvit 1001



jernvitriol 9061\*  
Staffasje: kontur 1378



enebær 804  
Staffasje: kontur 1378



tjærebrun 676  
Staffasje: os 1394



sort 699  
Staffasje: kontur 1378



seterbrun 675  
Staffasje: husmannsrød 2006