

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Bymessig fortetting på jærsk

Veileder til regionalplanens retningslinjer
om stedsforming, bokvalitet og uteområder

1W7.0d293de1-afdc7-4fb1-aae0-95fd0a5e02bd 5

Innledning

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging for ti kommuner i og rundt storbyregionen Stavanger- Sandnes. Planen skal gi strategisk retning og forutsigbarhet for hvordan regionen skal utvikles de neste 30 årene i tråd med planens visjon om en bærekraftig og endringsdyktig region. Planen erstatter Regionalplan for Jæren fra 2013.

Regionalplanen inneholder retningslinjer og faglige råd for en rekke tema innen arealplanlegging. Attraktiv og bærekraftig by- og tettstedsutvikling, og planens retningslinjer for stedsforming og bokvalitet, er tema som er viktig for oppnåelse av alle de ulike delmålene i regionalplanen.

Regionalplanen og dens retningslinjer er gjensidig forpliktende for kommunal, regional og statlig planlegging, og skal bidra til samordning av partenes virkemidler som planmyndighet, vegeier, tjenesteyter og samfunnsutvikler.

Denne veilederen skal gi inspirasjon til arbeidet med by- og tettstedsutvikling. Veilederen henvender seg primært til planområdet til regionalplanen, men vil forhåpentligvis også være relevant for andre byområder.

Veilederen er i hovedsak begrenset til å forklare hvordan retningslinjene i regionalplanens kapittel 6 om stedsforming, bokvalitet og uteområder bør forstås og brukes. Detaljeringsnivået er derfor overordnet. Veilederen er tiltenkt å være en «første stopp» for saksbehandlere i kommuner, utbyggere, arkitekter, politikere og andre aktører i arbeidet med kommuneplan, område- og detaljregulering. Veilederen henviser derfor videre til annet og mer inngående veiledningsmaterieil for de ulike tema som diskuteres. Det er en ambisjon at veilederen skal være et levende dokument som kan oppdateres med jevne mellomrom. Dette er et oppfølgingstiltak i regionalplanens handlingsprogram.

Veilederen er utarbeidet av Rogaland fylkeskommune i samarbeid med LPO Arkitekter og B+E consulting. Fra LPO har Randi Wøien, Anne Sandnes og Ingrid Strand Heiberg bidratt. LPO har også hatt det redaksjonelle ansvaret. Fra B+E consulting har Karl Otto Ellefsen bidratt.

Rogaland fylkeskommune har vært oppdragsgiver og Stavanger kommune har bidratt i prosjektgruppen. Regionalplanens arbeidsgruppe for livskraftige nabolag og stiftelsen Grønn by har bidratt med innspill.

Veilederen er finansiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementets tilskuddsordning for planlegging og byutvikling i de ni største byområdene.

Plandokumentet kan lastes ned fra planens [nettside](#).



Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020



Planens mål og strategier presenteres i selve plandokumentet.

Innhold

Innledning	2
Ordliste	4
1. Stedsforming	7
1.1 Innledende stedsanalyse	8
1.2 Stedstilpassede retningslinjer for bokkvalitet og tetthet	22
1.3 Beregningsmetoder for tetthet/utnyttelse	43
2. Bolig og bokkvalitet	49
2.1. Boligtypologi	50
2.2. Bebyggelsesstruktur	52
2.3. Organisering og planløsning	55
2.4 Boligens forhold til bakkeplan	57
2.5 Privat uteareal/balkong	59
2.6 Vindforhold	61
2.7 Tilrettelegging for barnefamilier	62
2.8 Universell utforming og aldersvennlig stedsutvikling	63
2.9 Alternative boformer	64
2.10 Klima og gjenbruk	66
3. Gode uteområder	69
3.1 Nettverk av uteområder	70
3.2 Grønnstruktur i byggesonen	71
3.3 Krav til felles uteoppholdsareal	72
3.4 Solkrav	74
3.5 Størrelse på felles uteareal	76
3.6 Lekeplassnorm	79

Ordliste

Anbefalingskart

En kartmessig oppsummering av anbefalinger i en stedsanalyse

Blågrønne verdier og strukturer

Nettverket av natur-, friluft- og landbruksområder som sammen bidrar til å ivareta økosystemer og tjenestene de leverer som mat, rent vann, flomregulering, opplevelser og kulturminner og -miljøer.

Bokvalitet

Bokvalitet er et komplekst samspill mellom individet, boligen, bomiljøet og samfunn rundt. Bokvalitet omfatter både kvalitet i bebyggelse og fysiske strukturer men også sosial bærekraft og folks økonomiske kapasitet til å kjøpe bolig. Bokvalitet diskuteres gjerne på ulike nivå: 1.) Områdenivå, 2.) Bomiljø, bebyggelse og uterom og 3.) Kvaliteter ved boligens planløsning og funksjonalitet.

Bymessighet

Fysiske strukturer og omgivelser (bebyggelse og byrom) kjennetegnet ved korte avstander, et mangfold av funksjoner og attraktive oppholdssteder og boligområder.

Byutvidelsesområder

Byutvidelsesområder er sammensatte bolig- og næringsområder langs kollektivaksene på Nord-Jæren (bussveien og byruter) og rundt Bryne sentrum.

Funksjonsblanding

En blanding av mange funksjoner i ett område f.eks. handel, service, kultur, boliger, fritidstilbud, offentlig tjenester og møteplasser i et sentrum.

<<Innenfra og ut>>

Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.

Dette er en viktig del av regionalplanens arealstrategi.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Arealformål i plan- og bygningsloven som angir områder for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Her er det i utgangspunktet kun tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrift. I noen tilfeller åpnes det for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNF-områder.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Trafikkareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke.

Morfologi

Morfologi betyr formlære på gresk. Innen arkitektur og planlegging forstås morfologi som formen på et sted; dets landskapsform, bebyggelsen og gate- og byromsstrukturer.

Områdeutnyttelse (OU)

Områdeutnyttelse er bruksareal (BRA) i prosent av et større områdeareal, dvs. både bebygd og ubebygd areal innenfor et område. OU beregnes ut fra et areal på minst 100daa og bør ha en god funksjonsblanding som inkluderer en forholdsmessig andel av arealkrevende offentlige programmer som parker, næridrett, uterom, samferdselsanlegg og offentlig service (skoler og barnehager mm.) Større områdeovergrepene grønstruktur og veisystem medregnes ikke.

Prosent bruksareal (% BRA)

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomta i forhold til tomtearealet. Beregningsgrunnlaget for BRA i regionalplanen følger Kommunal og



Foto: Unsplash/Daniel Telford.

«The Lovers» av Pøbel, fra Bryne sentrum. Gatakunst er også et element i byutvikling.

moderniseringsdepartementets veileder «Grad av utnytting», men omfatter ikke parkeringsareal under terreng.

Sentrumsnære områder

Sentrumsnære områder defineres som områder med gangavstand til sentrum og med høy tilgjengelighet for gåing, sykling og kollektivtransport.

Småhus

Boliger som er fysisk bundet sammen med en vegg; rekkehus, tomannsbolig og enebolig.

Sosial bærekraft

En av tre pilarer i begrepet «bærekraftig utvikling» sammen med miljømessig og økonomisk bærekraft. Innebærer at innbyggerne opplever trygghet, har god tillit til samfunnet og hverandre, og har tilgang til arbeid, utdanning, bolig og gode nærmiljø.

Stedsanalyse

Stedsanalyse er en systematisk sammenstilling av kunnskap om et sted. Gjennomføres ofte ved oppstart av reguleringsarbeid.

Transformasjonsområder

Allerede bebygde områder der eksisterende strukturer og bebyggelse gjennomgår en større omforming. Innebærer ofte at eldre næringsområder blir omskapt til nye boligområder med bymessig preg. Transformasjon skjer i motsetning til fortetting, der eksisterende bebyggelsesmønster og strukturer i større grad ivaretas.

Vedlikeholdsvekst

Vekst med sikte på å opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. Dette er særlig et hensyn i mindre tettsteder i ytre deler av planområdet.



Foto: Elisabeth Tønnessen

1. Stedsforming

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (regionalplanen) er en overordnet og langsiktig plan for samordnet areal- og transportplanlegging i det som i praksis er en felles bolig og arbeidsmarkedsregion. Planområdet består av tre byer og mange ulike tettsteder og boligområder av ulik størrelse. Stedstilpasset by og tettstedsutvikling er et viktig grep i regionalplanen. Det innebærer at byenes og tettstedenes mangfold, særpreg og steds kvaliteter må utnyttes og dyrkes fram. Steds kvalitet kan være knyttet til fysiske forhold ved et sted; skala, byrom, arkitektur, kulturmiljø, blågrønne strukturer, tilbud av boliger og arbeidsplasser. Steds kvalitet handler også om menneskene som bor eller oppsøker stedet, deres kultur, verdier og adferd. Stedstilpasset by og tettstedsutvikling tar hensyn til ulike steders kvaliteter og særpreg.

Retningslinjene for stedsforming i regionalplanen fastsetter noen sentrale prinsipper og verktøy for arbeidet med stedsforming. Veilederen tar i hovedsak for seg planens retningslinjer om innledende stedsanalyse og stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet. Veilederen angir også beregningsmetoder for utnyttelse.

Innledende stedsanalyse

Retningslinje 6.1.1 om innledende stedsanalyse skal sikre en tidlig og kunnskapsbasert diskusjon mellom tiltakshaver og kommune og føre til bedre stedstilpasning av prosjektet. Diskusjonen omfatter hvordan et prosjekt forholder seg til omgivelsene, bygningstypologi, alternative vurderinger av utnyttelsesgrad, byggevolumer og høyder. Innledende stedsanalyse skal foreligge til oppstartsmøtet mellom forslagstiller/utbygger og kommunen, og skal bidra til å både utdype og konkretisere det gjeldende kravet om «planinitiativ» som ble innført i Plan- og bygningsloven i 2017.

Veilederen beskriver prosess for og innhold i den innledende stedsanalysen.

Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Regionalplanens retningslinje 6.1.4 differensierer mellom ulike stedstyper som utgangspunkt for å foreslå krav til bokvalitet og utnyttelse. Dette kompletterer krav til nærhet til sentrum og kollektivknutepunkter for å bestemme utbyggingspolitikken. Hensikten er å etablere et verktøy som tar hensyn til de kvalitetene som finnes i de ulike typer byområder og tettsteder man planlegger i. Målet er at kommuner og utbyggere i større grad skal få en felles forståelse av hvilke hensyn som er viktige å ivareta på det enkelte stedet. Denne forståelsen skal gi grunnlag for diskusjon tidlig i planprosessen om hvordan det enkelte prosjektet kan bidra til kvalitet, og til å styrke lokal identitet.

Veilederen beskriver de ulike steds kategoriene ved hjelp av lokale eksempler og illustrerer hvordan stedstilpasset kvalitet kan oppnås innenfor de ulike kategoriene.

Beregningsmetoder for utnyttelse

I regionalplanen benyttes både bruksareal for bebyggelse på tomt målt mot tomtearealet (% BRA) og bruksareal i prosent av totalt områdeareal (OU) for å beregne og gi anbefalinger om tetthet for utbygging. Veilederen gir en oversikt over utregningsgrunnlaget for de to beregningsmetodene.

1.1 Innledende stedsanalyse

1.1.1 Bakgrunn

Begrepet «stedsanalyse» blir brukt i mange ulike sammenhenger og kan ha forskjellig betydning. En generell forståelse av begrepet er at det innebærer «en systematisering av kunnskap for å forstå et steds historie, situasjon og framtidsmuligheter» (Stedsanalyse – innhold og gjennomføring, veileder T-986, Miljøverndepartementet 1993). Hensikten er gjerne å bidra til å sikre en tidlig og kunnskapsbasert diskusjon om ulike hensyn som må ivaretas ved utbygging av boliger, næring eller andre formål.

Stedsanalyser kan gjøres omfattende og detaljerte, eller enklere og mer overordnede. Omfattende stedsanalyser gjennomføres ofte for byområder og tettsteder som helhet for å kunne gi generelle rammer for stedsutvikling innenfor større områder. Disse analysene utvikles av kommunen selv, med eller uten hjelp av eksterne konsulenter.

De mer omfattende stedsanalysene gjennomføres gjerne i forbindelse med områderettet planlegging, f.eks. større områdeplaner eller kommunedelplaner. Det kan også være enkeltprosjekter der kompleksiteten eller størrelsen på prosjektet tilsier at det bør gjøres en mer omfattende stedsanalyse for å belyse ulike hensyn.

Avgrensede og mer prosjektrelaterte stedsanalyser utvikles gjerne av forslagsstiller i dialog med kommunen. Disse analysene gjøres i forbindelse med detaljregulering. Regionalplanens retningslinje 6.1.1 og anbefalingene i denne veilederen dreier seg først og fremst om de prosjektrelaterte stedsanalysene, omtalt som «innledende stedsanalyser». Der kommunen allerede har gjennomført en omfattende stedsanalyse på et overordnet plannivå bør kommunen legge til rette for at denne brukes i den innledende stedsanalysen på prosjektnivå, f.eks. ved at forslagsstiller gjøres kjent med denne under arbeidet med planinitiativ.

Innføring av innledende stedsanalyser i flere byområder må sees i sammenheng med regjeringens nye krav til innhold i planinitiativ

og gjennomføring av oppstartsmøter. Endringene ble innført i plan- og bygningsloven med virkning fra 01.07.2017 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering med virkning fra 01.01.2018. Hensikten var å bidra til mer forutsigbare og effektive planprosesser. Forskriften om planinitiativ fastsetter at alle tema som er nødvendige for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utforming av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøte. Krav til innhold i de innledende stedsanalysene utdyper kravene i forskriftens § 1. Det stilles også krav om at planinitiativet er sendt til kommunen før oppstartsmøte og at det føres referat fra oppstartsmøte.

Både Bergen og Oslo kommune bruker stedsanalysen aktivt i sine planprosesser og har utviklet gode veiledere for utarbeidelse av analysene. Veilederne fra Bergen og Oslo er derfor brukt som referanser og eksempler i denne veilederen.

Stedsanalyser benyttes også i ulike planprosesser i Rogaland. Stedsanalysen fra Sandnes sentrum utarbeidet av KAP – Kontor for arkitektur og plan, som det vises til i denne veilederen, er et eksempel på stedsanalyse som er utarbeidet for et større område. Det samme gjelder eksempelet på stedsanalysen fra Bergen kommune for Indre Laksevåg. De andre eksemplene som trekkes fram er utviklet for detaljreguleringsplaner.

Denne veilederen beskriver kun et forslag til hvordan analysen kan bygges opp og hvilke tema som bør inngå. Det er positivt om kommunen som planmyndighet selv videreutvikler et veiledningsopplegg og rutiner for innledende stedsanalyse, basert på temaene i denne veilederen.

1.1.2 Formål

Formålet med den innledende stedsanalysen er å bidra til å sikre en tidlig og kunnskapsbasert diskusjon mellom tiltakshaver og kommune i utbyggingsprosjekter. I mange tilfeller vil stedsanalysen være viktig å bruke aktivt gjennom hele planprosessen.

Analysen skal sikre at et sted blir sett i sammenheng med omkringliggende områder på en oversiktlig og helhetlig måte. Analysen skal bidra til å synliggjøre egenskaper og muligheter ved stedet slik at prosjektet får en best mulig stedstilpasning. Analysen kan også bidra til at fremtidige prosjekter tar hensyn til og videreutvikler stedets potensial, og på den måten gi en langsiktighet til planleggingen av et sted/område.

Den innledende stedsanalysen med anbefalingskart er overordnet og prinsipiell, men formidler samtidig noen forventninger til prosjektet. Grundigere utredninger og avklaringer av ulike hensyn tas ikke i den innledende stedsanalysen men inngår som del av den ordinære planprosessen.

Et viktig spørsmål for arbeidet med den innledende stedsanalyse er hva prosjektet gir tilbake til stedet i form av bymessighet, bokvalitet, byrom, grøntstruktur, kulturmiljøhensyn og arkitektoniske kvaliteter. Dette åpner for å diskutere prosjektets potensial for å komplettere stedsutvikling i det aktuelle området, og for å stille krav til utbygger.

Den innledende stedsanalysen som gjøres etter retningslinjen i regionalplanen kan begrenses til forhold som er relevante for hovedgrep i prosjektet som å f.eks. fastsette form, plassering, størrelse og utnyttelse. Alternative vurderinger av utnyttelsesgrad, byggevolumer og høyder vurderes etter behov, f.eks. der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse eller kulturmiljøhensyn. Et oppsummerende anbefalingskart sikrer at analysen peker framover og gir føringer for videre utvikling av området rundt.

Stedsanalysen kan også bidra til at avveiningene som gjøres mellom ulike og tidvis motstridende hensyn i arealplanleggingen adresseres tidlig i prosjektet. Det kan f.eks. være hensyn til fortetting og knutepunktutvikling, historiske strukturer og bygninger, miljø og landskapshensyn, eller barn og unges interesser. Regionalplanen har egne retningslinjer som sikrer disse hensynene, og flere av de er også tema for egne statlige planretningslinjer.

Sammen med referat fra oppstartsmøte, planbeskrivelse og andre plandokumenter vil stedsanalysen også kunne bidra til at andre relevante

aktører i planprosessen; berørte naboer, regionale og statlige planmyndigheter (f.eks. plansaksbehandlere hos fylkeskommunen og statsforvalteren) får en best mulig forståelse av hvordan de ulike hensynene er vurdert og ivaretatt i et prosjekt.

§ 1. Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd andrepunktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeid, og redegjøre for:

- a. formålet med planen*
- b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d. utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*
- g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

1.1.3 Prosess

I tråd med retningslinje 6.1.1 i regionalplanen skal den innledende stedsanalysen foreligge til oppstartsmøte, gjerne i tilknytning til planinitiativ. Kommunen kan be tiltakshaver om bistand til innhold i analysen men skal selv fastsette anbefalingskartet.

Grunnen til at stedsanalysen skal foreligge allerede ved oppstartsmøte er at analysen da helt fra planoppstart vil være et verktøy for å vurdere hvilke hensyn og holdepunkt som finnes i et område, og som kan gi utgangspunkt for prosjekter og danne grunnlag for ny by- og stedsstruktur.

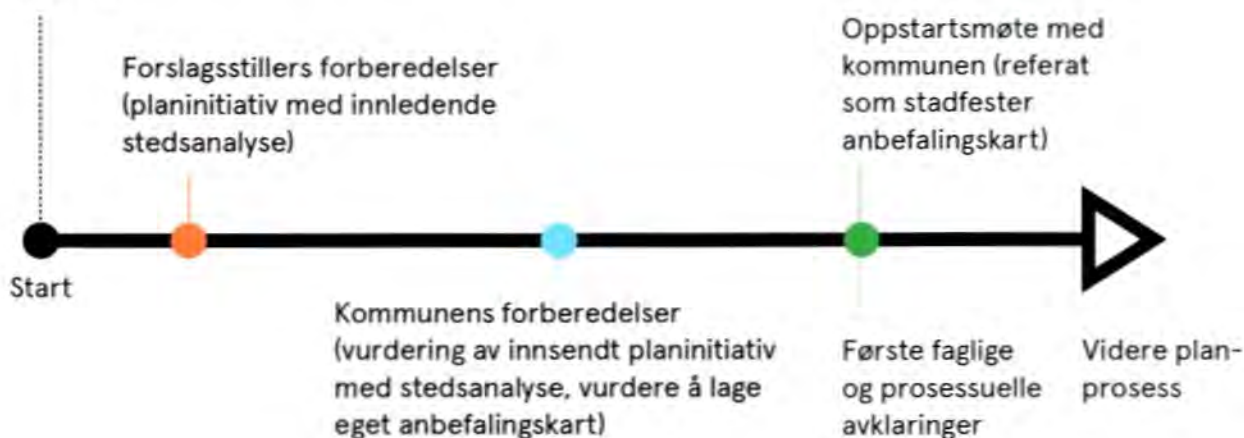
Det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for at det lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart. Mye av det praktiske arbeidet med stedsanalyse for en detaljreguleringsplan vil imidlertid ofte bli gjort av planens forslagsstiller, avhengig av kommunens prioritering av egne planressurser. For at kommunen likevel skal ta eierskap til innholdet i analysen fastslår retningslinje 6.1.1 at kommunen skal «fastsette anbefalingskart».

I praksis innebærer det at kommunen før oppstartsmøte må ta stilling til det innsendte materialet som forslagsstiller har sendt inn for planinitiativ/stedsanalyse, vurdere dette opp mot egne søk i kartdatabaser eller eget materiale (f.eks allerede gjennomførte stedsanalyser og kart fra kommuneplan, temaplan, områdeplan eller tidligere innsendte detaljreguleringsplaner. Kommunen kan så enten velge å sette sammen et eget anbefalingskart basert på eget og forslagsstillers arbeid, eller gå i dialog med forslagsstiller om justering av deres kartillustrasjoner.

Anbefalingskartet blir på denne måten en oppsummering av noen viktige føringer for det videre planarbeidet, og bør ligge ved referat fra oppstartsmøte.

På prosjektnivå lages innledende stedsanalyser primært for reguleringsplaner som legger til rette for ny utbygging i byer og tettstedsområder. Kravet gjelder både store og mindre tettsteder, inkludert boligfelt i randsonen til disse områdene. Innledende stedsanalyser bør gjennomføres både for bolig og næringsprosjekter eller prosjekter med kombinasjon av ulike formål.

Veiledning fra kommunen
(digitalt/møte)



I rene boligområder med lav tetthet bør det gjennomføres stedsanalyse der regulering omfatter minst 6 boliger. I boligprosjekter med færre enn 6 boliger kan det fortsatt være relevant å gjennomføre stedsanalyse, der prosjektets størrelse eller utforming vurderes å ha stor påvirkning på omgivelsene rundt. «Eplehagefortetting» i etablerte boligfelt eller enkeltprosjekt i viktige kulturmiljø er eksempler på at mindre prosjekter ha relativt stor påvirkning på sine omgivelser.

Kommuner står også fritt til å benytte innledende stedsanalyse som et planverktøy utenfor byer og tettstedsområder, f.eks. ved utbygging av fritidsbebyggelse, nye områder for næring eller spredt bosetting. Det er da naturlig å tilpasse analysen mer mot noen enkelttema som landskap, historisk utvikling og kulturmiljø, friluftsliv, strandsone mm.

1.1.4 Innhold

Temaene som vil være beslutningsrelevante eller kreve særlig oppmerksomhet i en planprosess vi variere fra sak til sak. Det finnes derfor ingen fasit på hvordan en innledende stedsanalyse må se ut. Felles for mange stedsanalyser er at de bygges opp rundt kart og kartillustrasjoner, med relativt korte forklaringstekster. Bilder og flyfoto kan også brukes.

Med utgangspunkt i regionalplanens retningslinje anbefales det at den innledende stedsanalysen holdes på et overordnet nivå og konsentrerer seg om forhold som er relevante for hovedgrep i planen. En viktig grunn til det er at verktøyet også skal være gjennomførbart i små kommuner med mindre planressurser, og i mindre reguleringsprosjekter. Det skal ikke være veldig ressurskrevende å lage en innledende stedsanalyse. Analysen bør i stor grad kunne utarbeides på bakgrunn av informasjon og kartdata som ligger tilgjengelig hos kommunen eller i det offentlige kartgrunnlaget, som f.eks. Temakart Rogaland. I en del større planer og prosjekt kan det være behov

for å gjennomføre større og mer detaljerte stedsanalyser, utover forventningene som regionalplanen setter til en «innledende» stedsanalyse.

Det foreslås at stedsanalysen struktureres med en innledende oversikt over planområdet, etterfulgt av kartmessige fremstillinger og vurderinger av en rekke tema. Dette leder frem til et anbefalingskapittel som sammenfatter og fremstiller noen sentrale føringer for videre planlegging, i et eller flere anbefalingskart.

Anbefalt kapittelinndeling:

- I. Oversikt
- II. Planstatus
- III. Historisk utvikling og kulturmiljø
- IV. Landskap og miljø
- V. Bebyggelse og byrom
- VI. Mobilitet
- VII. Bo- og bymiljøutfordringer
- VIII. Andre forhold
- IX. Anbefaling

I. Oversikt

Innledningsvis bør stedsanalysen kartfeste hvor prosjektet ligger og avgrense det omkringliggende stedet (analyseområdet) som prosjektet inngår i og påvirker. Analyseområdet bør avgrenses slik at det inkluderer viktige stedlige karakteristika og pågående transformasjonsprosesser i et noe større område rundt den enkelte tomten eller planområdet for reguleringsplanen («stedet»).

Hensikten med dette er å sette prosjektet inn i den overordnede landskapsmessige og bygde konteksten for stedet. Det kan brukes kart og foto til å vise sammenhengene til overordnet kommunikasjon, by- og tettstedsstruktur og overordnet grøntstruktur.

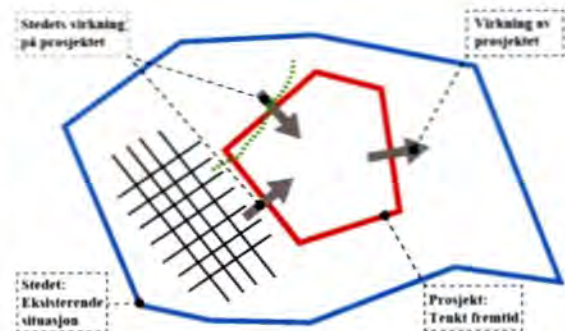
Prosjektet avgrenses og skal forstås som forslagsstillerens innsendte projektskisse med by-/stedsplanmessig hovedgrep. Stedet og prosjektet påvirker hverandre gjensidig. Stedet danner en eksisterende kontekst med strukturer og egenart som gir muligheter og begrensninger for prosjektet. Prosjektet representerer fornyelsen og kan enten forsterke og videreutvikle eksisterende strukturer og egenart, eller endre disse ved å restrukturere, komplettere eller forsterke sammenhenger.

Prosjektet representerer en mulighet for å vitalisere og heve kvaliteten på stedet. Den innledende stedsanalysen gir grunnlag for å evaluere prosjektet og for å diskutere i hvilken grad nye inngrep bør underordnes eksisterende stedlige strukturer eller om stedet gir rom for morfologisk/formmessig endring, eller transformasjon av eksisterende strukturer.



Sammenhengen mellom sted og prosjekt.

Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse», Elvingen kommune.



Sammenhengen mellom sted og prosjekt. Stedsanalysen behandler forholdet mellom stedets egenart/situasjon og prosjektets påtenkte fremtid. Egenarten i eksisterende elementer og strukturer kan både gi muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Prosjektet kan også åpne opp og skape nye muligheter som forsterker, fordyper, revitaliserer eller bærer på mangler i de eksisterende omgivelsene.

Illustrasjon og tekst hentet fra «Stedsanalyse - veileder for plan- og byggerisikere», Oslo kommune

II. Planstatus

For å forstå hvilke føringer og hensyn som gjør seg gjeldende for videre planlegging er det viktig at den innledende stedsanalysen inneholder en oversikt over planstatus for det aktuelle stedet. Dette gjelder både overordnede planer som kommuneplan, sentrumsplan eller områdeplaner, eller detaljreguleringsplaner. Det kan også være relevant å vise status som området har iht. kommunale temaplaner eller regionale planer. En vurdering av planstatus er også et krav etter forskrift om planinitiativ. Det bør derfor vurderes om planinitiativet skal inneholde den fullstendige og tekstlige fremstillingen over relevante planer, mens stedsanalysen begrenses til å vise status iht. aktuelle plankart med juridisk binding (f.eks kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner) med kort forklaring til disse.

Oversikten gjelder både vedtatte planer og planer under arbeid. En oversikt over tilgrensende planer som er under arbeid eller vedtatte planer som enda ikke er realisert er særlig viktig for å forstå hvor og hvordan et sted er i utvikling.

III. Historisk utvikling og kulturmiljø

Stedets form og egenart skapes av strukturer og elementer fra mange ulike tidsepoker. De historiske kjennetegnene fra ulike perioder er viktig for forståelsen av steder slik de fremstår i dag. Den innledende stedsanalysen bør inneholde en kort og overordnet skriftlig analyse av den historiske utviklingen av stedet. Analysen må vise de ulike historiske lagene stedet er sammensatt av samt de primære elementene som er kjennetegnende eller som har vært styrende og formgivende for disse lagene. I en slik analyse bør også andre markante og identitetsbærende bygninger, strukturer og elementer som preger området omtales – også selv om de er av nyere dato. Den historiske utviklingen må følges frem til dagens situasjon.

Eksempler på primære elementer er ferdsselsårer, markante landskapsformasjoner, parker, plasser, torg, bygningsmiljøer og enkeltbygninger som har vært avgjørende for området karakter og skaper identitet.



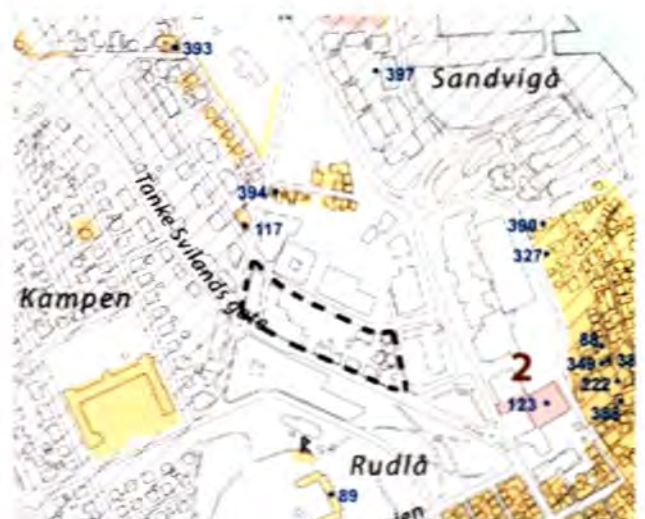
Planstatus i gjeldende sentrumsplan.

Stedsanalyse Sandnes sentrum, KAP



Historisk utvikling. Illustrasjon av primære elementer fra ulike tidsepoker.

Stedsanalyse Sandnes sentrum, KAP



Kulturminner og vern.

Stedsanalyse for Sverdrupskvartalet, LPD arkitekter

I tillegg til en kort skriftlig analyse bør stedsanalysen kartfeste verneverdig kulturmiljø, vernede og verneverdige kulturminner, viktige historiske strukturer samt andre identitetsbærende elementer. De primære elementene som har vært bestemmende for stedets struktur og morfologi er en del av dokumentasjonen av de verneverdige historiske strukturene.

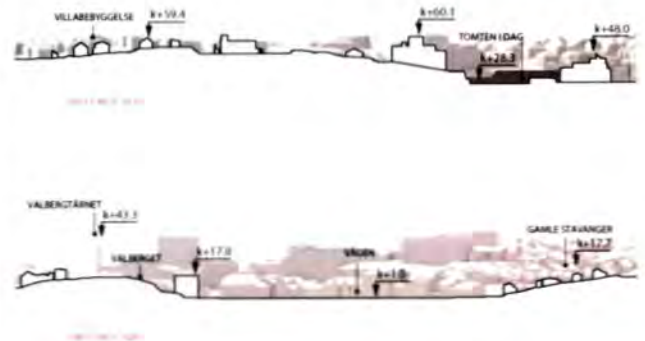
Kartfesting vil i stor grad basere seg på føringene knyttet til verneverdig kulturmiljø, vernede og verneverdige kulturminner samt viktige historiske sammenhenger gitt i overordnede planer og gjennom registreringer i offentlige databaser. Kommunen bør være behjelpelig med å skaffe til veie annet kunnskapsgrunnlag som rapporter, gamle fotografier o.l. der det kan bidra til å dokumentere historisk utvikling og kulturminneverdier.

IV. Landskap og miljø

Det store landskapsrommet, med høydeforskjeller, terrengformasjoner og topografi preger stedets egenart. Blågrønne strukturer gir viktige føringer for planlegging av enkeltprosjekt med hensyn til rekreasjon og friluftsliv, naturverdier og overvann/flomavrenning.

Denne delen av stedsanalysen bør synliggjøre hensyn til viktige landskaps- og miljøverdier. Topografisk kart og kotehøyder kan brukes til å tydeliggjøre viktige høyderygger, daldrag og andre landskapstrekk. Vurderinger av visuelle forbindelser, fjernvirkning, terrengtilpasning og siktlinjer i kart og terrengsnitt er også relevant. Landskapets og topografiens tåleevne bør belyses.

Analysen bør også inneholde en oversikt over blågrønne strukturer og natur- og friluftsverdier i området, med en kort vurdering av hvordan prosjektet kan dra nytte av, ivareta eller videreutvikle disse strukturene. Her er det særlig interessant å vurdere om et enkeltprosjekt kan bidra til å skape bedre koblinger mellom grøntområder. I områder med forekomst av automatisk fredede kulturminner (eller andre kulturminneverdier), må det vurderes hvordan nye grep best tilpasses disse verdiene og hvordan verdiene kan



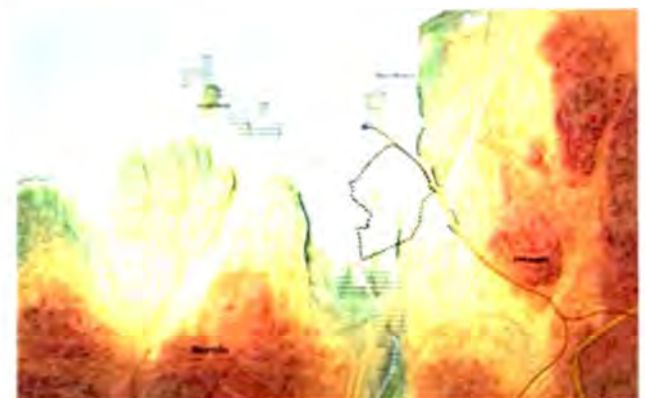
Landskapsnitt.

Stedsanalyse for Sverdrupskvartalet, LPO arkitektur



Landskap og historie.

Stedsanalyse Lille Næringsområde, A/STAB



Landskap og historie.

Stedsanalyse for steinerskolen på Skjold, Holon arkitektur

utnyttet til å gi særpreg, innhold og identitet til grønnstrukturer og liknende.

V. Bebyggelse og byrom

Utforming av bebyggelse, dets funksjoner og byrommene mellom bebyggelsen har stor betydning for utvikling av attraktive byer og tettsteder. En overordnet kartlegging av bebyggelsen og byromsstrukturer i en innledende stedsanalyse gir et godt grunnlag for å diskutere hvordan nye prosjekter kan bidra til å styrke eller videreutvikle strukturer som allerede er etablert i et område. Kartleggingen bør omfatte både bebyggelsesstruktur og byrom, bygningstyper (typologi) og bebyggelsens formål.

Bebyggelsesstrukturen beskriver de geometriske ordensprinsippene for bebyggelsens plassering på den enkelte tomt eller byggefelt. Bebyggelsesstruktur kan være sammenhengende bebyggelse som er ordnet lineært i en kvartalsstruktur og/eller til gate/plass, eller frittliggende bebyggelse som forholder seg til landskapet.

Bygningstyper betegner typer av hus som enebolig, rekkehus, blokk, lamell eller bygård. En overordnet kartlegging av stedets bygningstyper i stedsanalysen er også et godt redskap for å diskutere hvordan et nytt prosjekter kan bidra til å oppnå ønsket mangfold i boligtilbudet, jamfør også stedsanalysens kapittel om bo- og bymiljøutfordringer. Bygningstypologier omtales nærmere i [kapittel 3.1](#), i veilederen.

Bebyggelsesstruktur og bygningstype vil til sammen danne ulike områdetyper. Enkelte områder vil være enhetlige (homogene) andre vil være sammensatte, ordnet etter ulike strukturer, og inneholde ulike bygningstyper. De sammensatte områdene vil normalt gi størst rom for transformasjon og prosjekter som kan innføre nye eller forsterke eksisterende ordensprinsipper. Den eksisterende bebyggelsens høyder gir også et utgangspunkt for å diskutere innpassing av nye prosjekter, og bør derfor kartlegges i denne delen av stedsanalyser.



Gate- og byromsstruktur

Stedsanalyse Sandnes sentrum, KAP



Bygningstypologi og formål

Stedsanalyse for Sandnes sentrum, KAP

Det er også viktig å kartlegge viktige byrom og nettverkene byrommene danner mellom bebyggelsen. Byrom har ofte en programmering og vil være viktige for tilkomst til viktige målpunkt som skoler, kontorer og sentrumsfunksjoner. Byrommene kan også være viktige målpunkt i seg selv, bl.a. som møteplasser på torg og utecafeer, lekeplasser og kollektivholdeplasser. Historisk betingede kvaliteter kan også være sentralt for opplevelsen og bruken av et byrom i dag, og må følgelig belyses.

En overordnet kartlegging av funksjonene til både bebyggelse og byrom bør derfor gjennomføres i denne delen av stedsanalysen. Hvilke formal har eksisterende bebyggelse i området, hvilke viktige målpunkt som forretninger, skoler, kontor og lignende finnes i området, og hvilken rolle spiller byrommene rundt?

For å oppnå gode helhetsløsninger vil det i en del sammenhenger være nødvendig å vurdere handlingsrom for endringer på tvers av eiendomsgrenser. Det kan derfor være relevant å gi en overordnet analyse av tomtestruktur for et område, da det kan være et varig premiss for stedsutvikling og formgivning. Tidligere endringer av eiendomsgrenser kan avleses i de historiske kartene.

VI. Mobilitet

For å oppnå grønn mobilitet er tilgjengeligheten fra kommunikasjonssystemet til målpunkt viktig. Stedsanalysen bør derfor redegjøre for kollektivnett, og nett for sykkel og gange. Andre sentrale målpunkt som gjelder mobilitet kan også tas inn i denne delen av analysen, som parkeringshus for private biler, bildeleordninger, bysykler og annen infrastruktur for mobilitet.

En overordnet vurdering av hensynet til universell utforming og tilgjengelighet i gater og byrom rundt prosjektet, f.eks. der det er krevende stigningsforhold, bør også vurderes i dette kapitlet.



Mobilitet.

Stedsanalyse for Sverdrupskvartalet. LPO arkitekter



Kommunikasjon og målpunkt.

Stedsanalyse for Lilla Nesttunsvannet. A/STAB



Sætreparken har blitt en ny møteplass for folk i Ytre Arna. Områdesatsing i Bergen kommune. Områdesatsing innebærer en helhetlig og sammenhengende innsats i et nærmere definert geografisk område for å styrke områdets fysiske og sosiale standard

Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse», Bergen kommune

VII. Bo- og bymiljøutfordringer

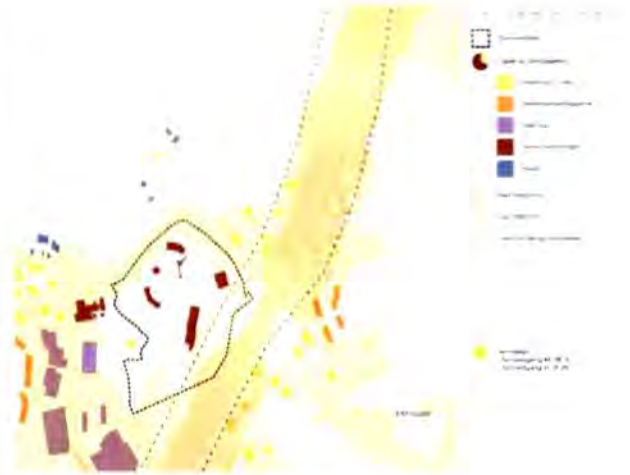
Befolkningens helse og levekår står sentralt i utviklingen av gode samfunn. Ulike egenskaper ved bo- og nærmiljø kan få konsekvenser for befolkningens helse og livskvalitet. Ved utforming av større nye prosjekter bør det vurderes om det kan skaffes til veie data fra kommunens boligstatistikk, levekårsundersøkelser eller annet oversiktsarbeid knyttet til folkehelse og sosiale forhold e.l. som kan benyttes til å si noe om sosiale utfordringer i et område, og som bør ha føringer for reguleringsplanarbeidet.

Boligstatistikken kan gi en indikasjon på områdets tåleevne for små leiligheter, behov for bedre tilrettelegging for barnefamilier eller andre faktorer som kan være viktige for valg av boligtypologi og områdekvalitet. Analysen kan gi føringer for hva som bør vektlegges for å oppnå gode bokvaliteter som kan medvirke til varierte bomiljøer. Viktige faktorer som styres i det enkelte byggeprosjektet kan være leilighetsstørrelse og gangforbindelser, men også attraktive fasader mot gater, støyskjerming og utendørsareal.

I analysen av områdets bo- og bymiljøutfordringer bør hovedtrekk ved den sosiale sammensetningen og ved levekårene i det aktuelle området beskrives. Mangler i omgivelsene og behov for samfunns-service som følge av boligbygging (f.eks. mangel på større grøntområder eller begrenset skole- og barnehagekapasitet) bør kartlegges. Analysen bør også gi en grov oversikt over variasjon i boliger/leilighetstyper og -størrelser i området. Tilgjengelig boligsalgstatistikk kan også benyttes til å gi en indikasjon på tilstanden i boligmarkedet på stedet.

Andre forhold som påvirker livskvalitet i området (f.eks. trafiksikkerhet, støy, luftkvalitet, lys og sol, mm) bør også beskrives. Mye informasjon om trafikk, støy og annen forurensning finnes som offentlig tilgjengelig kartdata. I tillegg kan kommunen ha utarbeidet eget materiell som bør deles med forslagsstiller.

Analysen skal få frem hvordan prosjekter kan vitalisere eller bøte på mangler i de eksisterende



By- og bomiljøutfordringer.

Stedsanalyse for Steinerskolen på Skjold, Holon arkitektur



By- og bomiljøutfordringer.

Stedsanalyse for Indre Laksevåg, Bergen kommune

Anbefalingskartet kan omfatte sentrale ordensprinsipper i prosjektet som utnyttelsesgrad og høyde, opparbeidelse av byrom, nye gangveger, fortau, trafikkisikring, kulturmiljøhensyn eller lignende.

Noen tema og problemstillinger kan være særlig relevante å diskutere videre gjennom utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger, og bør av den grunn også synliggjøres på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

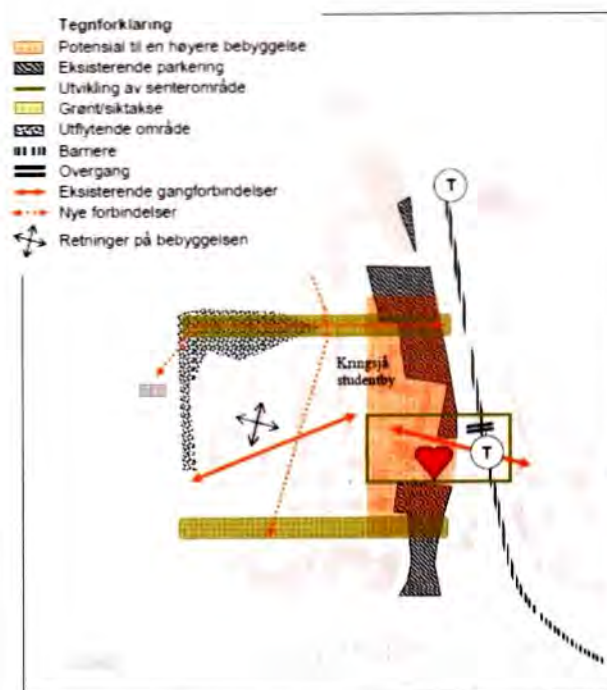
Uansett plannivå er hensikten med et oppsummerende anbefalingskapittel med et eget anbefalingskart at stedsanalysen skal være mest mulig operativ og kunne benyttes rett inn i diskusjoner om struktur, utforming, utnyttelse, høyder, byrom og grøntstruktur.

Anbefalingskartet vil være det første leddet i diskusjonen med kommunen om videre arbeid med planen. Hvilke byromssammenhenger er viktige, hvor høy skal bebyggelsen være og hvor plasseres de ulike funksjonene? Uenigheter kan avdekkes på et tidlig tidspunkt og diskuteres i den videre prosessen. Det er viktig at anbefalingskartet brukes aktivt i hele planprosessen. Det kan også vurderes å lage flere anbefalingskart med ulike tema på hvert kart.



Anbefalingskart

Stedsanalyse for stenerskolen på Skjold. Hølon arkitektur



Kringstjå studentby

Anbefalingskartet foreslår å utvikle ankomstområdet – hjertet i studentbyen – i en akse fra T-banestasjonen til butikken og forsterke denne ved å legge administrative og studentvelferdsfunksjoner til denne. Ny bebyggelse utformes med fallende høyder fra øst (Sognsvannsveien) mot slettelandskapet i vest. Parkeringsarealer i øst har stort potensial for studentboligbebyggelse. Grønne korridorer mot nord og sør holdes åpne.

Illustrasjon fra «Stedsanalyse-veileder plan og byggesaker», Oslo kommune.



Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, KAP



Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, 3RW

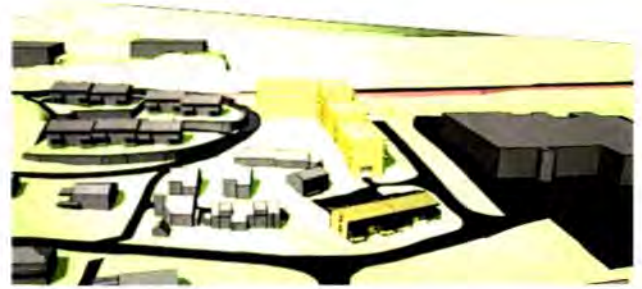
1W26 0d293de1-adc7-4fb1-aae0-95fd0a5eb2bd 24

1.1.5 Alternative vurderinger

I henhold til regionalplanens retningslinje 6.1.1 bør den innledende stedsanalyse inneholde alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstype der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse, byrom og historiske verdier. En overordnet og tidlig vurdering av ulike muligheter når det gjelder utforming av et prosjekt kan bidra til at diskusjonen mellom kommunen og forslagsstiller om alternative løsninger starter på et tidligst mulig tidspunkt. Dette er særlig viktig i områder der mange ulike og tidvis motstridende hensyn skal ivaretas, f.eks. knutepunktfortetting i historiske bymiljøer. Til innledende stedsanalyse kan vurderingene være relativt enkle og overordnede vurderinger av ulike alternativer når det gjelder prosjektets form, høyder og utnyttelse mm. Disse alternativene kan så legges til grunn for utforming av anbefalingskartet i stedsanalysen.

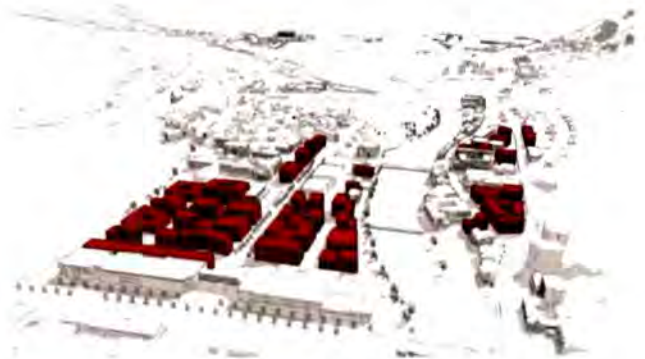
I noen sammenhenger er det også naturlig å gjennomføre mer omfattende mulighetsanalyser der også programmeringen og formålssammenheng av stedet er viktig, og der alternativer for byromsstruktur og utearealer også er tema. Slike mulighetsstudier gjennomføres både for enkeltprosjekter og større områder, og kan gi et godt grunnlag for prosjektutvikling, drøfting med planmyndighet og medvirkning med andre berørte parter. Innholdet i mulighetsstudier er situasjonsavhengig og tilpasses stedlige behov og prosjektinitiativer.

I enkelte situasjoner vil også et parallelloppdrag kunne belyse ulike utviklingsretninger og muligheter for både stedet og prosjektet og gi grunnlag for anbefalinger. I andre situasjoner vil mulighetsstudien fungere som et bakgrunnsmateriale for prosjektutvikling.



Eksempel på volumstudie fra Fremmelholåsen øst, Ålesund

Utarbeidet av Sandbakk og Pettersen Arkitekter



Eksempel på volumstudie fra Førde

Utarbeidet av Nordplan.

Aktuelle dokumenter

[Stedsanalyser, veileder for plan- og byggesaker, Oslo kommune](#)

[Veileder for innledende stedsanalyse, Bergen kommune](#)



1.2 Stedstilpassede retningslinjer for bokkvalitet og tetthet

1.2.1 Hensikten med stedstilpassede retningslinjer

Alle byer og tettsteder er unike. De har ulike historier og bygningskulturer, de har ulik størrelse og skiller seg fra hverandre ved grad av sentralitet og forskjeller i utbyggingsutfordringer. Samtidig finnes det noen fellestrekk ved ulike typer steder som muliggjør en grov inndeling av tettsteder i ulike stedstyper. Dette gjøres også for tettstedene i planområdet, i regionalplanens retningslinje 6.1.4 «Stedstilpassede retningslinjer for bokkvalitet og tetthet». Hensikten med dette er at de kvalitative og kvantitative retningslinjene i planen skal kunne treffe de ulike stedenes utfordringer, behov og eksisterende kvaliteter best mulig, og gi en ramme for videre diskusjon om utvikling av de ulike stedene i kommuneplan, områdeplaner og enkeltprosjekt.

En differensiere mellom ulike type steder er også i tråd med statlige og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). På Nord-Jæren og viktige knutepunkt langs Jærbanene veier hensynet til nullvekstmålet og knutepunktsfortetting sterkere enn i mindre steder i utkanten av planområdet.

En stedstilpasset innretning på retningslinjer om bokkvalitet og tetthet i regionalplanen står også godt til planens grep med innføring av stedsanalyse. I praksis må de stedstilpassede retningslinjene brukes sammen med stedsanalysen og andre kvalitetskrav i overordnede planer og lovverk som kommuneplan, byggeteknisk forskrift (TEK), statlige planretningslinjer, kulturminneloven mm. Planens retningslinjer om utnyttelse/tetthet er et eksempel på dette, der regionalplanens føringer om utnyttelsesgrad samstemmes med andre føringer og hensyn som gjør seg gjeldende på de enkelte stedene. Det er viktig for å sikre en bredde i diskusjonen om stedsutvikling, som både

omfatter hensyn til arealeffektivitet og samordnet areal- og transportplanlegging, og mer unike, stedege kvaliteter og verdier.

Ved å beskrive de ulike stedstypene fra regionalplanen i noe mer detalj i denne veilederen er ønsket at kommune, forslagsstiller og andre interessenter kan få en best mulig, og helst også felles, forståelse av hvilke hensyn som er viktige å ivareta ved videre planlegging og utbygging i ulike områder og steder. Dette kan gi grunnlag for diskusjon tidlig i planprosessen om hvordan et enkelt prosjekt bør utformes for at prosjektet kan bidra til by- og tettstedsutvikling med høy kvalitet.

Stedstypene henvender seg til byer og tettsteder og andre boligområder. Spredt boligutbygging i LNF-områder er ikke dekket av stedstypene. Stedstypene dekker heller ikke områder for fritidsbebyggelse. Rene næringsområder for hhv. allsidig og arealkrevende virksomhet (kategori 2 og 3 næring) omtales for seg i retningslinje 6.1.4. Planlegging i alle disse andre områdene er ikke tema for denne veilederen. Det likevel føringer for disse andre områdene i regionalplanen, f.eks gjennom retningslinjer om «rett virksomhet på rett sted» (kap. 5.3), blågrønne verdier (kap. 7.1) og landbruk (7.2).

Inndelingen i stedstyper er grovmasket og det er flytende grenser mellom ulike stedstyper. For å gjøre stedstypene mer gjenkjennbare beskriver veilederen de ulike stedstypene ved hjelp av lokale eksempel på steder og utbyggingsprosjekter som kan passe godt for de ulike stedene. Det vil kunne være tilfeller der et tettsted som brukes som et eksempel for en stedstype også har delområder som er relevante for andre stedstyper. Veilederens bruk av flyfoto for å illustrere stedseksemplene må heller ikke forstås slik at det er avgrensningen av det konkrete foto som definerer grensen for stedstypen.



1.2.2 Inndeling av stedstyper

Regionalplanens retningslinje 6.1.4 deler sentrene og stedene i regionalplanene inn i følgende stedstyper.

1. **Sentrumsområdene i Stavanger, Sandnes og Bryne**
Sentrale områder og kulturmiljø i sentrum av Stavanger, Sandnes og Bryne
2. **Transformasjonsområdene i bybåndet**
Større transformasjonsområder i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, med svært god kollektivdekning (bussvei/jernbane)
3. **Byutvidelsesområder**
Sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord-Jæren (bussveien og byrutene) og rundt Bryne sentrum
4. **Kommunesentra og større tettsteder**
Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere)
5. **Nye boligområder utenfor kollektivaksler og større tettsteder**
Nye, eller videre utbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)
6. **Mindre tettsteder**
Sentrumsnære områder i mindre tettsteder (<2000 innbyggere) med lavere kollektivdekning
7. **Etablerte boligområder med lav tetthet**
Etablerte småhusområder og boligfelt i hele planområdet

1.2.3 Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne

Denne stedstypen dekker de historiske byområdene i Stavanger, Sandnes og Bryne. Disse områdene er etterspurte, har høy markedsverdi og er sammensatt av mange ulike delområder, noen av dem med stor verneverdi og klare morfologiske prinsipper som må følges i videre utbygging. Andre områder, eksempelvis eldre industri- og logistikkområder, kan transformeres. Generelt sett åpner byene for høy utnyttning i transformasjonsområdene og søker fornyende og kompletterende kontekstuelle prosjekter i mer homogene områder.

Mål

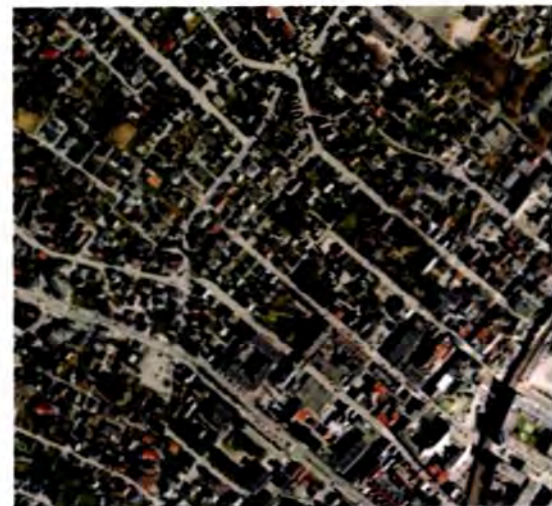
- Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen
- Utvikling av områder og enkeltprosjekter som bygger på bymessige prinsipper, herunder tett bebyggelse med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur

Utnyttelse

- Eksisterende kontekst: gater, byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi
- Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkter
- Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad



Stavanger



Sandnes



Bryne

Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

For prosjekter i de etablerte byområdene er stedsanalysen sentral for å diskutere stedstilpasset kvalitet. Stedsanalysen gir føringer for hvordan prosjektet skal forholde seg til eksisterende strukturer, byrom og bebyggelse. Stedsanalysen må derfor benyttes som et aktivt redskap gjennom hele planprosessen. Både høyde, volumoppbyggelse og utnyttelse må diskuteres i forhold til de omkringliggende strukturene. Dersom prosjektet introduserer nye ordensprinsipper, f.eks. nye bebyggelsesstrukturer, må dette vurderes og diskuteres opp mot de eksisterende strukturene.

Alle de tre etablerte byområdene på Jæren har egne sentrumsplaner. Det er viktig at disse rulleres og åpner for nye prosjekter som både styrker eksisterende strukturer og er med på å utvikle byområdene i ønsket retning.

For ethvert prosjekt er det viktig å klarlegge hva tiltaket gir tilbake til omgivelsene. Et prosjekt kan for eksempel etablere nye byrom, styrke eksisterende byrom, styrke blågrønne strukturer, vise aktive fasader som skaper byliv, inneholde nye boligtyper som gir rom for mangfold, og gi gode bokvaliteter gjennom leilighetsløsninger og uteoppholdsarealer. Arkitektoniske kvaliteter kan også diskuteres som en ressurs som prosjektet gir tilbake.

I disse områdene kan alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstype, jf. [kapittel 1.1.5](#) bidra til at hensyn til eksisterende bebyggelse, byrom og historiske verdier vurderes i tilstrekkelig grad. Større mulighetsstudier og parallelloppdrag vil også være relevante verktøy å bruke innenfor for denne stedstypen.

Referanser



Vindmøllebakken, Stavanger. Helen&Hard arkitekter.



ABC-gata 8, Stavanger. Austigard Arkitektur.



Egenes park, Stavanger. HLM arkitekter.

1.2.4 Transformasjonsområdene i bybåndet

Transformasjonsområder kjennetegnes som områder med eksisterende bebyggelse, gjerne eldre industri/ næringsbebyggelse, som blir omformet til nye bolig- og næringsområder. I regionalplanen gjelder denne stedstypen primært for større transformasjonsområder i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes. I tillegg kan områder med et større potensial for transformasjon i byutvidelsesområdene på Nord-Jæren og rundt Bryne sentrum behandles etter samme prinsipper som de store transformasjonsområdene.

Transformasjonsområdene i bybåndet har generelt svært god kollektivdekning på grunn av nærhet til både bussveien og jernbanen og/eller sentrum av Stavanger og Sandnes, og er gjerne prioritert til utbygging både i kommuneplanene og regionalplanen. Områdene har ulike kvaliteter, utfordringer og eiendomsstrukturer, men vil på grunn av størrelse og kompleksitet rundt utbygging ofte være gjenstand for områdeplanlegging, enten privat eller i regi av kommunen selv.

Transformasjon skjer i motsetning til fortetting, der eksisterende bebyggelsesmønster og strukturer i større grad ivaretas. Stedstypen omfatter derfor ikke all utbygging i bybåndet, men avgrenses til store områder der utbygging innebærer en reell omforming av områdets karakter, bebyggelsesstrukturer og morfologi. I mindre, avgrensede fortettingsprosjekter i bybåndet bør det ofte heller tas utgangspunkt i stedstypen for «byutvidelsesområder» langs bussvei/bane eller «etablerte boligområder med lav tetthet» ved fortettingsprosjekter i rene boligstrøk.



Jåttaåvågen, Stavanger



Havneparken, Sandnes



Lervig brygge, Stavanger



Straen brygge, Sandnes. Mad arkitekter.

Mål

- Skape attraktive, urbane lokalsentre og levende knutepunktsoner etter bymessige formingsprinsipper, herunder med tett bebyggelse og med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur
- Særlig høy utnyttelse opp mot kollektivknutepunkt langs jernbanen og bussveien
- Høy grad av funksjonsblanding i bolig og næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori I)
- Differensiering mellom prosjekter for å oppnå både høy områdeutnyttelse og varierte boligtyper

Utnyttelse

- Områdeutnyttelse (OU): 80-100 %
- For områder med særlig høyt innslag av boliger eller ved behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere områdeutnyttelse vurderes
- Høyere områdeutnyttelse kan vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringsbebyggelse

Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

Transformasjonsområdene i bybåndet er større områder som skal utvikles med nytt innhold og nye kvaliteter. Stedsanalysen er et viktig redskap for å diskutere hvordan den nye utviklingen forholder seg til omgivelsene. Stedsanalysen vil synliggjøre steds spesifikke elementer som bør tas vare på eller styrkes. Dette kan for eksempel være lokale landskapstrekk, verneverdig bebyggelse eller stedlig vegetasjon og blågrønne strukturer.

Bybåndet mellom Stavanger og Stavanger inneholder et rekke områder med et større transformasjonspotensial. Spørsmål om prioritering av utbyggingsarealer og diskusjon av rekkefølge gjennom overordnet planlegging, er viktig for å sikre at de enkelte transformasjonsområdene ferdigstilles og får en bymessig utforming med vekt på høy kvalitet og funksjonsmangfold. Det er særlig utfordrende i en situasjon med lavere vekst.

Transformasjon dreier seg også om å utvikle nye ideer. Mulighetsstudier, eventuelt ved hjelp av arkitektkonkurranse, vil være et godt virkemiddel for å få frem ulike løsninger.

Områdeplanlegging er et viktig verktøy for å kunne se ulike kvaliteter og hensyn i sammenheng. Ved detaljregulering av enkeltprosjekter eller delområder er områdeplanen sammen med stedsanalysen verktøy for diskusjon og vurdering av prosjektet. I transformasjonsområder der det ikke er utarbeidet en juridisk bindende områdeplan, kan stedsanalyse og andre overordnede planverktøy som veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) bidra til å sikre at de sentrale planhensynene blir vurdert og avstemt på områdenivå.

Referanser



2020-Park, Forus øst, Stavanger. Dark arkitekter.



Lervig brygge, Stavanger. Arcasa arkitekter.

Områdeplan kan brukes til å sikre gode byrom og koblingen mellom disse, samt definere delområder der det er viktig med funksjonsblanding, aktive fasader, høyere utnyttelse eller andre grep for å oppnå ønsket bymessighet og kvalitet. En viktig problemstilling når det gjelder blågrønne strukturer i bybåndet er ivaretagelse av allmennhetens interesser i strandsonen, og behovet for koblinger mellom Gandsfjorden, grønnstruktur og boligområdene som ligger lenger vekk fra sjøen.

Sosial bærekraft er et viktig tema for utvikling av transformasjonsområdene, jf. tilsvarende tema i stedsanalysen. Hvordan kan boligtypologier, utforming av uteoppholdsarealer eller andre plangrep bidra til å sikre et sosiokulturelt mangfold i området og sikre spesielle grupper som det bør tilrettelegges for? Et godt medvirkningsopplegg kan bidra til å få frem slike perspektiv.

Utnyttelsesgrad må vurderes i forhold til nærhet til knutepunkt og andre eksisterende strukturer og bør om mulig sikres i områdeplan.

Referanser



Elveparken, Sandnes. Mad arkitekter

BÅNDBYEN

SANDNES STAVANGER
AKTUELL BYPLANAVIS 7. MARS 2019



I 2019 lanserte KAP - Kontor for arkitektur og plan en egen avis og utstilling om byutvikling i bybåndet. Avisen gir et innblikk i det store potensialet for transformasjon i bybåndet.

1.2.5 Byutvidelsesområder

Denne kategorien omfatter bolig- og næringsområder langs kollektivaksene (bussvei og byruter) på Nord-Jæren og rundt Bryne sentrum. Områdene er sammensatte og består både av bydelssenter med handel og service, områder der næring fortsatt dominerer, og rene boligområder. Et fellestrekk ved disse områdene er likevel at de er mer «suburbane» enn de er bymessige eller landlige. Mange av områdene er utviklet med utgangspunkt i den bilbaserte byspredningen fra 1960-tallet og framover, en periode med sterk vekst på Nord-Jæren. Boligmassen i byutvidelsesområdene har tidligere vært dominert av tett-lav bebyggelse med småhus og rekkehus i tillegg til noen områder med blokker. I dag bygges det mest leilighetsbygg i byutvidelsesområdene i tillegg til noe tett-lav utbygging.

Det som skiller stedstypen for «byutvidelsesområder» fra stedstypen for «etablerte boligområder med lav tetthet» er både nærheten til høyverdig kollektivtrase (større potensial for knutepunktsfortetting), samt en allerede blandet boligtypologi og innslag av næringsbebyggelse.

I motsetning til de store transformasjonsområdene i bybåndet skjer videre utbygging i byutvidelsesområdene primært gjennom fortetting og utvikling av enkeltprosjekter på enkelttomter, eller ved at flere mindre tomter slås sammen. Det finnes mange slike steder både i bybåndet og de andre kollektivaksene på Nord-Jæren.

Noen byutvidelsesområder har likevel et større potensial for områderettet transformasjon. Buøy/Hundvåg, Skeiane-Gandal, og bussveitraseene mot Madla-Revheim og Sola er alle eksempler på byutvidelsesområder med større transformasjonspotensial. I flere av disse områdene innebærer også videre utbygging omdisponering av landbruksareal fremfor transformasjon av allerede bebyggt areal. Hensynet til jordvern er i seg selv et argument for områderettet planlegging og høy utnyttelse i slike sentrale områder.



Ganddal, Sandnes



Tastarustå

Mål

- Områder med et større potensial for transformasjon behandles etter samme prinsipper som transformasjonsområder i bybåndet
- Øvrige områder bør utvikles på grunnlag av lokale og suburbane kvaliteter der det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper

Utnyttelse

- Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200 % BRA
- Utnyttelse i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter
- Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes

Foto: Elisabeth Tønnehusen



Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

Byutvidelsesområdene er sammensatte. Det gir generelt god mulighet for differensiering i morfologi, karakter og tetthet mellom ulike prosjekter. Større områder bør være gjenstand for områdeplanlegging, jf. også prinsippene for transformasjonsområder. Områdeplaner vil kunne klarlegge hvilke områder som bør tas vare på, hvilke som kan fortettes med utgangspunkt i de etablerte ordensprinsippene/strukturene. Områdeplaner vil også kunne lokalisere punkter for urbanisering og høyere tetthet.

Mye av utbyggingen i byutvidelsesområder vil derimot være enkeltprosjekter som bidrar til fortetting innenfor eksisterende bebygde områder og strukturer. Der det ikke finnes områdeplan vil stedsanalysen være ekstra viktig for å gi føringer til diskusjonen rundt prosjektene. Der det finnes en områdeplan vil denne kunne inngå i stedsanalysen og gi føringer for videre diskusjoner av enkeltprosjekter.

Utnyttelsen må diskuteres i forhold til eksisterende kontekst. Stedsanalysen er her et viktig verktøy både til diskusjon av høyder, volumoppbygging og struktur. Typiske suburbane kvaliteter fra tidligere planlegging av områdene, som bl.a. hensyn til rekreasjonsarealer og familieboliger, bør anerkjennes som viktige kvaliteter å videreføre i byutvidelsesområdene. Samtidig vil mye boligpreferanser og føringer om høyere utnyttelse opp mot bussveien og kollektivknutepunkter også være viktige hensyn å vurdere i planarbeidet.

Utnyttelsesgraden som er oppgitt for stedstypen skal benyttes sammen med stedsanalysen og ulike kvalitetskrav knyttet til stedsforming, bokvalitet og uteoppholdsareal. Utnyttelsesgrad gir derfor ikke svaret på utnyttelsen til et prosjekt alene. På en liten tomt vil det f.eks være mulig å oppnå en høy utnyttelsesgrad i prosent bruksareal (% BRA) selv for en enebolig eller en annen boligtypologi som innebærer få personer eller boenheter per dekar. Selv om regionalplanen ikke har videreført konkrete retningslinjer om antall boenheter per dekar i kollektivnære områder gjelder fortsatt planens generelle føringer om høy arealutnyttelse, jmfør retningslinje 5.1.2 og 6.1.2.

Referanser



Mariebo, Stavanger. Arkipartner.



Sandeparken, Sola. Hoem+Folstad arkitekter.



Austtunsletta, Stavanger. April arkitekter/
Arkipartner.

1.2.6 Kommunesentra og større tettsteder

Denne stedstypen omfatter sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder med mer enn ca. 2000 innbyggere. I praksis omfatter dette alle «stasjonsbyene» langs Jærbanen og alle kommunesentra i planområdet unntatt Ydstebøhavn på Kvitsøy (mindre tettsted) og Sandnes, Stavanger og Bryne (egen stedstype). Sentrumsnære områder vil si områder innen gangavstand til sentrum og der gåing, sykling og/eller kollektiv har høy tilgjengelighet.

Stedene i denne stedstyper er både komplette samfunn, med boliger, arbeidsplasser og servicefunksjoner, men også kollektivknutepunkter i det regionale transportnett. Som for bysentraene har mange av disse stedene også viktig historisk bebyggelse og strukturer som skal ivaretas, samtidig som føringer om samordnet areal og transportplanlegging ofte skaper en forventning om høy utnyttelse rundt stasjoner og andre knutepunkt.

Stedsutviklingen i mange av kommunesentraene og tettstedene i denne stedstypen påvirkes også av begrensede muligheter for arealmessig vekst, grunnet langsiktig grense landbruk rundt tettstedene.

Mål

- Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder
- Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser
- Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper

Utnyttelse

- Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200 % BRA
- Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes
- Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringsbebyggelse.



Nærbø



Sola



Jørpeland

Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

Mye av utbyggingen i sentrumsnære områder av kommunesentra og større tettsteder innebærer fortetting innenfor eksisterende strukturer gjennom enkeltprosjekter. I noen tilfeller vil bebyggelse- og gateromsstrukturer kunne legges på nytt, enten det er snakk om et større sammenhengende område som skal omformes eller et sentrumsnært LNF-område som skal utvikles for første gang.

For å sikre en planmessig og stedstilpasset utbygging bør kommunene utarbeide helhetlige sentrumsplaner (kommunedelplaner eller områdeplaner) for tettstedssentraene som de kan vurdere nye prosjekter ut ifra. Dette kan bidra til å prioritere arealer for transformasjon og høyere utnyttelse og stille kvalitetskrav som kan sikre en bymessig utbygging med aktive fasader, høy kvalitet på materialvalg o.l.

Som for andre stedstyper vil også stedsanalysen være et viktig verktøy for å definere de etablerte strukturene og diskutere hvordan disse kan styrkes og videreutvikles i de store tettstedene og kommunesentraene. En prioritet for stedsanalysen i mange slike områder vil være å etablere en tydelig byromsstruktur. Gode byrom kan bidra til å gjøre stedene mer attraktive for menneskelig opphold og aktivitet, særlig barn og unge. Stedene må planlegges slik at de er attraktive for gående og syklende og slik at kollektivknutepunktet er lett tilgjengelig.

Funksjonsblanding og aktive fasader er viktig for å oppnå ønsket bymessighet.

Mulighetsstudier kan også være et operasjonelt redskap for å vurdere alternative utviklingsretninger.

Referanser



Sentrumsparken, Randaberg. Link arkitekter.



40Femti, Sola. Tendra arkitektur.

Som for byutvidelsesområdene skal også utnyttelsesgraden som er oppgitt for denne stedstypen benyttes sammen med stedsanalysen og ulike kvalitetskrav knyttet til stedsforming, bokvalitet og uteoppholdsareal. Utnyttelsesgrad gir derfor ikke svaret på utnyttelsen til et prosjekt alene. På en liten tomt vil det f.eks være mulig å oppnå en høy utnyttelsesgrad i prosent bruksareal (% BRA) selv for en enebolig eller en annen boligtypologi som innebærer få personer eller boenheter per dekar. Selv om regionalplanen ikke har videreført konkrete retningslinjer om antall boenheter per dekar i kollektivnære områder gjelder fortsatt planens generelle føringer om høy arealutnyttelse, jamfør retningslinje 5.1.2 og 6.1.2. I andre tilfeller vil det være særlige forhold på stedet, f.eks hensyn til historisk bebyggelse eller kulturmiljø som vanskeliggjør en utnyttelse iht. skalaen som er oppgitt i retningslinjen.

Referanser



Sæter, Oslo. ARCASA arkitekter.

1.2.7 Nye boligområder utenfor kollektivaksler og større tettsteder

Denne stedstypen gjelder nye, eller videre utbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter). Noen av områdene ligger i forlengelsen av etablerte bebyggelsesstrukturer, f.eks i utkanten av et tettsted. Andre kjennetegnes ved «satellittutbygging» på skogkledde åser eller mindre produktive jordbruksarealer lenger vekk fra etablerte tettsteder. Felles for disse områdene er at de er utenfor gangavstand til sentrum av tettsted/kommunesenter eller holdeplass med et høyverdig og effektivt kollektivtilbud mot arbeidsplasskonsentrasjonene på Nord-Jæren. Bilandelen i forbindelse med jobbreisen kan forventes å være høyere enn for flere av de andre stedstypene.

Bakgrunnen for stedstypen er at en del av veksten i regionen også har skjedd gjennom etablering av nye boligområder i områder med lavere kollektivdekning. Hensyn til jordvern i storbyområdet og rask befolkningsvekst er viktige årsaker til dette utbyggingsmønsteret, i tillegg til kommunestruktur, korte avstander og et veinett som tillater jobbpendling på kryss og tvers av planområdet. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke har et fokus på utbygging av tettsteder «innenfra og ut» av hensyn til planens jordvernmål samt nullvekstmålet for personbiltransport som er vedtatt for Nord-Jæren gjennom byvekstavtalen. Dette innebærer at kommuner må husholdere arealreservene i kommuneplanen selv om de ligger på utbyggingssiden av regionalplanens langsiktig grense landbruk.

At det likevel er utarbeidet en egen stedstype for boligområder utenfor kollektivaksene handler om å ivareta eksisterende kvaliteter og legge føringer for utvikling av slike områder, på samme måte som regionalplanen legger føringer for andre stedstyper.



Kverneland, Time



Skårli, Sandnes

Mål

- Tilrettelegge for varierte og areal- effektive boligområder
- Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass
- God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt

Utnyttelse

- Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA
- Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet

Kleivane, Sandnes. Sandnes tomteselskap.



Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

Stedsanalysen vil være et viktig verktøy for å diskutere kvalitet også innenfor denne stedstypen. For de største boligfeltene kan det være aktuelt å først lage områdeplan før delfelt detaljreguleres. I det tilfellet vil det være relevant å benytte stedsanalysen fra områdeplanen til å utarbeide stedsanalysen for detaljreguleringen.

Viktige hensyn å vurdere i både stedsanalyse og planprosessen for øvrig er hvordan tilpasse det nye utbyggingsområdet til omgivelsene rundt. I mange tilfeller vil områdene rundt bestå av LNF-områder. Natur og landskapsverdier, tilgang til friluftsliv og hensyn til landbruk og blågrønne strukturer er viktige tema som må diskuteres i planarbeidet. Et viktig spørsmål å diskutere tidlig er hvordan stedegen vegetasjon og blågrønne strukturer i utbyggingsområdet kan integreres i prosjektet fremfor at disse bygges ned og legges i rør.

Gitt en lavere kollektivdekning er det ekstra viktig med en sterk bevissthet om mobilitet ved planlegging i slike områder. Å samle bilparkering i fellesanlegg, jf. regionalplanens retningslinje 8.4.1, kan bidra til å tilrettelegge for trafiksikre og bilfrie gatetun og uteområder. For å senke terskelen mht. kollektivtransport, sykkel og gange er det viktig at tilkomst til holdeplasser, gang- og sykkelstier adresseres tidlig i prosjektet og blir prioritert.

Sosial bærekraft er et annet tema som diskuteres i stedsanalysens kapittel for bo- og bymiljøutfordringer. Det er også en problemstilling i mer usentrale områder. Generelt lavere tomte- og opparbeidelseskost i slike områder kan være et utgangspunkt for etablering av et heterogent bomiljø med boliger i ulike størrelser og pris-klasser. Det kan være særlig relevant i perioder med høy vekst. Erfaring viser også at for mange små leiligheter i usentrale deler av et byområde kan være forbundet med bomiljøutfordringer, særlig i tider med økonomisk uro og stagnasjon.

I prosjekt som innebærer en videreutbygging eller fortetting i et etablert boligområde er det viktig at de nye boligene lokaliseres som del av de allerede utbygde arealene, og at de har nær tilknytning til kollektivtilbud. Kommunene bør kreve at ny boligbygging øker kvaliteten i boligområdet som helhet og gjør tiltak for å forbedre forbindelsene til sentrum.

Referanser



Nore Sunde, Stavanger. Stav arkitekter.



Giskehagen, Oslo. Nils Torp arkitekter.



Svendstuen, Oslo. Telje-Torp-Aasen arkitektkontor.

1.2.8 Mindre tettsteder

Denne stedstypen omfatter sentrumsnære områder i mindre tettsteder med færre enn 2000 innbyggere. Mange av stedene ligger usentralt i planområder og har lavere kollektivdekning enn de større tettstedsområdene rundt bybåndet og jærbanen. Mange av de mindre tettstedene er likevel viktige lokalsenter og møteplasser for bygdene rundt og representerer historiske kvaliteter gjennom bebyggelse og eksisterende strukturer. Judaberg, Forsand, Ydstebøhamn og Oltedal er eksempler på slike steder.

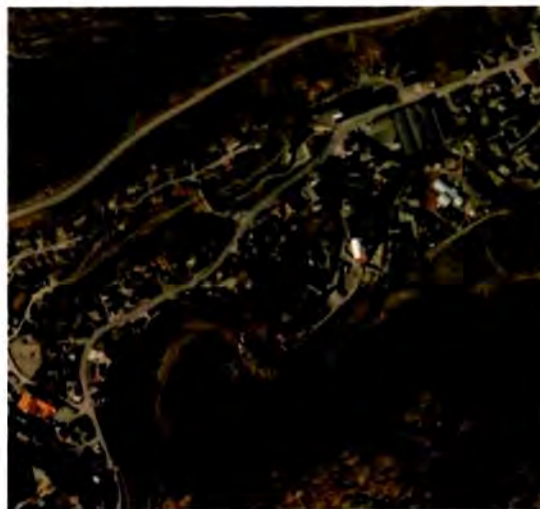
Ressurser til å realisere attraktiv stedsutvikling som bidrar til å opprettholde bosetting og lokale tilbud og utvikle turisme er viktig for mange slike steder. Det er generelt mindre aktivitet i boligmarkedet på slike steder og det kan være utfordrende å få gjennomført nye sentrumsnære boligprosjekter for eldre og andre grupper som ønsker å etablere seg i sentrum av tettstedet.

Mål

- Bidra til å videreutvikle attraktive og levende lokalsentre basert på stedenes historiske kvaliteter og særpreg
- Utvikle infill-prosjekter som kompletterer stedenes eksisterende kvaliteter.
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder

Utnyttelse

- Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg gir premisser for utnyttelsesgrad og høyde



Oltedal, Gjesdal



Undheim, Time



Judaberg, Finnøy i Stavanger

Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

For sentrumsnære områder i de mindre tettstedene er det viktig at utviklingen forsøker å bygge videre på stedenes egenart og historie, representert gjennom eksisterende strukturer og bebyggelse. Områdeplan, mulighetsstudie og innledende stedsanalyse er ulike grep som kommunen kan gjennomføre som forberedelse til senere reguleringsforslag. For å støtte opp om sentrumsutvikling bør utbygging skje som fortetting innenfra og ut i allerede bebygde områder, dersom det er mulig.

Tilrettelegging for trafikksikre møteplasser for alle aldersgrupper er et viktig hensyn på steder der bil ofte benyttes til det meste av transport.

Som andre steder er det også viktig å ivareta koblingen mot de blågrønne strukturene. For tettsteder ved sjø innebærer det at sjønære arealer som brygger og kaier heller bør utvikles som offentlige steder og møteplasser framfor at de privatiseres med ny utbygging.

Referanser

Det er ikke funnet fram til egne referanseprosjekt for denne stedstypen. Her vil eksemplene fra flere av de andre stedstypene være relevante referanser, avhengig av det enkelte stedet.

Dersom du har gode forslag til prosjekt vi bør vise til her kan du sende de til Rogaland fylkeskommune, firmapost@rogfk.no.

Det kan være eksempler både fra planområdet til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, men også fra andre steder.

1.2.9 Etablerte boligområder med lav tetthet

Denne stedstypen dekker både eldre og nyere villastrøk og småhusområder i hele planområdet, både i bybåndet, rundt kommunesentra og mindre tettsteder.

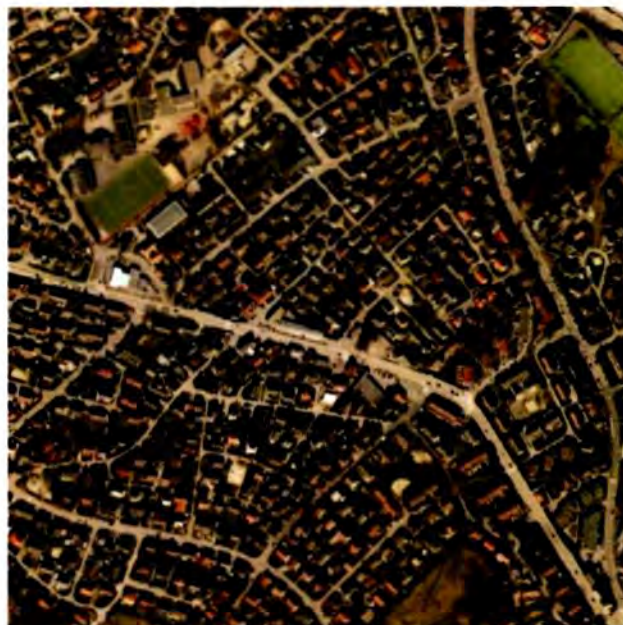
Felles for områdene er at områdene allerede er etablert og bygget ut, og at potensialet for ny utbygging primært skjer gjennom «eplehagefortetting» og andre mindre utbyggingsprosjekter. I Sandnes og Stavanger alene bor ca. 70 prosent av befolkningen i enebolig, tomannsbolig eller rekkehus (kilde: SSB). I tilfeller der et boligområde ligger nært opp til sentrum eller innenfor influenssonen til et høyverdig kollektivtilbud vil deler av boligområdet også kunne inngå i en annen stedstype, f.eks byutvidelsesområde.

Mål

- Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eplehagefortetting i eldre boligfelt

Utnyttelse

- Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.



Byhaugen, Stavanger



Hana, Sandnes

Hvordan oppnå stedstilpasset kvalitet?

Fortetting i etablerte boligområder kan være hensiktsmessig med tanke på overordnede føringer om effektiv arealbruk. Dette kan likevel være en krevende øvelse fordi fortettingen i mange tilfeller omhandler mindre enkeltprosjekter der det er lett å miste av syne de mange ulike forhold som til sammen er viktig for bokvaliteten i et nabolag, og som kan forstyrres ved fortetting; kvalitet ved eksisterende bebyggelse, private hager som areal for opphold og lek, snarveier, parkering og andre trafikale utfordringer mm.

For å bøte på dette kan kommunen etablere en fortetningspolitikk med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen som ivaretar grunnleggende kvaliteter ved bebyggelse og uteområder. Områdeplan og innledende stedsanalyse er også grep som kommunen kan gjennomføre for å kunne møte fortettingssaker på en planmessig måte. Det kan være særlig relevant i eldre boligområder eller andre steder der gjeldende reguleringsplan for området er mangelfull.

Referanser



Figur 18. Selv om området omformes, kan det gjøres på en hensynsfull måte.

Illustrasjon fra *Veileder for byform og arkitektur*, Trondheim kommune.



Briskeby, Hamar. Arkitekt E.M. Hjermand.



Eiganes, Stavanger. Arkitekt Brita Goldberg.

1.3 Beregningsmetoder for tetthet/utnyttelse

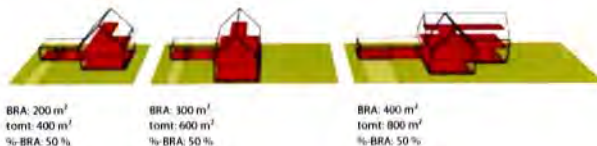
$$\% \text{ BRA} = \frac{\text{Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)}}{\text{Tomteareal}} \times 100$$

1.3.1 Prosent bruksareal (% BRA)

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtearealet og angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomten. Beregningsgrunnlaget for BRA i regionalplanen følger Kommunal og moderniseringsdepartementets (KMD) veileder «Grad av utnytting», men omfatter ikke parkeringsareal under terreng. Med dette ønsker regionalplanen å gi føringer for effektiv arealbruk og samtidig oppfordre til at parkeringsareal etableres under terreng og frigjøre arealer til opphold og andre formål.

I regionalplanen angis utnyttelsesgrad i % BRA som et spenn for de ulike stedstypene. Dette er viktig for å sikre differensierte utbyggingsprosjekter med hensyn til bla. høyder og form. Utnyttelsesgrad må i det enkelte prosjekt også vurderes ut fra konkrete forhold på stedet. Tallene for utnyttelse i regionalplanen skal i praksis benyttes sammen med stedsanalyse og ulike kvalitetskrav knyttet til stedsforming, bokvalitet og uteoppholdsareal.

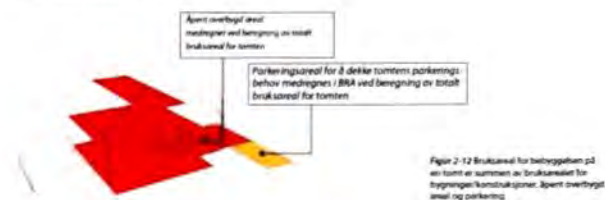
På en liten tomt vil det f.eks være mulig å oppnå en høy utnyttelsesgrad i prosent bruksareal (% BRA) selv for en enebolig eller en annen boligtypologi som innebærer få personer eller boenheter per dekar. Selv om regionalplanen ikke har videreført konkrete retningslinjer om antall boenheter per dekar i kollektivnære områder gjelder fortsatt planens generelle føringer om høy arealutnyttelse.



Figur 2-21 Prosent bruksareal fastsetter øvre grense for det bruksareal som kan oppføres på tomten i forhold til tomtearealet



Figur 2-11 Bruksareal for bebyggelse på en tomt



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelse på en tomt er summen av bruksareal for bygninger/konstruksjoner. Åpent overbygget areal og parkering

Illustrasjon hentet fra veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal og moderniseringsdepartementet beskriver mål og beregningsregler for beregning av % BRA.



Sæter torg, Oslo kommune.
Eksempel på 150 % BRA. Sæter, Oslo.
ARCASA arkitekter.

Illustrasjonen til venstre viser hvordan samme prosent bruksareal kan gi ulike bygningsstrukturer. Presentasjon fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.



KVARTALSTRUKTUR
GRUNNFLATE BYGG: 3 000 m²
AREAL TOMT: 6 000 m²
HØYDE: 4 etg



APEN STRUKTUR
GRUNNFLATE BYGG: x m²
AREAL TOMT: 6 000 m²
HØYDE: 5



HAGEBY
GRUNNFLATE BYGG: x m²
AREAL TOMT: 6 000 m²
HØYDE: 4/5



LAMELLER
GRUNNFLATE BYGG: 2 650 m²
AREAL TOMT: 6 000 m²
HØYDE: 4/5



Lervig brygge,
Stavanger kommune.
Eksempel på 125 % BRA.
Lervig brygge, Stavanger.



Aktuelle dokumenter

Grad av utnyttning - beregnings og måleregler,
Kommunal- og moderniseringsdepartementet



1.3.2 Områdeutnyttelse (OU)

Områdeutnyttelse (OU) er bruksareal (BRA) i prosent av et større områdeareal, dvs. både bebygd og ubebygd areal innenfor et område. OU beregnes ut fra et areal på minst 100 dekar (daa) og bør ha en god funksjonsblanding som inkluderer en forholdsvis andel av arealkrevende offentlige programmer som parker, næriddrett, uterom, samferdselsanlegg og offentlig service (skoler og barnehager mm.). Større områdeovergrepene grønnestruktur og veisystem medregnes ikke.

I regionalplanen benyttes OU som et mål for utnyttelsesgrad i større transformasjonsområder. Hensikten med dette er å tilrettelegge for man ved utvikling av slike områder kan sikre arealeffektivitet gjennom en gjennomsnittlig høy områdeutnyttelse samtidig som det gis anledning til å differensiere mellom delområder. I delområder med høy andel næringsbebyggelse, f.eks rett rundt viktige knutepunkt, kan utnyttelsesgraden være høy, mens delområder lenger vekk fra kollektivknutepunkt, og med hovedvekt av boliger kan ha lavere utnyttelse.

Regionalplanen sier at områdeutnyttelsen bør være mellom 80-100 % i store transformasjonsområder med svært god kollektivdekning. Dette innebærer i praksis en bymessig utbygging med høy utnyttelse, samtidig som det tillater etablering av grønnestruktur mellom bebyggelsen. Denne områdeutnyttelsen tilsvarer kravet til utnyttelse ved ny utbygging i de regionale byene Lillestrøm og Sandvika i tråd med regionalplan for Oslo og Akershus.

En så høy områdeutnyttelse er særlig relevant i de viktigste knutepunktene i bybåndet, der det planlegges for en stor andel næringsbebyggelse innen kategori 1 (kontorvirksomhet). Jåttåvågen har for eksempel en områdeutnyttelse på 80 %. For områder med særlig høyt innslag av boliger presiserer retningslinjen at lavere områdeutnyttelse enn 80 % kan vurderes.



Majorstua, Oslo kommune. Eksempel på hvordan avgrensning kan påvirke områdeutnyttelsesgraden. Illustrasjonen er hentet fra Plan- og bygningsetaten.



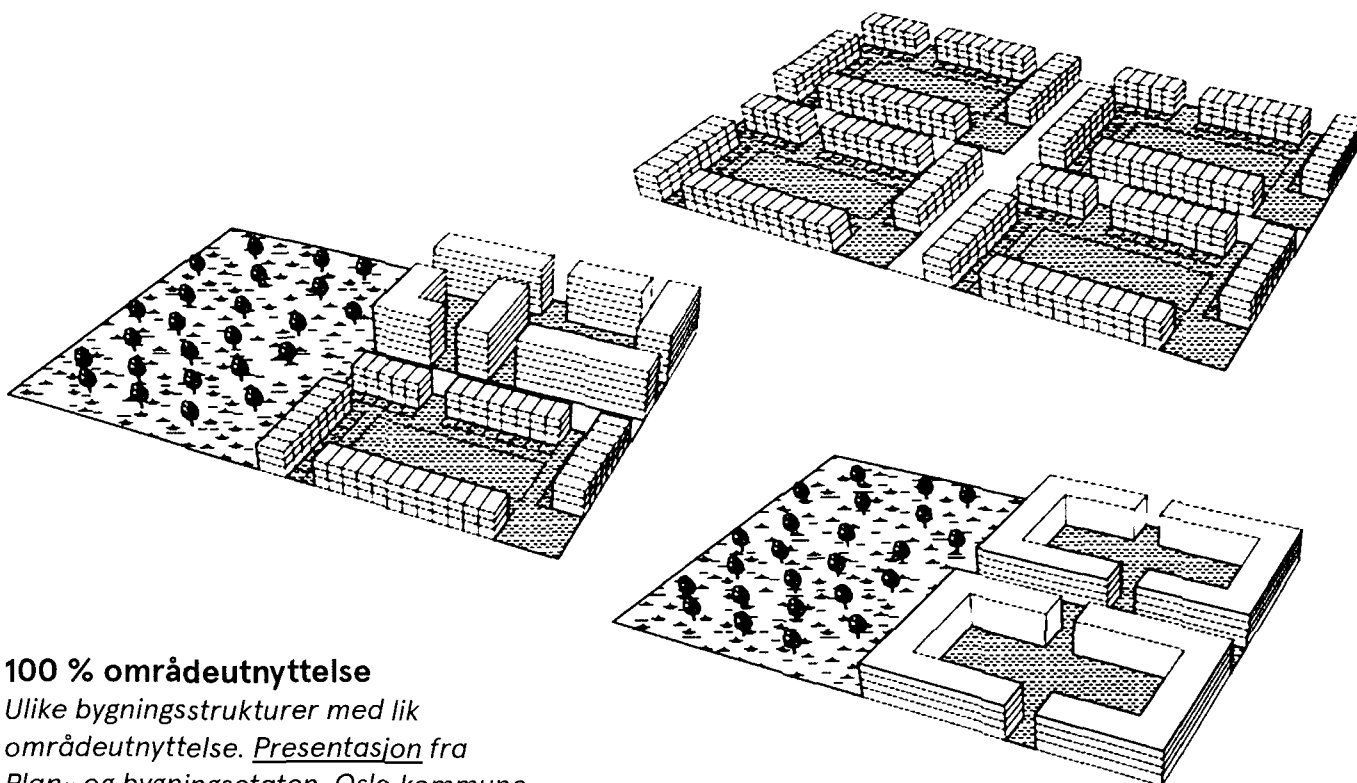
Grünerløkka, Oslo kommune. Eksempel på hvordan avgrensning kan påvirke områdeutnyttelsesgraden. Illustrasjonen er hentet fra Plan- og bygningsetaten.

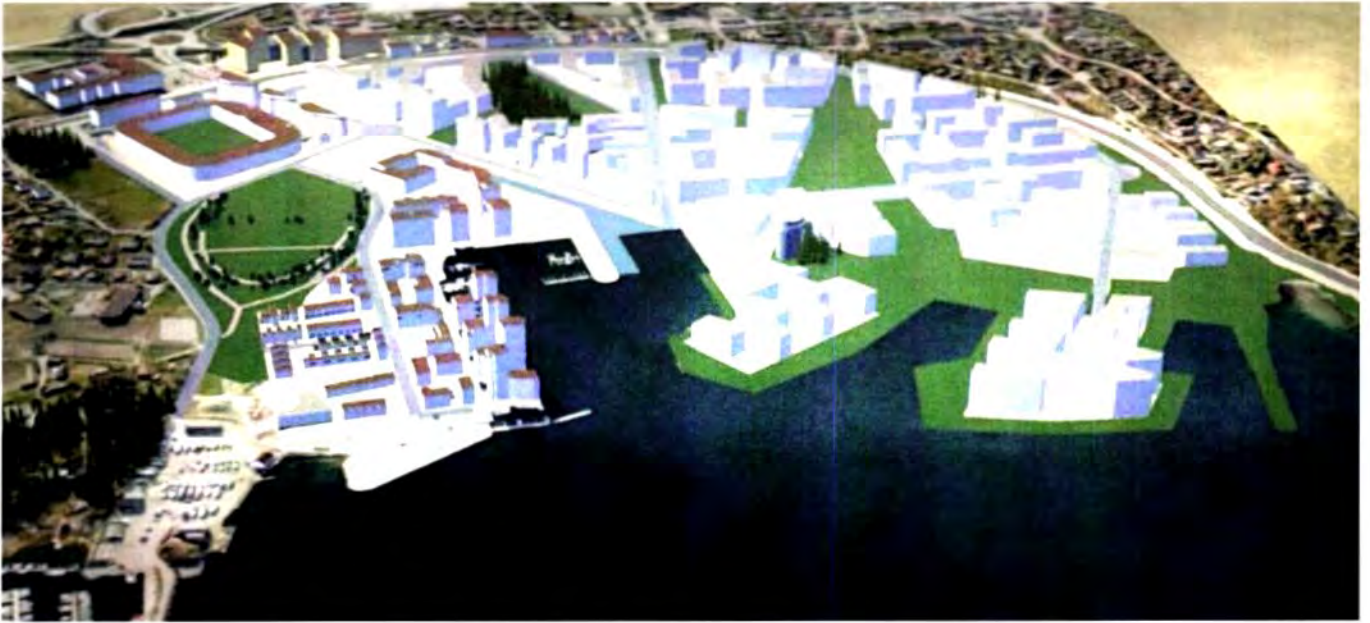
Fordeler

- Klarere bilde av utbyggingspotensial
- Realistiske forventninger til utbyggingspotensial og differensiering mellom delområder
- Tydeliggjør forventninger til sosial- og teknisk infrastruktur
- Gjør det enklere å sikre tilstrekkelig offentlige rom i detaljreguleringen

Utfordringer

- Stor forskjell på ulike områder (størrelse, boligandel)
- Forskjell på tilbud av offentlige rom utenfor områdeavgrænsningen
- Gir lite forutsigbarhet om utbyggingspotensial på enkelttomter





Jåttåvågen, Stavanger. Eksempel på et område med områdeutnyttelsen 79 %.



Ensjø, Oslo. Eksempel på område med områdeutnyttelse 100 %.



Foto: Unipark/Jan Baraja

2. Bolig og bokkvalitet

Boligpolitikk og bokkvalitet

Et viktig aspekt ved boligpolitikken er å sikre både bokkvalitet og økt mangfold i boligmassen, slik at den er bedre tilpasset innbyggernes preferanser og behov.

Bokkvalitet er avhengig av områdekvalitet, tilgang til parker, plasser, skole, barnehage og andre funksjoner og kvaliteter. Bokkvaliteten må derfor diskuteres på grunnlag av både de kvalitetene som boligen som sådan tilbyr og på grunnlag av en helhetsvurdering av området og stedet. Denne veilederen tar primært for seg de fysiske (urbane/arkitektoniske) aspektene ved boligkvalitet og gir en oversikt over ulike boligtypologier, boligstrukturer og bokkvaliteter.

Fysiske aspekter ved boligkvalitet

Veilederen beskriver ulike forhold knyttet til boligkvalitet med en utdyping av følgende tema:

- Boligtypologi
- Boligtyper og bebyggelsesstruktur
- Organisering og planløsning
- Boligens forhold til bakkeplan
- Privat uteareal/balkong
- Vindforhold

Tilrettelegging for barnefamilier

Ønsket om bymessighet og økt mangfold innebærer at også sentrale områder i tettstedene må planlegges slik at de også egner seg for familier med barn. Dette innebærer at områdene må inneholde boliger som tilbyr mange av de kvalitetene som familiene etterspør i småhusområdene. Veilederen har derfor med et kapittel om tilrettelegging for barnefamilier for å øke fokuset på dette temaet.

Alternative boformer

Kommunene oppfordres til å utvikle pilotprosjekter som kan bidra til å øke mangfoldet og dekke nye samfunnsbehov. Utvalgte prosjekter i kommunene prioriteres til alternative boformer med krav til sosiale fellesfunksjoner. Løsningene skal støtte opp under målsetting om et mer bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap. Veilederen har derfor med et kapittel om alternative boformer.

Overordnet boligplanlegging

Retningslinje 6.2.1 i regionalplanen anbefaler at kommunene skal gjennomføre boligbehovsanalyser ved revisjon av kommuneplan, der eksisterende boligtilbud vurderes opp mot boligpreferanser og framtidig befolkningsstruktur. Slike analyser er viktige for å identifisere arealbehov, legge strategier for samordnet areal- og transportplanlegging (arealstrategier) og planlegge offentlig pengebruk til finansiering av infrastruktur.

Den overordnede boligplanleggingen i kommunen er også viktig for å sikre sosial bærekraft, bl.a. hvordan skape boligområder med variasjon i boligtyper og størrelser som kan bidra til å motvirke ulike former for segregering. Tilgjengelig levekårsdata og boligstatistikk bør benyttes i denne sammenhengen. Stedsanalyser kan gjennomføres på områdenivå for å identifisere bo- og bymiljøutfordringer, som kan gi føringer for den overordnede boligplanleggingen (se [kapittel 1.1](#) om innledende stedsanalyser).

Den overordnede boligplanleggingen må også koordineres med kommunens egen boligsosiale planlegging for de aller mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

2.1. Boligtypologi

Hentet fra veileder «Grad av utnyttning – beregnings og måleregler» Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Enebolig

Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammen bygde eneboliger bør ikke benyttes



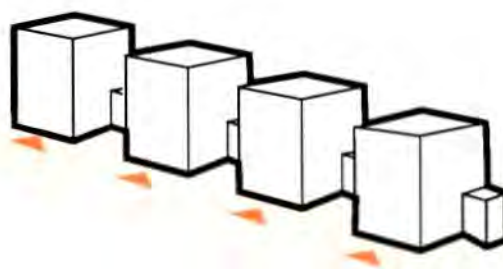
Tomannsbolig

Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes



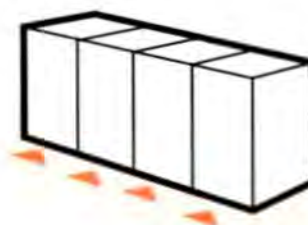
Kjedehus

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.



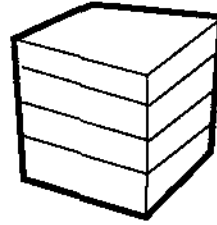
Rekkehus

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang

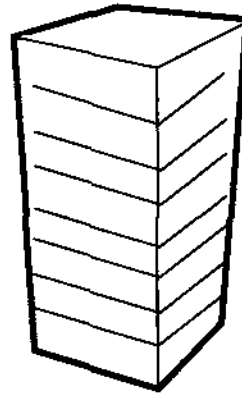


Punkthus - byvilla

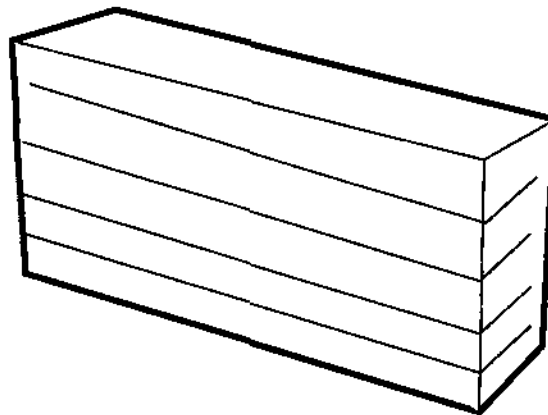
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer

**Punkthus - høyhus**

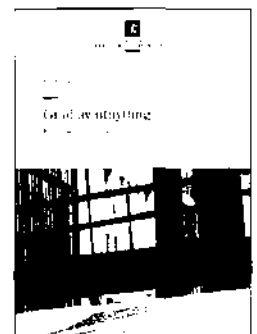
Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer

**Blokk**

Bygning med flere oppganger (eventuelt svalgang) med flere boenheter per etasje

**Aktuelle dokumenter**

[Grad av utnyttning - beregnings og måleregler, Kommunal- og moderniseringsdepartementet](#)

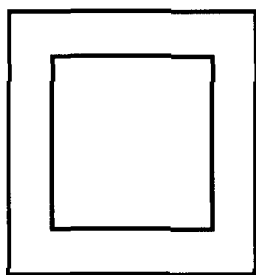


2.2. Bebyggelsesstruktur

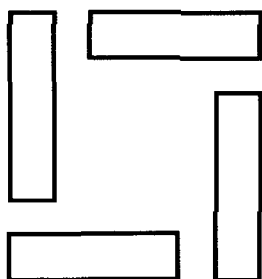
Bebyggelsesstruktur definerer de overordnede ordensprinsippene for bebyggelsen og er ett av temaene i stedsanalysen. Valg av struktur må sees i lys av utbyggingsbehov, boligprogram, eksisterende kontekst og føringer gitt i kommunale

planer. Hvilken bokvalitet man oppnår innenfor ulike strukturer vil avhenge av forutsetningene som tomten gir. Veilederen trekker fram hvilke bokkvaliteter og stedskvaliteter de ulike strukturene kan bidra til, eksemplifisert ved referanser.

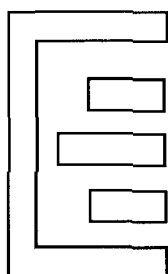
Eksempler på strukturer som kan forholde seg noenlunde likt til gate og med et definert fellesareal:



Lukket kvartal

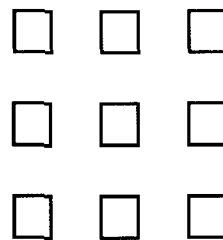


Oppløst kvartal

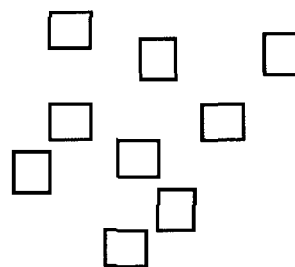


Kombinasjon av typologier – gir ulike områdetyper

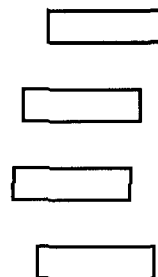
Eksempler på frittliggende strukturer som i større grad forholder til landskapet og med et mer utflytende uteoppholdsareal:



Punkthus – tett-lav



Frittliggende punkthus



Lamell

Kvaliteter/utfordringer

Lukket kvartal

Kvartalsstruktur er en tradisjonell bymessig struktur som skjærer og definerer de private arealene (historisk sett bakgårder) fra det offentlige bylivet og gatene rundt og samtidig definerer gaterommene. Bruk av lukket kvartal for boligbygging i vår tid skiller tydelig mellom offentlige og private områder og gir skjermete, oversiktlige og trygge felles utearealer til leilighetene.

Utfordringer ved strukturen er bruk av første etasje mot gaten som sjelden egner seg til boligformål. Det kan også være vanskelig å utnytte hjørnene på grunn av liten tilgang til fasade inn mot privat side. En annen utfordring er at det kan være vanskelig å oppnå tilstrekkelig gode solforhold, spesielt i mindre kvartaler.

Oppløst kvartal

Oppløst kvartal forholder seg til gaterommet som en lukket kvartalsstruktur, men kan egne seg bedre i områder med mindre behov for å skille det private utearealet fra det offentlige rommet. Løsningen kan gi langt bedre solforhold og større fasadelengder for leilighetene. Bebyggelsen kan samtidig gi mindre støyskjerming mot gate eller andre støykilder utenfor kvartalet

Kombinasjon av typologier

Å kombinere kvartalet/dele det opp kan bidra til en større variasjon av typologier, som igjen kan bidra til gode bomiljø. Organiseringen gir mer oppdelte utearealer som gir muligheter for å differensiere i eiendomsforhold og bruksområder. I mindre utbyggingsområder kan det være krevende å sikre kvalitet i uteområdene dersom de blir for små og oppstykkede.

Referanser



Tiedemansjordet, Ensjo. Scala Arkitekter. Bebyggelsesstrukturen skjærer for en trafikkert vei og åpner for sol og lys mot syd og vest, og trapper seg ned mot småhusene. Kombinasjon av typologier kan bidra til et sammensatt bomiljø.



Holmegenes, Stavanger. Haga og Grov. Tett-lav byvillaer der høyder, struktur og uforming er tilpasset omkringliggende hus og koblet tilliggende friområder.

Frittliggende punkthus

Frittliggende bebyggelse kan egne seg i rene boligområder og kan være lettere å tilpasse terrenget. Frittliggende punkthus kan bidra til gode lys og utsynsforhold for de enkelte leilighetene.

Uteoppholdsarealet kan bli mer utflytende og mindre oversiktlige. Høy bebyggelse frigjør uteareal.

Lamellbebyggelse

I likhet med punkthus kan lamellstrukturen egne seg i rene boligområder, uten det samme behovet for å skjerme uteoppholdsarealene.

En utfordring med denne typen bebyggelse er at det kan være krevende å ivareta gode solforhold i en lengre tidsperiode med mindre bebyggelsen er lav.

Referanser



Rundeskogen, Sandnes, Helen og Hard Arkitekter.

Frittliggende punkthus formgitt for utsyn og for å minimere fotavtrykk på bakken.

2.3. Organisering og planløsning

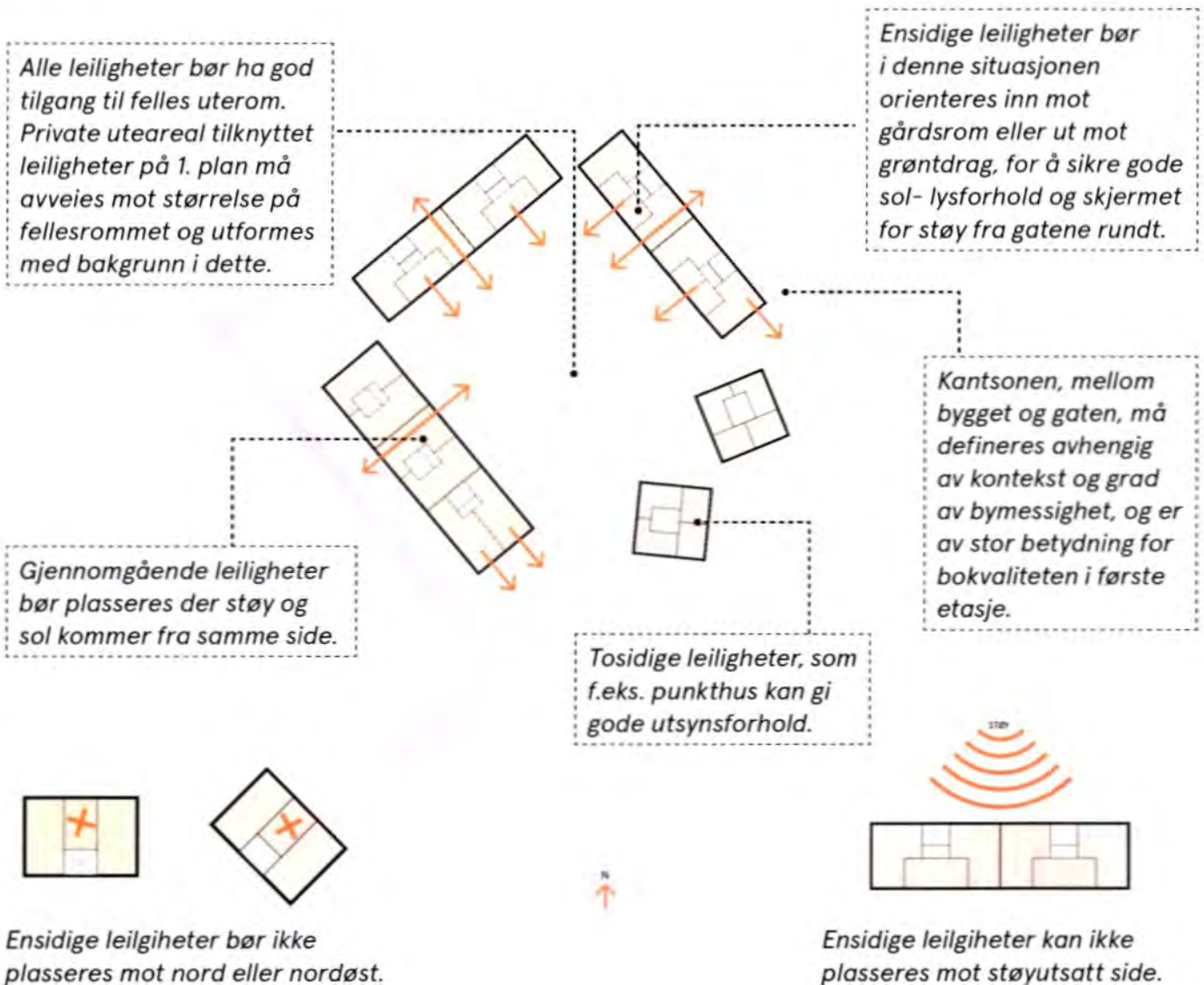
Hvilken bokvalitet man oppnår i de ulike leilighetene er avhengig av hvordan de orienteres med tanke på støy, solforhold og utsyn. Leilighetsstruktur og leilighets sammensetning må tenkes på tidlig i planleggingen for å sikre god bokvalitet i den enkelte leilighet.

Diagrammet under viser et eksempel på en variert leilighets sammensetning og en struktur der leilighetene er plassert for å oppnå god bokvalitet med hensyn til trafikkstøy fra gater, utsyn til grøntområder, og gode lys- og solforhold. Diagrammet er et utgangspunkt for å diskutere hvordan henvendelse og organisering av bebyggelsen i det enkelte prosjekt kan bidra til god bokvalitet.

Referanser



Rådhusmarka, Sandnes, Mad arkitekter



Kvaliteter/utfordringer

Regionalplanens retningslinje 6.2.2 stiller krav om orientering av ensidige leiligheter og angir en minste størrelse for den enkelte boenhet. Også andre tema er viktige å ta hensyn til for å oppnå god bokvalitet i den enkelte leilighet, eller for boligområdet som helhet.

Lys og utsyn

Ensidige leiligheter bør plasseres slik at de er orientert med tanke på gode sol- og lysforhold. Ensidige leiligheter bør ikke plasseres mot nord eller nordøst. Utsyn mot gårdsrom kan også gi god bokvalitet. Gjennomgående og tosidige leiligheter gir bedre kvalitet ved at de får lys og utsyn i flere retninger. Leilighetens hovedoppholdsrom bør være orientert mot sørøst, sørvest eller vest for å sikre tilstrekkelig innfall av sol og dagslys.

Støy og luftkvalitet

Bebyggelsesstruktur og organisering av bebyggelsen med tanke på støy er viktig å tenke på tidlig i planleggingen, for å sikre gode uteoppholdsareal og gode forhold i den enkelte bolig. Gjennomgående leiligheter kan være nødvendig i situasjoner der f.eks. sol og støy kommer fra samme side, og det er vanskelig å plassere ensidige leiligheter. I støyutsatte områder er det viktig at boligen får tilgang til en stille side.

Leilighetssammensetning

I alle prosjekt bør det legges til rette for en leilighetssammensetning som kan bidra til varierte bomiljø. Hvor man plasserer de store boligene bør vurderes. F.eks. kan store boliger for barnefamilier

egne seg på første plan, med egne private uteareal og enkel tilgang til fellesareal. Variasjon i typologier i prosjektet, f.eks. kombinasjon av rekkehus og leiligheter kan bidra til dette.

Leilighetsstørrelser

Retningslinje 6.2.2 angir at nye boliger ikke bør være mindre enn 40 m². Krav til leilighetsstørrelser og boligsammensetning vil likevel være avhengig av stedlige forhold og lokale boligbehov. Minimumskrav til leilighetsstørrelse sikrer bokvalitet også for de små leilighetene. Kvaliteten på små leiligheter avhenger likevel av mer enn størrelse. Planløsning, romlighet og lysinnfall er andre viktige kvaliteter. Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt kravet til minstestørrelse.

Tilgang til felles uteoppholdsareal

Alle leiligheter i prosjektet bør ha enkel tilgang til uteoppholdsareal. Dersom boligene har hoved adkomst fra gate, bør det også legges til rette for utgang inn mot gårdsrom/fellesareal.

Kantsoner og inngangsforhold

Kantsonen mellom bygget og gaten må defineres avhengig av hvor bygget plasseres og grad av bymessighet. Ved boliger i første etasje bør det tas stilling til hvordan kantsonen programmeres for å oppnå god bokvalitet. Mulighetene spenner fra forhage med vegetasjon til direkte utgang til gate og handels- og servicefunksjoner i første etasje. I leiligheter som vender mot felles uteoppholdsareal må størrelsen på private utearealer avstemmes mot bruken av fellesområdet.

Aktuelle dokumenter

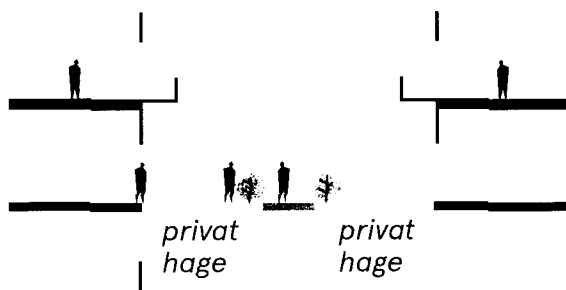
Kompaktboliger – policy for kvalitet i små boliger, Oslo kommune



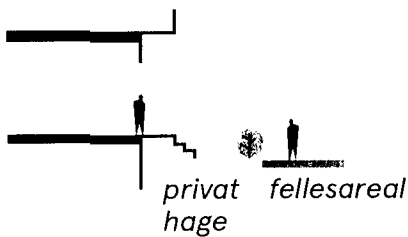
2.4 Boligens forhold til bakkeplan

Innenfor tett urban bebyggelse kan det å etablere gode boliger på gatenivå være krevende, både med tanke på bokvalitet i den enkelte boligen, men også for å skape gode gatemiljøer. Boligenes forhold til bakkeplan, og hvilken løsning som

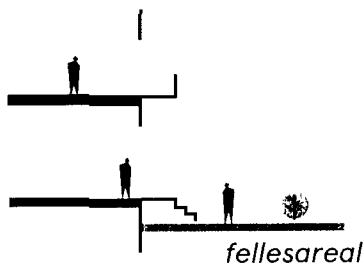
velges vil være avhengig av stedlige forhold og grad av offentlighet. Diagrammene under viser mulige løsninger for boliger i første plan som kan bidra til å heve bokvaliteten.



Direkte utgang på terreng til privat hage



Høy første etasje med utgang til privat uteareal



Høy første etasje med direkte utgang til felles uteoppholdsareal



Vegetasjon som skille mellom privat og offentlig- eller fellesareal



Vegetasjon i kombinasjon med høy første etasje som skille mellom privat og offentlig- eller fellesareal

Kvaliteter/utfordringer

På den ene siden skal det bygges gode boliger med begrenset innsyn og som føles trygge. På den andre siden er det viktig å lage gode gatemiljøer der boliger på første etasje kan understøtte bylivet. At det bor mennesker på første plan kan bidra til at byen eller stedet oppleves som trygt å bevege seg i. I noen sentrumsområder er ikke første etasje egnet for boliger på grunn av ønske om publikumsfunksjoner som henvender seg mot gaten eller fordi det er vanskelig å skape gode nok bokvaliteter på grunn av støy, trafikk, innsyn eller dårlige solforhold.

For leiligheter på første plan kan henvendelsen og tilgangen til felles uterom utvikles til en kvalitet. Ofte er det begrenset med plass og mange funksjoner som skal løses på fellesarealet. Det må vurderes hvor stort det private arealet skal være, før det går på bekostning av fellesarealene for resten av beboerne. Det er viktig at det private arealet er skilles fra fellesarealet på en god måte.

Dette er eksempel på et emne innenfor temaet boligkvalitet som bør diskuteres mellom kommunene og utbygger i utviklingen av prosjektet.

Referanser



Terrasse og hage skjermet av hekk mot felles gangpassasje



Høy første etasje med direkte utgang til felles uteoppholdsareal

Aktuelle dokumenter

[Kantsoner i København - Administrasjonsgrunnlag 2018. København kommune.](#)

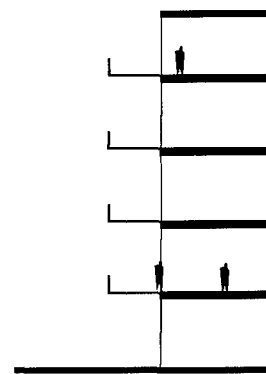
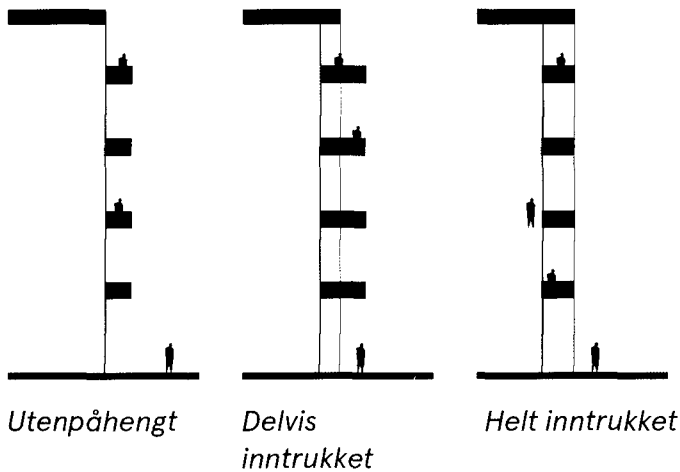


2.5 Privat uteareal/balkong

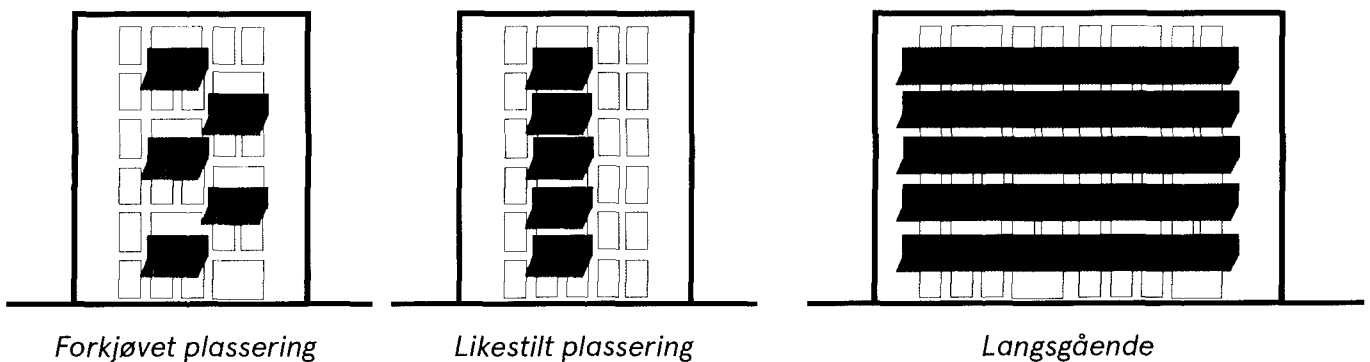
Det er en stor kvalitet for beboerne å ha tilgang til et privat uteareal. Direkte utgang til egen balkong utvider boarealet og øker boligens opplevde rommelighet. Hvordan balkonger bør utformes er avhengig av hvilken kontekst bygget er plassert i og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og gaterom.

Balkongens plassering i forhold til fasadelivet

Svalgang



Balkongens plassering i forhold andre balkonger



Kvaliteter/utfordringer

Balkongens dybde, plassering og utforming må vurderes i forhold til hvilken situasjon bygget er plassert i. I bebyggelse ut mot trange gater, byrom og bakgårder bør grunne balkonger vurderes, alternativt inntrukne balkonger. Utenpåhengte balkonger kan vurderes i bredere gater, med tradisjon for slike elementer. Balkonger kan være identitetsskapende formingselementer som gir variasjon i fasaden, og som har særlig betydning ut mot gater og plasser.

Hvilken retning balkongen vender, mot bakgård, vei eller park, samt tilgang til sol og skygge har betydning for kvaliteten på balkongen som uterom. Balkongens må ha en tilstrekkelig dybde og bredde som gir muligheter for å møblere den på en hensiktsmessig måte. Innsyn og behov for avskjerming er andre elementer som har betydning for balkongen som uterom.

Plassering av balkongen vil påvirker dagslyset inne i boligen og dagslyset i underliggende leiligheter. Balkongene må plasseres bevisst med tanke på hvilke rom som får reduserte lysforhold.

Dersom svalgang vurderes må denne utformes slik at den kan tilføre oppholds-kvaliteter for beboerne. Svalganger bør utformes slik at de begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under. De bør også utformes på en måte som muliggjør private utearealer – ut fra oppholdsrom og foran inngangsdør – i soner mellom felles svalgang og egen yttervegg. Hvor mange boenheter som deler på svalgangen er av betydning for innsyn inn i leilighetene og for at den eventuelt kan fungere som møteplass for beboerne.

Referanser



Bjergsted, Stavanger - Helen og Hard Arkitekter. Balkongenes form og plassering som arkitektonisk element.



Egenes park, Stavanger. HLM arkitekter. Balkongene underbygger det stramme uttrykket.

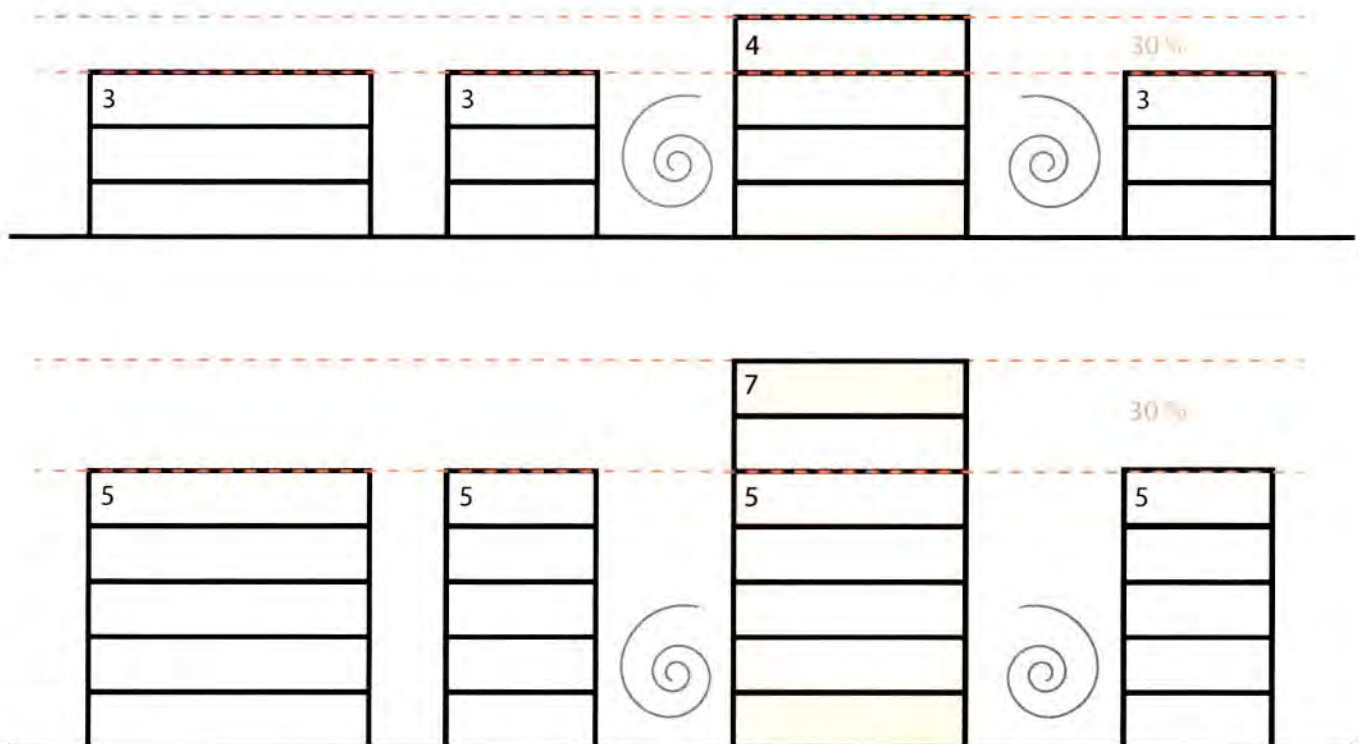


Utforming av svalganger for sonedeling og avstand til vinduer.

2.6 Vindforhold

I henhold til retningslinje 6.2.2 må effekten av vindforhold dokumenteres når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 %. I de fleste tilfeller vil vurderingen av dette temaet skje i forbindelse med detaljregulering. Der det forventes at vindforhold kommer til å bli en særlig utfordring bør temaet også adresseres som tema i områdeplan og gjennom overordnede alternative vurderinger av byggehøyde ifm. innledende stedsanalyse.

Andre forhold som landskap, horisont, solforhold og forhold til omkringliggende bebyggelse må også vurderes når det planlegges å bygge høyt.



2.7 Tilrettelegging for barnefamilier

Barnefamilier tiltrekkes områder der det er godt å vokse opp, der det er god sosial infrastruktur, trygg tilgjengelighet for barna og der hverdagslivet med barn er godt tilrettelagt. Hensyn til barn og unges interesser er et viktig tema i all planlegging etter plan- og bygningsloven gjennom rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Barnefamilier er allerede en viktig gruppe for planarbeidet i alle norske kommuner. Tilrettelegging for barnefamilier i sentrumsnære områder kan bidra til kortreist hverdagsliv, mindre bilkjøring og attraktiv og levende stedsutvikling.

Samtidig kan det ofte oppleves som krevende å legge til rette for gode familieboliger og bomiljø for barn og unge samtidig som overordnede føringer og forventninger om fortetting med høy og bymessig utnyttelse skal imøtekommes. I en del tilfeller finnes det også ledig boligkapasitet og tomter i områder med småhus og eneboliger andre steder i kommunen. I disse områdene er gjerne sosial infrastruktur som skoler og barnehager allerede etablert. Boligsirkulasjon der eldre mennesker flytter ut av eneboliger for å frigjøre disse til barnefamilier, og utbygging av nye familieboliger i mindre sentrale områder

er ofte rådende strategier i den kommunale boligpolitikken.

Et fokus på barnefamilier ved overordnet planlegging og detaljregulering av nye sentrale transformasjonsområder og fortettingsprosjekter er likevel viktig for å sikre et mangfold i boligtilbudet og gi familier mulighet til å velge å bosette seg sentralt.

Tilretteleggingen kan sikres ved ulike grep som for eksempel krav om større leiligheter på bakkeplan, tilrettelegging for lek og aktivitet i de offentlige rommene og god sosial infrastruktur. Etablering av større leiligheter på bakkeplan må samtidig vurderes opp mot ønske om næring eller publikumsrettet virksomhet på stedet. Innsyn og støy fra gate kan vil også være problemstillinger å vurdere.

Hvordan ulike boligtypologier kan benyttes til å tiltrekke ulike gruppe, inkludert barnefamilier er også en viktig diskusjon som kommune og forslagsstiller må ta på et tidlig tidspunkt. Planinitiativ med innledende stedsanalyse og alternative vurderinger av boligtypologier kan være et godt verktøy for å starte diskusjonen.



Geoparken i Stavanger, Helen og Hard arkitekter



Involvering og medvirkning fra «Barnas by» Sandnes kommune



Bruke vegetasjon til romlige elementer. Barnas turlag Sandnes

2.8 Universell utforming og aldersvennlig stedsutvikling

Regjeringens visjon er et samfunn der alle kan delta. Universell utforming er et viktig verktøy for likeverdig samfunnsdeltakelse for alle. Det er et politisk mål at Norge skal bli universelt utformet og det har vært utarbeidet flere handlingsplaner for å nå dette målet. Et mangeårig arbeid med universell utforming har bidratt til at tanken om likeverdig deltakelse i samfunnet står sterkt. Prinsippet om universell utforming er også nedfelt i Plan- og bygningslovens lovens formålsparagraf (§1-1).

Med universell utforming menes utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming.

Ved å tilrettelegge for likeverdig deltakelse i samfunnet og ved å bygge ned samfunnsskapt barrierer vil arbeidet med universell utforming også gagne eldre som har utfordringer med å ferdes i det fysiske miljøet. Universell utforming inngår i den nasjonale satsingen for aldersvennlige samfunn. Skal vi lykkes med å skape et samfunn som er godt for alle, trenger vi fysiske miljøer som inviterer til aktivitet og møter mellom mennesker, på tvers av alder og funksjonsnivå. Arbeidet med å skape et universelt utformet og aldersvennlig samfunn favner vidt og går på tvers av både fagfelt, sektorer og samfunnsinstitusjoner.

Norske arkitekters landsforbund (NAL) har på oppdrag fra Helsedirektoratet laget en håndbok i aldersvennlig stedsutvikling. Håndboka viser hva som er særlig viktige grep for å kunne utvikle et aldersvennlig samfunn, sett gjennom «planleggerbriller», og hvordan dette henger sammen med overordnede mål for by- og stedsutvikling.

Et viktig redskap og metode i arbeidet med å tenke nytt rundt de kommunale virksomhetene sin funksjon i et nærmiljø, er inkluderende arkitektur. Begrepet inkluderende arkitektur beskriver en metode som identifiserer ulike brukerbehov



*Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling,
Norske arkitekters landsforbund*

og funksjoner, for deretter å utvikle løsninger som kan brukes av mange ulike grupper. En slik måte å tenke på kan bidra til at hele områder, bygg og offentlig rom skreddersys for stedet og innbyggerne, og på denne måten bidrar til at nytteverdien optimaliseres.

I håndboka er det tatt utgangspunkt i nærmiljøet, med fokus på temaer, virkemidler og eksempler i lys av dette. Håndboka er ment å kunne brukes som et oppslagsverk, og består av en rekke ulike kapitler som hver for seg tar for seg forskjellige deler av kommunens virkeområder, og ulike faser av planprosessen. En viktig forutsetning for mange av de gode løsningene som vises til i håndboken, er medvirkning, for å fange opp både de fysiske omgivelsene og ulike tilbud og tjenester som har betydning for eldre. Til slutt i håndboken finnes en eksempelsamling med noen prosjekter som kan ha stor overføringsverdi.

2.9 Alternative boformer

Alternative boformer, som for eksempel bofellesskap, kan være med på å utvide boligtilbudet i kommunen, og gjøre det mulig for innbyggere å leve både mer miljø- og fellesskapsorientert. Selv om regionalplanen ikke gir retningslinjer om alternative boformer direkte, støtter dette arbeidet opp om planens overordnede mål om miljømessig og sosial bærekraft og planens retningslinjer i kapittel 6.2 om boligpolitikk og bokvalitet. Kommunene bør ha et bevisst forhold til alternative boformer, fra den overordnede boligplanleggingen i kommuneplanen til arbeid med områdeutvikling og detaljplanlegging. Alternative boformer er også et tema for kommunenes boligsosiale arbeid knyttet til de aller vanskeligst stilte på boligmarkedet.

Vindmøllebakken i Stavanger er et vellykket lokalt eksempel på alternativ boform med fellesfunksjoner. Prosjektet tilbyr et bærekraftig boalternativ og dekker et behov som viser seg å være etterspurt i samfunnet. Brukermedvirkningen har fulgt prosjektet helt fra reguleringsfasen og inn i de fasene hvor arkitektoniske og organisatoriske løsninger ble konkretisert. Det handler om hvilke individuelle og felles gevinster man kan få ved å dele hverdagslivet mer med hverandre gjennom ulike boligtypologier er bofellesskapet tilrettelagt for et mangfold av beboere i ulik alder og livsfaser. Prosjektet kan være et forbilde for liknende initiativ i regionen.

Bopilot er et forskningsbasert innovasjonsprosjekt som er støttet av Norges forskningsråd og eies av Bergen og Trondheim kommuner. Bopilot bygger på ideen om at boliger og boområder i større grad kan bidra til å nå målene om mer mangfoldige og inkluderende byer, og muligheten for å leve bærekraftige og klimasmarte hverdagsliv. Samskaping, innbyggerinvolvering og sosial bærekraft er sentrale temaer i arbeidet.



Vindmøllebakken, bofellesskap i Stavanger. Helen og Hard arkitekter.



Vindmøllebakken, bofellesskap i Stavanger. Helen og Hard arkitekter. foto: Aftenposten

I samarbeid med forskerne vil Bopilot utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog med aktørene i boligmarkedet. Prosjektet vil også undersøke nye muligheter for samarbeid internt i kommunen mellom enhetene innen helse, velferd, byplanlegging og eiendom, finans og innovasjon, for at boligproduksjon skal skje med en mer helhetlig tankegang. Aktiviteter som inngår vil være kontaktmøter med beboere, entreprenører og involvering av politikere, samt internt mellom etater i kommunene.



Lange Eng, bofelleskap i Albertslund, Danmark. Dorte Mandrup

Aktuelle dokumenter

Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap, temahefte, Oslo kommune

Bopilot – kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

Gaining by Sharing – modell for bofelleskap, beregnet på det kommersielle boligmarkedet

Lange Eng – bofelleskap i Albertslund, Danmark



2.10 Klima og gjenbruk

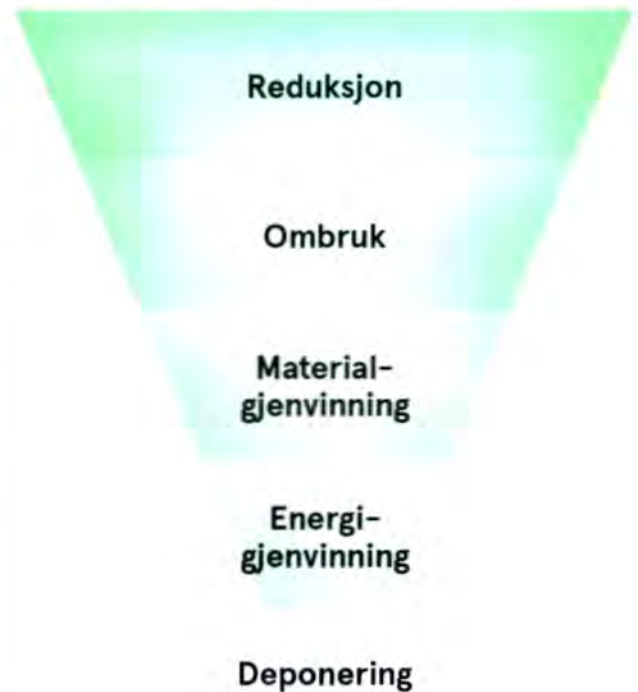
Regionalplanens retningslinje 6.1.2 gir føringer om både effektiv arealbruk og gjenbruk av bygningsmasse som både kan bidra til å redusere klimagassutslipp, tap av dyrka mark og verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø.

Bygg og anleggsvirksomhet står for en vesentlig del av klimagassutslippene. I tillegg til utslipp fra maskiner og materialer i byggefasen gir nedbygging av jord utslipp av metan og redusert karbonopptak i jord gjennom permanente arealbruksendringer. Etablering av nye bolig- og næringsområder gir også utslipp fra energibruk i driftsfase, både til oppvarming og transport.

Gjenbruk av bygg, bruk av lavutslipps- og resirkulerte byggematerialer ved nybygg og innføring av utslippsfrie anleggsplasser vil til sammen kunne halvere de nasjonale klimagassutslippene fra denne sektoren, tilsvarende årlige utslipp fra hele den fossile personbilparken i Norge (Grønn Byggallianse).

Rehabilitering av eksisterende bygg gir også betydelig klimagevinst i forhold til nybygg sett i et livssyklusperspektiv. Ved sammenlikning med relevante referansebygg er det kun høy-optimaliserte bygg («ZEB konseptuell ny bygning» jf. Sintef-rapport) som gir lavere klimaavtrykk. Bevaring, rehabilitering og tilrettelegging for ny eller videre bruk bør derfor prioriteres på alle eldre bygg når dette er mulig, men særlig i de tilfeller hvor bygninger har kulturminneverdi. Gode løsninger for energioptimering av eldre bygg, hvor en må ta hensyn til opprinnelige stiltrekk og bygningsdetaljer, er et felt under sterk utvikling. Riksantikvarens nettbaserte eksempelsamling gir bl.a. eksempler på tilrettelegging for ny bruk, og det arbeides for tiden med eksempler på god energioptimalisering. I eldre hus er det ofte helt grunnleggende energisparingstiltak, som gir hovedparten av effekten.

Ressurspyramiden gjelder også bygninger



Fomo Works på Forus, Sandnes. Eksempel på at eldre næringsbygg kan pusses opp og få nytt liv.

I tillegg til overordnet styring av arealbruk i kommuneplanen, der nytt arealbehov søkes oppfylt gjennom fortetting og transformasjon av eksisterende utbyggingsområder, bør det alltid vurderes å stille krav til klima og ombruk, både i offentlige anskaffelsesprosesser, og overfor forslagsstiller gjennom reguleringsbestemmelser og annen dialog.

I reguleringsplaner bør det vurderes om det kan stilles klimakrav gjennom bestemmelser om kollektivbetjening, ladepunkt for elbil og energiforsyning (f.eks fjernvarme). Dette var tema for et webinar i regi av Miljødirektoratet i 2020. Krav til utnyttelse, høyde og materialbruk er andre forhold som kan reguleres etter plan- og bygningsloven og som også kan ha klimagevinst.



Gjenbruk av Narvesenbygget på Ensjø i Oslo som boligblokk. LPO arkitekter/Tove Lauluten.

Aktuelle dokumenter

[Tenk deg om før du river – tips for å gjennomføre et vellykket byggeprosjekt uten å rive, Grønn byggallianse](#)

[Riksantikvarens eksempelsamling på nett](#)

[Grønn er ikke bare en farge, Bærekraftige bygninger eksisterer allerede, Sintef-rapport](#)

[FutureBuiltts kriterier for sirkulære bygg v.2.0, FutureBuilt](#)

[Webinar om klimahensyn i areal- og transportplanlegging, Miljødirektoratet](#)



Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede





Foto: Unsplash/Johnny Cohen

3. Gode uteområder

Gode uteområder

Uteområdene i byggesonen omfatter ulike typer arealer, fra offentlige parker, plasser, idrettsanlegg, grønnstruktur og gater, til private og felles utearealer i de enkelte boligprosjektet. Regionalplanens retningslinjer forutsetter at kommunene skal legge til rette for et helhetlig nettverk av gode uteområder med byrom, gater, plasser, parker, blågrønne områder og gang- og sykkelforbindelser.

Retningslinjene består av en kombinasjon av konkrete og tidvis kvantifiserte føringer for kvalitet på uteoppholdsarealene, i tillegg til mer overordnede prinsipper. Retningslinjene følges opp i arbeidet med rullering av kommuneplan og ved detaljregulering.

Denne veilederen beskriver sentrale retningslinjer i regionalplanen med bruk av illustrasjoner og referanser til gjennomførte prosjekter. I tillegg vises det til annet veiledningsmaterieell til inspirasjon og videre fordypning. Arbeidet med felles norm for utomhus anlegg i Sør-Rogaland er et eksempel på hvordan kommunene kan gå sammen om å videreutvikle veiledningsmaterieell som supplerer retningslinjene i regionalplan og kommuneplan. Kommunene må vurdere om det er behov for å oppdatere normen i tråd med de nye retningslinjene i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Krav til størrelse på uteareal er knyttet opp mot de ulike stedstypene. I områder med høy tetthet gis reduserte krav til uteareal, og mulighet for å ta i bruk offentlige byrom for å løse arealkravet. Veilederen forklarer unntakene knyttet til de ulike stedstypene.

Lekeplassnormen er videreført fra tidligere regionalplan, med noen justeringer. Veilederen peker på normens begrensinger og utfordringer med å oppnå ønsket tetthet i fortettingsområder.

3.1 Nettverk av uteområder

Regionalplanen forutsetter at den enkelte kommune skal legge til rette for et helhetlig nettverk av gode uteområder gjennom kommunal planlegging. Veilederen går ikke inn på hvordan den enkelte kommune kan løse dette i overordnet planlegging, men viser til dokumentet *Byrom* – en idehåndbok som omtaler ulike metoder og verktøy. Det kan f.eks. være kommunen selv som lager strategier og planer – eller man styrer private reguleringsplaner gjennom f.eks. bruk av krav til blågrønn faktor eller uformelle planverktøy som VPOR (Veiledende plan for offentlig rom).

Selv om metodene er ulike er målet er det samme – et mer helhetlig nettverk av byrom. Felles for metodene er at de bygger på detaljerte registreringer og stedsanalyser av de enkelte stedene. Hver kommune må selv finne ut av hva som er egnet verktøy for å oppnå regionsplanens retningslinje. En viktig start er likevel å kartlegge og sikre grønnstruktur som arealformål eller hensynssone i kommuneplanens arealdel.

Regionalplanens retningslinjer åpner opp for at det i fortettingsområder kan etableres uteoppholdsareal med redusert størrelse på egen tomt, dersom sambruk med andre offentlige byrom kan kompensere for kravet. En forutsetning for at dette skal fungere er at det er et godt overordnet nettverk av grønnstrukturer, torg og møteplasser og gode, trafikktrygge gangforbindelser mellom dem.



Deichmanns gate, Oslo. Omgjøring av gate til grønn og trafikktrygg gangforbindelse.



Prinsippplan for Fornebu viser et tydelig nettverk av byrom, grønnstrukturer og forbindelser

Aktuelle dokumenter

Byrom – en idehåndbok. Kommunal og moderniseringsdepartementet



3.2 Grønnstruktur i byggesonen

Regionalplanens retningslinje 6.3.5 sier at grønnstrukturene i byggesonen skal ivaretas og kultiveres både som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, økosystemer for naturmangfold og for å sikre grønnstrukturens bidrag til klimatilpasning og overvannshåndtering.

Grønnstruktur, lekeplasser, nærmiljøanlegg, idretts- og friluftslivsanlegg og gang- og sykkeltraseer fra boligområder til nærturområder ivaretas gjennom kommunens arealplanlegging. Dersom slike arealer må omdisponeres, bør det i samme nærområde skaffes til veie tilsvarende areal, anlegg eller forbindelser med omsyn til størrelse, kvalitet og funksjon. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering kan gi en vinn-vinn effekt for by- og tettstedsnaturen og klimatilpasningsarbeidet.



Charlottehaven, København. Bolig, hotell og næring med felles utearealer

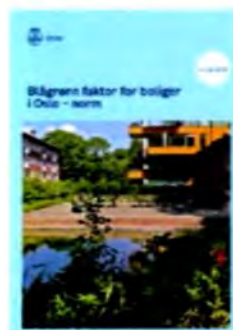


Ålgård Sentrum - klimatilpasning - overvannshåndtering

Aktuelle dokumenter

Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm. Oslo kommune

Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder. Veileder M-100. Miljødirektoratet



3.3 Krav til felles uteoppholdsareal

Regionalplanen har retningslinjer som angir kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal. Disse skal brukes aktivt i utformingen av utearealene, og sikres i kommuneplaner og reguleringsplaner. Formålet med retningslinjene er å sørge for at utearealene er egnet for ulike alders- og brukergrupper, de skal sikre estetiske

kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i overvannshåndtering og å ta vare på naturmangfold. Dette er viktige hensyn som også er sikret i statlige planretningslinjer for klimatilpasning og rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planleggingen.

Retningslinjer

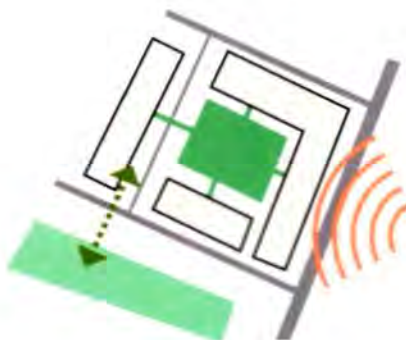
Felles uteoppholdsareal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner

Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur og sjøareal.

For felles uteoppholdsareal (MFUA) på lodd bør det settes særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddybde som sikrer at arealene kan beplantes.

MFUA på lodd over bakkeplan bør om mulig unngås men bør samtidig kunne aksepteres i senterområder og langs kollektivakser av hensyn til knutepunktsfortetting og næringsaktivitet på bakkeplan. Det bør da stilles krav om åpne og aktive fasader mot gaterom. Det bør også tas særlig hensyn til universell utforming og kobling mot omkringliggende områder og byrom.

På grunn av klimatiske forhold og ønske om aktivitet på bakkeplan bør det ikke legges opp til at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) legges på tak.



Kvaliteter/utfordringer

Kvalitet i utearealer henger sammen med komposisjon av volum og uterom i det enkelte boligprosjektet. Premisser for kvaliteter i utearealer legges tidlig i prosjekteringen. Det er vanskeligere å sikre sol, lys og arealstørrelser etter at boligprosjektet er ferdig prosjektert. Derfor kan krav til grønne kvaliteter, sol og størrelse, bidra til at det tas hensyn til utearealer tidlig i prosessen.

Stedsanalysen med anbefalingskart bør lokalisere utearealer og si noe om deres kvalitet og hvordan de brukes. Den skal gi grunnlag for å diskutere uteromskvalitetene tidlig i prosjektutviklingen og i planprosessen.

Referanser



Christian Krohgs gate 12 - Overvannshåndtering som element i utformingen av uteoppholdsarealet.



Christian Krohgs gate 12 - Frodige utearealer plassert over p-kjeller.



Dælenengata 10 - Ved etablering av takterrasse må det sikres gode oppholdskvaliteter, som vind- og solavkjerming og varierte soner for opphold. Tykkelsen på vekstlaget avgjør hva som kan plantes/dyrkes på taket.

Aktuelle dokumenter

Veileder for utforming av reguleringsbestemmelser og plankart. Oslo kommune



3.4 Solkrav

Solfylte uteareal er en viktig faktor for at uteområdene skal få gode oppholdskvaliteter. Hensyn til effektiv arealbruk og høy utnyttelse i sentrale områder kan sette ambisjonen om solfylte utearealer under press. Regionalplanens retningslinje om solkrav (6.3.2) skal bidra til felles regler for ivaretagelse av at dette kravet på tvers av kommunegrensene.

Retningslinjen stiller krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn (20. eller 21. mars). Ved denne datoen er utetemperaturen og solvinkelen såpass høy at sesongen for uteopphold tar til i vår del av landet. Kravet om at 50 % av arealene skal være belyst

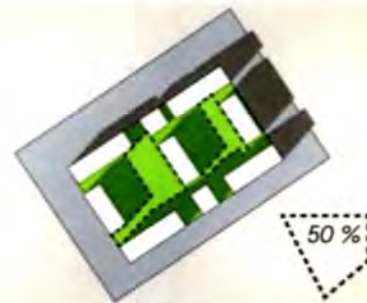
kl. 15 denne dagen er satt ut fra at barn og voksne begynner å komme hjem fra skole, barnehage og arbeid på denne tida. Kravet kan være krevende å oppfylle når sola står lavt på himmelen, særlig i områder med tett og høy bebyggelse.

Av hensyn til regionalplanens mål og fortetting og utbygging i bysenter og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes åpner retningslinjen for en alternativ beregning av dette kravet i disse områdene. I slike tilfeller vil det være viktig at forslagsstiller kan vise overfor planmyndighet (kommunen) at det er gjort et reelt forsøk på å tilpasse prosjektet til hovedkravet om sol kl. 15.

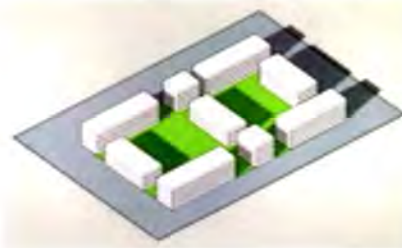
Retningslinjer

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenteres med soldiagrammer.

Der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå dette kravet kan det i bysenter og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes åpnes for at 50 % av utearealet skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.



kl 15 vårjevndøgn



kl 15 vårjevndøgn

kl 10 vårjevndøgn

kl 11 vårjevndøgn

kl 12 vårjevndøgn

kl 13 vårjevndøgn

kl 15 vårjevndøgn



Kvaliteter/utfordringer

Uteoppholdsarealene skal være tilstrekkelig solfylte. Hvordan de ulike funksjonene plasseres i uterommet sett i forhold til solforholdene må være gjennomtenkt. Sitteplasser bør plasseres med gunstige solforhold, mens aktivitetsområder kan kreve skygge.

Diagrammene viser hvordan solkravet kan beregnes i boligprosjekter hvor det er krav om at 50 % av MFUA skal være solbelyst på vårjevndøgn. Som vist i diagrammet må bebyggelse som vender mot sørvest være lavere for å oppnå kravet. Dette kan i noen tilfeller gi utilsiktet effekt for formgivningen. Det kan være særlig krevende å ivareta i tilfeller der (vei)støy og sol kan komme fra samme retning. Et annet eksempel er sentrumsområder der det kan være viktig å opprettholde en bymessig bebyggelse mot gate. I bysenter og i bybåndet er det derfor åpnet for at solkravet kan fordeles over et større tidsrom av dagen. I reguleringsplaner bør også sol- og skyggestudier dokumenteres for flere tidspunkter i løpet av året.

Diagrammene nederst på forrige side viser hvordan solforhold kan dokumenteres dersom kravet er 50 % sol over en tidsperiode på 4 timer vårjevndøgn. Samme uteareal må ikke være solbelyst i hele tidsrommet.

Referanser



Plassere funksjoner i forhold til sol og skygge



Dælenengata 10 - Etablering av takterasse der solforholdene er gode, kan supplere utearelene der det er dårlige solforhold noen tider eller tidpunkt på.

3.5 Størrelse på felles uteareal

Størrelse på uteoppholdsareal er bare en av mange faktorer som bidrar til bokvalitet. Størrelse alene betyr mindre for kvaliteten. Samtidig gir generelle størrelseskrav til uteareal en tydelig og tidlig føring for diskusjonen mellom kommune og forslagsstiller om rammene for et prosjekt. For å bidra til samordning på tvers av kommunegrensene har regionalplanen i flere år hatt retningslinje om

minimumsstørrelse på felles uteoppholdsareal (6.3.3). Størrelseskravet differensieres avhengig av hvilken stedstype man befinner seg i. Dette skal reflektere andre generelle hensyn som ofte må ivaretas innenfor de ulike stedstypene, f.eks. knutepunktfortetting og hensyn til historisk bebyggelse, bymessighet og aktive fasader.

Retningslinjer

Sentrumsområdene i Stavanger, Sandnes og Bryne

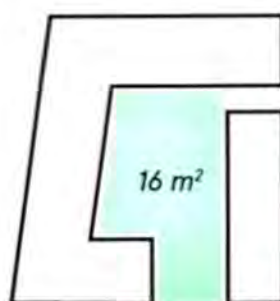
Krav til minste felles uteoppholdsareal er 16 m^2 per boenhet.

Formålet med kravet om minimum 16 m^2 , og ikke 30 m^2 som er kravet andre steder, er hensynet til tilstrekkelig fortetting i bysentrum. Argumentasjonen er at sentrum har andre «nabolagsverdier» å tilby, f.eks. nærhet til offentlige parker. Kravet til uteareal i de enkelte boligprosjektene kan derfor reduseres.

Ved infill-prosjekter i eksisterende bystruktur der det ikke er hensiktsmessig med utearealer på egen tomt, kan deler av utearealene kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker. Forutsetningen er at byrommenes historiske kvaliteter ivaretas. Kommunene bør vurdere hvordan dette kan organiseres, f.eks. gjennom en frikjøpsordning.

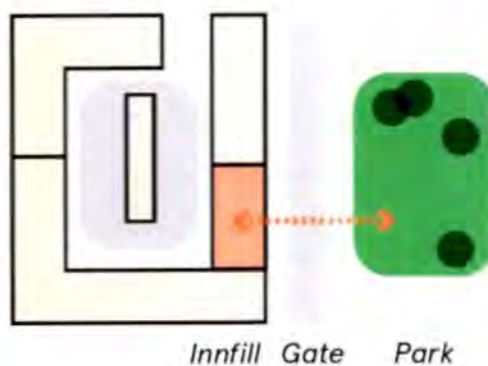
Retningslinjer tallfester ikke hvor mye av MFUA som må etableres lokalt på tomten til utbyggingsprosjektet, da dette vil variere fra sak til sak. Det må likevel være en ambisjon at så mye som mulig av MFUA-kravet søkes ivaretatt lokalt og at planarbeidet kan synliggjøre at det er gjort tilstrekkelige vurderinger, f.eks. gjennom alternative vurderinger av bebyggelsens plassering på tomten. Selv om regionalplanen ikke åpner for at takareal kan inngå i MFUA på generelt grunnlag vil det være naturlig å etablere fellesområder på tak i prosjekter det er krevende å ivareta MFUA kravet lokalt.

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Unntak



Unntak for innfill

Transformasjonsområder i bybåndet, byutvidelsesområder og sentrumsnære områder i kommunesenter og større tettsteder

Hovedkravet til minste felles uteoppholdsareal er 30 m^2 per boenhet.

Kravet kan reduseres fra 30 m^2 til 16 m^2 per boenhet i områder med sentrumsformål, ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

Diagrammet illustrerer unntaket som er gitt til områder med sentrumsformål i kommune- og tettstedssenter og rundt sentrale knutepunkter i transformasjonsområder og byutvidelsesområder. Her kan 14 m^2 av utearealet dekket gjennom sambruk med byrom og offentlig grøntareal.

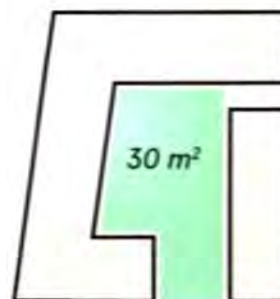
Det offentlige arealet må dekke de samme kravene som gjelder for felles uteoppholdsareal; trafikk-sikker adkomst fra boligene, tilfredsstillende støyforhold, tilstrekkelig solbelyst etc. Dette må dokumenteres i den enkelte regulerings sak.

Transformasjonsområder i bybåndet

Innenfor stedstypen «transformasjonsområder i bybåndet» gjelder et eget unntak for områder inntil 200 meter fra bussveien. I slike områder kan det tillates 20 m^2 felles uteoppholdsareal. Det skal dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker resterende 10 m^2 uteoppholdsareal.

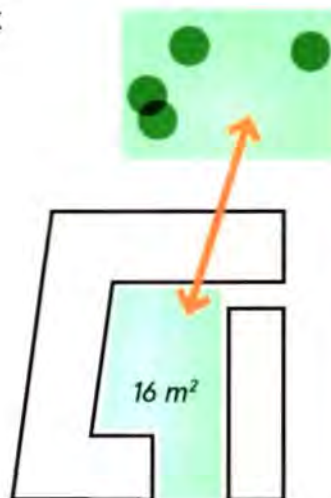
Foreløpig begerenset tilleggshøring gjennomføres i 2021. Inntil det er gjort gjelder kravet om 30 m^2 MFUA og unntak for områder med sentrumsformål.

Regel

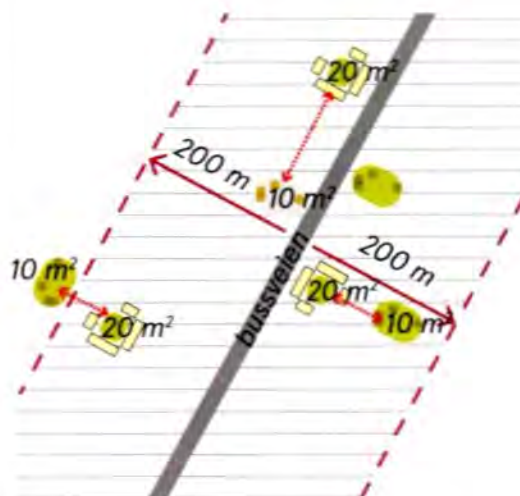


Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Unntak



Reduksjon i MFUA ved dokumentert sambruk med byrom og offentlig grøntareal



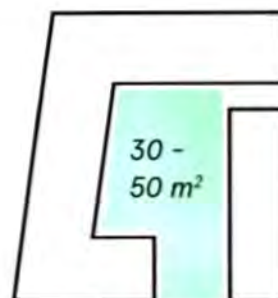
Reduksjon i MFUA i en bredde på 200 meter fra bussveien og ved dokumentert sambruk med byrom og offentlig grøntareal.

Øvrige områder

- Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder
- Mindre tettsteder
- Etablerte boligområder med lav tetthet

Krav til minste felles uteoppholdsareal er 30-50 m² per boenhet.

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Aktuelle dokumenter

Grad av utnyttning - beregnings og måleregler. Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Utearealnormer. Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo. Oslo kommune



3.6 Lekeplassnorm

Lekeplassnormen i regionalplanen (retningslinje 6.3.4) skal sikre størrelse og kvalitet på leke- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper. Retningslinjens krav til når de ulike utearealene skal etableres innebærer at private detaljreguleringsforsalg ofte kun vil omfatte de to arealtypene *møteplass for alle* og områdelekeplass. I store utbyggingsprosjekter med

over 150 boliger vil det også være aktuelt å stille krav om ballfelt eller større aktivitetsflate. Områdelekeplasser og større aktivitetsflater og ballfelt er også et tema for overordnet planlegging i regi av kommunen f.eks kommuneplan, grønnplan og områdeplaner.



Møteplass for alle

Det er krav til en minstestørrelse på 150 m² og en anbefalt maksimal avstand fra boligene på 50-70 meter. Kravet utløses av 4 boliger og dekker 25 boliger. Ved flere enn 25 boliger må størrelsen øke med 6 m² per bolig. Avstandskrav i øvre enda av skalaen bør aksepteres i trafiksikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra bolig.

Møteplass for alle kan også inngå som en del av MFUA kravet.

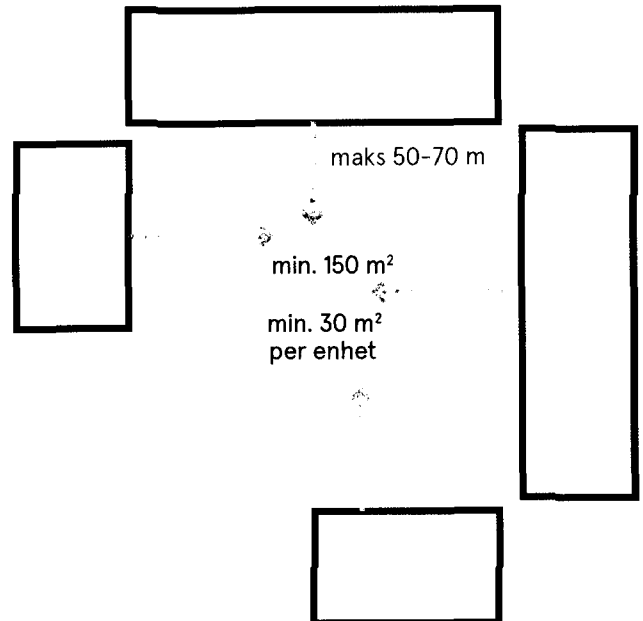
Målsetninger

- Møteplass for alle aldersgrupper
- Opphold med sittegruppe som er universelt utformet
- Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal
- Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper.
- Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes.

Kvaliteter/utfordringer

Avhengig av morfologi og bebyggelsesstrukturer kan avstandskravet føre til at det etableres mange møteplasser med dårlig plassering og utforming, og med et begrenset tilbud til barn. Utforming av utearealer må derfor være et tema fra starten av prosjektet inkludert hvordan føringer i regionalplan og kommuneplan best kan ivaretas. Stedsanalysen er et verktøy som kan benyttes til dette.

I større prosjekt bør det søkes å unngå at alle møteplassene innenfor prosjektet får en tilnærmet lik programmering. Det bør utvises kreativitet ved tilrettelegging for barn med ulike typer lekeapparater, møblement og beplantning. Det bør vurderes om noen møteplasser bør få enkle overbygg som beskytter mot nedbør.



Møteplass for alle som del av uteoppholdsarealet

Områdelekeplass

Kravet om områdelekeplass utløses i utgangspunktet ved utbygging av 25 boliger eller mer. Det er krav til en minstestørrelse på 1500 m² og en anbefalt maksimal avstand fra boligene på 150-200 meter. Øvre ende av skalaen bør aksepteres i trafiksikre uteområder og byrom.

I tilfeller der det allerede finnes andre områdelekeplasser innenfor det anbefalte avstandskravet kan det vurderes om prosjektet heller bør bidra til å styrke disse eksisterende områdelekeplassene og egne møteplasser. I slike tilfeller må det gjøres en individuell vurdering av kapasitet og økt belastning på eksisterende områdelekeplasser.

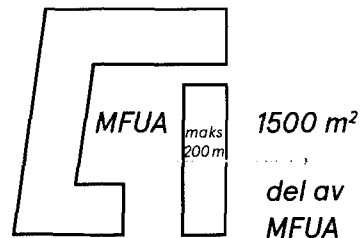
Deler av MFUA kravet til boenhetene i et prosjektet kan også inngå i områdelekeplassen dersom både kvalitets- og avstandskrav knyttet til områdelek og møteplass for alle samtidig kan ivaretas. Et viktig hensyn å ivareta i denne forbindelse er at områdelekeplassen er tilgjengelig for allmennheten.

Mål

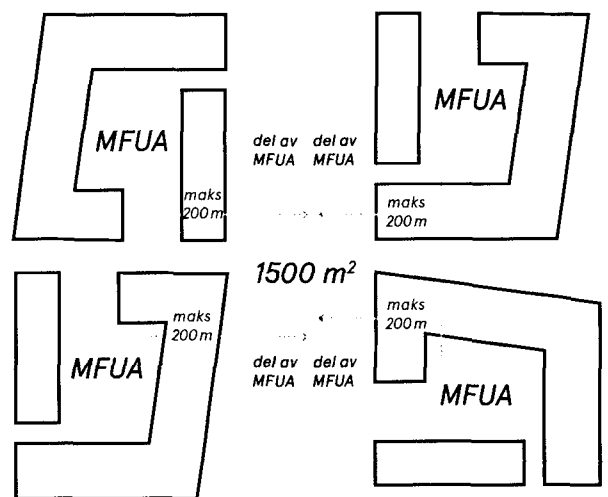
- Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper
- Inneholder lekeapparater, sittegrupper og område for fri lek
- Skal være offentlig tilgjengelig

Kvaliteter/utfordringer

Diagrammene illustrerer to boligprosjekt med henholdsvis 25 og 200 enheter. Begge prosjektene utløser krav til områdelekeplass på 1500 m², med en minsteavstand fra boligene på maks 150-200 meter.



25 boliger



200 boliger





1#69_00203de1-ada7-4fb1-aae0-95fd0a5eb2bd_87

Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger



Besøksadresse:
Arkitekt Eckhoffs gate 1
4010 Stavanger

Telefon:
51 51 66 00

E-post:
firmapost@rogfk.no

www.rogfk.no

Utarbeidet i samarbeid med:

LPO **B+E**

BYBOLIGER OG OMRÅDEKVALITET

DOKUMENTSTUDIE
Innspill til regional plan for Rogaland

Utarbeidet av B+E arkitekter, LPO arkitekter

november 2019

Del 1

Notatet oppsummerer første del av arbeidet med prosjektet «Byboliger og områdekvalitet». Oppdraget skal gjennomføres i to deler. (1) Kortfattet kunnskapsgjennomgang og -sammenstilling og vurdering av andre regioners virkemidler, og (2) faglig begrunnet anbefaling til konkrete virkemidler. Anbefalingene skal dreie seg om (2a) utformings- og prosesskrav i form av bestemmelser, retningslinjer og normer innenfor plan- og bygningslovens rammer, og (2b) en veileder (rettet først og fremst mot kommuner og utbyggere) med utdyping og forklaring av utformings- og prosesskrav.

I beskrivelsen av oppdraget legges det vekt på at en ønsker oppdaterte kvalitets- og designkriterier som sikrer gode byboliger, steds kvalitet og områdekvalitet i hele planområdet. Oppdragsgiver fremhever spesielt nødvendigheten av å hente kunnskap om hva som skal til for at ulike husholdningstyper skal bosette seg i sentrale by- og tettstedsområder, med særlig fokus på bolig og områdekvalitet.

Notatet (1) gjennomgår utfordringsbildet i Jær-regionen, (2) presenterer relevant kunnskap fra skriftlige kilder som redegjør for problemoppfatninger, planprinsipper og metoder fra andre sammenlignbare byer og regioner, (3) sammenstiller hvordan kvantitative parameter brukes i ulike byer og regioner og (4) gir den oversikt over relevant veiledningsmateriale.

INNHOOLD

1.	UTFORDRINGSBILDET	6
1.1	Nye erfaringer med regional planlegging i Jær-regionen	6
1.2	Revidert utfordringsbilde	10
1.3	Plan- og utbyggingssituasjonen i Jær-kommunene	11
2.	DOKUMENTSTUDIER	13
2.1	Noen funn	13
2.2	Statlige føringer	13
2.3	Byutredningene	16
2.4	Planer for arealbruk på Nord-Jæren	18
2.5	Sammenligninger, komparative dokumenter fra norske byregioner. Oslo og Akershus	23
2.6	Sammenligninger, komparative dokumenter fra norske byregioner. Hordaland og Bergen	34
3.	SAMMENLIGNING AV KVANTITATIVE RETNINGSLINJER	43
3.1	Utnyttelse og høyder	43
3.2	Bokkvalitet	60
3.3	Normer for utearealer	64
3.4	Sammenstilling – Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Fornebu, Stavanger, Sandnes og Bryne	78
4.	SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER - DANSKE BYER	86
4.1	Oppsummering	86
4.2	Utnyttelse og høyder	86
4.3	Bokkvalitet	90
4.4	Uteoppholdsarealer	91
5.	SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER-SVENSKE BYER	94
5.1	Oppsummering	94
5.2	Utnyttelse og høyder	94
5.3	Bokkvalitet	99
5.4	Uteoppholdsarealer	99
6.	PRESENTASJON AV UTVALGTE VEILEDERE	102
7.	LITTERATURLISTE	135

1. UTFORDRINGSBILDET

1.1 Nye erfaringer med regional planlegging i Jær-regionen

1.1.1 Byvekstavtalen

En avtale for Nord-Jæren ble undertegnet Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommuner 15.juni 2017. Avtalen gjelder for perioden 2017-2023 og er geografisk avgrenset til disse fire kommunene på Nord-Jæren. Den gjelder transporttiltak, avtaler om finansiering og ulike arealtiltak.¹

Avtalen skal fornyes i 2019 (og den nye regionplanen for området ses i sammenheng med denne fornyelsen), men forhandlingene er foreløpig stoppet opp på grunn av uenighet om bompengefinansiering. Regjeringens reviderte regelverk utarbeidet høsten 2019, og ny sammenstilling av kommunestyrene etter kommunevalget vil føre til revisjoner i avtalen.

Byvekstavtalen fra 2017 er presis i omtale av hvilke transporttiltak som forutsettes gjennomført, den definerer også prinsipper for fordeling av finansiering mellom statlige bidrag, bompenger (bypakker) og fylkeskommunale og kommunale investeringer. **Byvekstavtalen er derimot intensjonal og generell i sin omtale av arealbruk og fortettningsstrategier** og henviser i stor grad til gjeldende regionplan for Jæren 2013 – 2040.² Gjeldende regionplan samsvarer også – i intensjoner og arealbruk – med formuleringene i det statlige forventningsdokumentet fra mai 2019 som er presentert senere i dette notatet.

I byvekstavtalen for Nord-Jæren forplikter de lokale partene seg til å revidere Regionalplan Jæren i tråd med målene for byvekstavtalen. *Det tas sikte på å fastsette planprogram våren 2018 og få endelig planvedtak i 2020. Ved rullering av kommuneplanene skal prioritering av utviklings-områder skje samordnet med den regionale planen.*

Om oppfølging av gjeldende regionplan står det i byvekstavtalen at: *Partene skal samarbeide om planlegging for og gjennomføring av høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy by- og bokvalitet i tråd med Regionalplan Jæren. Partene samarbeider om virkemidler for å utløse utbyggingspotensial i sentrumsområder og ved viktige knutepunkter, stasjoner og*

¹ Byvekstavtale mellom Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommune og Staten 2017 – 2023, undertegnet 15.juni 2017.

https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2017/09/Byvekstavtale_for_Nord-J%C3%A6ren_ENDELIG.pdf

² http://www.rogfk.no/index.php?Filer_og_bilder:Internett;Filer_RFK_Internett;Planer_og_prosjekter;Vedtatte_planer/Regionalplan_for_Jaeren_2013_2040

holdeplasser og om å prioritere realisering av potensialet for fortetting og transformasjon. Rekkefølgen for utbygging av nye områder samordnes med porteføljestyling i byvekstavtalen.

Partene skal tallfeste veiledende mål for arealbruk i sentrale områder og ved viktige knutepunkter og kollektivtrafikktraseer, i tråd med gjeldende regional plan og kommuneplaner.

Måloppnåelse evalueres gjennom trafikktegninger: De samlede effektene skal som et minimum dokumenteres gjennom årlige by-reisevaneundersøkelse (RVU). RVU skal gi informasjon om transportmiddelfordeling og transportarbeid med personbil. Den gir også informasjon om utviklingen av reisene med kollektivtrafikk, sykling og gåing.

1.1.2 Regionplanen 2013 - 2040

Denne regionplanen ble laget før byvekstavtalen ble inngått, men bygger i all hovedsak på de samme intensjonene:³ *Arbeidet med disse fokusområdene har medført at det foreligger en plan for Jær-regionen som ikke bare tar sikte på at vi skal bo tettere, men at vi også skal sikre livskvalitet og gode boforhold for våre innbyggere (sitat, s.3)*

Intensjon/fokusområder i planen var forhold som direkte angår arealbruk og områdekvalitet:

- *Gode leve og oppvekstmiljø og effektiv arealbruk*
- *Vern av ikke fornybare arealressurser*
- *Samordnet areal- og transportplanlegging*
- *Styrking av byens og tettstedenes sentra» (sitat, s.3)*

Jæren omtales i planen som *en av landets raskest voksende områder.* (sitat, s.47)

Planen bygger på en prognose for befolkningsvekst (utarbeidet med prognoseverktøyet PANDA) som stipulerer en vekst fra 315 052 innbyggere i fylket i 2013 til 450 000 i 2040, altså en vekst på 50% i løpet av 27 år.

Planen trekker fram fem faktorer som har stor betydning for å oppnå nullvekstmålet i privat biltrafikk:

- *Arealutnyttelse og tetthet i planområdet*
- *Lokalisering av funksjoner som arbeidsplasser, handel og bolig nært kollektivtilbud.*
- *Styrking av de flerfunksjonelle sentrumsområdene med kollektivtilgang*
- *Transportsystemet, sikre konkurransefortrinn for miljøvennlige og kollektive transportsystem*
- *Rekkefølge, samordning mellom arealbruk og transport» (sitat, s.25)*

Det antas at minst **50% av ny boligbygging vil skje som fortetting og transformasjon** i byområdet (Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg). Dette vil alene gi plass til 30 000 nye boliger (det er noe uklart hvilke vurderinger av potensiale og framtidig tetthet i utbygging dette bygger på).

³ Rogaland fylkeskommune, *Vilje gir vekst, Regionplan for Jæren 2013 – 2040*, vedtatt 22.10.2013.

Planen inneholder også (3.6) «**Rekkefølge for utbygging av boligområder**» med egen prinsippsskisse (side 30) som skiller mellom hva som er prioritert i fase 1 (Stavanger og Sandnes sentralt, bybåndet og Sola sentralt, (det siste er et omfattende område) samt Klepp, Bryne og Time sentralt.

Kap. 4 dreier seg om senterstruktur og handel. Hovedsentrene Stavanger og Sandnes styrker seg ikke i tråd med fylkesdelplanens målsettinger. Tallene viste at Forus og Lura hadde den største veksten. Planen gir regionale planbestemmelse og retningslinjer og skiller mellom regionale *retningslinjer for hovedsenter, kommunesenter, lokalsenter og nærbutikk og service*.

Bestemmelsene er knyttet til:

- krav til regulering (alle unntatt laveste kategori)
- avgrensning av utstrekning (alle unntatt laveste kategori)
- begrensning på m² BRA (to nederste kategorier)
- krav om handelsanslyse før etablering (to øverste kategorier)
- krav om egne arealer for biler, maskinsalg osv. (to øverste kategorier)
- krav om kollektivdekning (alle)
- krav om andre funksjoner enn handel (alle unntatt laveste kategori)
- krav til parkeringsdekning (alle)
- krav om arealeffektivitet, kvalitet og estetikk (alle)

Kap.5 dreier seg om regionale næringsområder. Det innføres tre kategorier næringsområder:

- Høy urbaniseringsgrad
- Allsidig virksomhetsgrad
- Arealkrevende virksomhet

Kap. 6 tar for seg bomiljø og kvalitet. *I forbindelse med revisjon av planen er det utarbeidet en bakgrunnsrapport med eksempler på boligområder innenfor planområdet. (s.48)*

Sammen med konklusjoner fra nasjonale undersøkelser om hvordan man sikrer gode leve- og oppvekstmiljø i tettbygde boligområder, er rapporten brukt som kvalitetssikring ved utforming av regningslinjer for å styre:

- **Krav til tetthet** (spesifikt, avhengig av områdetype, også definert avhengig av valg av typologi, 70 – 160 % BRA i bybåndet, 70 – 140 % BRA sentralt i kommunesentrene og 70 – 120 % BRA for lokalsentra)
- **Uteoppholdsareal**, kommuneplanen skal definere normer, trafikkhensyn, krav om at 50% skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15.00, alle boenheter skal ha egnet privat uteplass, felles oppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende areal. Også spesifikke krav til minstestørrelse, i sentrene min. 30m² minste MFUA (felles uteoppholdsareal). Planen inneholder bestemmelser om hvilke forhold som utløser krav til nærlekeplass, områdelekeplass, aktivitetsflate, rekreasjonsområde og regional grønnstruktur.
- **Kvalitet i boligområder**: variasjon, estetiske hensyn, ta hensyn til det verneverdige, universell utforming, dokumentasjon vindforhold)

1.1.3 Evaluering av hvordan regionplanen har fungert

Rogaland fylkeskommune gjennomførte i 2017 en undersøkelse som i praksis fungerer som en evaluering av Regionplanen.⁴ Mer enn 3000 boliger i året ble bygd i perioden 2006 – 2011. Disse tallene er halvert i regionplanperioden. Prosenttall for ulike typologier 2006/2017 viser følgende:

- Enebolig 56/49
- Tomannsbolig 14/17
- Rekkehus 12/14
- Boligblokk 15/21
- Andre 3/4

Prosenttall for boliger i gangavstand til sentra er prosentvis faktisk redusert. En når heller ikke målsettingen om 50% av boligbygging som fortetting/transformasjon. Andelen er betydelig høyere i Stavanger og betydelig lavere i Sandnes, Sola og Randaberg (30-40% fortetting)

Rapporten spør om regionen har *en integrert og fleksibel, men litt for abstrakt utviklingspolitikk?*

Erfaring fra enkelte utviklingsprosjekter viser særlig at det kan være vanskelig å forene urbane idealer med kvalitetskrav i gjeldende regionalplan. Kvalitative krav til utearealer uten nyansering, eller videre veiledning om anvendelse, har skapt misforståelser og frustrasjon. Det er etterlyst fra flere hold større differensiering som er tilpasset ulik grad av urbanisering (sitat, s.9).

Rapporten spør om regionen har hatt *et for snevert perspektiv på bokkvalitet?*

Den peker også på nødvendigheten av en kommunal boligpolitikk:

Det er ønskelig å hente kunnskap om hvordan byformingsgrep kan bidra til å motvirke opphopning av grupper med dårlige levekår eller homogen demografi med eldre ghettoer eller lignende. Byene som regnes som verdens mest «livable» /for eks. Melbourne, Vancouver, Wien) er ikke nødvendigvis de rikeste eller vakreste men ofte markerer seg med sosiale forhold: de er inkluderende, har levende offentlige rom og gater, sosialt blandete nabolag m.m. Det er gjennom felles planarbeid potensial for utdyping av regionens felles verdier knyttet til gode levekår og integrerte strategier for bokkvalitet (sitat, s.10).

Når det gjelder framtidig handling og hva regionalplansamarbeidet skal gripe fatt i, sier notatet at en aktivt må møte framtidens boligbehov. Dette bør forstås i videste forstand og omfatte både programmering, lokalisering, utforming og gjennomføring. I notatet spørres om Nord Jæren bør være på veg mot en ny utviklingsmodell? *Fra suburbant til flerfunksjonelt byliv. Noe som krever økt kunnskap om kvalitet og kompleksitet og styrket gjennomføringsevne. Og nye kvalitets- og designkriteria.*

⁴ Rogaland fylkeskommune, *Bomiljø og kvalitet*, Notat 25.08.2017

1.2 Revidert utfordringsbilde

Sett i norsk sammenheng har kommunene på Nord Jæren en lang og kontinuerlig tradisjon i samarbeid og regional planlegging. Kompakt by- og tettstedsutvikling har vært det førende idealet for en bærekraftig utvikling i regionen i over to tiår.

1.2.1 Befolkningsvekst og arealkapasitet

Generelt sett er utbyggingsbehovene nå betydelig lavere enn tidligere forutsatt. Dette gjelder generelt i norske byregioner, ikke bare på Nord-Jæren og skyldes:

- stabilt folketall byregionene imellom,
- liten urban/rural migrasjon,
- veksten tilsvarer i praksis fødselsoverskuddet og dette er fallende,
- Innvandring (som førte til den dramatiske veksten for 5-10 år siden) er avgjørende for omfanget av folketallsveksten.
- Som en spissformulering kan en indikere at det nå er «investeringsbehovet og ikke boligbehovet» som opprettholder boligvekst og også boligprisøkning i noen deler av landet.

Dagens kommuneplaner gir kapasitet for 250.000 nye innbyggere i regionen. Dette tilsvarer i størrelsesordenen 100 års vekst med dagens prognoser fra SSB. Hovedtyngden av potensialet ligger i bybåndet (ca. 30 %), byutviklingskorridorene i byområdet (ca. 30 %) og i byområdet ellers (ca. 15 %). Omkring 22 % av planpotensialet ligger i de andre Jær-kommunene, hvorav mesteparten i stasjonsbyene og andre tettsteder i senterstrukturen (til sammen 13%). Ca. 3 % av det regionale planpotensialet ligger i Ryfylke-kommunene.⁵

Bybåndet/båndbyen har et byggepotensial på i størrelsesorden 3 millioner m²

Som tilfelle er i de fleste norske byregioner finnes altså en betydelig «overkapasitet», trolig er reduksjon av antall aktuelle utbyggingsområder i kommuneplanene, og prioritering av innsats til valgte områder nødvendig for å skape kvalitet både på kort og lang sikt.⁶

1.2.2 Virkelighetsoppfatning for offentlig planlegging

Bosettingsmønster – by- og tettstedsstruktur – vil i hovedsak forbli den samme i de nærmeste tiårene. Intensjonen bør være å sette ut en retning ved hjelp av begrenset nybygging og omfattende infrastrukturbygging.

To mål bør, sett i forhold til virkemidler, skilles tydelig fra hverandre:

På den ene siden å hindre byspredning, på den andre siden å lede utbyggingen til byene og tettstedene og formgi veksten slik at den gir bedre kvalitet i stedene.

⁵ Rambøll, Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling, 22.03.2017.

⁶ KAP, Kontor for arkitektur og plan, Båndbyen Sandnes og Stavanger, aktuell byplanavis. 7.3.2019.

Dette innebærer i praktisk politikk å spørre om grad av kvalitet og bærekraft i alle prosjekter og spørre om hva det enkelte byggeprosjektet kan gjøre for området det skal bli en del av. Utbygging er avhengig av utbyggere som ønsker å investere. Dvs. utbyggere må å bringes inn i prosessen og utbygging må gi mulighet for fortjeneste og avkastning av kapital på linje med det beste man kan få andre steder. Politiske løsninger for offentlig inngrep i boligpolitikken diskuteres.

Forslaget til regionplan 2050, kategoriserer byer og tettsteder på to ulike måter: Stedene kategoriseres etter beliggenhet: **(1) i bybåndet, (2) i storbyområdet, (3) i nærmeste pendlingsomland, eller (4) i regionen for øvrig.** Og stedene kategoriseres etter rolle: **(A) Ett Fylkessenter, (B) Ett Hovedsenter, (C) Ett Regiondelsenter, (D) 13 Kommunesentra, (E) 26 lokalsentra.**

Et viktig mål i den nye regionplanen er å nysansere utbyggingspolitikken sett i forhold til situasjonen i de enkelte byene/tettstedene (størrelse, lokalisering, etterspørsel, arealtilgang, landbruksverdier, økosystem tjenester, kulturminneverdier, bygd kontekst). Dette innebærer trolig også at steds kategoriseringen som brukes som grunnlag for anbefalinger, må revideres noe.

1.3 Plan- og utbyggings situasjonen i Jær-kommunene

Det er gjennomført «pilotstudier» i følgende kommuner: Stavanger (Jåttavågen), Sandnes (Sandnes), Sola (Sola sentrum, Forus), Randaberg (Randaberg), Time (Bryne) og Strand (Jørpeland). Pilotstudiene er gjennomført for å bli bedre kjent med problemstillinger knyttet til utbygging i regionen, hvordan disse utfordringene blir håndtert i kommunenes planverk. «Pilotstudiene» skal gi ett grunnlag for å vurdere framtidige regionale føringer. De seks kommunene/stedene er valgt for å belyse ulike situasjoner i regionen.

- De fleste kommunene i regionen har oppdatert kommuneplanene sine og reviderer sine kommunedelplaner.
- Byene (Stavanger, Sandnes og Bryne) har nye kommunedelplaner for de sentrale områdene med reflekterte kvantitative bestemmelser.
- I alle pilotstudiene møter vi et stort overskudd av utbyggingsarealer. Fortsatt synes virkelighetsbildet å være preget av utviklingsoptimisme på regionens vegne og tro på betydelig befolkningsvekst i hele byregionen. Planene synes generelt sett å være overdimensjonerte og det å utvikle gode arealstrategier og strategier for bruk av planene både på kommune- og stedsnivå er derfor en overordnet problemstilling.
- Alle kommunene synes å drive bevisst by- og tettstedsplanlegging på profesjonelt nivå og ønsker å styre utbygging mot fortetting/transformasjon.
- Alle kommunene arbeider med former for stedsanalyser og utvikler tydelige planer med kvalitative og kvantitative retningslinjer for stedsutvikling.
- Alle kommuner har forholdt seg bevisst til regionplanens (2013–2030) kvantitative krav for arealbruk. I svært mange tilfelle er kravene mer eller mindre direkte overført til kommuneplanene.
- Kravene til uteoppholdsarealene er relativt detaljerte i kommuneplaner og byplaner.

- Tetthetsdiskusjonen følger ulike spor: (a) Statlige og fylkeskommunale krav om høy tetthet, (b) eiendomsutviklers ønske om høy tetthet, og (c) behov for lavere tetthet av kontekstuelle grunner og for å utvikle høy (og ulik) bokvalitet innenfor byområdet og (d) argumentasjon knyttet til boligetterterspørsel.
- Retningslinjer for tetthet er satt relativt høyt (som oppfølging av regionplanen), men flere kommuner åpner for forhandlinger om tetthet i utbyggingssaker.
- Intensjonen om å begrense boligbygging utenfor tettstedene (ved å fjerne tidligere avsatte områder i kommuneplanene og ikke legge til nye utbyggingsområder) blir fulgt opp i ulik grad i de forskjellige kommunene. Utbygging av småhus i felt utenfor tettstedene synes fortsatt å være aktuell politikk i mange kommuner.
- Få av kommunene har så langt utviklet en «boligpolitikk».
- Intensjonen om å profesjonalisere forhandling med eiendomsutviklere og stille krav om at prosjektene skal gi noe tilbake til stedene kommer fram både i planer og intervjuer.
- De mindre kommunene har behov for veiledning for hvordan man samarbeider med utvikler og gjennomfører konkrete forretningsprosjekter (bruk av plan).
- Å stille kvantitative krav synes stort sett å ha fungert godt når det gjelder utearealer (ulik metodikk). Når det gjelder byggehøyder og BRA vil dette normalt være gjenstand for forhandlinger og kravene må tilpasse seg dette.

Noen foreløpige konklusjoner er:

- Kommunene bør legge større vekt på å utvikle arealstrategier og rekkefølgebestemmelser for å sikre at sentrale utbyggingsområder blir prioritert.
- Kommunene bør utvikle en boligpolitikk som sikrer boligtilbud for alle.
- Et hovedmål i den regionale utbyggingspolitikken har vært å sikre høy utbyggingstetthet i områder med god kollektivtilgjengelighet. En differensiert utbyggingspolitikk vil innebære større variasjon i tetthetskravene og strategier for å etablere boligalternativer sentralt i byer og tettsteder som er konkurransedyktig med familieboliger i småhus utenfor byen/tettstedet.
- Generelt sett kan det være fornuftig at etablerer en forhandlings situasjon med utbygger der kommunens utgangspunkt er å spørre hva det aktuelle prosjektet kan tilby/hvordan forbedre stedet. Dette kan innebære at prosesskrav og tydeliggjøring av situasjoner der dokumentasjonskrav settes i verk, blir viktigere enn tidligere.
- Fylkeskommunen bør tydeliggjøre og utvikle sin rolle som veileder, gjennom å facilitere tilgang til veiledningsmateriale (forbilder, metoder, teknikker, prosess) og – eventuelt – ved å støtte etablering av et interkommunalt faglig råd som kan fungere rådgivende ved diskusjoner omkring områdekvalitet og byboliger.

2. DOKUMENTSTUDIER

2.1 Noen funn

Dokumentgjennomgangen gir noen «funn». Ingen av dem er overraskende, men er likevel interessante å oppsummere når nå «andregenerasjonen» av regionplaner som søker å knytte tett utbygging til kollektivknutepunkter, blir utarbeidet.

- Regionale planer (planforslag) følger nasjonale føringer.
- Byvekstavtalene er bygget opp med svært mange fellestrekk.
- Det forutsettes revisjon av kommunale arealstrategier/arealplaner i de fleste regionale planene. Dette omfatter ikke allerede regulerte arealer.
- Alle regionplaner definerer senterstruktur og forutsetter at kommunal utbyggingspolitikk skal følge denne senterstrukturen. Ingen av planene formaliserer rekkefølgebestemmelser på regionalt nivå
- Alle planene refererer avstandskrav til kollektivknutepunkt og synes å ha stor tro på dette kriteriet som avgjørende for arealplanlegging.
- Regionplanene anbefaler høyere tetthet i alle utbyggingsområder, men gir i ulik grad klare retningslinjer for tetthet.
- Det samme er tilfelle med krav til utearealer.
- Tilsvarende gjelder prosesskrav og dokumentasjonskrav.
- Regioner/kommuner henviser til en rekke ulike veiledere som konkretiserer arbeidsmåter og skal sikre kvalitet i nye utbyggingsområder.

2.2 Statlige føringer

2.2.1 Nasjonale forventninger

Regjeringen legger fram «forventninger» dvs. statlige føringer for regional og kommunal planlegging hvert fjerde år. Dokumentet *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023* (vedtatt med kongelig resolusjon 14.05.2019) fra Kommunal- og moderniseringsdepartement, oppsummerer aktuell statlig politikk i dag.⁷

Dokumentet for den kommende fireårsperioden understreker ansvarsfordelingen mellom region og kommune, gir tydelige statlige føringer om fortetting og understreker både regionen og kommunenes boligpolitiske ansvar.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor **fire store utfordringer**:

- *Å skape et bærekraftig velferdssamfunn*

⁷ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>

- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

(Sitat s.3)

Regjeringen (styrker) det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser.

(Sitat s.7)

Om regional planlegging

Om regionenes rolle (i forhold til det kommunale selvstyret og kommunenes ansvar for å håndheve Plan- og bygningslover) sier forventningsdokumentet: Med *regionreformen* får fylkeskommunene større strategisk ansvar og oppgaver innen flere politikkområder, blant annet kulturminneforvaltning, kultur, næring og kompetanse. Regional planlegging vil være det sentrale verktøyet for å fastsette mål for de nye politikkområdene og gi strategisk retning til fylkeskommunenes virksomhet. Samtidig skal regionale planer i utgangspunktet være rådgivende. (sitat s.7, vår understrekning).

Samtidig understrekes i punkt 3.2 «Mer vekt på regionale løsninger».

Regjeringen understreker betydningen av regionale og interkommunale samfunns- og arealplaner for å avklare spørsmål som går på tvers av kommunegrensene. Planene kan sikre at tilstrekkelig areal blir avsatt til boligbygging, bidra til sosialt bærekraftige samfunn, og motvirke et utbyggingsmønster som gir press på verdifulle arealer. Planene kan anvendes for å avklare knutepunkt for kollektivtrafikken og framtidige vekstområder, og trekke langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og landbruks-, natur- og friluftsområder.

(sitat s.22)

Den regionale planleggingen har en særskilt oppgave i å legge til rette for at regionen som helhet møter etterspørselen etter boliger. (sitat s.26)

Om kommunal planlegging

Regjeringen legger i dokumentet stor vekt på at det blir utarbeidet en overordnet arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel. En av målene med dette er å bidra til helhetlig avveining mellom nasjonal, regional og kommunal arealpolitikk (sitat s.7)

Intensjonen er også effektivisering og forutsigbarhet: *En oppdatert arealdel i kommuneplanen gir raskere behandling av reguleringsplaner og økt forutsigbarhet for innbyggere og næringsliv. Det er viktig å utnytte fleksibiliteten i plansystemet for å tilpasse planleggingen til regionale og lokale behov og unngå flere planer enn nødvendig.* (sitat s.7)

Dokumentet understreker behovet for effektive og kunnskapsbaserte planprosesser. Vedtatte planer gjennomføres best ved at kommunene legger til rette for et godt samarbeid med utbyggere om utbyggingsavtaler og finansiering av felles infrastruktur. (sitat s.9)

Om boligplanlegging i kommunene

Forventningsdokumentet understreker det kommunale boligpolitiske ansvaret:

En mer variert befolkningsstruktur kan oppnås gjennom at kommunene planlegger for god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig og variert boligbygging. Regjeringen understreker betydningen av å bygge sosial infrastruktur og offentlige tjenestetilbud i tilknytning til kollektivknutepunktene. Gode skoler og barnehager og et godt kulturtilbud er en forutsetning for et godt bomiljø. Sosiale og helsemessige utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom god planlegging. Derfor er det sentralt at folkehelse ivaretas i planleggingen av våre byer og tettsteder (sitat s.26)

Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging. (sitat s.29)

Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter (sitat s.29)

By- og tettstedsutvikling.

Om planlegging av byer og tettsteder sies at:

*Utfordringen ligger i å **øke tettheten** samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes. Utredninger viser at tetthet stimulerer til innovasjon, spredning av kunnskap og tilegnelse av ferdigheter, og dermed til økonomisk aktivitet. De viser også at det er nødvendig å se tetthet i sammenheng med sosial bærekraft (sitat s.25)*

*Regjeringen mener det er viktig at hovedtyngden av handelsvirksomhet, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter **lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging**. Det vil kunne bidra til utvikling av levedyktige by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og styrke knutepunktene på kollektivaksene. (sitat s.21-22)*

*Kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av **sentrumsområdene**. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange. (sitat s.29)*

Kommunene har en ledende rolle i utviklingen av sentrum og legger vekt på et langsiktig og forpliktende samarbeid med private aktører og innbyggere. (sitat s.29)

*Kommunene vektlegger **arkitektur og kvalitet** i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi. (sitat s.29)*

*Kommunene legger vekt på å ivareta **byrom og blågrønn infrastruktur** med stier og turveger som sikrer naturverdiene, hensyn til overvann og legger til rette for fysisk aktivitet og naturoplevelser for alle (sitat s.29).*

2.2.2 Det nye plansystemet

Hovedtendensen i norsk offentlig planlegging fra 1990-tallet og framover har vært at offentlig planlegging på by- og tettstedsnivå i mindre grad har vært rettet mot å utarbeide samordnede fysiske planer og i større grad har dreid seg om forhandlinger om privat initierte prosjekter. I de siste årene, etter at den konservative/liberale regjeringen tok over, har det likevel blitt utviklet et nytt og **hierarkisk plansystem basert på avtaler**. Hovedgrunnen til dette er den massive økning i planer om investeringer i transport-infrastruktur; veger, jernbaner, metrosystemer, trikker og busslinjer sammen med infrastruktur for folk som går og sykler i by- og tettstedssentrene. Prinsippene for finansiering av disse systemene er noe forskjellig fra tidligere. Hovedprinsippet er fortsatt bom-finansierte veger, men øvrig offentlig finansiering vil ikke bli gjort tilgjengelige dersom ikke lokale myndigheter betaler sin del og gjennomfører fortetningsprosesser. **For første gang i norsk planleggingshistorie blir areal- og transportplanlegging vevet sammen i et forpliktende og økonomisk bindende avtalesystem.**

Kravet om at hoveddelen av utbygging skal skje som fortetting i tettstedene for å oppnå nullvekstmål i biltransporten, og er begrunnet i et sterkt behov for å redusere utslipp av klimagasser ved å begrense biltransport, dels i ønsket om å beskytte produktive landbruks- og skogarealer og dels i intensjoner om å skape «bærekraftige tettsteder» og «urbanitet». Fordi infrastrukturen i hovedsak er regional, må avtalene gjøres på et regionalt nivå og omfatte flere kommuner.

2.3 Byutredningene

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har prioritert å utvikle transportløsninger for 9 ulike "metropole" områder og Statens Vegvesen har gjennomført *Byutredninger* i disse områdene og oppsummert resultatene i *Byutredninger, oppsummering av hovedresultat av 8 byutredninger*, Rapport, 25.01.2018.⁸

Utredningene skulle beskrive dagens situasjon, forventet utvikling og utfordringer og gjennomføre en behovsanalyse knyttet til hvordan behovet for nullvekst kan nås.

Regional transportmodell (RTP) brukes for å vurdere konsekvenser av ulike tiltak

I byutredningen for Nord-Jæren er det kun gjort analyser med én områdeavgrensning, der Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommuner inngår. Finnøy og Rennesøy som inngår i Stavanger kommune fra 2020, er ikke inkludert i analysene. Av **funn/nøkkeltall** i analysene trekker vi fram at utredningen opererer med svært høye befolkningsprognoser (15% vekst eller 37 000 mennesker fra 2016 – 2030). Tettstedsareal per innbygger (basert på SSBs tettstedsavgrensing er 355m² per innbygger, på nivå med Trondheim, men lavere enn Bergen (slik denne regionen avgrenses av SSB). 55% av reisene skjedde med i 2013/2014 med bil.

Utredningen diskuterer og bygger på **antatte konsekvenser av ulike former for arealbruk.**

⁸https://www.ntp.dep.no/By/Byutredninger/_attachment/2145595.binary/1232192?_ts=16132856b20. Alle utredningene kan finnes på <http://www.ntp.dep.no/by/byutredninger>.

Egne analyser som ser på betydningen av arealbruk isolert sett, uavhengig av virkemiddelpakke, er bare gjennomført for Trondheim. Her mener man at kompakt byutvikling kan redusere trafikkarbeidet med nesten 5 prosent sammenlignet med en trendutvikling. Også en arealutvikling og fortetting ved kollektivknutepunkter og kollektivtraseer vil redusere trafikkarbeidet. Dersom byen får vokse utover vil trafikkarbeidet derimot øke med nesten 3 prosent. Klimaeffekt av de ulike alternativene, tatt i betraktning overgang til El-biler, er ikke inkludert i analysene.

Utredningen for Nord-Jæren skiller mellom tre ulike arealalternativer. Et referansealternativ (1) er basert på dagens kommunale planer og senere års utviklingstrekk. (2) «By og tettsted» innebærer en flerkjernet byutvikling. Det legges opp til utvikling i alle kommunesentrene og lokalsentrene i regionen, men gjennom en stram arealbruk innen det enkelte senter.

(3) «Kompakt byutvikling» innebærer en konsentrasjon av veksten i byområdet til de sonene som gir størst mulighet for å gå, sykle eller reise kollektivt til daglige gjøremål.

Analyser av den isolerte effekten av ulik areal-utvikling, uavhengig av annen virkemiddelbruk, viser at en stram arealbruk konsentrert i kommunesentre og lokal-sentre («By og tettsted») gir 3 prosent nedgang i trafikk-arbeidet sammenlignet med referansealternativet. Alternativet som innebærer den mest kompakte byutviklingen gir isolert sett 7 prosent nedgang i trafikkarbeidet. Resultatene viste også at effekten av tettere arealbruk forsterkes ytterligere med ulike former for parkeringsrestriksjoner. (sitat. s.43)

2.3.1 Byvekstavtalene

Staten representert med Moderniseringsdepartementet, Samferdselsdepartementet, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet inngår byvekstavtaler med 4 storbyområder; Oslo og Akershus, Bergensområdet, Trondheimsområdet og Nord-Jæren. Innholdet i avtalene er diskutert i et notat *Balansekunst for nullvekst*, fra TØI.⁹

- Nullvekstmålet stadfester at all vekst i persontransport i norske byområder skal tas med kollektivtransport, sykling og gange (Miljøverndepartementet 2012). Dermed skal norske byområder, tross befolkningsvekst, ikke øke sine volum av personbilreiser
- Byvekstavtalene er også rettet mot arealutvikling. Blant annet vektlegger avtalene høy arealutnyttelse i sentrumsområder og ved viktige knutepunkter, samt at partene skal føre en arealpolitikk i samsvar med regionale arealplaner (mens det i Trondheim og trolig i en framtidig avtale for Bergen vises til målsetninger i kommuneplanen).
- For å overvåke utvikling på lokalt nivå er det etablert et omfattende indikatorsett, med blant annet årlige reisevaneundersøkelser.
- Avtalene spesifiserer ikke noen konkrete forpliktelser om tiltak som skal brukes lokalt. Hvis måloppnåelse uteblir, forventes imidlertid partene å gjennomføre ytterligere (og potensielt mer bilbegrensende) tiltak. Dersom partene ikke oppfyller sine forpliktelser, kan avtalen sies opp
- Byvekstavtalestrukturen inneholder ikke et målhierarki. Det betyr at nullvekstmålet er det eneste overordnede målet som avtalene skal oppnå. Selv om det er et enkeltmål, kan det ansees å tjene flere

⁹ TØI_Tønnesen, *Byvekstavtalene - Balansekunst for nullvekst*, 22.05.2018,

<https://samferdsel.toi.no/forskning/byvekstavtalene>

- Et viktig kjennetegn ved nullvekstmålet er at det er orientert mot kjørelengde, uavhengig av utslipp. Med andre ord, i henhold til målet (og byvekstavtalene), må antallet kjørte kilometer med privatbiler ikke øke, uavhengig av om veksten kommer fra elektrisk eller fossil bilbruk. De to behandles likt. Sterk vekst i elbilbruk kan hindre byer fra å nå nullvekstmålet, selv om fossil bilbruk holdes i sjakk. Det illustrerer hvordan nullvekstmålet ikke bare er knyttet til klimautfordringer, men også adresserer framkommelighet og belastning på byområdenes veinett.
- Et annet kjennetegn ved nullvekstmålet er at det ikke omfatter gjennomgangstrafikk eller næringstransport. Det er persontransporten som ikke skal øke, mens næringstransporten altså ikke er omfattet av nullvekstmålet og byvekstavtalene.

2.4 Planer for arealbruk på Nord-Jæren.

2.4.1 Byvekstavtalen

En avtale for Nord-Jæren ble undertegnet Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommuner 15.juni 2017. Avtalen gjelder for perioden 2017-2023 og er geografisk avgrenset til disse fire kommunene på Nord-Jæren. Den gjelder transporttiltak, avtaler om finansiering og ulike arealtiltak.¹⁰

Avtalen skal fornyes i 2019 (og den nye regionplanen for området ses i sammenheng med denne fornyelsen), men forhandlingene er foreløpig stoppet opp på grunn av uenighet om bompengefinansiering. Avtalen var et sentralt tema i kommunevalgkampen.

Byvekstavtalen fra 2017 er presis i omtale av hvilke transporttiltak som forutsettes gjennomført, den definerer også prinsipper for fordeling av finansiering mellom statlige bidrag, bompenger (bypakker) og fylkeskommunale og kommunale investeringer. **Byvekstavtalen er derimot intensjonal og generell i sin omtale av arealbruk og fortettingsstrategier** og henviser i stor grad til gjeldende regionplan for Jæren 2013 – 2040.¹¹

Gjeldende regionplan samsvarer også – i intensjoner og arealbruk – med formuleringene i det statlige forventningsdokumentet fra mai 2019 som er presentert først i dette notatet.

¹⁰ Byvekstavtale mellom Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommune og Staten 2017 – 2023, undertegnet 15.juni 2017.

https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2017/09/Byvekstavtale-for-Nord-J%C3%A6ren_ENDELIG.pdf

¹¹ http://www.rogfk.no/index.php/Filer_og_bilder/Internett/Filer_RFK_Internett/Planer_og_prosjekter/Vedtatte-planer_Regionalplan_for-Jaeren-2013_2040

I byvekstavtalen for Nord-Jæren forplikter de lokale partene seg til å revidere Regionalplan Jæren i tråd med målene for byvekstavtalen. *Det tas sikte på å fastsette planprogram våren 2018 og få endelig planvedtak i 2020. Ved rullering av kommuneplanene skal prioritering av utviklings-områder skje samordnet med den regionale planen.*

Om oppfølging av gjeldende regionplan står det i byvekstavtalen at: *Partene skal samarbeide om planlegging for og gjennomføring av høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy by- og bokvalitet i tråd med Regionalplan Jæren. Partene samarbeider om virkemidler for å utløse utbyggingspotensial i sentrumsområder og ved viktige knutepunkter, stasjoner og holdeplasser og om å prioritere realisering av potensialet for fortetting og transformasjon. Rekkefølgen for utbygging av nye områder samordnes med porteføljestyling i byvekstavtalen.*

Partene skal tallfeste veiledende mål for arealbruk i sentrale områder og ved viktige knutepunkter og kollektivtrafikktraseer, i tråd med gjeldende regional plan og kommuneplaner.

Måloppnåelse evalueres gjennom trafikkteLLinger: De samlede effektene skal som et minimum dokumenteres gjennom årlige by-reisevaneundersøkelse (RVU). By-RVUen gir informasjon om transportmiddelfordeling og transportarbeid med personbil. Den gir også informasjon om utviklingen av reisene med kollektivtrafikk, sykling og gåing.

2.4.2 Regionalplan for Jæren 2050. Felles plan for en bærekraftig og endringsdyktig region

Planområdet dekker kommunene Gjesdal, Hå, Klepp, Randaberg, Rennesøy, Sandnes, Sola, Stavanger, Strand og Time. Altså et langt større område en dagens vedtatte byvekstavtale fungerer innenfor. *Regional plan for Jæren er en langsiktig plan for areal- og transportutvikling og skal gi strategisk retning for hvordan regionen skal vokse de neste 30 årene.*

Planen består av to deler, der bakgrunn, utfordringer, mål og strategier utgjør del 1. I del 2 av planen vil prinsippene for areal og transportutvikling operasjonaliseres og konkretiseres gjennom faglige råd, retningslinjer og planbestemmelser.

Første fase av planen foreligger i høringsutkast.

Med utgangspunkt i forpliktelsene inngått i Byvekstavtalen er det i denne fasen også utarbeidet strategier og retningslinjer som omhandler hovedstrukturene for areal- og transportutvikling, målstruktur og hvordan nullvekstmålet kan oppnås på Nord Jæren.

Hovedmål for by- og stedsutviklingen:

*Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på **regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet**, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet.*

Vi skal utvikle attraktive og livskraftige nabolag som skaper identitet og korte avstander til daglige gjøremål.

Vi skal sammen utvikle attraktive sentrumsområder som er tilgjengelige og tilbyr aktivitet, møteplasser, trivsel og styrket lokal identitet.

I fase 2 (som dette dokumentet er en del av arbeidet med) vil handlingsplaner og tiltak konkretiseres og videreutvikles, i tillegg til at gjeldende retningslinjer for øvrige politikkområder vil bli revidert.

Del 2 i planens fase 1 er delt i fire hovedtema;

- Regional struktur og arealstrategi
- Attraktive, verdiskapende og menneskevennlige steder
- Aktiv og produktive naturområder
- Effektivt, helhetlig og miljøvennlig transportsystem

Av disse er de to første spesielt relevant for denne dokumentstudien.

Regional struktur og arealstrategi (kap.5)

En deler regionen inn i: **bybåndet (Stavanger – Sandnes), storbyområdet, nærmeste pendlingsomland, og regionen for øvrig.**

By- og tettstedssentrene og regionale næringsområder for besøks-/arbeidsplassintensiv virksomhet utgjør hovedstrukturen for arealutvikling i regionen. Områdene utvikles med høy arealutnyttelse og kvalitet i utforming, og prioriteres for tilrettelegging av infrastruktur for kollektivtransport, gåing og sykling. (s. 40)

Hovedstrategier for areal- og transportplanlegging i regionen differensieres etter områdenes sentralitet, befolkningsgrunnlag og forutsetninger for framtidig vekst. (s.40)

Arealprioriteringer skal skje «innenfra og ut» (kap.5.2). Innenfor **tettstedsstrukturen** betyr dette at bybåndet Stavanger-Sandnes og i Bryne sentrum gis førsteprioritet og at byutvidelsesområder langs kollektivkorridorene på Nord-Jæren og omkring Bryne gis andreprioritet.

- *Høyt prioritert: I Bybåndet og Bryne sentrum skal det være særskilt regional innsats for å realisere vekst med bykvalitet.*
- *Prioritert: Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til sentrene prioritert i senterstrukturen. Byutvidelsesområdene i storbyområdet og omkring Bryne innføres gradvis etter behov og vurdering av måloppnåelse.*

Retningslinjene som regionplanen etablerer som grunnlag for kommunal planlegging åpner for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med **utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted**. Det anbefales å utvikle kommunale arealstrategier som konkretiserer forventninger til framtidige arealbehov og viser hvor og hvordan kommunene ønsker å lokalisere hovedtyngden av framtidig innbygger- og arbeidsplassutvikling. Innenfor tettstedene betyr prinsippet om «innenfra og ut» en soneinndeling for eksempel i:

1. *Sentrumsområder med funksjonsblanding og høy arealutnyttelse.*

2. *Områder nært sentrum og stasjon/bussvei med korte avstander og god mulighet for gåing/sykling/kollektivtransport.*
3. *Fortetting og transformasjon i eksisterende tettstedsstruktur for øvrig.*
4. *Nye utbyggingsområder evalueres og fases inn etter behov og måloppnåelse.*

Prinsippet om evaluering av måloppnåelse videreføres fra byvekstavtalen men utvides ut over trafikktall: *Aktuelle kriterier vil eksempelvis være transportbehov, potensiale for gåing/sykling/kollektivtransport, potensiale for bykvalitet, boligmarked, arealutnyttelse, omdisponering av landbruksjord, betydning for natur- og kulturverdier, investeringsbehov, forutsigbarhet for grunneiere/markedsaktører mv.*

Om prosess/faglige råd sies at *for de høyest prioriterte områdene, inkludert viktig områder for fortetting og transformasjon, bør det utarbeides områdeplaner og gjennomføringsmodeller som synliggjør utviklingsmuligheter og legger til rette for offentlige og private investeringer.*

Rogaland fylkeskommune vil (i fase 2 av regionplanarbeidet) *utvikle felles kriterier for å vurdere utbyggingsområder etter måloppnåelse.* Kommunene vil (ved revisjon av kommuneplanen) *utarbeide arealstrategier som del av kommuneplanens arealdel og sette mål for fortetting og transformasjon.*

I kap.5.3 kategoriseres sentrene hierarkisk etter sin rolle:

- **Fylkessenter** (1): Stavanger sentrum
- **Hovedsenter** (2): Sandnes sentrum
- **Regiondelsenter** (3): Bryne sentrum
- **Kommunesentre** (13): Stavanger, Sandnes, Sola, Randaberg, Klepp, Bryne, Ålgård, Vikevåg, Varhaug, Ydstebøhamn, Jørpeland, Judaberg og Forsand sentrum
- **Lokalsentre** (26): Hundvågkrossen, Tastarustå, Tinnfabrikken, Madlakrossen, Madla-Revheim, Kverntorget, Hillevåg, Mariero, Jåttåvågen, Forus øst, Ullandhaug, Tau, Tananger, Lura, Ganddal, Hana, Bogafjell, Hommersåk, Høle, Sviland, Oltedal, Øksnevadporten, Kverneland, Klepp stasjon, Nærbø og Vigrestad sentrum.

Attraktive, verdiskapende og menneskevennlige steder (kap.6)

Stedstilpasning: For å skape vakre steder hvor mennesker trives skal byenes og tettstedenes mangfold, egenart og særpreg og deres ulike fortrinn og forutsetninger for utvikling utnyttes og dyrkes fram.

Funksjonsmangfold: Økt funksjonsmiks skal gi bedre lokalmiljø, nærhet til hverdagsbehov og økt stedsattraktivitet.

Kollektivorientert byutvikling: handler om å bygge steder som gjør det mulig for folk å gå, sykle og bruke kollektivtransport i hverdagen.

Historiske kvaliteter og identitet: Kulturminner, kulturmiljøer og kulturmiljøer bærer med seg fortellingen om vår felles fortid og historiske opphav.

Arealeffektivitet: Det skal sikres arealeffektive løsninger ved alle utbyggingstiltak. I prioriterte utviklingsområder legges det til rette for høy arealutnyttelse og i sentrumsområder, områder ved høyverdig kollektivholdeplasser og områder tilrettelagt for arbeidsplassintensive virksomheter forventes det særlig høy arealutnyttelse.

Arealbehovet til alle funksjoner skal fortrinnsvis søkes oppfylt gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, fortetting og transformasjon av eksisterende bebygde områder framfor nybygging på områder uten bebyggelse fra før.

Diskusjonen om framtidig måleenheter/måltall tar utgangspunkt i regionplanen 2013-.

Anbefalt tetthet innenfor ulike typer bebyggelse:

- 2-4 boliger/dekar = konsentrert småhusbebyggelse
- 5-6 boliger/dekar = variasjon med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer
- 7-8 boliger/dekar = lavblokk i 3-4 etasjer
- 10-12 boliger/dekar = blokk i 5-6 etasjer

Krav om tetthet av førende karakter i de ulike delene av regionen:

- Innenfor bybåndet Stavanger – Sandnes og på strekningen Sola – Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola og Bryne sentrum: 6-12 (bol/da), 70 – 160 (%BRA)
- Innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter: 4-10 (bol/da), 70 – 140 (%BRA)
- Innenfor lokalsenter: 4-8 (bol/da), 70 – 120 (%BRA)
- Innenfor øvrige hoved-traséer for kollektivtrafikk 4-8 (bol/da)
- Øvrige områder i sykkelavstand (<3 km) til Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum min 3 (bol/da)
- Øvrige områder i gangavstand (<1 km) til kommunesenter min 3 (bol/da)
- Øvrige områder 2-4 (bol/da)

Influensområdene til kollektivstoppestedene for funksjonslokalisering avgrenses med utgangspunkt i gangavstand:

- 100m besøksintensive virksomheter
- 250m arbeidsplassintensive virksomheter
- 500m (buss) & 800m (tog) bolig

Krav til privat og felles uteoppholdsareal

- I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for felles uteoppholdsareal i boligområder og retningslinjer for utforming og lokalisering av felles uteoppholdsareal.
- Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.
- Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.
- Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
- Felles uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende areal.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal:

Generelt krav om 30 m² MFUA pr. boenhet på terreng for alle områdetyper unntatt rurale områder utenfor tettstedene.

Spesifikasjon om størrelse og utforming av felles uteareal.

Disse kravene er svært spesifikke og omfatter, hva de utløses av, min størrelse/lengde, anbefalt maks avstand til bolig og i hvilken plansammenheng kravene avklares.

Forslaget til ny regionplan legger opp til et relativt omfattende sett av oppgaver/dokumenter som skal styre/veilede fortettingen og bygge opp om målstyringen:

- Felles kriterier for å vurdere utbyggingsområder etter måloppnåelse Fase 2 RFK
- Indikatorsett for helsesjekk/byregnskap for sentrene Fase 2 RFK
- Kartlegge utbyggingspotensial i prioriterte utviklingsområder Fase 2 RFK
- Evaluere og oppdatere gjeldende retningslinjer for tetthet og kvalitet i planen Fase 2 RFK
- Virkemidler for å styrke ønsket utvikling i prioriterte områder Fase 2 RFK
- Handlingsprogram for prioriterte utviklingsområder Fase 2 RFK
- Evaluere gjenværende arealer fra FDPJ 2000 (ubenyttet i kommuneplan per 05.04.2017) iht. mål og prioriteringer i planen. Fase 2 RFK
- Utvikle helhetlig veiledning/retningslinjer for stedstilpasset urbanisering Fase 2 RFK
- Evaluere og oppdatere retningslinjer med krav om kvalitet Fase 2 RFK
- Evaluere og oppdatere retningslinjer for privat og felles uteoppholdsareal Fase 2 RFK

2.5 Sammenligninger, komparative dokumenter fra norske byregioner. Oslo og Akershus

De planarbeidene som gjennomføres i andre norske byregioner har svært mange fellestrekk med arbeidene som gjøres på Jæren. Vi finner likevel noen forskjeller i fylkeskommunens rolle i forhold til kommunene, i innfallsvinkel, i metodebruk og ikke minst i valg av indikatorer og måltall. Vi har i en mer omfattende tekst valgt å sammenligne med systemene i Oslo og Akershus og i Bergen, både fordi disse er langt utarbeidete og fordi de representerer noe ulike innfallsvinkler. Senere i dette notatet (del 3.) vil vi mer konkret gå inn i ulike valg av måltall og indikatorer.

2.5.1 Areal- og transportplan for Oslo og Akershus

Regionplanlegging i hovedstadsregionen har alltid vært en faglig ambisjon, men har i liten grad blitt gjennomført, bortsett fra et omfattende samarbeid om teknisk infrastruktur. Det regionale samvirkende byområdet omfatter Østfold, Vestfold og store deler av Hedmark, Oppland og Buskerud, men ATP (Areal- og transportplan for Oslo og Akershus) som ble vedtatt i 2016 omfatter kun Oslo og Akershus fylkeskommuner. Dette innebærer for eksempel at Drammen og Moss som er integrert i det metropole bolig- og arbeidsmarkedet faller utenfor planen.

Bymiljøavtale og byutviklingsavtale

En bymiljøavtale ble inngått for Oslo og Akershus i 2017.¹² Med referanse til ATP Oslo og Akershus sier avtalen følgende om arealbruk:

- *Avtalepartene forplikter seg, gjennom denne bymiljøavtalen, til å bidra aktivt til at innholdet i planen blir realisert. Dette innebærer bl.a. at planen også må bli førende for den kommunale arealplanleggingen og arealforvaltningen.*
- *Avtalepartene forplikter seg til å legge til rette for høy arealutnyttelse ved eksisterende og nye kollektivtransporttraséer, spesielt rundt holdeplasser/stasjoner der dette er i tråd med Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. Dette gjelder også Fornebubanen, jf. tidligere punkt. Avtalepartene vil samarbeide om å utvikle et sammenhengende nett for gående og syklende med god adkomst til kollektivsystemet, og videre samarbeide om planlegging for og gjennomføring av knutepunktutvikling i tråd med den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus.*

Måling av resultater dreier seg først og fremst om trafikk (reisevaner), men det sies at det skal utvikles indikatorer for arealbruk. Indikatorer omtales nærmere av Statens Vegvesen i et vedlegg til bymiljøavtalen.¹³ Indikatorene innebærer en relativt detaljert kontroll fra statens side, eksempelvis: For oppfølging av innsatsområdet areal skal det rapporteres på nye boligers avstand til avtaleområdets større sentra/store kollektivknutepunkt og besøks-/arbeidsplassintensive arbeidsplassers avstand til avtaleområdets større sentra/store kollektivknutepunkt. Det er også redegjort for metodikk. Det er kommunene som skal følge opp disse to indikatorene ved bruk av GIS-analyser.

Det må altså defineres knutepunkthierarki og hovedknutepunkter.. Kommunene skal selv definere hvilke store knutepunkt som skal inngå i indikatorene for areal.

Systemet for evaluering og rapportering er altså omfattende og detaljert. Oslo kommune og Akershus fylkeskommune er sammen ansvarlig for rapporteringen om arealbruk (inklusive parkering). Rapporteringen skal skje hvert 2. år, med 2017 som referanseår.

Byutviklingsavtale mellom Oslo kommune, Akershus Fylkeskommune og Staten 2017 –2023: Denne byutviklingsavtalen skal konkretisere hvordan partene vil samhandle for å følge opp føringene i ATP Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.¹⁴ Staten forplikter seg til oppfølging av følgende punkter:

¹² Bymiljøavtale mellom Oslo kommune, Akershus fylkeskommune og Staten 2017 -2023

<https://www.jernbanedirektoratet.no/contentassets/4f59fd62d6a047978625478502a862e8/bymiljoavtale>

¹³ Statens Vegvesen 2017, *Indikatorer for oppfølging av bymiljøavtaler -Minimum felles indikatorsett -veileder for Oslo og Akershus* (vedlegg til Bymiljøavtalen)

<https://www.jernbanedirektoratet.no/contentassets/4f59fd62d6a047978625478502a862e8/vedlegg-7---bymiljoavtale---veileder-bma-oslo-akershus.pdf>

¹⁴https://www.regjeringen.no/contentassets/201e42e84c7a4e66b927e86c970c366d/byutviklingsavtale_oslo_kommune_og_akershus_fylke.pdf3.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for lokalisering av statlige virksomheter. Ved statlig behandling av innsigelsessaker benyttes planretningslinjer i regional plan som en del av beslutningsgrunnlaget.
- Statlige virksomheter lokaliseres og utvikles innenfor de samme kravene som stilles til øvrig utbygging i regional plan. Statlige virksomheter bidrar til byutvikling i henhold til regionale planmål, gjennom tilpasning av egne sektorkrav og deltakelse i lokale planprosesser.
- Berørte statlige myndigheter vil gjennom samordnet deltagelse bidra med faglige innspill i planprosessene ved rullering av kommunale planer og bidra til tidlig og tydelig avklaring av nasjonale og vesentlige regionale interesser.
- Staten vil bidra til lokale prosjekter i arbeidet med å følge opp byutviklingsavtalen gjennom aktuelle tilskuddsordninger i de årlige budsjetter. Akershus fylkeskommunes og Oslo kommunes forpliktelser.

Akershus fylkeskommune skal bidra til at kommunene utarbeider og følger opp sine planer i tråd med regional plan ved å legge til rette for en god dialog mellom stat, fylke og kommunene i Akershus gjennom regionalt planforum og gjennom løpende veiledning. Akershus fylkeskommune og Oslo kommune forplikter seg til å arbeide for:

- Et arealeffektivt utbyggingsmønster basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Å konsentrere hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser til prioriterte vekstområder.
- Å utvikle prioriterte vekstområder med bykvalitet.
- At kommuneplanenes arealdeler revideres i tråd med målene for regional plan og byutviklingsavtalen.

2.5.2 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, ATP Oslo og Akershus (2015)¹⁵

Planen inneholder føringer for arealbruken innenfor den regionale areal- og transportstrukturen frem mot 2030. Planen er konkretisert i et sett av regionale retningslinjer som konkretiseres i anbefalinger som er bundet til byvekstavtalen.

Planen definerer en framtidig senterstruktur basert på skinnegående trafikk og skiller mellom (a) Oslo by, (b) Regionale byer, (c) Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter, (d) Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling, (e) Bybåndet og (f) Prioriterte byer og tettsteder, der størrelsen på sirkelene indikerer at noen steder er prioritert høyere enn andre.

Antall utbyggingsarealer skal reduseres:

Gjeldende kommuneplaner har samlet sett utbyggingsarealer nok til å dekke behovet langt utover planperioden. Utbygging av alle disse vil svekke muligheten for å nå de regionale målene.

¹⁵ 2015 <https://www.akershus.no/Ansvarsomrader/Samferdsel/Samferdselsplanlegging/Regional-plan-for-areal-og-transport-i-Oslo-og-Akershus/Arealbruk>

For å få til en retningsendring er det derfor nødvendig å se på de uregulerte arealene i gjeldende kommuneplaner på nytt, og vurdere om de bør tas ut. Hvilke arealer som ikke er i tråd med regional plan defineres bl.a. av øvrige retningslinjer. (side 25)

Det skilles mellom *prioriterte vekstområder* der veksten i hovedsak skal skje og *vedlikeholdsvekst* «med sikte på å opprettholde stabile bomiljø og å utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur». Det gis anbefalinger om graden av konsentrasjon i den enkelte kommune (10% vedlikeholdsvekst i kommuner med regionale byer, 10% for øvrig).

Som et regneeksempel vil en kommune med årlig vekst på 900 personer ha behov for rundt 380 nye boliger i året (basert på gjennomsnittet av personer pr. bolig i Akershus). Har kommunen en regional by og ligger i bybåndet, bør min. 340 av boligene (90 %) bygges innenfor byen og langs banestrukturane i bybåndet, mens ca. 40 boliger (10 %) kan fordeles på andre boligområder. Ubebygde utbyggingsarealer som inngår i gjeldende kommuneplaner tas med i regnestykket for dimensjoneringsgrunnlag for vekst. Arealrevende virksomhet tas ikke med i beregningen. (side 25)

Måling av områdeutnyttelse:

I Oslos forslag til ny kommuneplan¹¹ er utviklingsområder vist på kart og delt inn i kategorier med anbefalte områdeutnyttelser. Områdeutnyttelse er etasjeareal (bruksareal, BRA) i relasjon til samlet grunnareal i et område. I motsetning til % BRA, som regnes i relasjon til hver enkelt eiendom, tar områdeareal hensyn til behov for gater, parker etc. 125 % områdeutnyttelse tilsvarer 200-400 % BRA, mens 100 % områdeutnyttelse tilsvarer 150-250 % BRA.

Krav om høy utnyttelse:

En av hensiktene med å prioritere noen vekstområder, er å bygge bærekraftige steder der daglige behov kan dekkes innenfor gangavstand. En dansk eksempelstudie¹² viser at områdetettheten i byer og tettsteder bør være på over 65 %, helst omkring 80 %, for komme opp på dette nivået. Områdetettheter på 80-100 % sikrer plass til både bolig, næring og service, og samtidig god dekning med åpne arealer. De kan oppnås med forholdsvis lav bebyggelse, kjente bygningstypologier, og tilgang på private utearealer. (side 26)

Anbefalt områdeutnyttelse Oslo: (fra forslag til kommuneplan)

- Kollektivknutepunkt for bymessig fortetting og Utviklingsområder i indre by: 125 %
- Prioriterte stasjonsnære områder og Utviklingsområder i ytre by: 100 %.

Anbefalt områdeutnyttelse i prioriterte vekstområder i Akershus:

- Regionale byer: 80-100 %. Høyest i sentrumsområder, områder for arealintensive arbeidsplasser og tett på regionale kollektivknutepunkt.
- Bybåndet: 80-100 % i gangavstand til skinnegående kollektivtransport. Ellers avhengig av potensial for høye kollektivandeler.
- Prioriterte lokale byer og tettsteder: 60- 80 %. Høyest i sentrumsområder, tett på kollektivknutepunkt og i de stedene som prioriteres spesielt (jf. kart s. 17).

180 prosent områdeutnyttelse tilsvarer utnyttelsesgrader under industrialismen på slutten av 1800-tallet i Oslo (Grünerløkka). Bysenteret i Hamar har 90% og i Moss 55%.

Innenfor avgrensingen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Hvis utbygging skal gå foran vern er det forutsatt at:

- potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdene er utnyttet
- nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder.

Planen angir avstandskriteria:

- Sentrumsområder: Hele området innenfor 500 m (unntak Oslo). Kollektivknutepunkt bør ligge sentralt.
- Arbeidsplasser: < 600 m til sentralt kollektivknutepunkt.
- Boliger: < 1 km til sentralt, kollektivknutepunkt, < 2 km i regionale byer.

Planen etablerer 19 sett av retningslinjer. Følgende er spesielt interessante for arbeidet med «Byboliger og områdekvalitet» på Jæren:

- **R3 – Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder**
Det forventes at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder. Det legges til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.
- **R4 – Utvikling utenfor prioriterte vekstområder**
Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst som er beskrevet i R3. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.
- **R5 – Vurdering av områder i gjeldende kommuneplan**
Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.
- **R6 – Krav til arealutnyttelse**

I prioriterte vekstområder legges det til rette for høy arealutnyttelse. I sentrumsområder, områder ved regionale kollektivknutepunkt og områder tilrettelagt for arbeidsplassintensive virksomheter forventes det særlig høy arealutnyttelse.

- **R7 - Kvalitetskrav til arealutvikling**

I kommuneplanens arealdel forventes det at det inngår bestemmelser og retningslinjer med kvalitetskrav til arealutvikling både innenfor og utenfor prioriterte vekstområder. Det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.

- **R 18 - Trygt og tydelig nett for gange og sykling**

Det forventes at det utvikles et trygt og tydelig sykkelveinett med egne traseer og sykkelparkering ved kollektivknutepunkt, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, skoler, butikker, bysentra og annen publikumsrettet virksomhet.

Det forventes at sammenhengende gangnett utvikles i prioriterte vekstområder, med vekt på fremkommelighet, sikkerhet, attraktivitet og universell utforming, særlig inn mot kollektivholdeplasser og -knutepunkt, skoler og i sentrumsområder. Lokale stier og snarveier bør sikres i arealplaner.

Det forventes at drift og vedlikehold av gang- og sykkelnett sikrer fremkommelighet hele året.

2.5.3 Veileder – Grønn grense, metodikk. Oppfølging av Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Oslo: Akershus fylkeskommune, 2018

Veilederen foreslår/pålegger en metodikk i by- og tettstedsplanlegging der det defineres en ytre GRØNN GRENSE for vekst. Det anbefalte tidsperspektivet er 12 år. *Området som dekkes innenfor langsiktig GRØNN GRENSE skal ha en størrelse og en utstrekning der utbyggingspotensialet samsvarer med utbyggingsbehovet i den aktuelle planperioden.* (sitat, s.24)

Langsiktig GRØNN GRENSE er å regne som en påskrift på kommunekartet *uten juridisk betydning og uten muligheter for å knytte bestemmelser til.* I utgangspunktet er derfor den grønne grensen en informasjon til aktørene i planprosessen om at planmyndighetene vil tilrettelegg for at størstedelen av utbyggingen i kommunen skal skje innenfor grensen og at det her vil prioriteres høy arealutnyttelse

Metodikk:

Veilederen anbefaler en metodikk i fem trinn for å definere en langsiktig GRØNN GRENSE i den enkelte kommuneplanen. Metodikken er generell og skal gjennomføres om en del av kommuneplanrevisjoner. Meningen er at fremgangsmåten skal være så enkel og fleksibel at det skal være mulig for kommunen selv å komme fram til et godt resultat uten behov for ekstern bistand.

1. Finn analyseområdet

Analyseområdet er en sirkel med radius 1 km omkring et definert sentralpunkt.

Sentralpunktet i analyseområdet er et punkt som har det beste kollektivtilbudet, som

- jernbanestasjonen eller bussterminalen* (sitat s.10) For det som er definert som «regionale byer» i ATP kan sirkelradius være 2 km. Valget at sirkelradius har sammenheng med «teoretisk gangavstand» til kollektivknutepunkt.
2. Regn ut hvor mye utbyggingsareal som nå er utbygd
Dette dreier seg om å finne fram til tett området er bygget ut i dag. Områdeutnyttelse defineres som: *Totalt bruksareal i % av områdearealet. Alternativt kan områdeutnyttelse uttrykkes som antall boligenheter pr. daa* (sitat. s.12). Det anbefales å avgrense delområder (homogenitet, verneverdi) og bruke separate regnestykker, og deretter summere. Ubebygde områder gis verdi 0.
 3. Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs
Ett utgangspunkt er her kommunens mål for vekst og foreliggende vekstprognoser fra SSB, omsatt til boligbehov/utbyggingsbehov/boligbyggingsprogram. Det samlede utbyggingsbehovet kategoriseres i tre komponenter; boligbygging, næringsutbygging og teknisk og sosial infrastruktur. Utbyggingsbehov defineres som BRA og «behov for annet areal i dekar».
 4. Vurdere potensialet for videre utbygging
Deretter vurderes hvor mye ny utbygging som kan lokaliseres i planområdet, også dette anbefales gjort områdevis. Områdene vurderes etter: ikke aktuelt for utbygging/potensiale for fortetting/potensiale for transformasjon.
 5. Områdeutnyttelsen er summen av ferdig utbygd areal og framtidig potensial.
Både vurdering av verdier og potensiale i eksisterende situasjon og valg av områdeutnyttelse blir altså helt avgjørende for regnestykket.
 6. Tegn opp GRØNN GRENSE på kart
GRØNN GRENSE skal begrenses innenfor analyseområdet, «slik at det omslutter knutepunktet/sentrum.» (sitat, s.24).

Kommentarer

Veilederen legger opp til en alternativ metode for arealplanlegging for framtidig utbygging. Metoden er svært mekanistisk og bygger på enkeltforutsetninger som ikke alltid lar seg godt begrunne (sirkelen omkring knutepunktet). Undersøkelser i kommunene i Akershus har vist at GRØNN GRENSE tolkes på noe ulike måter. Bærum kommune bruker for eksempel begrepet «langsiktig vekstgrense».¹⁶

¹⁶ Litteratur/eksempler metodikk for GRØNN GRENSE, (RP-ATP)

Bærum kommune, *Langsiktig vekstgrense*,

<https://www.barum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.aspx?journalpostid=2016235653&versjon=1&variant=A&>

Ås kommune, samleside for sentrumsutvikling, og

Ås kommune. *Planprogram for omregulering av Ås sentralområde*,

https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling_403908.no.html

Ås kommune, *Dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier for Ås tettsted*,

https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/730675_1_1.pdf.7306509052.020pdf

2.5.4 Veileder, Oslo og Akershus. Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet.¹⁷

Denne veilederen kan ses på som en fortsettelse av veilederen om avklaring av «grønn grense». Veilederen er først og fremst laget for «bybåndet» som strekker seg fra Asker i sør-vest gjennom Oslo, med en arm til Lillestrøm i nord-øst og til Ski i sør-øst. Det understrekes likevel at veilederen også er relevant for andre vekstområder i regionen.

Veilederen er svært interessant sett i forhold til utfordringene i oppdraget «Byboliger og områdekvalitet». Den er fra et regionalt ståsted rettet mot å gi rådgiving for kommunal planlegging. Innfallsvinkelen er «hvordan sikre by- og nærmiljøkvaliteter», og veilederen dreier seg først og fremst det prosessuelle og hvilke tema som bør diskuteres innenfor hvilken ramme. Veilederen overlater kvantifiseringene i hovedsak til det kommunale nivået.

Når det gjelder prosessavklaringer skiller veilederen klart mellom hvilke tema som skal behandles på kommunenivå, på områdenivå og gjennom detaljregulering. Generelt sett blir «områdenivået» pekt ut som spesielt viktig.

Veilederen er tredelt:

1. Den diskuterer bykvalitet: «Slik forstår denne veilederen begrepet bykvalitet» og definerer kvalitetsdimensjonene: Effektiv arealutnyttelse. Flerfunksjonalitet. Sosiale fellesskap. Grønn mobilitet. Natur og lokalt særpreg. Byggenes kvalitet og karakter. I veilederen er man ikke spesielt opptatt av morfologi, arkitektur og bokkvalitet.
2. Veilederen gjennomgår 6 eksempler. Denne eksempelgjennomgangen kan sammenlignes med de pilotstudiene som er gjort og oppsummert i interne notater i prosjektet «Byboliger og områdekvalitet». Pilotstudiene i Jær-regionen dreide seg om Sandnes sentrum, Jåttavågen, Bryne, Sola, Randaberg og Jørpeland.
3. Den tredje delen av veilederen gir konkrete råd om «hvordan legge til rette for fortetting med bykvalitet. Hvilke prosesser og virkemidler kan benyttes? Og anbefalinger på regionalt nivå, kommunalt nivå og områdenivå.

2.5.5 Kommuneplanen for Oslo. Arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi ble vedtatt januar 2019 med et eget kapittel om arealstrategi som viser hvor man skal bygge og hvilke infrastrukturtiltak som må til. Utgangspunktet er føringene knyttet til Oslo som hovedstad, nullutslipps by og det som omtales som «hverdagsby».

Utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. Samtidig skal det være mulig å bruke privatbil om nødvendig. Prinsippet for

¹⁷ Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Oslo 2018. Oslo kommune på vegne av Bybåndssamarbeidet i Oslo og Akershus.

https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_0a.pdf

arealstrategien er byutvikling «innenfra og ut.» Arealstrategien viser også en fordeling av u over tid, i periodene før og etter 2030. (s.52)

Stedskategorisering skjer gjennom å skille mellom ulike typer fortetningsområder og ved å definere områder med ulik grad av sentralitet:

- Kollektivknutepunkt
- Prioritert stasjonsnært område
- Utviklingsområder i indre by
- Utviklingsområder i ytre by

Om boligkvalitet sier kommuneplanen bla.:

Kommunen vil bruke normer for leilighetsfordeling som verktøy i hele byen, for å oppnå variasjon i boligstørrelser. Fortetting og transformasjon skal også gi lokal variasjon i boligtyper og supplere den eksisterende boligstrukturen. Dette skal gjøres ved å legge til rette for bygging av rekkehus og lavblokker i områder som domineres av blokkbebyggelse i ytre by. I områder hvor det i dag hovedsakelig er småhus, skal det vurderes å supplere med leiligheter. Ved rullering av arealdelen skal det foretas en vurdering av hvordan variasjon i boligtilbudet kan ivaretas i de ulike deler av byen...

.... I planleggingen skal vi sikre god arkitektonisk kvalitet og tilstrekkelig og godt utformet uteareal, samt tydelige overganger mellom det offentlige rom, det halvoffentlige rom og private uteoppholdsareal. Oslo kommune har normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre by, som gir føringer for arealstørrelser, rommelighet og utforming. Normene benyttes også for områder utenfor indre by, og kommunen skal jobbe videre med å sikre gode uteområder i ny boligbebyggelse over hele byen. (s.64-66)

På bakgrunn av kommuneplanens samfunnsdel er det listet opp problemstillinger som skal følges opp videre i revisjon av kommuneplanens arealdel. De to første punktene omhandler boligtilbudet og kvalitetskrav:

«Foreta en vurdering av hvordan variasjon i boligtilbudet kan ivaretas i de ulike deler av byen, for å sikre et variert boligtilbud og dermed bidra til variert befolkningssammensetning. Det skal særlig vurderes planbestemmelser for å sikre økt andel rekkehus, flermannsboliger og andre former for tett-lav bebyggelse i utviklingsområder i øst og sør. «

«Vurdere kriterier det kan stilles krav om at skal vurderes når planlegging og utnyttelse for enkelte områder skal fastsettes. Aktuelle kriterier vil være krav til luftkvalitet, støyreduksjon, uteareal, minimum solinnfall, tilfredsstillende lokalklima, andel parkareal og torg, uteareal for skoler og barnehager, ballfelt og idrettsanlegg, kulturminner og stedsidentitet, en viss variasjon av boligtyper og næringstyper samt en viss variasjon i høyder. « (s. 77)

2.5.6 Kommuneplanens arealdel (2015).

Kommuneplanens arealdel skiller mellom ulike utviklingsområder og hensynssoner. Den har retningslinjer for høyder og fastsetter områder der høy bebyggelse tillates. Det er utviklet egne temakart for arealbruk, hensynssoner, kulturminnevern, støy, luftforurensning, storulykke og blågrønnstruktur.

Generelt sies det om høyder i § 3:

«2a) Tiltak skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse, dersom annet ikke fremgår av godkjent reguleringsplan. (s. 20)»

Om estetikk, byforming og landskapsforming sier bestemmelsene § 7.3 bl.a:

1. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk og landskaps- og vegetasjonselementer sikres. Med viktige stier/barnetråkk menes hovedstier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser samt atkomster til Marka og grøntområder.
2. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.
3. Særlig høy arkitektonisk kvalitet på allment tilgjengelige bygg og anlegg skal sikres i plan- og byggesaksbehandlingen.
(Sitat s.23)

Bestemmelsene knyttet til arealdelen er overordnede og det er utviklet egne normer og retningslinjer for bl.a. stedsanalyse, uteareal, parkering, torg og møteplasser, blå-grønn faktor og bymessighet.

2.5.7 Normer, retningslinjer og veiledere Oslo

Oslo kommune har etablert et «komplett» sett av dokumentasjons-, prosess- og kvalitetskrav som er nedfelt i veiledere.

Arkitekturpolitikk for Oslo

Arkitekturpolitikk for Oslo skal være et veiledende verktøy for Oslos fysiske utvikling. Den skal fremme en god byutvikling der mennesker, klima og kvalitet står sentralt. Arkitekturpolitikken består av en visjon og fire satsningsområder.

Visjon: Oslos arkitektur skal bidra til en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle.

Satsningsområder:

- A: Klimasmart hovedstad med arkitektonisk egenart
- B: En by med gode møteplasser, fellesrom og forbindelser
- C: En by med arkitektur for mangfoldige og skapende bo- og næringstilbud
- D: En by som mobiliserer folk til å skape ting sammen.

For hvert av satsningsområdene er det definert mål som underbygger det enkelte tema. Dette gir en oversiktlig satsning både for miljø, byrom, arkitektur og medvirkning. Arkitekturpolitikken gir lite innsikt i konkrete problemstillinger og må oppfattes som en overordnet inspirasjon til å nå felles mål om kvalitet i utformingen av byen.

Som et vedlegg til arkitekturpolitikken er det utarbeidet et «**Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo**». Kvalitetsprogrammet er et praktisk verktøy som kan

fungere som en sjekklister, og som kan gi inspirasjon til å skape gode bomiljø. Programmet er først og fremst rettet mot prosjektutviklere, arkitekter, Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater.

Kriterielisten består av 12 tema, som viser hva som kan gi et godt bomiljø, kvalitetskriterier for hvert tema og lenker til relevante veiledere. Kvalitetskriterienees faglige innhold er basert på de samme veilederne. I alt utgjør kriterielisten 30 sjekkpunkter:

By og byområde:

- Topografi og landskapsformer
- Historie, enkeltelementer og bebyggelse
- Miljø- og klimavennlig byutvikling
- Gate- og byromsstruktur
- Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner
- Sosial

Byggverk og bolig:

- Plassering på stedet
- Uteareal og fellesrom
- Boligtypologi
- Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet
- Klimasmarte og blågrønne tiltak
- Beboere

Eksempelsamlingen viser prosjekter oppført i perioden 2005–2018 fra ulike deler av verden.

Eksempelene er ulike i program, omfang, kompleksitet og innhold, men alle representerer prinsipper for gode bomiljø, som også kan fungere i Oslo. Eksempelsamlingen tar utgangspunkt i kriterielistens oppbygning. Slik kan leseren gjenkjenne hvordan kriteriene gir retning i de gjennomførte prosjektene.

Kvalitetsprogrammet prøver å sikre gode bomiljø på alle plan, både stedlig, miljømessig og arkitektonisk. Kvalitetsprogrammet inneholder ikke kvantifiserbare størrelse men er mer lagt opp som en inspirasjon og som en sjekklister over tema som må ivaretas i prosjekteringen av gode bomiljøer.

Arkitekturpolitikken for Oslo med kvalitetsprogrammet er et utkast og den er foreløpig ikke politisk vedtatt. Det er derfor ikke erfaringsbakgrunn for virkningen av dokumentene.

Stedsanalyser – en veileder for plan- og byggesaker

Ved oppstart av planarbeidet kreves en enkel stedsanalyse. Plan- og bygningsetaten utvikler også sin egen stedsanalyse som i noen tilfeller kan avvike noe fra forslagsstillers analyse. De to analysene gir til sammen et godt grunnlag for videre dialog i planprosessen og avklarer overordnede føringer for prosjektet. Veilederen er i hovedsak laget for Plan- og bygningsetatens egen stedsanalyse og gir en innføring i tematisk oppbygning av stedsanalysen. Forslagsstiller

benytter seg ofte også av veilederen slik at deres analyse i størst mulig grad gir innputt til Plan- og bygningsetatens analyse.

Stedsanalysen skiller mellom sted og prosjekt. Stedet forstås som det avgrensede, omkringliggende byområdet som prosjektet inngår i og påvirker. Prosjektet avgrenses og skal forstås som forslagsstillers innsendte prosjektskisse med *byplanmessig hovedgrep*.

Fremgangsmåten for stedsanalysen er tredelt og er i stor grad inspirert av Ellefsen/Tvilde «Realistisk byanalyse». Den består av kartlegging, analyse og anbefalinger og føringer for prosjektet. Fremgangsmåten leder frem til konkrete anbefalinger. Kartleggingen er delt inn i seks tema:

- Historisk
- Primære elementer
- Topografi landskap
- Eiendomsstruktur
- Gate- og byromsstruktur
- Bebyggelsesstruktur

Analysens konklusjon skal bestå av ett eller flere sammenstilte analysekart. Kartet skal dekke analyseområdet og prosjektområdet. De sammenstilte analysekartene gir et helhetlig bilde av situasjonen for det fremtidige prosjektet.

Anbefalingene skal angi Plan- og bygningsetatens føringer for prosjektet og utledes av *stedsanalysen*. Utarbeidelsen av anbefalingene starter med en overordnet vurdering av prosjektets handlingsrom og utviklingspotensial ved å kategorisere plansituasjonen prosjektet befinner seg i. Den videre vurderingen gjøres i to steg. Først vurderes anbefalinger som sikrer sammenhengene mellom planområde/konseptskisse og stedsanalysens overordnede strukturer og elementer. Deretter vurderes det konkrete, mer detaljerte grensesnittet mellom sted og prosjekt som grunnlag for anbefalinger for konkrete planfaglige føringer. Anbefalinger skal vises på et anbefalingskart og utdypes med kommentarer og eventuelle illustrasjoner og foto.

Erfaringene med stedsanalysen er at den er et godt verktøy for den videre planprosessen og avklaringene av prosjektet. Anbefalingskartene er det godt verktøy for å avklare bymessige forhold tidlig i prosessen. Oppbyggingen av analysen er i stor grad tilpasset situasjoner i den etablerte bystrukturen.

2.6 Sammenligninger, komparative dokumenter fra norske byregioner. Hordaland og Bergen

Strukturen i planmaterialet som er laget for Hordaland og Bergen er langt enklere enn det som er utarbeidet i Oslo- og Akershus. Spesielt er de regionale retningslinjene mindre kompliserte og i mindre grad direkte styrende, og Bergen legger opp sin styring av utbyggingspolitikk på en noe annen måte enn Oslo.

2.6.1 Fylkesplan-nivået

Hordaland fylkeskommune har etablert en *Regional plan for attraktive senter i Hordaland fylkeskommune, 2015 - 2026*¹⁸. Planen gir generelle føringer for planlegging og utbygging i sentra i fylket med klare måltall om avstand til kollektivknutepunkt, utnyttelsesgrad, kvartalslengde og høyde. Det er ikke gitt måltall for uterom og grønnstruktur.

Hovudmål: *Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket.*

- *Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.*
- *Sentera skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen.*
- *Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.*
- *Sentera skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvenleg transport i. til og frå sentrum.*

Retningslinjer for planprosess:

- *2.1 I sentrum bør ein gjennomføre stadanalyse/mogleighetsstudie eller tilsvarende analyse som grunnlag for planlegging.*
- *2.2 I sentrumsplanlegging bør ein sikre brei medverknad med særleg vekt på deltaking frå representantar for næringsliv/sentrumsforeiningar, barn/unge, menneske med nedsett funksjonsevne og dei som bur i sentrum.*

Retningslinjer for arealbruk:

- *2.3 Sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommune(del)plan eller i reguleringsplan for sentrum. Inntil kommunen har fastsett sentrumsutstrekning bør planlegging ta utgangspunkt i at sentrum har følgjande retningsgivande utstrekning frå ytterkant til ytterkant:*
 - *Fylkessenter: inntil 1000m*
 - *Regionsenter og bydelssenter i Bergen: inntil 800m*
 - *Kommunesenter: inntil 600m*
 - *Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast*
- *2.4. Sentrumsområde skal regulerast heilskapleg gjennom områdeplanlegging i offentlig regi. Inntil kommunen har regulert sentrumsområdet gjennom områdeplanlegging gjeld følgjande retningslinjer:*
 - a) Sentrum skal ha funksjonsblanding med høg bustadandel og vere ein stad for lokalisering av offentlig/privat tenesteyting, forretning, kontor, hotell og bevernting.*
 - b) Sentrum skal ha ein områdetilpassa kvartalsstruktur. Kvartalslengde i sentrum skal maksimalt vere 70m.*

¹⁸ https://www.hordaland.no/globalassets/for_hik/plan_og_planarbeid/regionale_planar/regional_plan_for_attraktive_senter_i_hordaland_web.pdf

- c) Sentrum skal ha tett utbygging med ein utnyttingsgrad på minimum 200% BRA (bruksareal).
- d) Bygningar i sentrum skal ha aktive, opne fasadar i fyrste etasje mot handlegater og sentrale byrom.
- e) Sentrum skal ha universelt utforma offentlege fellesområde. Offentlege område bør omfatte park og leikeareal, sentrale gater, plassar og torg, samt kai/strandline/friluftsområde der dette er aktuelt.
- f) Bustader bør som hovudprinsipp ikkje lokalisert over 5. etasje.
- g) Sentrumsområde skal ha berekraftig energiforsyning og handtering av vatn, avlaup og avfall.
- h) I sentrum bør ein sikre stadstilpassa blå- og grønstruktur.
- i) Det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdifulle bygningar og bygningsmiljø. *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*

En byvekstavtale med Bergen kommune (2017 – 2023) ble undertegnet i september 2017.¹⁹ En ny byvekstavtale som også omfatter omlandskommunene er under arbeid, men har møtt politisk motstand og er ikke undertegnet.

2.6.2 Bergen. Kommuneplanens arealdel (2018). Arealstrategi.

Det er så langt ikke etablert en regionplan for «det metropole Bergen» dvs. Bergen med nabokommunene/pendlingsområdet som Askøy og Os. Planmaterialet er derfor ikke direkte sammenlignbart med regionplanen for Nord-Jæren. Bergen kommune er likevel sammensatt og består av en rekke sentra: Bergen sentrum, Åsane, Indre Arna, Loddefjord, Oasen, Nesttun og Rådal.

Hoveddokumentene som skal styre arealbruk og kvalitet i byforming i Bergen er KPA, *Kommuneplanens arealdel* (2018) som er lagt fram til behandling i ny utgave i mars 2019²⁰ og *Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen* (utkast 1.4.2019)²¹

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak som kan iverksettes i planperioden. Planen angir også hvilke hensyn som må iværetas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommuneplanen er delt inn i åtte kapitler. Alle kapitlene er beskrevet i forhold til relevante problemstillinger i de ulike sonene og for byen som helhet:

1. Gåbyen

¹⁹<https://www.regjeringen.no/contentassets/66641bf1b3e642acaf10bea324af142b8/byvekstavtale-bergen-2017-2023.pdf>

²⁰ https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00347/Byr_dssak_347167a.pdf

²¹ https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00347/Forslag_til_ny_arki_347432a.pdf

2. Sikring av kvalitet i byutviklingen
3. Boligforsyning
4. Blågrønne Bergen
5. Klimatilpassing risiko og sårbarhet
6. Bærekraftig transport
7. Bergen i regionen
8. Offentlige funksjoner

Kommuneplanen legger til rette for en kompakt bystruktur med bymessig utforming i gangavstand rundt senterområdene. I en overgangssone åpnes det også for noe fortetting, mens den øvrige byggesonen beholdes som åpne småhusområder. Utenfor byggesonen legges det bare opp til utvikling av arealkrevende næringsområder, mens de store grøntområdene opprettholdes som i dag.

For å nå målet om kompakt byutvikling gjennom fortetting med gode kvaliteter og nullvekst i personbiltransporten foreslås det i planforslaget:

- Ny senterstruktur med utvidede områder for fortetting
- En firedeling av byggesonen med ulike krav til innhold og kvaliteter (sentrumskerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone og øvrig byggesone)
- Reduserte krav til boligparkering og uteoppholdsareal
- Nye kvalitetskrav til bomiljø
- Krav til stedsanalyse for å vurdere enkeltprosjekter i sammenheng
- Å ta ut tidligere boligfelt, som ligger langt fra senterstruktur og kollektivdekning

Planbeskrivelsen deler byggesonen inn i fire soner:

- Bergen sentrum
- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Øvrig byggesone

De to innerste sonene (sentrumskerne og byfortettingssone) utgjør senterområdene, og det er her hoveddelen av nybyutvikling skal skje. Senterområdene er primært valgt ut fra kriterier om:

- god kollektivdekning
- eksisterende arealbruk og tetthet i senterområdet og i omkringliggende nærområde
- potensiale for videreutvikling av senteret
- godt gang- og sykkeltilbud
- variert tjenestetilbud

Spesielt interessant for arbeidet på Nord-Jæren er hvordan planen gir retningslinjer for *fortetting og høyder, for uterom og grønnstruktur og hvordan kvalitetskrav til bymiljø blir formulert.*²²

Det er i forbindelse med KPA gjort et betydelig arbeid med å ta ut boligområder som ikke ligger i tilknytning til senterstruktur og som pr i dag ikke er regulert. Store byggeområder, 7000 da i alt, tas ut av byens planer og reguleres om til LNF områder.

En ønsker å utvikle tette og selvstendige bydelssentra.

En ser den første bølgen av fortetting for brutal og med for lav kvalitet.

Restriksjoner på tetthet er byttet ut med krav til utearealer. Fra utnyttelseskrav til utearealskrav.

Det stilles kvalitetsnormer for byrommene og hvordan områder forholder seg til kontekst

Planen krever stedsanalyse før detaljregulering i nye byggeprosjekter.

En spør: Hva kan denne utbygginga kan gjøre for området?

2.6.3 Fortetting med kvalitet

Fortetting skal sikre et bærekraftig utbyggingsmønster med begrenset personbiltrafikk, og samtidig skape bolig- og bymiljøer med høy kvalitet. Hovedgrepet med inndeling i 4 byggesoner og vekt på fortetting i senterområder legger til rette for å kunne nå denne målsettingen.

Bestemmelser med generelle kvalitets- og prosesskrav tydeliggjør målsettingene:

- **Byformings- og arkitekturpolitikken** skal være en del av beslutningsgrunnlaget i alle plan- og byggesaksprosesser.
- Innledende **stedsanalyse** innføres som verktøy for å sikre at tiltak vurderes i sammenheng med omgivelsene og stedegne kvaliteter og behov.
- For byfortettingssonen anbefales at **byggehøyde** skal vurderes utfra topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse, og med grunnlag i stedsanalysen.
- Det stilles særlige krav til **tilpasning innenfor hensynssone kulturmiljø**.
- For byfortettingssonen tas inn krav om variasjon i størrelser og typer boliger, med presisering av at rekkehus er del av variasjonen. Det anbefales også kantsoner mellom boliger og offentlige byrom.

Bestemmelsene knyttet til KPA er nytenkende i hvordan de kvantifiserer retningslinjer for utnyttelse, høyder og krav til uterom.

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak. Videre sikres bl.a. stedets egenart, menneskelig skala, blågrønne strukturer, byrom, gåbyen, kvalitet og variasjon.

Krav om stedsanalyser

Innledende stedsanalyse foreslås som metode for å sikre at nye prosjekter tilfører gode kvaliteter basert på stedets egenart, jf. forslag om bestemmelse § 8.3. Målet med en stedsanalyse er å vise sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal være grunnlag for å gi tidlige og tydelige signaler i dialogen mellom kommune og utbygger/tiltakshaver.

²² Alle sitater er hentet fra saksframlegg til 2. gangs behandling av planen i bystyretm', april 2019.

Analysen skal gi føringer for utforming av bebyggelsen, høyder og tetthet.

Det er utarbeidet en veileder for Stedsanalyse til bruk i saksbehandling av planforslag og byggetiltak.

Bolig og boligkvalitet

Bestemmelsene sikrer boligsammensetning gjennom krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i byfortettingssoner (sone 2): - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². Det settes en generell minstestørrelse på nye boenheter på minimum 35 m² BRA + bodareal. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i levekårssoner med høy barneutflytting.

Utnyttelsesgrad

Fagetaten foreslår ikke fastsetting av (maksimal) utnyttelsesgrad som f.eks. %BRA, siden en slik maks grense ofte blir oppfattet som en rettighet fremfor andre vurderinger. Fagetaten vektlegger i stedet vurderinger av kvalitetskrav for å avklare utnyttingsgrad gjennom forhold til byromsstruktur, byggehøyde og uteoppholdsareal. Ved å kreve tilstrekkelig kvalitet knyttet til disse faktorene, kan kvalitetskravene styre omfanget av utbyggingen.

Bestemmelsene med kvalitetskrav åpner for stor variasjon av tetthet og differensiering tilpasset ulike plansituasjoner. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. I sonen for øvrig bebyggelse skal grad av utnyttning for ny bebyggelse være maks. 45 % BRA.

Høyder

Med utgangspunkt i et revidert forslag fra Byarkitekten og Rådet for byforming og arkitektur forslår fagetaten følgende omformulering av byggehøydebestemmelsen i byfortettingssonen:

- Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreget, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning.
- Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.
- Ved reguleringsforslag der byggehøyder overskrider 4 etasjer eller 15 meter skal dette særskilt begrunnes i de kvalitetene man tilfører området.
- For byggesaker som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden ikke overstige 4. etasjer eller byggehøyde 15 meter. Ut fra dette vil byggesaker med spørsmål om byggehøyder over 4 etasjer kreve avklaring gjennom reguleringsplan.

For byfortettingssonen bør gjennomsnittlig byggehøyde ikke bør overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden. I ytre fortettingssone fastsettes grad av utnyttning av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er avgjørende for å sikre de viktige arealene til opphold, rekreasjon

og aktivitet utendørs. I utredningsarbeid om uteoppholdsarealer i "Uterom i tett by" ble det pekt på behov for:

- Flere større offentlig tilgjengelige uteområder
- Store private områder
- Flere grønne områder
- Bedre koblinger mellom bolig og rekreasjonsareal
- Bedre og sikrere trafikk- og parkeringsløsninger

Planforslaget legger til rette for å imøtekomme disse utfordringene gjennom flere punkt i bestemmelsene, hovedpunkt:

- Det skilles ikke mellom privat eller felles uteoppholdsareal i Sentrumsområder
- Krav til arealstørrelse for uteoppholdsareal er redusert
- Krav til uteoppholdsareal kan også dekke i offentlig rom (gate, torg), eksisterende eller nytt, med regulering
- Tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner
- Mulighet for utbygging av rekke- og småhus med private uteareal
- Praktisk bruksverdi kreves, ikke aksept for restareal som ikke har egnet kvalitet
- Fokus på gangforbindelser og snarveger
- Parkeringsløsninger som felles anlegg, for å minimere intern kjøring i boligfelt

Måltall for utearealer for bolig er definert for hver byggesone. For de tetteste sonene medregnes offentlig areal i utearealet. Dette sikrer at byrom kan integreres som en del av boligenes uteareal og gir en mulighet for å etablere bymessig bebyggelse med gode utearealer i tett by.

Sone	Uteareal pr boenhet	Andel på terreng
Bergen sentrum	15 m ²	Min 5% i S1 og min 10% i BY1*
Sentrumskerne	25 m ²	Min 50% *
Byfortettingssone	40 m ²	Min 50% **
Ytre fortettingssone	75 m ²	Min 60%
Øvrig byggesone	100 m ²	Privat uteareal på tomten

* Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.

** Utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal
Privat uteareal medregnes

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene: 50% av utearealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, gjelder alle soner.

2.6.4 Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen

Strategien foreligger bare som et utkast til høring:

«Vårt mål med denne strategien er at arkitektur skal være et sentralt verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Vi kaller denne satsingen Arkitektur +.»

Målet med Arkitektur og byformingsstrategien for Bergen er at arkitektur skal være et sentralt verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Strategien bygger på noe de kaller en **fortetting på bergensk** som tar utgangspunkt i byens unike kvaliteter og særpreg, med mål om å skape et bærekraftig bysamfunn.

I mange områder skal nye anlegg finne sin plass mellom eksisterende strukturer. I andre tilfeller skal det skapes helt nye steder og kvaliteter gjennom transformasjon. Slik tegner det seg opp to ulike hovedutfordringer og muligheter for å oppnå særpreg i byutviklingen:

- Hvordan bruke arkitektur for å ivareta og styrke det lokale stedets egenart i sonene for fortetting?
- Hvordan bruke arkitektur for å skape nye bydeler med ny karakter og identitet i de store transformasjonsområdene?

I denne sammenhengen er det behov for å sette fokus på arkitekturens betydning og potensial for å bidra til identitet, særpreg, kvalitet og bærekraft. Forbilledlig og nyskapende arkitektur skal bidra til å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt ved at hvert enkelt bygg og byrom bidrar til:

- En vakker og særpreget by som gir stolthet og tilhørighet
- En inkluderende og grønn by som gir livskvalitet og bærekraft

Strategien definerer åtte prinsipper/indikatorer/diskusjoner for utforming av bygg og byrom i Bergen:

1. HELHETLIG utforming
Utform bygg og byrom ut fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi
2. ESTETISK opplevelse
Skap rom som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser
3. SAMSPILL MELLOM BY OG NATUR
Styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap, og bruk vegetasjon og vann som en ressurs
4. BYMILJØER MED EGENART
Bygg videre på stedets unike kvaliteter og kulturminneverdier, og utform identitetsskapende bygg og byrom
5. VITALT BYLIV PÅ BAKKEPLAN
Utform bebyggelse slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere
6. SOSIALT BÆREKRAFTIGE NABOLAG
Skap bygg og byrom som gir alle mulighet til å være aktive deltakere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk
7. LAV ENERGI- OG RESSURSBRUK

Velg innovative og helhetlige energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet

8. ENDRINGSDYKTIG BY

Planlegg for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruk

Hvert av punktene er formulert på en handlingsorientert måte som omfatter både «Dette gjør vi ved å» og ved å henvise til lovhjemler og retningslinjer/bestemmelser i KPA. Eksempelvis

1. HELHETLIG utforming:

Dette gjør vi ved å:

- Formulere en arkitektonisk idé som samlet utløser potensialet i møtet mellom sted, program og visjon.
- Være bevisst omgivelsene og vise hvordan det nye samspiller med disse når det gjelder terreng, volum, skala, materialitet og takutforming.
- Utnytte arkitekturens muligheter. Utform bygningen ut ifra dens rolle for byen, posisjon i den lokale konteksten, og funksjon for brukerne. Maksimere byggets potensial for positiv innvirkning på byen, nærmiljøet og brukerne.
- Ha en helhetlig idé for utforming i transformasjonsområder. Planlegg transformasjonsområder og lokal- og bydelssentre ut ifra et helhetlig bykonsept som kan danne grunnlag for områdets utforming, karakter og identitet.
- Sikre dette gjennom presise bestemmelser eller formingsveileder knyttet til arkitektur og byform i områdeplaner og store reguleringsplaner.
- Være bevisst på bydelens historiske bakgrunn. Lag planer, bygg og byrom med bevissthet om når området er bygget og planlagt, og hvilke idealer som var gjeldende. Vær tydelig på hvilke idealer som skal uttrykkes ved endring.

Anbefalingene knyttes direkte opp mot Plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel:

- PBL. § 1-1: «Estetisk utforming av omgivelsene»
- PBL. § 29-1: «God arkitektonisk utforming»
- PBL. § 29-2: Visuelle kvaliteter
- KPA 2018 § 8 Arkitektur og byform
- KPA 8.2.1. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- KPA 8.2.7. Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

3. SAMMENLIGNING AV KVANTITATIVE RETNINGSLINJER

En sammenligning av kvantitative retningslinjer for Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Fornebu, Stavanger, Sandnes og Bryne gir et utgangspunkt og grunnlag for å vurdere utforming av kvantitative retningslinjer for Regionplan Jæren 2050. Undersøkelsen tar for seg utnyttelse og høyder, bomiljø og norm for utearealer som er de tre emnene som er direkte aktuelle for vårt arbeid med regionplanen for Jæren.

3.1 Utnyttelse og høyder

3.1.1. Oslo

Oslo deler inn i indre og ytre by og innenfor disse sonene deles det igjen inn i ulike utviklings og transformasjonsområder.

Høyder

Kontekst er det viktigste kriteriet for å diskutere høyde. Generelt skal ikke gesimshøydene overskride gjennomsnittlig byggehøyde i eksisterende bebyggelse.

Høyhus

Høyhus defineres som bygg opp til 42 m. Et belte for mulige høyhus (transformasjonssone) er definert i Oslo sentrum. Det åpnes også for vurdering av høyhus i viktige kollektivknutepunkt.

Område	Samlet områdeutnyttelse	Høyde	Kommentar
Indre by	Høy tetthet	<p>Generelt skal ikke gesimshøydene overskride gjennomsnittlig byggehøyde på eksisterende bebyggelse.</p> <p>I enkelte utviklingsområder åpnes for 7 meter over høyeste eksisterende gesims.</p> <p>Gesimshøyde inntil 42 meter innenfor bestemte soner.</p>	<p>For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekingens høyeste dominerende fasadegesims.</p>
Ytre by			

Uten kollektivknutepunkt	100 %	
Med kollektivknutepunkt	125 %	Det åpnes for vurdering av høyhus i utvalgte viktige kollektivknutepunkt.

§ 11 Bebyggelse og anlegg

§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. PBL § 11-9 nr.5)

1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/ arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.
2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn området dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tiliggende byrom, strøgsgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

- *Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2).*
- *I strøgsgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde.*
- *For Regjeringskvartalet avklares videre rammer for utbygging gjennom statlig reguleringsplan.*

§ 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. PBL § 11-9 nr.5)

I utviklingsområder i ytre by angitt på plankart 1-2 skal følgende sikres gjennom felles planlegging (utdrag):

- Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende steds kvaliteter.
- Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/ kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner.
- God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder skal sikres.
- God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres.

Områder ved kollektivknutepunkter skal vurderes utviklet med høy tetthet, og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom. Punktene skal også være retningsgivende for områder ved kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder som vurderes egnet for bymessig utvikling.

Retningslinjer:

- For utviklingsområder i ytre by uten kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 100 prosent.
- For utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, med høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet.

3.1.2 Bergen

Utnyttelse og tetthet i Bergen

Bergen er opptatt av stedstilpasset arkitektur der tetthet og høyde skal tilpasses eksisterende strukturer. Det er valgt ikke å sette spesifikke krav til høyde og utnyttelse i planen. Stedstilpasning og kravene til utearealer skal styre utnyttelsen. Det legges stor vekt på stedsanalyse tidlig i planprosessen.

Utdrag av bestemmelsene som omhandler utnyttelse og høyder:

Sone 1: Sentrumskjerner

- Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.
- Avstand mellom gangarer skal maksimalt være 70 meter.
- Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Se også § 38.3.1.

Sone 2: Byfortettingssone.

- Byggehøyde:
 - Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.
 - Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.
 - For søknader om tiltak som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Se også § 38.3.1.
- Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.
Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredden. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke bør overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden.

Sone 3: Ytre fortettingssone

- Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.
- *Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.*

- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Sone 4: Øvrig byggesone

- I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.
 - *Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.*
- Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.
- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Arkitektur og byform

Arkitektur og byform står sentralt for vurdering av utnyttelse og høyder i prosjekter.

Bestemmelsene angir de viktige aspektene ved arkitektur og byform hvor gjeldende Arkitektur og byformstrategi står sentralt.

<p>§ 8 Arkitektur og byform (pbl § 11-9 nr 6, jf § 29-2)</p> <p>8.1 Arkitektur- og byforming</p> <p>8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.</p> <p>8.2 Generelle krav</p> <p>8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter</p> <p>8.2.2 Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen</p> <p>8.2.3 Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningssammenheng</p> <p>8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner</p> <p>8.2.5 Bergen skal utvikles som en gåby med gode lokalsentre, offentlige møtesteder og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-, sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser</p> <p>8.2.6 Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsform. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner</p> <p>8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket innenfor rammen av en tydelig felhetskarakter</p> <p>8.2.8 Byrom og grønnsstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet med grønne kvaliteter og bruk av vann</p> <p>8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer</p> <p>8.3 Stedsanalyse</p> <p>8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1</p>	<p>Bergensk bysikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet</p> <p>Til 8.1.1</p> <ul style="list-style-type: none"> - I planbeskrivelsen eller i rammesoknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk - Der god tilpassning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres - Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges - Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale <p>Til 8.2.1 I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viktige landskapselementer - Historiske særtekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger - Romlige sammenhenger - Eksisterende bygningssstruktur og bygningssform - Kulturminner - Funksjoner eller malpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud) <p>Til 8.2.5 Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i senterområdene. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser</p> <p>Til 8.3 Stedsanalysen utarbeides med grunnlag i veileder utarbeidet av Bergen kommune</p>
--	--

3.1.3 Trondheim

Krav til tetthet

Krav til tetthet er satt til antall bolig per dekar. Det skilles mellom regulering av områder over og under 6 dekar. Sentrumsformål og bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområde kollektivåre gjelder særskilte krav.

Område

1,5 – 6 dekar

Mer enn 6 dekar

Sentrumsformål

Over 1,5 dekar vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområde kollektivåre

Byneset, Klett og Bratsberg

Tetthetskrav

Min. 3 boliger per dekar

Min. 6 boliger per dekar

Min. 10 boliger per dekar

Min. 6 boliger per dekar

Min. 1,5 boliger per dekar

70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.

Høyder

Det er ikke satt spesifikke krav til høyder men bestemmelsene. Byforming og arkitektur sier noe om tilpassing til eksisterende karakter og sammenheng til landskap og plassering av høyhus:

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

Veileder for byform utdyper forhold knyttet til landskap og høyder.



Figur 6. Trondheims silhuett kjennetegnes av Nidarosdomen, Gløshaugen og Tyholtårnet.



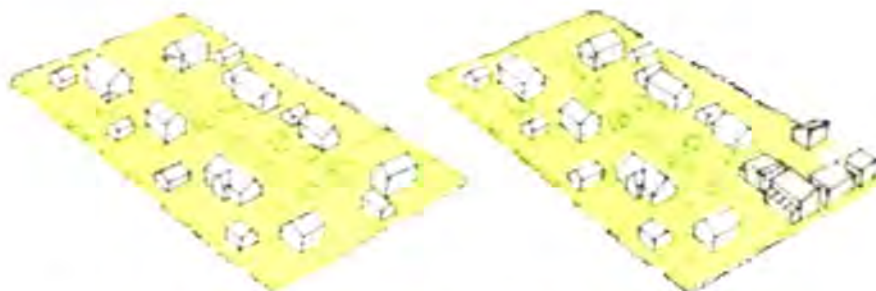
Figur 7. Det er ikke ønskelig med høyhus i eller nær midtbyen som konkurrerer med Nidarosdomen om å være det mest fremtredende landemerke i Trondheim.



Figur 8. Det er ikke ønskelig med høy kvartalsbebyggelse i eller nær midtbyen som reduserer tydeligheten av Nidarosdomen som mest fremtredende landemerke i Trondheim

I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes

Plassering av nye boliger mellom eksisterende boliger gir både nye og eksisterende boliger henvendelse både mot gate og hage. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for steds karakteren og siktlinjer.



Figur 18. Selv om området omformes, kan det gjøres på en hensynsfull måte.

3.1.4 Drammen

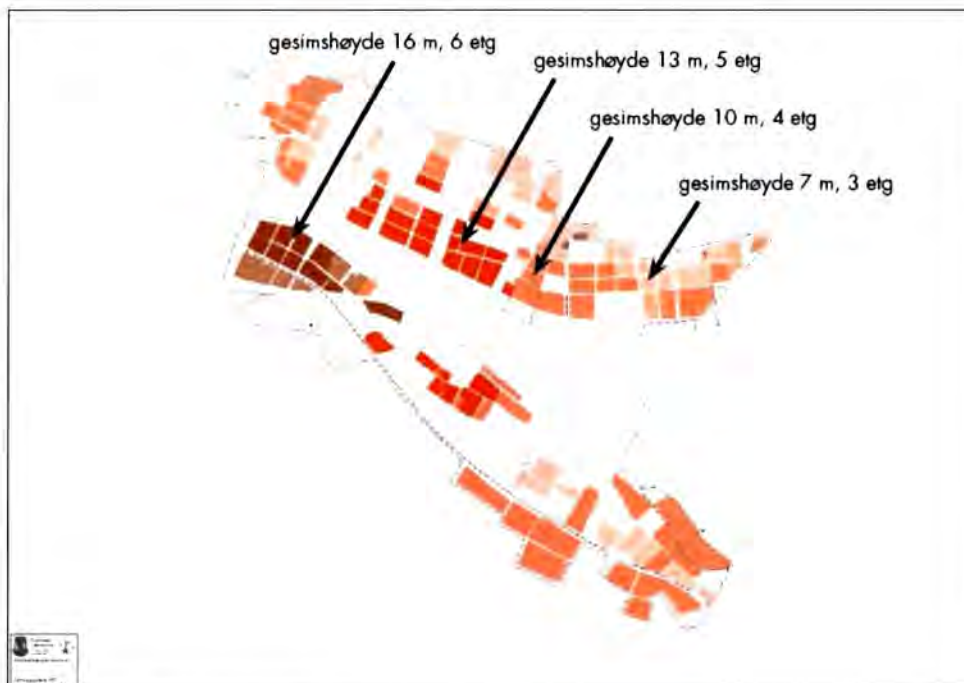
Mulighet for økt byggehøyde for spesielt betydningsfulle offentlige funksjoner og nye uterom

Sentrumsplanområdet gir rammer som skal balansere kvantitet og kvalitet. Høyere utnyttelsesgrad og høyde kan diskuteres for offentlig viktige program på utvalgte steder (bylivgenererende funksjoner/«generatorer», grønne soner og uteromskvaliteter).

Det foreslås ingen generell økning av byggehøydene i gjeldende Sentrumsplan

Kommunedelplan for Sentrum (2006) er en plan for fortetting, utvikling og bevaring av omgivelseskvaliteter innenfor kvartalene planlagt på 1800-tallet. Drammens kvartalsplaner følger samme prinsipper som andre norske og svenske kvartalsplaner fra siste halvdel av 1800-tallet (felles norsk-svensk bygningslov, byggehøyder var bestemt av gatebredder for å sikre tilstrekkelig dagslys i byrom, gårdsrom og bebyggelsen). I Drammen ble bygningslovens minste tillatte gatebredde, 12,5 meter, benyttet. Bykvartalene i Drammen, særlig på Bragernessiden, er også gjennomgående smale/grunne, trolig for å gi eiendommene mest mulig verdifull gatefasade. Over tid har byggehøydene i Sentrumsplanområdet gradvis økt. Dette gir i dag utfordringer med tanke på å sikre minimumskvaliteter knyttet til sol, dagslys og uteoppholdsarealer.

Sentrumsplanen gir i dag mulighet for å utvikle boligprosjekter med vanskeligere dagslysforhold og mørkere og trangere fellesprivate uteoppholdsarealer enn det som tillates for boligprosjekter i Oslo indre by. På bakgrunn av dette ble det ikke anbefalt en ny generell økning av byggehøyder og ut-nyttelse i kvartalsbebyggelsen i Drammen.



Byggehøyder i Sentrumsplanområdet

§2.1 Byggehøyder (pbl. § 11-9 nr. 5)

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 7 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Følgende byggehøyder tillates i de angitte områder, dersom de ikke er i strid med strøkets karakter eller nærliggende verneverdig/bevaringsverdig bebyggelse. Der ikke andre spesifikasjoner er gitt skal byggehøyden ikke overskride 7 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.

- I områder avsatt til bydelssenter og kombinert formål bybebyggelse på Bragernes og Strømsø (utenfor planområdet for kommunedelplan for sentrum), kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, eller mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrasket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet.
- I områder avsatt til arbeidsplassintensiv næringsbebyggelse mellom E18 og Bragernesløpet (merket 3 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter.
- For områder avsatt til havnerelatert næring på Holmen (merket 2 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter, unntatt herfra er kraner og andre tekniske innretninger tilknyttet havneformål
- I øvrige næringsområder kan bebyggelse oppføres med en mønehøyde på inntil 13 meter.

Gjennom planprosess for knutepunktutvikling rundt Strømsø torg og Høgskolen/Papirbredden kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg etter kriterier beskrevet i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus

over 37 m, i delområdene 1. «Dr. Hansteinsgate» og 2c. «Ankerkvartalet», innenfor rammer og kriterier redegjort for i planbeskrivelsen.

For å bygge opp under utvikling av fremtidens kollektivsystem og styrke og markere bydelssentra, kan det vurderes større byggehøyder ved Konnerud senter og Åssiden/Travbanen enn de som er angitt i bestemmelsene over, men lavere enn hovedknutepunktet på Strømsø.

§7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

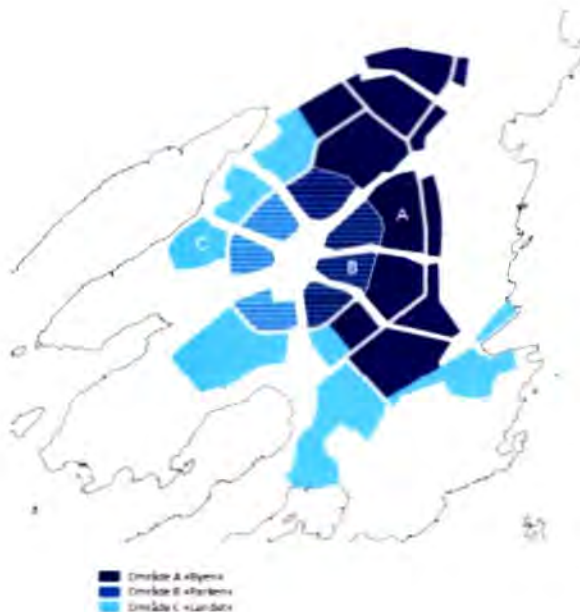
I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Landskaphensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres.

I bymessige strøk utenfor sentrumsplanens virkeområde, kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnytting og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnytting og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer etterkommes.

3.1.5 Fornebu, Bærum kommune

Revidert Kommunedelplan (KDP 3 2019)



Område A «Byen»:

Områdene langs Fornebubanen, Widerøeveien og Snarøyveien med 3 sentrumsområder, bolig og næringsområder.

Område B «Parken»:

Omfatter alle områdene innenfor Forneburingen mot Nanseparken. Overgangssone mellom «Byen» og «Landet».

Område C «Landet»:

Området ligger i randsonen mot sjøen og naturområde i vest.

Oppsummerende tabell utnyttelse og høyder:

Område	% BRA	% bolig	Høyder	Kommentar
Område A	160 – 240 %	0 – 100 %	5 – 7 etg	Felter med lavest boligandel har høyest utnyttelse. Høydene skal varieres. For enkelte av feltene kan signalbygg avklares i egen planprosess.
Område B	120 – 160 %	96 – 100 %	4 – 5 etg	Høydene skal varieres.
Område C	50 – 131 %	0 – 100 %		2 av feltene har ingen boliger de øvrige har 100 % bolig. Høydene skal varieres.

Kommunedelplanen angir spesifikk utnyttelse og andel bolig for hvert av feltene. I enkelte av feltene i område A åpnes det for omfordeling mellom andel bolig og annet formål. Det er et ufordelt utbyggingsvolum for bolig som fortrinnsvis kan fordeles innenfor feltene i område A til prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsforming.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnyttning

Område	Felt	Mak i % BRA	Maks BRA m ² *	Andel bolig %	Andel annet % **	Høyder (etg. snitt) ***	MRUA pr. 100m ²	Noter	Tenestee- areal m ²
A	S1 2_B			0,0	100,0	7		1	4 699
A	S1 3_A			0,0	100,0	7		2	18 568
A	B1 1	238	71 260	70,0	30,0	5	30		29 941
A	S1 3_B	160	19 168	100	0,0	5	30	2	11 980
A	KBA3 1				100,0	5			47 506
A	S3 2				100,0	7		1	3 790
C	KBA4 1				100,0	3			18 973
A	S4 3_A	240	30 574	0,0	100,0	7		4	12 739
A	S4 3_B	240	202 639	75,0	25,0	7	30		84 433
A	S4 4_A	240	25 274	0,0	100,0	7		4	10 531
A	S4 4_B	240	53 722	95,0	5,0	7	30		22 384
C	KBA7 1	50	17 133	0,0	100,0	3	50		34 265
C	B7 2	70	12 629	100,0	0,0	3	50		18 041
C	B7 4_A	131	60 332	100,0	0,0	4	50		46 079
A	B7 4_B	155	47 159	100,0	0,0	5	30		30 425
A	B8 1	180	52 754	100,0	0,0	6	30		29 308
A	S8 3	240	48 559	65,0	35,0	7	30		20 233
A	S8 4	240	85 142	65,0	35,0	7	30		35 476
B	B9 1	155	81 395	97,0	3,0	5	40		52 513
B	B9 2	160	68 058	100,0	0,0	5	40		42 536
B	B9 3	155	58 382	96,0	4,0	5	40		37 666
B	B9 4	158	59 206	100,0	0,0	5	40		37 472
B	B9 6	120	37 818	100,0	0,0	4	40		31 515
-	Ufordelt BRA bolig	-	12 613	100,0	0,0	-	-	3	-

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA

** Under kolonne «andel annet» er det lagt inn en andel næring og sosial infrastruktur

*** Etasjellene i kolonne for høyder er retningsgivende. Intensjon med gjennomsnittlig høydekrav er å sikre variasjon innad i feltene. Oppgitt BRA kan uansett høyder ikke overskrides.

Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser:

1- Signalbygg kan vurderes, men må avklares i egen planprosess.

2 - Det åpnes for omfordeling mellom bolig, næring, barnehage og parkering, samt uteoppholdsarealer innenfor felt B1 1, S1 3_A og S1 3_B, men m² BRA bolig står fast.

3- Bærum kommune har et ufordelt utbyggingsvolum (12 613 m² BRA bolig) som kan fordeles på fremtidige prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsutforming. Utbyggingsvolumet skal fortrinnsvis fordeles innenfor område Å «Byen» hhv Fornebuporten og Fornebu sør (45% knyttet til S1 3_A/S1 3_B/S4 4_B og 55% knyttet til S4 3_B).

4- Endelig utnyttning av S4 3_A og S4 4_A avklares i egen planprosess

3.1.6 Stavanger

Krav til tetthet kommuneplanen (høringsutkast 2019-2034)

§ 1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11-9 punkt 8)

1. I område- og detaljreguleringsplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt med tanke på fremkommelighet for gående og syklende, trafiksikkerhet og grønnstruktur. Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.
2. Reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, skrentene, strandsonen og det åpne jordbrukslandskapet. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres. Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming

§ 1.3 Retningslinjer om utnyttelsesgrad og byggehøyder (pbl § 11-9 punkt 5)

Byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder

1. Bysoner og gjennomføringsområder som vist i Figur 1: bysonekart med gjennomføringsområder skal til sammen bidra til å:
 - a. differensiere byen i områder med ulike karakterer og grader av urbanitet
 - b. legge rammer for prioritering av utbyggingsrekkefølge av byen som sikrer best mulige måloppnåelser
 - c. gjennomføringsområder adresserer områder som har stor grad av egnethet for fortetting og byutvikling. Disse områdene har de høyeste utnyttelsesgradene.
 - d. legge til rette høye utnyttelser i de områdene som har høyest grad av gjennomførbarhet og egnethet for urbanisering.
 - e. ha en byutviklingsstrategi som best mulig støtter opp den regionale utviklingsstrategien
 - f. legge til rette for en byutvikling som sikrer en høy langsiktig utbyggingskapasitet i kommunen

Figur 1: bysonekart med gjennomføringsområder



Tillatte utnyttelser i bysoner og i gjennomføringsområdene

Det settes generelle maksimale utnyttelsesgrader for hver av bysonene, gradert med hensyn på differensiering av urbanitet, karakter og identitet i de ulike bysonene. For de enkelte gjennomføringsområdene settes høyere utnyttelser enn for den generelle utnyttelsen i de

enkelte bysonene. Hensikter er å i større grad styre større deler av utbyggingene mot gjennomføringsområdene.

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgraden være i tråd med føringene i Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad. Tabellen angir generelle utnyttelsesgrader for hver av bysonene. Tabellen angir egne utnyttelser for gjennomføringsområdene, som er områder for høy arealutnyttelse

Tabell 1: Føringer for utnyttelsesgrad

		Bolig, maksimum tillatt utnyttelse i %BRA	Andre formål, maksimum tillatt utnyttelse i %BRA
Generelle utnyttelser innenfor bysonene:			
BS-A	Bysoner A – den sentrale byen	150	240
BS-B	Bysoner B – primær byutviklingsakse	150	180
BS-C	Bysoner C – sekundær byutviklingsakse	120	150
BS-D	Bysoner D – den ytre byen	75	120
Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:			
Innenfor bysoner A:			
GF-01	KDP sentrum	Iht KDP sentrum	400
GF-02	Paradis og inåre Hillevåg	180	300
Innenfor bysoner B:			
GF-03	Hillevåg	180	300
GF-04	Mariero	150	300
GF-05	Jåttåvågen og Jåttå Nora	150	300
GF-06	Østlige Forus	150	300
Innenfor bysoner C:			
GF-09	Madla Revheim	150	240
GF-10	Revheim	150	180
GF-11	Nore Sunde og BO1	150	180
Innenfor bysoner D:			
GF-07	IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus
GF-08	Universitetsområdet	0	300
GF-12	Atlanteren og Husabøryggen	120	150

2. Minste tillatte utnyttelser skal være minimum halvparten av maksimalt tillatt utnyttelse for de enkelte områder.
3. For prosjekter med en blanding av bolig- og øvrige formål legges utnyttelsen mellom disse spennene, ut ifra en konkret vurdering.
4. Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer. Høyhus kan vurderes planlagt innenfor gjennomføringsområder i bysoner A og bysoner B. Vurderingene gjøres som ledd i utarbeidelsen av kommunedelplaner eller områdereguleringer. Vurdering av høyhus kan også gjøres i en detaljregulering, men det forutsettes da at det gjøres en overordnet vurdering av bebyggelsesstrukturer og egnethet for høyhus innenfor hele gjennomføringsområdet.
5. Tomteutnyttelse som er høyere enn utnyttelser nevnt i tabell 1, kan tillates for høyhusbebyggelse. Endelig utnyttelse avklares igjennom kommunedelplan eller områderegulering.

Offentlige arealbehov

1. I kommunedelplaner og ved områderegulering av større utbyggings- og byomformingsområder bør det reguleres arealer eller bruksareal til kommunale boligformål i tråd med boligsosial handlingsplan. Ved behov bør det også avsettes tilstrekkelige arealer til offentlig tjenesteyting. Behovsvurdering utarbeides i tilknytning til områderegulering

Sentrumsplanen

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse:

Tabell 1. Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120-240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt eksplisitt utnyttelsesgrad %BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.

Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jmfør glideskala.

Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

3.1.7 Sandnes

Sentrumsplanen

Sentrumsplanen har en generell bestemmelse om tilpasning av bebyggelsen:

Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk, ha helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Offentlige passasjer og smug skal opprettholdes. Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.

Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.

Bestemmelsesområder

Noen kvantitative krav er gitt for spesifikke områder:

Bestemmelsesområde	Utnyttelse	Andel bolig	Høyder
#1 Langgatakvartalene	Bevares og videreutvikles som en viktig identitetsbærer med tett, kompakt småskalabebyggelse	Maks 20 %	

#2 Ruten og Havneparken	Videreutvikles med bymessig kvartalsbebyggelse	Fra 0 til maks 20% - 30% - 80%	For enkelte transformasjonsområdet skal byggehøyden variere mellom 12 og 22 meter. Innenfor to områder tillates bygg med høyde over 22 meter
#3 Vågsgjerd	Videreutvikles med utgangspunkt i den historiske karakteren som småskala boligområde	Maks 50% Ett område med 100 %	
#4 Sentrum sør - Skeiane stasjon	Styrkes ved utvikling av tilliggende transformasjonsområder med tett bymessig bebyggelse	Maks 50% - 70%	Variere mellom 12 og 26 meter. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering. Innenfor området K25 tillates bygg med høyde over 22m meter
#5 Østsiden av Vågen	Videreutvikles med en bymessig og variert bebyggelse som utnytter og videreutvikler kvalitetene Storånå og fjorden	Fra 0 til maks 50% - 70%	Variere mellom 12 og 22m. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering.

3.1.8 Bryne

Kommuneplan Time kommune

Kommuneplanen sier bare noe generelt om utnyttelse i boligområder, ikke i tettere utbygde senterområder:

- For å oppnå gode planløsninger og uteområde, bør tomter og parsellar ikke vera mindre enn 400 m² for einebustader og 300 m² for samanbygde bustader. Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikkje vera større enn 40 % for einebustader og 45 % for vertikaldelte bustader.

Type bolig	Tomtestørrelse	Utnyttelse %BYA
Eneboliger	400 m ²	40 %
Sammenbygde boliger	300 m ²	45 %

Sentrumsplanen for Bryne

Prinsipp for byggehøgder

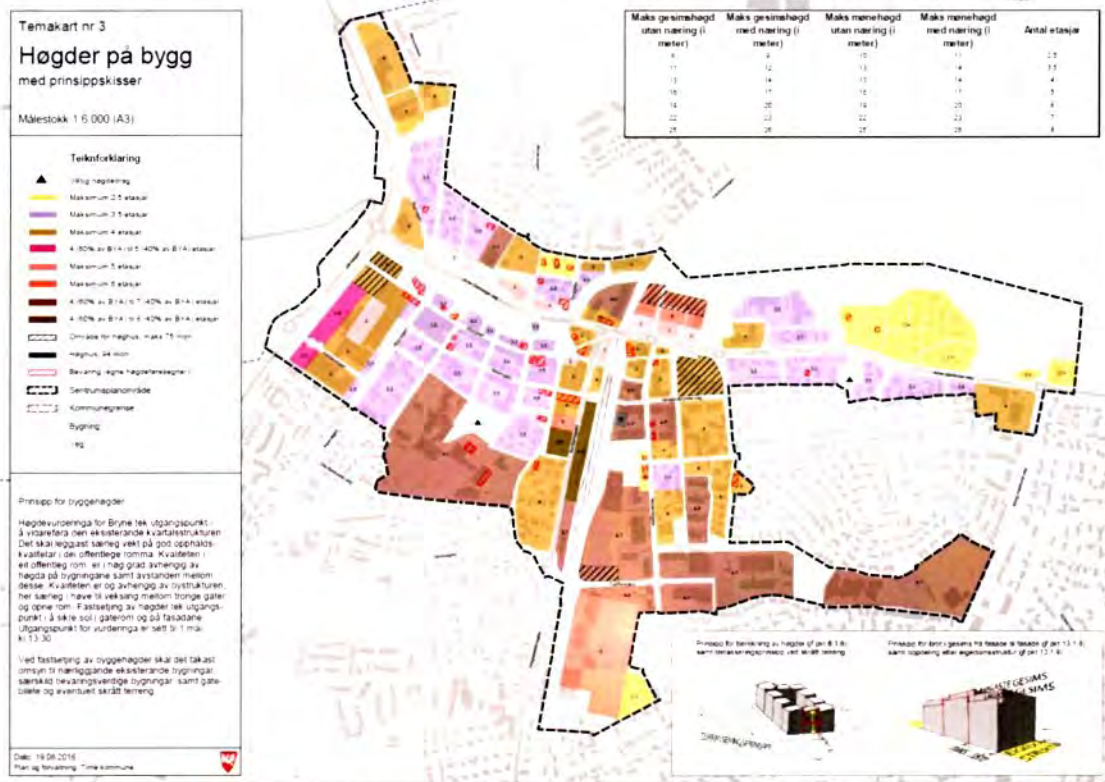
Høgdevurderinga for Bryne tek utgangspunkt i å vidareføra den eksisterande kvartalsstrukturen. Det skal leggjast særleg vekt på god opphaldskvalitetar i dei offentlege romma. Kvaliteten i eit offentlig rom, er i høg grad avhengig av høgda på bygningane samt avstanden mellom desse. Kvaliteten er og avhengig av bystrukturen, her særleg i høve til veksling mellom tronge gater og opne rom. Fastsetjing av høgder tek utgangspunkt i å sikre sol i gaterom og på fasadane. Utgangspunkt for vurderinga er sett til 1 mai, kl 13.30.

Ved fastsetjing av byggehøgder skal det takast omsyn til nærliggjande eksisterande bygningar, særskild bevaringsverdige bygningar, samt gatebilete og eventuelt skrått terreng.

Temakart høyder

Temakartet fastsetter høyder for alle deler av kvartalene i sentrum. Høydene varierer med 2,5 etasjer i eneboligområdene, 3,5 / 4 etasjer i de mindre bykvartalene, 5 etasjer langs hovedbygaten og 4-8 etasjer i de større bykvartalene.

	Antall etasjer	Utnyttelse % BYA
Kvartaler med enebolig	2,5 etg	
Mindre bykvartaler	3,5 etg	
Mindre bykvartaler	4 etg	
Mindre bykvartaler	4 – 5 etg	60% - 40%
Langs hoved bygate	5 etg	
Større bykvartaler	4 – 7 etg	60% - 40%
Større bykvartaler	4 – 8 etg	60% - 40%
Høyhus	Max 75 moh	



Temakart høgder fra sentrumsplanen

Høyhus



I dei med tal markerte områda kan det oppførast eit høghus med maks høgde på kote + 75m.

Sentrumsområdet med ein kvartalsstruktur og tre til fire etasjars høgde vil kunna dekkja bustadbehovet i planperioden. Det er likevel usikkerheit knytt til om tilstrekkeleg potensiale vert utløyst i planperioden. Det er interesse for å byggja høghus, og konsekvensutgreiinga viser at det på visse vilkår er mogleg. Høghus er svært synlege og dei skal derfor vera av høg arkitektonisk kvalitet.

Forum Jæren er Bryne sitt signalbygg, og viser kor sentrum er. Nye høghus skal underordna seg Forum Jæren, og av den grunn ikkje vera høgare enn 2/3 del av høgda til Forum Jæren, dvs. ei maks kotehøgde på 75 meter. Nye høghus skal forsterka sentrale linjeførande element i byen, som

1#149_0d293de1_adc7_4fb1_aae0-95fd0a5eb2bd_147

Arne Garborgs veg og Jernbanegata, og forsterka inngangen til sentrum eller andre viktige stader. Moglege lokaliseringar for dei fire høghusa me opnar for er viste på plankartet.

3.2. Bokvalitet

3.2.1 Oslo

Kommuneplanen 2015:

§ 2.1 Formålet med planen: Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet og barns oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

Leilighetsfordeling i reguleringsplaner – krav i indre by

Bystyrets vedtak:

Oslo bystyre vedtar følgende veiledende norm for leilighetsfordeling som skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m2 BRA Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 BRA integrert.

Kriterier for vurdering av avvik fra norm: I større byutviklingsområder vurderer Plan- og bygningssetaten leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut ifra ønske om variasjon i boligstørrelsene. Krav til andel store leiligheter kan avvikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse (infillprosjekter). Rehabilitering av bygninger hvor kulturminneverdier kan gå tapt. Konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).

Sak 296 Leilighetsfordeling i indre by, evaluering og forslag til ny norm – Byrådssak 135 av 02.07.2013

Byrådet arbeider med en policy for å sikre kvalitet i små boliger og for å utvikle en **boligpolitikk** der en gjennom krav om kommunal forkjøpsrett i større prosjekter skal sikre et utvalg av rimelige boliger.

3.2.2 Bergen

Boligkvalitet (fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel):

<p>§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr 5 jf. § 31-6)</p> <p>9.1 Boligsammensetning. Krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i byforfettingssoner (sone 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² <p>9.2 Minstestørrelse. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal</p> <p>9.3 Familieboliger. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byforfettingssoner, ytre forfettingssoner og i levekårszoner med høy barneutflytting</p> <p>9.4 Bruksendring (herunder hybridisering) og riving av boliger søknadspliktig jf. pbl § 31-6</p> <p>9.5 Flytende boliger tillates bare der det er avklart i reguleringsplan</p> <p>9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov</p> <p>9.7 Studentboliger som skal eies og drives av en studentkorporasjon eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser</p>	<p>«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter</p> <p>Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalyse tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger</p> <p>For å sikre gode bokvaliteter, se bestemmelser om uteoppholdsareal, støy, mm.</p> <p>Der plangrunnlaget etter søknad familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og jeff tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner i tillegg til bodareal - vaskerom - flere soverom - trafikkikkert nærområde <p>Til 9.4 Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tilate søknad fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges opp eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie en boenhet som dekker funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc. med andre hybler eller med en primærombygning</p> <p>Se også § 7 Levekår Små boenheter bør ha romshøyde på minimum 2,5 meter</p>
--	---

3.2.3 Trondheim

Krav til bokvalitet

28. Bokkvalitet

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger

29. Variert boligsammensetning

§ 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilleggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

3.2.4 Drammen

Variert boligsammensetning:

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

3.2.5 Fornebu, Bærum kommune

Krav til bokvalitet

§ 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.

§ 11.2 I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokvaliteten ivaretas.

§ 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.

§ 11.4 Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området.

§ 11.5 Ved utforming av boligenes utearealer skal funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.

Variert boligsammensetning

§ 12.1 Ved regulering av boligområder skal det være varierte størrelser på boligene innenfor utbyggingsområdet. I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m² BRA. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 12.2 Det skal redegjøres for antall boenheter, boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser. Nye boligprosjekter bør komplementere eksisterende boligtilbud.

3.2.6 Stavanger

Bokvalitet i kommuneplanen

§ 1.4 Retningslinjer om boligstørrelser (pbl § 11-9 punkt 5)

1. I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler. Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.
2. I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m² BRA.
3. Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.
4. I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m².
5. Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m². Studentboliger kan unntas dette.
6. Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.
7. I områder med ensidig blokkbebyggelse kan en lavere andel leiligheter over 80 m² vurderes. Dette kan bli aktuelt i områder der familieboligandelen blir ivaretatt dersom et større og utvidet område blir tatt med i vurderingen

Krav til bokvalitet kommunedelplan for sentrum

§ 11 Bokvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

§ 11.1 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord.

3.2.7 Sandnes

Kommuneplanen

1.7 Bo og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning, PBL § 11-9, pkt. 5,6 og 8.

Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom. Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen.

- Boligområder skal tilrettelegges med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger. Tilgjengelig kunnskap om befolkningen og befolkningens levekår skal legges til grunn for planleggingen.
- Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles. Nettverk av turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser mellom lek- og rekreasjonsarealer, grønne lunger og sammenhengende grøntdrag skal søkes etablert.

Retningslinje:

Boliger bør i utgangspunktet være gjennomgående med orientering til 2 himmelretninger.

1.14 Boligsammensetning

Retningslinje

Boligsammensetningen bør tilfredsstillende følgende krav:

- 15 % av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA
- 15-35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA

Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom i byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.

3.2.8 Bryne

Kommuneplan Time,

Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6)

12.1 Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstørrelsen vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggest til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

Retningslinje:

I nye reguleringsplanar bør størrelsen til bustadane vera minimum 50 m² utanfor område regulert av Kommunedelplan for Bryne sentrum.

Det bør planleggast for fleire familievennlige bustadar i tettstadane.

Minimum 80 % av bustadane bør vera større eller lik 65 m² BRA.

12.2 Det vert ikkje tillate bueningar med einseitig orientering mot nord eller aust.

Bustadområde

Innanfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustadar.

Det skal i alle bustadområde prioriterast varierte typar bustadar og størrelse på bustadar.

Sentrumsplanen for Bryne

11. Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6) 11.1

Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstorleiken vektleggjast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

I nye reguleringsplanar bør storleiken til bustadene vera minimum 40 m² BRA.

Minimum 80% av bustadene bør vera større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.

Det bør planleggjast for fleire større og familievennlege bustader i sentrumsområdet.

11.2 Det vert ikkje tillate bueningar med einsidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering av kommunen.

11.3 Bustadbygg eller etasjar med bustader kan ha ei bygningsdjupne opp til 12 m.

11.4 Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgde mot breidde på 2/3, men ikkje mindre enn 20 m som minsteavstand mellom to fasadar.

3.3. Normer for utearealer

3.3.1 Oslo

Kommuneplanen

§ 6.4 Utearealer for boliger, skoler og barnehager (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.

Retningslinjer:

- Ved regulering og søknad om tillatelse bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer.

Gjeldende normer/retningslinjer

Oslo deler inn i fire områdetyper

Områdetype 1: Tettst og høy næringsandel.

Områdetype 2: Tett og høy funksjonsblanding

Områdetype 3: Tett og middels funksjonsblanding

Områdetype 4: Mindre tett og høy boligandel

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

Områdetype	Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m ² BRA bolig)	Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum *
Områdetype 1	12 %	0 %
Områdetype 2	16 %	60 %
Områdetype 3	20 %	60 %
Områdetype 4	20 %	75 %

* Gjelder kun for tomter > 600 m²

Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)

For å sikre samlet felles utearealer er det satt minstekrav til størrelser.

Størrelse på tomt/byggeområde	Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)	Minste størrelse på SFUA-enheter	Plassering
< 600 m ² og i områdetype 1	Minst 150 m ²	150 m ²	Tak, terreng eller lokk på/over gateplan
600 m ² - 1500 m ²	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	150 m ²	Terreng eller lokk på/over gateplan
> 1500 m ²	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	250 m ² Der normen gir SFUA > 1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ²	Terreng eller lokk på/over gateplan

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene

Krav til solbelyst areal er satt til 5 timer 1. mai.

Områdetype	Størrelse på tomt/byggeområde	Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00
Områdetype 1	Alle	20 % Utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1. mars
Områdetype 2	Alle	20 % Utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Kravet om sol mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 gjelder ikke for områdetype 2.
Områdetype 3	< 1500 m ²	30 %
	> 1500 m ²	40 %
Områdetype 4	< 1500 m ²	40 %
	> 1500 m ²	50 %

Avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Dette gir en vinkel tilsvarende solvinkelen 1. mai kl. 15.00, og sikrer dermed at sola slipper inn til utearealene. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter. Avstandskravet på 17 meter er valgt etter en gjennomgang av ulike bygningstypologier i indre Oslo der de færreste bystrukturer med boliger har mindre avstand over gårdsrom enn ca. 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukken fasade er minst 1,5 ganger økt høyde. Disse reglene om avstand mellom bygninger gjelder for alle de fire områdetypene.

Utformingsnorm

Utformingsnormen angir viktige kvaliteter på utearealet, og skal brukes aktivt i utformingen av utearealene. Elementer fra utformingsnormen vil som hovedregel sikres i reguleringsbestemmelser og vises på utomhusplaner i plan- og byggesaker. Formålet med

utformingsnormen er å sikre at utearealene blir brukbare for ulike alders- og brukergrupper, sikre estetiske kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i å ivareta byens biologiske mangfold og overvannshåndtering. Reglene i utformingsnormen gjelder både for uteareal på terreng/lokk og for takterrasser.

3.3.2 Bergen

Bergen deler inn i fire soner KPA (2018):

Innenfor «bebyggelse og anlegg» er områdene delt inn i 4 soner: sentrumskjerne (sone1), byfortettingssone (sone2), ytre fortettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4). Sentrumskjerner (S) er markert med egen kode på plankartet, S1-S33. Planen skiller videre mellom Sentrum (S1), bydelssentre (S2 – S8) og lokalsentre (S9 – S33), der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha. Byfortettingssoner (By) ligger tett på sentrumskjerner, der 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 rundt Sentrum. Resten av sonen er uten egen kode på plankartet. Tilsvarende med Ytre fortettingssone, der Y1 og Y2 er vist på plankartet og resten uten egen kode. Bestemmelsene om parkering (§ 17) og uteoppholdsareal (§ 14) knytter seg til de enkelte sonene.

Sone 1: Sentrumskjerne

Sone 2: Byfortettingssone

Sone 2: Ytre fortettingssone

Sone 4: Øvrig byggesone

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes

Sone	Uteareal pr boenhet	Andel på terreng
Bergen sentrum (S1)	15 m ²	Min 5% i S1 og min 10% i BY1*
Sentrumskjerne	25 m ²	Min 50% *
Byfortettingssone	40 m ²	Min 50% **
Ytre fortettingssone	75 m ²	Min 60%
Øvrig byggesone	100 m ²	Privat uteareal på tomten

* Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.

** Utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene:

50% av utearealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, gjelder alle soner.

Uteoppholdsareal (fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel)

<p>§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)</p> <p>14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.</p> <p>14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> God gangavstand til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. God og vang brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. <p>14.3 Arealkrav:</p> <p>14.3.1 <i>Bergen sentrum: S1 og By1</i> Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.</p> <p>14.3.2 <i>Sentrumskjerne: S2 – S32</i> Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.</p> <p>14.3.3 <i>Byfortettingssone (unntatt By1)</i> Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.</p> <p>14.3.4 <i>Ytre fortettingssone</i></p>	<p>Til 14.1. Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er). I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet. Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet. <p>Til 14.2. Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangavstand til utearealet. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytning til boligen.</p> <p>Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet.</p> <p>Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyuksatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.</p> <p>Til 14.2.d. Ferdigstelt eller brukstillatelse kan ikke utstedes før uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad.</p> <p>Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse.</p>
<p>Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.</p> <p>14.3.5 <i>Øvrig byggesone</i> Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten.</p> <p>14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.</p>	<p>Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres.</p> <ul style="list-style-type: none"> Form og innhold skal legges til rette for behov blant ulike grupper. Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. Fellesareal bør samles i større enheter. <p>Til 14.3.3 og 14.3.4: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet.</p> <p>Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt «Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</p>

3.3.3 Trondheim

Trondheim deler inn i to soner (KPA 2012-2024)

- Midtbyen og indre sone
- Midtre og ytre sone

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes.

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m ² BRA boligformål eller boenhet	30 m ²	50 m ²

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg

Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

Krav til solbelyst uteareal

Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal vises soldiagrammer fra vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18. Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslagtidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog.

Avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Veileder

Det er utviklet en egen veileder for utearealer. Den sier noe om andel til felles bruk, kvalitet, bolignærhet, sol og lys, miljø, tilgjengelighet, og medvirkning.

Tidligere normer har hatt som krav at det bør være en småbarnslekeplass på 100 m² for hver 25. boligenhet. I felles uterom på 1000 m² eller mer bør det i tillegg alltid tilrettelegges for lek for større

barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt, sammenhengende form og ikke være mindre enn ca 800 m². Avstanden fra bolig bør helst ikke være mer enn ca 200 meter. For større utbygginger bør det anlegges flere lekeområder. En større ballplass på ca 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 4-500 meter fra boligen på trafiksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger.

3.3.4 Drammen

Drammen deler inn i to soner med underkategorier

Innenfor sentrumsplanen

- Senterområde
- Bybebyggelse/blandingsområde
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk

Utenfor sentrumsplanen

- Boligområde, leilighetsbygg, blokk
- Boligområde, småhus*. Leilighet BRA mindre enn 50m² (hybel/sokkel osv.)
- Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m²
- Boligområde småhus, 1-bolig
- Boligområde småhus, 2-mannsboliger

Måltall for utearealer for bolig

Privat og felles uteareal er adskilt.

	Privat MUA m2/bolig	Felles MUA m2/bolig
Innenfor sentrumsplanen		
- Senterområde	3	10
- Bybebyggelse/blandingsområde	3	15
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	20
Utenfor sentrumsplanen		
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	30
- Boligområde, småhus*. Leilighet BRA mindre enn 50m2 (hybel/sokkel osv)	50	100
- Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m2	100	
- Boligområde småhus, 1-bolig	200	
- Boligområde småhus, 2-mannsboliger	150	

* Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4. (Fra veileder: Grad av utnytting: H-2300B)

Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.

Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.

Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.

Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.

Arealet skal tilfredsstillere nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser

Krav til solbelyst uteareal

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.

Areal for lek

Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse. Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer

innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Hele byen	Maks avstand i m fra bolig:	Pr. antall boliger Stk enheter	MUA kvm	Støykrav	
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealer skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN} < 55$ dB	Som i dagens sentrumsplan. Bør, men må ikke være offentlig tilgjengelig. Opparbeidingskrav innenfor felles uteoppholdsareal.
Kvaralslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min. 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig, dvs. ny etablering nærmere enn 100 m fra bolig krever støyberegning.	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan Offentlig tilgjengelig lekeareal

3.3.5 Fornebu, Bærum kommune

Fornebu deles inn i tre områder

Område A: Byen

Område B: Parken

Område C: Landet

Område	MUA per 100 m ² BRA bolig	Min % felles	Min % bakkeplan/nivå med gate, terreng	Avsettes til lek per boenhet	% direkte sollys 5 timer 1. mai
A: Byen	30 m ²	80 %	70 %	10 m ²	30 %
B: Parken*	40 m ²	80 %	70 %	20 m ²	50 %
C: Landet*	50 m ²	80 %	80 %	20 m ²	50 %

* alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.

§ 13.3 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

§ 13.4 De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.

§ 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, eller andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig vekstjord til at trær kan utvikle seg godt. Det skal være et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.

§ 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig lé. Utearealer på tak som inngår i uteoppholdsarealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon som trær, busker og stauder med ulike høyder, sesonguttrykk mm.

§ 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstillelse av grøntarealene.

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 6.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal etableres varierte aktivitetstilbud, og det skal etableres trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser.

§ 6.2 Lekeplasser skal være tilpasset barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

§ 6.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensing og trafikkfare.

Arealene skal være egnet for opphold til ulike årstider og for ulike aldersgrupper og interesser.

Leke- og oppholdsarealer skal utformes så de tilfører et nytt aktivitetstilbud i forhold til nærliggende areal.

Det skal tilrettelegges for arealer for samhandling mellom barn og voksne.

§ 6.4 I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for plassering, utforming og areal avsatt til lek.

3.3.6 Stavanger

Stavanger deler inn i tre kategorier

Senterområde

Sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse

Øvrige områder

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke i de sentrale områdene.

Område	Fellesareal/ offentlig uteareal pr boligenhet	Min % på bakkenivå	Min % sol kl 15 vårjevndøgn kl 18 sommersolhverv
Senterområde	16 m ² *	40 %	
Sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse	16 m ² *	40 %	
Øvrige områder	30 m ²		50 %

* Inntil 50 % av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal (pbl § 11.9 punkt 5)

1.10.1 Bestemmelser om kvalitet for uteareal/lekeareal

1. For boligbygging uten felles/offentlig lekeareal i henhold til punkt 4 skal det avsettes tilstrekkelig areal til lek på egen tomt (jf. retningslinje 2.1 og pbl. § 28-7)
2. For prosjekter/planer med 4-9 boliger skal det i områder med sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse definert i §1.3.1 skal det opparbeides sandlekeplass som angitt i tabell 2. For prosjekter/planer med 4-9 boliger i øvrige områder skal det settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt.
3. For prosjekter/planer med 10 eller flere boliger innenfor senterområdene skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal² pr. boenhet på egen tomt. Minimum 50 % skal være på bakkenivå.

² Som felles/offentlig uteoppholdsareal både utenfor og innenfor sentrumsformålene regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke

I prosjekter/planer med 10 eller flere boliger i alle andre områder, skal det settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på bakkenivå på egen tomt.

Arealene skal være samlet, utformes universelt og tilrettelegges med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Ved opparbeidelse gjelder kommunens norm for utomhusanlegg.

I Stavanger sentrum kan prosjekter helt eller delvis unntas fra kravene dersom dette er nødvendig ut fra vernehensyn. I områdeplaner kan fordeling av uteoppholdsarealene fastsettes særskilt.

4. I og i tilknytning til boligprosjekter skal funksjoner listet i tabell 2 være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom disse funksjonene ikke allerede finnes, skal de opparbeides/tilrettelegges av prosjektet.

Tabell 2: Lekeplassnorm

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
Sandlek	Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold*. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over bakkenivå i senterområdene.	50 m på trafiksikker vei	Dersom mer enn 25 boliger skal bruke lekeplassen, må størrelsen økes med 6 m ² pr bolig.
Kvartalslek	Minimum 1,5 da egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold*. Skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på underbygget areal. Areal må være regulert i 2 plan. Bygg under bakken skal dimensjoneres for å tåle opparbeidelse og vedlikeholdskjøretøy**	150 m på trafiksikker vei	Dersom mer enn 200 boliger bruker kvartalslekeplassen, må størrelsen økes med 10 m ² pr bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Ballfelt	Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssoner. Skal kunne brukes uten konflikt med boliger.	400 m på trafiksikker vei	For prosjekter med mindre enn 150 boliger kan kravet frafalles.
Sentralt lekefelt	Minimum 6 daa med varierte aktivitetsområder og oppholdsareal	Trafiksikker adkomst	Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastlegges i områdeplan.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til hovedturveinettet eller grønnstrukturen slik den er vist i kommuneplanen.	500 m på trafiksikker vei	Kan frafalles der dette vil medføre urimelige krav.

*Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012.

** Offentlige lekearealer/friområder med konstruksjoner/bygg under bakken hvor det skal være tilgjengelig for vedlikeholdskjøretøy skal dimensjoneres for akseltrykk iht. de enhver tid gjeldende krav. På dekker skal jordtykkelse være 1,2m slik at det kan plantes trær og større vegetasjon.

1.10.2 Retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal

1. Uteoppholds-/lekeareal bør plasseres i tilknytning til eksisterende uteoppholdsareal/lekeareal/grønnstruktur. Det bør planlegges for funksjoner som supplerer eksisterende funksjoner.

Sentrumsplanen | kommunedelplan for sentrum

§ 1.10 Uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50 % av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.

Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som byrom med lek som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. Byrom med lek er områdene merket G1 – G40 med arealformål Grønnstruktur på plankart.

3.3.7 Sandnes

Sandnes deler inn i to kategorier

- Innenfor lokalsenterområde Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MUA reduseres til 16 m² ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal
- Øvrige områder

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

1.15 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11-9, pkt. 5)

Tabellen fastsetter krav til minste felles uteoppholdsareal M2 MUA pr. boenhet innenfor planområde. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i utgangspunktet legges på terreng. Dersom deler av uteoppholdsareal ikke legges på terreng skal det i reguleringsplan synliggjøres at det oppnås minst like god samlet kvalitet på uteoppholdsarealene.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal på terreng:	
Områdetype	Krav til M2 MUA pr. boenhet på terreng
Innenfor lokalsenterområde Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MUA reduseres til 16 m2 ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.	30/16 m2
Øvrige områder	30 m2

1.16 Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

Alle boenheter skal ha uteplass. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til minste uteoppholdsareal.

For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.

For boenheter i blokkbebyggelse og leiligheter i eneboliger til utleie skal uteplassen være minimum 6m2.

For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MUA) etter §1.16 skal da økes med 6 m2 per boenhet.

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende.

Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hoved fasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.

Sandnes, Sentrumsplanen

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme krav til uteoppholdsareal som for ny bebyggelse. Overgangen mellom offentlig og felles/private uteareal skal utformes på en god måte, slik at offentlig areal ikke fremstår privatisert.

Felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Krav til felles uteareal:

Det skal etableres minimum 16 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet og skal etableres der forholdene er best iht. bystruktur, lokalklima, trafiksikkerhet, universell utforming og støy.

Deler av felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for større busker, mindre trær og annen vegetasjon, samt håndtering av overvann.

Innenfor sentrumsformål kan deler av arealet dekkes gjennom opparbeidelse av nytt, eller oppgradering av eksisterende, offentlig byrom innenfor 200 meter trafiksikker gange. Andel avklares i detaljregulering.

Krav til privat uteareal:

Alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum $1,6\text{m} \times 2\text{m} = 3,2\text{ m}^2$ i form av balkong eller terrasse.

Retningslinje:

Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, kan krav til felles og privat uteoppholdsareal fravikes.

3.3.8 Bryne

Kommuneplanen

I kommuneplanen for Time settes generelle regler. I sentrumsplanen for Bryne differensieres kravene.

Måltall for utearealer for bolig

Minimum 50 m² solrikt uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger og vertikaldelte boliger skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter dybde.

§ 7 Leik og opphald

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgende:

- Sandleikeplass: 150 m². Disse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafiksikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.
- Kvartalsleikeplass: 1500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueiningar.
- Ballfelt: 2500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Ballfeltet kan vera inntil 400 meter frå bustadene, og skal vera felles for 150 - 600 bueiningar.
- Sentralt leikefelt: 6000 m². Disse skal ha god tilgjenge, og skal vera felles for 150 - 600 bueiningar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn kl. 15.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

Ved fortetting med 3 - 6 bueiningar skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det offentleg leikeplass nærmare enn 50 meter fell kravet bort.

Det skal vera minimum 50 m² solrikt uteopphaldsareal pr. bueining. Einebustader og vertikaldelte bustader skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter djupne.

Opparbeiding av leikeplassar, grunnarbeid, materialval osv., skal følgja dei tekniske normene utarbeidd av kommunen.

Alle innbyggjarar skal ha tilgang på minimum tre km turveg i naturprega omgivnader maksimum 500 meter frå bustaden sin. Alle nye bustader skal ha eit større friområde innanfor ein avstand på maksimum 500 meter.

I alle nye utbyggings-/transformasjonsområde skal det etablerast ein intern grønstruktur som blir knytt til den overordna grønstrukturen.

Alle barneskular og barnehagar skal ha ein kort og trafikksikker tilkomst til den overordna grønstrukturen.

Lek	Størrelse	Avstand til boenhet	Felles for ant boenheter
Sandlekeplass	150 m ²	Maksimum 50 meter fra boenhet	25 boenheter
Kvartalslekeplass*	1500 m ²	Inntil 150 meter fra boenhet	25 – 200 boenheter
Ballfelt*	2500 m ²	Inntil 400 meter fra boenhet	150 – 600 boenheter
Sentralt lekefelt*	6000 m ²	Ha god tilgjengelighet	150 – 600 boenheter

* Kan være lokalisert som del av overordnet grøntstruktur.

Sentrumsplanen

Bryne sentrum deler inn i to kategorier

- Sentrumskvartaler / bygårder
- Øvrige arealer

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

Område	Krav MFUA m ² pr boenhet	Kommentar
Sentrumskvartaler / bygårder	Min 16 m ²	Det skal gis plass til opphold og lek men også stier, innganger, terrasser, balkonger mm. Høyden på fasaden og lengden mellom fasadene skal så u et forhold 2:3. Minste avstand mellom fasader er 20 m.
Øvrige arealer	Min 30 m ²	

Sone for fritaksordning for MFUA

Kommunen innfører ei fritaksordning for prosjekt som ligg innanfor området med krav om 16m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet. Formen til kvartalet, med maksimalt tillatt byggehøyder, ligger fast, jf. temakart nr 3 «Høyder på bygg». Sammen med prinsipp for beregning

Trondheim	<p>1,5 – 6 dekar Min. 3 boliger per dekar. Mer enn 6 dekar Min. 6 boliger per dekar. Sentrumsformål Min. 10 boliger per dekar. Lokalsentra og langs bestemmelsesområde/ kollektivåre min. 6 boliger per dekar Eneboligområder min. 1,5 bolig per dekar</p>	<p>Det er ikke satt spesifikke krav til høyder men bestemmelsene framhever nødvendighet av kontekstualitet.</p> <p>Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus inn i Midtbyens landskapsrom.</p> <p>Planen definerer antall etasjer for ulike soner i sentrum fra 3-6 etasjer. Åpner for høy bebyggelse i enkelte soner nær stasjonen samt enkelte sentra.</p>	<p>Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.</p> <p>Veileder for byform utdyper forhold knyttet til landskap og høyder. Høyder og antall etasjer er detaljregulert.</p>
Drammen	<p>Det settes ikke spesifikke krav til utnyttelse i sentrum.</p> <p>Eneboligområder: maks 30 % BYA</p>	<p>Antall etasjer bestemt for hvert utbyggingsfelt: Område A: 5 – 7 etg Område B: 4 – 5 etg Område C: 3 – 4 etg</p> <p>Det skal være variasjon i byggehøyden.</p> <p>Signalbygg mulig på bestemte steder. Ved høyde over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.</p> <p>Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektur.</p>	<p>Prosentvis fordeling mellom bolig og næring er bestemt innen hvert enkelt felt.</p> <p>Et, i planen, ikke fordelt utbyggingsvolum for bolig kan fordeles på bakgrunn av høy kvalitet.</p> <p>Etablerer arealprioritering for å styre utbygging mot bestemte områder. For de enkelte «gjennomføringsområdene» gis mulighet for høyere utnyttelse.</p>
Fornebu	<p>Detaljert utnyttelse for hvert utbyggingsfelt.</p> <p>Område A: 160 – 240 % BRA Område B: 96 – 100 % BRA Område C: 50 – 131 % BRA</p>	<p>Signalbygg mulig på bestemte steder. Ved høyde over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.</p> <p>Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektur.</p>	<p>Prosentvis fordeling mellom bolig og næring er bestemt innen hvert enkelt felt.</p> <p>Et, i planen, ikke fordelt utbyggingsvolum for bolig kan fordeles på bakgrunn av høy kvalitet.</p> <p>Etablerer arealprioritering for å styre utbygging mot bestemte områder. For de enkelte «gjennomføringsområdene» gis mulighet for høyere utnyttelse.</p>
Stavanger	<p>Legge til rette for høy utnyttelse i de områdene som er mest egnede for urbanisering og der transformasjons-prosjekter også er gjennomførbare.</p> <p>Det settes generelle maksimale utnyttelsesgrader for hver av bysonene. Differensiering skjer på bakgrunn av grad av urbanitet, områdenes ulike struktur og karakter og «identitet» i de ulike bysonene.</p> <p>Skiller mellom 75 – 180 BRA i boligområder og 120 – 400 %BRA i sammensatte områder. Tabell for utnyttelse knyttet opp mot boligandel i sentrumsformål.</p>	<p>Signalbygg mulig på bestemte steder. Ved høyde over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.</p> <p>Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektur.</p>	<p>Etablerer arealprioritering for å styre utbygging mot bestemte områder. For de enkelte «gjennomføringsområdene» gis mulighet for høyere utnyttelse.</p>
Sandnes	<p>Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.</p>	<p>Generelt for de ulike områder: Variere mellom 12 og 26 meter. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering.</p>	<p>Setter max andel bolig for de enkelte områdene. Varierer mellom 20-100%</p> <p>Detaljregulering i Sandnes sentrum åpner for høy tetthet i nyre prosjekter.</p>
Bryne	<p>Kvartaler med eneboliger 40 % BYA Sammenbygde boliger Mindre bykvartaler Langs hoved bygate Større bykvartaler Høyhus</p>	<p>2,5 etg, 40% BYA 3,5 etg, 45% BYA 4 – 5 etg, 60-40% BYA 5 etg. 4 – 8 etg 60-40% BYA Max 75 m</p>	<p>Tomt 400 m2 Tomt 300 m2 Utvalgte tomter</p>

Stedsanalyse er i mange av kommunene det sentrale verktøyet for å bestemme utnyttelse og høyder. En ønsker altså en mer stedstilpasset diskusjon av høyder og utnyttelse, og krever dokumentasjon og argumentasjon av den enkelte utvikler for å vise prosjektets stedlige kvaliteter.

Der det stilles kvantitative krav til utbygging i de meste sentrale/attraktive områdene brukes måle-enheten %BRA. Denne er egnet for diskusjon av utnyttelse på et definert tomteareal. Oslo kommune har tatt i bruk begrepet «områdeutnyttelse» for bl.a. utvalgte knutepunkt og deler av sentrum. Områdeutnyttelse gir en mer fleksibel tilnærming til volumfordelingen i et område og åpner for en intern fordeling av arealbruken mellom ulike tomter.

Flere kommuner benytter angivelse av etasjetall som del av de kvalitative kravene. I Dammen og Bryne benyttes etasjetall for å sikre sammenheng med eksisterende bebyggelse og gestalting av høyder i bystrukturen (Bryne). I kommunedelplanen for Fornebu brukes etasjehøyder sammen med % BRA for å sikre variasjon.

Stavanger skiller mellom utnyttelse i rene næringsområder (høyere utnyttelse) og i områder med større boligandel.

Både Oslo, Drammen, Stavanger og Bryne viser mulige høyhus-områder der høyhus. Stavanger setter spesifikke kvalitetskrav for diskusjon av eventuelle høyhus.

For de mindre tette småhusområdene benytter flere av kommunene % BYA for å angi tetthet. Måltallet ligger fra 30 % BYA i Drammen til 45 % BYA i Bergen. Trondheim er den eneste av kommunene som benytter bolig per dekar som måltall for de ulike områdene. Planmaterialet for Trondheim er også noe av «det eldre» og illustrerer kanskje en måte å diskutere tetthet på, som mange byregioner har gått bort fra.

2.4.2 Bokkvalitet

Sammenstillingstabell for boligstørrelse

Sted	Minimum	Maks	Regulering
Oslo	minst 40 % leiligheter over 80 m ² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m ² BRA integrert.	maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m ² BRA	
Bergen (sone 2)	Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal større enn 80 m ² Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m ² BRA + bodareal Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i	Maks 20% av boenhetene kan ha bruksareal mindre enn 50 m ²	

Trondheim	<p>Levekårssoner med høy barneutflytting.</p> <p>Noen større familievennlige leiligheter på bakkeplan i alle større utbygginger</p>		<p>Det skal vurderes i alle plansaker, basert på data om befolkning og levekårsdata.</p> <p>I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.</p>
Drammen	<p>Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger</p>		
Fornebu (KDP)	<p>I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m² BRA</p>		<p>I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokvaliteten ivaretas.</p>
Stavanger	<p>I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m² BRA.</p> <p>Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.</p> <p>I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m².</p>		<p>I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler.</p> <p>Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.</p>
Sandnes	<p>15 % av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA</p>	<p>15-35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA</p>	<p>ja</p>
Time	<p>I nye reguleringsplaner bør størrelsen til bustadene vera minimum 50 m² utanfor område regulert av Kommunedelplan for Bryne sentrum.</p> <p>Minimum 80 % av bustadane bør vera større eller lik 65 m² BRA.</p>	<p>Det bør planleggjast for fleire familievennlige bustadar i tettstadane.</p>	<p>Kunnskap om levekår skal leggast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.</p>
Bryne (Time)	<p>I nye reguleringsplaner bør storleiken til bustadene vera minimum 40 m² BRA.</p> <p>Minimum 80% av bustadene bør vera større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom</p>	<p>Det bør planleggjast for fleire større og familievennlige bustader i sentrumsområdet.</p>	<p>Vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.</p>

Oppsummering boligstørrelser:

- Alle kommunene har krav til variasjon i sammensetning av boligstørrelser.
- Planer varierer i hvordan kravene formuleres. Ofte et maksimumskrav til de små leilighetene og et minimumskrav til de store leilighetene. Fornebu har minimumskrav til små leiligheter, og Stavanger har faste krav til både store og små.
- Krav til leilighetsstørrelser følger av behovet i hvert enkelt område. Det er en tendens til at det stilles krav om flere store leiligheter i sentrum og krav til flere små leiligheter i de suburbane områdene-

- Krav til store leiligheter på bakkeplan stilles for å sikre attraktive familieleiligheter.
- Krav til minsteareal for boligstørrelsen; både Stavanger å Bryne har et minstekrav på 40 m².
- Boligsammensetting skal avklares i reguleringsplan, for på kompletterer eksisterende tilbud.

Sammenstillingstabell utforming:

Oslo	- Ingen ensidige leiligheter mot nord eller <i>nordøst</i>
Fornebu	- Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord. - Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås. - Alle leiligheter skal ha minst ett soverom. - Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området. - § 11.5 Ved utforming av boligens utearealer skal bruk som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.
Drammen	- Ingen krav på KP nivå
Bergen	Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges: <ul style="list-style-type: none"> - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø
Trondheim	Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter. I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.
Stavanger	Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord. Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom. Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen. <i>Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat</i>
Bryne	Boliger bør i utgangspunktet være gjennomgående med orientering til 2 himmelretninger. Det vert ikkje tillate bueiningar med ensidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering. Bustadbygg eller etasjar med bustader kan ha ei bygningsdjupne opp til 12 m.

Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgde mot breidde på 2/3, men ikkje mindre enn 20 m som minsteavstand mellom to fasadar.

Oppsummering utforming:

- Krav til orientering og minimumskrav til lysforhold stilles i planene.
- I enkelte kommuner gir KDP mer detaljerte krav.
- Den nye Fornebuplanen tar opp ønsket om sosial bærekraft ved å stille krav til fellesfunksjoner.
- Ulike funksjons- og størrelseskrav stilles for å oppnå gode familieboliger sentralt.

3.4.3 UTEAREALER

Sammenstillingstabell utearealer

Sted	Krav til uteareal	Andel på terreng	Solbelyst areal	Bredde / størrelse
Oslo	% av m2 BRA bolig			Høyde / bredde 1 / 1,5
	Områdetype 1: 12 %	0 %	20% 1. mars	Bredde min 17 m
	Områdetype 2: 16 %	60 %	20% 5 timer 1. mai	Samlet felles uteareal
	Områdetype 3: 20 %	60 %	30-40% 5 timer 1. mai	SFUA gjøres avhengig av
	Områdetype 4: 20 %	75 %	40-50% 5 timer 1. mai	prosjektets størrelse
				150 m2
				80 % 150 m2
				80 % 250-500 m2
Bergen	Per boenhet		Generelt	Høyde / bredde 1 / 1,5
	Bergen sentrum: 15 m2	5/10 %	50% 4 timer	
	Sentrumskjerne: 25 m2	50 %	vårjevndøgn	
	Byfortettingssone: 40 m2	50 %		
	Ytre fortettingssone: 75 m2	60 %		
Trondheim	Øvrig byggesone: 100 m2			
	Per 100 m2 BRA /boenhet	Generelt	Soldiagrammer	Høyde / bredde 1 / 1,5
	Midtbyen og indre sone: 30 m2	min	vårjevndøgn	
	Midtre og ytre sone: 50 m2	50 %	kl 15 og sommersolverv	
			kl 18	
Drammen	Felles uteareal per boenhet	Generelt		
		min		
	Senterområde: 10 m2	50 %		
	Blandingsområde: 15 m2	innenfor		
	Bolig sentrum: 20 m2	sentrum		
	Leilighet blokk: 30 m2			
	Småhus: 100 m2			
	Privat uteareal per boenhet			
	Sentrumspanen: 3 m2			
	Bolig blokk: 5 m2			
Fornebu	Mindre boliger: 50 m2			
	Småhus: 100 m2			
	Enebolig: 150 m2			
	To-mannsbolig: 200 m2			
	Per 100 m2 BRA bolig		Min % direkte sollys 5 timer 1. mai	
	Byen: 30 m2	70 %	30 %	
	Parken: 40 m2	70 %	50 %	
	Landet: 50 m2	80 %	50 %	
Stavanger	Per boenhet	Generelt	Min % sol kl 15	
		min	vårjevndøgn kl 18	
	Senterområde: 16 m2	40 %	sommersolverv	
	Øvrige områder: 30 m2	innenfor	50%	
		sentrum		
Sandnes	Per boenhet på terreng		Min % sol kl 15	Privat uteareal min 1,6m x
	Lokalsenter: 30 / 16 m2		vårjevndøgn kl 18	2m= 3,2 m2
	Øvrige områder: 30 m2		sommersolverv	
			50%	

Bryne	Per boenhet Sentrumskvartaler: 16 m ² Øvrige arealer: 30 m ²	Minimum 50 m ² solrikt uteoppholdsareal pr. boenhet.	Høyde / bredde 1 / 1,5 Bredde min 20 m
-------	--	---	---

Oppsummering utearealer:

- Kravene til utearealer er differensiert i forhold til områder definert etter sentralitet og tetthet.
- Det er en tendens at normen for uteareal i sentrumsområder ikke medregner privat uteareal. Dette gjelder Oslo, Stavanger, Sandnes og Bryne.
- Flere av byene har krav til at alle boenhetene skal ha privat uteareal.
- Drammen har egen norm som fastsetter minstestørrelse på privat uteareal. På den måten fanger de opp også krav til uteareal i småhusområdene.
- For å sikre ønsket tetthet har flere av byene satt lavere krav til felles uteareal i de tetteste områdene.
- 16 m² per boenhet eller per 100 m² BRA bolig er et gjennomgående tall som benyttes både i Oslo, Stavanger, Sandnes og Bryne. Bergen har min 15 m² i sentrum, Oslo har 12 m² og Drammen har 10 m² for de aller tetteste områdene.

Krav til minimum prosent fellesareal på bakkeplan i sentrale områder

- For å sikre ønsket tetthet og funksjonsblanding har flere av byene åpnet for at deler av fellesarealet kan være på base eller tak.
- For å sikre mulighet for grønt også på tak settes det krav til jorddybde på deler av arealene på base / tak.
- Det stilles krav til opparbeidelse og kvalitet av arealer både på bakken og på tak.

Krav til solbelyst areal

- Flere av byene stiller krav til solbelyst areal. Oslo og Drammen krever at en mindre del av arealet skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai. De øvrige stedene krever at 50% av arealet skal være solbelyst kl. 15 vårjevndøgn og kl. 18 sommersolverv.

Bredder og størrelser på fellesareal

- Noen av byene setter krav om forhold mellom fasadehøyde og utearealets bredde på min 1/1,5. I Oslo krever i tillegg at bredden skal være min. 17 meter.
- Det stilles krav om at fellesarealene skal være mest mulig samlet. Oslo stiller egne krav om samlet felles uteareal (SUFA) for å sikre at fellesarealene gjør et vidt bruksområde mulig.

Lekearealer i sentrale områder sikres gjennom overordnede planer

- Det er en tendens til at lekearealer i sentrale områder sikres gjennom rekkfølgekrav og utbyggingsavtaler.
- I mindre sentrale områder følges regionale anbefalinger om krav til lekearealer, kvartalslekeplass og ballplass med krav knyttet til antall boenheter.

Kvalitetskrav

Det stilles kvalitetskrav både til materialer utforming, klimatilpassing og bruksområde.

Øvrige byrom

Den områderettede planlegginga gjør det mulig å diskutere utearealer som en del av områdets byromsstruktur.

- Oslo stiller krav om minimum andel av prosjektets BRA avsatt til torg og møteplasser. Den prosentvise størrelsen er avhengig av hvilken type område prosjektet ligger i.
- Bergen, Trondheim, Stavanger og Sandnes åpner for at deler av fellesarealene til boligene i de tetttest utbygde områdene kan være del av offentlig park/plass eller grøntstruktur.
- Det er en tendens til at offentlige plasser i sentrum tilrettelegges for lek. Dette skaper byliv og øker bokvaliteten for barnefamilier.
- Bilfritt by åpner for mer bruk av offentlige rom til opphold og lek.

4. SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER - DANSKE BYER

En sammenligning av kvantitative retningslinjer København, Århus og Odense. Undersøkelsen tar for seg utnyttelse og høyder, bomiljø og norm for utearealer som er de tre tema som er aktuelle for vårt arbeid med regionplanen for Jæren.

4.1 Oppsummering

Det danske plansystemet skiller seg på ulike områder fra det norske. Blant annet har det regionale styringsnivået gradvis blitt bygget ned, og i 2014 ble de regionale utviklingsplanene opphevet. Kommuneplanen er i likhet med det norske plansystemet, også det sentrale styringsredskapet for fysisk planlegging i Danmark. Kommuneplanen legger premissene for hva som kan og bør bestemmes i en såkalt lokalplan, som utarbeides for hvert enkelt delområde i kommunen. Lokalplaner kan utarbeides av både kommunen og private, men det er alltid kommunen som har siste beslutningsrett i å initiere en lokalplan. Derfor utarbeides det også langt flere lokalplaner i kommunal regi i Danmark, enn det utarbeides reguleringsplaner av kommuner i Norge.

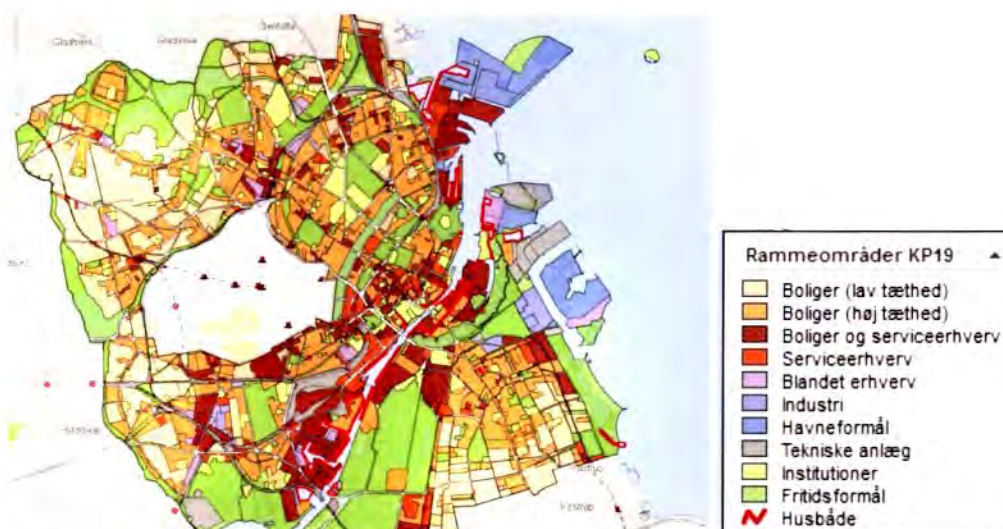
Overordnet kan man si at byene vi undersøkte fører en streng arealpolitikk med tydelige retningslinjer. Det legges ikke ut nye arealer til byutvikling i den blå-grønne struktur. Etablering av nye byområder skal skje i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse eller ved transformasjon av f.eks. industri- og havnearealer.

På kommuneplannivå planlegges det svært detaljert, med helt spesifikke krav til utnyttelse og høyder, uteareal og bokvalitet.

4.2 Utnyttelse og høyder

København

Byutvikling skal fortrinnsvis skje gjennom omdannelse og fortetning av nedslitte industri- og havnearealer til moderne funksjonsblandete bydeler. København deler byen inn i et sett av områdetyper (rammeområder) ut ifra hovedformål og som er kartfestet. Hvert område har spesifikke krav til utnyttelse, høyder og uteareal.



Eks: Områdetype B – Boliger. Høyder og tetthet øker med sentral beliggenhet og i «byomdannelsesområder». Høyhus skal ikke etableres i bykjernen: *højhuse placeres stationsnært, hvor de kan understøtte byens og stedets kvaliteter og bidrage til områdets byliv og identit.*

Til hvert område er det knyttet en tabell som viser maks byggehøyde, maks utnyttelse (bebyggelsesprosent = % BRA) og krav til friareal

Områdebe tegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	150	185
Maksimal bygningshøyde (meter)	10	14	20	24	24
Friarealprosent, boliger	100	80	50	40	30
Friarealprosent, erhverv	20	20	15	10	10

Eks: Områdebetegnelse – Boliger

Århus

Det overordnede strategien for Århus er at det skal fortettes rundt senterområder, der utviklingen skal bygge opp under de ulike bydelene. Århus er del inn i rammeområder med detaljerte krav til høyder, utnyttelse og uteareal. Hvert delområde er igjen delt inn etter formål, rene boligområder, bolig og næring, senterområde). For noen områder er det detaljerte krav til formgiving og høyder mens det for andre områder er mer generelle krav:

Normalt kan hushøjde og husdybde på nabobebyggelsen ikke overskrides. Såfremt nabobebyggelserne ikke har samme højde eller husdybde, vil den konkrete bygningshøjde eller husdybde blive fastlagt på baggrund af en vurdering af områdets generelle træk.

Eks: Midtbyen - Bolig/næringsområder

Bygninger skal opføres med varierede bygningshøjder med maksimal bygningshøjde i kote 37,1 (maksimalt 9 etager). Dog kan en mindre del af bebyggelsen opføres med maksimal bygningshøjde i kote 40,8 (maksimalt 10 etager).

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 27.000 m² etageareal, som fordeler sig med max. 26.000 m² til boligformål og min. 1.000 m² etageareal til erhvervsformål.

Høyhus

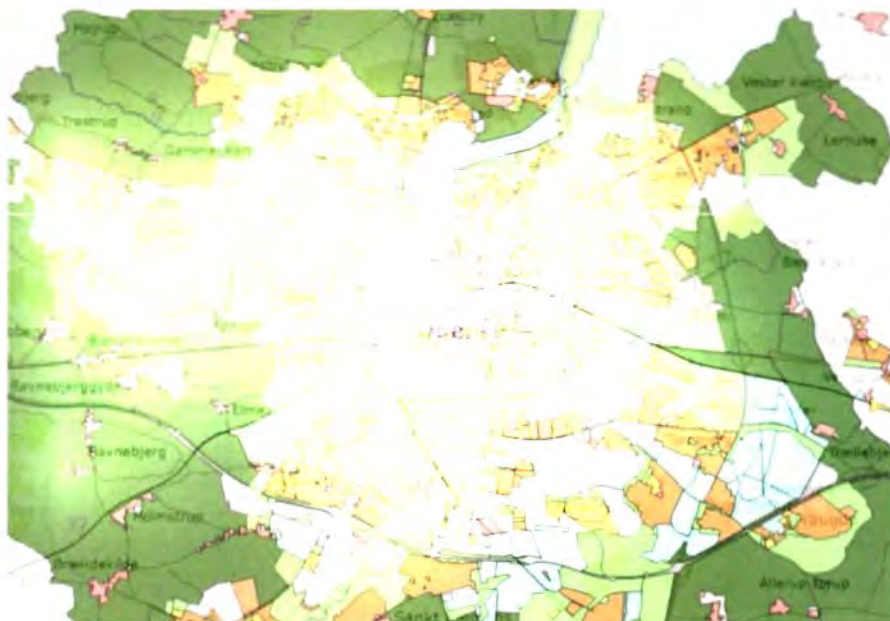
Høje huse skal vurderes i henhold til Højhuspolitik for Aarhus Kommune. De markante kryds og byområder, hvor høje huse ikke som udgangspunkt afvises, fremgår af kort.

Odense

Hovedprinsippet med byutviklingen er at den skal skje i Odense sentrum og langs en ny bybane og i mindre grad i den sammenhengende by. I tillegg gjelder følgende prinsipper for utbygging:

- Det legges ikke ut nye arealer i landsonen eller i blå-grønnstruktur.
- Etablering av nye områder skal skje i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymessig bebyggelse.
- Byomdannelse kan kun skje i mindre grad i de selvstendige forsteder
- I landsbyene (utenfor kartet) kan det skje et begrenset boligbyggeri innenfor landsbyens begrensinger.

Odense, i likhet med København, deler byen inn i et sett av områdetyper (rammeområder) ut ifra hovedformål og som er kartfestet. Hvert område har spesifikke krav til utnyttelse, høyder og uteareal.



Eks. 1 – Byomdannelsesområder i sentrum
Området er utlagt til Blandet bolig og erhverv

Ny bebyggelse skal opføres i minimum 4 og max 5 etager. Max bebyggelsesprocent 150.

Eks. 2 - Byomdannelsesområder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 8 etager.

Som hovedprincip skal bebyggelse være lavest mod sydvest (mod Toldbodgade og Gammelsø) og højest mod nordøst (mod Promenadebyens 1. etape og Finlandgade).

Max. bebyggelsesprocent 150 for den enkelte eiendom eller flere eiendomme under ét.

Eks. 3 Småhus i byen

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager

Max. bebyggelsesprocent for et ubebygget areal - storparcel - under ét ved ny bebyggelse 30.

4.3 Bokvalitet

København

Boligstørrelser

For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m² i gennemsnit for at imødekomme behovet hos børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl. Den mindste boligstørrelse fastlægges til 50 m².

Århus

Boligsammensætning

Nye, større boligprojekter i eller i tilknytning til eksisterende boligområder skal vurderes for, hvordan projektet kan bidrage til en mere blandet beboersammensætning i bydelen.

Inden for områderne markeret på kort nr. 2.2: Blandende naboskaber skal nye boligprojekter med et samlet bruttoetageareal på mere end 1500 m² etableres med minimum 30 % af boligerne som familieegnedede boliger, defineret som en bolig med minimum tre værelser eller minimum 100 m².

I centerområder og stationsnære områder i de gamle forstæder og de fritliggende bysamfund, skal der være særlig opmærksomhed på at tilvejebringe ældreegnede boliger.

I tillegg har flere steder krav til maks husdybde 9-10 meter.

Odense

Dagslys

- *Lysberegninger for dagslys i boliger skal udføres på forlangende.*
- *Bebyggelsen skal så vidt muligt indrettes, således at der er direkte solindfald i boligernes opholdsrum hen over dagen.*
- *Alle boliger skal som udgangspunkt have lysindtag fra minimum to sider.*
- *Udendørs opholdsarealer skal indrettes, så der er sol og gode lysforhold i dagtimerne.*

Udsyn og indblik

- *Ved nybyggeri skal der så vidt muligt tilvejebringes et godt udsyn fra boliger - ved tæt byggeri kan der arbejdes med karnapper, hjørnevinduer eller vinduer, der går til gulv.*
- *Indblik fra nyt byggeri mod eksisterende boligers private, udendørs opholdsarealer skal reduceres ved afværgeforanstaltninger.*

4.4 Uteoppholdsarealer

København

København fastsetter detaljerte tall for hver av områdetypene (se tabell under utnyttelse og høyder).

De bruker ikke her betegnelsen uteoppholdsraeal, men friareal:

Ved opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende skal der sikres friarealer til beboere og brugere. Friarealet udgøres af en bebyggelses ubebyggede grundareal. Det omfatter ubebyggede arealer forbeholdt fodgængere og cykler, men ikke parkerings og tilkørselsarealer for biler. Opholdsarealer på tagterrasser og taghaver kan opfylde krav til friareal i stedet for arealer på terræn.

Friareal = Kommuneplanen definerer friarealet som en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Det vil sige, at friarealet kan indeholde arealer, der ikke ville kunne defineres som opholdsarealer (fx cykelparkering) ifølge bygningsreglementet. Kommuneplanen regulerer også friarealets størrelse.

Udendørs opholdsarealer

Nye boliger skal have adgang til udendørs opholdsarealer, herunder så vidt muligt et areal tilknyttet direkte til boligen som eksempelvis en altan eller terrasse. Udformning og placering af de udendørs opholdsarealer kan ske på innovative måder for at tilpasse byggeriet til eksempelvis begrænsede pladsforhold eller trafikstøj.

I forbindelse med tæt nybyggeri skal der prioriteres sammenhengende friarealer, bl.a. ved at undgå at bebyggelsen lægger beslag på et unødigt stort grundareal.

Større fælles opholdsarealer skal invitere beboere og borgere til at bruge området til aktiviteter og ophold. Det kan for eksempel ske ved grønne elementer, faciliteter til aktiviteter, belysning m.

Århus

Århus har differensierte krav til oppholdsareal. Et bredt spekter av oppholdsarealkrav og krav som er mer områdespesifikke for å legge til rette for ønsket byutvikling.

I sentrum:

Der skal i området etableres udendørs opholdsareal svarende til 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.

Størrelse

I blandede byområder og nye boligområder og i blandede byområder, hvor der etableres nye boliger, skal der udlægges udendørs opholdsareal som minimum svarende til andelen af boligetagearealet angivet i det følgende, med mindre andet er angivet i rammerne for det konkrete areal:

- Midtbyen: 30%.

- *Inden for eller langs ydersiden af Ringvejen: 40 %, med mindre boligerne etableres i vækstakserne, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 30 % opholdsareal.*
- *Uden for Ringvejen: 50 %, med mindre boligerne etableres i vækstakserne, i nye byer, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 40 % opholdsareal.*

De udendørs opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (altaner/haver som man selv råder over) og fælles opholdsarealer (hvor man har mulighed for at møde sine naboer). De fælles opholdsarealer skal som minimum udgøre:

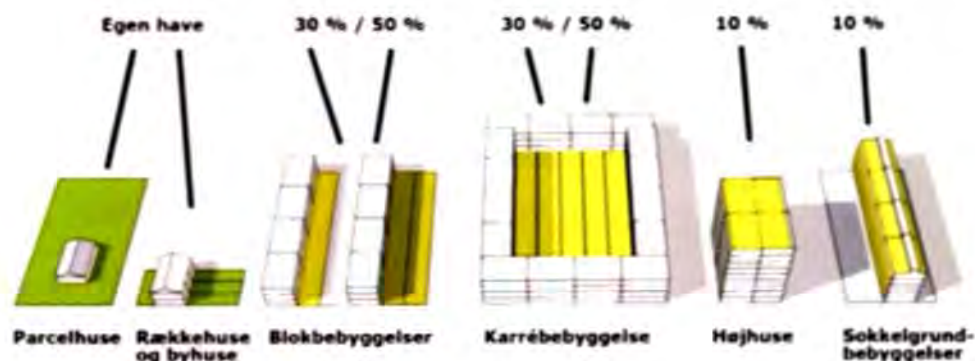
- *Åben-lav boligbebyggelse: 5% af områdets areal.*
- *Tæt-lav boligbebyggelse: 10% af områdets areal.*
- *Etageboligbebyggelse: 15% af områdets areal.*

Kvalitetskrav

- *Opholdsarealerne skal være sammenhængende, opholdsegnete arealer med rekreativ karakter.*
- *Opholdsarealerne skal udformes, så der opnås et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet og biodiversitet.*
- *Fælles opholdsarealer og mødesteder skal indrettes, så de giver gode muligheder for ophold og leg for områdets børn, unge, voksne og ældre og samtidig understøtter de lokale fællesskaber på tværs af alder.*
- *Parkeringskældre skal etableres, så opholdsarealer på kælderens kan beplantes med en variation af træer, buske og græs.*

Odense

Odense definerer ulike bebyggelsesstrukturer og setter specifikke krav til hver av disse:



Parcelhuse, rækkehuse og byhuse

Disse typer bebyggelse skal have egne haver.

Der stilles også krav om mindste grundstørrelse i lokalplanen.

Blokbebyggelser og karrébebyggelse

I den udvidede bymidte, hvor byen fortættes, skal mindst 30% af boligetagearealet og mindst 10% af erhvervsetagearealet udlægges til opholdsareal. Herudover skal der etableres altaner, tagterasser og/eller taghaver.

I øvrige byområder skal udlægges 50% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet til opholdsarealer. Heraf kan fratrækkes arealer til altaner og taghaver, dog højst 25%.

Højhuse og sokkelgrundbebyggelser

I højhusbebyggelser skal mindst 10% af boligetagearealet og erhvervsetagearealet etableres som opholdsareal, enten på terræn og/eller i form af taghaver, terrasser eller indeliggende altaner med læ.

I bebyggelser som etableres på sokkelgrunde, for eksempel ud mod et offentligt byrum, skal mindst 10% af bolig- og erhvervsetagearealet etableres som udendørs opholdsareal for eksempel i form af altaner, terrasser eller taghaver.

5. SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER–SVENSKE BYER

En sammenstilling av retningslinjer for Stockholm og Malmø på kommuneplannivå. Studien tar for seg retningslinjer for tetthet, bomiljø og -kvalitet i tillegg til utearealer, som er de mest aktuelle tema for vårt arbeid med regional plan for Jæren.

5.1 Oppsummering

I Sverige har kommunen planmonopol, som gir kommunen god kontroll og styring på alle plannivå. *Overordnet plan er et dokument som skal vise politisk vilje og gi et strategisk grunnlag for videre planlegging, men er ikke politisk bindende. Det er i planen oppgitt retningslinjer for videre planlegging, men det følger ikke bestemmelser til planen slik som i Norge. I begge byer er det et eget dokument som beskriver Arkitekturstrategi.*

Det finnes ikke kvantitative krav til høyder, utnyttelse og andel uteoppholdsareal på overordnet plan, men dette blir satt på område- og detaljplannivå. I Stockholm er det oppgitt planretningslinjer for videre planlegging, mens i Malmø er disse angitt som strategier.

Sverige er derfor ikke direkte sammenlignbart til det systemet, og krav som det ønskes å sette for Jæren. Vi oppsummerer likevel de formuleringer fra overordnet plan som oppfattes mest relevante, siden det kan ha relevans for nye kvalitetskrav i regional plan for Jæren.

5.2 Utnyttelse og høyder

Stockholm

Det er ikke oppgitt kvantifiserte krav til tetthet i overordnet plan for Stockholm. Det er likevel et overordnet mål om å utvikle en tett by, da den tette byen fremheves å ha mange fordeler for vår tids utfordringer og behov:

Då är det viktigt att vi gör rätt från början, och vi ser att den täta staden har många fördelar. Dels blir staden mer levande om den byggs för korta avstånd med levande bottenvåningar, dels blir den mer klimatsmart. Den täta staden kräver helt enkelt mindre energiåtgång och färre resor.

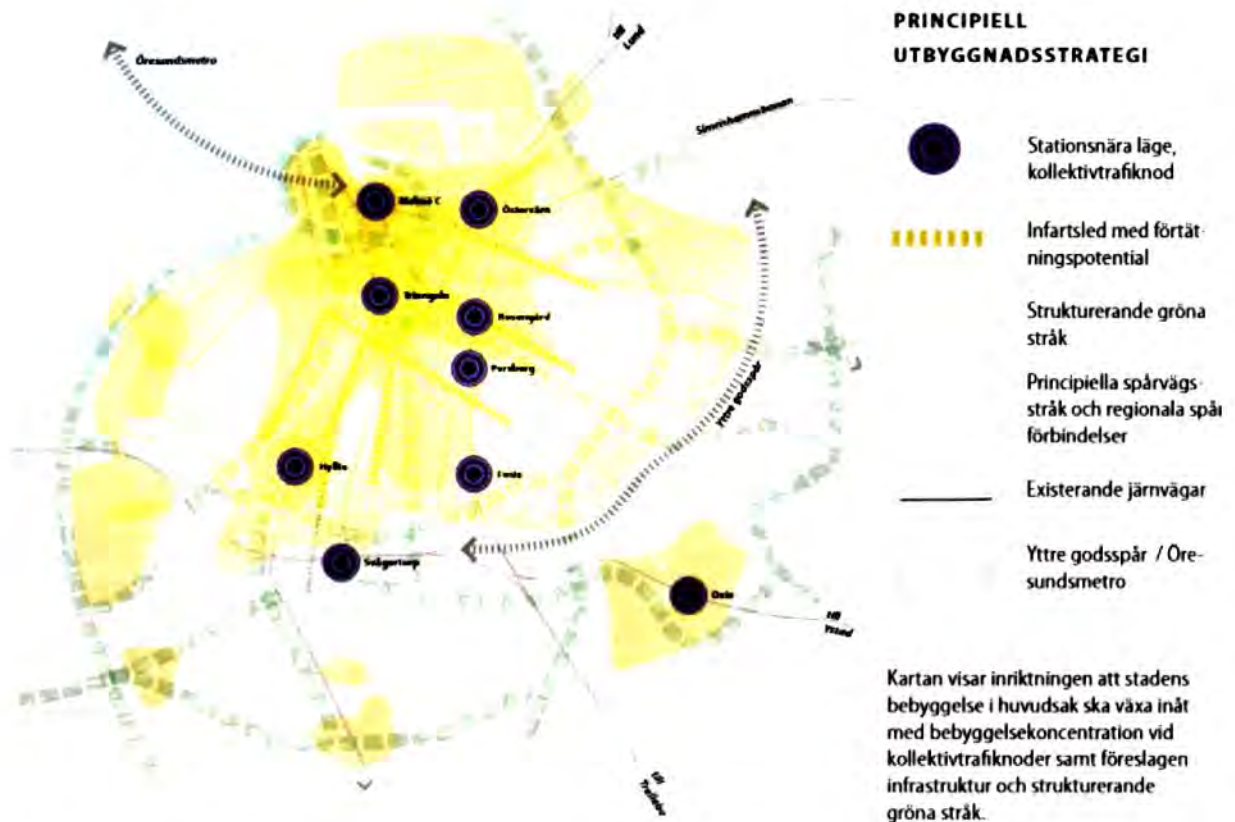
Overordnet plan angir antall boliger som er behov innenfor planens periode, og fordeler dette antallet på ulike bydeler på bakgrunn av en overordnet byutviklingsstrategi. Planen deler byen inn i 14 bydeler, og planen beskriver et potensial og utfordringer for hver enkel bydel, områdeprogram.

Inom områdesplaneringen identifieras utviklingsmuligheter i stadens alle delar og staden kan arbeida proaktivt for å tillvarata den lokale utviklingspotentialen. Med den helhetssyn som mogleggjors i områdesplaneringen kan staden sikkerstilla behov av bostader, arbeidsplatser, førskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service og andra funksjoner. I områdesplaneringen ska det finnast en overgripande idé om gestaltning og utforming for å åstadkomma urbana miljøer og offentlege rom basert på kunnskap om eit områdes forutsetningar og identitet. Områdesplaneringen mogleggjer eit breitt samarbeide inom staden, der ulike perspektiv blir tidig belysta og der berørte nemnder og bolagsstyrelser kan samordna sin planering. Utviklede arbeidsmått og verktyg for å omhånderta barnperspektivet, sosial haldbarheit og jåmstålldheit er viktige delar i områdesplaneringen. Områdesplaneringen skapar dermed en viktig grunn for en sosialt vårdeskapande stadsutvikling. Bland annat er det i områdesplaneringen som de lokale behovene, beskrivne i stadsdelsnemndernas lokale utviklingsprogram, kan tas om hand.

Det er vidare oppgitt strategier for hvordan det skal fortettes:

Stadsutveklingsens mjligheter

- Stadsutveklingsområden – omvandling
I oversiktsplanen identiferas områden som kan omvandlas till blandad stadsbebyggelse. I sentrale tidigare verksamhets- og hamnområden finns mycket stora stadsutveklingsmuligheter.
- Stadsutveklingsområden – komplettering
I oversiktsplanen identiferas även stadsutveklingsområden der dagens befintlige stadsdelar kan frtåtas. Det er områden som kan kompletteras med nye bostader, virksomheter, service, skolor og idrottsytor samtidig som stadsmiljön berikas med bättre parker og nye offentlige rom.
- Områden der komplettering kan prövas
Kompletteringsmuligheter finns även i de delar av staden som inte pekats ut som stadsutveklingsområden. Det kan handla om å förbättra stadsmiljön, tillföra nye bostadstyper, bygga en skola eller frstårka lokale sentrum. Utveklingsmuligheter finns även i stadens villastadsdelar, der tätheten framför allt kan ökas i kollektivtrafiknre lägen, men även längs med sentrale strk
- Stårkte samband
På stadsutveklingskartan presiseras ett antal strategiske samband som er srskilt viktige for å skapa en mer sammanhållen stad. Dessa markeras som rosa pilar, men även som gator markerade som urbana strk. Stadsutveklingskartan redovisar ekologiske samband (grne pilar) som ska stärkas og även fysiske barriärer som kan overbrygges med bebyggelse eller andra insatser for å stärka de sociale kopplingarna mellom stadens ulike delar (rosa pilar). På sikt kan även strre trafikleder utvikles for å koppla samman staden og minske barriärer.



Utviklingsstrategi for Malmø.

STRATEGIER FÖR PRIORITERINGAR

- Projekt inom existerande stadsstruktur ska prioriteras – under förutsättning att de kan generera ett tillräckligt stort tillskott av bostäder i förhållande till de resurser som krävs för planerings- och genomförandeprocesser.
- Pågående utbyggnadsområden ska fullföljas.
- Samlat geografiskt fokus ska eftersträvas.
- Mark för olika typer av ändamål ska kunna erbjudas.
- Balans mellan områden med olika socio-ekonomiska förutsättningar ska eftersträvas.
- Balans ska uppnås mellan områden som kan ge nettointäkter och sådana medför höga investeringskostnader.
- Utbyggnadsprojekt som bidrar till att bryta fysiska och mentala barriärer ska prioriteras.
- Utbyggnad ska i första hand ske med närhet till god kollektivtrafikförsörjning.
- Samordning ska ske med utbyggnad av erforderlig samhällsservice.
- Tillgång till parker och rekreationsområden ska beaktas vid prioritering.
- Möjlighet till flexibilitet inför oförutsedda behov ska finnas.

Tät stad

STRATEGIER

- I omvandlings- och utbyggnadsområden ska ett yteffektivt markutnyttjande alltid åstadkommas och flera olika funktioner ges plats så att intensitet och närhet uppnås. Samutnyttjande av mark ska alltid eftersträvas så att exempelvis gatubredder kan

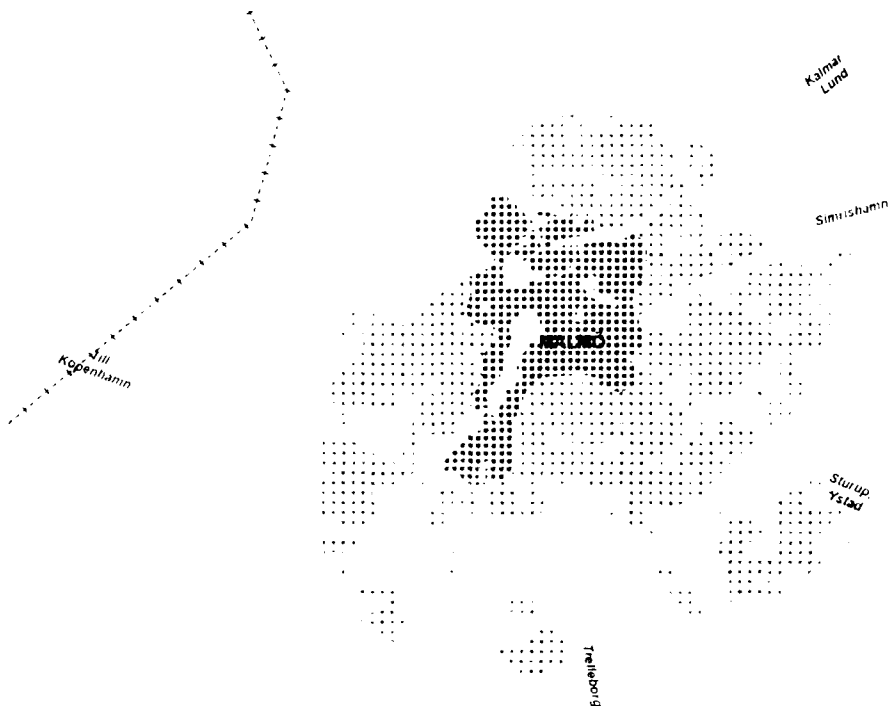
minimeras. Nya sätt att lösa anläggning och placering av infrastruktur och grönska ska provas.

- Den existerande staden ska kompletteras och bebyggas tätare, särskilt vid stationsnära lägen och längs kollektivtrafikstråk. Fysiska och mentala barriärer ska byggas bort och staden ska läkas samman, till exempel genom att omvandla vissa infartsleder till stadshuvudgator. Medborgardialog ska initieras i tidiga skeden vid förändring av den existerande staden.
- Staden ska byggas med en så stor blandning av funktioner som möjligt. Inom blandad stadsbebyggelse ska bostäder, parker, handel, samhällsservice, fritidsverksamhet, kultur, kontor och andra verksamheter som inte är omgivningsstörande rymmas. Variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas.
- I existerande verksamhetsområden som är lågt exploaterade med stora markparkeringar och expansionsytor ska tätare bebyggelse möjliggöras.

Stadens arkitektur och gestaltning

STRATEGIER

- Höga hus ska placeras strategiskt i stadsmiljön utifrån platsens förutsättningar och kunna fungera som markörer för platser och stadsdelar. Höga hus blir visuellt framträdande i stadsmiljön och ska därför utformas med särskilt höga kvalitet i den arkitektoniska gestaltningen.



Kart som viser bebyggelsestetthet i Malmø.

5.3 Bokkvalitet

Stockholm

Bostadsförsörjning

Planeringsinriktninger

- Planeringen for bostäder till personer med särskilda behov ska säkerställas i enlighet med stadens riktlinjer for bostadsförsörjningen.
- Staden ska driva på utvecklingen mot ett mer effektivt byggande av bostäder med god kvalitet. Nya metoder prövas så att det byggs bostäder som fler har möjlighet att efterfråga.
- Staden ska verka for en mångfald av aktörer som stimulerar konkurrencen på byggmarknaden for att sänka produktionskostnaderna, skapa förutsättningar for rimliga boendekostnader och främja en variationsrik stadsmiljö.
- Staden ska verka for att tillgodose ett varierat utbud av bostäder, upplåtelseformer och hustyper i hela Stockholm.

Malmø

Jämlikhet och jämställdhet

STRATEGIER

- Ett varierat utbud av bostadstyper ska eftersträvas i alla stadsdelar for att uppnå en mer jämlik bostadsmarknad. Trångboddhet ska motverkas och metoder for att få ner boendekostnader ska testas och utvärderas. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med i arbetet for att ge tillgång for alla till bostäder som är tillräckligt stora och av godtagbar standard i en bra livsmiljö med grundläggande samhällsservice i närheten.

5.4 Uteoppholdsarealer

Stockholm

En socialt sammanhållen stad

Planeringsinriktninger

- Trygga och integrationsskapande mötesplatser och stråk ska prioriteras där barriäreffekter i den byggda miljön hindrar möten mellan människor och rörelser mellom stadsdelar, särskilt mellom områden som har invånare med olika bakgrund och förutsättningar.
- Stadsutveckling ska främja utvecklingen av välgestaltade och innehållsrika mötesplatser. Offentliga rum ska planeras så att de kan samutnyttjas och vara flexibla for olika användningar.

Grön och vattennära stad

Planeringsinriktninger

- En livskraftig grön infrastruktur och blåstruktur med rik biologisk mångfald ska upprätthållas och stärkas. Funktioner med regional betydelse for den biologiska mångfalden ska särskilt beaktas.

- Utvekklingen av urbana ekosystemtjenster ska integreras i stadsbyggandet. Møjligheter till mångfunktionella ytor ska tas tillvara.

STADSTYP (ung. eksploaterigstal)	Landfria/inv (privat och off.)	Privat fria (gård/tomt)	Off. fria inom 200 meter	Off. fria inom 500 meter	Off. fria inom 1-2 km
Smågårdskvarter (1,5-3)	30 kvm/inv	20 kvm/lgh	1 ha	5 ha	30 ha
Storgårdskvarter (1-2)	40 kvm/inv	30 kvm/lgh	1 ha	5 ha	30 ha
Små lamellhus (0,5-1)	60 kvm/inv	40 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	50 ha
Stora lamellhus (1-2)	50 kvm/inv	30 kvm/lgh	1 ha	5 ha	50 ha
Trädgårdstad (0,5-1)	100 kvm/inv	50 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	70 ha
Villastad (0,1-0,5)	100 kvm/inv	50 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	70 ha

Minimirekommendationer for kvantitativ tilgang på privat og offentlig friyta i nom gangavstand:

Utklipp fra Sociotophandboken: Handboken är ett stöd for stadsplanerare som använder sociotoper med tillhörande arbetsmetoder i sitt arbete.

Malmö

Grön stad

STRATEGIER

- Malmøs park-, natur- og vattenmiljøer ska värnas, utökas og deras rekreativa og biologiska kvaliteter förbättras. Stor restriktivitet ska gälla for att ta gröna og blå miljöer i anspråk for andra ändamål. Tillgång till stadens grönbå nätverk ska förbättras genom att förstärka, förlänga og knyta samman strukturerande grönbå huvudstråk og utveckla ett finmaskigt nät av gröna kopplingar.
- Malmøs stadsmiljø ska bli grönnare og andelen hårdgjord yta i staden ska minska. Antalet träd ska kraftigt öka, med fokus på stor täckning av trädkronor, särskilt på stadens gator og torg, bland annat genom prioritering framfor andra funktioner i gaturummet. *Befintliga träd ska värnas, särskilt fullvuxna träd eftersom de har störst positiv effekt på miljø og människor.* Kommunen ska verka for mer grönska på kvartersmark.
- Malmö ska ha en mångfald av små og stora parker, naturområden og torg strategiskt placerade og jämnt fördelade. Kvalitet og tillgänglighet till existerande parker ska förbättras. Multifunktionella lösningar som gynnar flera olika ekosystemtjenster ska eftersträvas.
- Nya parker ska lokaliseras integrerande i stadsstrukturen for tillgänglighet og närhet og i första hand placeras som samlande stadsrum där bebyggelsen vänder sin framsida mot parken. Nya parker ska lokaliseras med så liten bullerstörning som möjligt og inte som *små lågsträckta områden längs vägar.* Framtidens stora parker og naturområden ska dimensioneras og lokaliseras.
- Stadens gröna rum ska planeras for samutnyttjande med utformningar som motverkar konflikter mellan olika användargrupper og intressen i tid og rum.

Platser for møten

STRATEGIER

- Attraktive og trygge møtesplasser av varierende slag skal finnes i alle delene av byen. Malmö kommune skal arbeide for at offentlige plasser i byrommet inviterer til møter mellom mennesker.
- Stadsdelene utenfor innerstaden med mangel på gode møtesplasser, sosialservice og kommersielle lokaler skal i forbindelse med ny bebyggelse kompletteres med eksempelvis bedre offentlige byrom, flere arbeidsplasser og kommersielle lokaler.
- Malmö kommune skal arbeide for etablering av informelle ikke-kommersielle og fleksible møtesplasser. En tillatende holdning skal anerkennes for å fremme gode initiativ for spontane og tilfeldige plasser for aktivitet og møter. Et aktivt samarbeid mellom kommunen og ideelle organisasjoner, næringslivet og universitetet kan gi nye konsepter for møtesplasser.
- Genus- og mangfoldsperspektiver skal tas hensyn til ved planlegging og utforming av nye møtesplasser. Eldres og barns behov skal prioriteres.

Grønne og blå miljøer for rekreasjon og helse

STRATEGIER

- Tilgang til park og naturområder skal øke for å underlette et aktivt friluftsliv for alle. I befintlig bymiljø skal tilgjengeligheten til store parker forbedres gjennom grønne forbindelser. Prioriterte grønne og blå stråker skal sikres og tilgjengeligheten forbedres. Tiltak i områder der mange mennesker påføres skal prioriteres.
- Malmöbornas tilgang til rofylte grønne og blå miljøer skal øke. Befintlige plasser med god lydmiljø skal bevares og bullernivåer i utsatte grønne og blå miljøer skal reduseres. Nye parker skal plasseres i bullerutsatte områder.
- Grønne nærmiljøer ved bosteder, skoler, barnehager, vurdere og utformes slik at behovet tilfredstilles for grupper som ikke har mulighet til å ta seg lange strekker, eksempelvis funksjonshemmede, eldre og barn.

6. PRESENTASJON AV UTVALGTE VEILEDERE

I de senere år er det utarbeidet en rekke veiledere. Sist i dokumentet finnes en omfattende litteraturliste. Vi presenterer her et utvalg av veiledere fra Oslo, Akershus, Bergen og København samt enkelte generelle tematiske veiledere.

Oslo og Akershus fylkeskommune

Veileder – Grønn grense, juli 2018.

Mål og hensikt

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører, for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen er resultat av en bred politisk og faglig prosess. Prosessen har vist at veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom stat, fylker og kommuner endrer kurs og samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.


Hensikten med denne veilederen er å følge opp intensjonene i den regionale planen og vise hvordan kommunene kan planlegge for en konsentrert utvikling. Veilederen gir en anvisning til å styre framtidig vekst til de prioriterte vekstområdene ved å definere en GRØNN GRENSE i kommuneplanens arealdel. Dette er en oppgave for kommunene som er satt opp i handlingsprogrammet i den regionale planen (H3).

Sterkere tettsteder med konsentrert utbygging

Konsentrert utbygging styrker tettstedene og gir bedre grunnlag for service og handel. Dermed kan innbyggere få et bedre tjenestetilbud, og flest mulig kan nå daglige aktiviteter innenfor gangavstand, samt ha lett tilgang til det regionale transporttilbudet. Videre vekst, i form av utbygging til bolig-, nærings- og tjenesteformål, bør derfor i stor grad konsentreres i prioriterte vekstområder, i bybåndet og i de regionale byene.

Målet om en konsentrert utbygging skal konkretiseres og synliggjøres i det sentrale styringsdokumentet for arealplanlegging i hver enkelt kommune. Dermed legges et grunnlag for planmessig å utvikle eksisterende utbygde tettstedsområder innenfra, samt begrense videre byspredning. Med en langsiktig GRØNN GRENSE inntegnet på kommuneplankartet oppfyller kommunen retningslinje R8 i den regionale planen.

Ambisjonen i den regionale planen er en kraftig kursendring fra den planlegging som tidligere var rådende. Heretter skal det aller meste av framtidig utbygging planlegges i sentrum og ikke i periferi. I retningslinje R3 får kommunene i oppgave å legge til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I veilederen presenteres fem trinn som kommunene anbefales å gå gjennom for å definere en langsiktig GRØNN GRENSE i sin kommuneplan: (1) Finn analyseområdet. (2) Regn ut hvor mye som nå er utbygd. (3) Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs. (4) Vurder potensialet for videre utbygging. (5) Tegn opp GRØNN GRENSE på kart.

 **METODIKK**

Veileder – Grønn grense

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL
OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Illustrasjon: Veileder - Grønn grense

Oslo og Akershus fylkeskommune

Veileder. Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet

Denne veilederen kan ses på som en fortsettelse av veilederen om avklaring av «grønn grense». Den er skrevet fra et regionalt ståsted og er rettet mot å gi rådgiving for kommunal planlegging. Innfallsvinkelen er «hvordan sikre by- og nærmiljøkvaliteter», og veilederen dreier seg først og fremst det prosessuelle og hvilke tema som bør diskuteres innenfor hvilken ramme. Veilederen overlater kvantifiseringene i hovedsak til det kommunale nivået.

Når det gjelder prosessavklaringer skiller veilederen klart mellom hvilke tema som skal behandles på kommunenivå, på områdenivå og gjennom detaljregulering. Generelt sett blir «områdenivået» pekt ut som spesielt viktig.

Veilederen er tredelt:

1. Den diskuterer bykvalitet; «Slik forstår denne veilederen begrepet bykvalitet» og definerer kvalitetsdimensjonene: Effektiv arealutnyttelse. Flerfunksjonalitet. Sosiale fellesskap. Grønn mobilitet. Natur og lokalt særpreg. Byggenes kvalitet og karakter. Veilederen har en samfunnsfaglig og i mindre grad planfaglig og arkitektfaglig innfallsvinkel. Man er ikke spesielt opptatt av morfologi, arkitektur og bokkvalitet.
2. Veilederen gjennomgår 6 steder i Akershus som for å eksemplifisere problemforståelse, utfordringer, og planforslag.
3. Den tredje delen av veilederen gir konkrete råd om «hvordan legge til rette for fortetting med bykvalitet. Hvilke prosesser og virkemidler kan benyttes? Og gir anbefalinger på regionalt nivå, kommunalt nivå og områdenivå.

VEILEDER

FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Illustrasjon: Veileder – Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet.

Norsk Eiendom

Håndbok i bærekraftig stedsutvikling 2018.

Denne håndboken er utarbeidet på initiativ fra Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse og Grape Architects. Innholdet er kvalitetessikret av fagmiljøer i Asplan Viak, Link Arkitektur og Cowi.

Formålet er å gi eiendomsutviklere innføring og innsikt i temaet bærekraftig stedsutvikling, samt å komme med konkrete tips i arbeidet med utvikling av eiendom. Den tar utgangspunkt i en eiendomsutviklers ønske om å utvikle enkelte tomter innenfor en områderegulering.

Hovedfokus i håndboken

Veien til bærekraftig stedsutvikling er ikke lineær, og det finnes ingen korrekt og magisk oppskrift som løser utfordringer forbundet med temaet. Metode og fokus må tilpasses det konkrete stedet. Bærekraftig stedsutvikling er basert på en bredde av komplekse og tverrfaglige tema, strekker seg over lang tid og kan berøre flere grunneiere. Arbeid med område- og stedsutvikling bør derfor alltid bygge på Bygg21's arbeid med.

10 Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Felles grunnlag og forståelse for kvalitetsprinsippene vil skjerpe fokus for alle parter involvert i utviklingen av et område og gi et felles vokabular som forenkler kommunikasjon og fremmer dialog.

I denne håndboken, har vi valgt å fokusere på tre temaer som dekkes av kvalitetsprinsipp 1, og som ansees som viktige tema som både utvikler og kommune bør adressere særskilt. Disse sikrer at den sosiale dimensjonen får plass i tillegg til miljø og økonomi (4 og 5 i illustrasjonen). Kombineres dette med en god dialog som inngang til å utvikle forslag til en stedsutvikling, vil sjansene øke for å lykkes med god stedsutvikling for alle interessegrupper.

Dette er tema som vanligvis ikke står høyt i fokus i planprosesser, men som viser seg å være suksessfaktorer for å skape felles eierskap for og ansvar til et prosjekt. Tanken er at avklaringer og felles målsettinger for et prosjekt rundt disse temaene bør løftes så tidlig som mulig. Dette vil igjen gi økt evne til å tåle 'støy' og diskusjon i en tidlig fase og resultere i felles og bred forankring mellom alle involverte parter. Viljen til å investere tid og penger i en tidlig fase vil gi uttelling i form av en mer forutsigbar og effektiv planleggingsprosess.

- 1 Identitet
- 2 Fellesskap
- 3 Mangfold
- 4 Miljø

Dialog



E R Æ R
T I G F



Illustrasjon: Håndbok i bærekraftig stedsutvikling

Oslo kommune

Arkitekturpolitikk. En bærekraftig by det er godt å leve i, 28. mars 2019.

Oslo som by og hovedstad har en sterk egenart og identitet som er knyttet til byens landskap, de bygde omgivelsene og naturens rolle i byen. Oslos særpreg består av byens historiske og naturøkologiske kvaliteter, unike byområder og enkeltbygg. Framover skal Oslos utfordringer knyttet til vekst og klima løses, og Oslo skal være et godt sted å leve i for alle. Det er et premiss for byrådet at byens vekst skal gjøre Oslo til en enda bedre by for enda flere, enn det den er i dag.

Arkitekturpolitikken for Oslo er forankret i byrådets overordnede mål om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Arkitekturpolitikken skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levekår og oppvekstforhold for alle.

Arkitekturpolitikken skal fungere som beslutningsgrunnlag for prioritering og oppfølging av arkitekturpolitiske innsatsområder og mål. I tillegg skal arkitekturpolitikken være et verktøy som kan brukes i dialog med byggherrer, arkitekter og planleggere, samt offentlige etater, eiendomsforvaltere og befolkningen for øvrig.

Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås.

Visjon

Oslos arkitektur skal bidra til en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Vi skal legge til rette for en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med nyskapende, utfordrende og utprøvende byggeprosjekter. Vi skal gjennom det vi bygger, sikre bedre levekår og økt livskvalitet for både innbyggere og besøkende. Dette skal vi gjøre samtidig som vi sikrer arkitektonisk og økologisk kvalitet, og et godt samspill med byens egenart.

Arkitekturpolitikken skal bidra til dette gjennom fire innsatsområder:

- A. Klimasmart hovedstad med arkitektonisk egenart
- B. En by med gode møteplasser, fellesrom og forbindelser
- C. En by med arkitektur for mangfoldige og skapende bo- og næringstilbud
- D. En by som mobiliserer folk til samskaping

Forslag til oppfølging av arkitekturpolitikken

Til målene som følger innsatsområdene er det også forslag til oppfølging for arkitekturpolitikken. Disse støtter opp om målene og gir retning for hvordan vi sammen som kommune, utbygger eller privat aktør kan bidra til å konkretisere arkitekturpolitikken. Arkitekturpolitikken inkluderer også et vedlegg som omhandler hvordan kvalitet i bomiljøet kan oppnås, «Kvalitetsprogram for godt bomiljø i Oslo». Kvalitetsprogrammet skal være et hjelpemiddel for å heve nivået på kvalitet i bred forstand for boligbyggingen og vise hvordan vi kan tilrettelegge for en menneskevennlig og klimavennlig by.

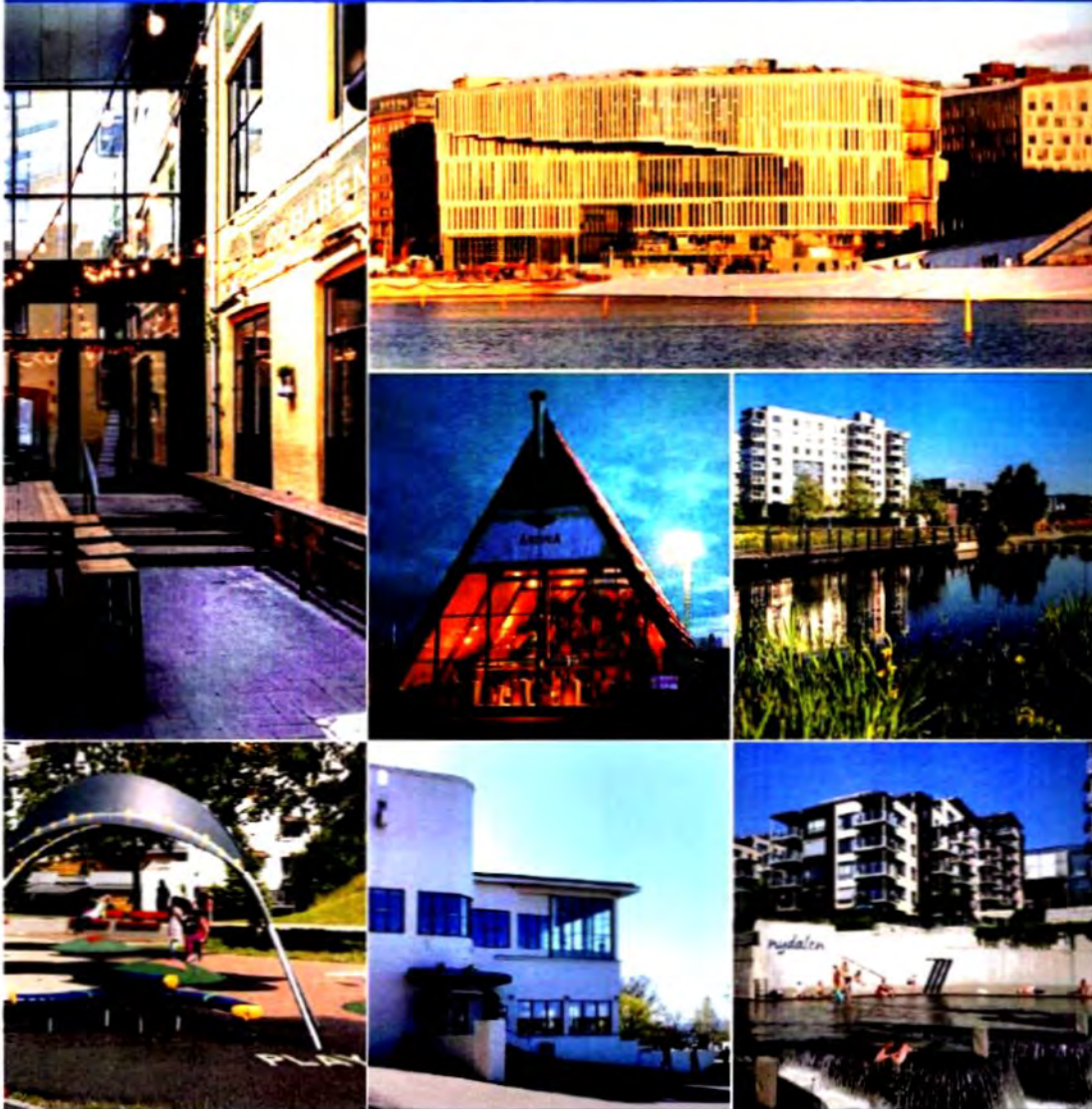


Oslo kommune
Byrådet

Utkast
28. mars 2019

Arkitekturpolitikk for Oslo

En bærekraftig by det er godt å leve i



Illustrasjon: Arkitekturpolitikk for Oslo, Oslo kommune

Oslo kommune

Stedsanalyser, Veileder for plan- og byggesaker, januar 2015.

Hensikt

Plan- og bygningsetaten utarbeider stedsanalyser ved behandling av alle innsendte regulerings-planer. Det primære målet er å sikre god sammenheng mellom byens overordnede romlige strukturer og enkeltprosjektene, og stedsanalysen utgjør grunnlaget for dialogen med forslags-stillere om handlingsrommet for enkeltprosjektene.

Hensikten med denne veilederen er å etablere en hensiktsmessig begrepsbruk og en praktisk og systematisk fremgangsmåte for å gjennomføre og dokumentere stedsanalyser med konkrete anbefalinger for enkeltprosjekter. Veilederen skal også inspirere til faglig fordypning og drøfting.

Veilederen er primært utarbeidet for bruk i Plan- og bygningsetaten, men den vil også være tilgjengelig for andre interesserte.

Bakgrunn

I 2014 ble behandlingsprosedyrene for innsendte planer endret for å oppnå redusert behandlingstid og bedre tilrettelegging for dialog i behandlingsprosessen. Endringen medfører blant annet at det skal utarbeides stedsanalyser for innsendte forslag. Analysen skal legges til grunn for saksbehandlingen og for dialogen mellom forslagstiller og etaten. Når forslagstiller ber om oppstartsmøte for et nytt planforslag, skal det foreligge en konseptskisse og stedsanalyse for planforslaget. Til oppstartsmøtet skal Plan- og bygningsetaten selv utarbeide en stedsanalyse med etatens føringer for planen.

For Plan- og bygningsetaten er stedsanalysens primære mål å sikre bedre fysiske sammen-henger mellom byens overordnede romlige struktur og enkeltprosjekter. Stedsanalysen er avgrenset til analysen av romlig form og sammenheng mellom fysiske elementer og strukturer. Stedsanalysen skal undersøke stedets egenskaper og egenart og mulighetsrommet for den aktuelle plansak.

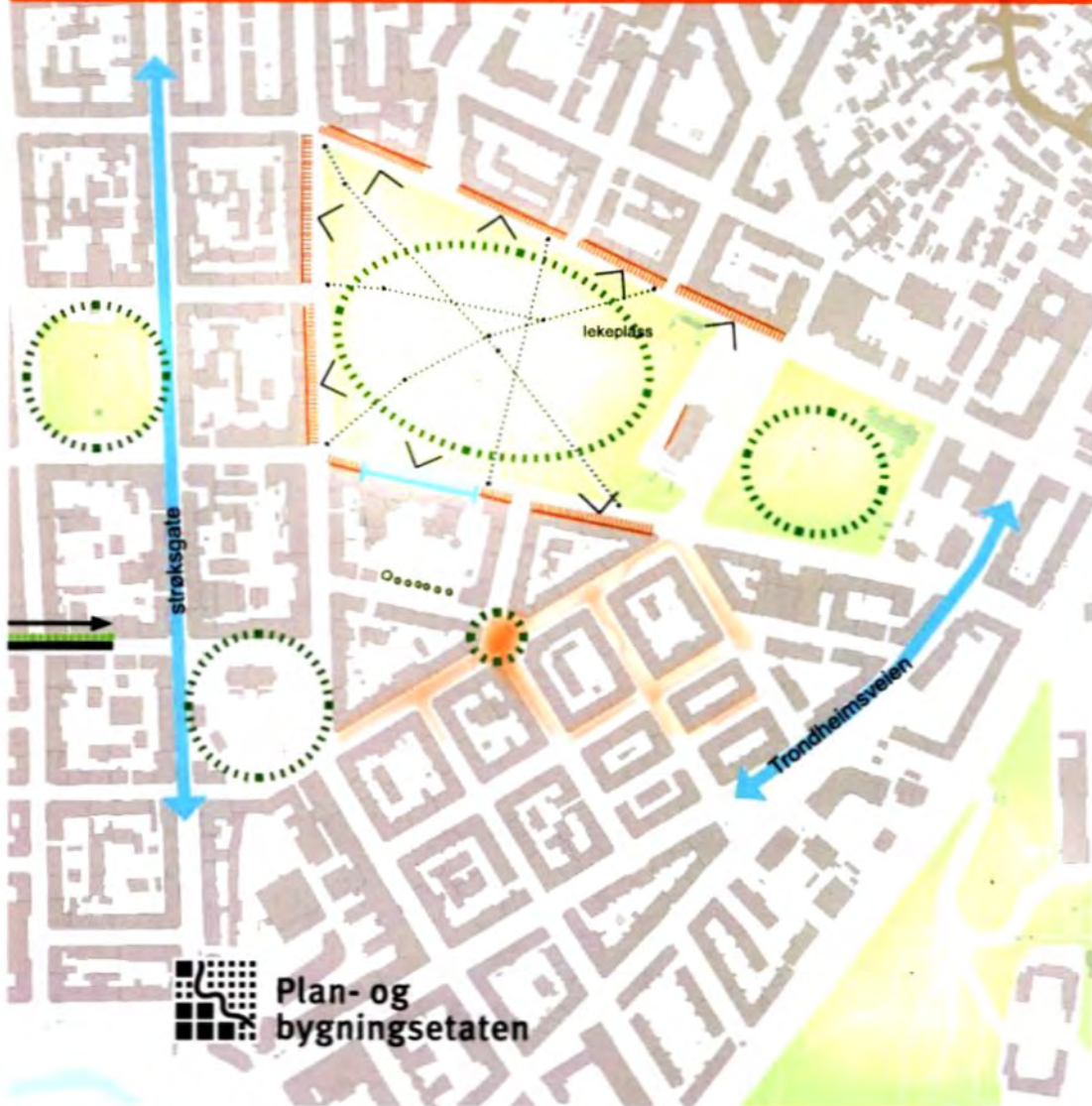
Behovet for stedsanalyser som vurderingsgrunnlag for enkeltplaner forsterkes av pågående transformasjon og fortetting av byggesonen. Enkeltprosjekter som fremmes med mangelfull vurdering av omkringliggende områder kan skape ineffektiv arealbruk, mistilpasninger og urealistiske forventninger som fører til unødige og tidkrevende planprosesser. Det er derfor behov for et hensiktsmessig verktøy som grunnlag for dialog og forventningsavklaring tidlig i behandlingsprosessen.

Veilederen er utarbeidet med støtte i metoder som er kjent i fagmiljøet. Plan- og bygningsetaten har imidlertid lagt vekt på å finne en praktisk og systematisk fremgangsmåte for bruk av steds-analyser i saksbehandlingen. Den tar hensyn til at stedsanalysen skal foreligge i innledende fase av planarbeidet, utarbeides innen fastsatte frister og kunne ut i konkrete prosjektrettede anbefalinger.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Stedsanalyser Veileder for plan- og byggesaker



Illustrasjon: Stedsanalyser, Veileder for plan- og byggesaker, Oslo kommune

Oslo kommune

Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet igjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

Bestemmelser og retningslinjer

Planen angir minste samlet areal for torg og møteplasser til 5% av tiltakets BRA. Planen gir også føringer for arealstørrelser og kvalitet på arealene.




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



 Plan- og
bygningsetaten

Illustrasjon: KDP Torg og møteplasser, Oslo kommune

Oslo kommune

Utearealnormer,

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygg i Oslo, revidert mai 2018.

Formålet med normen

Formålet med normen er å sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekter i Oslo. Normen er utarbeidet i tråd med Rikspolitiske retningslinjer, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08, for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

Oslo kommune ønsker utvikling av byområder hvor folk opplever det som attraktivt å bli boende i alle livets faser, inkl. i barnefamiliefasen. Befolkningssammensetning er ikke statisk, og det er derfor viktig at utearealnormene er robuste nok til å håndtere variasjoner i befolkningssammensetning i de ulike områder og over tid. Dersom det å bo i by er å anse som den mest bærekraftige boformen må byene gjøres attraktive for «alle». Gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil bidra til en variert og bærekraftig byutvikling for alle og motvirke byspredning.

Kvaliteten i boligfortetting er avhengig av at uteromskvalitetene etableres samtidig med nybygg. Utearealkvaliteter er knyttet til prosjektutforming og komposisjon av bygningsvolum og uterom i det enkelte boligprosjektet. Premisser for kvaliteter i utearealer legges tidlig i planleggingen. Det er vanskelig å sikre sol, lys og arealstørrelser etter at boligprosjektet er ferdig prosjektert. Derfor kan rammer og normer fra det offentlige side bidra til at utearealkvaliteter hensyntas tidlig i planleggingen fra forslagsstillers side, og sikre at dette blir sentrale kvaliteter i framtidens boligprosjekter i Oslo. Normen bidrar også til å tydeliggjøre hvilke kvaliteter kommunen ønsker å oppnå, og bidrar derfor til økt forutsigbarhet i samspillet mellom kommunen og utbyggere i saksbehandlingen.

Planen er ikke politisk vedtatt og brukes som et veiledende dokument av Plan- og bygningsetaten i plan- og byggesaker.

Normens oppbygging

Normen er bygget opp i 6 deler:

1. Områdetyper
2. Arealnorm
 - størrelse på felles uteareal i forhold til boligareal m² BRA (MFUA)
 - fordeling av felles areal på terreng/lokk og på tak
 - minste samlet areal for aktiviteter og lek (SFUA)
3. Rommelighetsnorm
 - avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal
 - % solbelyst areal i ulike områdetypene
4. Utformingsnorm
 - ulike utformingskriterier for å sikre kvalitet og differensiering i bruk av arealene
5. Vurderingskriterier ved avvik fra normen
 - det kan vurderes avvik der det er høye bevaringsverdier eller der bebyggelsesstrukturer er førende for plassering av ny bebyggelse
6. Dokumentasjonskrav
 - det skal i hver sak dokumenteres hvordan utearealnormens ulike deler er oppfylt



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for området utvikling

Revidert mai 2018

Utearealnormer

Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i Oslo



Plan- og
bygningsetaten

Illustrasjon: Utearealnormer, Oslo kommune

Oslo kommune

Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, juni 2018.

Blågrønn faktor

Byens blågrønne strukturer skal videreutvikles og forbedre byens evne til å ivareta nedbør, overvann og naturmangfold og tilrettelegge uteareal for et rekreativt byliv med renere luft og redusert støy.

Normen for blågrønn faktor i Oslo gjelder for arealplaner og byggesaker med nye boliger i byggesonen i Oslo kommune. Så lenge boliger inngår gjelder normen også for bebyggelse med blandet formål. Kommunen arbeider videre med sikte på å utvide normen med andre typer arealformål.

Oslo-metodikken for utregning av blågrønn faktor er en modifisert utgave av en tidligere versjon i regi av prosjektet Framtidens byer, som igjen bygget på utenlandske erfaringer. Metoden består av å regne ut faktortall for ulike typer planlagte blå og grønne tiltak i et byggeprosjekt. De aktuelle tiltakene fremgår av et eget regneark som inngår i normen. Summen av faktortall fra hvert enkelt tiltak delt på tomtens areal gir Total blågrønn faktor (total BGF) for prosjektet, og normen inneholder minimumsnormtall for total BGF.

Formelen:

$$\frac{\sum \text{Tiltakene i regnearket}}{\text{Tomteareal}} = \text{Total BGF}$$

Normen skiller mellom prosjekter i tett by og åpen by. Metoden forutsetter bruk av et regneark som inneholder de viktigste tiltakene for å styrke byens blågrønne struktur. Det kan velges fritt mellom tiltak i dette regnearket forutsatt at det samlede normtall, total BGF, blir tilstrekkelig. I denne forenklede metodikken for Oslo, er antall tiltak redusert ved at enkelte tiltak er tatt ut og andre slått sammen.

Normen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker for boliger eller med innslag av bolig, se retningslinjer om blågrønn faktor til kommuneplanens bestemmelse 4.2 om overvann og 6.2 om vann og vegetasjonskvaliteter. Oppfyllelse av normtallene skal sannsynliggjøres i arealplansaker og dokumenteres i de byggesakene der det kreves utomhusplan. Er det ikke behov for utomhusplan, håndteres byggesaken uten bruk av BGF-norm og etter ordinært regelverk for blant annet håndtering av overvann.

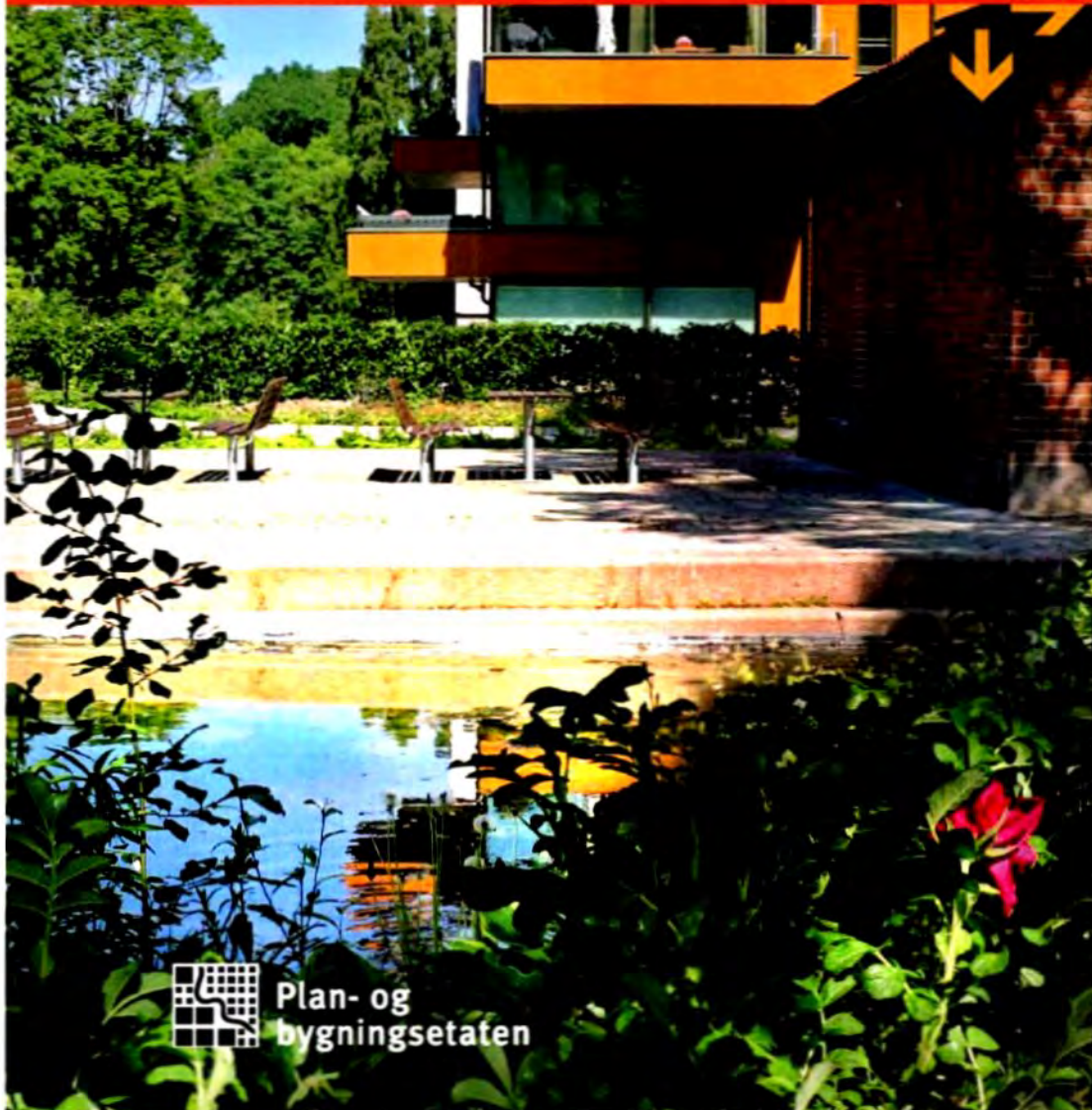
Verktøyet for beregning av blågrønn faktor med veiledning er digitalt tilgjengelig på Oslo kommunes nettsider: *Veiledere, normer og skjemaer*



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forslag
8. juni 2018

Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo



Plan- og
bygningsetaten

Illustrasjon: Utearealnormer, Oslo kommune

Bergen kommune

Arkitektur +, Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen, utkast 01.04.2019.

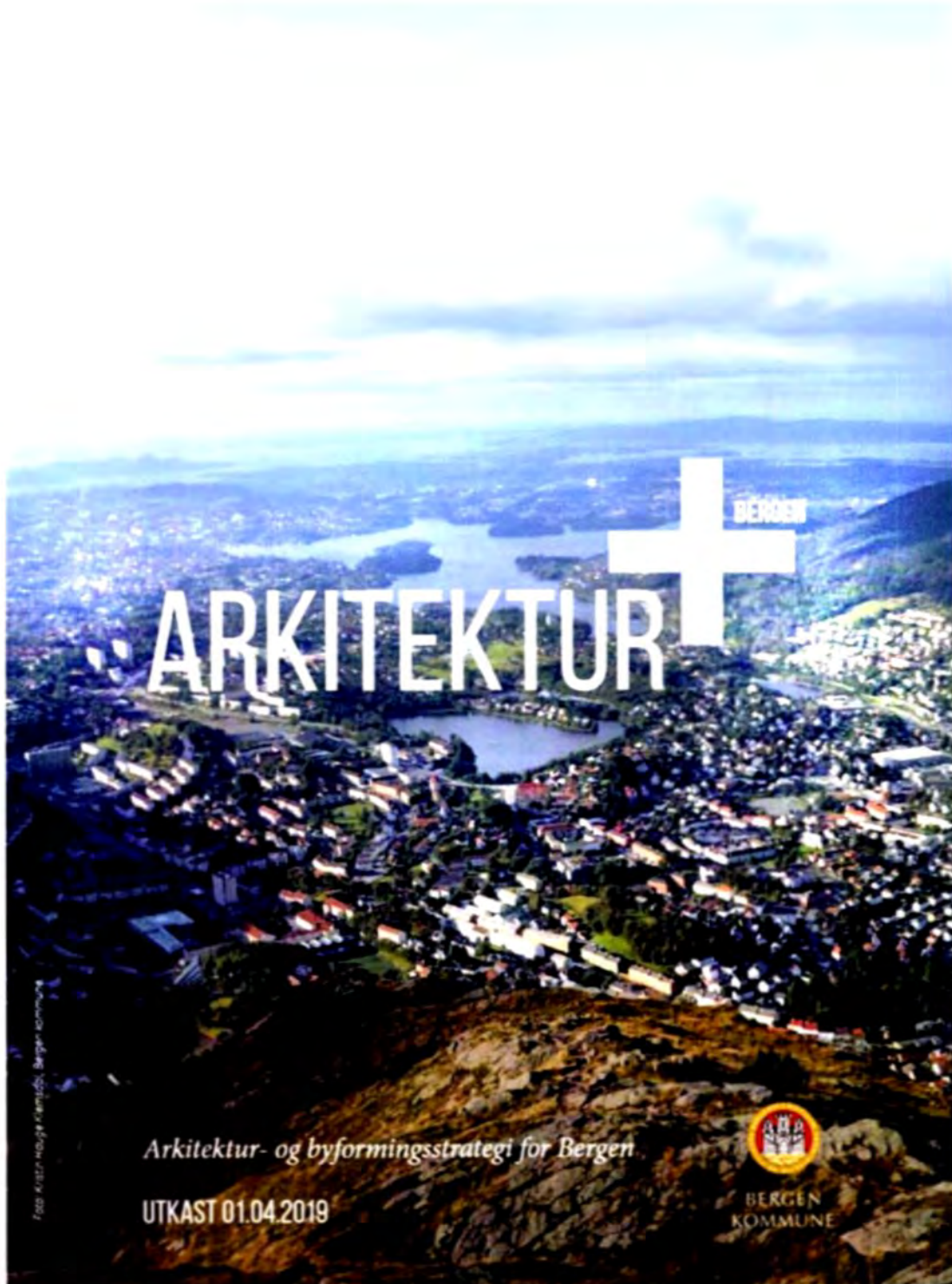
Høsten 2018 fikk Byarkitekten en bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling om en plan for gjennomføring av rulleringen av Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen 2011–2017. Siden det har etaten jobbet målrettet for å skape forståelse for arkitekturens betydning, og hvordan arkitektur er et viktig verktøy for å nå Bergen kommunes overordnede samfunns mål.

Bred medvirkningsprosess

Arkitekturstrategien har vært utarbeidet i en bred medvirkningsprosess med aktører både internt i kommunen og med eksterne aktører innenfor byutvikling. Det har vært avholdt arbeidsmøter med sentrale aktører som skal være med å bruke strategien i praksis. Et eget møte i Bergen arkitektforening ble avholdt med innspill fra arkitektkontorene over temaet "Bergens særpreg og arkitektur".

Hva er god arkitektur?

"Arkitektur +" skal være en felles diskusjonsplattform mellom kommune og utbyggere, og resten av aktørene i byutviklingen. Strategien skal tydeliggjøre hva Bergen kommune mener med "god arkitektur", og retter fokus på arkitekturens virkning.



Illustrasjon: Arkitektur Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen

Bergen kommune

Veileder for innledende byanalyse, november 2018.

Hensikt

I 2018 kom ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, der det innføres mer detaljerte krav til den innledende fasen i planarbeid. Formålet er tidlig å klarlegge premissene for å skape forutsigbare og effektive planprosesser.

Tydelige krav tidlig i prosessen er viktig for å oppnå målet om saksbehandling med god kvalitet. Byrådet la høsten 2017 nytt forslag til kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ut til offentlig ettersyn. Arealdelen innfører stedsanalyse som et virkemiddel for å oppnå god byutvikling. Med krav til en innledende stedsanalyse ønsker Bergen kommune å bidra til bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, samt oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter.

Veilederen skal beskrive en praktisk fremgangsmåte for utarbeidelse av stedsanalyse i en innledende fase i saksbehandlingen. Analysen baserer seg i stor grad på bruk av temakart fremfor mer omfattende beskrivelser.

Bakgrunn til veilederen

Som forarbeid til rullering av kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en utredning om Bergensk byskikk og byggehøyder. Utredningen beskriver Bergens bykultur og særegne fysiske kvaliteter. "Bergens byskikk og byggehøyder" foreslo stedegen byromsanalyse som metode for å få frem de viktigste lokale elementene i landskapet og kulturhistorien.

Byromsanalysen skulle sikre at en sammenhengende byromsstruktur ga premisser for hovedgrepet i alle nye byggetiltak.

Utredningen ble fremmet som prinsippsak (22/17) for bystyret og behandlet i møtet 25.1.2017. Vedtaket inneholdt flere punkt som er lagt til grunn for utforming av forslag til ny kommuneplanens arealdel, blant annet:

- Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg. Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreget som forsterker og videreutvikler stedets profil.

Plan- og bygningssetaten utarbeidet forslag til en veileder for byromsanalyser bestående av fire tema; oversikt over analyseområdet, landskap og historie, kommunikasjon og målpunkt; byromsanbefaling.

I behandlingen av forslaget til ny KPA (KPA 2018), vedtok byrådet å satse på en mer omfattende stedsanalyse fremfor en byromsanalyse. Stedsanalysene skal gjøres mer dekkende for å ivareta helhet i planleggingen. Analysene skal, i tillegg til temaene over, også innbefatte analyse av behov for samfunnsservice (skole, barnehage, kultur og idrett, teknisk infrastruktur), og se hen til eventuelle levekårsutfordringer.



Veileder for innledende stedsanalyse

Plan - og bygningsetaten
november 2018



BERGEN
KOMMUNE

Illustrasjon: Veileder for innledende byanalyse, Bergen kommune

Bergen kommune

Bopilot, 3 årig forskningsprosjekt, fram til våren 2022.

Innovasjonsprosjekt om alternative boligløsninger

Bergen kommune ble som 8 av 78 søkere plukket ut til å få midler fra Forskningsrådet. Sammen med Trondheim kommune, NTNU og Sintef skal Bergen se på hvordan kommunen kan være en pådriver for *alternative boligløsninger*.

Bergen og Trondheim kommune står sammen om et innovasjonsprosjekt som skal gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen og dermed bidra til at boliger og boområder i større grad kan være med å løse sosiale utfordringer.

Verdiskapingen ligger i å virkeliggjøre målene nedfelt i kommuneplanenes samfunnsdel knyttet til mangfold, inkludering og bærekraftig hverdagsliv. Når vi kobler kunnskap med forvaltning og politikk sikrer vi de lange linjene for byens utvikling. Derfor er det gledelig at vårt prosjekt har vunnet frem i konkurransen om disse midlene. I Bergen har vi svært gode miljøer på universitetet, høyskolen, NHH og Bergen Arkitektskole. Jeg ser virkelig frem mot å se hva Bergen kommune kan oppnå ved å koble kunnskap og utvikling.

Bygget rundt to pilotprosjekter

Innovasjonsprosjektet er bygget opp rundt to pilotprosjekter: Grønneviken i Bergen og Svartlamon i Trondheim. Begge prosjektene har fokus på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.

Innovasjonen innebærer å styrke kommunens rolle som pådriver for alternative boligløsninger på følgende måter:

- initiere og promotere forbildeprosjekter som både undersøker og viser frem innovative bolig- og gjennomføringsmodeller,
- utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog med boligmarkedet slik at fremtidige boligkjøpere og leietakere i større grad vil kjenne til alternative løsninger og dermed bli i stand til å etterspørre løsninger som støtter opp under de samfunnsmålene som er satt,
- utvikle metoder for samskaping med private boligaktører i prosesser for å etablere nye boligløsninger og etablere nye samarbeidsfora internt i kommunen mellom de ulike avdelingene innen sosial/helse/omsorg/inkludering, teknisk/plan/arkitektur og eiendom/finans og innovasjon.

Grønneviken i Bergen

I Bergen er innovasjonsprosjektet BOPILLOT bygget opp rundt pilotprosjektet Grønneviken. På en kommunal tomt i Grønneviken skal det legges opp til nyskapende løsninger for utvikling av et kompakt og bymessig boligområde med gode fellesareal og fellesskapsløsninger både inne og ute, spesielt med tanke på barnefamilier. Prosjektet legger vekt på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.



Illustrasjon: BOPILLOT er bygget opp rundt utvikling av Grønneviken, et prosjekt for deling og fellesskapsløsninger på denne kommunale tomten.



Illustrasjon: BOPILLOT illustrasjonsprosjekt

København kommune

Arkitekturpolitikk, København, 2018.

København er kommet på verdenskortet i mange sammenhænge. Som en af de grønneste byer, som verdens bedste cykelby og som en by med enormt høj livskvalitet for borgere og besøgende.

Men København er også en interessant by. Et sammensurium af nyklassicistiske og moderne bygninger, strøg, lommeparker og gamle fæstningsværker. København er en kompakt og blandet by, hvor hvert kvarter har sit eget liv og sit eget særpræg. I det hele taget en sammensat arkitektur til en sammensat by. Og det er det, arkitekturpolitikken her skal understøtte og udvikle. Ikke bare fordi det giver en interessant by, men fordi det også giver en by, der er tilpasset det liv, som den enkelte københavnner går rundt i.

København står overfor nogle store udfordringer i den kommende tid. Befolkningstallet stiger, og vi bliver flere og flere, der skal have glæde af byen og bruge byens sparsomme kvadrat-meter. Samtidig skal vi tilpasse byen til flere og voldsommere skybrud, lige såvel som arbejdet på at gøre København CO2-neutral i 2025 sætter sit præg på byens infrastruktur.

Men vi skal se udfordringerne som muligheder for at skabe gode arkitektoniske løsninger, som styrker kvaliteten af byens bygninger, de grønne områder og andre byrum, der alle er med til at højne livskvaliteten for den enkelte.

Af samme grund hedder vores nye politik "Arkitektur for mennesker". Den afspejler, at vi med denne arkitekturpolitik fortsat vil stræbe efter at skabe en by med bygninger og byrum, der sætter mennesket først ved at tage udgangspunkt i menneskets sanser og de menneskelige behov.

At skabe god arkitektur behøver ikke at betyde, at det skal være dyrt at bygge. Tværtimod kan vi få store fordele, hvis vi tænker os om – både os i kommunen og alle på tegnestuerne og i rådgiverfirmaerne. Vi skal bygge med omtanke for klimaet, for byrummet, men i særdeleshed for den hverdag og det liv, som arkitekturen danner ramme for.

Den nye arkitekturpolitik formulerer i forlængelse af Københavns målsætning om en by med ansvar, liv og kant tre temaer for arkitekturen i København: Ansvarligt designet arkitektur; Arkitektur bygget til københavnnerliv; og Arkitektur, der fortæller. Med andre ord levende og interessant arkitektur, der tager ansvar for sin rolle i byen.

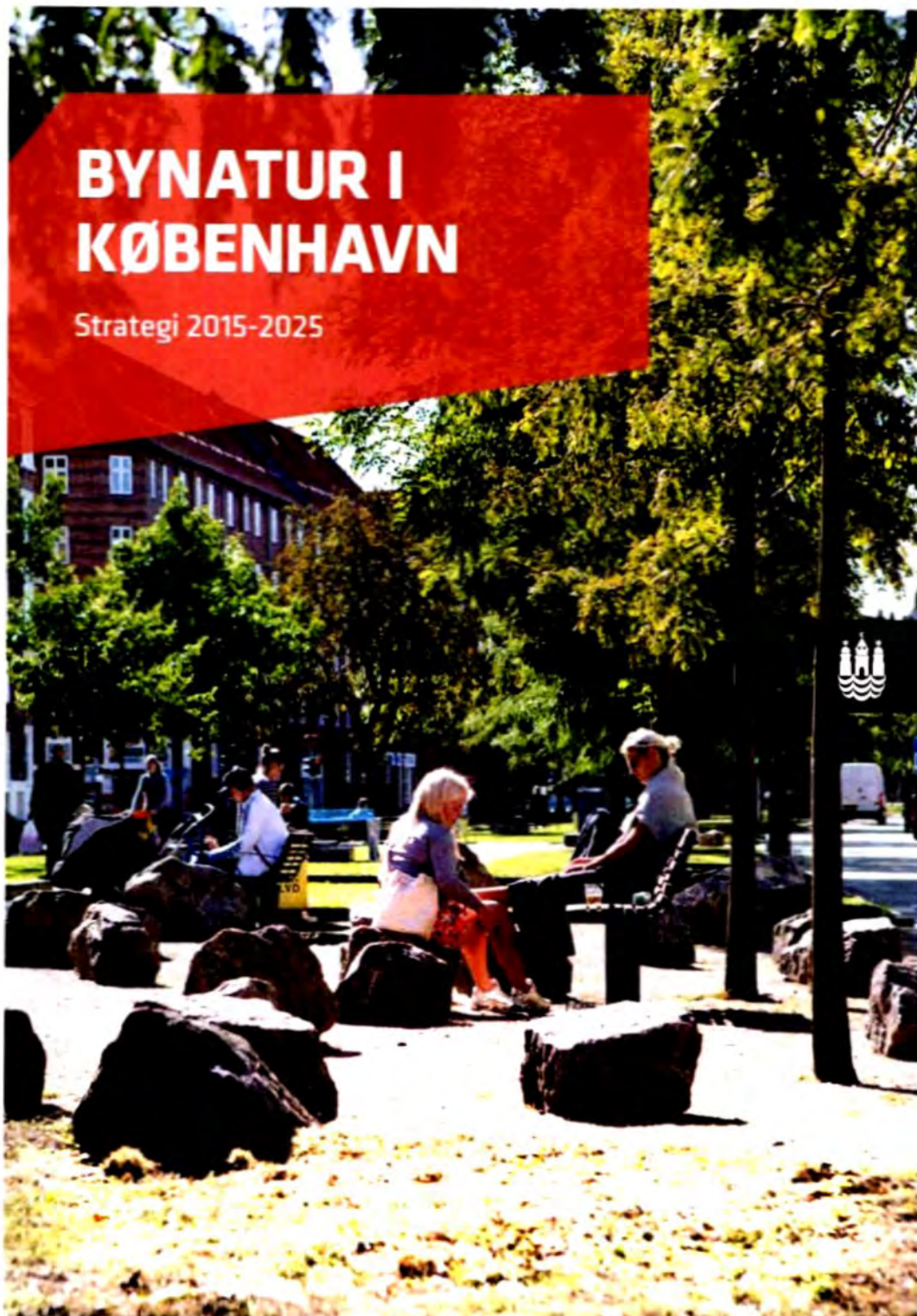
Med denne arkitekturpolitik inviteres bygherrer, borgere og alle aktører i byen til at bidrage til at skabe bygninger og byrum med mennesker i centrum, og dermed bidrage til kvaliteten af det liv, der udfolder sig i byen. Den gode by skabes i fællesskab.

ARKITEKTURPOLITIKK KØBENHAVN 2017-2025

ARKITEKTUR FOR MENNESKER



Illustrasjon: Arkitekturpolitikk, København



Illustrasjon: Bynatur i København

København kommune

Træpolitik, København, 2018-2025

2018.

København skal være en grøn by med en mangfoldighed af grønne byrum og naturoplevelser. I denne sammenhæng spiller byens træer en vigtig rolle. Træerne udgør en vigtig del af byens grønne struktur. De er med til at skabe smukke gadeforløb og give bydele, parker, pladser og gader identitet. Ikke mindst er træerne vigtige levesteder for en række af byens insekter og fugle. Træerne har desuden en afgørende betydning for, om københavnere oplever København som en grøn by.

Københavns befolkningstal stiger fortsat, hvilket skaber et øget pres på byens arealer, bl.a. ved etablering af nye boliger, erhverv, institutioner og cykelstier. Dette har resulteret i, at byens træer ofte har været pladsen til fordel for andre funktioner.

Med denne træpolitik ønsker Københavns Kommune at sikre en prioritering af både nye og eksisterende *sunde træer i København* – dog uden at det hindrer en udvikling af byen. Politikken understøtter kommunens eksisterende målsætning for træer og skal være med til at sikre, at København fortsat opleves som en grøn by. Træpolitikken understreger vigtigheden af byens træer og sætter retning for Københavns Kommunes håndtering af byens træer både på kommunale og private arealer. Københavns Kommune har kun i begrænset omfang mulighed for at håndhæve politikens principper på private arealer, eksempelvis i forbindelse med lokalplaner som indeholder bestemmelser om træer.

Træpolitikken indeholder fem politiske principper for håndtering af træer i Københavns Kommune. Hvordan træpolitikken skal udmøntes i praksis, fremgår af det tilhørende administrationsgrundlag og konkrete retningslinjer for forvaltning af træer i København. Træpolitikken sætter retningen men står ikke i vejen for, at der kan findes gode lokale løsninger i dialog mellem forvaltning og lokaludvalg eller andre interessenter.

TRÆPOLITIKKENS FEM PRINCIPPER

PRINCIP #1

Eksisterende træer i København skal som hovedregel bevares

PRINCIP #2

Eksisterende træer, der fældes, skal erstattes medmindre det ikke er fysisk muligt

PRINCIP #3

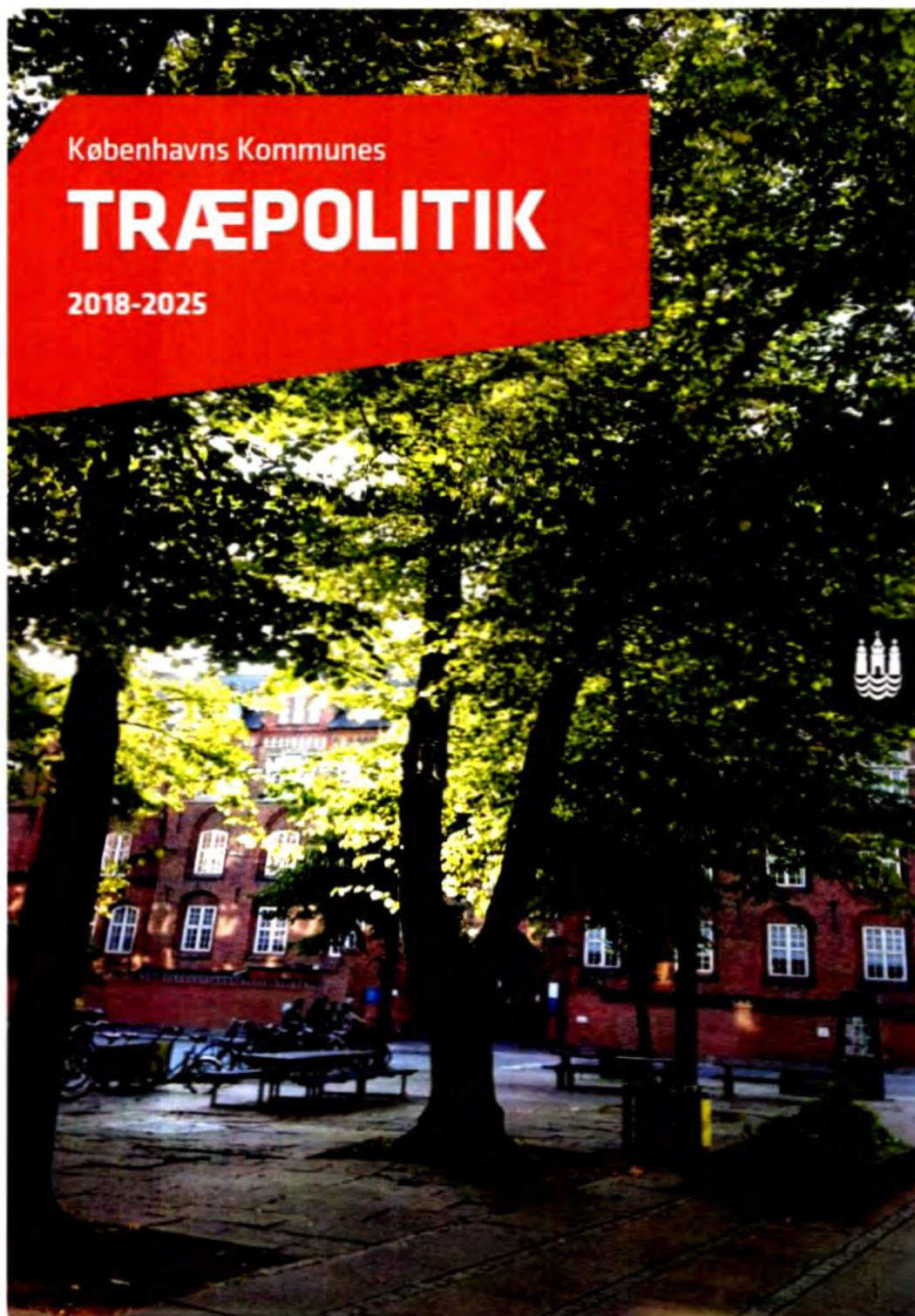
Der skal plantes flere træer i København

PRINCIP #4

Der skal sikres gode vækstvilkår for både nye og eksisterende træer i København

PRINCIP #5

Der skal sikres et varieret træartsvalg i København



Illustrasjon: Træpolitikk, København

København kommune

Trygt og skønt boligområde, København 2014.

En designguide til social bæredygtighed

Forandringer i det fysiske miljø kan øge tryghed, øge det sociale samvær, øge ejerskab, øge glæden ved at bo og gøre et boligområde så attraktivt, at beboerne bliver boende i lang tid.

I materialet her finder du enkle forklaringer på sammenhænge mellem det fysiske og det sociale miljø, og en guide til, hvordan du med fysiske indsatser kan forbedre boværdien og områdets sociale bæredygtighed.

Sådan bruger du materialet

Materialet består af en række løssblade, som hver har en for- og en bagside. Hvert blad behandler et enkelt emne som fx tryghed, ejerskab eller fællesskab og forklarer med enkle tegninger, hvad de fysiske udfordringer typisk kan være, og hvordan det fysiske miljø kan ændres, så der opstår et bedre socialt miljø.

Det vil ikke være alle løssblade, som er relevante for alle boligområder. Områderne er jo forskellige i størrelse, omfang og beliggenhed. Typisk vil der være 3-5 løssblade, som vil være de mest relevante for lige præcis din bebyggelse. Det kan være flere eller færre. Hvilke der er relevante må altid bero på et kendskab til og en forståelse for det enkelte boligområde.

Hvert løssblad kan læses for sig, men spiller også sammen med flere andre løssblade. Hvis man eksempelvis bor i en bebyggelse, som oplever en høj grad af utryghed, kan der være flere løssblade, som er relevante at bruge, og som hver for sig rummer bud på løsninger, der sagtens kan spille sammen.

INDHOLD

- 1 BYSTRUKTUR
- 2 SKALA
- 3 SKALA I UDERUMMET
- 4 ZONEINDELING
- 5 KANTZONER
- 6 EJERSKAB
- 7 KRIMINALITETSFOREBYGGELSE
- 8 BELYSNING
- 9 BEPLANTNING
- 10 ARKITEKTONISK KVALITET
- 11 MIDLERTIDIGHED



Illustrasjon: Trygt og skønt boligområde, København

1#222_0d283de1-adc7-4fb1-aae0-95fd0a5eb2bd_220

København kommune

Kantzoner i København, 2018.

Københavns Kommune har en klar ambition om, at københavnernes skal have mere lyst og flere muligheder for at opholde sig i byen.

70 % af byens liv foregår langs kanten af bygninger – i byens kantzoner, hvor bygningerne møder byen. Derfor spiller udformningen af kantzoner også en helt central rolle i 'Arkitekturpolitik København 2017-2025'.

Gode kantzoner gør det trygt og tillokkende at opholde sig i byens rum, og skaber de fysiske rammer, der giver københavnernes mulighed for at bruge byen mere i hverdagen.

Kantzonerne skal integrere en række praktiske funktioner som eksempelvis cykelparkering, passage for gående og cyklister, udeservering, skybrudssikring etc. og i den eksisterende by er det også primært i kantzonen, vi kan få mere bynatur.

Kantzonen er kort sagt et område, hvor der er kamp om pladsen, og hvor det gælder om at prioritere de vigtigste behov i hver enkelt kantzone.

'Kantzoner i København' præsenterer to overordnede principper og syv retningslinjer. De to principper skal fungere som rettesnor for, hvordan vi arbejder med kantzoner mens de syv retningslinjer fortæller, hvad der skal kendetegne de københavnske kantzoner.

Helt grundlæggende skal den gode kantzone skabe sammenhæng mellem funktionen i bygningens stueetage, det tilstødende byrums flade og bygningens facade. Og så skal udviklingen af kantzonen altid tage højde for omgivelserne – er der tale om en privat bolig på en lukket villavej eller en travl cafe på en strøggade.

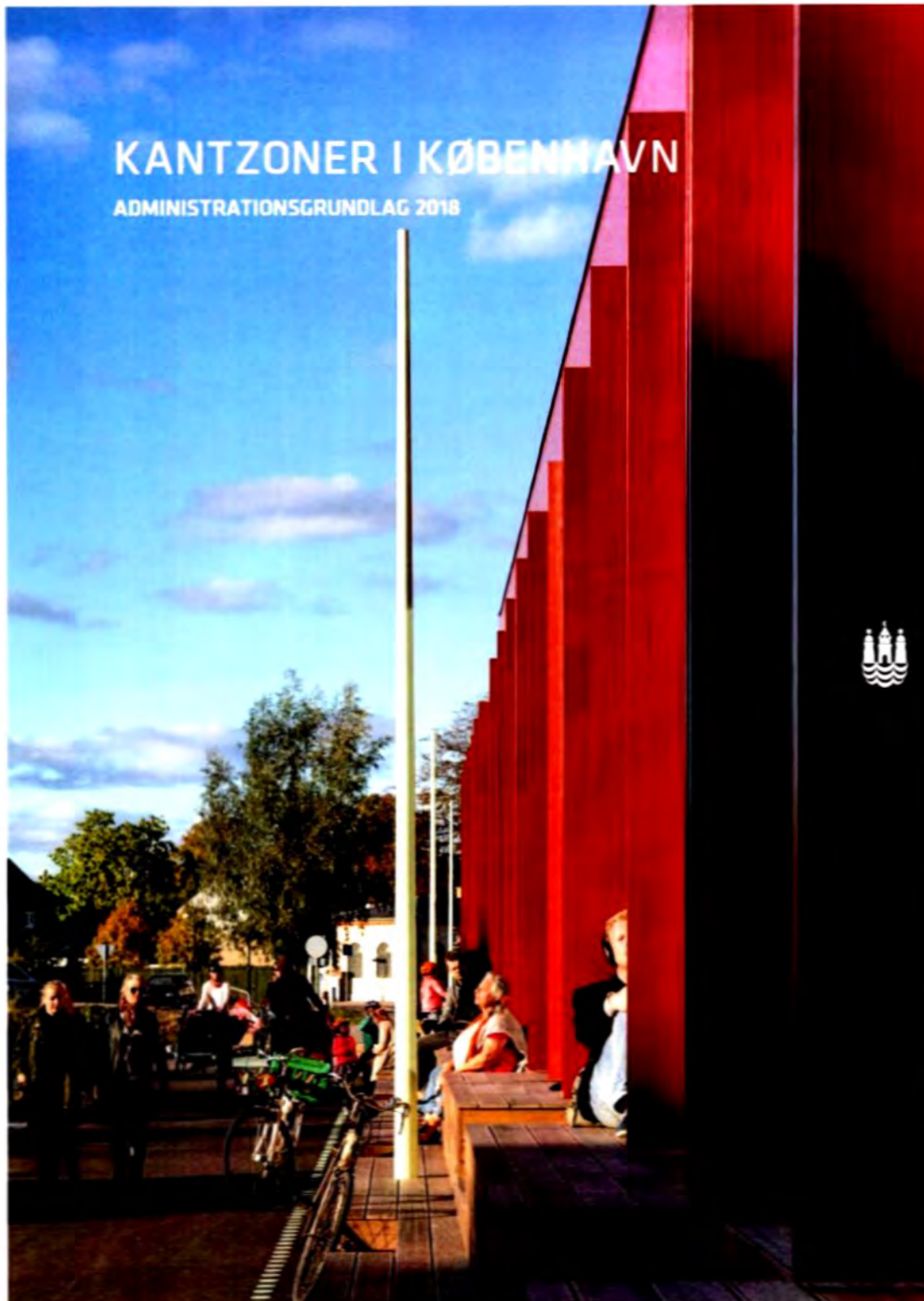
Administrationsgrundlaget skal først og fremmest skabe en klar retning for alle de medarbejdere i Københavns Kommune, der dagligt arbejder med at udvikle byens kantzoner. Det være sig i alt fra planlægning og udvikling af byområder, anlæggelse af nye byrum, myndighedsbehandling af byggeprojekter til drift og vedligehold af eksisterende byområder.

Principperne og retningslinjerne gør sig gældende for alle kantzoner i København, og der kan derfor være vigtig inspiration at hente i denne publikation for bygherrer og private udviklere, der er med til at skabe byen i samarbejde med Københavns Kommune.

Hva er en Kantzone

Møde mellem bygning og byrum:

- Kantzonen er der, hvor bygningen møder byens rum.
- Kantzonen er koblingen mellem byrummets flade, bygningens facade og funktionen i stueetagen.
- Kantzonen kan være privat, halvprivat og offentlig, men handler altid om indretningen af overgangen mellem byrum og bygning.



Illustrasjon: Kantzoner i København

7. LITTERATURLISTE

Kommunal og moderniseringsdepartementet, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019
<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea360c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

Statens vegvesen, *Veileder for helhetlig knutepunktutvikling*, Veileder 01.02.2018
<https://www.ntp.dep.no/Forside/veilder-for-helhetlig-knutepunktutvikling>

Statens vegvesen, AVINOR m.fl. *Nasjonal transportplan 2022-2033, MELLOMSTORE BYOMRÅDER*, Utredningsrapport 15. oktober 2018
<https://www.ntp.dep.no/Nasjonale+transportplaner/2022-2033>

Statens vegvesen, Vegdirektoratae: *Byutredninger, oppsummering av hovedresultat av 8 byutredninger*, Rapport, 25.01.2018
<https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/politikk/for-folkevalgte/presentasjoner-moter-og-seminarer/kommunestyret/statens-vegvesen-alberte-ruud.pdf>

Byvekstavtale mellom Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommune og Staten 2017 – 2023, (undertegnet 15.juni 2017)
https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2017/09/Byvekstavtale-for-Nord-J%C3%A6ren_ENDELIG.pdf

Rogaland fylkeskommune, *Vilje gir vekst, Regionplan for Jæren 2013 – 2040*, Vedtatt 22.10.2013.

Rogaland fylkeskommune, *Regionalplan for Jæren 2050. Felles plan for en bærekraftig og endringsdyktig region*, Høringsutkast, januar 2019

Rogaland fylkeskommune, *Regionalplan for Jæren 2050. Planprogram. Felles plan for bærekraftig byutvikling og en sterk region*, Stavanger, juni 2018

Rogaland fylkeskommune, *Godt leve- og oppvekstmiljø.....*

Rogaland fylkeskommune, *Bomiljø og kvalitet*, Notat 25.08.2017

KAP, Kontor for arkitektur og plan, *Båndbyen Sandnes-Stavanger, aktuell byplanavis*, (Stavanger: KAP, 2019)
<http://www.kap.no/by/b-andbyen-sandnes-stavanger>

Rambøll, *Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling*, 22.03.2017
<http://www.kit-samarbeidet.org/wp-content/uploads/2017/05/2017-03-22-RAPPORT-Ramboll-Kvantifisering-av-arealplaner-i-Storbyene-befolkningsomfordeling.pdf>

Rambøll, *Notat langsiktige arealscenarier*, Rambøll-notat Rambøll 2017. *Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling*, 22.03.2017.

**** Ramboll 2018. Notat langsiktige arealscenarier, Ramboll-notat 1350025059, 02.01.2018. 1350025059, 02.01.2018**

<http://www.jobbreisen.no/Plan-Rogaland/Regionale-planer-og-strategier/Planer-under-arbeid/Regionalplan-Jaeren-2050-Til-politisk-behandling/Kunnskapsgrunnlag>

Trondheimsregionen, Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen, Trondheim 13.2.2015

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/11-politikk-og-planer/planer/regionale-planer/interkommunal-arealplan-for-trondheimsregionen-ikap2.pdf>

**Trøndelagsfylkene, REGIONAL PLANSTRATEGI FOR TRØNDELAG
Utfordringer, muligheter og prioriterte planoppgaver i Trøndelag 2016-2020
Vedtatt i fylkestingene i 2016**

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/11-politikk-og-planer/planer/regionale-planer/regional-planstrategi-2016-2020.pdf>

**Drammen kommune, Forslag til BOLIGMELDING FOR DRAMMEN KOMMUNE.
Forslag datert 24.11.2014**

<https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bolig,%20eiendom%20og%20byutvikling/boligmelding-2014.pdf>

Drammen kommune, BYVEKST MED KVALITET DRAMMEN 2036 – større, smartere og sunnere, Vedtatt av bystyret 18.06.2013

<https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bystrategi/bystrategien-2036.pdf>

**Buskerud fylkeskommune, Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.
Vedtatt av Fylkestinget februar 2018**

<http://www.bfk.no/Documents/BFK/Regionalutvikling/Areal%20og%20transportplan/Horingsdokumenter/Forslag%20til%20Regional%20plan%20for%20areal%20og%20transport%20i%20Buskerud%20-%20horingsutkast.PDF>

**Oppland fylkeskommune, Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
Godkjent i Fylkestinget 15. juni 2016**

<https://www.oppland.no/Handlers/fh.ashx?MIId=2662&FilId=3829>

Lillehammer kommune, Byutvikling 2044. Strategi for areal- og transportutvikling. Utvikling av handlingsprogram. Revidert 02.06.2016

<https://www.oppland.no/Handlers/fh.ashx?MIId=402&FilId=6867>

**Hordaland fylkeskommune, Utviklingsplan for Hordaland. Regional planstrategi 2016-2020,
Vedtatt i fylkestinget 14.12.2018**

<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regional-planstrategi/filer-feb17/regional-planstrategi-2016-2020--saksframlegg-for-fylkestinget.pdf>

Hordaland fylkeskommune, Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028. Vedtatt i fylkestinget juni 2017

https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-under-arbeid/regional-atp/regional-areal-og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17.pdf

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune: *REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS*, Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015

<https://www.akershus.no/ansvarsomrader/samferdsel/samferdselsplanlegging/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus/>

Osloregionens sekretariat, *REGIONALE PLANER I OSLOREGIONEN* – vedtatt eller igangsatt etter 2008, 2015

<http://www.osloregionen.no/wp-content/uploads/ATP-planer-OR-sammenstilling-150130-GS.pdf>

Akershus fylkeskommune, *Samordnet areal- og transportstrategi. ATP – OSLOREGIONEN*, 2016

<https://www.osloregionen.no/prosjekter/areal-og-transport/revidert-areal-og-transportstrategi-vedtatt/>

Akershus fylkeskommune, *Veileder – Grønn grense, metodikk. Oppfølging av Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/?article_id=206276

Litteratur/eksempler metodikk for GRØNN GRENSE, (RP-ATP)

Bærum kommune, *Langsiktig vekstgrense*,

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.aspx?journalpostid=2016235653&versjon=1&variant=A&>

Ås kommune, samleside for sentrumsutvikling, og

Ås kommune, *Planprogram for omregulering av Ås sentralområde*,

https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling_403908.no.html

Ås kommune, *Dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier for Ås tettsted*,

https://www.as.kommune.no/at0/p360/v1/730675_1_1.pdf.7306509052.0_20.pdf

Norsk Eiendom, *Håndbok i bærekraftig stedsutvikling*, (Oslo, Norsk Eiendom, 2019)

<https://www.norskeiendom.org/portfolio-items/handbok-i-baerekraftig-stedsutvikling/>

Asplan viak, *Noen tanker rundt etablering av grønn grense*, pptx, udatert.

<https://slideplayer.no/slide/11876681/>

NIBR, *Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder. Hvordan få til gode prosesser?* (Oslo: NIBR, 2019)

https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3fd54e0029/rapport_b_yutvikling_aas.pdf

Lene Schmidt, *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*, NIBR-rapport 2014:12.

<https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/kompakt-by-bokkvalitet-og-sosial-baerekraft>

Asplan, Viak, Erik Plathe, *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør*, (Kongsberg: NIBR, 2018).

<https://www.ks.no/fagomrader/samfunnsutvikling/samfunnplanlegging/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktor/>

Norsk arkitekters Landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge, *BO- OG BOLIGKVALITET*. (Oslo, 5. april 2017)

<https://www.arkitektur.no/ny-rapport-om-boligkvalitet-fra-arkitektene>

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, *Arkitekturpolitikk for Oslo – En bærekraftig by det er godt å leve i*, (Oslo: Oslo kommune, 2019)

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/byutvikling/arkitekturpolitikk-for-oslo/> gref

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, *Stedsanalyser – en veileder for plan- og byggesaker*, (Oslo: Oslo kommune, 2015)

https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13751/1447710009/Innhold_Plan_2012_bygg_2_og_2_dokument/Byggesaksveileder_2012_normer_2_og_2_skjemaer/Stedsanalyser_2_2_Veileder_2_for_2_plan_2_og_2_byggesaker.pdf

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, *Kommunedelplan for torg og møteplasser*, (Oslo: Oslo kommune, 2015)

https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685/1553524517/Innhold_Plan_2012_bygg_2_og_2_dokument/Overordnede_2_planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan_2_17_3A_2_Torg_2_og_2_moteplasser.pdf

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, *Utearealnormer, Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygg i Oslo*, (Oslo: Oslo kommune, 2018)

https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1303025/152941466/Innhold_Plan_2012_bygg_2_og_2_dokument/Byggesaksveileder_2012_normer_2_og_2_skjemaer/Utearealnormer_2_2_normer_2_for_2_felles_2_leke_2_og_2_uteoppholdsarealer.pdf

Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, *Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo*, (Oslo: Oslo kommune, 2018)

https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13793124/1533051363/Innhold_Plan_2012_bygg_2_og_2_dokument/Byggesaksveileder_2012_normer_2_og_2_skjemaer/Blagronn_2_faktor_2_2_Forslag_2_til_2_norm_2_for_2_blagronn_2_faktor_2_i_2_boligprosjekter_2_i_2_Oslo.pdf

Bergen kommune, Byarkitekten, *Arkitektur og byformingsstrategi* (Bergen: Bergen kommune, utkast 2019)

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten/11689/article/161438>

Bergen kommune, Plan- og bygningssetaten, *Veileder for innledende byanalyse* (Bergen: Bergen kommune, 2018)

https://www.bergen.kommune.no/bk_multimedia/fia/archive/11311/Foredragsbestemmelser_31_515a.pdf

Bergen kommune, Byarkitekten, *Bopilot, 3 årig forskningsprosjekt* (Bergen: Bergen kommune, 2019-2022)

<https://www.arkitektur.no/innovasjonsprosjekt-om-alternative-boliglosninger>
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten/11689/article/16169/>
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byradsavd-for-byutvikling/2263/article/156831>

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Arkitekturpolitikk København 2017-2025* (København: København kommune, 2017)

<https://kk.sites.itera.dk/apps/kek/pub2/index.asp?mode=detalje&id=1010>

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Bynatur København, strategi 2015-2025* (København: København kommune, 2015)

<https://kk.sites.itera.dk/apps/kek/pub2/index.asp?mode=detalje&id=1111>

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Træpolitikk København, 2018-2025 strategi 2015-2025* (København: København kommune, 2018)

<https://kk.sites.itera.dk/apps/kek/pub2/index.asp?mode=detalje&id=1522>

Københavns Kommune, Almene Boliger, Center for Byplanlægning, Teknik- og Miljøforvaltningen, *Trygt og skønt boligområde - En designguide til social bæredygtighed* (København: København kommune, 2014)

<https://kk.sites.itera.dk/apps/kek/pub2/index.asp?mode=detalje&id=1131>

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, *Kantzoner i København*, (København: København kommune, Administrationsgrunnlag 2018)

<https://kk.sites.itera.dk/apps/kek/pub2/index.asp?mode=detalje&id=1819>

Innspill til Regionplan for Jæren 2050

BOMILJØ OG KVALITET - LIVSKRAFTIGE NABOLAG

Forslag til retningslinjer

Utarbeidet av B+E og LPO arkitekter

19.11.2019

INNHold

INNLEDNING	3
DEL 1	4
Utfordringsbildet	5
Kompletteringer og revisjoner av kap.6 i Regionplan 2050.....	6
DEL 2	10
Kap. 6.1 STEDSFORMING	11
Retningslinjer Kap. 6.1 STEDSFORMING	18
Kap. 6.2 BOLIG OG BOKVALITET	24
Retningslinjer Kap. 6.2 BOLIG OG BOKVALITET	26
Kap. 6.3 GODE UTEOMRÅDER	28
Retningslinjer Kap. 6.3 GODE UTEOMRÅDER	28

INNLEDNING

Dokumentet inneholder et forslag til retningslinjer for «Bomiljø og kvalitet – livskraftige nabolag» i Regionplan Jæren 2050. Forslaget er en bearbeiding av tidligere dokumenter diskutert med oppdragsgiver. Denne versjonen er datert 19.11.2019.

Målet med arbeidet er å evaluere og oppdatere gjeldende retningslinjer for tetthet og kvalitet og å utvikle helhetlig veiledning for stedstilpasset urbanisering.

Dokumentet følger strukturen til høringsutkastet til Regionplan for Jæren 2050. Innspillene omhandler **kap 6 «Attraktive, verdiskapende og menneskelige steder»**.

Vår holdning og våre innspill baserer seg på undersøkelser av **utfordringsbildet** i regionen, **dokumentstudier** av plan- og veiledningsmateriale fra sammenlignbare regioner/byer, og erfaringene fra **sammenstilling av ulike kvantitative retningslinjer**.

Bakgrunns materialet er samlet i en egen rapport «**Dokumentstudie**». Drøfting med oppdragsgiver har skjedd gjennom hele prosessen og det er avholdt to innspillmøter med representanter fra kommuner og utbyggere.

Dokumentstudien som tidligere er lagt fram for oppdragsgiver er nå supplert med gjennomgang av danske og svenske komparative eksempler.

Arbeidet omfatter også utforming av **en veileder** som illustrerer bruk av retningslinjene. Denne foreligger bare som et skisseutkast og skal bearbeides videre.

Forslaget omfatter:

- En beskrivelse av dagens utfordringsbilde som er noe endret siden forslaget til Regionplan 2013 – 2040 ble laget. Utfordringsbildet gir et utgangspunkt for videre vurderinger og revisjon av tidligere forslag til retningslinjer.
- En innledende tekst med forslag til relevante kompletteringer av enkelte vurderinger som ligger til grunn for kap. 6 i forslaget til regionplan 2050 vedtatt 1.6.2019.
- I kap. 6.1 Stedsforming foreslås en annen kategorisering av steder i Jær-regionen som utgangspunkt for retningslinjene. Stedsanalyser og vurderinger på områdenivå gjennom bruk av anbefalingskart gjøres obligatoriske som grunnlag for vurdering av prosjekter og utnyttelsesgrad. Det etableres et sett av kvalitative krav. Disse kravene stedstilpasses og etableres som retningslinjer.
- I kap. 6.2 Bolig og bokvalitet understreker vi behovet for kommunal boligpolitikk og foreslår utdyping av bestemmelser knyttet til kvalitets- og prosesskrav.
- I kap. 6.3 Gode uterom åpner vi for områdebestemte krav til utearealer. Det stilles kvalitetskrav om mangebruk i byrom og mer detaljerte prosesskrav.

Utfordringsbildet

Fra studiet av utfordringsbildet i regionen trekker vi enkelte konklusjoner som har betydning for arbeidet med nye retningslinjer:

- Regionen er ikke under et tilflyttingspress. Befolkningsprognoser, boligbehov og utbyggingsbehov er vesentlig lavere enn tidligere.
- Arealtilgangen, basert på kommunale planer, er meget stor, sett i forhold til behovet. Et viktig spørsmål er hvordan situasjonen med lavt utbyggingsbehov og stor arealtilgang reflekteres i regional planlegging og i den kommunale utbyggingspolitikken.
- Det er derfor nødvendig – for å motvirke en dominerende tendens av byspredning – at kommunene gjennomgår og eventuelt reviderer sine arealprioriteringer og tar grep for å etablere gode og markedsattraktive boligprosjekter i sentrumsområdene.
- Ønsket om å styre utbygging mot etablerte sentra bygger dels på intensjonen om å nå nullvekstmålet i privat-biltrafikk, og dels på ønsket om å øke stedskvaliteten gjennom større grad av «bymessighet» (innholdet i begrepet omtales seinere i dokumentet). Generelt sett har den norske diskusjonen om arealbruk, som følge av utbyggingsavtaler, vært fokusert på å sikre høy utbyggingstetthet i arealer med god tilgang til kollektiv transport. Dvs. å etablere minimumsgrenser for arealutnyttelse. Diskusjonen bør dreies i retning av også å ta opp hvilke tettheter og typologier som kan sikre god stedsutvikling som styrker eksisterende kontekster, intensjoner om bymessighet og behovet for gode bomiljøer.
- Dette innebærer at regional utbyggingspolitikk og regionale retningslinjer for tetthet/høyde, utomhusarealer og bokvalitet i noen grad må differensieres, avhengig av det stedet som regional politikk og kvantitative og kvalitative retningslinjer skal anvendes på.
- Utvikling av kommunal boligpolitikk/kommunale boligprogrammer bør være en viktig intensjon i regionale anbefalinger og regional veiledning. En (av flere) mål i denne politikken bør være å sikre områdekvalitet og boliger i sentrale by- og tettstedsområder som er attraktive for familier. Å etablere denne typen boliger som er markedsmessig konkurransedyktige med småhusområdene i boligfeltene, er trolig en nøkkel for å styre ny utbygging inn mot sentrum.
- Vi ser en tendens til at kommunens rolle i utbyggingspolitikken endres noe. Tidligere etablerte kommunal planlegging et sett av krav til utbygging, og forhandling med utbygger dreide seg i hovedsak om å forsvare disse kravene. Flere kommuner ønsker nå en rolle der en i utgangspunktet spør byggherren om «hva kan dette prosjektet bidra med for fellesskapet». Dette innebærer ikke at region/kommune skal gå helt vekk fra kvantitative parametra, men at kvalitative og prosessuelle føringer gis større vekt.
- Utbygging er avhengig av utviklere som ønsker å investere. Utbyggingsinteresser må derfor bringes systematisk inn i stedsutviklingsprosessen. Å få privat/offentlige samarbeid til å

fungere fruktbart er en stor utfordring for mange av Jær-kommunene og en utfordring også for regional veiledning og planlegging.

- Når konsentrasjon og bymessighet er målet, bør planlegging på områdenivået styrkes.
- En stedsanalyse med anbefalingskart er et godt redskap for å føre diskusjoner på områdenivå.
- Planlegginga på stedsnivå er, bortsett fra i spørsmål om dyrka mark, relativt svak når det gjelder registrering, bevaring og bruk av (økosystemtjenester) naturgoder.
- Vårt inntrykk er at behovet for veiledning til kommunene er stort, både (1) veiledning i hvordan prosesser for å oppnå kvalitet bør bli gjennomført og (2) støtte til substansielle diskusjoner om kvalitet. Dette reiser spørsmål om innhold og form i regional veiledning. En mulighet er å etablere et «faglig råd» som kommunene på frivillig basis kan benytte seg av i diskusjon av prosjekter.
- Plansituasjonen i Jær-kommunene er noenlunde oppdatert. De fleste kommuneplaner og kommunedelplaner overvurderer likevel utbyggings- og tetthetsbehov og har ikke tatt behovet for arealprioritering inn over seg. Kommunene har lenge arbeidet med planer for sentrumsområdene i byer og tettsteder og for transformasjonsområder. Nye kvantitative retningslinjer er utviklet i mange kommuner og kommunedelplaner. Forbilledlige bolig- og byromsprosjekter gjennomføres i hele regionen. Et sentralt spørsmål er hvordan denne virkeligheten skal gjenspeile seg i Regionplan 2050.

Kompletteringer og revisjoner av kap.6 i Regionplan 2050

Oppgaver i regional planlegging

Planlegging for å sikre steds- og boligkvalitet på regionalt nivå dreier seg om:

- Å klarlegge hvilke arealer som ikke skal bebygges og ikke er aktuelle for transformasjon.
- Å klarlegge hvilke arealer som kan bebygges eller transformeres.
- Å velge de aktuelle arealene en vil prioritere utbygging/transformasjon av, (arealprioriteringer).
- Å klarlegge hovedprinsipper og retningslinjer for utbygging i ulike typer situasjoner.
- Å tilrettelegge for og bidra til gode planleggings- og utbyggingsprosesser.
- Som bakgrunn for det siste punktet, å etablere gode forbilder som kan inspirere prosessene.

Premissene for gode utbyggingsprinsipper og høy bykvalitet må etableres, konkretiseres og innarbeides på ulike nivåer i planlegging, slik at viktige målsettinger ikke går tapt på veien. De fire nivåene i planleggingshierarkiet er:

1. Regionalt nivå

Prosessavklaringer: Regionalpolitiske avklaringer, senterstruktur og utbyggingsprinsipper på regionalt nivå, forholdet mellom byvekstavtale og arealbruksspørsmål, krav til kommunal planlegging.

Tema: Regionalpolitiske retningslinjer med anbefalinger til kommunene om bestemmelser, stedsdifferensiering, anbefalte retningslinjer for utbygging, veiledning om prosess og innhold i kommunal planlegging.

2. Kommunenivå

Prosessavklaringer: Kommunalpolitiske avklaringer, boligprogram/boligpolitikk, prioriterte steder og utviklingsområder, kommunale retningslinjer for styring av utbygging.

Tema: Senterstruktur i kommunen, arealprioritering, normer for vurdering av utnyttelsesgrad, normer for offentlige rom, normer for bokvalitet og parkeringsnorm.

3. Områdenivå

Prosessavklaringer: Program og konsept for utbygging i området, inndeling i delområder, morfologiske prinsipper, naturgoder, gjennomføringsmodell.

Tema: Stedsanalyse, funksjonsfordeling, utnyttelsesgrad, høyder, byromsstruktur, boligfordeling, sosial infrastruktur, blågrønn struktur, bevaring, strategi for gjennomføring.

4. Regulering

Prosessavklaringer: Prosjektets rolle i området, prosjektets program og arkitektur.

Tema: Reguleringsformål, reguleringsbestemmelser, utforming, boligkvalitet, rekkefølgekrav.

Jær-regionen kan i norsk sammenheng vise til en unik tradisjon i regional planlegging: Planlegging på regionalt nivå har skjedd siden Plan- og bygningsloven ble etablert, og planene har hatt en større detaljeringsgrad (overkommunal plan), enn i andre norske byregioner. Først i de siste fem åra har regional planlegging med tilsvarende ambisjon blitt utarbeidet i andre norske byregioner.

I regionreformen er det enda ikke helt avklart hvilke oppgaver som skal håndteres på regionalt/fylkeskommunalt nivå. I dokumentet *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023* (vedtatt med kongelig resolusjon 14.05.2019) fra Kommunal- og moderniseringsdepartement vektlegges oppgaver utenfor Plan- og bygningsloven: «Med regionreformen får fylkeskommunene større strategisk ansvar og oppgaver innen flere politikkområder, blant annet kulturminneforvaltning, kultur, næring og kompetanse. Regional planlegging vil være det sentrale verktøyet for å fastsette mål for de nye politikkområdene og gi strategisk retning til fylkeskommunenes virksomhet. Samtidig skal regionale planer i utgangspunktet være rådgivende.» (sitat s.7, vår understrekning).

I punkt 3.2 «Mer vekt på regionale løsninger» understrekes likevel:

«Regjeringen understreker betydningen av regionale og interkommunale samfunns- og arealplaner for å avklare spørsmål som går på tvers av kommunegrenser. Planene kan sikre at tilstrekkelig areal blir avsatt til boligbygging, bidra til sosialt bærekraftige samfunn, og motvirke et utbyggingsmønster som gir press på verdifulle arealer. Planene kan anvendes for å avklare knutepunkt for kollektivtrafikken og framtidige vekstområder, og trekke langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og landbruks-, natur- og friluftsområder.»

(sitat s.22)

«Den regionale planleggingen har en særskilt oppgave i å legge til rette for at regionen som helhet møter etterspørselen etter boliger.» (sitat s.26)

Regionplanene skal altså være rådgivende, men være et viktig virkemiddel for å sette ut i livet den nasjonale areal- og transportpolitikken. Detaljeringsgraden i regional arealplanlegging tolker vi som åpen.

Arealpolitikken

For å forhindre en fortsatt spredt utbygging i regionen, preget av enkeltprosjekter, anbefaler regionplanen at alle kommunene bevisst styrer utbygging inn mot de etablerte byene og tettstedene. Områdeorientert planlegging skal sikre at utbygging på disse stedene gir best mulig resultat

Tidligere arealplanlegging har lagt til rette for utbyggingsareal i langt større grad enn det de enkelte kommunene har behov for i planperioden fram til 2050. Kommunene må derfor foreta arealvurderinger der områder kommunen ønsker å satse på gis prioritet. Dette kan skje i form av rekkefølgebestemmelser knyttet til kommuneplanen.

Arealene som ikke samsvarer med ny politikk for transformasjon og fortetting, vil i enkelte tilfeller være regulert og bundet til avtaler, få kommuner har grepet inn i slike reguleringsplaner. I de fleste tilfelle vil arealer som ikke samsvarer med ny politikk, kun være markert på kommunekartet. Ved revisjon av kommuneplaner har man i svært mange kommuner fjernet denne typen arealer.

Regionplanen bør etter vår oppfatning, anbefale et prinsipp om at all ny utbygging skal skje som fortetting i, eller transformasjon av allerede utbygde områder.

Steds-differensiert fortettings- og urbaniseringspolitikk

I kapitlet om «Stedstilpassing» i Regionplan 2050 (kap 6.1.2) understrekes at:

«Et sentralt grep i denne planen er et mål om stedstilpasset fortetting og urbanisering. Slik som folk tiltrekkes av byers økonomiske muligheter, tilgjengelighet til arbeid og urbane kvaliteter, kan også mindre tettsteder ha fordel av å innlemme strategier med noen av de samme faktorene i deres samfunns- og næringsutviklingsstrategier.» (s.54)

Politikken som anbefales for fortetting og transformasjon har som intensjon å skape bedre steder. Mange av retningslinjene og bestemmelsene, kvalitative og kvantitative, vil være generelle. Generalisering av krav er likevel ofte et lite tjenlig prinsipp i regional bolig-, by- og stedsutvikling. En region bundet sammen av transportsystemer som gir høy mobilitet, består av en rekke steder med ulike karakteristikk og ulike forutsetninger for utbygging. Hvilke bosituasjoner som etterspørres i regionens mer rurale og sub-urbane deler er sjelden de samme som de som etterspørres i regionens sentra. Prosedyrer for planlegging og stedsutvikling må tilpasses de lokale forutsetningene. Regionplanen skal derfor inneholde et differensiert sett av prosedyrer og retningslinjer og gjennom en veileder etablere et sett av forbildeprosjekter som fanger de ulike situasjonene i regionen.

Det godt begrunnede hensynet til jordvern, sammen med en forestilling om meget høyt utbyggingspress, har ført til at fortettingspolitikken har vektlagt minimumskrav om svært høy tetthet nær alle

kollektivknutepunkter, uavhengig av stedlig kontekst. En steds-differensiert politikk som vektlegger kvalitet, bør i større grad differensiere disse tetthetskravene.

Kulturminnevern

En politikk for å styrke bymessighet gjennom fortetting og transformasjon fører til at langt de fleste plan- og utbyggingssaker omfatter eksisterende bebyggelse. Samtidig er de historiske strukturene svært viktige for lokal identitet. Eksisterende bebyggelse kan i mange tilfeller gjenbrukes og dette vil ofte samsvare med et bærekraft-perspektiv på utbygging. Regionplanens (2013) fokusering om høy tetthet i knutepunkter og kvantitative krav om minimums utnyttelsesgrader kan skape målkonflikter med kulturminnevernet.

Mål- og verdikonflikter mellom behov for fortetting/transformasjon og ønske om vern, kan dels løses gjennom retningslinjene i overordnet plan, de kan løses prosessuelt og på prosjektnivå. Regionplanen bør ta tak i problemstillingen gjennom differensiering av kvantitative krav. Prosessuelt vil arealprioritering, områderettet planlegging, stedsanalyser og anbefaling av prosesser som fører til avklaring av felles stedlige mål, være viktige redskaper. En rekke av denne typen verdikonflikter kan best løses på prosjektnivå, der historiske strukturer, kulturmiljøer og enkeltminner, ombrukes og settes inn i nye sammenhenger. Dette spørsmålet vil bli utdypet og redegjort for i veilederen.

Grønnstruktur og naturgoder

Regionplan 2050 sikrer jordvern og vern av andre landbruksområder. Den sikrer også naturverdier av regional betydning. Som del av fase 2 i Regionplan 2050 foregår et omfattende arbeid med regionale blå-grønne strukturer. Arbeidet bygger på NOU 10.2013 og deler inn økosystem-tjenestene i: grunnleggende livsprosesser, forsyvende tjenester, regulerende tjenester og opplevelses- og kunnskapstjenester.

Etter anbefalinger fra NINA erstattes begrepet økosystemtjenester med **naturgoder**.

I regionplanens kap.6 må det knyttes forbindelser til det mer overordnende regionale arbeidet med blågrønne strukturer.

Arbeidet med grønnstruktur på stedsnivå sikrer landbruksverdier og naturverdier gjennom avgrensning av sted og utbyggingssområder. Grønnstruktur diskuteres i forhold rekreasjonsverdier.

Grønnstrukturen er en del av stedet og danner bylandskapet sammen med det bygde.

Deler av bystrukturene på Jæren har en europeisk karakter med lukkede gater og byrom, og grønnstruktur som gatetrær og i avgrensede parkmessige felt. Men størstedelen av bystrukturene er åpne – det vi kan kalle suburbane og landlige – der bebyggelsen er lokalisert i et blå-grønt mer eller mindre sammenhengende felt. Byrommene er nordiske og åpner opp mot omgivelsene og utsikten.

Regionplanen bør understreke at;

- Grønnstruktur må tas alvorlig som et tema i stedsforming på linje med bebyggelse.
- Grønnstruktur bør i kommunal planlegging diskuteres i forhold til bruksområder,
- og den bør diskuteres som ulike former for naturgoder/økosystemtjenester med ulik grad av verneverdi og ulik form for kultivering og forvaltning.

1#240-00293de1-adc7-4fb1-aae0-95fd0a5eb2bd:238

Kap. 6.1 STEDSFORMING

Kap 6.1 i dagens vedtatte plan

Den generelle teksten i dette kapitlet i Regionplan 2050, tar opp fem ulike emner som mål for stedsutvikling:

- (1) Arealeffektivitet, i hovedsak en generell argumentasjon for fortetting.
- (2) Stedstilpassing, en intensjon om stedstilpassing av arealpolitikken.
- (3) Funksjonsmangfold, en argumentasjon for bymessig mangfold.
- (4) Kollektivorientert byutvikling,

«kollektivorientert byutvikling, som er vel utprøvd internasjonalt og i de andre norske storbyene, har også vært det sentrale plangrepet på Nord-Jæren siden *Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren*. Det har imidlertid kun i varierende grad blitt lagt til grunn de siste 18 årene slik at det fortsatt er få områder som kjennetegnes av modellens typiske karakteristika.» (s.55)

- (5) Historiske kvaliteter og identitet, inneholder en generell argumentasjon for å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer.

Utbyggingspolitikk

Bosettingsmønster, by- og tettstedsstruktur vil i hovedsak forbli den samme i de nærmeste tiårene.

Nybygging vil, målt mot de store vekstperiodene i oljeindustrien, være begrenset.

Regionplanens intensjon er en kollektivorientert by- og tettstedsutvikling som styrker kvalitetene i det bygde miljøet. Den omfattende infrastrukturutbyggingen i regionen skal sammen med ny utbygging i stedene, bidra til å styrke dette målet.

Regionplanen anbefaler et prinsipp om at all ny utbygging skal skje som fortetting i, eller som transformasjon av allerede utbygde områder.

Denne politikken inneholder overlappende mål som hver krever ulike virkemidler:

- Å hindre byspredning til nye, ubebygde områder utenfor tettstedene.
- Å lede utbyggingen som skal skje til byene og tettstedene, og formgi veksten slik at den gir bedre kvalitet i stedene. Dette innebærer områderettet planlegging og i praktisk politikk, å spørre om grad av kvalitet og bærekraft i alle prosjekter. I hvert enkelt prosjekt bør det stilles spørsmål om hva det enkelte byggeprosjektet kan gjøre for området det skal bli en del av.
- Å sørge for «vedlikeholdsvekst» for å sikre en begrenset mulighet for utbygging i spredte områder, og for å vedlikeholde samfunn og sosial infrastruktur som barneskole og barnehage.

Jær-stedene, stedsdifferensierte retningslinjer

Nærhet til transport er et dominerende kriterium i nasjonale retningslinjer for å differensiere utbyggingspolitikk mellom ulike steder. Men det finnes andre vesentlige kriterier, som også kan være avgjørende når utbyggingsform skal velges og som har betydning for å kunne gi anbefalinger som differensierer mellom stedene. Forslaget til retningslinjer bygger på en kategorisering av steder på bakgrunn av et utvidet sett av kriterier.

Utbyggingsstrategi for Jæren, slik den er formulert i Regionplan 2050, differensierer først og fremst mellom stedene på bakgrunn av tilgang til kollektivtransport:

«Regionalt prioriterte utviklingsområder:

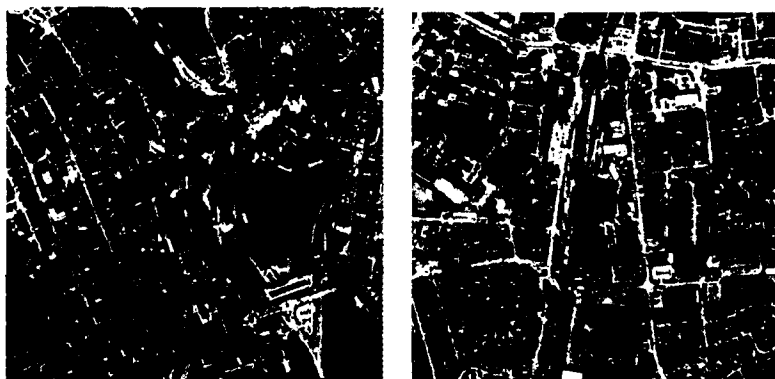
- Bybåndet Stavanger – Sandnes og Bryne sentrum.
- Byutvidelsesområder langs kollektivkorridorene på Nord-Jæren og omkring Bryne.
- Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til sentrene i senterstrukturen.»

Kategorisering av stedene kan skje på mange måter, avhengig av formål. Stedene representerer ulike historier og bygningskulturer og kan differensieres med hensyn til: morfologi (bebyggelsesmønster), omfang av verneverdig bebyggelse, beliggenhet, ulik grad av etterspørsel/markedsverdi, ulik boligsammensetting (typer bolig), ulike utbyggingsbehov, og representerer ulike historier og utbyggingskulturer.

Kommuneplanene, og områdeplanene skal bygge på detaljerte karakteristikker av stedene. Men kategoriseringen i Regionplan 2050 skal kun brukes som utgangspunkt for å differensiere overordnede retningslinjer og anbefalinger. Inndelingen som er valgt, er svært enkel og deler byene/tettstedene/boligområdene inn i fire ulike grupper. Inndelingen bygger på morfologi/historie/rolle, beliggenhet og etterspørsel/markedsverdi:

Etablerte byområder

Dette omfatter de historiske byområdene i Stavanger, Sandnes og Bryne. Disse områdene er etterspurte, har høy markedsverdi og er sammensatt av mange ulike delområder, noen av dem med stor verneverdi og klare morfologiske prinsipper som må følges i videre utbygging. Andre områder, eksempelvis industri- og logistikkområder, kan transformeres. Generelt sett åpner byene for høy utnyttning i transformasjonsområdene og søker fornyende og kompletterende kontekstuelle prosjekter i mer homogene områder.



Stavanger og Bryne, eksempler på etablerte byområder

Transformasjonsområder i byens randsone

Denne kategorien omfatter bybåndet med transformasjonsområder som Jåttavågen og fortettingområder som Forus og Sola sentrum. Tilgangen på denne typen arealer er meget stor, spesielt innenfor bybåndet. Spørsmål om prioritering av utbyggingsarealer og diskusjon av rekkefølge er helt nødvendig for, i et oversiktlig tidsperspektiv, å kunne etablere ny punktvis bymessighet og basert på den begrensede veksten, sikre at områder blir ferdigstilt. Normalt bør det kreves områdeplaner og høy utnyttelse i disse områdene. Planprosesser og utbygging i Jåttavågen er et godt eksempel på håndtering

av utbygging i transformasjonsområder i byens randsone. I deler av bybåndet bør utbygging skje som fortetting tilpasset eksisterende bebyggelsesmønster. Enkelte ekspansive planer som bygger på store byggebehov bør tilpasses det reviderte utfordringsbildet.



Jåttåvågen, eksempel på transformasjonsområde

Øvrige tettsteder

Denne kategorien omfatter et mangfold av steder med ulike kjennetegn. Stedene har alle til felles at de er små og forholder seg til et lokalt omland. De skiller seg ved ulik lokalisering og ulik avstand til skinnegående kollektivnett, ulik omfang av verneverdig bebyggelse og ulik grad av etterspørsel etter utbyggingsareal. Stedene har normalt liten grad av bymessighet og en hovedutfordring er å kanalisere ny utbygging (og spesielt boligbygging) inn mot sentrumsområdene. Normalt bør krav til tetthet være formulert relativt lavt, med utgangspunkt i kontekst, og på en måte som muliggjør varierte og familieorienterte områder sentralt i tettstedene. Graden av fortetting omkring kollektivknutepunkter og i andre aktuelle transformasjonsområder innenfor tettstedene skal vurderes opp mot verneverdier og stedskvaliteter ved hjelp av stedsanalyser og områderettet planlegging.



Randaberg og Nærbø, eksempler på øvrige tettsteder

Boligområder med lav tetthet. Spredt feltutbygging og småhus/villastrøk utenfor bybåndet

Denne kategorien omfatter en stor del av boligbyggingen på Jæren fra de siste to tiårene:

- (1) Enkelte, attraktive utbyggingsområder reservert for lav tetthet, har relativt kort avstand til senter og kollektivknutepunkter. Disse må ses i forhold til kommunens arealprioriteringer, både med tanke på i hvilken grad utbyggingsområdet sosialt og funksjonelt kan inngå som en del av tettstedet, og i forhold til avstand til sentrum med etablerte gang- og sykkelvegssystemer og tilgjengelighet til kollektivtransport.
- (2) Utbygging av den nye bussveien fører til at områder langs veien får bedre kollektivtilknytning og kan åpnes for fortetting, igjen avhengig av kommunenes arealprioriteringer.

(3) I områder med svak kollektivtilknytning er intensjonen å forhindre ny stor utbygging. Nye områder skal ikke etableres og diskusjonen er knyttet til:

- i hvilken grad avsatte, ikke regulerte eller utbygde arealer skal tas ut av planene.
- grad av vedlikeholdsvekst for å opprettholde grunnlag for sosial og kommersiell infrastruktur.
- mulighet for fortetting innenfor eksisterende tomtestruktur.



Spannavegen, eksempel på boligområder med lav tetthet.

Vi skiller altså de etablerte bysentrene ut som en egen gruppe, av historiske og morfologiske grunner. Transformasjonsområdene i randsonen representeres en særskilt problemstilling og står i spørsmål om arealprioritering ofte i et konkurranseforhold til hverandre. De øvrige stasjonsbyene, industristedene, kommunesentrene og «landsbyene» settes i samme gruppe, fordi de – til tross for noe ulik adgang til kollektivtrafikk – i forhold til utbygging representerer den samme problemstillingen. Kategorien «Boligområder med lav tetthet» er mangfoldig, ikke minst sett i forhold til nærhet til bysentra og til kollektivtrafikk, og denne variasjonen bør komme til uttrykk i differensierte retningslinjer og bestemmelser.

Stedsanalyse

Planlegging for fortetting, forbedring av etablerte steder og bymessighet krever en helhetlig og områdeorientert tilnærming som går ut over det enkelte prosjektet. Prosjekter må diskuteres i forhold til kontekst og denne konteksten skal klarlegges ved bruk av stedsanalyse.

Stedsanalyse med anbefalingskart skal fungere som et sentralt verktøy dialog og felles målforståelse ved oppstart av planprosessen. Stedsanalyse formuleres som en retningslinje (ikke bare som et faglig råd).

Stedsanalysen skal være et verktøy for å fastsette utnyttelsen av området. Stedsanalysen sikrer at området blir sett i sammenheng med omkringliggende områder og muliggjør en helhetlig vurdering av stedets muligheter både i forhold til bebyggelse, utearealer og stedsstruktur forøvrig.

Stedsanalysen skal klarlegge historisk utvikling, området morfologi, byrom, grønnstruktur og naturgoder/økosystemtjenester. Anbefalingskart skal omfatte bebyggelsesstruktur, byromsstruktur, utnyttelsesgrad/høyder og ulike bevaringsverdier.

Stedsanalysen gir rammer for diskusjon om projektkvaliteter. Den fører til at prosessuell avklaring om utnyttelse og høyder starter på et tidlig tidspunkt i planarbeidet, og er knyttet opp mot eksisterende strukturer og stedets egenart.

Et viktig aspekt for de prosessuelle avklaringene er spørsmålet om hva prosjektet gir tilbake til stedet i form av bymessighet, boligkvalitet, byrom og grøntstruktur og kvalitet. Dette åpner for å diskutere prosjektets potensial for å komplettere stedsutvikling i det aktuelle området og for å stille krav til utbygger.

Kommunene initierer og står for de innledende analysene som del av arbeidet med den helhetlige planleggingen. Dersom bidrag til analysen innleveres av tiltakshaver skal den være bearbeidet av kommunen til en endelig form før oppstartsmøte for å sikre en realistisk ramme for prosjektdiskusjonen.

Tiltakshaver kan oppfordres til å begrunne prosjektforslag med en alternativ/supplerende stedsanalyse som evt. redegjør for avvik fra områdebestemte krav.

Krav om stedsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeid og prosjektutvikling, vil gjelde i tilfeller der prosjektet fraviker eller går ut over tema som er avklart i den områderettede planen.



Illustrasjoner av stedsanalyse for Sandnes, primære elementer, KAP kontor for arkitektur og plan.



Illustrasjoner av stedsanalyse for Sandnes, kollektiv, gang-/sykkel og høyder KAP kontor for arkitektur og plan.

Intensjon om bymessighet

Intensjon om bymessighet/urbanitet er en fellesbetegnelse for stedsstrategiene.

Tradisjonell bymessighet kan defineres ut fra morfologiske (formmessige) kriterier og brukes til for eksempel å avgrense de delene av Stavanger, Sandnes og Time/Bryne, som er bymessige på bakgrunn av tydelige urbane strukturelle prinsipper med klart skille mellom offentlige og private arealer, etablert byromsgrammatikk, typologisk kompleksitet, og ulike historiske sosiomaterielle lag.

Tradisjonell bymessighet kan også defineres på grunnlag av økonomiske, sosiokulturelle og funksjonelle kriterier:

- opphopning og fortetting av befolkning og funksjoner
- intensitet i økonomisk og kulturell aktivitet
- mangfold i kulturelle, sosiale og funksjonelle strukturer og framtredelesformer (heterogene strukturer)
- bymessige offentlighetsformer

Bymessighet er en relativ størrelse – grader av bymessighet – som kan brukes til beskrivelse av steder med en bymessig morfologi, transformasjonsområder, tettstedene og stedene på Jæren som omtaler seg som landsbyer.

Intensjonen om større grad av bymessighet knyttes i Regionplan 2050 til noen kvalitetsdimensjoner:

- Effektivitet i arealutnyttelse,
- Kort avstand til dagligdagse behov
- flerfunksjonalitet og mangfold,
- et variert boligtilbud og boligområder med urban tetthet,
- gode byrom egnet for mange typer bruk,
- tydeliggjøring og bevaring av historiske strukturer, bygninger og anlegg,
- lokalt særpreg.

Økt bymessighet skal stimulere sosiale fellesskap, kunne fungere i størst mulig grad ved hjelp av grønn mobilitet, samvirke med lokal grønnstruktur og lokale naturgoder og styrkes gjennom høy arkitektonisk kvalitet.

Å ta vare på, og å utvikle disse kvalitetene krever at kommunene (1) har god kunnskap til eksisterende forhold (stedsanalysen), (2) har en områderettet tilnærming til planlegging og (3) har beredskap og kompetanse for å diskutere prosjektkvalitet og konsekvenser av foreslåtte utbyggingsprosjekter.

Avgrensing av byer og tettsteder

Byer og tettsteder på Jæren er avgrenset av vernet landbruksjord og grøntstruktur. En mye brukt metode i stedsavgrensing i dagens regionale planlegging er å ta utgangspunkt i avstand fra kollektivknutepunktet. Innenfor 500 meters avstand kreves tett utbygging og nye boligområder aksepteres innenfor en avstand på 1000 meter.

Alternativ til denne generelle modellen er å ta stedlige forhold som utgangspunkt og benytte stedsanalysen til å avgrense den aktuelle byggesonen. En slik mer helhetlig innfallsvinkel omfatter vurdering av bystruktur og sosial infrastruktur og andre kvalitetskrav som til sammen legger rammene for stedsutvikling, i tillegg til vurderinger av avstander og tilgjengelighet.

Bymessig tetthet

Argumentasjonen for økt tetthet har en mangesidig begrunnelse:

- Høy tetthet i ny utbygging nær kollektiv-transport ses på som nødvendig for å nå nullvekstmålet for biltrafikk og redusere utslipp av klimagass.
- Høy tetthet ses på som nødvendig for å gi tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for et mangfold av byfunksjoner.
- Urban morfologi bærer europeisk bykultur og forutsetter relativt høy utnyttelse.
- Tetthet er nødvendig for å oppnå bymessighet og for å fremme en livsform som i større grad finner sted i det offentlige rom.
- Høy tetthet ses på som en nødvendig forutsetning for økonomisk avkastning på lokale utviklingsprosjekter.

Tetthet diskuteres gjennom bruk av ulike måle-enheter:

Bolig per dekar er et måltall som hovedsakelig benyttes i rene boligområder og kan illustrere tallmessige konsekvenser av valg av ulike boligtypologier. Tallet reflekterer ikke boligstørrelser eller utbyggingsvolum. Retningslinjene i Regionplan for Jæren 2013 benyttet bolig per dekar som måltall for boligutnyttelse.

Prosent BYA er et måltall for bebygd areal på tomta (fotavtrykk/tomtestørrelse). Denne måle-enheten er først og fremst egnet for småhusområder der man vil ta vare på et grønt preg.

Prosent BRA beskriver forholdet mellom bruksarealet for bebyggelsen og tomtearealet.

Retningslinjene i Regionplan for Jæren 2013 satte generelle maksimale og minimale måltall for % BRA for de ulike områdetypene med høy tetthet. BRA er et egnet måltall i situasjoner der en ønsker klare styringsparametra for volum og høyde og måler dette i forhold til tomtestørrelse. Diskusjon om BRA blir særlig meningsfull i reguleringsplanlegging der program foreligger og der det også er klarlagt hva det større området tilbyr av utearealer, byrom og grønnstruktur.

Områdeutnyttelse/områdetetthet der BRA diskuteres for et helt område (inkludert alle byrom) er et operasjonelt måltall i områderettet planlegging.

Retningslinjer for utnyttelse har sammenheng med arealformål. For boligbygging er krav til utearealer en styrende faktor for utnyttelsen. Boliger i sentrumsområder kan derfor få en lavere utnyttelse enn rene næringsområder.

Å sette måltall for utnyttelsesgrad og høyde vil dreie seg om å innpasse nye prosjekter i en gitt kontekst eller å etablere nye regler for transformasjon av et område. Måltall er empirisk baserte, der en benytter seg av erfaringer fra tidligere planlegging og prosjekter til å sette måltall for nye.

Utbyggingstetthet er ikke bærekraftig i seg selv. Det er først når tetthet fører til et funksjonsmangfold som gjør at man kan leve et komplett hverdagsliv i byen/bydelen/nabolaget at stedet kan sies å nærme seg bærekraftighet.

Retningslinjer Kap. 6.1 STEDSFORMING

Forslagene til retningslinjer er markert med grå bakgrunn. Kommentaren utdyper og begrunner de foreslåtte retningslinjene.

Arealpolitikk og arealeffektivitet

All ny utbygging skjer som fortetting i, eller som transformasjon av allerede utbygde områder. Kommunene gjennomfører arealprioriteringer og styrer utbygging med kvalitet inn mot etablerte tettsteder og prioriterte transformasjonsområder. Områdeorientert planlegging sikrer at utbygging på disse stedene gir best mulig resultat. Kommuneplanene revideres med sikte på å fjerne arealer som ikke samsvarer med arealprioriteringer og reduserte utbyggingsbehov. Enkelte områdeplaner som bygger på store utbyggingsbehov tilpasses det reviderte utfordringsbildet.

Kommentar

Retningslinjene forsterker formuleringer i eksisterende forslag til Regionplan 2050. Et endret utfordringsbilde gjør det formålstjenlig å fokusere retningslinjene på en annen måte. Ensidig vektlegging av høy utnyttelse tas ut av formuleringene her. Tetthet omtales i en senere retningslinje.

Dokumentstudien av danske eksempler viser at de byene vi undersøkte fører en streng arealpolitikk med tydelige retningslinjer. I danske byer legges det ikke ut nye arealer til byutvikling i den blå-grønne struktur. Etablering av nye byområder skal skje i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse eller ved transformasjon av f.eks. industri- og havnearealer.

Dokumentstudien av svenske eksempler viser også en streng arealpolitikk der det er fokus på fortetting av allerede bebygde arealer, utbygging innenfor dagens bystruktur skal prioriteres samt ferdigstillelse av påbegynte områder, med samlet geografisk fokus.

Stedsanalyse

Kommunen gjennomfører stedsanalyse med anbefalingskart tidlig i planprosessen. Stedsanalysen brukes som verktøy i hele planprosessen og gir rammer for diskusjoner av områdeplaner, reguleringsplaner og prosjektkvalitet.

En bred vurdering av stedlige forhold er utgangspunktet for arealprioritering.

Stedsanalysen begrunner avgrensning av den aktuelle byggesonen.

Veilederen utdyper innhold i og bruk av stedsanalysen.

Kommentar

Stedsanalyse er omtalt som et eget punkt i den generelle teksten i kap. 6.1 i dette dokumentet. I Regionplan 2013 – 2040 er utarbeiding av stedsanalyse et faglig råd. Her foreslås stedsanalyse som en retningslinje. Dels er dette en konsekvens av ønsket om områdeorientert og helhetlig planlegging, dels er erfaringen at stedsanalysen er et godt felles referansegrunnlag for hele planprosessen. Med større fokus på stedlig kvalitet vil analysene bidra til økt kunnskap og sikre en felles diskusjonsplattform for prosjektene. Konkluderende anbefalingskart sikrer at analysen peker framover og gir føringer for videre utvikling. Analysen blir da mer operativ i diskusjoner om struktur, utforming, utnyttelse, høyder, byrom og grøntstruktur.

Både Oslo og Bergen stiller krav om stedsanalyse med anbefalingskart tidlig i planprosessen. Flere steder på Jæren benytter stedsanalyse som verktøy i planleggingen. Både Oslo og Bergen har utarbeidet veiledere for gjennomføring av stedsanalysen og utforming av anbefalingskart. Veilederen vil omfatte innhold og bruk av stedsanalyse.

Kvalitetskrav til utforming

- Alle planer og utbyggingsprosjekter vurderes i et bærekraftperspektiv.
- Utforming av byrom og bygninger ivaretar sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Det generelle målet om fortetting og større grad av bymessighet tilpasses eksisterende kontekst og diskuteres på grunnlag av områdebestemte krav til byroms- og bebyggelsesstruktur, byggehøyde og uteareal.
- Byer og tettsteder på Jæren utvikles så langt som mulig med utgangspunkt i grønn transport – gående og syklende – med lokalsentra, offentlige møtesteder, og flest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.
- Planprosesser sikrer kvalitet i arkitektur og utforming av byrom. Det legges vekt på nytenking i arbeidet med bygninger og byrom som inneholder viktige allmenne funksjoner.
- Byrom planlegges for allsidig aktivitet og for å styrke lokal offentlighet og sosialt fellesskap. Byrom utvikles med blå-grønne kvaliteter.
- Grønnstruktur gis høy prioritet både i byene, i suburbane områder og i tettstedene. Grønnstruktur skal tas vare på og kultiveres både som bruks- og rekreasjonsområde og som økosystemer.

Stedsspesifikke krav

- Kommunen videreutvikler generelle kvalitetskrav til utbygging som del av kommuneplanen. Kvalitetskrav for det enkelte området klarlegges gjennom stedsanalyse.
- Kommunene legger spesielt vekt på kravene til kvalitet ved prosjekter med høy utnyttelsesgrad.
- Byene etablerer nye prinsipper for utbygging i transformasjonsområdene og søker fornyende og kompletterende kontekstuelle prosjekter i mer homogene områder.
- I transformasjonsområdene i byenes randsoner lages områdeplaner som enkeltprosjekter kan vurderes i forhold til. Planene gis rekkefølgebestemmelser. Kravene til flerfunksjonalitet er spesielt viktige fordi dette dreier seg om etablering av nye steder ved kollektivknutepunkt med

liten grad av historiske overordnede strukturer. I deler av bybåndet skjer utbygging som fortetting tilpasset eksisterende bebyggelsesmønstre.

- I de øvrige tettstedene er kvalitetskrav som skal sikre høy områdekvalitet overordnet andre forhold.
- Innenfor småhusområder og feltutbygging utenfor bybåndet er kravene til bymessighet og andre kvalitetskrav underordnet intensjonen om tilpasning til eksisterende kontekst. Det legges til rette for vedlikeholdsvekst for å opprettholde grunnlag for sosial og kommunal infrastruktur.

Kommentar

Den eksisterende regionplanen inneholder ikke eksplisitte kvalitetskrav på stedsformingsnivå. Generelle kvalitetskriterier i regionplanen vil gi et godt utgangspunkt for videre detaljering i kommuneplanene og bidra til å sikre kvalitet i utbyggingsprosjektene. Styring gjennom bruk av kvalitetskrav er også i Norge i større grad tatt i bruk.

Argumentasjon for de enkelte kvalitetskravene finnes i den generelle teksten in del 1 av dette notatet og i innledningsteksten til punkt 6.1.

Krav til tetthet

Tallene i tabellen er veiledende og skal benyttes sammen med stedsanalyse og kvalitetskrav.

Stedskategori	Utnyttelse og høyder	Kommentar
Etablerte byområder	Høy utnyttelse. Utnyttelse og høyder vurderes i forhold til den konteksten prosjektene er plassert inn i.	Alle de tre etablerte byene på Jæren (Stavanger, Sandnes og Bryne) har sentrumsplaner som ivaretar spørsmål om utnyttelse.
Transformasjonsområder i byens randsoner	60 – 100% områdeutnyttelse	Områdeutnyttelse der bruksareal (BRA) diskuteres for et helt område, inkludert alle byrom, er et operasjonelt måltall i områderettet planlegging.
Øvrige tettsteder	70 – 160% BRA 3 – 4 etasjer	BRA er et egnet måltall i situasjoner med der en ønsker klare styringsparametra for volum og høyde og måler dette i forhold til tomtestørrelse.
Boligområder med lav tetthet	20-30 % BYA 2-3 etasjer	Bebygd areal (BYA) er et måltall for bebygd areal på tomten. Denne måleenheten er egnet for småhusområder og kan bidra til å sikre et åpent og grønt preg.

Kommentar

I eksisterende regionplan benyttes bolig per dekar som måleenhet. Vi mener dette er en lite egnet metode for krav til tetthet da denne måleenheten ikke gir informasjon om tetthet, volum og størrelse på

utbyggingen. I de tre områdetypene med høyest utnyttelse inneholder eksisterende regionplan retningslinjer om min – maks % BRA. Disse tallene er ikke egnet for den faktiske utbyggingen vi ser i dag, forholder seg i enkelte tilfelle ikke til det reviderte utfordringsbildet og bør vurderes på nytt.

I tillegg inneholder eksisterende regionplan utnyttelse for tre ulike kategorier næringsområder.

Generelt sett har vi valgt å redusere betydningen av de kvantitative retningslinjene og foreslå regionale retningslinjer i form av kvalitative krav. Etter sammenliknende studier med andre steder og andre planer (Dokumentstudien) har vi valgt å revidere retningslinjene om tetthet og benytte ulike beregningsmodeller for de ulike kategoriene steder.

Etablerte byområder

Alle de tre etablerte byene på Jæren (Stavanger, Sandnes og Bryne) har gjennomarbeidete sentrumsplaner som ivaretar spørsmål om utnyttelse.

For disse områdene fastsettes ikke noen kvantitative krav til utnyttelse. Områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg der grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Byutvikling skal ta hensyn til og styrke eksisterende bystruktur. Stedsanalyse og områdebasert planlegging er sentrale verktøy. Det skilles mellom områder der utbygging er kontekstuell basert og transformasjonsområder. Gjennom prosessuell avklaring skal utnyttelse vurderes i forhold til den konteksten prosjektene er plassert inn i.

I disse områdene følges altså «Bergensmodellen» der kommuneplanen ikke stiller kvantitative krav i sine setrumsområder (ref. Dokumentstudien).

Transformasjonsområder i byens randsone

Dette vil være områder innenfor bybåndet som er prioritert for transformasjon. En helhetlig områdeorientert tilnærming vil være nødvendig og det skal legges til rette for høy utnyttelsesgrad.

Kvantitative krav stilles gjennom måltall for områdeutnyttelse. Denne måleenheten er egnet til å beskrive tetthet i et større område. Områdeutnyttelse gir et godt bilde av grad av bymessighet, samtidig bør det signaliseres rimelige variasjoner av utnyttelser og bygningsvolum innenfor et område. Kommunen skal gjennom stedsanalyse og områdeplanlegging bestemme utnyttelse, typologi og program

Områdeutnyttelse 60-100% foreslås blant med referanse til dansk studie om bymessighet og med Jåttåvågen (79%) som et eksempel. Oslos 125% i viktige knutepunkt vurderes som en for høy utnyttelse i de aktuelle områdene på Jæren. For utviklingsområder i ytre by i Oslo er områdeutnyttelsen 100%, som legger til rette for et utbyggingspotensial med relativ høy tetthet, samtidig med gode offentlige byrom. I disse områdene vil tomteutnyttelsen (dvs. utnyttelsen på areal avsatt til byggeområde) kunne variere mellom anslagsvis 150– 250 prosent BRA avhengig av funksjonsfordeling/program.

Øvrige tettsteder

Denne kategorien omfatter alle øvrige tettsteder i regionen og derfor et mangfold av steder med ulike kjennetegn. Normalt bør krav til tetthet være formulert relativt lavt, med utgangspunkt i kontekst og på en måte som muliggjør varierte og familieorienterte områder sentralt i tettstedene.

Utnyttelse fastsettes av eksisterende kontekst. Graden av fortetting omkring kollektivknutepunkter og i andre aktuelle transformasjonsområder innenfor tettstedene skal vurderes opp mot verneverdier og steds kvaliteter ved hjelp av stedsanalyser og områderettet planlegging. Kvantitative krav til tetthet har stort spenn fordi stedstypen favner mange ulike steder og områdetyper.

Vi mener at % BRA er en egnet måleenhet i disse stedene fordi utbyggingsbehovet er relativt lite, og stedene vil utvikle seg gjennom enkeltprosjekter. Det er lagt inn et stort spenn for å favne de ulike områdene.

Vår erfaring i møtene med kommunene er at dagens krav til tetthet for disse stedene fungerer. Mange melder at de særskilt har behov for et minimumskrav. Eksisterende regionplan har et minimumskrav på 70 % BRA for tilsvarende steder og vi har valgt å opprettholde dette. Maksimumskravet er satt noe opp i forhold til eksisterende regionplan basert på innhenting av informasjon fra overordnede planer i regionen i dag og sammenlikning med tilsvarende steder. Klepp (sentrumsplan) har en utnyttelse på 70 – 140 % BRA, Nærbø (kommunedelplan for sentrum) har en utnyttelse på 70 – 160% BRA (innenfor 500 meter fra bane). Sentrumsplanen for Sæter, fortettingsområde på Nordstrand i Oslo, legger til rette for 150% BRA i senterområdet.

Boligområder med lav tetthet, spredt feltutbygging og småhus/villastrøk utenfor bybåndet

Denne stedstypen er delt inn i tre typer områder avhengig av beliggenhet. Kommunenes arealprioriteringer avgjør omfang av fortetting. Det skal legges til rette for vedlikeholdsvekst for å sikre sosial infrastruktur.

I disse områdene er utnyttelsen lav og byggehøyden bør være begrenset. Vi mener derfor det er aktuelt å benytte % BYA og en høydebegrensning i disse områdene. Flere tilsvarende planer i sammenlikningsgrunnlaget benytter seg av % BYA for tilsvarende områder.

24 – 30 % BYA. Refererer til småhusplanen i Oslo på 24% BYA som er en prosent som er gjennomarbeidet i forhold til å sikre et grønt preg samtidig som det gir mulighet til noe fortetting. 30 % er et tall som er benyttet i flere Jær kommuner bl.a. Time. Vi tror det er viktig å ikke sette et for høyt tall for denne steds kategorien for å sikre at disse områdene ikke gjennomgår en for stor fortetting og utvikling.

Næringsområder

Retningslinjer for tetthet i regionplanen skiller ut tre kategorier næringsområder. De nye retningslinjer legger større vekt på sted enn på funksjon som grunnlag for å sette måltall. Næringsområdene vil være dekket inn under de ulike stedstypologiene og vi foreslår at det ikke settes egne tetthetskrav til disse kategoriene.

Veiledning og utvidelse av plansamarbeidet

Det etableres et faglig råd for arkitektur og stedsforming

Kommentar

Kommunene har stort behov for veiledning. Intensjonen bør være at kap 6.1 klargjør en overordnet politikk på stedsnivå og gir føringer om hvordan denne politikken skal videreføres i kommunal planlegging.

En veileder skal utdype bestemmelser, retningslinjer og anbefalinger i regionplanen og være et verktøy i Jær-kommunenes arealpolitikk og i kommunenes møte med utbyggere.

Plansamarbeidet mellom Jær-kommunene bør suppleres med et faglig råd for arkitektur og stedsforming som kan fungere konsultativt for kommunene i diskusjon av konkrete prosjekter. Dette kan bli til stor hjelp for kommunene i komplekse plan- og utbyggingssaker og styrke tradisjonen i felles planlegging på Jæren.

Kap. 6.2 BOLIG OG BOKVALITET

Kap 6.2 i dagens vedtatte plan

«Hovedstrategien i regionplansamarbeidet for å møte framtidige boligbehov er å bidra til bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og fortette i bybåndet og eksisterende tettsteder»
s.50

«Plansamarbeidet skal utvikle fremtidsrettede krav til stedsforming som ivaretar viktige hensyn til design og kvalitet i utvikling av boområder. Dette innebærer designprinsipper som sikrer fysiske og funksjonelle egenskaper for boliger og boområder som er attraktive for ulike befolkningsgrupper, motvirker ulike former for segregering og fremmer fysisk aktivitet og aktiv transport. Prosjektet vil også samle kunnskap om kompakte boligtypologier, med et særskilt fokus på barnefamilier»
s.50

Den generelle teksten i forslaget til regionplan under kap. 6.2 definerer en strategi som legger vekt på rekkefølge: Først (1) «Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse» og (2) «fortetting av eksisterende områder sentralt i byen og i forstedene» og deretter (3) «ta nye områder i bruk i utkanten av byen og forstedene». Det er behov for at teksten er tydeligere både når det gjelder å definere boligkvalitet og å stille krav til boligkvalitet. Teksten bør etablere kommunal boligpolitikk som et saksområde og presisere hva denne politikken bør omfatte.

En fastslår at «dagens husholdnings-sammensetning og eksisterende boligmasse tyder på at det er et underskudd på leiligheter og et overskudd på «familieboliger». Preferanseundersøkelser bekrefter misforholdet mellom dagens boligmasse og innbyggernes preferanser. For å møte framtidens boligbehov er det viktigste virkemiddelet å bygge flere leiligheter. Dette vil også bidra til å frigjøre underutnyttet kapasitet i eneboligmarkedet» s.50.

Denne argumentasjonen er riktig i den forstand at det tallmessig sett er et underskudd på leiligheter, at det er et investeringsmarked for både små og attraktive leiligheter, at det er et behov for leiligheter for eldre som selger og flytter fra sine småhus, at det er behov for rimelige etableringsleiligheter for unge, og at et rimeligere boligsegment er nødvendig for en økende del av befolkningen.

Tar vi stedene og ønsket om bymessighet som utgangspunkt, er det derimot svært viktig at også sentrale områder i tettstedene planlegges slik at de også egner seg for familier med barn. Dette innebærer at områdene må inneholde boliger som tilbyr mange av de kvalitetene som familiene etterspør i småhusområdene. Å etablere «enebolig» og «leilighet» som de beskrivende kategoriene i denne diskusjonen er neppe hensiktsmessig. I stedet bør det etterspørres «hybride» prosjekter og prosjekter som eksperimenterer med boformer.

Skal dette være mulig må det planlegges for det i den nære tettstedsstrukturen og ikke bare i knutepunkter og transformasjonsområder.

Boligpolitikk

Planlegging for bærekraftig by- og tettstedsutvikling har hatt for ensidig fokus på klima, areal og transport, og i for liten grad inkludert sosioøkonomiske hensyn og bolig for alle.

Boligbygging har i stor grad vært utbygger- og markedsstyrt og ansvaret for boligpolitikken har vært fragmentert fra det offentliges side. Boligpolitikk styres også i hovedsak av faktorer som ligger utenfor virkeområdet for offentlig planlegging, som eierskap, rammer for eventuell sosial boligpolitikk, og boligaktørenes rolle.

Kommunene bør se på seg selv som en aktiv boligpolitisk aktør og utvikle en helhetlig kommunal boligpolitikk og en strategi/handlingsplan for å sette i verk boligpolitikken.

Intensjonen skal være «Boliger for alle». Sosial bærekraft innebærer også at vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med lavere inntekter sikres mulighet for å bo i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur, herunder mulighet for å eie egen bolig. Skal dette være mulig må det planlegges for det i den nære by- og tettstedsstrukturen og ikke bare i knutepunkter og i transformasjonsområder. En viktig intensjon er å knytte boligpolitikken sammen med kommunens areal- og utbyggingspolitikk slik at den kan styrke tettstedene.

Innhold og innretning på boligstrategien vil være avhengig av situasjonen i den enkelte kommunen. Men det er et generelt behov for mer kunnskap og bedre analyser om boligbehov og boligbyggebehov. Den enkelte kommune bør utvikle samarbeid med bolignæringen om bolig for alle.

Felles hovedelementer som det må tas stilling til i den enkelte kommune:

- Boligbehovet, forstått som boliger for alle,
- klarlegging av kommunens utfordringer i boligpolitikken,
- boligpolitiske mål, strategier og tiltak som forankres i kommunens plan- og styringssystem,
- valg av virkemidler, organisering og samarbeid som samsvarer med de lokale utfordringene.

En vesentlig faktor for måloppnåelse er at de enkelte kommunene etablerer kloke strategier som belyser de ulike faktorene. Veilederen i regionalplanen kan derfor ha en viktig rolle i å oppnå dette ved å beskrive gode helhetlige prosesser og strategier for kommunenes innsats for gode boliger og bomiljøer.

Bokvalitet

Bokvalitet er avhengig av områdekvalitet, tilgang til parker, plasser, skole, barnehage og andre funksjoner og kvaliteter. Bokvaliteten må derfor diskuteres på grunnlag av både de kvalitetene som boligen som sådan tilbyr og på grunnlag av en helhetsvurdering av området og stedet.

Alternative boformer og sosiale fellesfunksjoner

Kommunene oppfordres til å se muligheter til å innlemme pilotprosjekter som kan være med på å øke mangfoldet og dekke nye behov i samfunnet.

Det bør etterstrebes at utvalgte prosjekter i kommunene prioriteres til alternative boformer med krav til sosiale fellesfunksjoner. Løsningene skal støtte opp under målsetting om et mer bærekraftig hverdagsliv gjennom å gjøre det mulig å bo og leve på mer miljøvennlige måter og i alternative sosiale fellesskap.

Retningslinjer Kap. 6.2 BOLIG OG BOKVALITET

Kommunal boligpolitikk

Kommunen utvikler en helhetlig kommunal boligpolitikk og en strategi/handlingsplan for å sette i verk boligpolitikken. Intensjonen er «Boliger for alle».

Kommunal boligpolitikk legges til grunn ved vurdering av utbyggings-, fortettings- og transformasjonsområder i kommuneplanens arealdel.

Boligsammensetting skal avklares i reguleringsplan. Det skal tilstrebes variasjon i boligstørrelse og boligtype ved utbygging av nye områder som kompletterer eksisterende tilbud.

Kommunale boligstrategier utvikles i samarbeid med utbyggere.

Kommentar

Eksisterende regionplan legger levekårsundersøkelse til grunn for programmering av boligbehov og boligbygging. Lvekårsundersøkelse erstattes med boligpolitikk for å markere en økt ambisjon i det boligpolitiske arbeidet. Gjennom kommunal boligpolitikk tar kommunene en mer aktiv rolle i boligproduksjonen.

Kvalitetskrav

Kvalitetskravene gir grunnlag for avklaring og dokumentasjon av bolig og bokvalitet både prosessuelt og prosjekttrettet.

- Kommunene utvikler generelle kvalitetskrav til boliger som del av kommuneplanen.
- I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokvaliteten ivaretas. Dokumentasjonen skal omfatte fordeling av boligstørrelser/boligtyper, klarlegge hvordan boligprosjektet bidrar til områdekvalitetene, og redegjøre for kvaliteter i enkeltboligene.
- Det skal redegjøres for områdekvaliteten med tilhørende sosial infrastruktur, plasser, parker og grøntstrukturer.
- Det bør tilrettelegges for familieleiligheter sentralt gjennom å sikre kvaliteter i området og gjennom valg av boligtypologi.
- Kommunene setter krav om minimumsstørrelse på boliger. Ingen boliger bør være mindre enn 35 m². Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt.
- Ensidige leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.
- Alle boenheter skal ha privat uteareal.
- Det legges vekt på nytenking i bymessig boligbygging.

- Kommunene tilrettelegger for prosjekter med alternative boformer og fremmer gjennom dette bærekraft i bomiljøene og sosial boligpolitikk.
- Ved gjenbruk av eldre bygningsmasse vurderer kommunene muligheter for lempeligere krav til utnyttelse, uteareal, parkering mm.

Kommentar

Øvrige retningslinjer i dette kapitlet i eksisterende regionplan er dekket i kap. 6.1 om stedsforming.

Forslaget til retningslinjer utdyper temaet både i forhold til selve boligen og til området boligen er en del av. Ved å stille krav til at det skal redegjøres for boligkvaliteten i plansaker sikres at dette blir et tema som ivaretas i utviklingen av nye boligområder.

Krav til leilighetsstørrelser og boligsammensetning vil være avhengig av stedlige forhold og må ses i et lokalt perspektiv for i best mulig grad sikre et variert og bredt tilbud av boligtyper.

Dokumentstudien viser at tilrettelegging for familieleiligheter sentralt prioriteres i de fleste norske byer og tettsteder. Dette sikrer mangfold i boligtilbudet og gir familier mulighet til også å velge å bosette seg sentralt. Tilretteleggingen kan sikres ved ulike grep som for eksempel krav om større leiligheter på bakkeplan, tilrettelegging for lek og aktivitet i de offentlige rommene og god sosial infrastruktur.

Vi foreslår at generelle minimumskrav til leilighetsstørrelse og solkrav bør stilles i regionplanen på like linje med kravene til utearealer. Flere av kommuneplanene har allerede slike krav innarbeidet.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse sikrer bokvalitet også for de små leilighetene. Kvaliteten på små leiligheter avhenger av mer enn størrelse. Planløsning, romlighet og lysinnfall er sentralt. Det er viktig at disse forholdene også blir vurdert ved utviklingen av prosjekter.

Husbanken har et minimumskrav på leiligheter på 55 m² for å gi subsidierte lån. De kommunene som opererer med minstekrav til leilighetsstørrelse har lavere krav enn dette. Oslo og Bergen har 35 m², Stavanger har 40 m² og København har 50 m². Vi foreslår at regionplanen legger seg et minimumskrav på samme nivå som Oslo og Bergen, men gir kommunene rom for å sette kravet høyere.

Kommuneplanen for Fornebu med krav til fellesfunksjoner og prosjektet «Bopilot», et pågående arbeid utført av Bergen og Trondheim, kan være forbilder for kommunens rolle som pådriver for pilotprosjekter og gode prosesser i boligutvikling.

Kap. 6.3 GODE UTEOMRÅDER

Kap 6.3 i dagens vedtatte plan

Slik forslaget til regionplan foreligger i dag, dreier dette kapitlet seg i hovedsak om å stille kvantifiserte krav til private og felles uteoppholdsarealer som skal brukes i vurdering av nye prosjekter.

Byrom er en vesentlig del av steds kvaliteten og boligens fellesareal er en vesentlig del av bokvaliteten. Dokumentstudien viser at kvantitative retningslinjer for byrom fortsatt vektlegges i norsk planlegging, men samtidig stilles nå krav til fellesarealenes utforming og kvalitet.

Krav til størrelsen på fellesarealene og ønske om høy utnyttelse kan være krevende. De tette utnyttede områdene på Jæren; Stavanger, Sandnes og Bryne har per i dag bestemmelser som åpner for ned til 16 m² fellesareal per boenhet. I Stavanger og Sandnes kan deler av dette arealet inngå som offentlige plasser/parker og i Bryne er det etablert en frikjøpsordning for de mest sentrale områdene. Regionplanen bør reflektere disse forholdene slik at også kap. 6.3 bygger opp om ønsket om bymessig fortetting.

Regionplanen bør i større grad stille kvalitative krav til utearealene.

- I retningslinjene bør en vektlegge at gode uterom kan diskuteres som (1) privat uteoppholdsareal, (2) felles uteoppholdsareal (utendørs møteplass) og som (3) byrom. Kategorien «byrom» innebærer at spørsmålet om «gode uteområder» også må diskuteres på område-/stedsnivå.
- Tradisjonell planlegging vektla utearealer med svært spesifikke funksjoner som for eksempel «nærlekeplass/sandlekeplass» og «rekreasjonsområde/sentralt lekefelt». Barns behov og barns lek er den sentrale funksjonen i kategoriene. Retningslinjene må i tillegg stimulere mangebruk og byliv.
- Regionplanen bør i større grad etablere kvalitative krav for kommunal planlegging av byrom og utearealer.
- *Naturgoder (økosystemtjenester) bør trekkes inn som en aktiv del av planlegging av kommunale utearealer.*

Retningslinjer Kap. 6.3 GODE UTEOMRÅDER

Kommunal planlegging av uteområder

Uterom skal lokaliseres og utformes slik at de stimulerer til fysisk aktivitet, gir gode og trygge rammer for lek og sosialt samvær, øker tettstedenes attraktivitet og bedrer innbyggernes livskvalitet.

Kommuneplanen legger til rette for et helhetlig nettverk av gode uteområder. I kommuneplanens arealdel defineres normer for lokalisering, størrelser og utforming av felles utendørs møteplasser i bydeler og boligområder.

Planlegging av grønnstruktur i kommuneplanen ses i sammenheng med overordnede regionale blågrønne strukturer. Grønnstruktur skal i kommunal planlegging diskuteres i forhold til bruksområder, og som ulike former for naturgoder (økosystemtjenester) med ulik grad av verneverdi og ulik form for kultivering og forvaltning.

Kravene til uteareal i kommunal planlegging skal reflektere målet om bymessig foretting.

Kommentar

Vi foreslår retningslinjer for kommunal planlegging av uteområder for å sikre at utearealer og grønnstruktur ivaretas både i overordnet planlegging og stedsforming. Stedsanalysen vil også være et viktig verktøy for den kommunale planleggingen av uteområder.

Kvalitetskrav til felles uteareal

- Felles utearealer opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og ha gode løsninger for overvannshåndtering.
- Felles uteareal bør være mest mulig sammenhengende. Kommunen kan stille krav om minste størrelse på sammenhengende areal knyttet opp mot størrelsen på utbyggingen.
- Felles utearealer opparbeides for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner.
- Felles utearealer utformes slik at de oppleves som trygge og er tilfredsstillende belyst.
- Felles utearealer skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing, støy og ta hensyn til klima og miljø.
- Solinnfall skal dokumenteres med soldigrammer.
- På grunn av klimatiske forhold og ønske om aktivitet på bakkeplan bør det i liten grad legges opp til fellesarealer på tak.
- Kommunene kan sette egne bestemmelser for hvor stor andel av felles uteareal som kan ligge på lokk og/eller base. For denne typen arealer skal det settes særskilte kvalitetskrav til innslag av grønt, jorddybde mm.
- Privat uteareal på bakkeplan skal utvikles slik at de sikrer en god overgang mellom boligene og byrom/fellesarealer.

Kommentar

Vi foreslår å innlemme kvalitetskrav til felles uteareal i retningslinjene. Kvalitetskravene er mer detaljerte enn i den eksisterende regionplanen og fokuserer på kvalitet. Vår erfaring med kvantitative krav til for eksempel forhold mellom høyde på bebyggelse og bredde på uterom er at dette styrer struktur, men ikke nødvendigvis sikrer kvalitet. De foreslåtte retningslinjene om mest mulig sammenhengende areal og solinnfall (se tabell under størrelse på felles uteoppholdsareal) vil være med å styre forholdet mellom bebyggelsen og størrelsen på utearealene.

Samspill med offentlige byrom

- Det kan åpnes for at deler av fellesarealene i de tetteste områdene kan legges til offentlige byrom, gater, plasser og parker. Vilkår for dette kan være å sikre at boligbygging er økonomisk og praktisk mulig og å støtte opp om de lokale byrommene og bylivet i området.
- Det skal etterstrebes mangebruk og legges til rette for aktivitet og lek i offentlige byrom.
- Det skal legges til rette for best mulig trafiksikker adkomst mellom bolig og tiliggende byrom.
- Kantsoner i byrom og gater skal vies spesiell oppmerksomhet fordi det som er privat og det som er felles møtes i denne sonen. Kantsonen gir mulighet for virksomheter og servicefunksjoner til å bidra med vitalitet og kvalitet til offentlige rom.

Kommentar

Eksisterende regionplan har ikke retningslinjer for offentlige byrom. For å tydeliggjøre samsillet mellom bolig og offentlige byrom har vi lagt inn egne retningslinjer som utdyper dette.

Størrelse på minste felles uteareal

Område	Uteareal % BRA bolig	Prosentandel felles uteoppholdsareal som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00	Kommentar
Etablerte byområder*	min 16 %	20 % Utearealet skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Kravet om sol mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 gjelder ikke for områdetype 2.	Tallene foreslås å fange opp gjeldende normer for høyt utnyttede sentrumsområder. Det er valgt å sette en nedre grense, hvor hver kommune kan tilpasse størrelseskravet etter sin senterstruktur.
Transformasjonsområder i byens randsone*	min 20 %	30 %	Kommunene må tilpasse størrelseskravet etter stedlig struktur og ønsket utnyttelse.
Industristeder og kommunesentra i landbruksområder*	min 20 %	40 %	Kommunene må tilpasse størrelseskravet etter stedlig struktur og ønsket utnyttelse.
Eneboliger og boligfelt	min 50 % – 100 %	50 %	Kommunene må tilpasse størrelseskravet for å fange opp områder med lav utnyttelse.

* Privat uteareal medregnes ikke.

Kommentar

Eksisterende regionplan stiller et generelt krav på 30 m² MFUA pr. boenhet. Vi foreslår at de nye retningslinjene fanger opp gjeldende krav for de tetteste utbygde områdene.

Sammenstillingen av kvantitative krav fra ulike kommuner viser at det er ulike måter å beregne utearealet. En metode er m² per boenhet som regionplanen og kommunene på Jæren i dag benytter.

Leilighetssammensetningen blir da avgjørende for størrelsen på fellesarealet. Flere små leiligheter, gir mer uteareal i forhold til det totale utbyggingsvolumet.

En annen metode er m² per 100 m² bolig der man antar at 100 m² er et gjennomsnitt av størrelsene på boligene. Leilighetsfordelingen og antall leiligheter vil ikke være avgjørende for denne beregningsmodellen.

En tredje metode er prosent m² av totalt BRA bolig. Denne modellen er direkte knyttet opp mot totalt BRA bolig. Vi mener dette er en mer egnet og fleksibel måte å beregne utearealet. Oslo kommune benytter denne beregningsmåten og metoden har vist seg å gi en bedre forutsigbarhet for størrelsen på utearealet både for kommunen og utbyggere.

Regionplan for Jæren har tidligere anbefalt et minstekrav om direkte sollys på 50 % av bakkearealet ved jevndøgn kl 15.00. Dette kan være vanskelig å tilfredsstillte dersom det skal tilrettelegges for en høyere grad av bymessighet.

Oslo kommune har med sitt arbeid med norm for utearealer testet dette solkravet på prosjekter med ulik tetthet og høyde. Kommunene kom fram til at det i de fleste tette bysituasjoner vil være krevende grunnet solens vinkel på denne tiden av året. De kom derfor fram til at solkravene skulle innfris 1. mai, med bakgrunn i at dette er en tid hvor folk begynner å ta i bruk utearealene samtidig som det åpner for en mulighet til å bygge relativt tett.

Med bakgrunn i arbeidet Oslo kommunen har gjort foreslår vi å knytte solkravet til 1. mai. Utearealet skal være solbelyst minimum fem timer denne dagen, der minimum tre av disse timene er om ettermiddagen. Å endre solkravet fra ett gitt tidspunkt til å gjelde et gitt antall timer med sol, vil være mer fleksibelt enn et gitt tidspunkt og likevel sikre solfylte utearealer.

Utforming av felles leke- og aktivitetsarealer

Type areal	Utløses av	Dekker inntil	Min. str/lengde	Anbefalt maks avstand bolig	Kommentar
Felles uteareal for boliggruppe. Nærlekeplass (sandlekeplass)	4 boliger	25 boliger	150 m ²	50 m	Skal også legges til rette for opphold med sittegruppe. Kan legges inn som del av byrommene. Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke lekeplassen, må størrelsen øke med 6 m ² pr bolig.
Fellesareal for nabolaget. Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25 boliger	200 boliger	1.500 m ²	150 m	Skal legges til rette for mangebruk og inneholde lekeapparater, sittegruppe og område for fri lek. Kan legges inn som del av byrommene. Dersom det er mer enn 200 boliger som skal bruke

					lekeplassen, må størrelsen øke med 10 m ² per bolig eller bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Møtested. Aktivitetsflate (ballfelt)	150 boliger	600 boliger	2.500 m ²	400 m	Kan legges inn som del av byrommene.
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600 boliger	1200 boliger	6.000 m ²	500 m	Mangebruk, varierte aktivitetsområder og opphold. Lokalisering og utforming skal tilpasses og styrke stedsstrukturen.
Tilgang til natur- goder. Regional grøntstruktur (natur- / kulturlandskap)			20.000 m ²		Del av den overordnede grøntstrukturen. Tilgjengelighet for gående og syklende skal prioriteres.

Kommentar

For småhusområder og mindre tette boligområder gjelder krav til nærlekeplass, områdelekeplass og aktivitetsflate knyttet opp mot antall boliger. For tettere boligområder og sentrale områder skal strukturen for de overordnede leke- og aktivitetsarealene løses i kommunedelplan eller områdeplan og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler, mens nærlekeplassene sikres gjennom krav til uteareal i de enkelte prosjekt.

Dagens planlegging har fokus på mangebruk og bredt aktivitetstilbud i offentlige rom. Normen reflekterer dette og ikke ensidig styres av arealer til lek.

Den generelle lekeplassnormen gjengis som veiledende med kommentarer:

Sandlekeplass, kvartalslekeplass og ballfelt kan legges inn som del av funksjoner i byrommene. Sentralt lekefelt kan knyttes til grønnstrukturen. Det må stilles kvalitetskrav til alle typer areal. Det skal være fokus på mangebruk og trygghet.

For å fungere i forhold til ulike utbyggingsstrømninger og inspirert av kommuneplanen for Stavanger er det lagt inn en glidende overgang i størrelseskravene.

Tallene er opprettholdt fra Regionplan 2013, men teksten er endret noe.

Byboliger og områdekvalitet

sluttrapport

Innhold

Bakgrunn.....	2
Nærmere om prosjektet.....	3
Leveranser.....	3
Aktiviteter og fremdrift.....	3
Resultater.....	4
Faglige resultater.....	4
Erfaringer.....	5
Formidling og samarbeid.....	5
Økonomi.....	6
Vedlegg:.....	7

Bakgrunn

I 2017 fikk Rogaland fylkeskommune, sammen med Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg tildelt 1 000 000,- til prosjektet «Byboliger og områdekvalitet» fra KMD sin tilskuddsordning for planlegging og byutvikling i byvekstavtaleområder (statsbudsjettets kapittel 590, post 61).

Byboliger og områdekvalitet

År	Søker	Tildelt støtte
2017	Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommuner	1 000 000 kr

Fylkeskommunen og kommunene på Nord-Jæren forplikter seg til å revidere Regionplan Jæren og de lokale kommuneplanene i tråd med målene i byvekstavtalen. I denne sammenheng ønskes mer kunnskap om hvordan skiftet til et kompakt byutviklingskonsept kan realiseres. Det er utfordringer knyttet til sosial bærekraft i den kompakte byen og utvikling av boligkonsepter som er attraktive for ulike brukergrupper, inkludert barnefamilier. Målsettingen er å utvikle urbane boområder som fremmer grønn mobilitet og bidrar til høy livskvalitet. Det skal utarbeides kvalitets- og designkriteria som skal være et verktøy og en ressurs for å bistå i utviklingen av områder, byggeprosjekter, boliger og byrom.

[https://www.rogaland.kommune.no/om-og-tilbud/plan-og-utvikling/regionplan-jæren-2013-2020-og-kommuneplanene-2017-2020-og-2021-2024](#)

Et viktig mål med prosjektet har vært å vurdere designkriterier/retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, til bruk både i regionalplan for Jæren som var til revidering fra 2017 til 2020, og kommuneplanene.

I tidlig fase av arbeidet med ny regionalplan ble *livskraftige nabolag* og *levende sentrumsområder* identifisert som to av delmålene i regionalplanen. Utvikling av attraktive og inkluderende nærmiljø har vært et viktig perspektiv i arbeidet med disse målene. Samtidig er knutepunktfortetting og effektiv arealbruk også sentrale føringer for regionalplanen, som bl.a. følger opp byvekstavtalen for Nord-Jæren og jordvernstrategien for Rogaland.

Erfaring fra by- og tettstedsutvikling på Jæren og andre byområder er at det kan være krevende å innfri alle krav og føringer for utbygging som gis gjennom lovverk, regionale- og kommunale planer. Regionalplan for Jæren fra 2013 har hatt en rekke retningslinjer om arealutnyttelse og bokvalitet som tidvis har vært krevende å forene i konkrete prosjekt. Mange av disse er tatt videre som bestemmelser eller retningslinjer i kommuneplanene. Dette gjelder f.eks. retningslinjer om antall boliger per dekar, størrelse på uteoppholdsareal, solforhold på uteoppholdsareal og felles lekeplassnorm. I forbindelse med rullering av regionalplanen fra 2013 har det derfor vært et ønske om å gjennomgå gjeldende retningslinjer med tanke på videreføring eller endring av disse. Dette arbeidet har vært hovedmålet med prosjektet «byboliger og områdekvalitet».

Et annet mål med prosjektet har vært å utvikle veiledningsmateriell som kan bidra til attraktiv stedsutvikling, blant annet gjennom veiledning i bruk av regionalplanens retningslinjer.

Problemstillingene i prosjektet har vært relevante for mange av kriteriene for tilskuddsordningen. Søker vil særlig trekke fram fokuset på gjennomføring av regionalplan og kommuneplan, og problemstillingene knyttet til bokkvalitet og knutepunktsfortetting.

Nærmere om prosjektet

Selv om tilskuddet ble gitt i 2017 ble prosjektet først startet opp årsskiftet 2018/19, etter at arbeidet med planprogram for regionalplanen og scenarieprosjektet «Perspektiv 2050» var ferdig. Prosjektplan for prosjektet «byboliger og områdekvalitet» ble utviklet i dialog med kommunene, og våren 2019 ble prosjektet lyst ut som en åpen konkurranse. 8 ulike team leverte tilbud. Oppdraget ble vunnet av et team fra LPO Arkitekter og Berre+Ellefsen (B+E).

Prosjektets mål

Ved tilbudsinnhenting og oppstart av prosjektet i april 2019 ble det identifisert at prosjektet ville inneholde tre hovedleveranser. Leveransene er lagt ved denne sluttrapporten:

- Dokumentstudie om byutvikling og bokkvalitet, inkl. komparative studier av kvalitetkrav fra ulike norske og nordiske byer (leveranse høsten 2019)
- Forslag til nye retningslinjer og bestemmelser til bruk i regionalplan og/eller kommuneplan (leveranse høsten 2019)
- Veileder om bokkvalitet - «Bymessig fortetting på jærsk». (planlagt leveranse vinter 2020 – ferdigstilt vinter 2021)

Aktører og samarbeid

Dialogbasert læring og kunnskapsinnhenting om situasjonen i regionen, utfordringer og ulike aktørers perspektiv om hva som fungerer og ikke, har vært en sentral del av prosjektet. Prosjektet har benyttet plansamarbeidet som allerede var etablert for rullering av regionalplan for Jæren 2013; styringsgruppe og prosjektgruppe med hhv. ordførere og administrasjon fra kommunene og fylket, Statsforvalteren og de statlige transportetatene. I tillegg ble det opprettet en egen arbeidsgruppe med administrasjonen i kommuner, fylket og statlige etater, samt representanter fra utbyggere og arkitektbransjen. Det ble også etablert en intern prosjektgruppe.

I tillegg til møtevirksomhet og diskusjoner i de ulike gruppene er det gjennomført et større skriftlig arbeid i prosjektet. Dokumentstudiet inneholder en gjennomgang av gjeldende litteratur og plandokumenter fra norske og nordiske byer, og ble utarbeidet av konsulentteamet (LPO og B+E) etter dialog med oppdragsgiver. Veilederen

«Bymessig fortetting på jærsk» er utarbeidet i tett samarbeid mellom konsulentteam og fylkeskommunen.

I tillegg til møter på skype/teams ble det holdt fire fysiske møter/arbeidsgrupper med konsulentteamet i Stavanger fra april 2019 til august 2020, og 2 møter i Oslo. Det ble også organisert kommunebesøk til en rekke kommuner sommeren 2019. I forkant av møtene ble det sendt ut skriftlig materiale fra konsulenter og spørsmål til diskusjon på møtene.

Resultater

Faglige resultater

Prosjektet har gitt en rekke faglige resultatet i form av nye retningslinjer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, og veilederen «Bymessig fortetting på jærsk».

Prosjektet viste at regionalplanens kvalitetskrav på en rekke områder er høyere enn i andre storbyområder, samtidig som kravene i seg selv ikke alltid bidrar til å sikre kvalitet i enkeltprosjekt. Dette gjelder bla. solkrav, uteområder og lekeplassnorm.

Felles for mange av de nye/justerte retningslinjene som er utviklet gjennom prosjektet, er at de skal bidra til at en større andel av utbyggingen skjer i henhold til regionalplanens arealstrategi (bla. i bybåndet Stavanger/Sandnes og utvikling «innenfra og ut» i alle tettsteder, samtidig som utbygging tar hensyn til steds kvalitet.

Innføring av krav om innledende stedsanalyse i forbindelse med planinitiativ for reguleringsplaner i by og tettstedsområder (retn.linje 6.1.1) og stedstilpasning/differensiering av en rekke av regionalplanens kvalitets- og tetthetskrav (6.1.4, 6.3.2 m.fl.) er grep som er innført for å gi mer stedstilpasning av retningslinjene i regionalplanen.

Prosjektet har bidratt til at regionalplanen har gått vekk fra bolig/dekar som angivelse på tetthet i ulike områder. %BRA og OU (områdeutnyttelse) benyttes i stedet avhengig av stedstype. Hensikten med dette er å få større differensiering av boligtypologier og utnyttelse innenfor et område.

Retningslinjer om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er mer differensiert enn tidligere, og det er innført et alternativt solkrav for bybåndet mellom Stavanger og Sandnes. Lekeplassnormen i regionalplanen er også justert etter prosjektet, bl.a. avstands- og størrelseskravene til nærlekeplass og områdelekeplass.

2.1.10

Oppdragsgiver opplever at det har vært god dialog med både konsulentene, kommunene og de andre deltakerne gjennom hele prosjektet, inkludert diskusjon om videre bruk av resultatene inn i regionalplanen.

Prosjektet har samtidig vært fagligkrevende og har løftet mange komplekse problemstillinger knyttet til byutvikling, der det finnes få fasitsvar. Et konkret eksempel er hvordan krav til solforhold på uteområder bør formuleres. Prosjektet anbefalte f.eks. at beregningsmåten fra Oslo sin kommuneplan burde benyttes, uten å kunne konkludere på at det er en bedre løsning for vår region, enn gjeldende solkrav i regionalplanen og kommuneplanene på Jæren, med klimaet vi har her.

For å kunne gå videre med en rekke av de endrede retningslinjene i regionalplanen, har det vært viktig å presisere at fylkeskommunen ønsker å evaluere virkningen av disse endringene når de har fått virke en stund. Vi ønsker derfor å bruke gjenværende beløp fra KMD til en slik evaluering ifl 2022/23, se punkt under kap. 5 – økonomi.

Delen av prosjektet som gjaldt utarbeidelse av veileder dro også ut i tid. Årsaken til dette var at det var viktig å vedta retningslinjene i fylkestinget før veilederen ble ferdigstilt. Selv om forsinkelsen nok kunne vært bedre forutsett i forkant av prosjektet fikk den få negative konsekvenser.

Det er oppdragsgivers klare oppfatning at problemstillingene som er drøftet i prosjektet på Jæren også er relevante for kommuner og fylkeskommuner i andre deler av landet, og at alle de tre leveransene fra delprosjektet har overføringsverdi.

Formidling og samarbeid

Resultatene fra prosjektet er blitt formidlet til partene i regionalplansamarbeidet, gjennom møter i prosjekt- og styringsgruppen og presentasjoner til plansaksbehandlere i kommunene og hos statsforvalteren.

Rogaland fylkeskommune og LPO arkitekter har holdt innlegg om resultatene fra prosjektet i flere andre fora:

- Webinar hos Stavanger Næringsforening 02.06.20, Erik Cockbain, Rfk
- Webinar hos Stavanger Arkitektforening 03.06.20, Erik Cockbain, Rfk
- Boligkonferansen til Næringsforeningen 28.10.20, Randi Wøien, LPO
- Webinar hos stiftelsen Grønn by 26.11.20, Erik Cockbain, Rfk
- Webinar hos stiftelsen Grønn by 06.05.21, Randi Wøien, LPO



Det er også laget en egen nettside for regionalplanen der de tre leveransene fra prosjektet kan lastes ned.

<https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-transport/regionalplan-for-jaren-og-sore-ryfylke/>

Økonomi

- Prosjektets samlede ramme har vært på om lag to millioner kroner, der tilskuddet fra KMD utgjorde kr 1 000 000,-
- Resten av prosjektet er dekket av egeninnsats fra fylkeskommunen og kommunene. Med en estimert timesats på 600,- kr/timen gir dette om lag 44 ukesverk. Arbeidet er fordelt utover en periode nesten to år, fra oppstart våren 2019 til ferdigstillelse av veilederen vinteren 2021.
- Fra fylkeskommunen har prosjektleder for regionalplanen, samt 3-4 prosjektmedarbeidere fra regionalplanavdelingen og kulturarvseksjonen vært sentrale deltakere.
- I første fase av prosjektet, i 2019 og begynnelsen av 2020, har mye av fylkeskommunens timebruk vært knyttet til dialog med konsulentene, kommunene og andre aktører innen byutvikling og arealplanlegging. I siste fase av prosjektet i 2020, har mye av timebruken gått med til tekstarbeid og ferdigstillelse av veileder.
- Stavanger kommune har deltatt med egen medarbeider inn i prosjektgruppen for «byboliger og områdekvalitet». Det vil si deltakelse i anbudsprosess, på møter med konsulent gjennom alle faser, workshoper og med tilbakemelding på delleveranser.
- De andre kommunene Sandnes, Sola og Randaberg har deltatt gjennom arbeidsgruppen for livskraftige nabolag, prosjekt- og styringsgruppen til regionalplanen, samt med skriftlige innspill til delleveranser, særlig veilederen.
- Av de tildelte midlene er det fakturert for kr. 866 286,- (eks. mva).
- De fakturerte utgiftene fordeles på følgende poster:
 - konsulenttimer - LPO/B+E (796 575,-),
 - reiseutgifter - LPO/B+E (37 811,-)
 - grafisk design/layout til veileder - Melvær og co (31 900,-)
- Fylkeskommunens reiseutgifter ifm møtene i Oslo, samt utgifter til kaffe/servering i fysiske møter er dekket over regionalplanavdelingens budsjett.

- Siden det ikke gjenstår flere utbetalinger i prosjektet sitter fylkeskommunen med et restbeløp på 133 714,- Som nevnt under *erfaringer* i kapittel 3 ønsker vi å benytte restbeløpet til en evaluering av de justerte retningslinjene i regionalplanen, når de har fått virke en stund, 1. januar 2022/23. Vi ber om tilbakemelding fra KMD om det er mulighet for å beholde midlene til en slik evaluering.

Vedlegg:

1. Bymessig fortetting på jærsk – veileder til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
2. Byboliger og områdekvalitet – dokumentstudie
3. Bomiljø og kvalitet - livskraftige nabolag - forslag til retningslinjer