2

Sentrumsplan – et nyttig redskap

- Sentrumsplanens funksjon og lovgrunnlag … 18
- Mobilisere ved hjelp av visjoner… 20
- Målsetting og kriterier for måloppnåelse … 24
- Avgrensing av planområdet og planleggingsarbeidet … 26
- Stedsanalyse som grunnlag … 30
- Sentrums styrke, svakhet og potensiale for næringsutvikling … 32
- Analyser av deltema … 34
- Utviklingsmuligheter i delområder … 36
- Utarbeidelse av planforslag … 38
- Plandokumenter og formidling … 40

Litteratur

- Planlegging og handling. Kommunal planlegging som grunnlag for politisk styring. Kommunenes sentralforbund, Miljøverndepartementet og Kommuneforlaget 1990. 107 s. Formidler erfaringer fra et utviklingsprogram for kommuneplanleggingen.
- Arealdelen av kommuneplanen. Miljøverndepartementet 1998. Veileder T-1227 nynorsk. T-1225 bokmål. 115 s, ill. Oppslagshefte ved utarbeiding av kommuneplaner etter plan- og bygningsloven.
- Estetikk i plan- og byggesaker. Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet 1997. Veileder T-1179. Drøfter mål og virkemiddelbruk for å oppnå gode estetiske omgivelser.
- Konsekvensutredninger og kommunal planlegging. Miljøverndepartementet 1994. Veileder T-1009.
- Konsekvensutredninger. Veileder i plan- og bygningslovens bestemmelser. Miljøverndepartementet 1994. Veileder T-1015. 172 s, ill.
- Stedsanalyse - innhold og gjennomføring. Miljøverndepartementet 1993. Veileder T-0986. 48 s, ill. Eksempelhefter: T-0987 Brumunddal, T-0988 Sykkylven, T-0989 Halden, T-0990 Hokksund.
- Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder. Miljøverndepartementet 1999. 22 s.
- Planer og bestemmelser for kjøpesentre. Miljøverndepartementet 2000. Veileder T-1317. Råd og eksempler på hvordan planer og bestemmelser kan utformes for å styre omfang og lokalisering av handelsvirksomhet i kommune-, regulerings- og bebyggelsesplaner. 32 s.
- Fysisk planlegging. Byer – Tettsteder – Spredtbygde områder. Av August Røsnes m fl. Kommuneforlaget 1992. 200 s. Lærebok som innføring til emnet.
- Planlegging og samordning. Av Terje Kleven. Artikkel i «En dagsorden for norsk planlegging». Norsk institutt for by- og regionforskning 1999. NIBRs Pluss-serie 1/99.

T-publikasjoner kan bestilles fra Statens forurensningstilsyn tlf: 22 57 34 00, faks: 22 67 67 06, http://www.sft.no/skjema.html
Publikasjoner fra Miljøverndepartementet ligger også på internettadressen http://www.miljo.no

Planlegging og markedskrefter i samspill

I byens sentrum kan konsekvenser av enkelttiltak bli spesielt store både for naboer, resten av sentrum og byen for øvrig. En ryddig form for offentlig styring er derfor nødvendig for å realisere forbedringspotensialet. Planlegging etter plan- og bygningslovens bestemmelser kan gi slik styring.

Men offentlig sektor kan ikke planlegge og gjennomføre utviklingstiltakene alene. Mye dreier seg om å utvikle private eiendommer og private virksomheter, og det offentlige har ikke økonomi til å ta alle forbedringstiltak i det offentlige rom over sine budsjetter. En sentrumsplan bør derfor utvikles i et samspill mellom myndigheter, grunneiere og næringsdrivende.

Arbeidet med å utvikle sentrum må imidlertid ta for seg både investeringer og driftstiltak. Det hjelper ikke å bygge nytt dersom en ikke har midler eller organisasjon til å drive det en har bygget, eller vedlikeholde skikkelig de bygninger, gater, torv og grøntanlegg som fins fra før. Forvaltning og drift av byen må tas på alvor og knyttes sammen med planleggingen på alle nivåer. Kommunen må ta et klart ansvar for samarbeidet om planlegging og drift av sentrum.

En sentrumsplan kan samordne utviklingstiltak i offentlig og privat regi

For å sikre langsiktige investeringer, må det være forutsigbarhet for alle aktører, blant annet når det gjelder arealutnyttelse og trafikkmønster. Dersom prosessen med å lage en sentrumsplan brukes til å klargjøre verdier og avklare visjoner og strategier, kan planen blir et felleseie for de viktigste aktørene for gjennomføring av prosjekter og aktiviteter, både private og offentlige. Gjennom sentrumsplanprossesen kan en fremme både strategier og planer for den langsiktige utviklingen og tiltak som raskt kan realiseres.

En arealplan for sentrum vil beskrive den utviklingen en ønsker for sentrums bebyggelse og infrastruktur. I tillegg trengs det et samlet program for en lang rekke tiltak som gjelder utvikling og drift av sentrum, både i offentlig og privat regi.

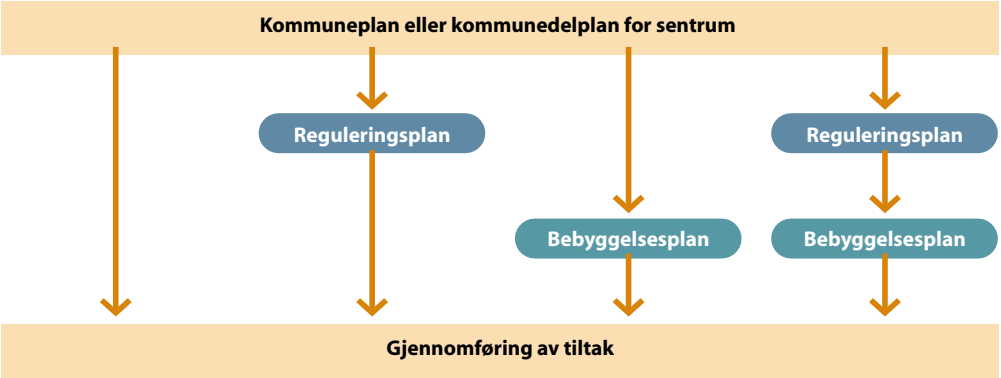
Lovverket setter rammer for planlegging og gjennomføring av tiltak

Plan- og bygningsloven trekker opp rammene for den offentlige planleggingen av arealbruk. Den legger opp til at sentrumsplanen skal utarbeides og behandles som en kommunedelplan. Det sikrer planen en juridisk tyngde og forankring i en demokratisk beslutningsprosess.

En mer uformell sentrumsplan kan fungere i praksis så lenge innholdet i planen har bred tilslutning. Planen virker da som et felles strategidokument for de aktørene som slutter seg til innholdet. Den formelle, politiske behandlingen av planinnholdet vil da foregå i forbindelse med framlegg av regulerings- og bebyggelsesplaner, ved byggesaksbehandlingen og ved budsjettvedtak om de tiltakene som det offentlige finansierer. En slik plan virker mindre styrende på aktører og interesseparter som har avvikende syn på hva som bør gjøres i sentrum. Dette kan forpurre realisering gjennom framlegg og vedtak av egne prosjekter.

Plan og bygningslovens forskrifter for konsekvensutredninger (KU) innebærer at alle større tiltak i sentrum må utredes med analyser av hvilke konsekvenser tiltaket får for samfunn, miljø og naturressurser. Konsekvensene skal tas i betraktning under planleggingen av et tiltak, og når det bestemmes om tiltaket skal gjennomføres. Regelverket gir stor grad av fleksibilitet med hensyn til samordning mellom KU-prosess og planbehandling. I sentrum vil det normale være at meldepliktige tiltak avklares gjennom en reguleringsplan, som vedtas etter at konsekvensutredningen er godkjent. Dette arbeidet blir vesentlig forenklet når en kan ta utgangspunkt i en foreliggende, juridisk virksom sentrumsplan, som bygger på utredninger og demokratiske planprosesser.

For øvrig bestemmer loven hvordan regulerings- og bebyggelsesplaner skal benyttes ved gjennomføring av byggetiltak. Dette er nærmere beskrevet i en egen veileder om reguleringsplan og bebyggelsesplan fra Miljøverndepartementet.



Sentrumsplanen inngår i et hierarki av plantyper
Plan og bygningsloven gir kommunene et system med flere plannivåer med økende detaljeringsgrad fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak. Loven gir flere formelle muligheter for hvordan dette plansystemet brukes, som beskrevet i Miljøverndepartementets veileder om reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Andre lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke lover og forskrifter som kan ha betydning for sentrumsplanens innhold og den praktiske og økonomiske gjennomføringen av utviklingstiltak i sentrum, blant annet:

- Reglene knyttet til kommunale vann- og kloakkavgifter og beregning av selvkost for kommunale tjenester, som gjør det mulig å kalkulere inn tiltak som hever standarden.
- Kulturminneloven gir lovvern til kulturminner og kulturmiljøer som ofte er sentrale miljøverdier i sentrumsområdene. Loven foreskriver samarbeidsrutiner mellom planleggings- og vernemyndighetene. Gode registreringer og tidlig kontakt og samarbeid i planprosessene er viktig for å unngå konflikter og for å utnytte kulturmiljøkvalitetene i utviklingen av sentrum.
- Åpningstidsloven og alkoholloven gir kommunene rett til å styre åpningstider i forretninger og skjenkesteder, og dermed påvirke aktivitetsmønsteret på gater og plasser.
- I kommunale politivedtekter og skiltforskriftene etter vegtrafikkloven kan det settes nærmere regler for ferdsel og atferd på offentlig sted.

TIPS

Sentrumsplan kan forenkle igangsetting av prosjekter

Sentrumsplanen i Hamar åpner for byggetillatelse uten nærmere reguleringsplan så lenge bygget oppfyller bestemmelsene i planen. Unntatt er alle bygg som fyller mer enn 50 prosent av tomtearealet. To kjøpesentre er på denne måten etablert uten reguleringsplan. I det ene prosjektet er to gamle gårder slått sammen og gårdsrommet bygget inn, i det andre er et kvartal bygget fullstendig ut. Men det måtte reguleringsplan til da stat og kommune skulle bygg nytt Statens hus, Tinghus og Rådhus fordi mer enn 50 prosent av tomta var planlagt utnyttet til bebyggelse.

Mobilisere ved hjelp av visjoner

Visjoner kan skape interesse og begeistring
I starten av planarbeidet kan det være til hjelp og inspirasjon å forestille seg hvordan en ønsker byen skal framtre i et lengre perspektiv og beskrive dette framtidsbildet, verbalt eller visuelt. Å tenke seg hvordan byen vil være om 10–15 år krever en balanse mellom realisme og visjonære ideer. Visjonene må være forankret i kunnskap om sentrum og sammenfatte foreløpige idéer om framtidig utvikling. De skal ikke være helt uten forankring i de kommunale budsjetter. Men en må kunne forutsette at en god og omforenet plan over tid vil utløse bevilgninger, investeringer og tilskudd fra både private og offentlige kilder.

Ved å lage visjonsskisser allerede ved starten av planarbeidet, kan en bidra til å skape debatt. En kan utarbeide flere alternativer som belyser viktige veivalg. Gjennom dette får en innspill til hva som skal prioriteres i det videre planarbeidet. Slike visjonsskisser vil kunne skape nødvendig entusiasme og virke som en felles referanse for de ulike aktører som deltar i planarbeidet eller debatten om sentrums utvikling.

Et framtidsbilde kan også formidles verbalt i form av en beskrivende prosatekst. Dette gir en bedre beskrivelse av sosiale forhold og forbedringer.

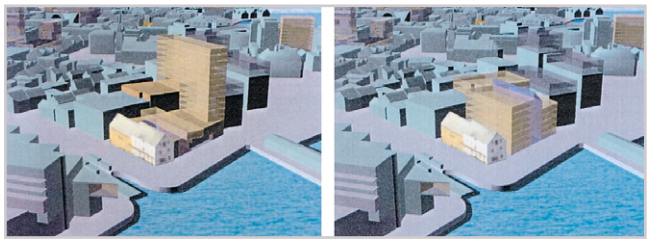
Visjonen(e) vil ofte måtte revideres senere i planprosessen, for eksempel når videre utredninger viser at nøkkeltiltak ikke vil kunne realiseres som opprinnelig tenkt.

Visjonsarbeid i miljøbyene
I Miljøbyene er bruk av visjonsarbeid og illustrasjon av framtidsmuligheter videreutviklet som metode. Dette har bidratt til å skape forståelse og debatt blant mange i byen, ikke bare i den indre krets av planleggere og politikere som jobber med byutvikling mer eller mindre på heltid.

EKSEMPEL
Bybruaksen som bærende idé for sentrumsplanen i Halden

ILL: SJUR MOE

Halden sentrum deles i to av utløpet til elva Tista. Inntil nylig har det bare vært én bruforbindelse mellom de to sentrumsdelene.
I 1960-årene ble det søndre brukaret flyttet. Med dette ble byens ryggrad revet over og kontakten mellom søndre og nordre bydel sterkt svekket. Historisk sett lå byen på sydsiden av elva, mens situasjonen i dag er at nordsiden mer og mer tar over som handelssentrum. En av byens viktigste og mest sentrale plasser (Wiels plass) ved det nordre bruhodet, er blitt sterkt belastet av trafikk, og er i det store og hele å betrakte som et riksvegkryss.
Erkjennelsen av at flytting av brua er et av de alvorligste feilgrep som er gjort i byens planhistorie, er allment utbredt i Halden. Idéen om å reetablere den gamle hovedaksen ble derfor grunnleggende for sentrumsplanarbeidet og hadde innvirkning på forslag til løsninger for gateløp, plasser og kvartalsstruktur. Dette «grepet» viste seg å være så selvforklarende og opplagt at det knapt har vært diskusjoner om hvorvidt det var riktig eller realistisk.
Reetablering av hovedaksen med ny bru ble definert som eget prosjekt (delrapport) i sentrumsplanarbeidet, støttet av både kommunaldepartementet, fylkeskommunen, Jernbaneverket, NSB og vegkontoret. Dette gjorde det mulig å engasjere bistand fra arkitektkontor, landskapsarkitekt og bruingeniør.
Prosjektrapporten ble ledsaget av perspektivtegning og detaljert modell. Presentasjon av dette materialet underveis i sentrumsplanprosessen skapte voldsom begeistring og bidro til økt allmenn og politisk interesse for hele sentrumsplanarbeidet.
Det ble i et samarbeid mellom kommunen og byens næringsliv opprettet et selskap for å håndtere finansiering og bygging av brua. Hovedtyngden av finansieringen bæres av kommunen, og tiltaket er kalt «Haldensernes gave til byen sin» i forbindelse med årtusenmarkeringen.



EKSEMPEL

«Spillet om Tromsø»

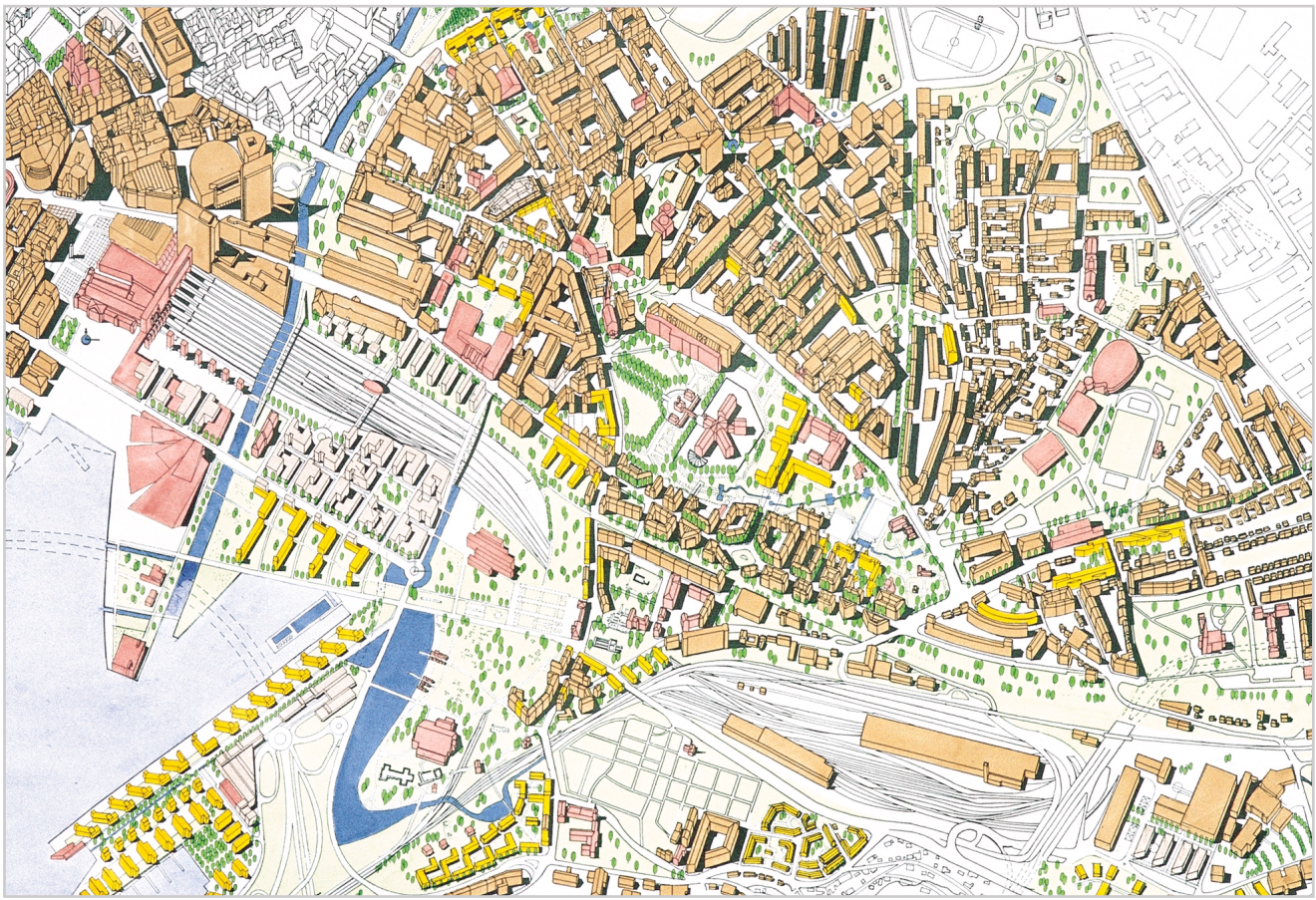
er navnet på en analyse som undersøker og visualiserer muligheter for framtidig byutvikling i områder på begge sider av Tromsøsundet. Hvert område betegnes som en brikke i spillet. Dette arbeidet har vært et ledd i å etablere, forankre og realisere en ny strategi for byutvikling med byvekst uten å utvide byens byggeområder de nærmeste 10 årene. Metoden er også brukt i arbeidet med sentrumsplanen og har dannet grunnlag for diskusjon og dialog mellom planleggere i kommunen, grunneiere og næringsliv om utvikling av ulike områder. Arbeidet har brakt fram en forståelse av hvordan forskjellige interesser i et område kan samordnes for å realisere utbygging. Konklusjonene om å bygge med høy utnyttelse på sentrale tomter uten spesielt verneverdig bebyggelse har skapt en lokal diskusjon med høy temperatur.

EKSEMPEL

Visjoner for Gamle Oslo

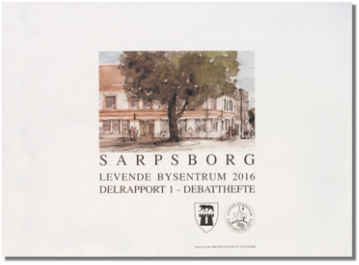
Visjonsarbeid med bruk av framtidsbilder presentert på tredimensjonale kart, har vært en viktig arbeidsmetode for Miljøbyen Gamle Oslo. Det første framtidsbildet ble laget av Gamlebyen Beboerforeningen med støtte fra Miljøverndepartementet i 1991. Det ble senere oppdatert og utviklet med i alt fem versjoner hvor Miljøbyen Gamle Oslo stod for de tre siste.

I Miljøbyen Gamle Oslo er visualisering brukt på mange nivåer, spesielt for å belyse enkeltområders muligheter for endring. Dette har bidratt til å skape optimisme og framtidstro i en bydel med store problemer. Illustrasjonen viser Miljøbyen Gamle Oslos «Framtidsbilde 2020».



Debatthefte og idéseminar

Et alternativ til mer helhetlige visjonsskisser kan være å lage et debatthefte. Der kan en presentere en del fakta og analyseresultater og drøfte ulike utviklingsmuligheter for sentrum, etter ulike tema eller for forskjellige geografiske områder. Heftet må presentere stoffet på en lett tilgjengelig måte med mange skisser og andre illustrasjoner, men må ikke bli til en omfattende utredning som de færreste orker å studere. Et slikt hefte er et godt utgangspunkt for idéseminar og diskusjoner i ulike fora for å få innspill til det videre arbeidet med sentrumsutviklingen og sentrumsplanen.



EKSEMPEL

Debatthefte om Sarpsborgs levende bysentrum 2016

Sarpsborg kommune satte i mai 1998 i gang et langsiktig utviklingsprosjekt kalt «Levende bysentrum 2016». Prosjektets hovedmål er: «Sarpsborg sentrum skal styrkes som møteplass for innbyggerne i kommunen, slik at sentrum blir et mer attraktivt sted å bo og arbeide, samt motta service- og fritidstilbud.» Arbeidet skal resultere i et strategihefte med tiltakspakke 2016 (kortsiktig og langsiktige prosjekter) som skal behandles politisk. Prosjektet skal være en åpen prosess med deltakelse fra innbyggerne, næringslivet, organisasjoner og myndigheter. Arbeidet baseres på prinsippene i Lokal Agenda 21 om bred medvirkning og miljøvennlig byutvikling.
Synliggjøring av sentrums betydning og muligheter for befolkningen i hele kommunen er en sentral del av arbeidet. To debatthefter og en artikkelserie i avisen Sarpingen var innledningen til prosjektet. Heftene fokuserer på muligheter til fortetting på ubebygde tomter og fornyelse av bygningsfasader på eksisterende bygninger i sentrum. De viser også eksempler på god og dårlig materialbruk i byrommet, og bruk av skilt, markiser, belysning, trær osv. Arkitektur og byrom er vektlagt fordi kommunen ønsker å gi bysentrum en ansiktsløfting i forbindelse med byens tusenårsjubileum i 2016. Møter har vært avholdt med lag og foreninger. Heftene legges ut på høring for å få innspill til både rullering av områdeplan for byområdet (kommunedelplan) og sentrumsplan (reguleringsplan). Kommunen håper lag og foreninger er aktive og engasjerer seg.

Til høyre: Debattheftet inneholder blant annet en rekke skisser av eksisterende situasjoner og mulige måter å endre dem på.

EKSEMPEL

Kanaler i Arendal?

Gjennom privat engasjement er det arbeidet fram visjoner om å gjenåpne det gamle kanalsystemet i byen. Dette er fulgt opp med grundigere utredninger og har lagt et grunnlag for en mulig utvikling i retning mot «Kanalbyen Arendal». Kanalsaken holdes stadig varm og ble forsøkt løftet fram i valgkampen 1999. Samtidig meldte deg seg et annet lag på banen med større tro på videreutvikling av et vakkert sentrum uten kanaler. Dette alternativet er illustrert i et eget hefte som også er lagt fram for politikere og befolkning.

EKSEMPLER

Bakgrunn for sentrumsplanarbeid

I **Sandnes** var byens dårlige rykte, som en stygg by uten historisk særpreg, en viktig drivkraft i arbeidet med sentrumsutvikling. Arbeidet har ført til en fornyet interesse for planlegging blant politikere og næringsliv.

I **Fredrikstad** utarbeidet kommunen sentrumsplanen i lys av flere forhold: Gammel industri har flyttet fra store sentrumsnære områder på Nordre Kråkerøy og bruken av disse områdene vil ha stor betydning for utviklingen i bykjernen. Aktiviteten i sentrum har forskjøvet seg til et nytt kjøpesenter, og det er behov for vitalisering av det øvrige sentrumsområdet. Det var ønske om bedre og mer miljøvennlige transportløsninger, ønske om å satse på miljøkvaliteter og videreutvikle grønnstruktur og byrom samt legge bedre til rette for bolig-, nærings- og kulturutvikling i sentrum. Det var også behov for å avklare plassering av kulturhus og rådhus.

I **Kristiansand** fant kommunen ut at den rådende politikken med å avlaste sentrum for virksomhet, ved å flytte ut tunge institusjoner, ikke lenger var riktig. Sentrum kunne bli liggende dødt. Retningslinjene for påbegynt arbeide med en sentrumsplan ble endret og målet ble å styrke sentrum ved å bygge opp om en fornyet interesse for utvikling i og omkring Kvadraturen.

Midlertidig stopp i etablering av kjøpesenter utenom sentrum i byer og tettsteder har gjort sentrumsetableringer mer interessante i mange byer. Dette krever at kommunen har en gjennomtenkt plan for utvikling av sentrum og en strategi for hvordan en fornyet etableringsinteresse skal møtes for at byen ikke skal bli «overkjørt» av ivrige eiendomsutviklere. Sentrumsplan vil da være et nyttig redskap.

Målene skal bidra til å definere problemer og utfordringer på kort og lang sikt

Etter en prosess med diskusjon av mål og visjoner for sentrumsutviklingen, vil det være relativt greit å stille opp et forslag til politiske hovedmål for sentrums videre utvikling. Disse må så brytes ned i mer definerte og konkrete delmål. Det er også gunstig å klargjøre hva en håper å oppnå på kort og lang sikt. Med kort sikt menes inntil fire år, eller en kommunevalgperiode. Med lang sikt menes det minst 12 år fram i tiden. Visjonene kan med fordel strekke seg enda lenger framover i tid.

Sammenhengen mellom målene på ulike områder må også klargjøres: Dersom det viktigste er å få boligandelen i sentrum opp, vil dette også kreve økt satsing på grønne arealer, trafikksikkerhet, endret gatebruk etc. Dersom det anses som viktig å satse på reiseliv og turisme, kan dette kreve økt satsing på kulturtilbud, bygningsvern, miljøtiltak og opprustning av offentlige byrom.

Hovedmål og delmål må legges fram til politisk behandling og de politisk vedtatte målene vil danne plattform for arbeidet med planen. Målene skal senere benyttes til løpende kvalitetssikring og etterprøving. Det er avgjørende at en forsikrer seg om at alle aktører legger det samme i de begrepene som benyttes. Jo mer konkrete målene er, jo enklere er dette.

Definere indikatorer på måloppnåelse

Siden formuleringen av overordnede mål lett kan bli av ganske generell karakter, er det viktig å finne konkrete indikatorer som kan fortelle om utviklingen går i riktig retning og om målene faktisk blir nådd. Etter at en har diskutert og definert målene, bør en derfor også tenke gjennom kriterier for måloppnåelse, suksesskriterier. Når en skal definere suksesskriterier, tar en utgangspunkt i de enkelte målene, slik at det blir en klar sammenheng.

Det er avgjørende at kriteriene (indikatorene) tidfestes og tallfestes slik at målene kan etterprøves ved å svare på enkle spørsmål som for eksempel:

- Ble den planlagte brua bygd innen 2 år?
- Viser en intervjurunde ett år etter forbedringstiltakene at x prosent av sentrumsbrukerne trives bedre i sentrum?
- Har omsetningen innen x næringsvirksomhet økt med minst y prosent i løpet av 2 år?
- Har omlegging av bussrutene ført til x prosent flere reisende til sentrum?

EKSEMPEL

Mål for Fredrikstad sentrum i sentrumsplanen 2000–2010

Sentrumsplanen skal bidra til at Fredrikstad sentrum utvikler seg i en bærekraftig retning og samtidig styrker sin stilling som kommunens og regionens sosiale, kulturelle og handelsmessige tyngdepunkt.
Dette er konkretisert ved:

1 Tydeliggjøre og videreutvikle *kompakt bykjerne* med mangfold og variasjon i uttrykksformene, opplevelser og aktiviteter/virksomheter som byens konkurransefortrinn.
2 Gi næringslivet *forutsigbare og stabile rammevilkår* for utvikling, vekst og mangfold innenfor rammen av en bærekraftig utviklingsretning.
3 Utvikle en *bykultur* med et variert byliv hvor kunst og kulturbegivenheter sikres gode og varierte presentasjonsmuligheter i egnede lokaler og byrom.
4 Sikre et godt *kommunalt tjenestetilbud* for befolkningen i bysentrum og i de sentrumsnære boligområdene.
5 Legge til rette for *miljøvennlig boligbygging* i byens sentrum og dens nærliggende områder for å styrke grunnlaget for næringsvirksomhet og et variert kulturtilbud.
6 Sikre *god tilgjengelighet* for alle trafikantgrupper til, fra og innen sentrum med prioritering av de *miljøvennlige transportformene* i byens sentrum.
7 Sikre og videreutvikle eksisterende *grønnstruktur* som rekreasjonsarealer for sentrumsbeboere og besøkende.
8 Hensynta det *biologiske mangfoldet* i byens grøntområder, samt utvikle sterkere sammenheng mellom de grønne områdene og naturen utenfor byen.
9 Ivareta og videreutvikle *byrommenes miljøkvaliteter* gjennom god fysisk utforming og tilpasset kvalitetspreget møblering slik at de blir attraktive arenaer for kulturell utfoldelse og sosial kontakt.
10 Legge til rette for et bysentrum med *varierte uttrykksformer* i forhold til stilarter og bygningsmessige tidsepoker, og med *høye estetiske og materialmessige krav* til bygningsformgiving og utvendige anlegg og innretninger.
11 Etablere *dialog* med byens brukere som grunnlag for en brukertilpasset sentrumsutvikling.

Egne undersøkelser og statistikk

Etablering av en rutinemessig markedsundersøkelse med noen få nøkkelspørsmål til et utvalg av befolkningen i kommunen og omlandet, kan brukes for å måle sentrums gjennomslagskraft i forhold til det publikum som sentrum skal betjene. En kan da fange opp både de som bruker sentrum, og de som sjelden eller aldri gjør det.

Andre typer data kan samles inn fra offentlig statistikk, for eksempel om varehandel, byggevirksomhet, trafikkulykker eller kriminalitet, ved tellinger av ulike typer trafikk, ved målinger av støy og luftkvalitet og ved å intervjue publikum eller spesielle informanter i næringslivet og ellers. En kan også foreta egne undersøkelser av arealbruk, endringer i funksjoner og næringsformål, butikkfasader, tomme lokaler, oppussede bygg osv.

Det er imidlertid nødvendig å ta utvalgs- og metodeproblemer alvorlig, slik at registreringene får tilstrekkelig utsagnskraft. For eksempel er det store feilkilder ved enkle, årlige tellinger av sykkeltrafikk en eller to dager i året på noen få sentrumsgater. Resultatene fra slike tellinger kan ikke fortelle noe om utviklingen i sykkeltrafikken fra år til år.

Forutsetningen for å kunne bruke slike indikatorer som hjelpemiddel i styringen av politikk og tiltak, er at det finnes en permanent organisasjon som arbeider kontinuerlig og langsiktig for sentrums utvikling. I de fleste tilfeller bør ansvaret og kompetansen for oppfølging av indikatormålinger ligge i kommunens planetat.

INDIKATORER

Hvordan måle sentrums vitalitet?

Eksempler på mulige indikatorer for å beskrive hvor «vitalt», «levende» og «sterkt» et bysentrum er:

- Samlet omsetning i sentrumshandelen og eventuelt også i hotell- og restaurantnæringen, sammenliknet med omsetningen i hele kommunen eller regionen, eventuelt også omsetning pr sysselsatt og gulvareal i ulike bransjer.
- Hyppighet, varighet og kvalitetsvurdering av sentrumsbesøk blant et representativt utvalg av befolkningen i sentrums omland.
- Byggemeldinger og nye gulvarealer eller ombyggingsarealer for ulike formål i sentrum, i forhold til resten av kommunen eller regionen.
- Antall ledige butikk- og næringslokaler.
- Antall reiser til/fra sentrum med ulike transportmidler, inklusive antall besøksparkeringer.
- Antall fotgjengere pr dag som passerer et snitt gjennom eller omkring sentrum.
- Antall mennesker som oppholder seg i sentrums viktigste byrom på bestemte tidspunkt, både sommer og vinter.
- Antall sitteplasser på serveringssteder, plasser og torv, eventuelt med registrering av belegg på bestemte tidspunkter.
- Gjennom systematisk fotografering eller filming kan en også få registrert mer kvalitative endringer som skjer i sentrum, for eksempel oppussing av hus og utbedringer av skilt, reklame, belysning etc.

Hvor er sentrum?
Sentrum sammenfaller som oftest med «den historiske byen». Området avgrenses gjerne av topografiske forhold, barrierer som elver og sjøer, jernbanelinjer og store veganlegg, samt strukturen på bebyggelse og gatenett. Sentrum er også transportknutepunkt for jernbane-, buss- og båtruter for et større omland. Den indre bykjernen kjennetegnes ved bymessig bebyggelse, høy arealutnyttelse og høyt aktivitetsnivå med betydelig overvekt av funksjoner som handel, service og annen næringsvirksomhet.

I starten kan en gjerne operere med en litt uklar sentrumsgrense. Men i utredningsfasen trengs det klare grenser som ramme for planarbeidet.

Sentrumsplanens grenser
Det bør defineres en sentrumskjerne som bør være liten og konsentrert med et variert tilbud av detaljhandel og andre publikumsrettede funksjoner som hotell-, kafé- og restaurantvirksomhet, offentlige og private kontorer og institusjoner, kultur- og underholdningstilbud.

Men området som sentrumsplanen skal omfatte, bør vanligvis være større enn kjernen med publikumsorienterte virksomheter. Overgangssonen mellom kjernen og resten av byen bør også inngå i planområdet. Samspillet mellom sentrum og bydelene omkring er viktig for sentrums utvikling, slik at en bør være tilbakeholden med å avgrense planområdet for snevert. Dersom de tilgjengelige ressurser til planarbeidet påvirker planavgrensningen, kan en tilpasse arbeidsomfanget ved å studere enkelte deler av planområdet mindre grundig.

Det må forventes at enkelte temautredninger også vil gå ut over planområdet for sentrum, for eksempel analysene av grønnstruktur, vegsystem og kollektivtrafikk.

Det bør tas en grundig diskusjon av sentrumsavgrensingen, også på politisk nivå og i referansemiljøet. På bakgrunn av et forslag fra prosjektledelsen må dette resultere i fastsettelse av planområdet, og en eventuell underdeling i soner. Flere byer har definert flere forskjellige sentrumssoner der det stilles ulike krav, for eksempel til parkering, grøntanlegg, bebyggelsestetthet eller liknende. Senere i prosessen kan utredninger likevel vise at det er hensiktsmessig å justere grensene for planarbeidet.

UTDYPING

Sentrumsavgrensing knyttet til kjøpesenterstoppen

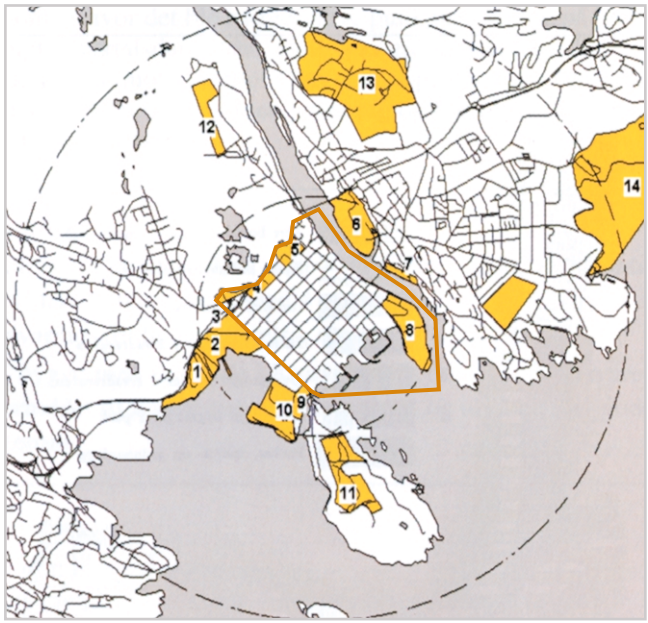
Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre trådte i kraft 01.02.99. Sentrum i 31 byer ble unntatt fra etableringsstoppen. Sentrum betyr i denne sammenhengen det sentrale handelsområdet. Dette bør være lite og konsentrert for å oppnå målet om funksjonelle sentre tilrettelagt for bruk av miljøvennlige transportmidler. Departementet anbefaler at følgende avstandskriterier legges til grunn ved avgrensing av det sentrale handelsområdet:

- **Større byer** (landsdels-/fylkessentre og større regionsentre): Maksimalt 1000 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant.
- **Mellomstore byer/tettsteder** (andre regionsentre/større kommunesentre): Maksimalt 6–800 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant.
- **Mindre byer/tettsteder** (mindre kommunesentre, lokal- og bydelssentre): Maksimalt 4–600 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant.

EKSEMPEL

Avgrensninger av sentrum i Kristiansand

Avgrensing av sentrumskjernen
Kartet viser forsøk fra Statistisk sentralbyrå på å avgrense sentrumskjernen i Kristiansand ut fra statistiske metoder. Den viser avgrensinger ut fra beregninger av tetthet av sentrumsfunksjoner og avstand fra viktige målpunkter, som geografisk tyngdepunkt og hovedstasjon for kollektivtransporten. Forskjellige beregningsmåter lager litt ulik grense, men det illustrerer at det sentrale handelsområdet er lite og konsentrert.
Den røde linjen markerer gangavstand 500 meter fra et fastsatt sentrumspunkt, mens de tre gråtonene markerer ulike avgrensninger dersom man legger ulike avstander mellom bygningene til grunn.



Avgrensing av sentrum i sentrumsplanen
Sentrumsplanen i Kristiansand er avgrenset med rød strek og omfatter langt mer enn det sentrale handelsområdet. Planen omfatter hele Kvadraturen og Tangenområdet, et utfylt industriområde. I tillegg er også utviklingen i viktige omformingsområder utenfor planområdet, de gule feltene, omtalt i planen. Sentrumsplanen har retningslinjer for hvordan flere slike områder bør bygges ut for å være med å styrke sentrum samlet sett.

Slå fast planens tidsperspektiv og et realistisk ambisjonsnivå

Det langsiktige perspektivet for sentrumsplanen bør sammenfalle med kommuneplanens lange perspektiv, altså 10–12 år. Da bebyggelsen og infrastrukturen har mye lenger levetid, må en også ta hensyn til en mulig framtidig utvikling langt utover dette. Denne delen av planen bør normalt ajourføres gjennom fornyet planbehandling hvert fjerde år, slik at hvert nye kommunestyre får mulighet til gjøre vedtak om byens sentrumsplan.

Det kortsiktige perspektivet må fange opp de viktigste tiltakene som skal gjennomføres i løpet av de nærmeste 4–5 årene. Ajourføringen kan med fordel gjøres i handlingsprogrammer som behandles i forbindelse med de årlige budsjettene. Dette gjør det også praktisk mulig å samordne gjennomføringen av sentrumstiltakene med budsjettene til offentlige og private organer med egne program- og budsjettrutiner, for eksempel Statsbygg, Statens vegvesen eller Nasjonal Transportplan.

Klargjør sammenhengen med andre planer og utredninger

Tidlig i planarbeidet bør det lages en oversikt over eksisterende planer og prosjekter i sentrum, fortrinnsvis ved kontakt med grunneierne. Samsvar og eventuell konflikt med program og mål for sentrum bør klarlegges.

Legg opp til enkel revisjon av planen

Planrevisjonen kan ofte begrenses til en gjennomgang av oppnådde resultater i forhold til mål og kortsiktige tiltak som ledd i rullering av kommuneplanen. På denne måten kan også et nytt kommunestyre få eierskap til den tidligere vedtatte planen uten nye, tunge politiske prosesser. En slik gjennomgang kan for eksempel presenteres som sentrumsmelding til kommunestyret og gi grunnlag for forslag til endringer i kommundelplanen neste gang den skal gjennom en mer omfattende revisjon.

Sentrumsutvikling og sentrumsplaner er imidlertid ikke et tema som kommunen og de andre aktørene noen gang kan bli «ferdig» med. Det er en kontinuerlig oppgave i forvaltningen av byen, og ikke bare et skippertak med mange års mellomrom. Derfor er det best å tilpasse grundigheten og detaljeringen i arbeidet til de faglige og andre menneskelige ressurser som en rår over, og heller variere hvilke temaer en går grundig inn på ved de enkelte planrevisjoner.

Fastlegg ønskede planprodukter

Arbeidet med sentrumsplanleggingen bør målrettes ved å definere mest mulig konkret hva en skal fram til. Som en del av dette bør en fastlegge hvilke offentlige plandokumenter som skal lages.

Viktige momenter for å bestemme innholdet i de ulike dokumentene er:

- Plandokumentets formelle status, for eksempel plantype. En kommunedelplan for sentrum er vanligst.
- Hvilke forventninger politikerne har til plandokumentene, dvs deres innhold og utforming, om det skal være en «lett» eller «tung» versjon.
- De viktigste målgruppene, for eksempel innbyggerne, beslutningstakere, viktige aktører og offentlige instanser.
- Hvilken bruk det enkelte dokument er tiltenkt, for eksempel debattinnlegg, kunnskapsgrunnlag, styringsdokument, vedtak, juridisk hjemmel, osv.
- Hvordan sentrumsplanen tenkes benyttet i kommunens daglige virke og saksbehandling.

Resultatene som skal komme ut av prosessen kan i tillegg til plandokumentene være utredninger, handlingsprogrammer av ulike slag, klargjøring av

premisser og løsninger for store offentlige eller private utbyggingsprosjekter, innspill til statlig eller fylkeskommunal planlegging, opplegg for å etablere en sentrumsorganisasjon eller annet.

Pågående planlegging må ikke føre til handlingslammelse

Pågående arbeid med utredninger og overordnede planer må ikke føre til handlingslammelse og utsettelse av alle konkrete tiltak.

Også i planleggingsperioden bør en legge vekt på å gjennomføre forbedringstiltak, blant annet for å holde oppe engasjement og interesse for den mer langsiktige planleggingen. En bør legge vekt på å gjennomføre enkle tiltak som ikke berøres av de spørsmål som utredes på overordnet nivå under planprosessen. I enkelte tilfeller må også avklaring av større prosjekter foregå parallelt med arbeidet med den overordnede sentrumsplanen. Dette må da ikke foregå som adskilte parallelle prosesser, men tiltakene og prosjektarbeidet må integreres i senttrumsplanprosessen.

EKSEMPEL

Miljøbyene har gjennomført mange mindre prosjekter samtidig som planarbeider har foregått

I miljøbyarbeidet var det en bevisst strategi å gjennomføre prosjekter parallelt med planlegging på ulike nivåer, blant annet for å holde oppe troen på at det nytter og interesse for den mer langsiktige planleggingen.

I **Fredrikstad** har arbeidet med å avklare lokalisering av nytt rådhus og ny bruk av store sentrumsnære arealer etter Fredrikstad Mekaniske verksted vært ført som prosesser parallelt med og i kontakt og dialog med sentrumsarbeidet. Også mer avgrensede prosjekter som for eksempel gang/sykkelbro over Glomma til sentrum, istandsetting av Storgata og videreføring av elvepromenaden er gjennomført.

I **Tromsø** er kollektivtransporten gjennom sentrum blitt bedret blant annet ved å anlegge pendelruter og en gateterminal for bussene sentralt i byen. Nykonstruerte ventebuer og elektroniske ruteoversikter bedrer forholdene for de reisende.

Kristiansand har over en lang periode arbeidet systematisk for forbedringer i Kvadraturen. Områdene mot sjøen og elva er blitt rene perler. Torgene og gågata er satt i stand og forbedres fortsatt i tråd med retningslinjer utarbeidet som oppfølging av prosjektet byromspolitikk.

I **Miljøbyen Gamle Oslo** er strategien med planlegging og realisering av tiltak mest synlig. En lang rekke tiltak som er svært viktig for trivsel og optimisme i området er gjennomført i nær kontakt mellom prosjektet Miljøbyen Gamle Oslo, kommunale og statlige etater, bydelsutvalget og befolkningen gjennom beboerforeningene.

Fredrikstad: Ny gang- og sykkelbro over Glomma.

FOTO: H. DVERGSNES

Kristiansand: Oterdalsparken ved sjøkanten.

Gamle Oslo: Gatetun er anlagt på Nedre Tøyen.

Stedsanalyse som grunnlag

Hvorfor bør det lages stedsanalyser?
Stedsanalyse er en metode for å sammenfatte et plangrunnlag og lage en basis for senere konkrete forslag til plan og tiltak. Stedsanalyse har vært definert som «en systematisering av kunnskap for å forstå stedets situasjon og framtidsmuligheter».

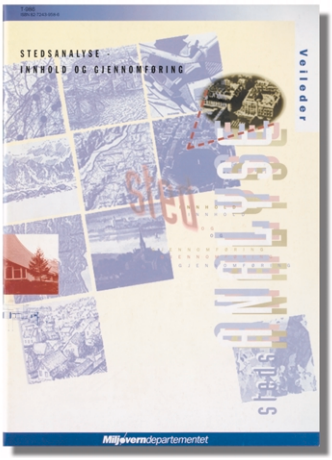
Formålet med en slik analyse i forbindelse med sentrumsplanleggingen vil være å beskrive sentrums eksisterende situasjon og utvikle forståelse for byutviklingshistorie med hensyn til landskap, bebyggelse og transportårer. Dette skal deretter være et hjelpemiddel til å utvikle strategier for hva slags endringer som bør skje i sentrums fysiske struktur. Den kan også brukes til å si noe om hvilke delområder i sentrum som best «tåler» større endringer, og i hvilke delområder der bevaring og tilpasning vil være den beste strategien så lenge en ønsker å ta vare på stedets identitet, historiske spor og landskapskvaliteter.

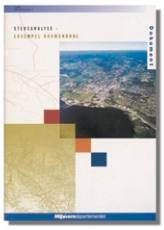
I denne forbindelse kan det være en utfordring for sentrumsplanleggingen å drøfte og definere hva som er sentrums urbane kvaliteter. Hva er urban estetikk, livsførsel, verdier og aktiviteter, og hvordan bør det prege den fysiske formingen av sentrum?

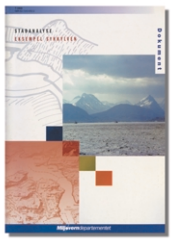
Stedsanalysens innhold
Stedsanalysen kan betraktes som en sammenfattende syntese av flere ulike tema:

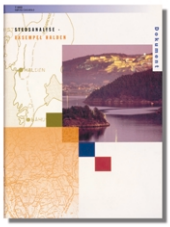
- Vern og bruk av kulturminner og bebyggelsesstruktur
- Natur, grønnstruktur og vann
- Bruk og utforming av byrom.

Den praktiske tillempningen vil variere fra gang til gang, blant annet fordi tilgangen til grunnlagsmateriale og innsatsen med registreringer vil være forskjellig.









Miljøverndepartementet har utarbeidet veiledningsmateriale om stedsanalyser som gjennomgår ulike metoder i arbeidet og som er supplert med konkrete eksempelhefter.

EKSEMPEL

Arendal – Stedsanalyse som redskap for konfliktavklaring

Et av de mest sentrale områdene i Arendal sentrum er det såkalte Sanden- og rutebilstasjonsområdet. Denne indre del av Kittelsbukt ble fylt igjen i 1949. Området brukes i dag hovedsakelig til parkering. Det ligger også en bensinstasjon på området. En enkel stedsanalyse ga en felles og større forståelse for hvilke prinsipper området skulle utvikle seg etter og bidro dermed til en forening av svært ulike interesser.

Park, kanal eller kjøpesenter?
Flere interesser knyttet seg til bruken av området. Skulle det opparbeides til grøntområde/parkdrag, skulle vannspeilet gjenskapes eller kjøpesentret utvides? Skulle det gamle trehuset i bakkant av området rives eller bevares? Frontene har til dels stått steilt mot hverandre og låst situasjonen for et viktig og sentralt område av byen.

Bred deltakelse i diskusjonene
Sentrumsplanen ga ingen avklaring på dette spørsmålet. Det ble vedtatt å utarbeide reguleringsplan. Planlegging av området startet med et idéverksted med deltakere fra næringsliv, organisasjoner, politikere, samt kommunal, fylkeskommunal og statlig administrasjon.

Stedsanalyse som hjelpemiddel
Det ble utarbeidet en enkel stedsanalyse som ble presentert på idéverkstedet. I tillegg ble det vist alternative måter å utnytte og forme det aktuelle området på, som alle kunne forsvares ut fra blant annet hensynet til den historiske utviklingen. Det viste seg da at bevaring av det omstridte huset ikke trengte å stå i veien for en utvikling av området.

Enighet som resultat
I dag er det relativt stor enighet om hovedtrekkene i utviklingen av dette området. Planer for utvidelsen av kjøpesentret står foran snarlig realisering.

Under: Kittelsbukt før og etter gjenfylling.
Til venstre: Alternative måter å utvikle området ved Kittelsbukt.

«Kammer Stavanger» – den gamle, tette bebyggelsen.

«Vann i byen» Stavanger.

EKSEMPEL

Stavanger – Stedsanalyse som grunnlag for sentrumsplanen

Stedsanalysen for Stavanger sentrum ble utarbeidet som bakgrunnsmateriale for Kommunedelplan Stavanger Sentrum 1994–2005. Den skal være et selvstendig referansegrunnlag for senere prosjektvurdering, forvaltning og planlegging. Stedsanalysen er også et spennende dokument for fagfolk, politikere, utbyggere og skoleelever som ønsker å vite mer om byens fysiske utvikling gjennom 1000 år. I stedsanalysen inngår fire hovedanalyser:

1. Stedskvaliteter i sentrum. Ovenfor er vist to av tolv kart: «Kammer Stavanger» som betegnelse på den gamle tette bybebyggelsen og «Vann i byen».
2. Historisk utvikling av sentrum, kart over sentrums utviking: 1350, 1815, 1994.
3. Analyse av ulike områder (homogene og sammensatte), som forteller hvilke områder som i plansammenheng kan behandles som enheter.
4. Bygningsanalyse, som ses i sammenheng med kulturminneplanen. Analysemetoden er en kombinasjon av realistisk byanalyse og kommuneatlas/SAVE-metoden (SAVE=«Survey of Arcitectural Values in the Environment»).

Stedsanalysen er gjennomført av prosjektledelsen for Kommunedelplan Stavanger Sentrum med hjelp av faglig høyt kvalifiserte medspillere, en «følgegruppe» med tidligere byantikvar, byarkivaren, byhistoriker, og flere konsulenter.

Et levende og konkurransedyktig sentrum?
Sentrumsutvikling dreier seg om å skape et levende og konkurransedyktig sentrum. Med konkurransedyktig mener vi at sentrum skal være en foretrukket lokalisering for mange som kan velge hvor de vil handle, arbeide, bo eller besøke i fritiden. Dermed vil sentrum også være ett attraktivt sted for de som har penger å investere i fast eiendom eller annen næringsvirksomhet.

Som et ledd i arbeidet med å lage en utviklingsstrategi for sentrum bør det foretas en vurdering av hvor sterkt dette bysentrum er i forhold til konkurrerende sentra, og på hvilke punkter en kan forbedre sentrums egenskaper i denne konkurransen.

Vurderingen bør baseres på materiale fra flere ulike tema-analyser, spesielt undersøkelser av sentrums markedsandeler og konkurranseevne innen handel og service, generell næringsutvikling og offentlige virksomheter, i kultursektoren, som bolig- og oppvekstmiljø, og en analyse av byrommenes kvaliteter som arena for et pulserende byliv. Også transportsystemets kvaliteter med hensyn til tilgjengelighet og miljø for ulike brukergrupper, er viktig som grunnlag for å vurdere sentrums sterke og svake sider.

Bli bevisst sentrums sterke og svake sider
Tidlig i sentrumsplanprosessen kan det ofte være nyttig å arrangere et møte eller seminar med nøkkelpersoner i arbeidet med sentrumsutvikling. Der bør en gjennomgå det utredningsmaterialet som måtte foreligge, og foreta en gruppevis eller felles vurdering og diskusjon av hva som er sentrums konkurranseposisjon. En slik analyse, såkalt SWOT-analyse, skal beskrive bysentrets:

- Styrker
- Svakheter
- Trusler
- Muligheter.

På denne måten kan en oppnå en felles problemforståelse og utvikle idéer til tiltak.

EKSEMPEL

Næringsrettet byutviklingsstrategi for Oslo kommune

Som ledd i arbeidet med strategisk næringsplan for Oslo 1999-2003 ble det nedsatt fire arbeidsgrupper med deltakere fra små og store bedrifter, organisasjoner, kunnskapsinstitusjoner og offentlige myndigheter. Arbeidsgruppene ga innspill til følgende strategiområder:

- Utvikling av kommunal service og veiledning
- Næringsrettet byutvikling
- Samarbeid skole-næringsliv og dekning av arbeidslivets fremtidige kompetansebehov
- Nyskapning og samarbeid mellom næringsliv og kunnskapsmiljøer i regionen.

Arbeidsgruppen for næringsrettet byutvikling systematiserte synspunkter fra representanter for næringslivets organisasjoner, større bedrifter, eiendomsutviklere og meglere av næringseiendom. På dette grunnlag ble det skissert en næringsrettet byutviklingsstrategi ut fra en bred diskusjon av hva næringslivet ser som en ønsket utvikling. Arbeidet var særlig konsentrert om de ulike bransjers lokaliseringspreferanser og vurdering av Oslo-regionen, om å vurdere om samferdselsutviklingen er næringsrettet, og om å vurdere kommuneplanens innsatsområder for byutvikling med vekt på næring.

I forhold til næringslivets forventninger til kommunen og utviklingen av Oslo sentrum, kan følgende anbefalinger fra arbeidsgruppen framheves:

- Oslo sentrum bør utvikles som «navet» i Oslos næringslivsregion med hovedstadsfunksjon og nasjonale og regionale sentrumsfunksjoner. Oslo sentrum skal være konkurransekraftig når det gjelder å tiltrekke seg internasjonale virksomheter hvor arbeidskraften har høy kompetanse og store krav til byliv og kultur.
- Det bør utarbeides en langsiktig visjon med en kortsiktig handlingsplan for Oslo sentrum. Handlingsplanen bør avklare rammene for næringsutvikling i ulike deler av sentrum, hvor avklaring av områder for bevaring og områder for utvikling til næring og boligformål er viktig for å gi forutsigbarhet for næringslivets satsinger. En nyansert parkeringspolitikk for sentrum og en revidert plan for gatebruk og byrom og plasser bør også være en del av handlingsplanen.
- Næringslivet etterspør enklere og mer forutsigbare rammebetingelser, større forutsigbarhet og raskere saksbehandling. For den videre utvikling av innsatsområder, som for eksempel Bjørvika og havneområdene, må kommunen sikre nødvendig operativt plangrunnlag som gir klare føringer for utvikling av områdene.
- Kommunen bør også påta seg ansvar for å sikre nødvendig utbygging eller utbedring av infrastruktur i takt med områdenes utvikling. I dette ansvar ligger å avtale fordelingen av utbyggingsansvar mellom involverte parter (kommunen, utbyggere, Staten). Dette vil kreve at kommunen har et administrativt apparat som kan takle kompliserte utbyggingsoppgaver i innsatsområdene.
- Havneområdet har på lang sikt et stort potensiale for sentrumsnær nærings- og annen byutvikling med store miljøkvaliteter, i tråd med konklusjonene i pågående havneutredning, som innebærer at store deler av Oslo havn på sikt bør flyttes ut av byen.
- For at Oslo-regionen skal kunne fungere som en nasjonal motor og kunne konkurrere om etablering av internasjonale selskaper må arbeidet med bedre trafikkavvikling i regionen forsterkes. Forsert hovedvegutbygging i Oslo/Akershus (Oslopakke 1) må sluttføres. Men det er ikke realistisk å bygge seg ut av problemene bare ved vegbygging. Det må legges til rette for at kollektivtrafikken kan ta det vesentligste av trafikkveksten i Oslo-regionen. En forsert utbygging av kollektivnettet må gjennomføres (Oslopakke 2), og det må sikres driftsgrunnlag for en effektiv og konkurranseutsatt kollektivtransport.

Strategi for næring

Det ligger store utfordringer i å gi nok plass i sentrum for næringsaktiviteter, kontorer, hoteller og restauranter uten å komme i for store konflikter med kravene til bevaring av den historiske bygningsstrukturen og sentrum som bolig- og oppvekstmiljø. Sentrums fordeler med sin bygningshistorie og mange tilbud, kan for eksempel utnyttes til å støtte opp om reiselivet i regionen.

Mange kommuner har utarbeidet, eller vil lage, en strategiplan for utvikling av næringslivet. Som et bindeledd mellom kommunens næringspolitikk og sentrumsplanleggingen vil det i mange tilfeller være fornuftig å konkretisere næringslivets ønsker i forhold til sentrumsutviklingen gjennom en egen plan for næringsutvikling i sentrum. Den kan ta opp spørsmålet om lokalisering, dimensjonering og utforming av arealer og bebyggelse for næring i sentrum som går ut over det som dekkes av temaet handel og service eller andre temaer som behandles særskilt.

For eksempel kan det undersøkes om det er et marked for økt satsing på reiseliv og turisme, hoteller og restauranter, konferanser og utstillinger, og i så fall må en finne ut hvordan en slik ekspansjon skal kunne få en hensiktsmessig plass i sentrumsplanen. Innpassing av kontorer og en lang rekke andre funksjoner må det også tas stilling til i planen, og da er det viktig at en finner gode løsninger på atkomstforhold, miljøforhold, nabohensyn og så videre.

Bruken av eldre næringsområder i eller ved sentrum, bør være et sentralt tema i den samlede planen. Innspill fra næringslivssiden vil være en viktig del av prosessen som avgjør hva slike områder skal brukes til i framtida.

Analyser av havnefunksjoner og andre terminaler for godstransport kan like gjerne gjøres i tilknytning til dette tema som under trafikk og gatebruk.

EKSEMPEL

Strategisk sentrumsplan for Bergen 1997

Planen har som hensikt å legge til rette for en positiv utvikling av rammebetingelsene for næringsvirksomhet i sentrum av Bergen. Fire arbeidsgrupper med bred deltakelse fra kommunen, bedrifter og organisasjoner arbeidet med ulike deler av plangrunnlaget. Temaene var:

- Gater, trafikk og parkering
- Bosetting og arbeidsplasser
- Sentrum og bydelene
- Estetikk, vedlikehold og aktiviteter.

Arbeidet resulterte i en strategisk sentrumsplan med 9 ulike mål, 6 strategier og 43 konkrete tiltak. De seks strategiene var:

- Fokus på rett lokalisering av virksomheter.
- Fokus på et helhetlig tilbud av varer, tjenester, kultur og fritidssysler i sentrum.
- Fokus på tilgjengelighet til sentrum.
- Fokus på kvalitet i bymiljøet, som omfatter trafikksikkerhet, trygghet, visuelt miljø, fravær av belastende støy og forurensninger, samt tilrettelagte byrom for rekreasjon og aktiviteter. Kvalitet i bymiljøet er et strategisk fortrinn for næringslivet i Bergen sentrum.
- Fokus på markedsføring av sentrums kvaliteter.
- Fokus på samarbeid som nøkkelen til realisering av de tyngste og viktigste prosjektene i planen, blant annet gjennom etableringen av Bergen Sentrum A/S.

Blant de mange tiltakene som foreslås i planen kan følgende nevnes:

- Behovet for å vedta en prinsipiell strøksinndeling av de sentrale byområder i områder som er prioritert for næringsvirksomhet, områder med lik prioritering av næring og bolig og områder der boligfunksjonen prioriteres.
- Kommunen bør arbeide for å begrense utflytting av eksisterende arbeidsplasser fra sentrale bystrøk, og påvirke andre offentlige myndigheter til å øke sin virksomhet i de sentrale byområder.
- Parkeringstilbudet i sentrum skal forbedres og økes.
- Tilgjengelighet og miljø i sentrum skal forbedres ved å bygge nye vegtunneler som avlaster dagens gatenett i sentrum, ved forbedringer av kollektivtrafikken og ved etablering av et sammenhengende sykkelvegnett.

Tematiske delprosjekter

Planprosessen for sentrum må brytes ned tematisk for studier, analyser og konkretisering av oppgavene. Formålet med en tematisk inndeling er å gå dypere inn i problemstillinger som er viktige for den samlede strategien for sentrum, og samtidig dele opp arbeidet i håndterbare delprosjekter.

Arbeidet med de forskjellige temaene vil vanligvis omfatte:

- Registreringer.
- Analyser av problemer og muligheter.
- Råd og forslag til løsninger, ut fra hensynet til det aktuelle tema.

Tilpasset ambisjonsnivå

Det er viktig å være oppmerksom på at arbeidet med et tema kan legges opp med svært ulike ambisjonsnivåer og arbeidsomfang. Tema-arbeidet kan strekke seg fra en enkel diskusjon i en arbeidsgruppe eller et ekspertforedrag med et oppsummerende notat, til omfattende og detaljerte registreringer og analyser med tilhørende temarapporter.

Normalt kan arbeidet med sentrum bygge videre på allerede foretatte registreringer og utredninger, slik at en kan nøye seg med å ajourføre og etterprøve foreliggende data og konklusjoner. Det er likevel nyttig å gjøre en kort gjennomgang av stoffet, slik at det blir tatt stilling til konklusjonene fra forrige «runde» på det aktuelle tema. Ofte vil enkelte endringer i forutsetninger kunne føre til at tidligere konklusjoner må justeres.

Delutredningene vil i seg selv være verdifulle fordi de senere vil fungere som oppslagsverk og dokumentasjon. Det anbefales at de ulike tema dokumenteres og sammenfattes på enhetlige temakart og annen visuell dokumentasjon. Dokumentasjonen må også benyttes i forbindelse med etterprøving, og når planforutsetninger senere endres. Det er viktig å fastholde at fagrapportene ikke vedtas politisk, men er å anse som grunnlagsdokumenter for den endelige sentrumsplanen.

Mulige tema

Hvilke tema en tar opp og hvordan en velger å gruppere dem, vil variere. Lista nedenfor viser temaer det kan være aktuelt å ta opp i en sentrumsplanprosess:

- Vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer
- Grønnstruktur og vann
- Utforming og bruk av byrommene
- Forebygging av kriminalitet og hærverk
- Boliger og oppvekstmiljø
- Handel og service
- Kultur og offentlige institusjoner
- Trafikk og gatebruk

Disse temaene er behandlet nærmere enkeltvis i kapitlene 6–13 lengre bak i boka.

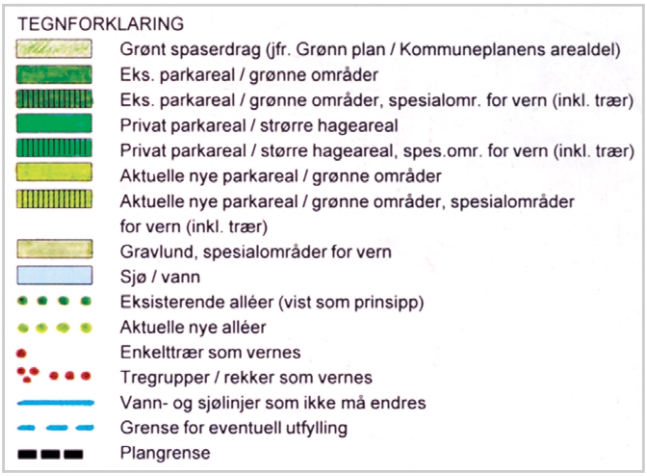
Som en ser er det en god del overlapp mellom temaene, og slik vil det vanligvis være. Sentrum i en by er nettopp det stedet der alle fagfelt møtes. Sentrums utvikling og planlegging er derfor en tverrsektoriell og tverrfaglig prosess.

Hvor grundig en går inn på de ulike temaene er avhengig av den aktuelle situasjonen for det enkelte sentrum, samt de tilgjengelige utredningsressurser. Det vil sjelden være aktuelt å gå inn på alle tema i samme sentrumsplanprosess, og i hvert fall ikke like grundig.

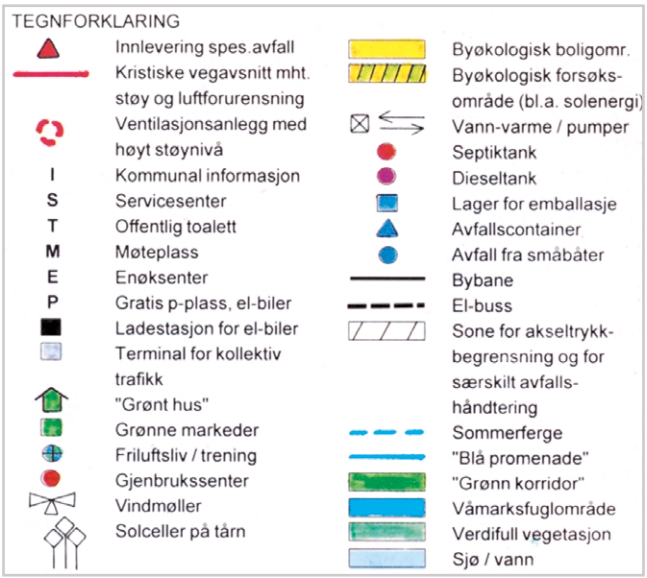
EKSEMPEL

Temakart fra Sentrumsplanen Stavanger

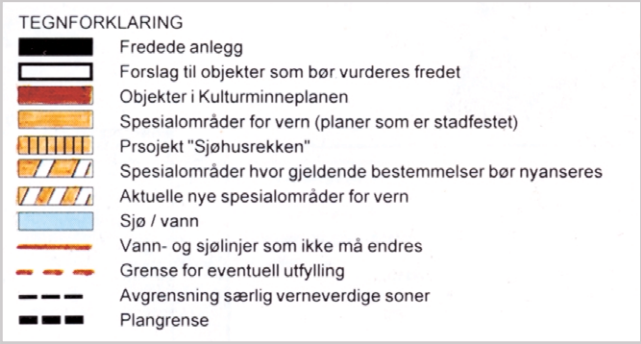
Stavanger laget seks detaljerte temakart som vedlegg til Sentrumsplanen. Tegnforklaringene som er vist her gir en pekepinn på hvilke forhold ved de ulike temaene en fant det hensiktsmessig å kartfeste i Stavanger.



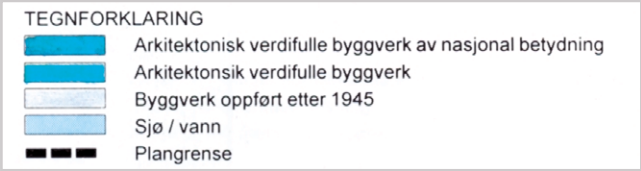
Grønnstruktur



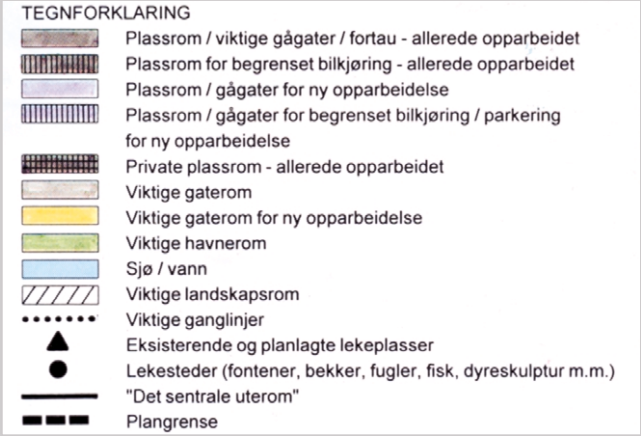
Andre byøkologiske tema



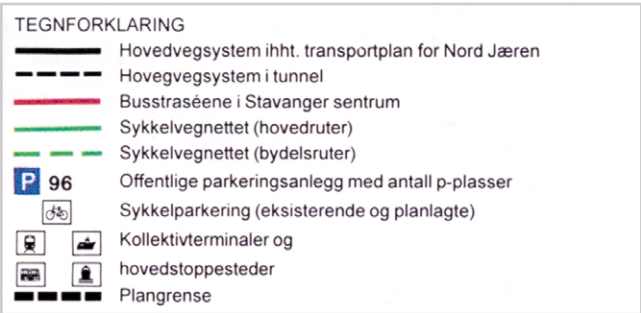
Vern av områder og eldre byggverk før 1945



Byggverk oppført etter 1945



Uterom



Gatebruk

Fra tema-analyser til områdeplanlegging

Før en gir seg i kast med å lage et endelig forslag til sentrumsplan, vil det som regel være hensiktsmessig å gjøre en analyse av problemer og muligheter i de enkelte deler av sentrum, samt i randsonen rundt sentrum. Grunnlaget for dette vil allerede være lagt i tema-analysene og den eventuelle videre bearbeiding av disse i stedsanalysen og i analysen av sentrums sterke og svake sider.

Poenget er at en bør se alle registreringer, analyser, forslag og idéer for sentrum i sammenheng, innenfor de ulike deler av sentrum. Planoppgavene videre framover vil være svært forskjellige i områder med sterke historiske spor som skal bevares, og i områder der det planlegges mer omfattende byutvikling. Noen områder vil ha store verneverdier i bebyggelsen, slik at det ikke bør skje store endringer. Andre områder har et potensiale for endring, men stedsanalysen gjør det rimelig å legge enkelte sterke føringer på hvordan dette bør gjøres. Atter andre kan bebygges på mer fritt grunnlag.

Analysen av sentrums sterke og svake sider i konkurransen om handel kan ha konkludert med at forretningsstrøket er for spredt og lite sammenhengende, men at omlandets kjøpekraft gir gode muligheter for å styrke handelen i sentrum. Da bør en undersøke om det for eksempel kan innplasseres et kjøpesenter i gågatestrøket, uten at det strider for mye mot andre hensyn.

Det kan være et mål å styrke boligtallet i sentrum og en kan ha ønsker om å gjøre de nye boligene egnet for småbarnsfamilier. En mer detaljert områdeanalyse kan gi svar på om det er mulig å få dette til i en del av sentrum ved å lage et samlet grep for trafikk, næring og boliger.

Svarene på slike områdeanalyser vil gi grunnlag for å lage en samlet strategi for sentrums utvikling.

Byutviklingsområder

Særlig oppmerksomhet må rettes mot større områder som har potensiale for store endringer, eventuelt i form av større byutviklingsprosjekter. Det dreier seg gjerne om eldre industriområder, havnearealer som ikke lenger er så velegnet for moderne transport-teknologi og andre terminalområder, for eksempel sporområder. På fagspråk betegnes dette ofte som «transformasjonsområder».

Gjennom utbygging – eller ikke utbygging – av slike områder kan en påvirke sentrums utvikling på meget lang sikt, og kanskje forandre sentrums struktur, funksjonsfordeling og trafikkmønster temmelig sterkt. Ofte vil det dessuten være sterke eierinteresser knyttet til utbygging og avkastning av disse sentralt beliggende arealene.

I mange byer utgjør slike områder et større arealpotensiale enn det som dagens bysentrum inneholder. Det er derfor meget viktig at en får et riktig, byplanmessig samspill mellom det eksisterende sentrum og de nye utbyggingsområdene, slik at en ikke får en ubevisst og utilsiktet tømming og forslumming av det gamle sentrum.

Markedskrefter vil være avgjørende for områdenes utbyggingstakt, og for hvilke funksjoner den nye bebyggelsen vil inneholde. Det offentlige har likevel store styringsmuligheter gjennom plan- og bygningsloven, gjennom egne byggeprosjekter, og gjennom tilrettelegging av infrastruktur, ikke minst hovedvegsystem og kollektivtrafikk. For å oppnå gode helhetsløsninger vil det som regel være nødvendig å ha et tett og tverrsektorielt samarbeid mellom statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter, og private grunneiere og utbyggere.

Ofte vil utbyggingen skje over svært mange år, avhengig av hvilken vekstkraft byen og regionen har, og hvor flink en er til å legge til rette for utbygging.

Gode etappevise løsninger vil være nødvendig, både av hensyn til byens trivsel og for å gi utbyggerne avkastning i løpet av rimelig tid. Dette vil kreve klare og sterke byplangrep som rammer for regulering og utvikling, samtidig som det legges til rette for variasjon i bebyggelsens innhold og utrykksformer.

Planlegging, finansiering og utbygging må diskuteres i sammenheng, og med klare referanser til hva som kan gjennomføres i forhold til markedet. I mange tilfeller må det gjøres noen grunnlagsinvesteringer som vil gi store merverdier for grunneiere og utbyggere. Endelig finansiering og fordeling av slike kostnader må derfor avtales i en tidlig fase.

For å sette fart i utviklingen av slike områder, vil det være en fordel om det kan gjennomføres et eller flere nøkkelprosjekter, som katalysator for videre utbygging. Dette kan for eksempel være store offentlige eller private byggeprosjekter, eller det kan være enklere opprustingstiltak som etablering av sjøfront, turveg, park eller liknende.

EKSEMPEL

Utviklingsområder i sentrumsplan for Kristiansand

I kommunedelplanen for Kvadraturen, vedtatt 22.06.99, er det angitt fem utviklingsområder hvor det skal utarbeides nye reguleringsplaner med sikte på utvikling og kvalitetsheving i området. Planen inneholder overordnede retningslinjer for sentrumsutviklingen generelt og retningslinjer for utviklingen i de enkelte områdene.
Sentrumsplanens retningslinjer omfatter arealbruken i utviklingsområdene, den gir strukturelle føringer for bebyggelse, grøntarealer og adkomst, men fastlegger ikke utnyttelsesgrad eller omfang av ulike virksomheter. Reguleringsplaner for områdene som medfører avvik fra disse retningslinjene skal begrunnes ut fra de overordnede intensjonene i sentrumsplanen.

Utdrag av retningslinjene for utviklingsområdet Tangen
Det skal utarbeides reguleringsplan i tråd med overordnede retningslinjer, og arealbruken skal i hovedsak være som angitt på plankartet.

- Ytre del skal være boligområde med leilighetsbygg tilpasset barnefamilier.
- Indre del, bybebyggelse, skal ha næringsvirksomhet i 1. etasje, og boliger i etasjene over, også for barnefamilier.
- I indre del skal også tomt for offentlig formål, videregående skole vurderes.
- Vest for Elvegata skal «Sjømannsskolen» og «Svømmehallen» inngå som frittliggende institusjoner i parkområde, med mulighet til utvidelse av bygningsmassen.
- Marinetomta skal beholdes ubebygd som del av et åpent parkdrag mot sjøen.
- Avslutningen av Tangen og innløpet på elva skal markeres med et offentlig fellesareal/ friområde.
- Det skal utvikles en trygg og innbydende hovedforbindelse mellom grøntdragene Elvepromenaden og Strandpromenaden.
- Hovedadkomsten skal trekkes bort fra sjøen og elva for å frigjøre sjønære arealer for offentlig tilgjengelighet og rekreasjon. Gatenettet revurderes.
- Det skal være felles parkeringsanlegg ved innkjøringen til områdene, fortrinnsvis i kjeller.
- Bebyggelsen skal komplettere elverommet og rommet omkring Østre havn.

I området skal i nødvendig grad innpasses kvartalslekeplass, balløkke, nærlekeplasser iht. vedtektene til plan- og bygningsloven §69.
Området skal utvikles i den takt som tilfredsstillende utbygging av kommunaltekniske anlegg og service i og utenfor området gir grunnlag for.

Utkast til overordnet strategi og konfliktløsninger
Etter at alle deldokumentene fra utredninger og analyser er sluttført og framlagt bredest mulig for innspill, starter den krevende prosessen med å sy sammen planmaterialet til en mer komprimert helhet og et samlet forslag til plan. Det vil da være nødvendig å foreta valg og prioriteringer mellom mange kryssende hensyn.

På dette tidspunkt bør en ha tatt stilling til hvilken formell status planen skal ha. Vi forutsetter i det videre at det skal utarbeides en juridisk bindende arealplan til sentrumsplanen.

Det kan være hensiktsmessig å opprette en begrenset plangruppe med mandat å sy sammen delutredningene til en helhetlig sentrumsplan. Deltakere i gruppen bør være personer som har bidratt vesentlig i det foregående arbeidet og som har god forankring i kommunens administrative og politiske system.

I praksis vil prosjektlederen for sentrumsplanarbeidet ofte starte arbeidet med råutkastet før delrapportene er endelig utarbeidet. Det er viktig at en politisk styringsgruppe får et planforslag bestående av plankart og utfyllende bestemmelser relativt raskt, mens delutredningene er i friskt minne.

Styringsgruppa bør diskutere strategi på grunnlag av et råutkast til planen. Strategi og foreslåtte tiltak og løsninger skal da holdes opp mot tidligere vedtatte mål og delmål. Tematiske konflikter må synliggjøres, og plangruppas valg og prioriteringer begrunnes. Denne behandlingen gir grunnlag for å utarbeide et høringsforslag. Det vil ofte være enkelte avvik mellom høringsforslaget og faglige anbefalinger i delrapportene, noe som er naturlig, men som må begrunnes.

Høringsforslag til sentrumsplan
Høringsforslaget redegjør for de mål og delmål som ble fastsatt i starten, og de utfordringer en står overfor. Det må videre på en oversiktlig og forståelig måte redegjøre for hvordan forskjellige oppgaver skal løses. Eventuelle avvik fra tidligere vedtatte mål og tiltak må gis en tydelig forklaring og begrunnelse.

I prosessen fra råutkast til høringsforslag er det grunnleggende at det politiske nivå deltar aktivt. Høringsforslaget er da ikke et administrativt dokument, men et politisk uttrykk for en ønsket utvikling av kommunens bysentrum som legges ut til offentlig ettersyn. Ofte vil det også være politisk uenighet om hvilke løsninger som bør velges. I så fall bør alternative forslag legges fram som en del av høringen.

Offentlig ettersyn og informasjon
Det offentlige ettersyn må stå sentralt i informasjonsopplegget. Det bør settes av rimelig tid og ressurser til utleggelse av planforslaget, for eksempel to måneder. Plan- og bygningslovens minimum er en måned.

I denne fasen bør en benytte så mye visuelle virkemidler som mulig. Det kan være foto, fotomontasje eller perspektivtegninger av aktuelle tiltak (før- og ettersituasjon), flyfoto med oversikt over forslag til nye veganlegg, hovedårer for kollektivtransporten eller gang- og sykkelnett, illustrasjonskart, osv.

Utleggelsen må følges opp med mist ett godt annonsert, åpent informasjonsmøte, hvor alle som har deltatt i prosjektet inviteres særskilt. Det gir også god effekt å alliere seg med lokalavisa, lokal-TV og radio. En ny sentrumsplan er alltid godt nyhetsstoff. Utlegging av informasjon på kommunens internettsider er også en mulighet som stadig flere benytter seg av.

Det må særlig poengteres at det som framlegges er et forslag, som en ønsker diskusjon om og innspill til. Det må gjøres kjent hvor planen er utlagt, for eksempel teknisk etat, rådhuset, bibliotek, kino eller kulturhus og hvor publikum kan henvende seg med spørsmål eller for å få tilleggsinformasjon. Den fastsatte høringsfristen

må tydelig framgå. Offentlige høringsinstanser bes i tillegg om uttalelse på vanlig måte.

Sammenfatning av høringsuttalelser og planbehandling

Den samme plangruppa som foresto utarbeidelse av høringsutkastet bør foreta en samlet gjennomgang av innkomne høringsuttalelser, og komme med eventuelle tilrådinger om endringer eller revisjoner av sentrumsplanforslaget. Det må også vurderes om endringene vil være så vesentlige at nytt offentlig ettersyn er påkrevet.

Styringsgruppa behandler forslaget til revisjon, og fremmer forslag til endelig sentrumsplan til videre politisk behandling. Sentrumsplanen behandles og godkjennes som kommunedelplan av kommunestyret. En kommunedelplan underlegges de samme regler for behandling som kommuneplanen.

Konsekvenser av ikke å lage en formell sentrumsplan

Det er både fordeler og ulemper knyttet til den formelle statusen på sentrumsplanen. En plan som ikke er juridisk bindende for arealbruken kan ha den fordelen at det ikke presses fram konklusjoner på konfliktområder som vil kunne forsinke hele sentrumsplanen og hindre realisering av andre prosjekter i sentrum. Omforente mål, visjoner og retningslinjer uten juridisk forankring er et mykere styringsredskap. Det kan gi større handlingsrom for kreativitet fra arkitekter og eiendomsbesittere og mulighet for nye og spennende løsninger.

Men en intensjons- og strategiplan uten juridisk binding gir mindre kontroll og styring av aktører som ikke er lojale mot, eller er uenige i planens forslag og som fremmer sine egne prosjekter på tvers av planens intensjoner. Kommunen kan da bli kastet ut i mange konflikter og tidsødende saksbehandling hvis den ønsker å motsette seg slike prosjekter. Hvis derimot gode prosjekter i tråd med planens retningslinjer skal realiseres, vil manglende planavklaring og en nødvendig reguleringsplanprosess kunne forsinke realiseringen av prosjektet. En plan som ikke er juridisk bindende gir også mindre forutsigbarhet om hva som skal skje i sentrum, en forutsigbarhet som er en forutsetning for mange seriøse investorer.

Det vil alltid være en diskusjon om hva kommunen ønsker å styre gjennom en demokratisk prosess, hvilke rammer og retningslinjer det er vesentlig å fastlegge i planen, og hva som skal overlates til prosjekter og utbyggere.

LOVGRUNNLAG

Formell behandling

Enten sentrumsplanen utarbeides som en egen kommunedelplan eller er innarbeidet i kommuneplanen, vil kravene til formell behandling etter plan- og bygningsloven være de samme: «I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt. Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommune, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlige interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i §27–1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse. Reglene om medvirkning og offentlig ettersyn i første og annet ledd gjelder ikke ved rullering av kommunens samlede handlingsprogram.»

– Plan- og bygningsloven § 20 –5 Behandling av kommuneplanen

Juridisk bindende del gjelder arealbruk

Sentrumsplanen som arealplan etter plan- og bygningsloven underlegges de samme retningslinjene og har samme status som kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsloven §20–4 gir retningslinjer for innholdet i denne. Det er imidlertid ingen ting i veien for at sentrumsplanen kan være en del av arealkartet i kommuneplanen. Det vil likevel ofte være hensiktsmessig å skille den ut da dette området krever en større detaljeringsgrad og gjennomgår en grundigere prosess enn de fleste andre steder i kommunen. Det er også praktisk å ha sentrumsplanen som et eget dokument.

Den juridisk bindende delen skal bestå av:

- Sentrumsplankart
- Utfyllende bestemmelser.

Bestemmelsene kan gjerne ha mer utfyllende retningslinjer som sier hvordan bestemmelsene kan praktiseres.

Kart og bestemmelser kan ofte med fordel gis en soneinndeling, hvor regelsettet varierer etter områdenes beskaffenhet. Det kan gis varierende bestemmelser med graderinger vedrørende byggehøyder og utnytting, uteområder, grøntstruktur, historisk miljø/verneverdier, parkering og trafikk etc., avhengig av hva som best vil tjene det primære mål for området.

Der det er usikkerhet eller ønskes nærmere vurdering av arealfunksjoner, kan flere formål angis som mulige (blandet formål). Samtidig kan det fastsettes plankrav før utbygging og at endring i arealformål bestemmes i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Beskrivelse forklarer planen

Planens beskrivende del bør bestå av et hefte med tekst og illustrasjoner. Det settes sammen ved å «klippe» fra oppstartsdokumentet med intensjoner, mål og delmål og fra de tematiske delrapporter og temakartene.

Handlingsplanen for de fire første årene bør også inngå i beskrivelsen av planen, gjerne som et eget dokument, da det bør justeres og oppdateres mye oftere enn selve planen.

Det bør også utarbeides en kortversjon av tekstdelen som vedlegges kart og bestemmelser ved det offentlige ettersyn.

Temarapporter og utredninger er det faglige grunnlaget

De underliggende utredninger og delrapporter er ikke juridisk bindende, men er viktig dokumentasjon for planen, og gjør det mulig å etterprøve begrunnelser for løsningsvalg. De er også viktige å ha når det senere oppstår tvil om en virkelig ønsker å gjennomføre planen som tenkt, på grunn av motstand mot enkeltprosjekter eller liknende. Dette materialet mangfoldiggjøres på hensiktsmessig måte, og bør kunne deles ut på forespørsel til spesielt interesserte.

LOVGRUNNLAG

Plan- og bygningsloven § 20–4. Arealdelen av kommuneplanen

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

- Byggeområder.
- Landbruks-, natur- og friluftsområder.
- Områder for råstoffutvinning.
- Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret.
- Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og frilusftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Loven angir også hva det kan gis utfyllende bestemmelser om.

Planen må formidles

I forbindelse med det offentlige ettersyn bør det ikke legges uforholdsmessige store kostnader i trykking av kart og dyre hefter. Dette kan også ha en utilsiktet signaleffekt ved at offentligheten oppfatter høringsforslaget som «en ferdig vedtatt plan» det ikke kan gis innspill til. Høringsdokumentene mangfoldiggjøres ved kopiering og utskrifter av kart etter behov.

Legg heller tyngden i åpne informasjonsmøter, annonsering og varsling, pressekontakt, «åpen dag» på planavdelingen etc, og produser et antall overheadfolier til aktiv foredragsvirksomhet i høringsperioden.

De største kostnadene til publisering og mangfoldiggjøing bør holdes av til etter kommunestyrets vedtak som innebærer godkjent plan. Det bør vurderes å spre planen til alle husstander, næringsdrivende, deltagende aktører og parter eller på annen hensiktsmessig måte.

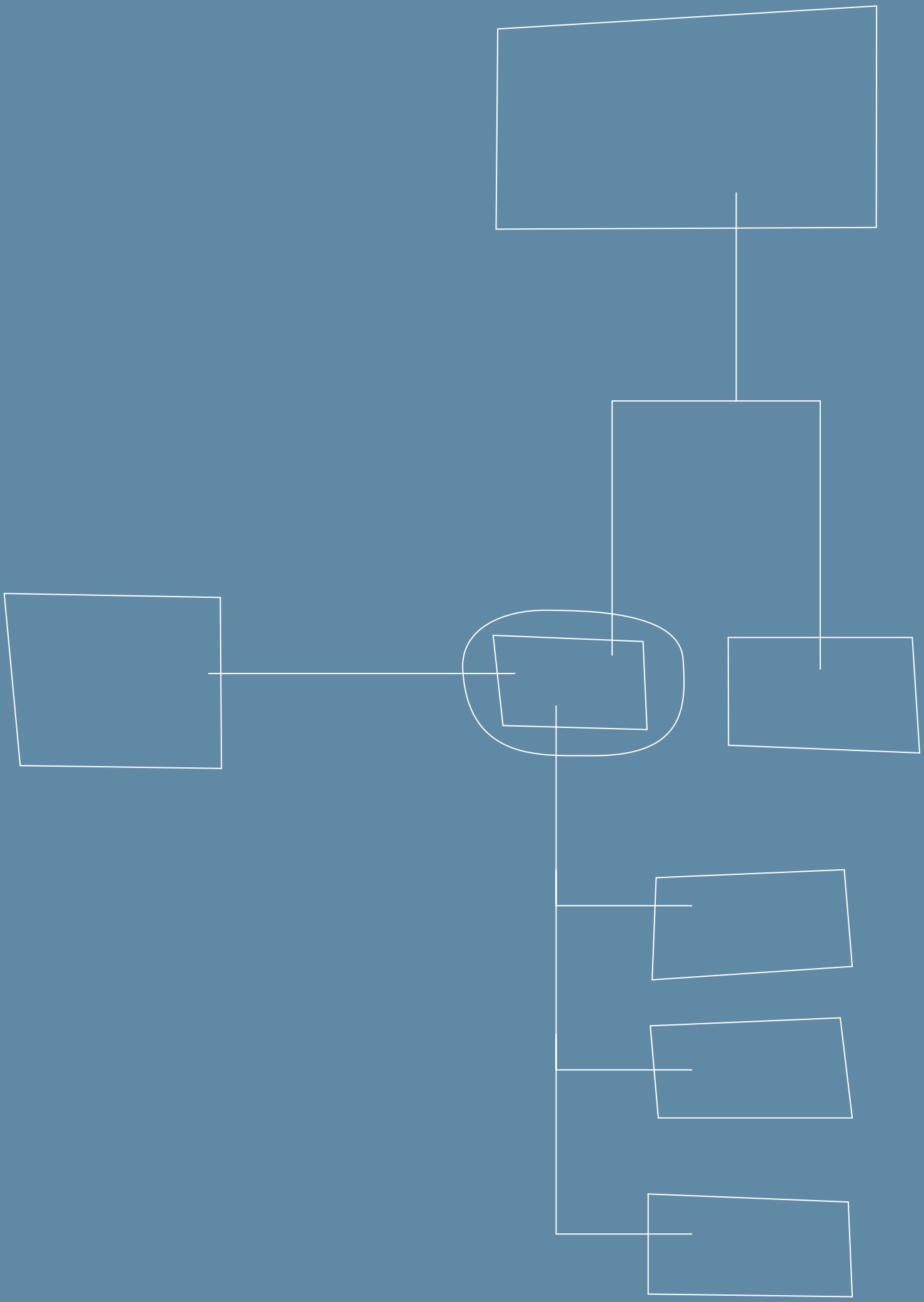
Samtlige politikere i kommunen bør ha hvert sitt eksemplar, og nye politikere,ved ny periode, bør som standardprosedyre få tildelt sitt eksemplar av gjeldende sentrumsplan ved tiltredelse.

EKSEMPEL

«Alt på ett brett»: Plankart og bestemmelser for Hamar sentrum

Ett stort ark som inneholder:

- Hovedkart med status som arealdel til kommuneplanen.
- Bestemmelser og retningslinjer knyttet til dette.
- Tre temakart:
  - Byggehøyder og bygningstyper i 10 ulike, ensartede områder. Bestemmelser og retningslinjer for utforming innenfor hvert av områdene med illustrasjoner til utformingsbestemmelsene.
  - Kollektivtransport, sykkeltiltak og parkering.
  - Gjeldende reguleringsplaner og plankrav.

I tillegg inneholder kommuneplanen et handlingsprogram.

FOTOS: TRULS LANGE