



B+E

REGIONALPLAN FOR JÆREN OG SØRE RYFYLKE 2050

Bymessig fortetting på Jærsk

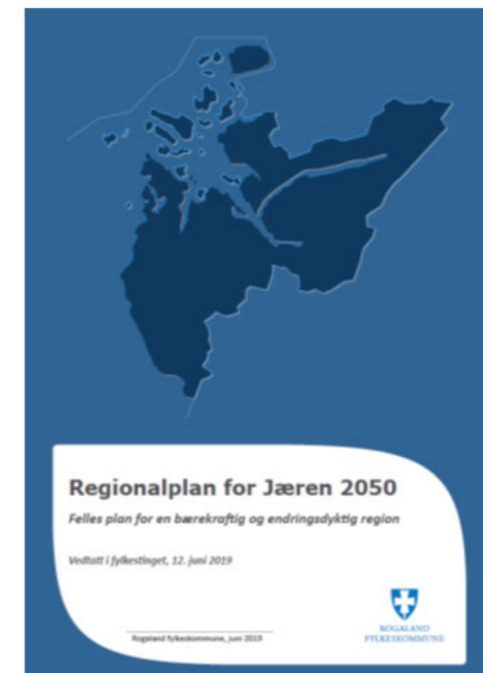
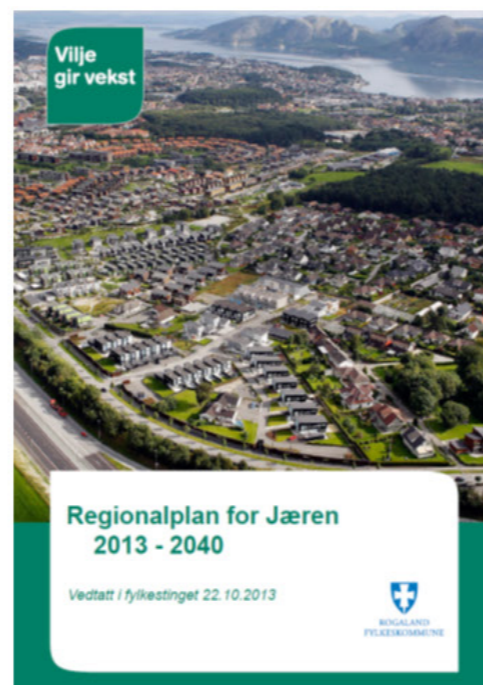
Nettverkssamling for regional og kommunal planlegging

Torsdag 01.12.2022

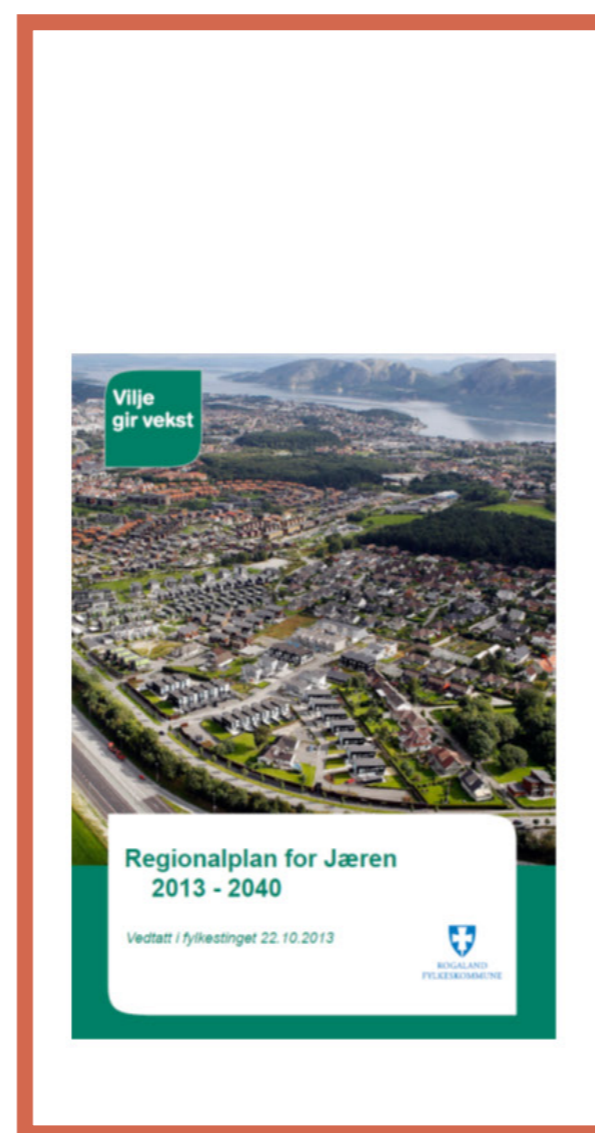
Randi Wøien, arkitekt og partner LPO arkitekter

JÆREN HAR LANG ERFARING MED REGIONAL PLANLEGGING

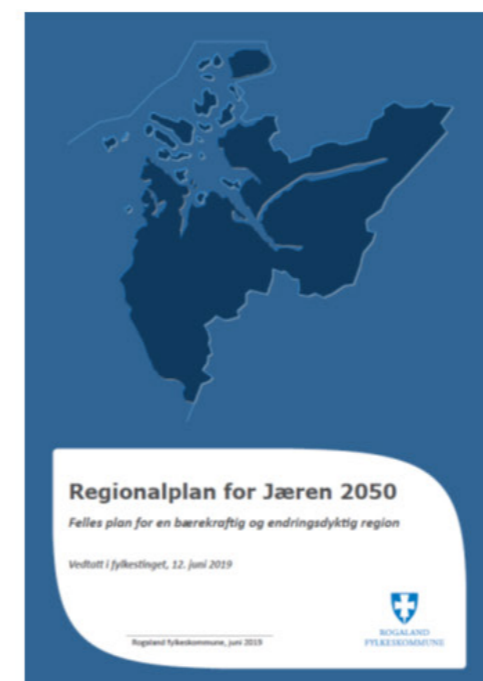
Likevel har det vært stor byspredning og lite kontroll på fortettingsstrategien.



En av intensjonene med revisjonen av regionplanen fra 2013 har vært å øke forutsigbarheten og styringen mot mer kvalitativ fortetting og bymessighet i regionens sentre.



Regionalplan fra 2013



Ny regionalplan vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020

DOKUMENTSTUDIE

Første del av vårt arbeid besto av å etablere et dokumentstudie med relevant litteratur og planarbeid.



Dokumentstudiet gir noen «funn»

- 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.
- 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.

Sammenstilling av kvantitative retningslinjer

Sammenstilling norske byer:

Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Fornebu, Stavanger, Sandnes og Bryne

- Utnyttelse og høyder
- Bokvalitet
- Utearealer

Danmark: København, Århus og Odense

Sverige: Stockholm og Malmö

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER

Andre del av vårt arbeid besto av å etablere forslag til retningslinjer.

Retningslinjene omhandler:

- stedsforming
- bolig og bokvalitet
- gode uterom



B+E
Curating
Architecture
& Urbanism

Innspill til Regionplan for Jæren 2050

BOMILJØ OG KVALITET - LIVSKRAFTIGE NABOLAG

Forslag til retningslinjer

Utarbeidet av B+E og LPO arkitekter

19.11.2019

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Vi var særlig opptatt av å beskrive utfordringsbildet

- hva er nytt med utfordringsbildet

siden 2013 planen

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Forholdet mellom befolkningsvekst og arealtilgang

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Forholdet mellom befolkningsvekst og arealtilgang

Styrke utviklingen av sentrene med stedstilpasset bymessighet

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Forholdet mellom befolkningsvekst og arealtilgang

Styrke utviklingen av sentrene med stedstilpasset bymessighet

Kommunal boligpolitikk

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Forholdet mellom befolkningsvekst og arealtilgang

Styrke utviklingen av sentrene med stedstilpasset bymessighet

Kommunal boligpolitikk

Endring av kommunens rolle

ENDRING AV UTFORDRINGSBILDE

Forholdet mellom befolkningsvekst og arealtilgang

Styrke utviklingen av sentrene med stedstilpasset bymessighet

Kommunal boligpolitikk

Endring av kommunens rolle

Styrking av planlegging på områdenivå

MÅLSETTING

Hindre byspredning.

Lede utbyggingen til byene og tettstedene og formgi veksten slik at den gir bedre kvalitet i stedene.

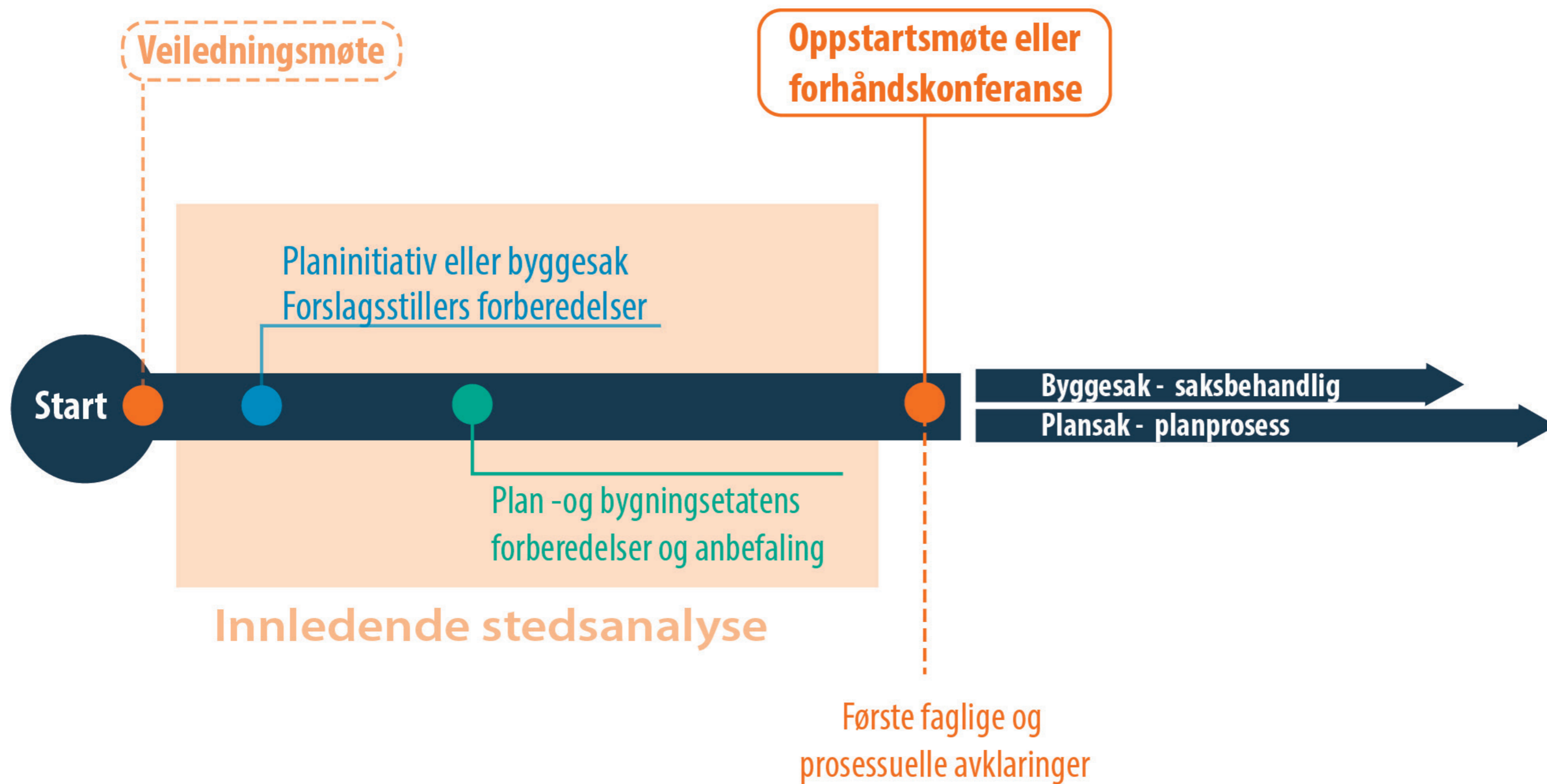
Siste del av vårt arbeid besto av å utarbeide en veileder for bruk av retningslinjene

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Bymessig fortetting på jærsk

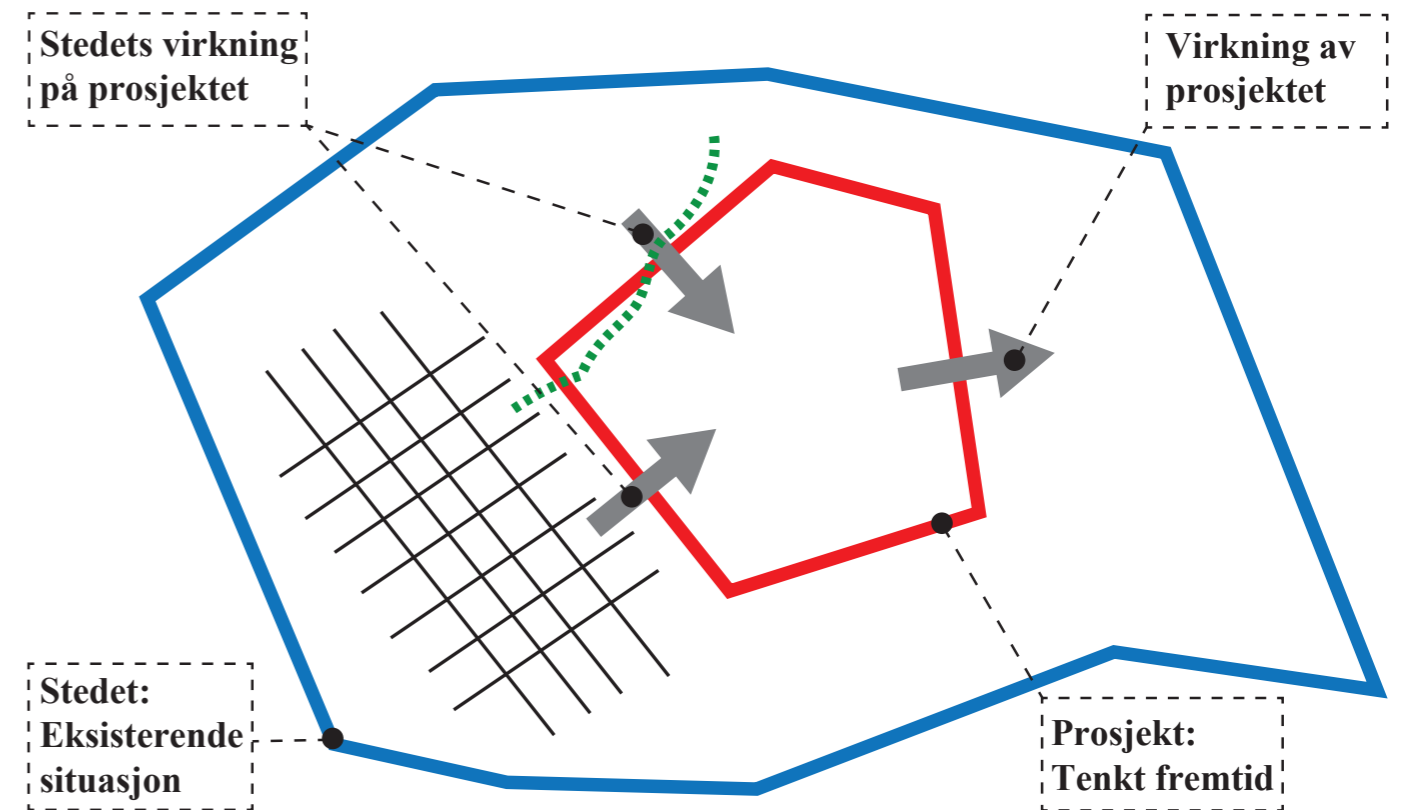
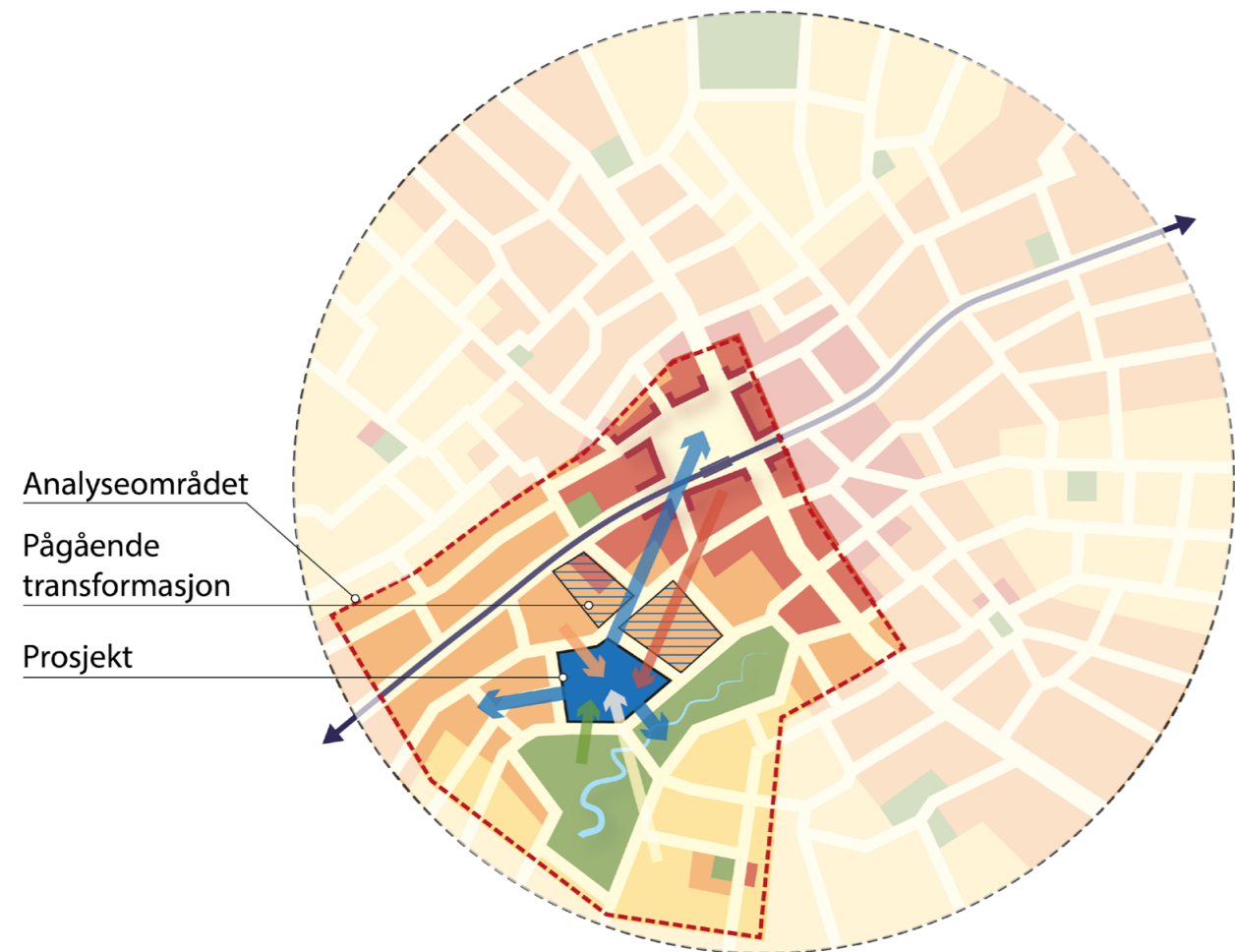
Veileder til regionalplanens retningslinjer
om stedsforming, bokvalitet og uteområder

STEDSANALYSE



AVGRENSNING AV ANALYSEOMRÅDET

Sammenheng mellom sted og prosjekt



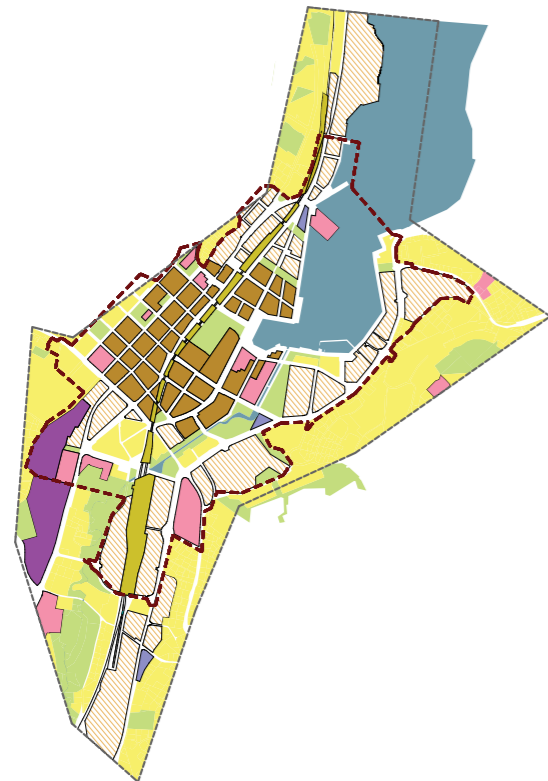
HISTORISK UTVIKLING



Primære elementer for Sandnes delt inn i tre ulike tidsepoker: strandsted 1800 – 1900, by og industristed 1900 – 1920, pionertid 1920 – 1960.

Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP

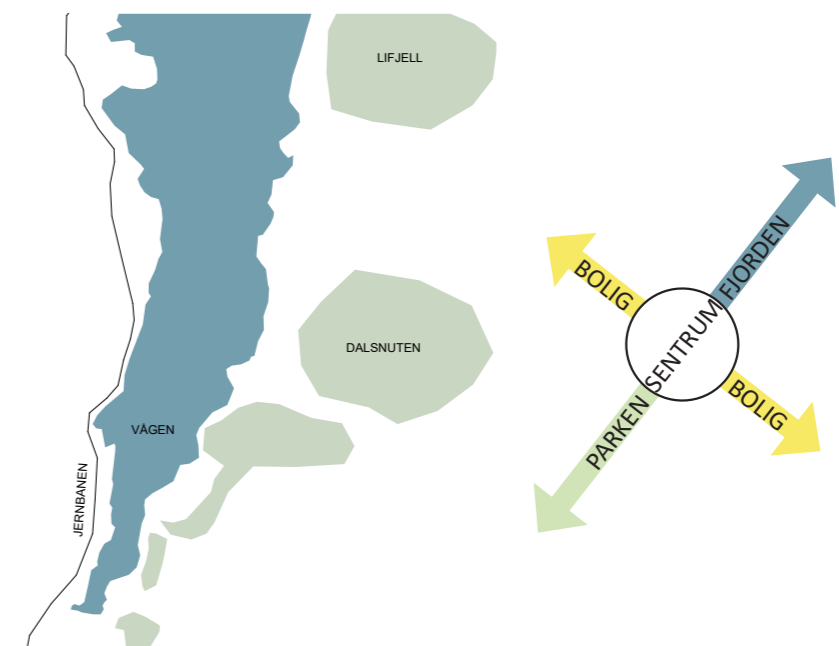
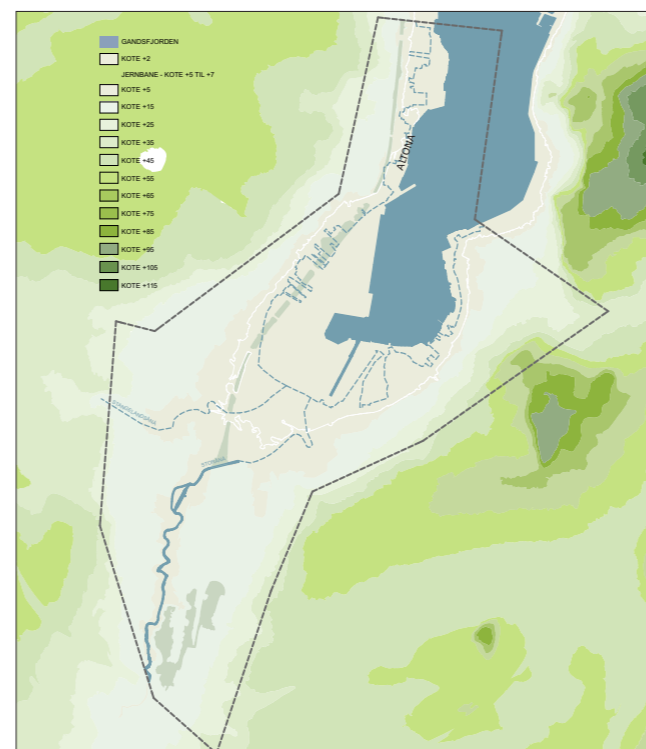
PLANSTATUS



Gjeldende sentrumsplan

Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP

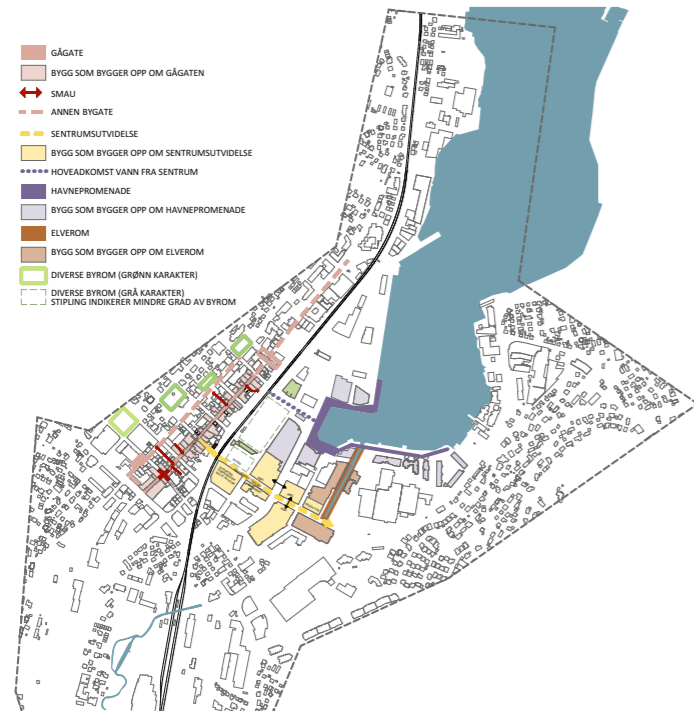
LANDSKAP



Overordnet landskap og topografi

Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP

BEBYGGELSESTRUKTUR, TYPOLOGI OG MOBILITET



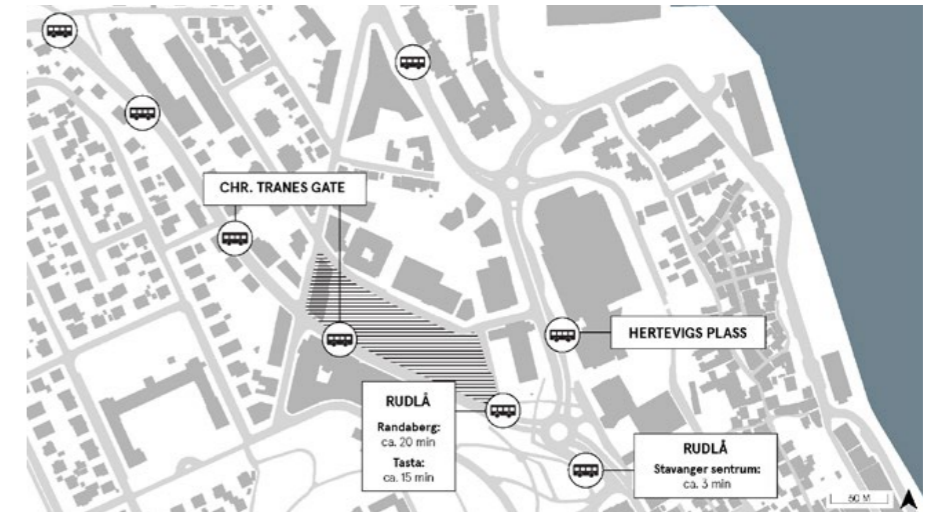
Gate- og byromsstruktur

Stedsanalyse Sandnes sentrum, KAP



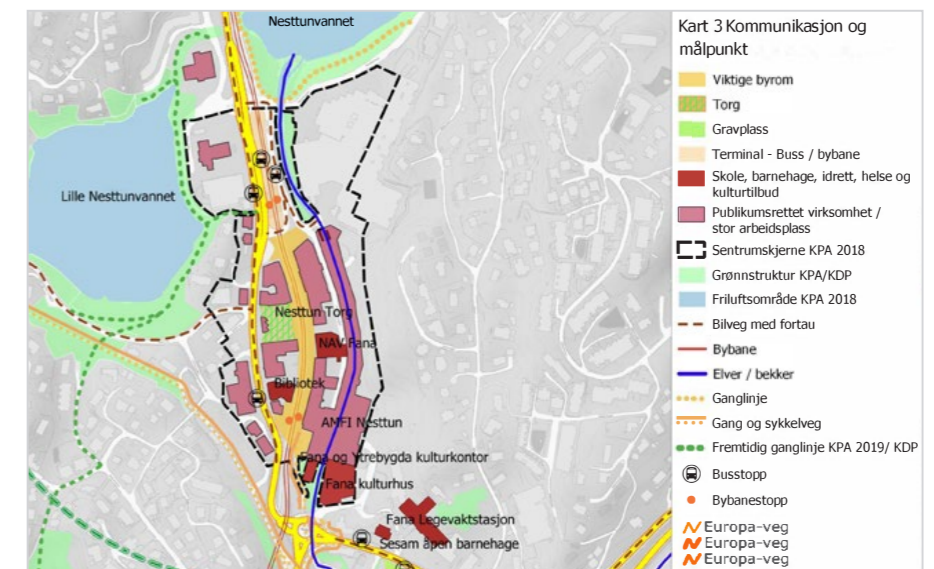
Bygningstypologi og formål.

Stedsanalyse for Sandnes sentrum. KAP



Mobilitet.

Stedsanalyse for Sverdrupskvartalet. LPO arkitekter.



Kommunikasjon og målpunkt.

Stedsanalyse for Lille Nesttunvann. A/STAB.

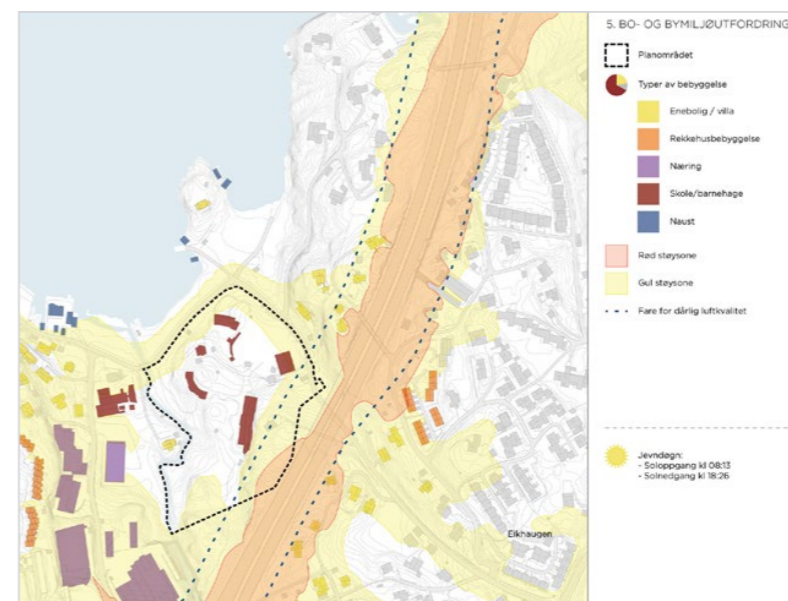
BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER



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

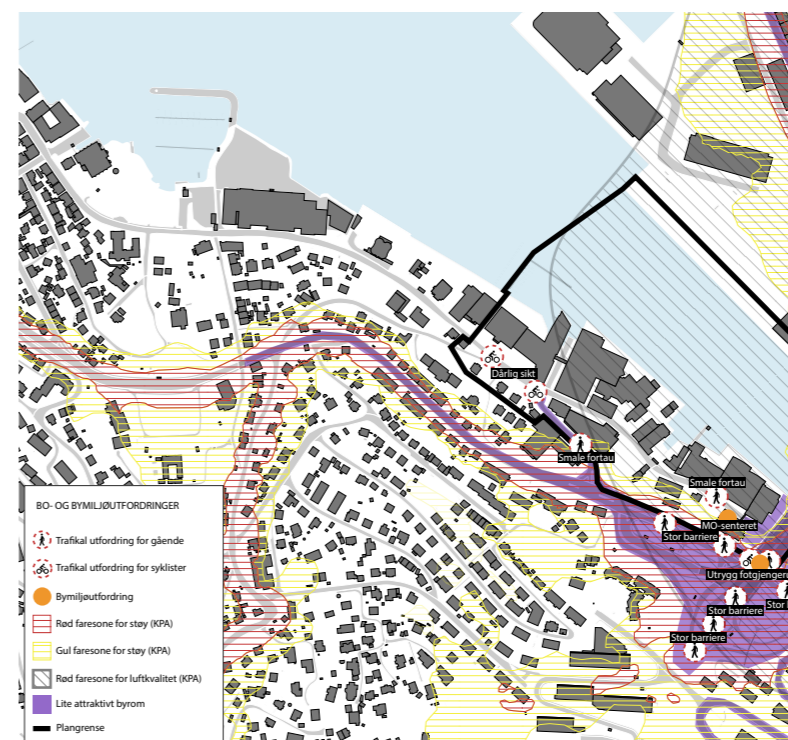


Eksempel på tema som skal belyses ved bo- og bymiljøutfordringer.
 Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse»,
 Bergen kommune



By- og bomiljøutfordringer.

Stedsanalyse for Steinerskolen på Skjold. Holon arkitektur.

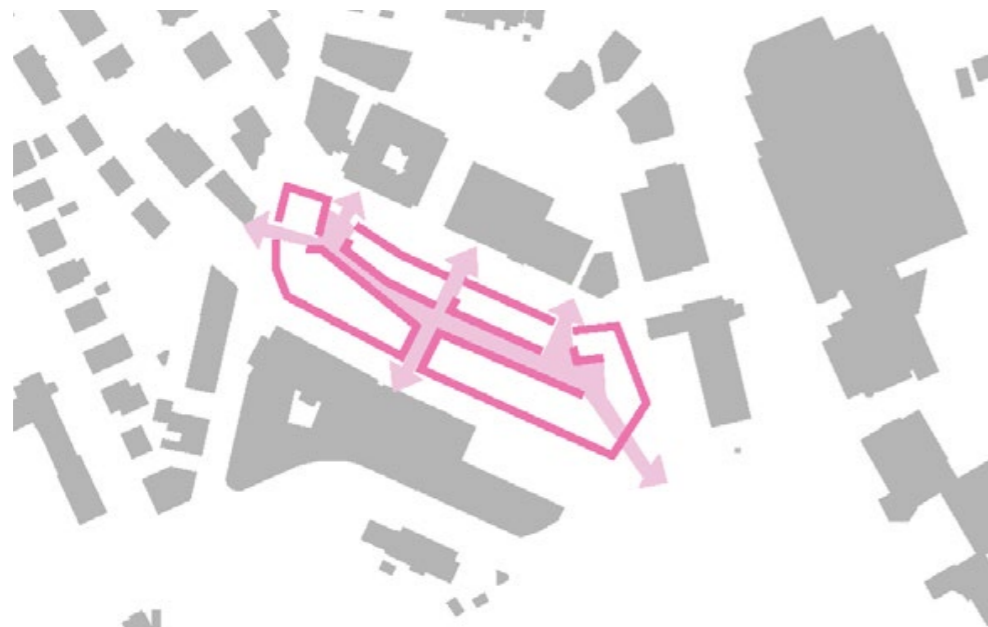


By- og bomiljøutfordringer.

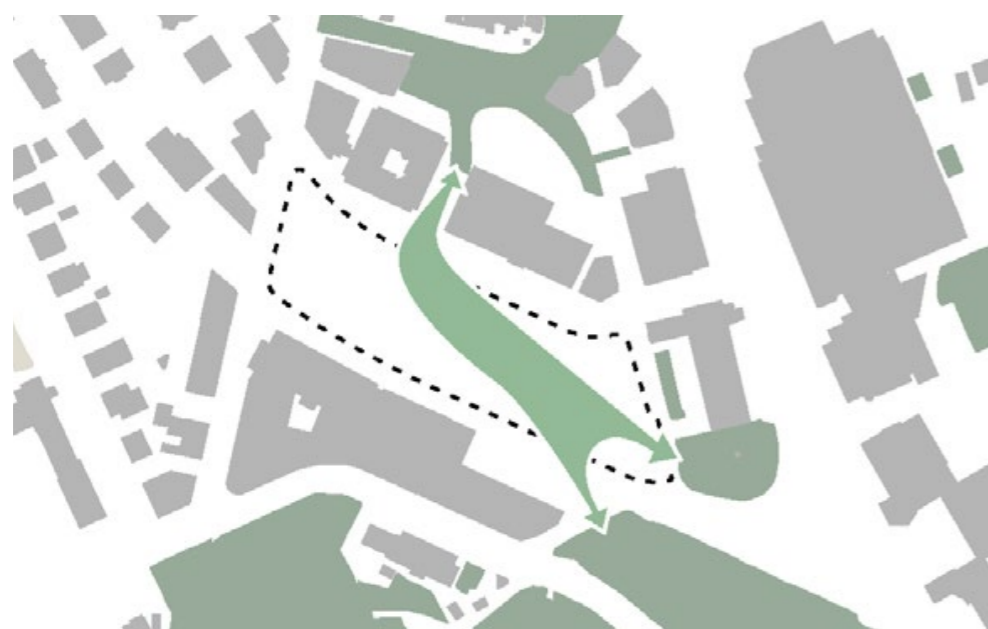
Stedsanalyse for Indre Laksevåg, Bergen kommune.

ANBEFALINGSKART

AKTIVE FASADER OG TVERRFORBINDELSER

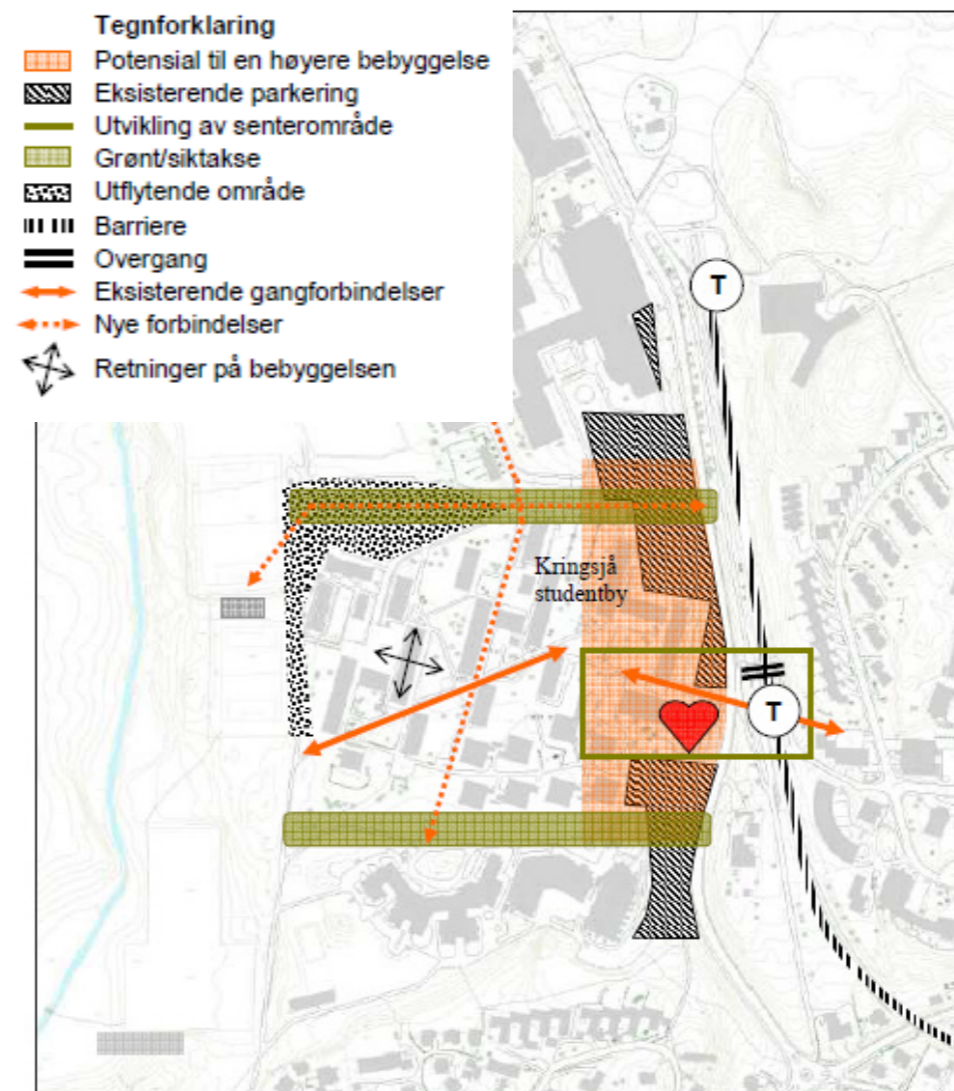


SAMMENHENGENDE GRØNNSTRUKTUR



Anbefalingskart.

Stedsanalyse for Sverdrupskvartalet. LPO arkitekter.



Kringsjø studentby

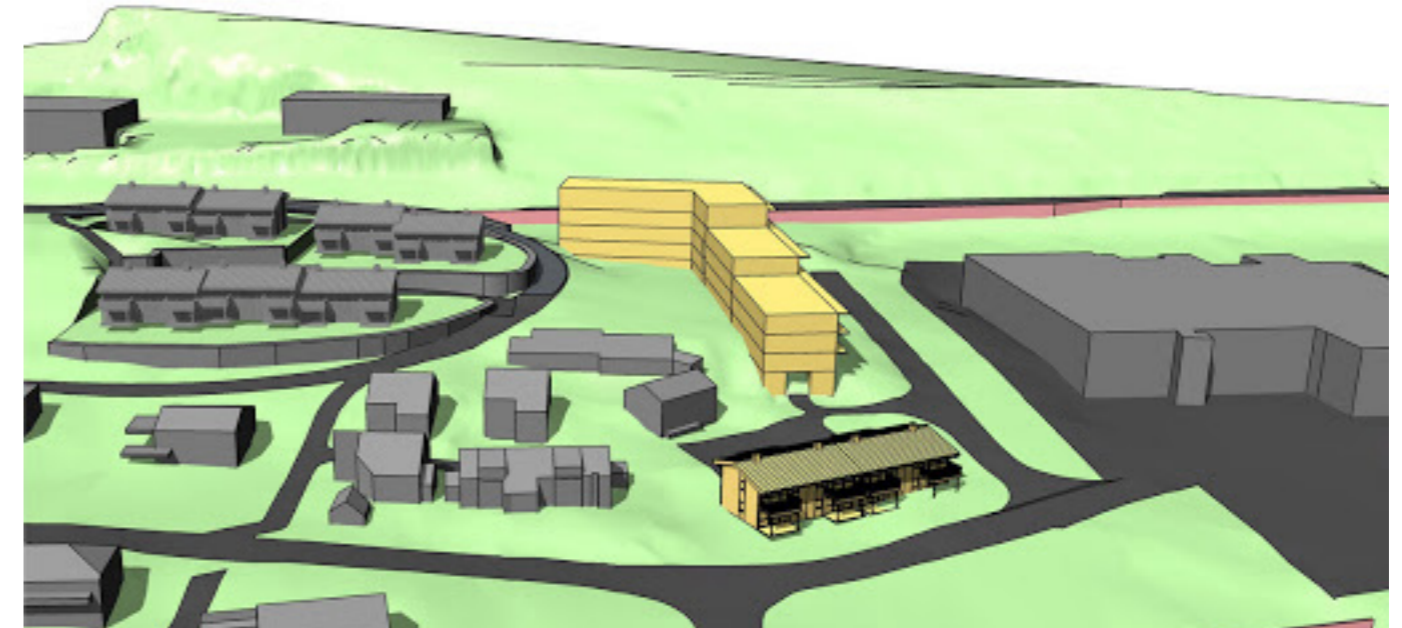
Anbefalingskartet foreslår å utvikle ankomstområdet – hjertet i studentbyen – i en akse fra T-banestasjonen til butikken og forsterke denne ved å legge administrative og studentvelferdsfunksjoner til denne. Ny bebyggelse utformes med fallende høyder fra øst (Sognsvannsveien) mot slettelandskapet i vest. 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.

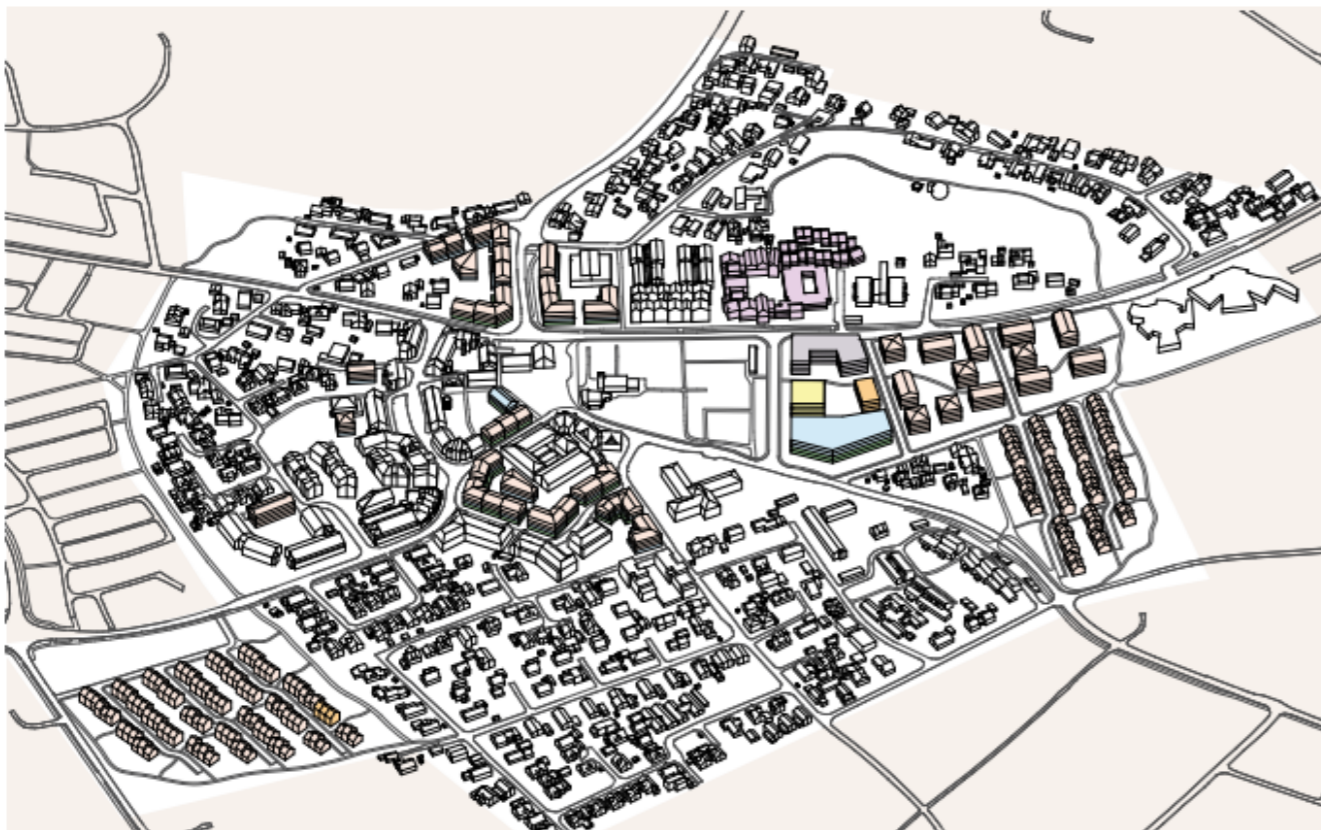
ALTERNATIVE VURDERINGER



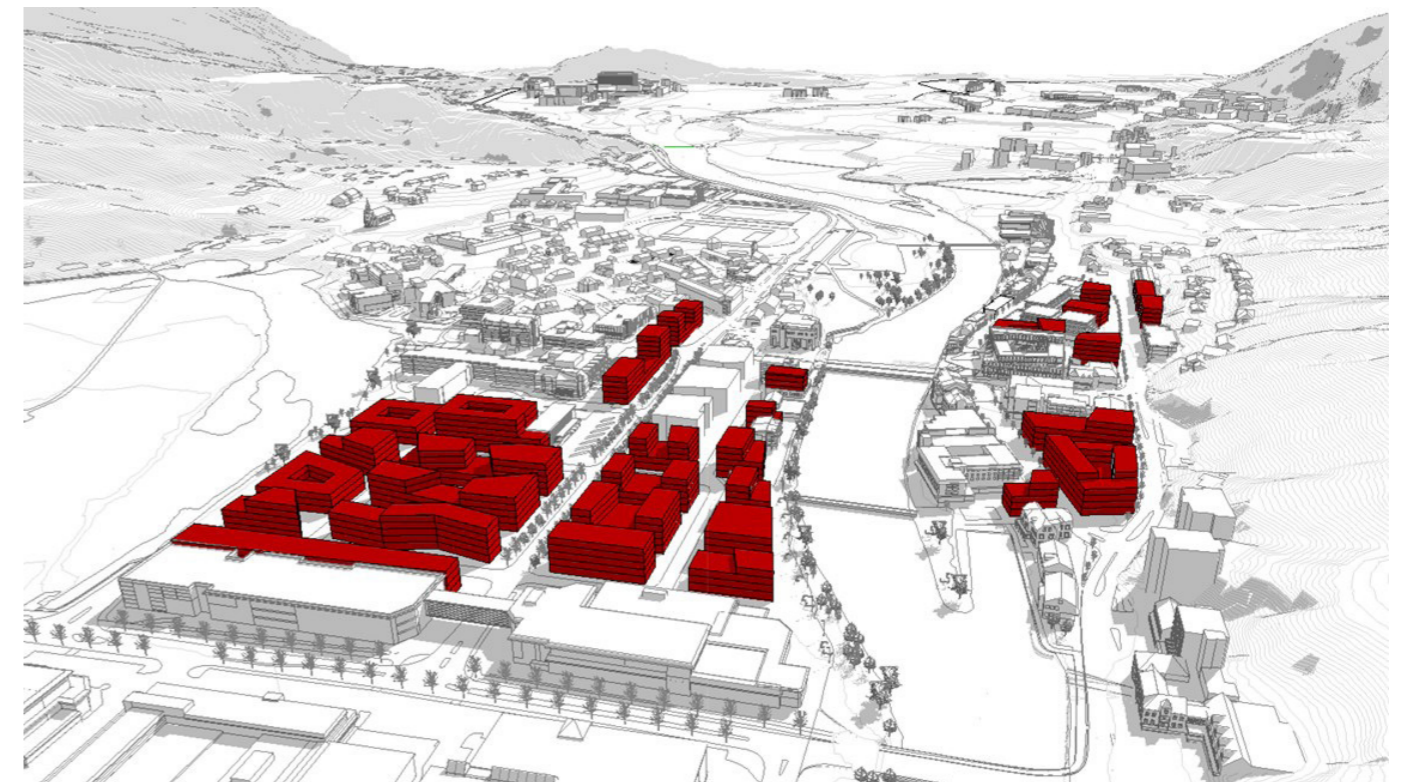
Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, KAP



Eksempel på volumstudie fra Fremmelholåsen øst, utarbeidet av Sandbakk og Pettersen Arkitekter



Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, 3RW



Eksempel på volumstudie fra Førde, utarbeidet av Nordplan.

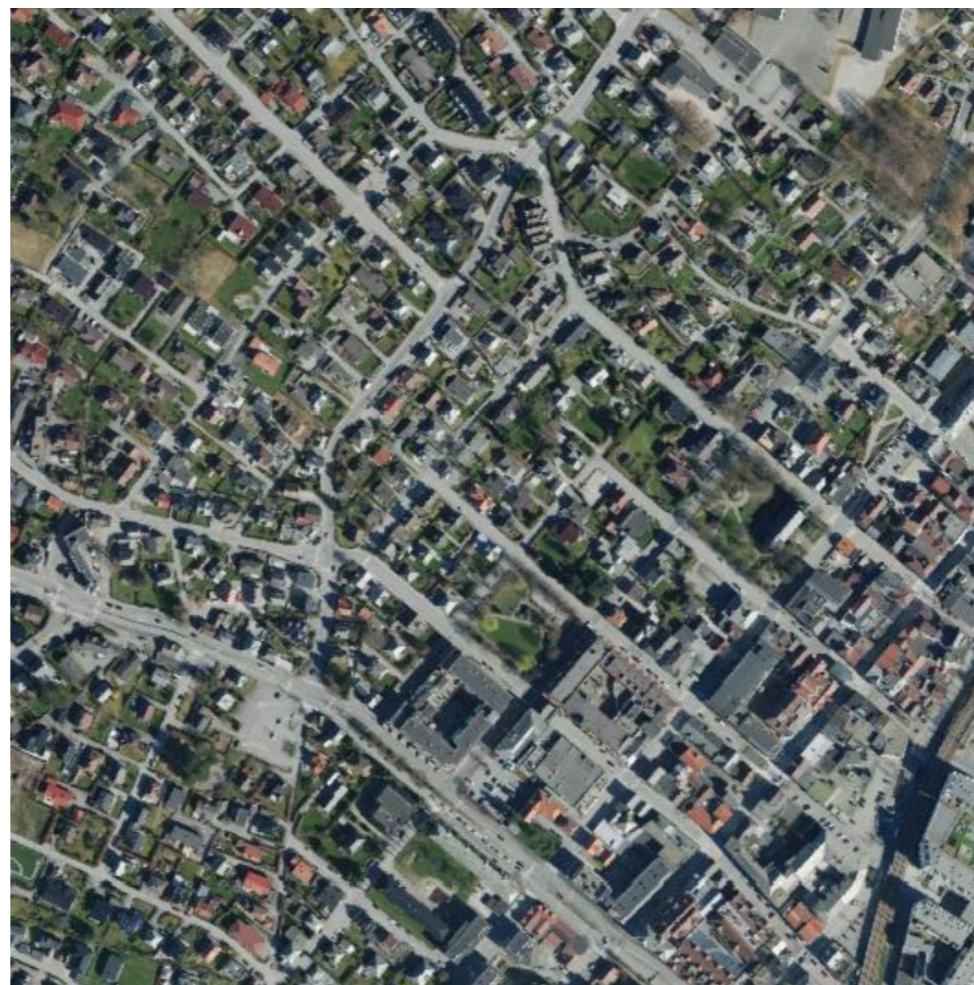
STEDSTILPASSEDE RETNINGSLINJER FOR KVALITET OG TETTHET - STEDSTYPER



1. SENTRUMSOMRÅDER STAVANGER, SANDNES, BRYNE



Stavanger



Sandnes



Bryne

MÅL

Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen.

UTNYTTELSE

Eksisterende kontekst er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi.

Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkter.



Vindmøllebakken - Helen&Hard arkitekter



ABC streethouse - Austigard arkitekter



Egenes park - HLM arkitekter.

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Stedsanalysen skal legges til grunn og brukes som et aktivt verktøy i hele planprosessen.

Sentrumsplaner skal oppdateres og rulleres.

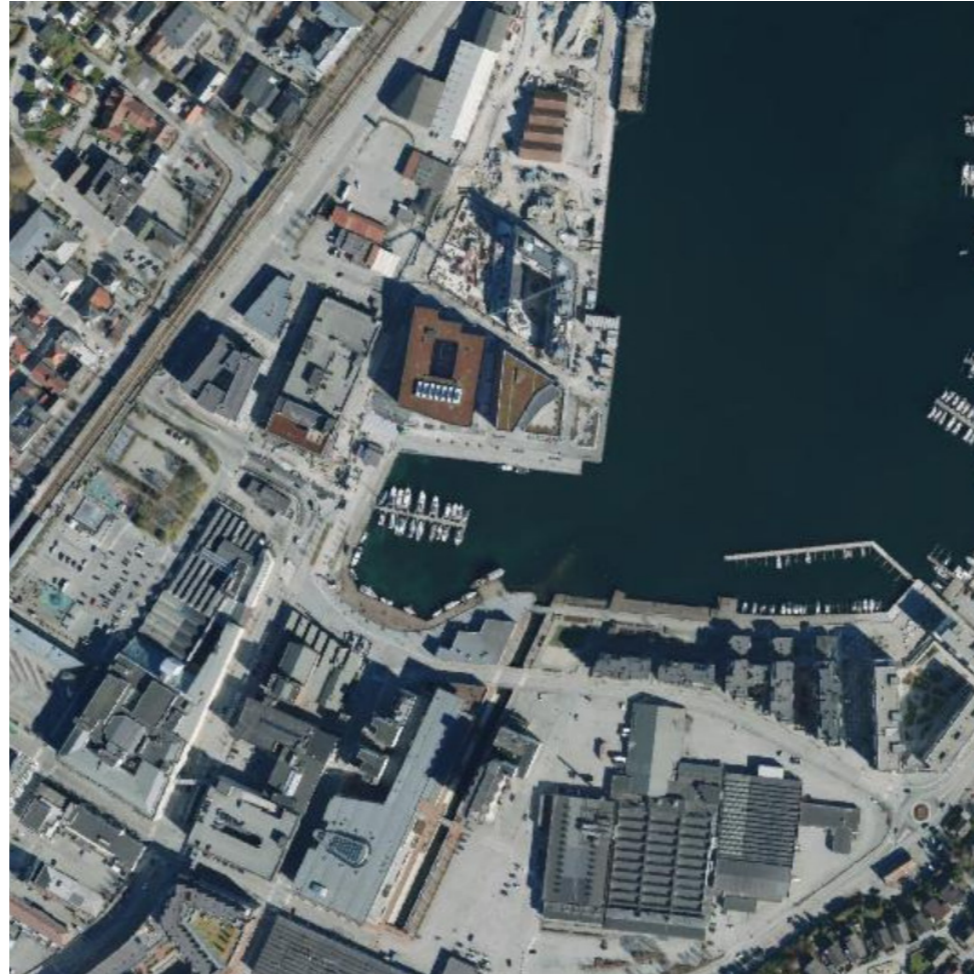
Kartlegge hva prosjektet gir tilbake til byen.

Utnyttelsen må hensynta til eksisterende bebyggelse, byrom og historiske verdier.

2. TRANSFORMASJONSOMRÅDENE I BYBÅNDET



Jåttaåvågen



Havneparken Sandnes



Lervig brygge, Stavanger

MÅL

Skape aktive, urbane lokalsentre og levende knutepunktsområder. Differensiert utnyttelse og funksjonspblending.

UTNYTTELSE

Områdeutnyttelse (OU): 80 - 100%



2020 - Park på Forus Øst - Dark arkitekter



Lervik brygge, Stavanger - Arcasa arkitekter



Straens brygge, sandnes - MAD arkitekter

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Stedsanalysen er også her et viktig redskap for å diskutere hvordan den nye utviklingen forholder seg til omgivelsene, både omkringliggende bebyggelse og landskap. Stedsanalysen vil også synliggjøre stedspesifikke elementer som bør tas vare på eller styrkes

3. BYUTVIDEELSE SOMRÅDER



Jåttaåvågen



Ganddal, Sandnes



Tastarustå

MÅL

Større areal behandles som transformasjonsområder. Øvrige områder utvikles på grunnlag av lokale forhold.

UTNYTTELSE

Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA



Mariebo, OBOS



Sandeparken, Sola. Hoem+Folstad arkitekter



Austtunsletta, Stavanger. April arkitekter/Arkipartner

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Byutvidelsesområdene er sammensatte. Det gir generelt god mulighet for differensiering i morfologi, karakter og tetthet mellom ulike prosjekter. For større arealer anbefales områdeplaner. Mye av utbyggingen i byutvidelsesområder vil derimot være enkeltprosjekter som bidrar til fortetting innenfor eksisterende bebygde områder og strukturer. stedsanalysen vil være et sentralt verktøy i prosessen.

4. KOMMUNESENTRA OG STØRRE TETTSTEDER



Jåttaåvågen



Ganddal, Sandnes



Tastarustå

MÅL

Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter.

UTNYTTELSE

Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA



Sentrumsparken, Randaberg. Link arkitekter



40Femti, Sola. Tendra arkitektur



Sæter, Oslo - ARCASA arkitekter

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Mye av utbyggingen i sentrumsnære områder av kommunesentra og større tettsteder innebærer fortetting innenfor eksisterende strukturer gjennom enkeltprosjekter. For å sikre en planmessig og stedstilpasset utbygging bør kommunene utarbeide helhetlige sentrumsplaner (områdeplaner) for tettstedssentraene som de kan vurdere nye prosjekter ut ifra. Som for andre stedstyper vil også stedsanalysen være et viktig verktøy.

4. NYE BOLIGOMRÅDER UTENFOR KOLLEKTIVAKSER OG STØRRE TETTSTEDER



Kverneland



Skårli, Sandnes

MÅL

Tilrettelegge for varierte og arealeffektive bilfrie boligområder. God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt

UTNYTTELSE

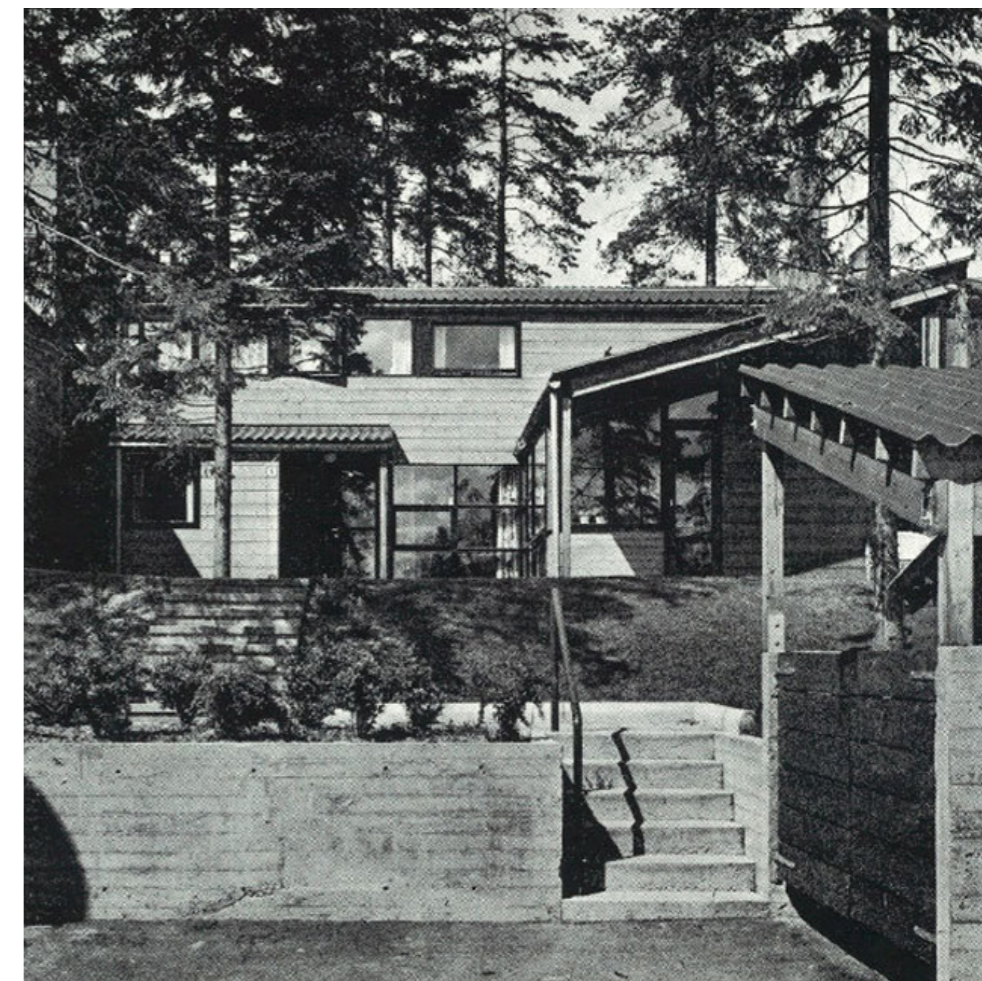
Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100% BRA



Østre hageby , Stavanger - Eder Biesel arkitekter



Giskehagen, Oslo - Nils Torp arkitekter



Svendstuen, Oslo - Telje-Torp-Aasen arkitektkontor

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Stedsanalysen vil være et viktige verktøy for å diskutere kvalitet også innenfor denne stedstypen. For de største boligfeltene kan det være aktuelt å først lage områdeplan før delfelt detaljreguleres.

5. MINDRE TETTSTEDER



Oltedal



Undheim



Judaberg

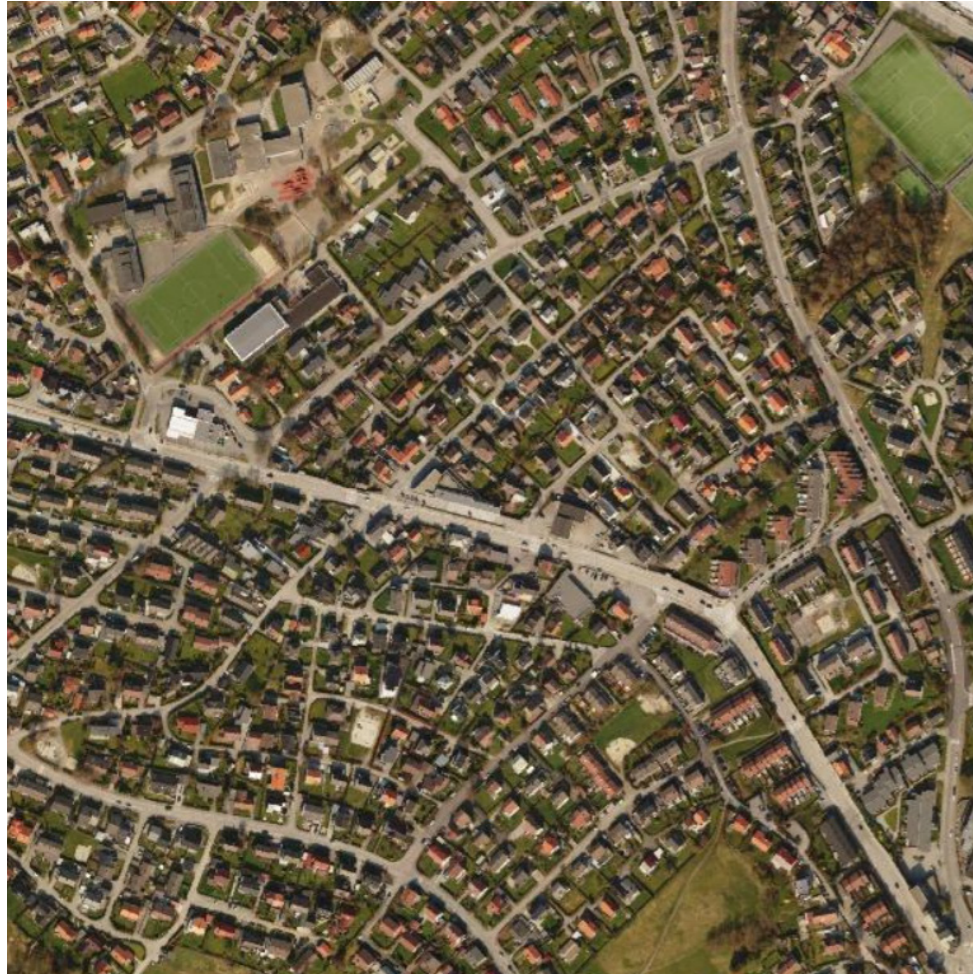
MÅL

Bidra til å videreutvikle attraktive og levende lokalsentre basert på stedenes historiske kvaliteter og særpreg.

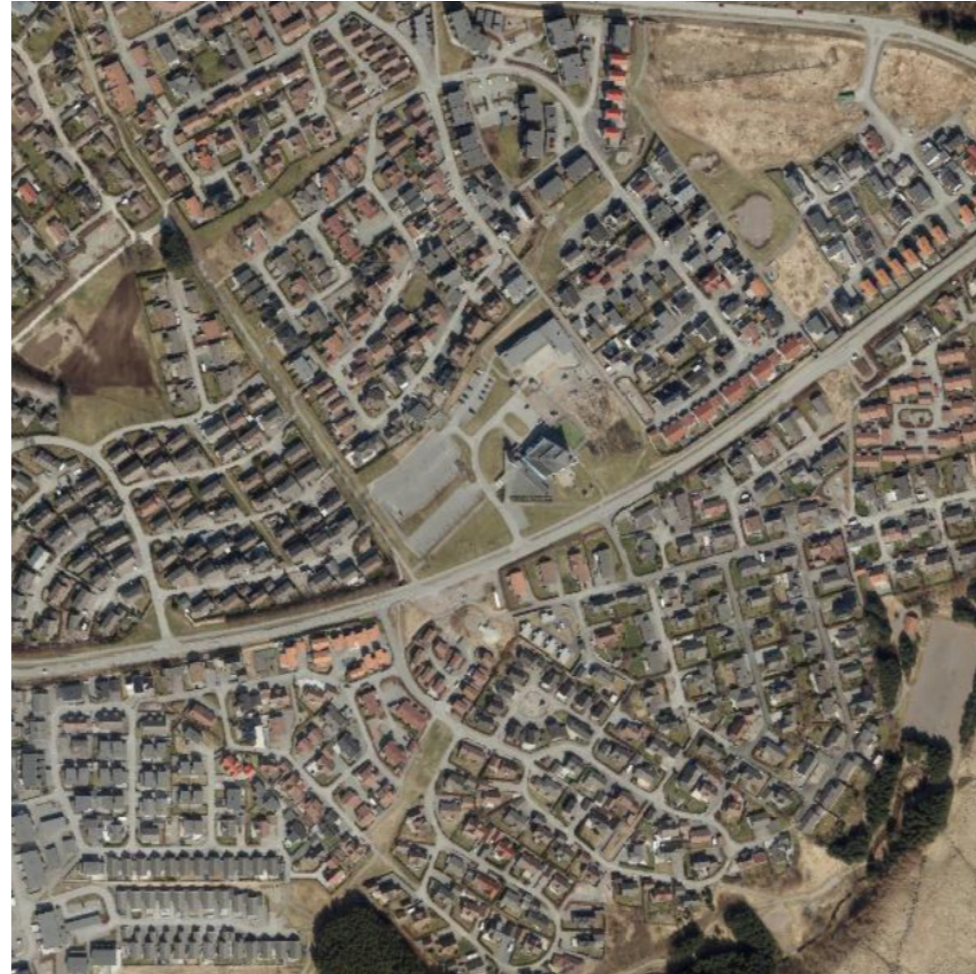
UTNYTTELSE

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

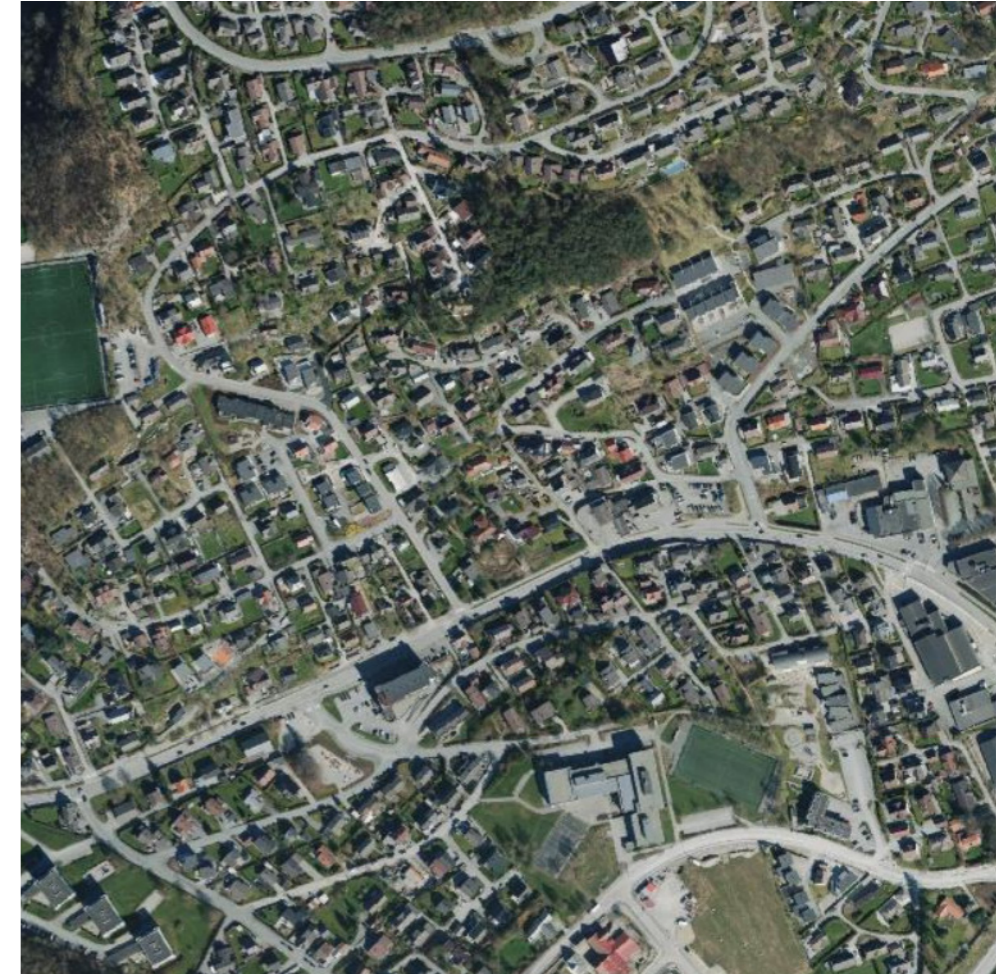
6. ETABLERTE BOLIGOMRÅDER MED LAV TETTHET



Byhaugen



Nærbø



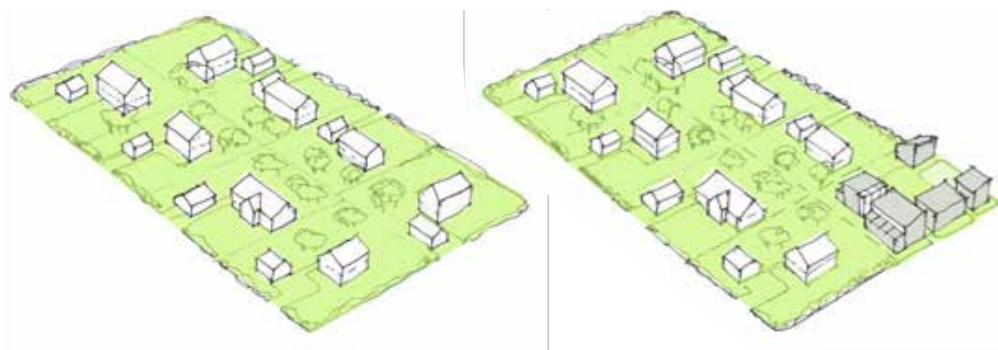
Hana, Sandnes

MÅL

Utvikle infill-prosjekter som kompletterer boligområdenes eksisterende form og strukturer. Vedlikeholdsvekst.

UTNYTTELSE

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



Illustrasjon fra Veileder for byform og arkitektur, Trondheim.



Eiganes, Stavanger. Arkitekt Brita Goldberg



Marilunden, Godeset - Eder Biesel arkitekter

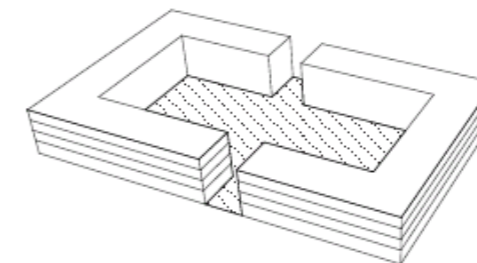
HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Stedsanalysen vil være et viktige verktøy for å diskutere kvalitet også innenfor denne stedstypen. For de største boligfeltene kan det være aktuelt å først lage områdeplan før delfelt detaljreguleres.

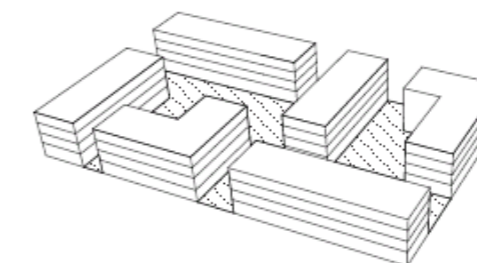
BEREGNINGSMETODER FOR TETTHET / UTNYTTELSE



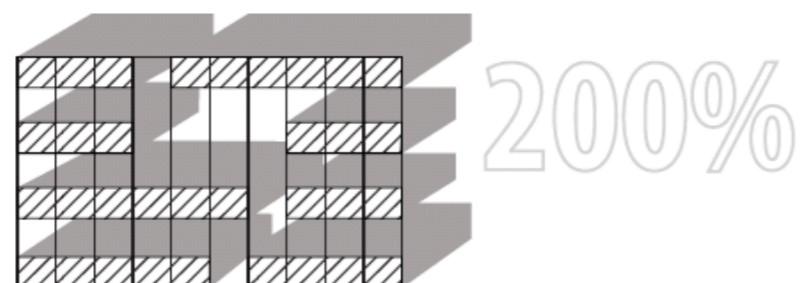
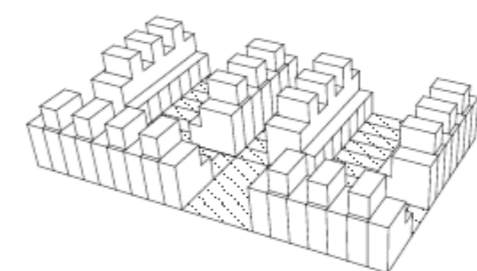
KVARTALSTRUKTUR
GRUNNFLATE BYGG: 3 000 m²
AREAL TOMT: 6 000 m²
HØYDE: 4 etg



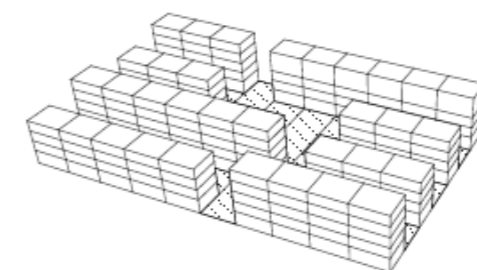
ÅPEN STRUKTUR
GRUNNFLATE BYGG:
AREAL TOMT:
HØYDE: 5



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



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



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

BEREGNINGSMETODER FOR TETTHET / UTNYTTELSE

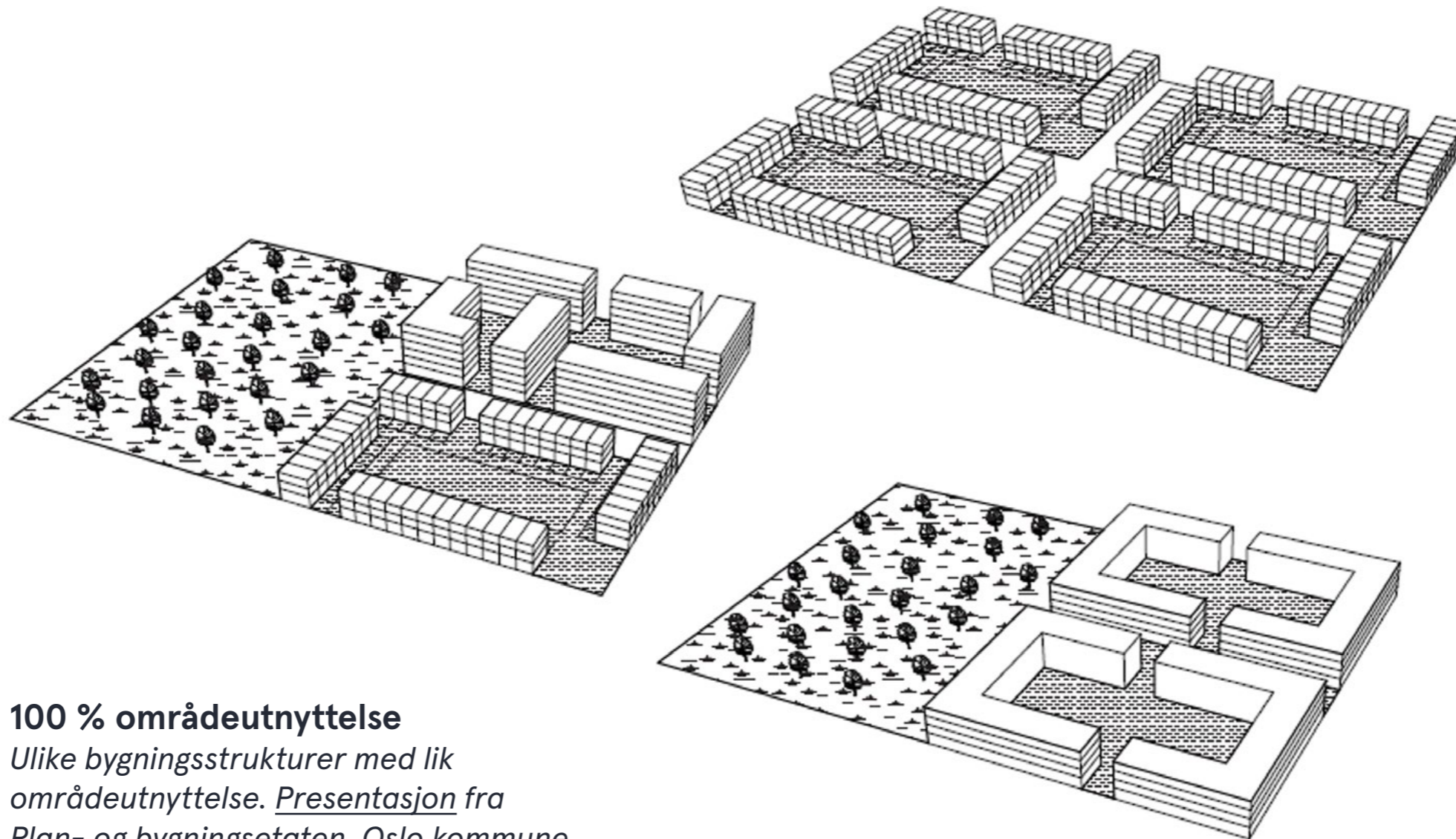


Lervig brygge, Stavanger kommune.
Eksempel på 125 % BRA.



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

OMRÅDEUTNYTTELSE



100 % områdeutnyttelse

Ulike bygningsstrukturer med lik områdeutnyttelse. Presentasjon fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.

OMRÅDEUTNYTTELSE



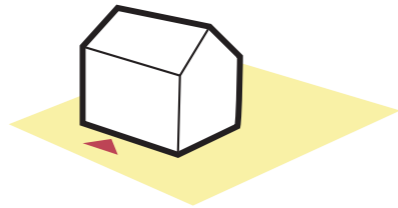
Jåttåvågen, Stavanger. Eksempel på et område med områdeutnyttelsen 79 %.



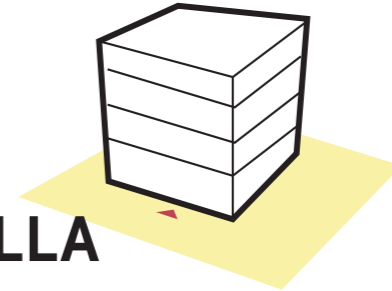
Ensjø, Oslo. Eksempel på område med områdeutnyttelse 100 %.

BOLIGTYPOLOGI

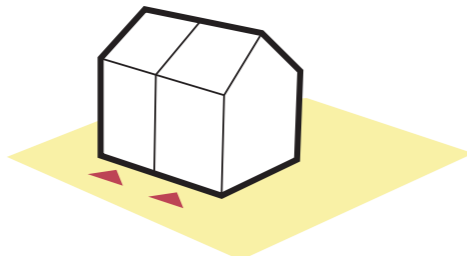
ENEBOLIG



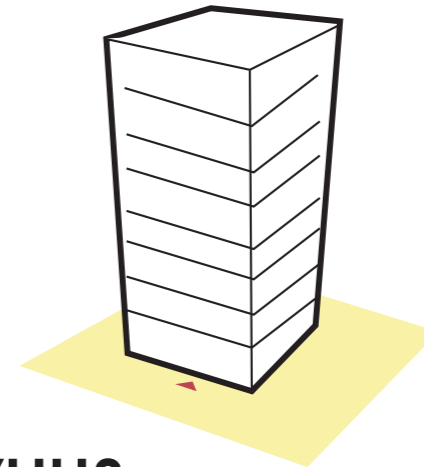
PUNKTHUS - BYVILLA



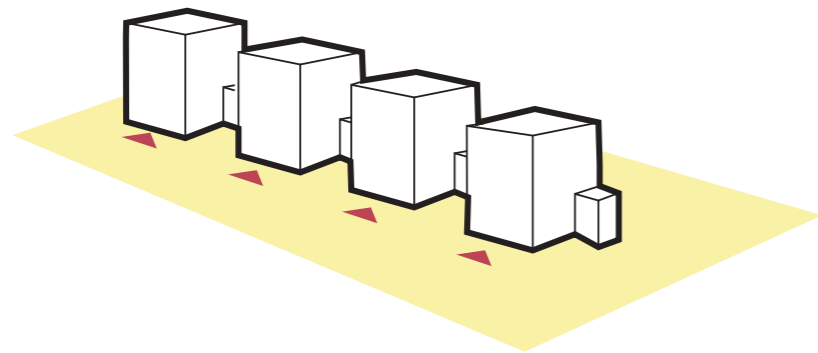
TOMANNSBOLIG



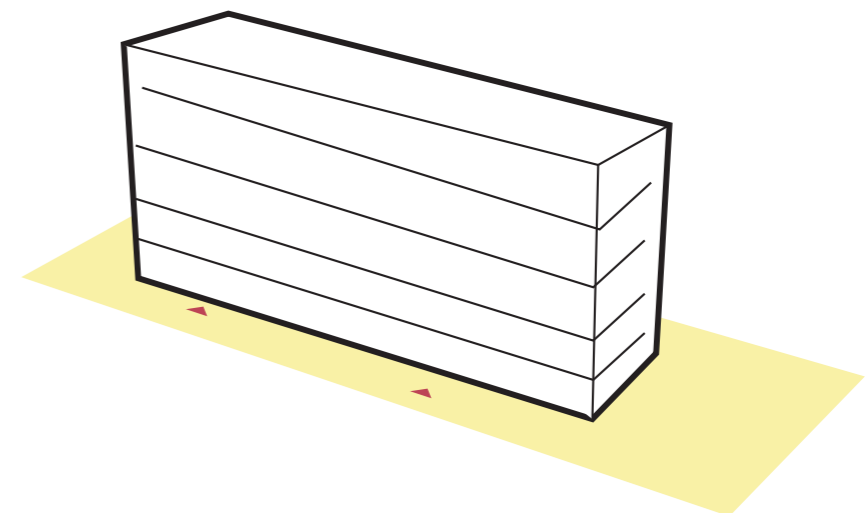
PUNKTHUS - HØYHUS



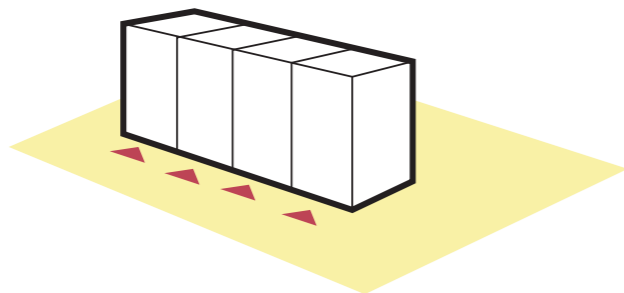
KJEDEHUS



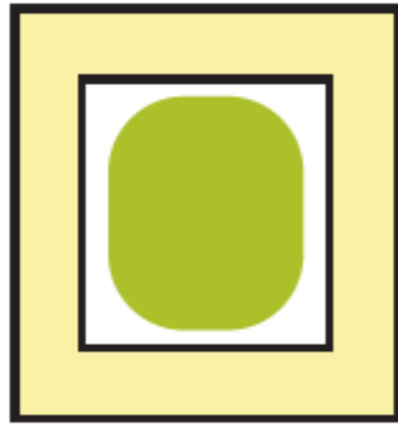
BLOKK



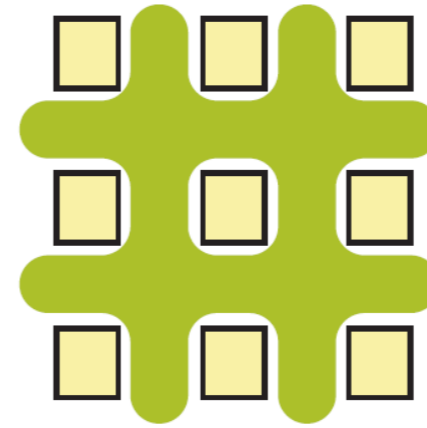
REKKEHUS



BEBYGGELSESSTRUKTUR



LUKKET KVARTAL



PUNKTHUS - TETT - LAV



OPPLØST KVARTAL



FRITTLIGGENDE PUNKTHUS



KOMBINASJON AV TYPOLOGIER
- GIR ULIKE OMRÅDETYPEN



LAMELL



Tiedeman

Tiedemansjordet, Ensjø -
Scala Arkitekter AS.



Holmegenes, Stavanger,
Haga og Grov AS.



Rundeskogen, Sandnes ,
Helen og Hard Arkitekter.

ORGANISERING OG PLANLØSNING

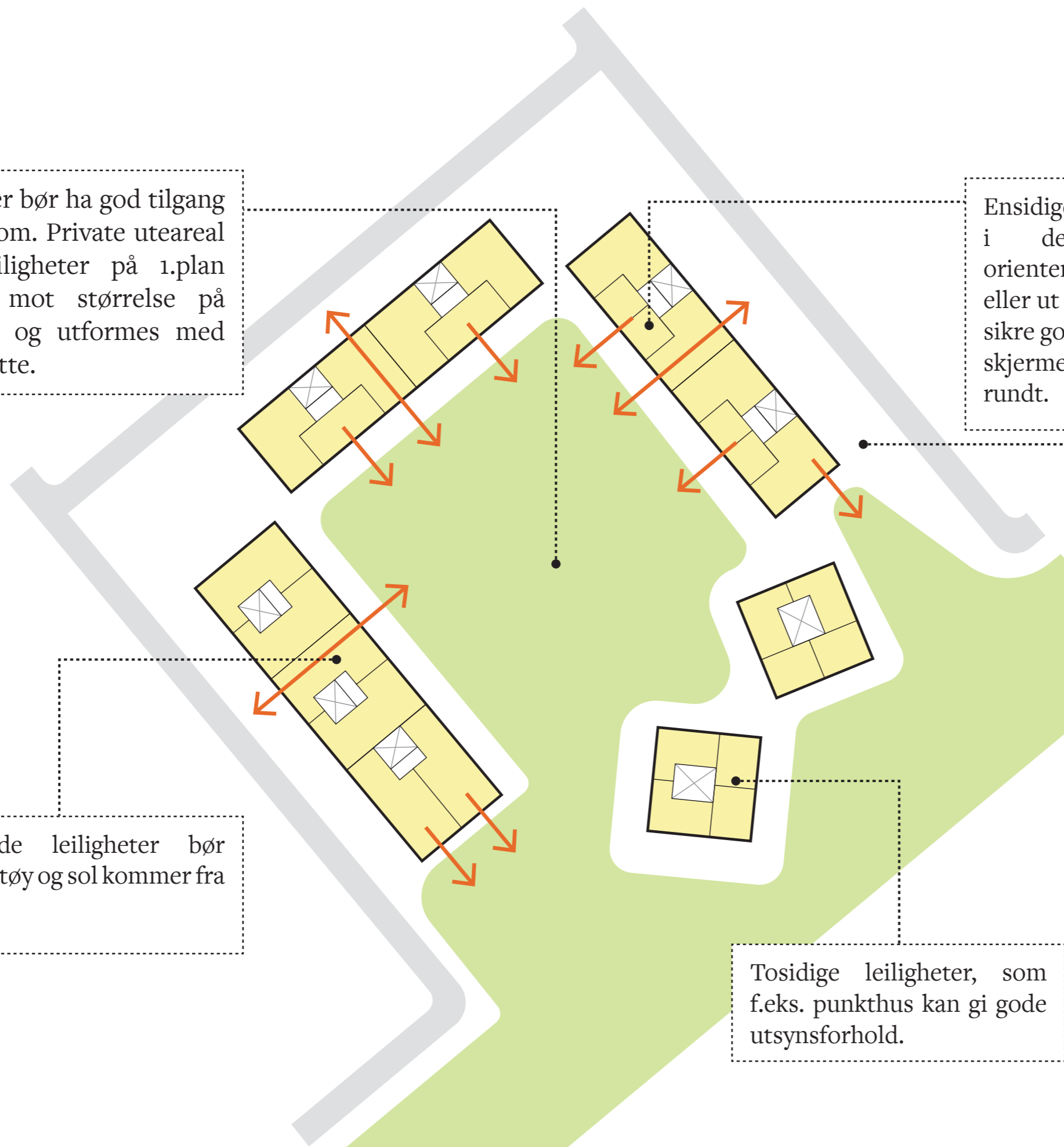
Alle leiligheter bør ha god tilgang til felles uterom. Private uteareal tilknyttet leiligheter på 1.plan må avveies mot størrelse på fellesrommet og utformes med bakgrunn i dette.

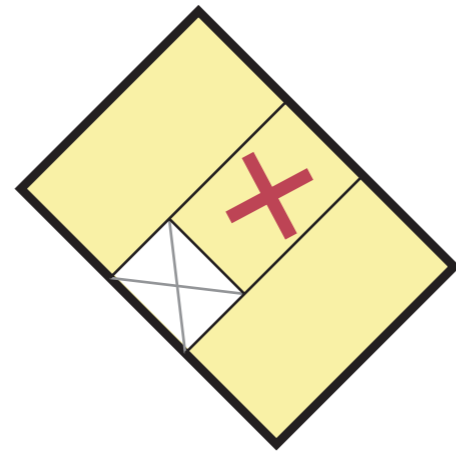
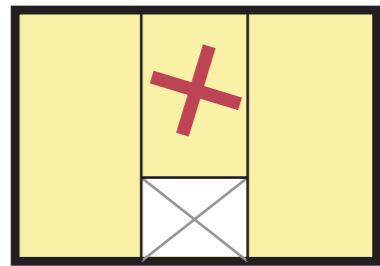
Ensidige leiligheter bør i denne situasjonen orienteres inn mot gårdsrom eller ut mot grøntdrag, for å sikre gode sol- lysforhold og skjermet for støy fra gatene rundt.

Kantsonen, mellom bygget og gaten, må defineres avhengig av kontekst og grad av bymessighet, og er av stor betydning for bokvaliteten i første etasje.

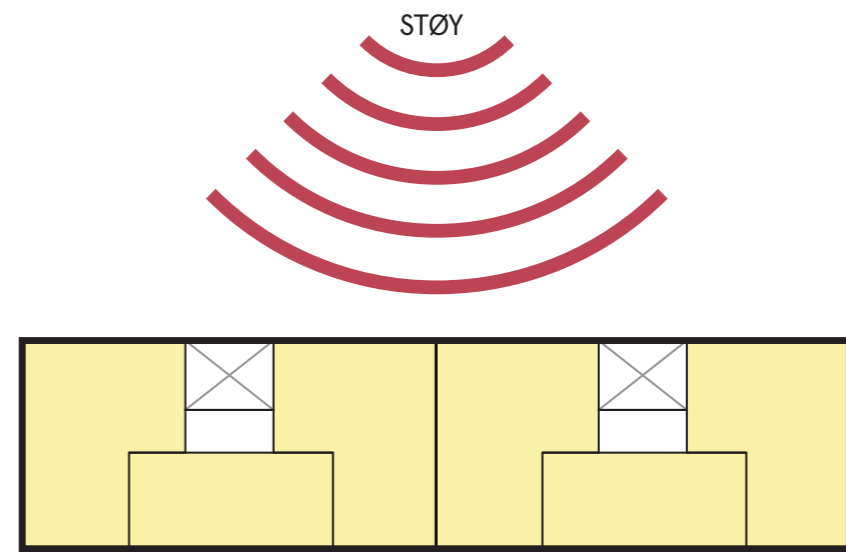
Gjennomgående leiligheter bør plasseres der støy og sol kommer fra samme side.

Tosidige leiligheter, som f.eks. punkthus kan gi gode utsynsforhold.





Ensidige leiligheter bør ikke plasseres mot nord eller nordøst.



Ensidige leiligheter kan ikke plasseres mot støyutsatt side.

BOLIGENS FOLHOLD TIL BAKKEPLAN



Terrasse og hage skjermet av hekk mot felles gangpassasje



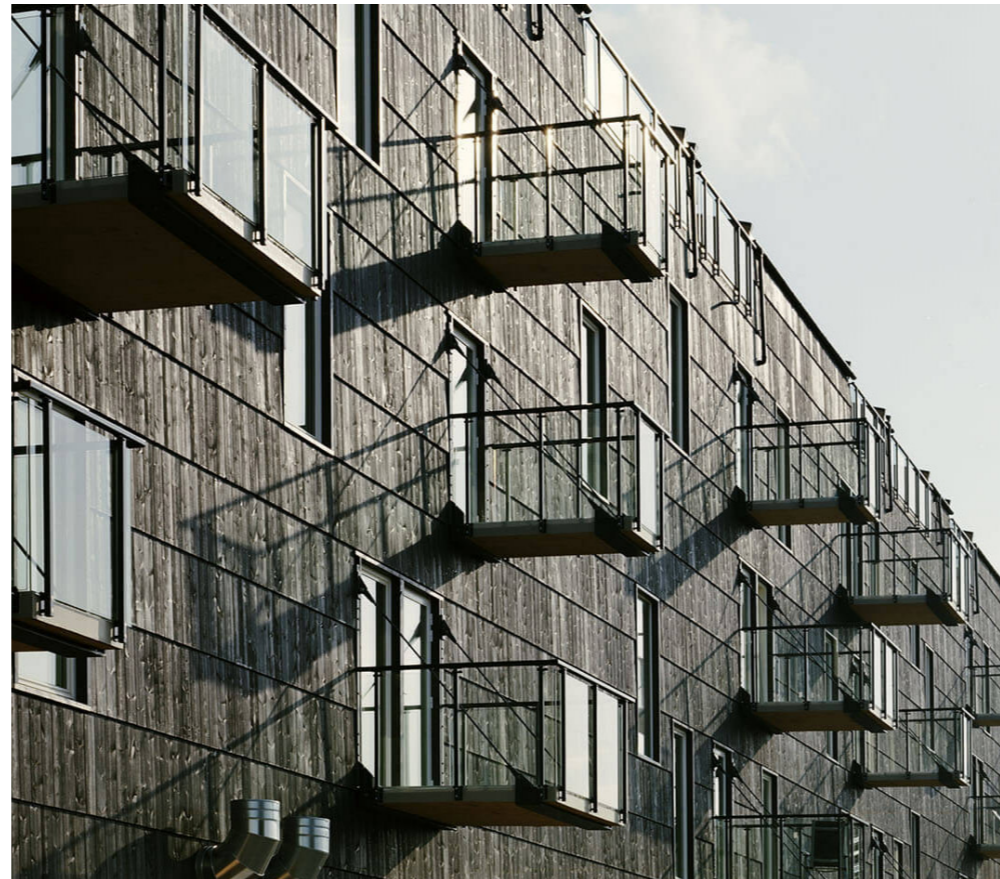
Høy 1.etasje med direkte utgang til felles uteoppholdsareal

PRIVAT UTEAREAL / BALKONG



Bjergsted, Stavanger - Helen og Hard Arkitekter.

Balkongenes form og plassering som arkitektonisk element.



Egenes park - HLM arkitekter.
Balkongene underbygger det stramme uttrykket.



Utforming av svalganger for sonedeling og avstand til vinduer.

TILRETTELEGGING FOR BARNEFAMILIER



Geoparken i Stavanger, Helen og Hard arkitekter.



Involvering og medvirkning fra "Barnas by" Sandnes kommune



Bruke vegetasjon til romlige elementer. Barnas turlag DNT Sandnes

ALTERNATIVE BOFORMER



Vindmøllebakken, bofelleskap i Stavanger. Helen og Hard arkitekter.



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



Lange Eng, bofelleskap i Albertslund, Danmark. Dorte Mandrup

UTEAREALER

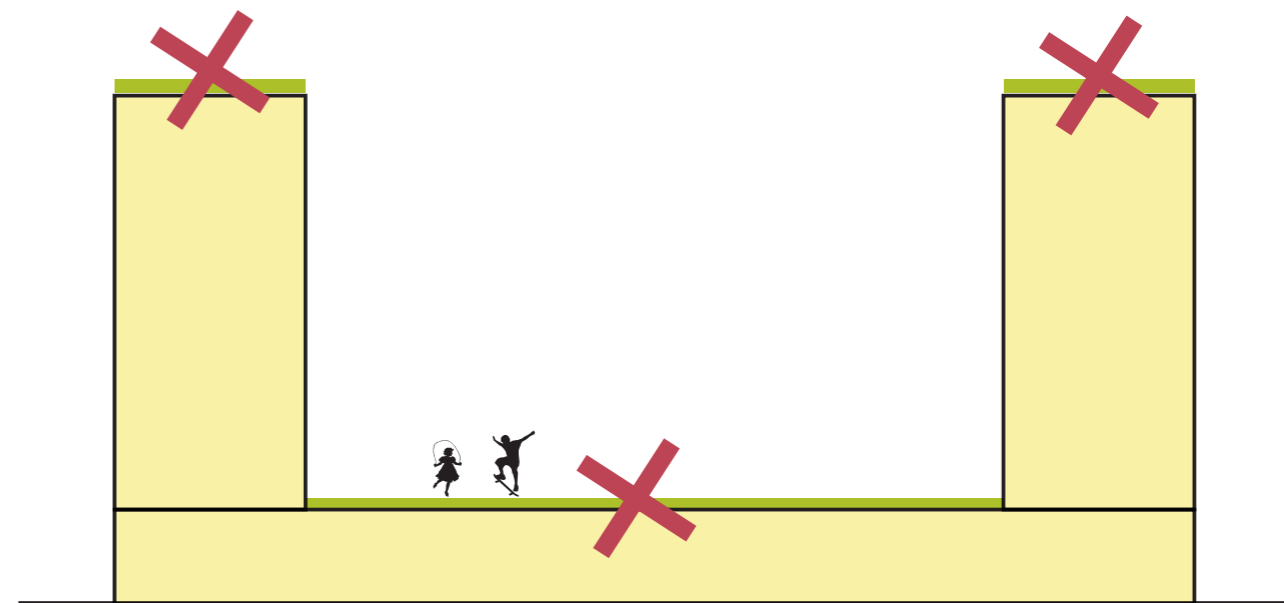
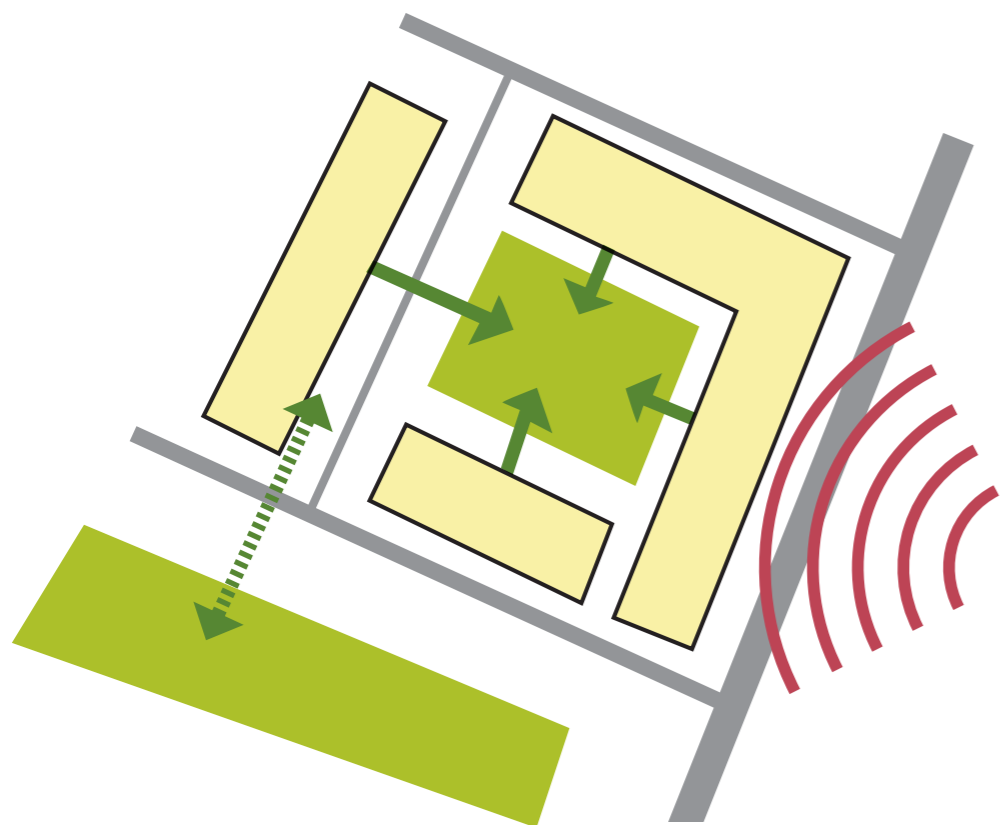
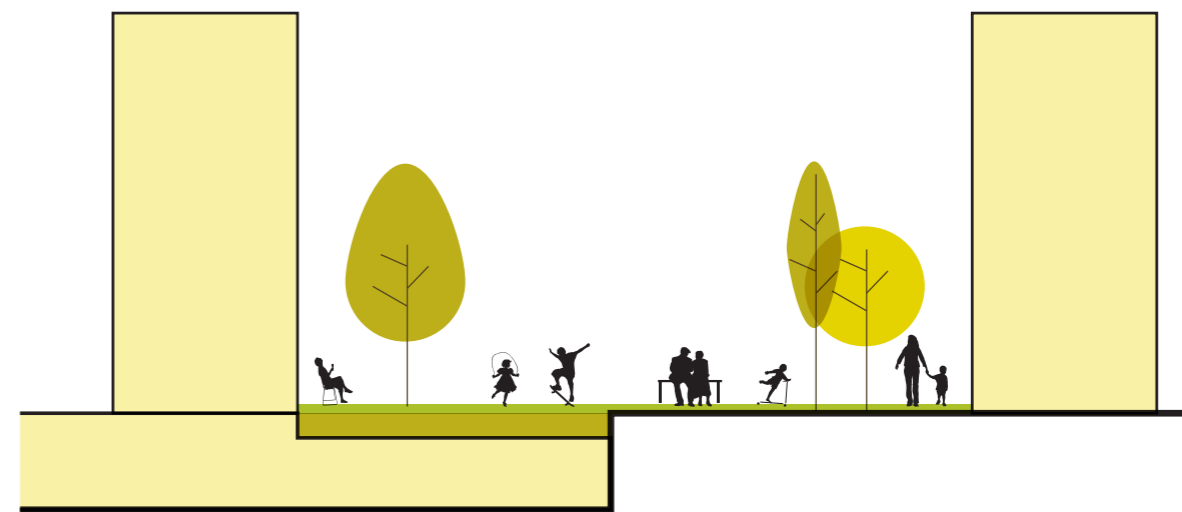
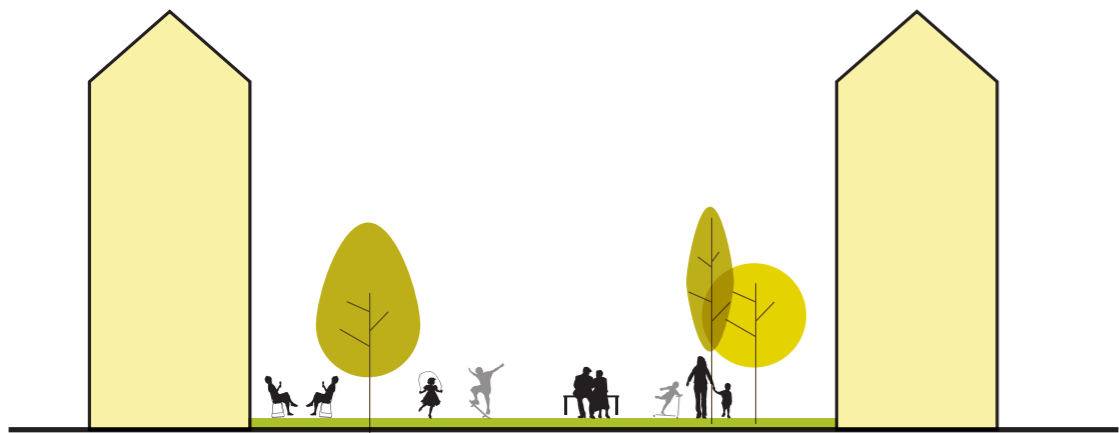


Deichmanns gate, Oslo.
Omgjøring av gate til grønn og
trafikktrygg gangforbindelse.



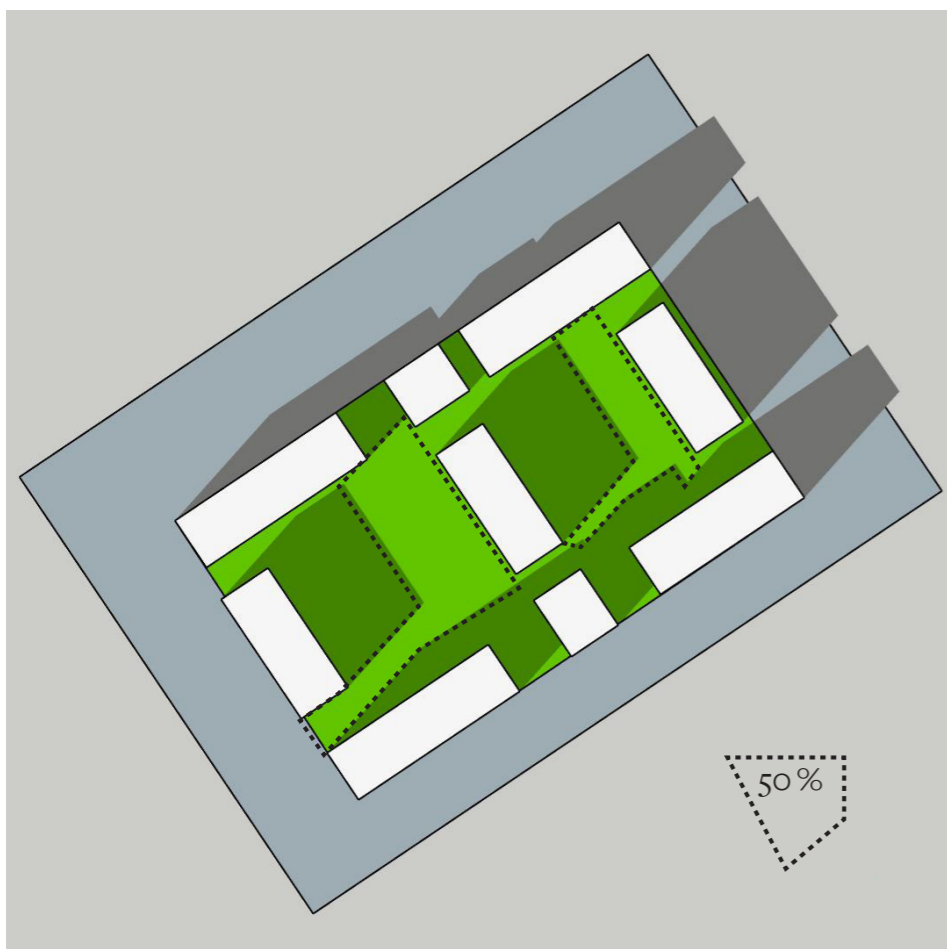
Ålgård Sentrum
- klimatilpasning
- overvannshåndtering

KRAV TIL FELLES UTEOPPHOLDSAERAL

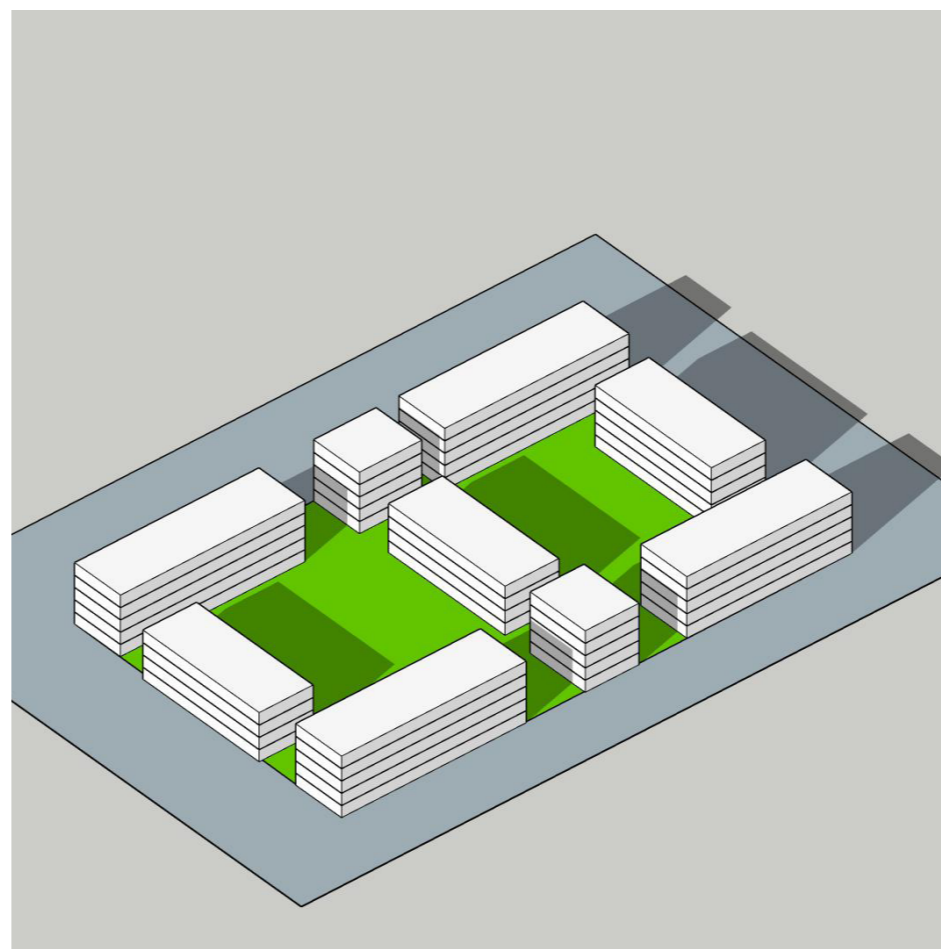


SOLKRAV

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.



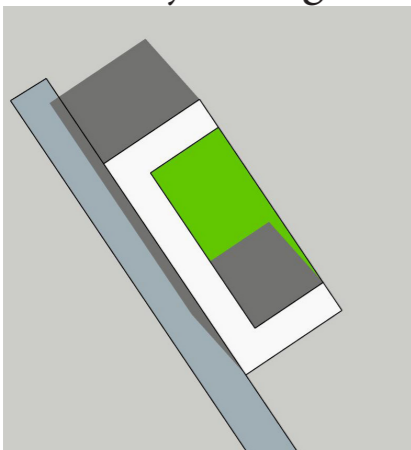
kl 15 vårjevndøgn



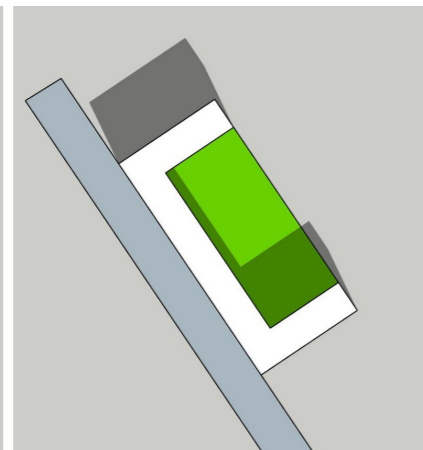
kl 15 vårjevndøgn

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

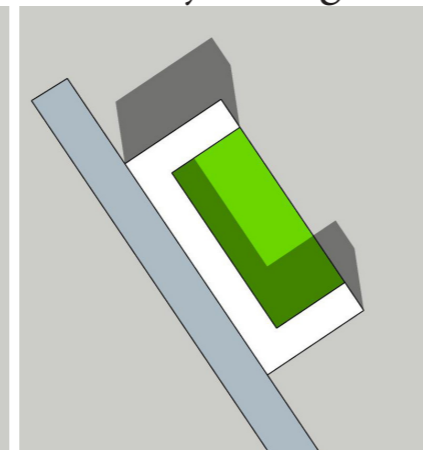
kl 10 vårjevndøgn



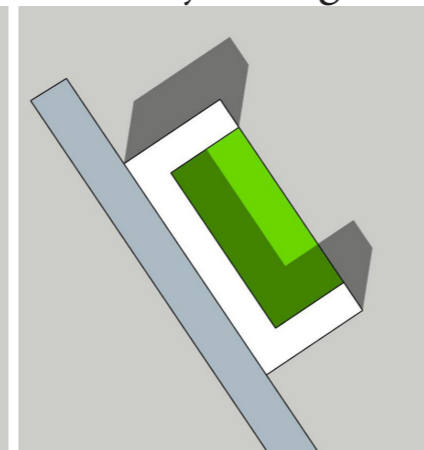
kl 11 vårjevndøgn



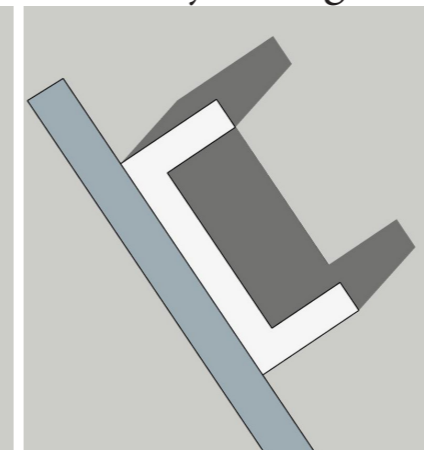
kl 12 vårjevndøgn



kl 13 vårjevndøgn



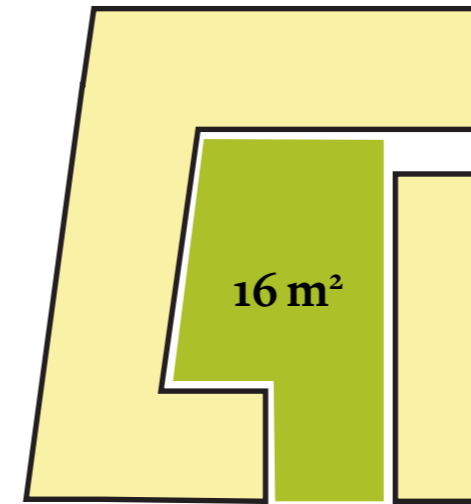
kl 15 vårjevndøgn



STØRRELSE PÅ FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

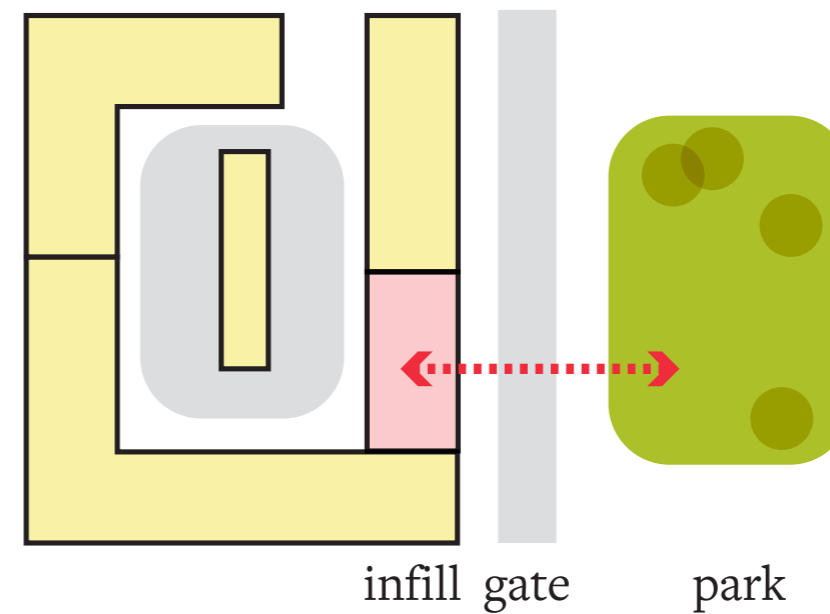
SENTRUMSOMRÅDENE I STAVANGER,
SANDNES OG BRYNE

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

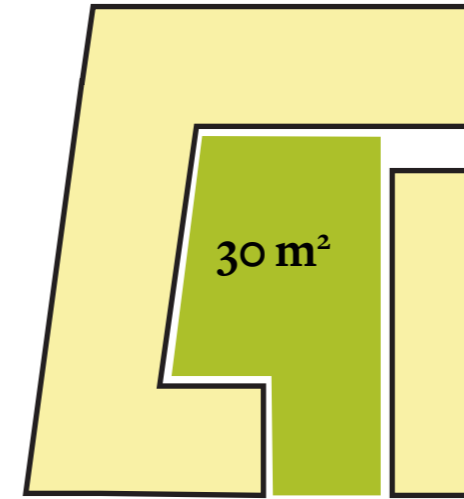
Unntak



Unntak for innfill

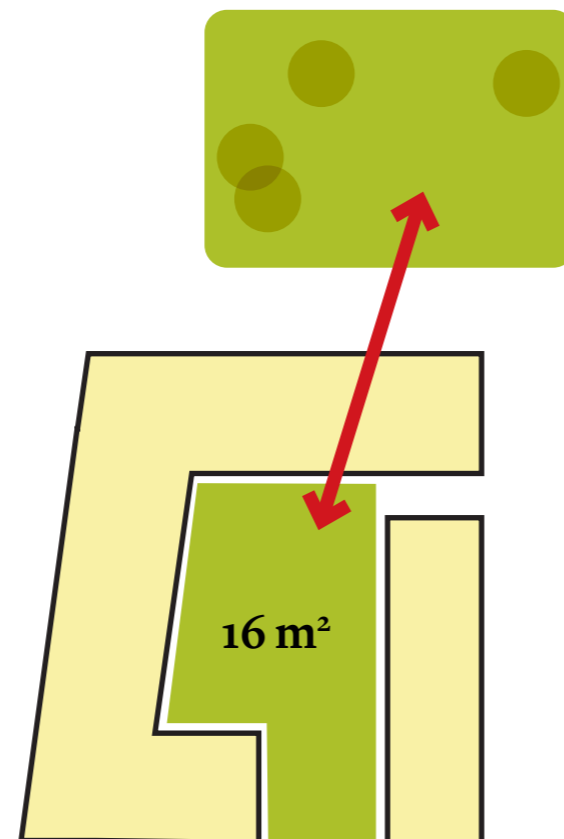
TRANSFORMASJONSOMRÅDER I BYBÅNDET, BYUTVIDELSESONRÅDER, KOMMUNESENTRA OG STØRRE TETTSTEDER

Regel

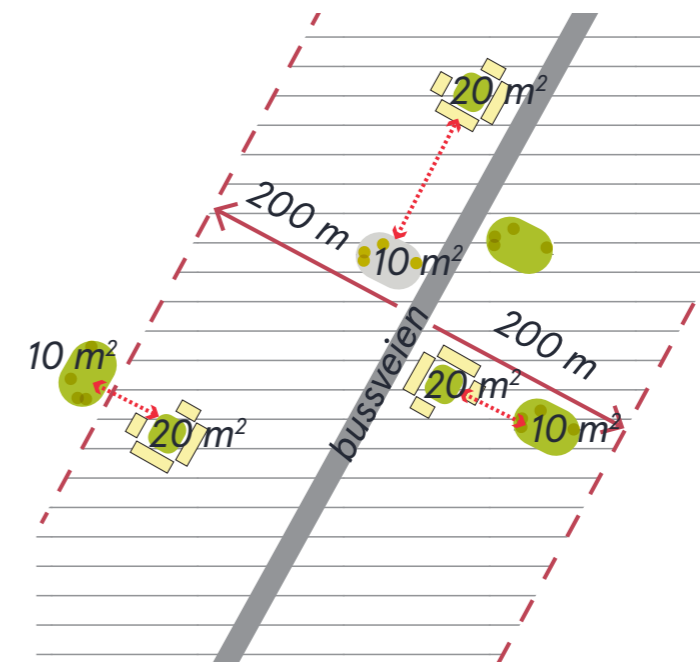


Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Unntak



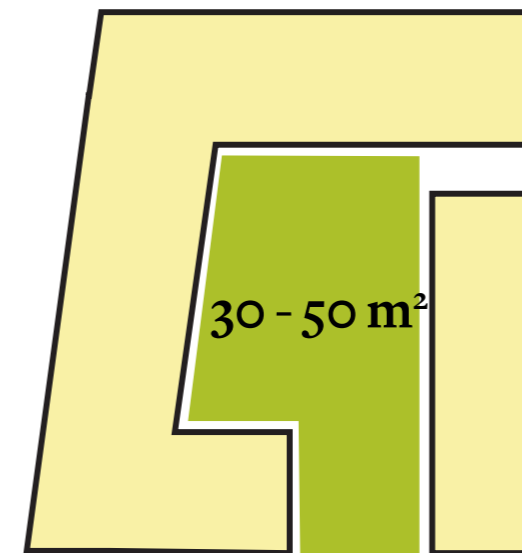
Redusjon i MFUA ved dokumentert sambruk med byrom og off. grøntareal



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

ØVRIGE OMRÅDER

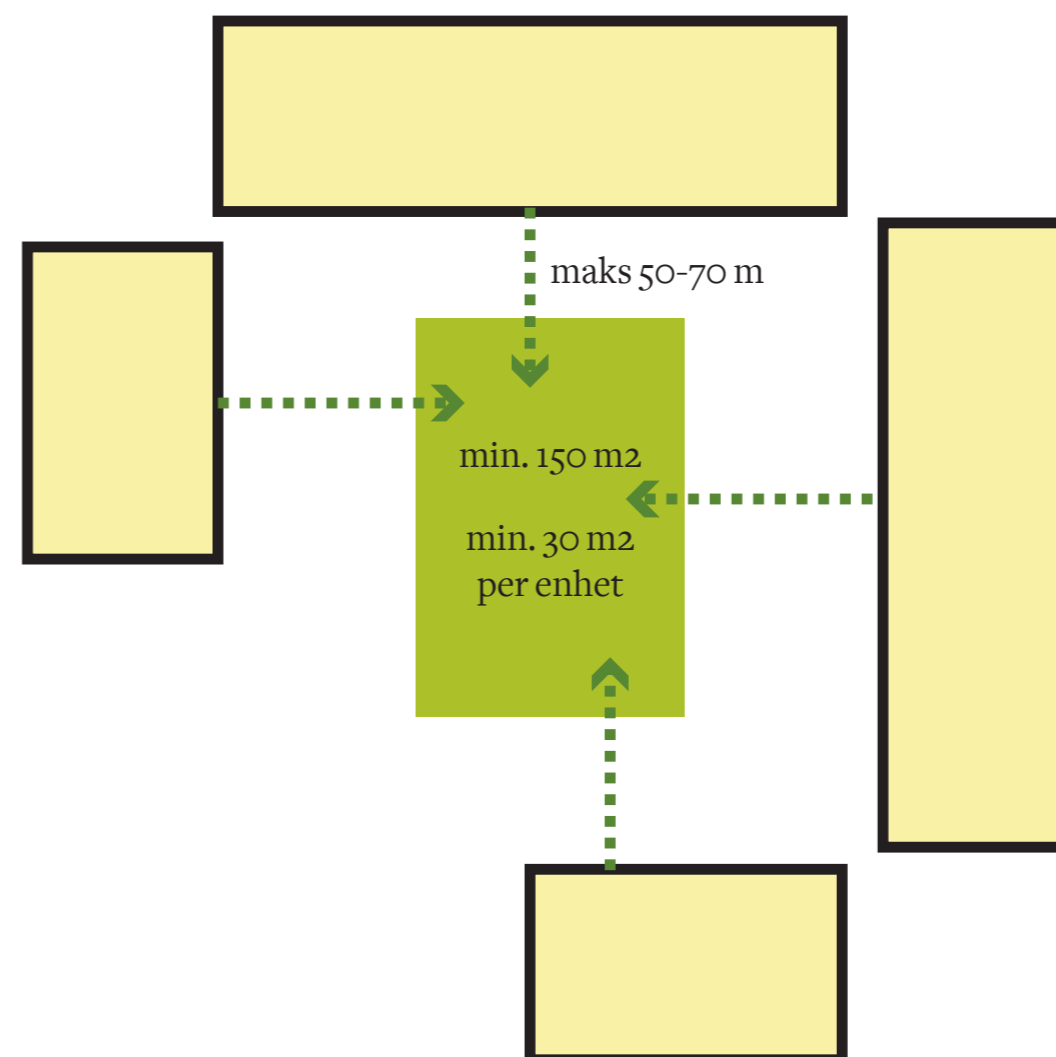
Regel



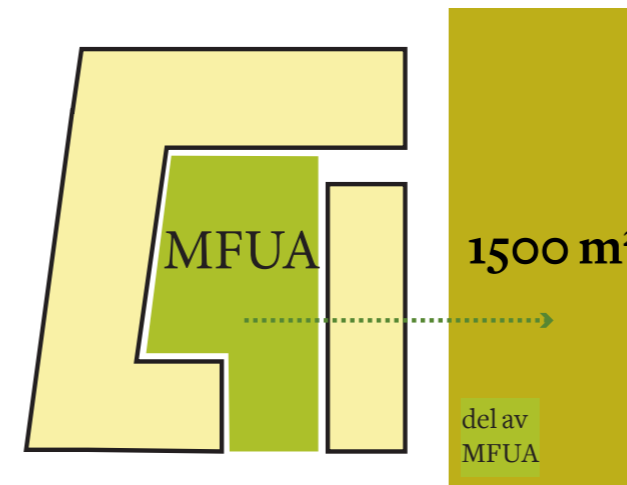
Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

LEKEPLASSNORM

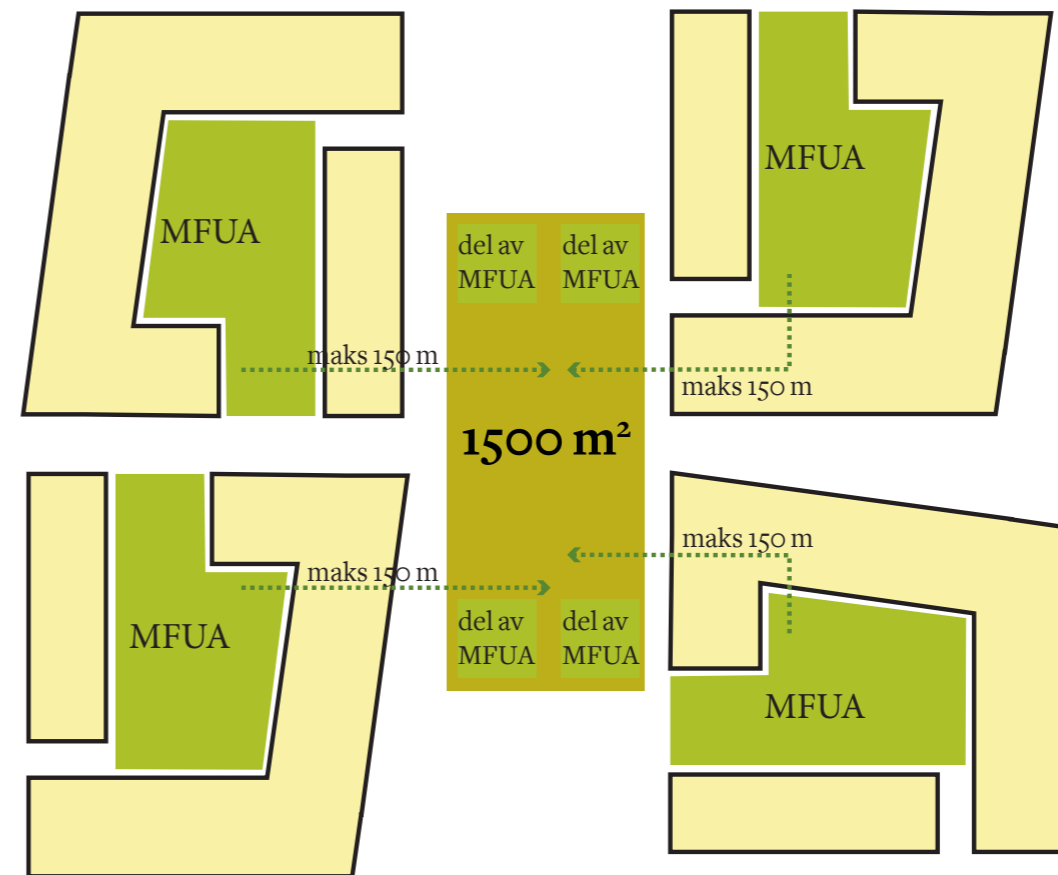
MØTEPlass FOR ALLE



OMRÅDELEKEPLASS



25 boliger



100 boliger



B+E

Takk for meg