

# Bomiljø og kvalitet

---

REGIONALPLAN JÆREN 2050

VERSJON 13. FEBRUAR 2020

## Innhold

1. Innledning.....	2
1.1. Hensikten med notatet .....	2
1.2. Bestilling fra «fase 1» .....	2
1.3. Organisering .....	3
2. Bakgrunn .....	3
3. Nye retningslinjer for stedsforming (kap 6.1.) .....	5
3.1. Gjeldende tetthetskrav fra RPJ 2013.....	5
3.2. Ny retningslinje om innledende steds- og mulighetsanalyse i RPJ 2050 .....	6
3.3. Stedstilpassede retningslinjer til kvalitet og tetthet i RPJ 2050 .....	8
4. Retningslinjer for bolig og bokvalitet (6.2).....	15
5. Nye retningslinjer for uteområder (6.3).....	15
5.1. Retningslinjer om felles uteoppholdsareal .....	16
5.2. Retningslinjer om solkrav .....	17
5.3. Utforming av uteoppholdsareal .....	17
5.4. Grønnstruktur i byggesonen.....	19
6. Handlingsprogram .....	19
7. Eksempler på utnyttelsesgrad .....	20
7.1. Områdeutnyttelse .....	20
7.2. Prosent bruksareal (%BRA).....	21

# 1. Innledning

## 1.1.Hensikten med notatet

Dette notatet skal tilrettelegge for dialog med styringsgruppa om videreutvikling av retningslinjer for bomiljø og kvalitet i Regionalplan Jæren 2050 (RPJ 2050). I kortfattet form oppsummerer notatet både selve prosessen med vurdering av gjeldende retningslinjer fra Regionalplan Jæren 2013 (RPJ 2013) og forslag til nye retningslinjer med begrunnelse for disse.

## 1.2.Bestilling fra «fase 1»

I fase 1 av RPJ 2050 vedtatt i juni 2019 ble “livskraftige nabolag” vedtatt som ett av 6 delmål i den nye planen med følgende målformulering:

*Hvordan vi utvikler byene, tettstedene og nærmiljøene våre betyr mye for folks livskvalitet og helse. Vi skal alle kunne leve i sunne og inkluderende nabolag som vi er stolte av å identifisere oss med.*

Følgende to strategier ble også vedtatt som en del av dette målet:

### Møte framtidens boligbehov

- *Vi vil legge til rette for at det kan bygges boliger som stimulerer til en sunn og nødvendig sirkulasjon i boligmassen. Dette vil bidra til et mer variert tilbud som møter behov og etterspørsel.*
- *Vår langsiktige planlegging vil bygge på kunnskap om viktige trender og forventninger om framtidens preferanser.*

### Utvikle sunne og inkluderende nærmiljø

- *Vi vil legge til grunn et bredspektret perspektiv på bokvalitet i vår planlegging som hensyntar de fysiske og sosiale faktorene for god helse.*
- *Vi vil satse på fornying av eksisterende boområder som mangler kvaliteter i nærmiljøet slik at livskvalitet og levevilkår forbedres.*

For å ivareta delmålet og tilhørende strategier ble følgende tiltak vedtatt i handlingsprogrammet for gjennomføring i planens fase 2 i 2019-2020:

- *Evaluering og oppdatering av gjeldende retningslinjer for tetthet og kvalitet i regionalplan (kap. 6)*
- *Utvikle helhetlig veiledning/retningslinjer for stedstilpasset urbanisering*

## 1.3. Organisering

Utgangspunktet for evaluering av gjeldende retningslinjer for bomiljø og kvalitet var prosjektet «Byboliger og områdekvalitet» som ble finansiert med 750' kr av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Innholdet i prosjektet ble utviklet med representanter fra Stavanger, Sandnes, Randaberg og Sola kommuner. Gjennom offentlig anskaffelse våren 2019 ble B+E arkitekter og LPO arkitekter (heretter omtalt som «konsulentene») tildelt oppdrag med å vurdere gjeldende retningslinjer og utvikle en veileder for stedsbasert urbanisering. Konsulentteamet ble valgt på grunn av deres brede erfaring fra planforskning, byplanlegging, steds- og områdeutvikling og prosjektering av konkrete boligprosjekter.

Første del av prosjektet ble gjennomført sommeren og høsten 2019 og innebar å utvikle en dokumentstudie som sammenlignet retningslinjer for bomiljø og kvalitet i ulike byområder i Norge, Sverige og Danmark, samt konkrete forslag til nye retningslinjer i regionalplanen Jæren.

I tillegg til dokumentstudiet og tidligere erfaringer har konsulentene og fylkeskommunen benyttet dialogbasert metode for å utvikle forslag til nye retningslinjer:

- Konsulentene har deltatt på to møter med arbeidsgruppen for prosjektet (i hhv. juni og oktober 2019). Arbeidsgruppen har bestått av deltakere fra kommuner, statlige etater, eiendomsutviklere og entreprenører.
- Konsulentene var på kommunebesøk i flere kommuner i juni 2019.
- Konsulentene hadde også møte med styringsgruppen (ordførerne i planområdet) og stiftelsen Grønnby i desember 2019.
- Plansekretariatet i fylkeskommunen har hatt to dagsmøter med konsulentene i Oslo og har også diskutert temaet med både arbeidsgruppen og prosjektgruppen (kommunal- og plansjefnivået) uten at konsulentene var tilstede.

Andre del av prosjektet vil gjennomføres i 2020 og innebærer å utvikle veileder til retningslinjene.

## 2. Bakgrunn

Hvordan vi utvikler byene, tettstedene og nærmiljøene våre betyr mye for folks livskvalitet og helse. Hvor vi velger å bygge ut har også stor påvirkning på naturressursene og mulighetene for å redusere klimagassutslippene knyttet til daglig transport. Å legge til rette for at det bygges nok boliger, særlig i perioder med sterk vekst, er en annen viktig samfunnsoppgave.

Regionalplan Jæren spiller en viktig rolle i å besvare disse spørsmålene; gjennom regionale areal- og transportstrategier, etablering av langsiktige grenser mot landbruksområder og annen grønnstruktur, og gjennom strategier for utvikling av kollektivtransport. Sentralt i dette arbeidet står også planens kapittel om «bomiljø og kvalitet» (kapittel 6). Her finnes bl.a retningslinjer om tetthet og kvalitet ved boligbygging og utvikling av by- og tettstedsområder.

I forbindelse med RPJ 2050 har både offentlige og private utviklingsaktører etterlyst en oppdatering av gjeldende retningslinjer for «bomiljø og kvalitet» fra RPJ 2013. Det er også uttrykt ønske om mer kunnskap om hvordan skiftet til en kompakt byutviklingsmodell med vekt på fortetting og

knutepunktsutvikling i sentrale områder i byer og tettsteder kan realiseres, samtidig som sosial, økonomisk og miljømessige bærekraft blir ivaretatt.

Bakgrunnen for dette ønsket om å revidere retningslinjene kan i bred forstand sies å være behovet for å vurdere om retningslinjene fortsatt gir den ønskede effekten, om de fortsatt treffer ift. samfunnsendringene som har funnet sted siden forrige regionalplan Jæren ble vedtatt i 2013 – endringer som pågår kontinuerlig rundt oss.

### ***Lavere vekst=høyere kvalitet?***

Den lange perioden med sterk økonomisk vekst fram til 2014, drevet bla. av stor innvandring fra EU-land og høy oljepris, førte til stor befolkningsvekst i planområdet, utvikling av mange nye boligområder på kryss og tvers av planområdet, og generelt stor aktivitet på boligmarkedet. Regionalplanene fra både 2000 og 2013 må sees i lys av denne veksten. Situasjonen har nå kjølet seg noe ned, med lavere prognoser for innvandring og stadig lavere fødselsrate<sup>1</sup>. Kommunene opplever nå å ha store boligreserver i kommuneplanene sine enn før. I en situasjon med lavere vekst blir det enda viktigere enn før å utvikle attraktive boområder av høy kvalitet, dersom man skal tiltrekke seg nye innbyggere.

Boligetterspørsel og byutvikling i planområdet er også påvirket av «makrotrender» som eldrebølgen og nye generasjoners<sup>2</sup> preferanser og livsstiler. Utvikling av byområder og boliger som «trigger» sistnevnte gruppe er særlig viktig om man skal konkurrere med andre storbyområder i inn- og utlandet om denne gruppens talent og arbeidskraft. Behovet for utvikling av framover vil påvirkes i betydelig grad av hvilke boligpreferanser denne gruppen har.

### ***Samordnet bolig, areal og transportplanlegging***

Justeringer av politikk er også viktig. Arealpolitikken har fått et stadig større fokus på klimavennlig byutvikling, fortetting og knutepunktsutvikling. Dette underbygges av ny statlig planretningslinje for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (BATP) i 2014. Samme år ble nullvekstmålet for personbiltransport og byvekstavtalene som forente areal- og samferdselspolitikken i storbyområdene vedtatt i ny Nasjonal transportplan. Oppfølging av Parisavtalen fra 2015 har også bidratt til et stadig sterkere fokus på utslippsreducerende tiltak innenfor bla. vegtransporten.

### ***Kvalitet og kvantitet***

Samtidig stilles det stadig spørsmål ved om det sterke fokuset på fortetting med høy utnyttelse i knutepunkt og andre sentrale områder bidrar til en tilstrekkelig grad av bokvalitet, både for den enkelte bolig og kvalitet i omgivelsene rundt. En generell tilbakemelding fra kommunene ifm. arbeidet med dette delprosjektet er at de synes det er krevende å balansere statlige og regionale føringer om fortetting med høy utnyttelse på den ene siden, med høye krav til bokvalitet i form av tilstrekkelig store uteoppholdsareal, gode solforhold mm. på den andre siden.

---

<sup>1</sup> Fødselsraten i Norge var 1,85 barn per kvinne i år 2000, innen 2018 var denne synket til 1,56 barn per kvinne. I tillegg har innvandringen fra nye EU-land som Polen og Litauen stoppet opp.

<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/fruktbarheten-fortsetter-a-synke>.

<https://forskning.no/innvandring/hvem-skal-bygge-husene-vare-om-polakkene-drar-hjem/1339975>

<sup>2</sup> Unge født fra utover 1980- og 1990-tallet kalles gjerne «milleniumsgenerasjonen». Uten å overdrive forskjellen mellom generasjoner for mye er et kjennetegn ved denne gruppen er at de har vokst opp med avansert teknologi, økonomisk trygghet og utsikter til spennende jobber. Mange er urbane og vant til å bo i storbyer ifm. videreutdanning. De kan oppleves som kravstore, både til seg selv og sine omgivelser.

## **Boligpolitikk**

Ift by- og boligutvikling har «fortettingspolitikken» bidratt til at det bygges flere leiligheter nå enn tidligere. Flere sentrumsnære og universelt utformede leiligheter på et plan kan være viktig i møte med eldrebølgen, bl.a for å effektivisere hjemmesykepleien. Utbygging av flere leiligheter er trolig også særlig relevant for å få økt boligsirkulasjon i vårt planområde, der eneboliger fortsatt utgjør rundt 50% av boligmassen.

Et annet spørsmål som har fått økt oppmerksomhet i senere år er om fortettingspolitikken og høye krav til utnyttelse i overordnede planer i seg selv har bidratt til å drive opp tomteprisene og gjøre boligmarkedet mer utilgjengelig for unge i etableringsfasen og barnefamilier<sup>3</sup>.

## 3. Nye retningslinjer for stedsforming (kap 6.1.)

Problemstillingene fra forrige kapittel en en del av «bakteppet» for at man i fase 1 av RPJ2050 vedtok å reviderte retningslinjene for tetthet i kapittel 6.1. I denne forbindelse ble det i fase 1 uttalt et behov for å differensieres retningslinjene for tetthet i større grad, og fokusere mer på stedsspesifikke kvaliteter. Retningslinjene som tidligere het «krav til tetthet» ble allerede ved vedtak i fase 1 døpt om til «retningslinjer for stedsforming».

### 3.1.Gjeldende tetthetskrav fra RPJ 2013

I RPJ 2013 har de kvantitative retningslinjene i kap 6.1 «Krav til tetthet» , som utdypet i tabell 6.1.5, hatt en sentral rolle. Disse tetthetskravene differensierer på et nokså grovt nivå, basert på senterstruktur og nærhet til kollektiv, uten noen nærmere vurdering av de stedsspesifikke forholdene og kvalitetene ved det enkelte stedet. Hensikten med tabellen er å gi noen generelle, regionale føringer for utnyttelse som både bidrar til å dempe presset oppover, mtp utfordringen for bokvalitet, og nedover mtp hensyn til effektiv arealbruk.

Føringene i tabellen om maks utnyttelse på 160 %BRA kan oppleves som begrensende i en del sentrale områder og knutepunkt der det kan være ønskelig ut fra føringer om samordnet areal og transportplanlegging med en enda høyere utnyttelse. Samtidig kan minimumskravene i tabellen oppleves som høye i mindre sentrale områder uten god kollektivforbindelse. Det er også presisert at tabellen er av «førende karakter», noe som kan gi inntrykk av at stedsspesifikke vurderinger er av mindre betydning, enn om tetthetskravene var «veiledende». I møter med kommunene har det også blitt uttrykt en frustrasjon over bruk av bolig per dekar i kravet siden det gjerne oppleves som en rettighet fra utbygger sin side og fort danner premisset for diskusjonen på oppstartsmøtet, framfor å fokusere på prosjektets tilpasning til omgivelsene gjennom fokus på bruksareal eller tomteutnyttelse.

---

<sup>3</sup> I 2018 satt KS og en rekke deltakende kommuner fokus på utfordringene knyttet til fortettingspolitikken i prosekten «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør». En av konklusjonene er at det kan være utfordrende å legge til rette for barnefamilier med vanlige inntekter i områder der man møter høye krav til fortetting. <https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1541164299/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktoer-sluttrapport.pdf>

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

Figur 1: Tabell 6.1.5 i Regionalplan Jæren 2013.

### 3.2. Ny retningslinje om innledende steds- og mulighetsanalyse i RPJ 2050

I nye forslag til retningslinjer for stedsforming i RPJ 2050 foreslås følgende to nye hovedgrep;

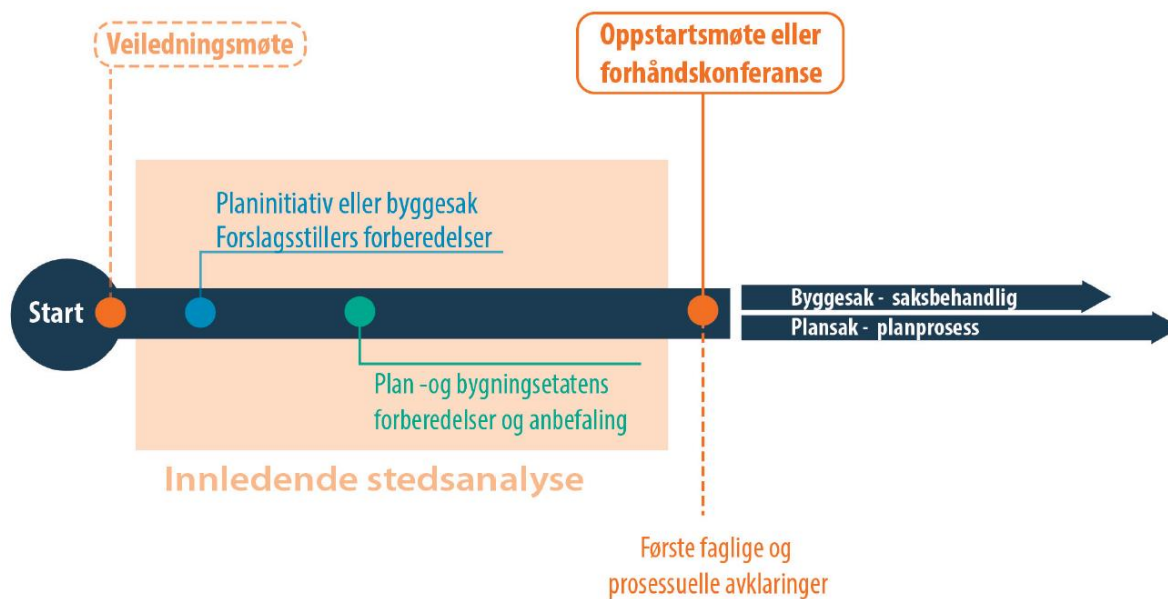
- Innledende steds- og mulighetsanalyse
- Stedstilpassede retningslinjer til kvalitet og tetthet.

Et viktig poeng er at de to grepene hører sammen. En forussetning for å kunne bevege seg vekk fra det som kan oppleves som litt “sjablongmessige” krav til utnyttelse i tabell 6.1.5 i RPJ 2013, er at man likevel sikrer en tilstrekkelig vurdering av utnyttelse og andre forhold som gjelder bo- og områdekvalitet ved regulering av et prosjekt. Steds- og mulighetsanalysen bidrar til å sikre dette.

#### 6.1.1 Steds- og mulighetsanalyse (Forslag til ny retningslinje i RPJ2050)

*Kommunene har ansvar for at det lages en innledende steds- og mulighetsanalyse med anbefalingskart for reguleringsplaner i by- og tettstedsområder. Analysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et tiltak og omgivelsene. Analysen kan begrenses til forhold som er beslutningsrelevante for hovedgrep i planen men skal inneholde alternative vurderinger av utnyttelse, volum og bygningstypologi der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse og byrom. Analysen skal foreligge*

Med retningslinjen om innledende steds- og mulighetsanalyse er tanken at en tidlig og tilstrekkelig opplyst diskusjon mellom tiltakshaver og kommunen om hvordan et prosjekt forholder seg til omgivelsene, inkludert alternative vurderinger av byggevolumer, bygningstypologi og utnyttelse, vil kunne føre til en bedre stedstilpasning av prosjektet. Steds- og mulighetsanalysen må foreligge til oppstartsmøte og vil i så måte utdype/konkretisere det gjeldende kravet om «planinitiativ» som ble innført i plan- og bygningsloven i 2017.

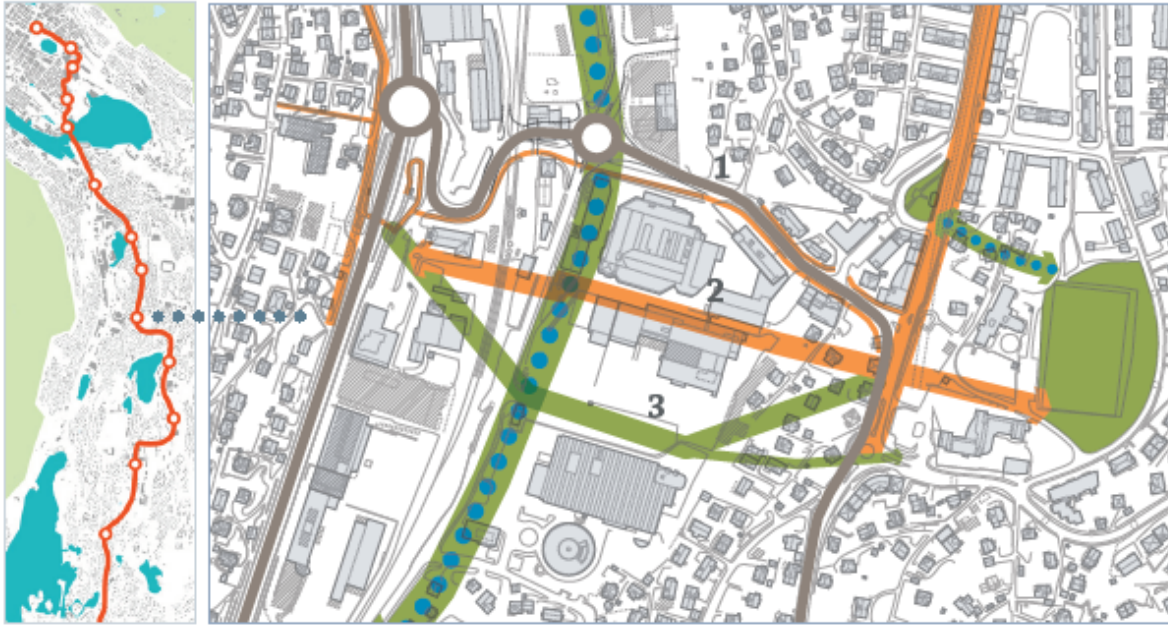


Figur 2: Illustrasjon av prosess med innledende stedsanalyse, Bergen kommune

I tillegg til problemstillinger knyttet til volumer og bygningstypologi vil andre viktige tema for stedsanalysen være hvordan prosjektet forholder seg til viktige målpunkt som skoler og barnehager og bussholdeplasser og elementer i byromsstrukturen som sykkel- og gangveier, grønnstruktur mm. . Planstatus for det aktuelle området er også viktig. Som i Bergen foreslår vi også at stedsanalysen skal inneholde en vurdering av «bo- og bymiljøutfordringer»; hovedtrekk ift levekår, behov for sosial infrastruktur, boligmix i området. Dette bidrar bla. til å imøtekomme «bekymringer» om at man ikke evner å legge til rette for rimelige boliger for alle, jf. omtalen av boligpolitikk i kap 2.

Basert på stedsanalysen skal det lages et anbefalingskart der kommunens føringer for prosjektet også framgår. Anbefalingskartene gjør analysen mer operativ i diskusjoner om struktur, utforming, utnyttelse, høyder, byrom og grøntstruktur, og bidrar til at analysen peker framover mot videre utvikling av område, utover enkeltprosjektet.





### Knutepunkt Byromsskisse

Figur 3: Anbefalingskart fra veileder til innledende stedsanalyse i Bergen. Hensikten med anbefalingskart er at stedsanalysen skal kunne konkludere med å gi prinsipper for byutvikling som på lang sikt vil sikre en optimal organisering av byrom og bebyggelse i området.

Bergen og Oslo kommune benytter seg også av innledende stedsanalyse som virkemiddel. De har presisert i sine veiledere at det er kommunen selv som skal lage stedsanalyse med anbefalingskart basert på innsendt materiale. I forslag til retningslinje for RPJ2050 lar vi kommunene selv finne ut av hvordan dette organiseres i praksis. Foreslått ordlyd i retningslinjen er derfor heller at «kommunen har ansvar for det lages en innledende steds- og mulighetsanalyse» og ikke at kommunen selv skal lage denne.

Veilederen vil forklare nærmere hvordan stedsanalysen skal utformes og hvilke tema som skal med. Her vil det også presiseres at retningslinjen i RPJ2050 gjelder en avgrenset, «innledende» steds- og mulighetsanalyse, og at det ikke skal erstatte mer utdypende og detaljerte stedsanalyser i større prosjekter der det er hensiktsmessig.

### 3.3. Stedstilpassede retningslinjer til kvalitet og tetthet i RPJ 2050

I stedet for å utelukkende velge nærhet til sentrum og kollektiv som kriterium for å differensiere utbyggingspolitikken mellom ulike steder i planområdet har vi valgt å definere ulike *stedstyper* som vi differensierer både målsetting om kvalitet og utnyttelse ut i fra. Hensikten med dette er å skape et verktøy som gjør at man blir mer bevisst på de ulike kvalitetene som finnes i de ulike typer byområder og tettsteder man planlegger i. Målet med dette er at kommunene og utbyggerne i større grad skal ha en felles forståelse av hvilke hensyn som er viktige å ivareta på det enkelte sted, og gi et godt grunnlag for diskusjon tidlig i planleggingen om hvordan et enkelt prosjektet kan bidra til å bevare lokal identitet og kvaliteter ved det enkelte, framfor at man i all hovedsak fokuserer på tetthetskrav som tar utgangspunkt i nærhet til kollektivtransport, jf tabell 6.1.5 i Regionalplan 2013.

For at planen skal kunne fungere som et tydelig nok styringsverktøy, og for at både saksbehandlere i kommunen, utbyggerne og regionale og statlige myndigheter skal ha en tilstrekkelig god forståelse av hvilken stedstype man befinner seg ved drøfting av et konkret planforslag, har vi fått innspill fra

kommunene om hvordan konsulentenes forslag til stedsinndeling best kan justeres for å dekke opp flest mulig av stedene og utbyggingsområdene i planområdet vårt. I dette arbeidet med å definere stedstypene har det også vært viktig å sikre en best mulig sammenheng mellom inndeling av stedstypene og senterstrukturen i regionalplanens areal- og transportstrategi (kap 5).

### ***Store og små tettsteder***

Et konkret valg som er gjort er at vi har skilt på store og små tettsteder ved å sette en grense på 2000 innbyggere for større tettsteder. Dette er gjort etter en vurdering av inndeling av stedstyper sett opp mot nevnte areal- og transportstrategi. En tettstedsgrense på ca. 2000 innbyggere gir som utslag at at alle kommunesenter (bortsett fra Kvitsøy) og alle «stasjonsbyene» langs Jærbanen faller inn under kategorien for større tettsteder, der krav om høyere utnyttelse pga kollektiv vil være høyere enn for de mindre tettstedene uten like god infrastruktur. Tettsteder med grense på 2000 innbyggere sammenfaller også med vedtatt retningslinje 7.2.3 i fase 1, der kommunene skal definere langsiktig grense for utvikling rundt alle tettsteder over 2000. Dette har en viktig arealstrukturereffekt som vil gi felles føringer for videre utvikling og arealbruk i disse tettstedene.

### ***Mer differensiering av krav til utnyttelse i bybåndet (byomformingsområder)***

Det er også valgt å definere utnyttelse på ulikt vis avhengig av om man befinner seg i et byomformingsområde<sup>4</sup> i bybåndet eller i et tettsted. Grunnen til dette er at det i byomformingsområdene ofte vil være større områder som skal transformeres, med større muligheter for differensiering mellom ulike prosjekter, men likevel oppnå tilstrekkelig høy utnyttelse på områdenivå. Områdeplanlegging vil ofte være et krav til utvikling av slike større byomformingsområder. Dette tar på alvor signalene vi har fått fra Stavanger og Sandnes om at de har behov for å differensiere mer innenfor bybåndet for å få til tilstrekkelig utbygging av en variert boligmasse i dette området, framfor i andre områder i kommunen med lavere kollektivdekning. Det kan oppleves som mindre «etterprøvbart» å kun sette krav til utnyttelse på områdenivå for denne stedstypen, og ikke enkelttomt i tillegg. Samtidig må man akseptere at det er krevende å få til en tilstrekkelig differensiering mellom ulike enkeltprosjekter dersom man signaliserer et spenn på konkret tomteutnyttelse. Opplevelsen gjengitt av representanter fra kommunene i våre arbeidsgrupper er at utbyggere i sentrale strøk ofte «krever» å få minst den høyeste utnyttelsen i dette spennet. En utfordring med å sette konkret krav til maks utnyttelse på tomteneivå (%BRA) i regionalplanen er at også dette blir svært generelt og kan bidra til at man ikke får realisert en tilstrekkelig høy utnyttelse ved et viktig knutepunkt. Det vil også være mulig å grovt sett regne seg tilbake til en relevant utnyttelse for enkelttomt basert på gjeldende områdeutnyttelse for stedet og beskrivelsene av de ønskede kvalitetene man søker å ivareta i området.<sup>5</sup>

Det er et generelt ønske om funksjonsblanding innenfor stedstypen for byomformingsområdene. Angitte tall for områdeutnyttelse tar derfor utgangspunkt i områder med blanding av næring og bolig. Det er også presisert i tabellen for utnyttelse at utnyttelse kan være noe lavere eller høyere enn angitte størrelser avhengig av om man utvikler rene boligprosjekter (lavere utnyttelse) eller rene næringsprosjekter (høyere utnyttelse).

---

<sup>4</sup> Byomformingsområder (transformasjonsområder) i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes er definert som en egen stedstype. Dette er gjerne større områder som omdannes fra plasskrevende næring til urbane bydeler med boliger og mindre arealkrevende arbeidsplasser. Slike områder finnes også andre steder enn i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes men det er valgt å avgrense denne stedstypen til bybåndet i tråd med disse områdenes særegne kvaliteter og prioritering som «høyt prioritert» i planens vedtatte areal- og transportstrategi, jf. figur 5.2 på side 43 i RPJ2050.

<sup>5</sup> Erfaringsvis kan man grovt sett multiplisere med mellom 1,5-2,5 for å gå fra områdeutnyttelse til %BRA, avhengig av funksjonsfordeling næring/bolig. Mao vil et område utnyttelse på 80 % OU innebære at enkeltprosjekter bør ha en utnyttelse mellom 120-200 %BRA avhengig funksjonsfordeling.

### **Områdeutnyttelse (OU)**

Områdeutnyttelse er bruksareal (BRA) i prosent av et større områdeareal, inkludert gater, offentlige rom, sosial infrastruktur (skoler, barnehager mm.) og grønnstruktur. OU benyttes i områdeplanlegging for å ivareta et antatt behov for areal og funksjoner som nye boliger og næringer vil ha utover den enkelte tomta. OU kan dermed gi et klarere bilde av utbyggingspotensialet i et område enn utnyttelse på tomtenivå. OU bidrar også til at det er lettere å vurdere helhetlig utnyttelse i et område når man samtidig ønsker å sikre variasjon på tomtenivå. Differensiering i utnyttelse er viktig for attraktiv og balansert byutvikling med utgangspunkt i lokale stedsqualiteter. Utgangspunktet for å vurdere OU bør være et større område, minimum 50 daa (jf. Oslos kommuneplan)

RPJ2050 angir en områdeutnyttelse på 80-100% i bybåndet. Det gir grunnlag for en høy og bymessig tetthet med variert funksjonssammensetning, samtidig som det gir mulighet for å ivareta sentrale kvaliteter som offentlig rom, parker og uteområder. OU 80% er også utnyttelsen som er lagt til grunn i Jåttåvågen og en sentral dansk studie som bymessig by- og tettstesutvikling (kilde: Byboliger og områdekvalitet, dokumentstudie, B+E Arkitekter/LPO, september 2019).

### **Prosent bruksareal (% BRA)**

Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal slik det er definert i TEK og tomtearealet, og benyttes til å fastsette det samlede volumet for en utbygging på en tomt i forhold til tomtens areal. Denne måleenheten ble brukt i RPJ2013.

RPJ2050 angir et relativt stort spenn for % BRA i sentrum av større tettsted og byutvidelsesområder (70-200) fordi stedene er svært forskjellige både ift kollektivtilgjengelighet, historiske kvaliteter og andre særpreg. Tetthetskravet i %BRA for planer som omfatter boliger må omfatte minimum leke- og trafikkareal.

Det er ingen eksakt sammenheng mellom OU og %BRA da dette avhenger av beregningsmetode og reguleringsformål. For boligprosjekter og kombinerte formål med bolig/næring kan erfaringsvis en områdeutnyttelse på 80-100% gi %BRA på 150-250% BRA avhengig av funksjonsfordeling. Beregning av ulike former for utnyttelse vil også være et tema i veileder.

### **Bolig per dekar**

Ble brukt i RPJ2013 og mange kommuneplaner tidligere. Reflekterer ikke boligstørrelser eller utbyggingsvolum og er derfor i økende grad erstattet med måleenhetene over i kommuneplaner

### ***Sentrum av større tettsteder og byutvidelsesområder***

I sentrum av kommunesentre og større tettsteder (>2000 innbyggere) skjer mye av den praktiske byutviklingen gjennom utvikling av enkelttomter/kvartaler som skal transformeres. I en del tilfeller ligger det sentrumsplan til grunn for utviklingen. Siden eksisterende strukturer allerede langt på vei er lagt, er det hensiktsmessig å operere med %BRA på tomtenivå for denne stedstypen. For tettsteder er det øvre spennet i %BRA økt noe ift RPJ2013, basert på dokumentstudiet til konsulentene og erfaringstall fra utbygging i regionen.

I samme stedskategori finnes de framtidige tettstedene som allerede har eller på sikt vil etablere seg i byutvidelsesområdene langt bussveien og byruter ut fra bybåndet (gule «bånd»). Selv om områdeutnyttelse (OU) vil være en relevant målenhet for større nye felt i disse områdene, er det utfordrende å definere en enhetlig metode for å beregne områdeutnyttelse for slike områder til bruk i regionalplan. Dette er fordi områdeutnyttelsen kan variere kraftig avhengig av om det er bebyggelse eller LNF-område rundt. I RPJ2050 har vi derfor valgt å benytte %BRA også for denne stedstypen.



Figur 4. Byutvidelsesområdene er de gule «båndene» ut fra bybåndet.

#### **Nye boligområder i randsonen til større tettsteder**

Denne stedstypen gjelder utbygging av både nye, eller videreutbygging av gamle boligfelt utenfor senterstrukturen i regionalplanens arealstrategi, og utenfor influensområdet til bussvei og byruter (byutvidelsesområdene). Områdene har derfor generelt lavere kollektivtilgjengelighet enn de andre stedstypene, bortsett fra de minste tettstedene i utkanten av planområdet. Det er viktig å synliggjøre denne stedstypen fordi regionen i tidligere perioder med sterk vekst har hatt en stor utbygging i områder i denne kategorien. Sett i lys av regionalplanens arealstrategi om høy prioritet av bybåndet og viktigheten av å bygge opp om kollektivinfrastrukturen som etableres med bussveien er det viktig at regionalplanen også har retningslinjer/krav som adresserer disse områdene. Dette gjelder både ift. arealeffektivitet/jordvern, samordnet areal- og transportplanlegging/trafikkikkerhet og konkurranseflaten mellom slike boligområder og mer sentrale områder som oppleves å møte høyere krav enn disse områdene, jfr. bl.a. «konkurransen» om barnefamilier.

#### **Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne**

For sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne er det vurdert at det er mindre hensiktsmessig å sette inn tall for utnyttelse da det er svært mange ulike hensyn som skal ivaretas i slike områder. I disse områdene vi stedsanalyse være det viktigste grepet for å vurdere utnyttelse. I tillegg har vi generelle føringer om høy utnyttelse i disse områdene, særlig opp mot kollektivknutepunkt.

#### **Øvrige tettsteder og eksisterende boligområder med lav tetthet.**

Vi har heller ikke vurdert det hensiktsmessig å ta med tall for utnyttelse i de minste tettstedene (under 2000). Mange av disse stedene ligger mer usentralt til i planområdet enn de større tettstedene og det er generelt mindre utbyggingspress i disse områdene. I denne stedstypen ligger også eldre villastrøk utenfor prioriterte utviklingsakser.

En målsetning for stedene i denne stedstypen er å ivareta stedenes historiske kvaliteter og særpreg, og legge til rette for noe vedlikeholdsvekst som kan bidra til å ivareta tettstedet.

Det er ikke laget en egen stedstype for nye boligområder i utkanten av disse tettstedene. Det vil generelt være mindre prosjekter enn i randsonen rundt de større tettstedene. I tillegg gjelder generelle føringen om samordnet areal og transportplanlegging, jordvern mm. i disse tettstedene som for de større tettstedene i planområdet. Retningslinjen fra RPJ2050 (fase 1) om «innenfra og ut» utvikling av alle tettstedene vil også være en viktig føring for videre utvikling av disse stedene.

### ***Næringsområder***

Næringsområdene for hhv kategori II (kombinasjonsvirksomheter) og kategori III (arealkrevende næring) videreføres fra RPJ2013. Kategori I næring (høy urbaniseringsgrad) ivaretas innenfor de andre stedstypene i tråd med prinsipper om samordnet areal- og transportplanlegging.

Sted	Stedsbeskrivelse	Målsetting	Utnyttelse*
<b>Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne</b>	Kulturmiljø i sentrum av Stavanger, Sandnes og Bryne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenes historiske kvaliteter og særpreg skal ivaretas i arealplanleggingen.</li> <li>• Utvikling av områder og enkeltprosjekter som bygger på bymessige prinsipper, herunder tett bebyggelse med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur.</li> <li>• Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder</li> <li>• Det skal legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.</li> </ul>
<b>Byomformingsområder i bybåndet</b>	Større by-omformingsområder i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, med svært god kollektivdekning (bussvei/jernbane)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skape attraktive urbane miljøer og levende sentrumsområder etter bymessige formingsprinsipper, herunder med tett bebyggelse og med finmasket og sammenhengende gate- og byromstruktur.</li> <li>• Generelt høy utnyttelse i bybåndet, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og bussveien.</li> <li>• Høy grad av funksjonsblanding med bolig og næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori I).</li> <li>• Differensiering mellom prosjekter for å oppnå både høy områdeutnyttelse og varierte boligtyper</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdeutnyttelse (OU): 80-100%</li> <li>• For områder med særlig høyt innslag av boliger eller ved behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere områdeutnyttelse vurderes.</li> <li>• Høyere områdeutnyttelse kan vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse.</li> </ul>
<b>Sentrumsområder i større tettsteder og byutvidelsesområder</b>	<p>Sentrumsområder i større tettsteder og kommunesenter (&gt;2000).</p> <p>Byutvidelsesområdene langs bussveien og byruter i storbyområdet, samt omkring Bryne (jf. kap 5.22) .</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skape attraktive og levende tettsteder etter bymessige formingsprinsipper, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder.</li> <li>• Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og bussveien.</li> <li>• Differensiering mellom prosjekter for oppnå både høy områdeutnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomteutnyttelse (%BRA): 70-200% BRA</li> <li>• Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan noe lavere utnyttelse vurderes.</li> <li>• Høyere utnyttelse kan vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse.</li> </ul>
<b>Nye boligområder i randsonen til større tettsteder</b>	Nye utviklingsområder (felt) i randsonen til større tettsteder (>2000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder</li> <li>• Bilfrie uteområder og gatetun ,og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass.</li> <li>• God tilpasning til landskapet og omgivelsene rundt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomteutnyttelse (%BRA) : 60-100% BRA</li> </ul>
<b>Øvrige tettsteder og eksisterende</b>	Mindre tettsteder (<2000) med lav kollektivdekning og etablerte småhusområder/boligfelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ivareta stedenes historiske kvaliteter og særpreg</li> <li>• Utvikle innfill prosjekter som komplettere stedenes eksisterende form og strukturer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk</li> </ul>

<b>boligområder med lav tetthet</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst på mindre tettsteder og eldre boligområder</li> </ul>	særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder
<b>Næringsområder** med allsidig virksomhet (kategori II)</b>	Omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre næringsområder til kombinasjonsvirksomheter med middels til høy arealutnyttelse.</li> <li>Se også kap 5.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60-140% BRA</li> <li>Sjønære areal som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum %-BRA</li> </ul>
<b>Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori III)</b>	Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplass/besøksintensitet men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre næringsområder til arealekstensive virksomhet</li> <li>Se også kap. 5.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40-100% BRA.</li> <li>Ved fastsetting av utnyttelse må det tas Individuelle hensyn ift. virksomheter med stort behov for utendørs drift/lagring.</li> <li>Sjønære areal som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum %-BRA</li> </ul>

\* Tetthetskravene til arealplaner som omfatter boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, både når det gjelder transport, møteplasser og rekreasjon. Tetthetskravet i %BRA for planer som omfatter boliger må omfatte minimum leke- og trafikkareal.

\*\*Utnyttelsesgrad for regionale næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori I) ivaretas innenfor den enkelte stedstypen

## 4. Retningslinjer for bolig og bokvalitet (6.2)

I fase 2 har retningslinjer for bolig(politikk) og bokvalitet (6.2) fått en ytterligere dreining mot boligpolitikk og «boligsosiale hensyn i plan». Dette innebærer en videreføring av justeringer som ble lagt inn i fase 1 om gjennomføring av boligbehovsanalyse og retningslinjene har derfor fått en kobling mot levekårsundersøkelser, og sier at disse skal legges til grunn for utbygging av nye områder. Retningslinjer som gjelder estetiske hensyn og verneverdig historisk bebyggelse er tatt ut og tenkes nå ivaretatt i kap 6.1 Stedsforming.

Det er også tatt inn en helt ny retningslinje om at boliger ikke bør være mindre enn 40m2 BRA. Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt.

I både arbeidsgruppe- og prosjektgruppemøter har det vært positiv tilbakemelding på ambisjonen og at RPJ2050 skal ha en tydeligere stemme når det gjelder boligpolitikk. Dette er også i tråd med endringen i Plan og bygningsloven i 2019 det «tilstrekkelig boligbygging» ble tatt inn som et sentralt hensyn i loven. I så måte er det bevisgjørende med henvisning til levekårsutfordringer i retningslinjene. Bo- og bymiljøhensyn er også tatt inn som et tema i retningslinje for stedsanalyse.

Universell utforming videreføres som en retningslinje i dette kapittelet. Det passer godt til den sosiale tilnærningen som retningslinjene i dette kapitlet har og er ikke minst viktig med økt fokus på aldersvennlig planlegging.

## 5. Nye retningslinjer for uteområder (6.3)

Alle mennesker har behov for gode uteområder. Livet mellom husene er like viktig som livet inne i husene. Uteområdene skal dekke mange funksjoner, både som områder for lek og rekreasjon og som møteplass.

Mål for retningslinjene til kapittelavsnittet 6.3 er todelt:

- Kvantitative retningslinjer bidrar til å skaffe til veie areal til uteområder
- Kvalitative retningslinjer om kvalitet på utforming av uteområdene bidrar at disse får de egenskapene som er nødvendige for at livet mellom husene og i parkene og grønnstrukturen mellom boligområdene skal kunne utfolde seg på best mulig måte.

I arbeidet med RPJ2050 har vi med bistand fra konsulentene vurdert retningslinjer for uteoppholdsareal og grønnstruktur i byggesonen i RPJ2013 opp mot tilsvarende retningslinjer i andre byområder, jf. dokumentstudiet. Retningslinjene er også diskutert med representanter fra kommuner, utbyggere og statlige myndigheter i arbeidsgruppemøter.

Inntrykket fra arbeidsgruppemøtene er at samtlige parter er opptatt av gode uteområder og at det generelt er stor forståelse for at både regionalplaner og kommuneplaner har retningslinjer og bestemmelser om dette. Samtidig er både representanter fra kommunene og utbyggerne opptatt av at det tidvis er krevende å innfri det som oppleves som strenge kvantitative krav til utearealer når de samtidig skal ivareta staten og fylkets krav om høy utnyttelse og fortetting, samt alle lovpålagt krav i byggt teknisk forskrift (TEK) , statlige retningslinjer til støy mm.



En generell konklusjon er at gjeldende retningslinjer fra RPJ2013 er nokså på linje med både statlige føringer<sup>6</sup>, kommuneplanbestemmelser i andre byområder og konsulentenes faglige anbefalinger, men at det likevel er hensiktsmessig å gjøre noen justeringer. Dette er særlig aktuelt i byområdene der retningslinjene kan stå i veien for bymessig fortetting med kvalitet.

## 5.1. Retningslinjer om felles uteoppholdsareal

### **Uteareal på tak/lokk**

En mulig justering av retningslinje for uteoppholdsareal, som ble vurdert men lagt vekk, var om RPJ2050 burde åpne for plassering av uteoppholdsareal på tak. En rekke andre storbykommuner vist til i dokumentstudiet har åpnet for dette i sine kommuneplaner og det ble også vist interesse for å se nærmere på dette fra flere kommuner og utbyggere i våre arbeidsgruppe- og prosjektgruppemøter. Et argument som har gått igjen i flere møter er at felles uteareal på tak er ønskelig bla. fordi det er krevende å skaffe til veie gode nok uteareal på bakkeplan, bl.a pga solkrav.

Konsulentene våre har vært tydelige på at uteoppholdsareal bør ligge på bakken, både av klimatiske årsaker og fordi arealene på bakkeplan fungerer bedre i samspill med byrommet rundt og legge til rette for aktivitet og interaksjon mellom menneskene i området. Det er derfor tatt inn en retningslinje om at felles uteoppholdsareal ikke bør legges på tak eller lokk over bakkeplan, samtidig som vi har åpnet for mer fleksibilitet når det gjelder solkrav i bybåndet (se 5.2)

Uteareal på lokk er en stadig viktigere problemstilling ettersom parkeringen i økende omfang legges i parkeringskjeller. I den forbindelse har det også vært viktig å legge inn en retningslinje om at det må stilles krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddybde på lokk, for at disse kan beplantes. Henvisning til jorddybde på lokk er derfor også tatt inn.

### **Størrelse på minste felles uteoppholdsareal**

Det er derimot gjort en endring i tabell for minste felles uteoppholdsareal (MFUA). De ulike områdene er oppdatert i tråd med de nye stedstypene som er definert i Kap. 6.1 og størrelsen på minste felles uteoppholdsareal er justert ned fra 30 til 16m<sup>2</sup> per boenhet i områder med sentrumsformål. Dette er i tråd med endringer som allerede er gjennomført i flere kommuneplaner og sentrumsplaner i senere år, og det virket å være en enighet i arbeids- og prosjektgruppa om at en slik justering var fornuftig med vilkår om sambruk med byrom og offentlige grøntarealer (jf. fotnote 3 i tabell).

Fotnote 2 i tabellen presiserer at MFUA kan ivaretas i felles grønnstruktur på kommunedelplan og områdeplannivå, i tråd med gjeldende praksis i flere kommuner.

Fotnote 1 åpner i tillegg for en «frikjøpsordning» der deler av kravet om uteareal i sentrumsområdene kan kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker mot at byrommenes historiske kvaliteter ivaretas.

Områdetype	MFUA – m2 per boenhet
Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne	16m <sup>2</sup> <sup>1</sup>

<sup>6</sup> F.eks [Rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planlegging](#) og KMDs [idehåndbok](#) for utvikling av byrom.

Byomformingsområder i bybåndet	30m <sup>2</sup> /16m <sup>2</sup> . <sup>3</sup>
Sentrumsområder i større tettsteder og byutvidelsesområder	30m <sup>2</sup> /16m <sup>2</sup> . <sup>3</sup>
Øvrige områder	30-50m <sup>2</sup>

Figur 6: Tabell over minste felles uteoppholdsareal i RPJ 2050

## 5.2. Retningslinjer om solkrav

Kravene til solforhold på uteoppholdsarealene fra RPJ2013 var et tema som gikk igjen på flere møter både i arbeidsgruppa og i prosjektgruppa og i møte med Grønn by. Det ble vist interesse for konsulentenes forslag om å differensiere solkrav ut fra stedstype, jf. løsning i Oslo, og mange gav uttrykk for at de synes dagens løsning med krav om sol på 50% av uteoppholdsarealene kl 15 er krevende å realisere i mange prosjekter. Fra Grønn By ble det særlig vist til utfordringene på østsiden av bussveiaksen i bybåndet der sol og støy fra samme side gjør solkravet ekstra krevende.

Klimaet på Jæren er bakgrunnen for kravet om at arealene skal være solbelyst ved vårjevndøgn (20. eller 21. mars). Da er utetemperaturen og solvinkelen begynt å bli såpass høy at sesongen for uteopphold vil kunne begynne. Kravet om at 50 % av arealene skal være belyst kl. 15 denne dagen er satt ut fra at barn begynner å komme hjem fra skole og barnehage på denne tida, og at voksne i arbeid også begynner å komme hjem fra arbeid. Prosjektet har ikke evnet å komme til bunns i hvordan en overgang til Oslo kommune sine solkrav (1 mai, med differensiering i ulike byområder) ville slått ut i vår landsdel, der våren starter tidligere. Det var også generelt litt skepsis i arbeidsgruppa til det som oppfattes som svært lave solkrav i Oslo, selv om flere gav uttrykk for at de i teorien var enige i større differensiering av solkrav med lavere krav i områder der man ønsker høyest tetthet.

Basert på innspill fra konsulentene, arbeidsgruppas ønske om å vurdere differensiering av solkrav, og egen arealstrategi om å høyt prioritere bybåndet, har vi etter dialog med Bergen kommune vurdert at deres solkrav om 50% sol over en tidsperiode på 4 timer på vårjevndøgn bør kunne innføres til bruk unntaksvis i bybåndet. Det er også et grep som gjøres for å bremse utvikling mot at stadig mer uteoppholdsareal legges på tak, med argument om at det er for krevende solkrav på bakkeplan. Det er også vurdert at det ikke bør settes krav om at tidsperioden for unntaket må være på ettermiddag, da det i praksis vil føre til at «unntakskravet» i praksis vil kunne være vanskeligere å realisere enn opprinnelig solkrav.

I tillegg bør det trolig arbeides videre med å vurdere andre mulige måter å justere solkrav på, og teste ut hva ulike beregningsmåter vil bety i vår region. Dette er et arbeid der kommunene bør kunne bidra med sin kompetanse og erfaring.

## 5.3. Utforming av uteoppholdsareal

Et annet tema som har blitt viet mye oppmerksomhet i arbeidsmøtene er tabell 6.3.7 i RPJ2013 om utforming av felles uteoppholdsareal («lekeplassnormen»). Særlig kravet om nærlekeplass innen 50meter fra bolig oppleves som rigid fra både utbyggersiden og en god del kommuner. Det er også en gjengs oppfatning om at nærlekeplassene i for liten grad bidrar til steds-kvaliteter, og at utbyggere ofte velger enkleste løsning for å svare ut dette kravet, med noen vippedyr og lite annet.. Flere påpeker også at svak kommuneøkonomi gir større grunn til å prioritere lekeområder sterkere i årene fremover og satse mer på større områdelekeplasser av høy kvalitet.

Det påpekes også at mange barnehagebarn i dagens samfunn trolig vil være ute med foreldrene sine, og ikke alene, og vil kunne få følge av dem til en større lekeplass lenger unna.

Likevel er det en nokså klar oppfatning fra både arbeids- og prosjektgruppemøter at det er behov for areal der barn kan oppholde seg og leke i nærheten av »husveggen». En løsning som foreslås i flere

møter er at kategorien «nærlekeplass» heller omtales som «møteplass» der det tilrettelegges for opphold for flere aldersgruppen, inkludert barn. Dette vil også være viktig ift. aldersvennlig planlegging.

Konsulentene ser heller ingen særskilt grunn til at man ikke skal videreføre «lekeplassnormen», men foreslår at den gjøres mer veiledende og er også opptatt av at den også legger til rette for opphold med sittegruppe. Idehåndboka til KMD om byromsutvikling fra 2018 har også opprettholdt anbefaling om lekeplass innen 50 meter fra boligen.

På bakgrunn av disse innspillene foreslår vi at stedstypen «nærlekeplass» omdøpes til «møteplass for alle»<sup>7</sup>, og at det i beskrivelsen av området framgår at barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal ivaretas i tillegg til å opphold for andre aldersgrupper med sittegruppe. Arealene bør være slik at de er fleksible i bruk og er egnet til mange forskjellige formål. Er det mange barn i området er det lek som bør prioriteres øverst. Er det mange eldre mennesker er det rekreasjon og sosialt samvær som prioriteres. Avstandskrav er i tillegg justert opp til 70 meter i trafikksikre områder med godt utsyn fra bolig. Sandnes kommune har allerede justert gjeldende bestemmelse om dette i kommuneplan opp til 70 meter.

De største arealene (aktivitetsflate og rekreasjonsområde) sikres primært i overordnede planer (kommuneplan eller områdeplan), mens de mindre arealene er mer prosjektspesifikke og sikres i reguleringsplan.

Det er også foreslått å ta ut siste kategori i normen «regionalgrønstruktur» på 20.000m<sup>2</sup> siden sikring av en slik struktur skjer på et helt annet grunnlag og plannivå (regionalplan/kommuneplan) enn resten av kategoriene i normen.

Type uteareal	Målsetning	Utløses av	dekker inntil	min. størrelse	anbefalt maks. avstand til bolig
Møteplass for alle (sandlekeplass)*	-Møteplass for alle aldersgrupper; -opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal -Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper. - Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes.	4 boliger	25* boliger	150 m <sup>2</sup>	50-70 meter**
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	-Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. -Bør inneholde lekeapparater, sittegrupper og område for fri lek	25 boliger	200 boliger	1 500 m <sup>2</sup>	150 meter
Aktivitetsflate (ballfelt)	-Sikres primært i områdeplan/kommuneplan	150 boliger	600 boliger	2 500 m <sup>2</sup>	400 meter
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	-Sikres primært i områdeplan/kommuneplan	600 boliger	1200 boliger	6 000 m <sup>2</sup>	500 meter

\*Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke lekeplass/møteplass, må størrelsen øke med 6 m<sup>2</sup> pr bolig..

\*\*Avstand til sandlekeplass i øvre ende av skalaen aksepteres på trafikksikre uteområder med godt utsyn fra boliger

<sup>7</sup> Betegnelsen «møteplass for alle» er allerede benyttet som et type bolignært uteareal i Gjøvik kommune. [https://www.planoppland.no/Documents/PlanOppland/Dokumenter2/Veiledning\\_filer/veileder%20leke-%20og%20aktivitetsomr%C3%A5der.pdf](https://www.planoppland.no/Documents/PlanOppland/Dokumenter2/Veiledning_filer/veileder%20leke-%20og%20aktivitetsomr%C3%A5der.pdf)

## 5.4. Grønnstruktur i byggesonen

Retningslinjer for grønnstruktur innenfor byggesonen foreslås flyttet fra kapittel 7 Regional blågrønn struktur) til kapittelet 6.3 (Gode uteområder). Hensikten med dette er at de skal kunne sees nært i sammenheng med andre retningslinjer til uteområder i byggesonen. Kapittel 7 rendyrkes da i større grad som et kapittel for blågrønne strukturer utenfor byggesonen.

Retningslinjene for «grønnstruktur i byggesonen» gir veiledning til dimensjonering av størrelsen på grønnstrukturen ved utbygging av nye områder, og er særlig relevant ved utbygging av større områder der man skal etablere ny grønnstruktur på områdenivå. Vi har fått tilbakemelding fra kommunene om at de har utbytte av slike retningslinjer. De er eller ikke nevneverdig endret, men heller skrevet litt om.

Det er dessuten tatt inn et faglig råd om at kommuneplanen bør fastsette en blågrønn faktor i kommuneplanen. Blågrønn faktor (BGF) er et verktøy i byggesaker som omhandler god vannhåndtering, vegetasjon og biologisk mangfold. BGF skal bidra til å høyne kvalitet i uterom ved at utbygger må kompensere for tap av grønne arealer og tette flater.

## 6. Handlingsprogram

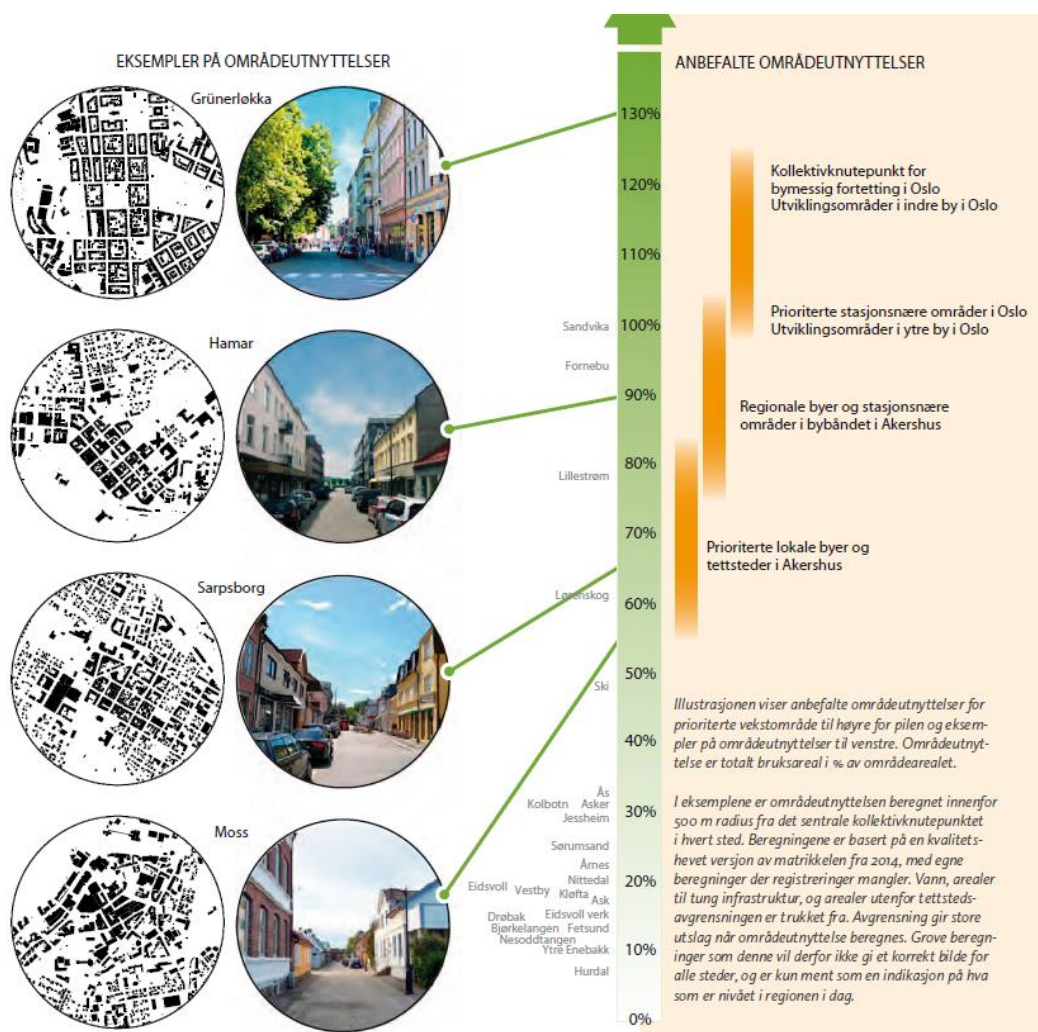
Det er identifisert tre hovedpunkter for handlingsprogrammet for videre arbeid med bomiljø og kvalitet i RPJ2050

- Utvikle veileder for stedstilpasset urbanisering, inkl. stedsanalyse (ila 2020). Arbeidstittel «bymessig fortetting på Jærsk».
- Videreutvikle hensynet til bolipolitikk i RPJ; kartlegging/veiledning ifm boligbehovsanalyser, vurdere andre boligpolitiske virkemidler inkl ulike boligtypologier/boformer.
- Gjennomføringsstrategi for bybåndet – drivere, hindre og virkemidler for vekst i bybåndet.

## 7. Eksempler på utnyttelsesgrad

### 7.1. Områdeutnyttelse

**Regionalplan Oslo og Akershus: Regionale byer og stasjonsnære områder i bybåndet i Akershus har 80-100% OU (samme som foreslått for bybåndet i RPJ2050)**



**Jåttåvågen 79% OU**



**Ensjø, Oslo – Utbyggingsområde i ytre by (krav om 100%OU i kommuneplanen)**



## 7.2. Prosent bruksareal (%BRA)

**Sæter, Nordstrand i Oslo 150% BRA**



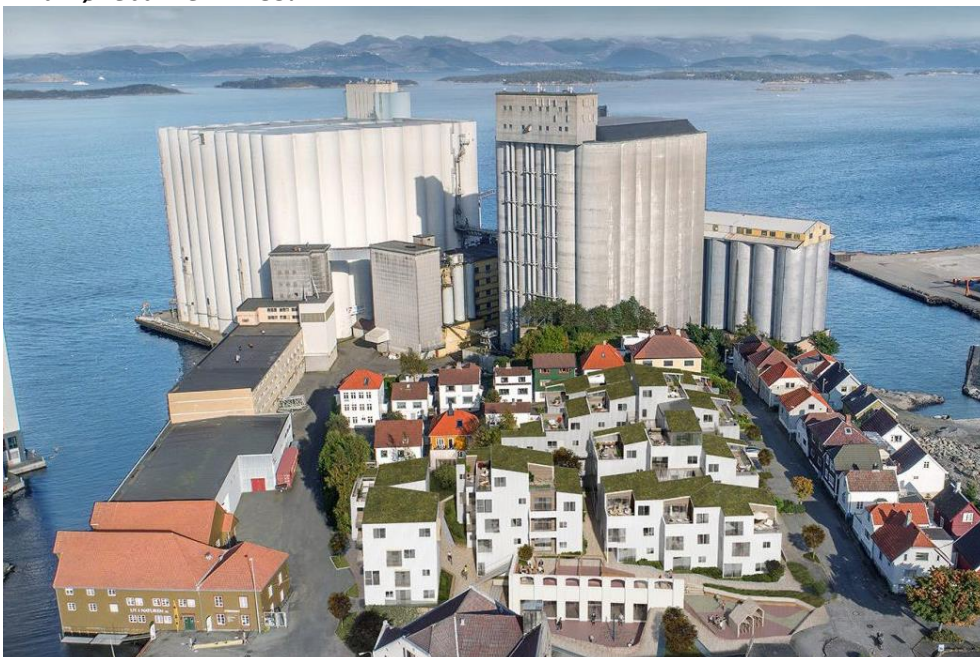
**Mariebo, Mariero i Stavanger 114% BRA**



**Nærbø – sentrumsplan minimum utnyttelse 70% BRA (illustrasjonen kan vise høyere utnyttelse)**



**Vindmøllebakken – 185% BRA**



**Røa hage, Oslo 150% BRA**



**Voksenhagen, Oslo 62% BRA**



**Bjerke Nord, Oslo 250% BRA**

