



B+E
Curating
Architecture
& Urbanism

BYBOLIGER OG OMRÅDEKVALITET

DOKUMENTSTUDIE
Innspill til regional plan for Rogaland

Utarbeidet av B+E arkitekter, LPO arkitekter

november 2019

Del 1

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

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

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

INNHold

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

1. UTFORDRINGSBILDET

1.1 Nye erfaringer med regional planlegging i Jær-regionen

1.1.1 Byvekstavtalen

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

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

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

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

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

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

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

² http://www.rogfk.no/index.php/Filer-og-bilder/Internett/Filer_RFK_Internett/Planer-og-prosjekter/Vedtatte-planer/Regionalplan-for-Jaeren-2013-2040

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

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

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

1.1.2 Regionplanen 2013 – 2040

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelsene er knyttet til:

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

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

- Høy urbaniseringsgrad
- Allsidig virksomhetsgrad
- Arealkrevende virksomhet

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

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

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

1.1.3 Evaluering av hvordan regionplanen har fungert

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

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

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

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

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

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

Den peker også på nødvendigheten av en kommunal boligpolitikk:

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

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

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

1.2 Revidert utfordringsbilde

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

1.2.1 Befolkningsvekst og arealkapasitet

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

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

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

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

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

1.2.2 Virkelighetsoppfatning for offentlig planlegging

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

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

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

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

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

Dette innebærer i praktisk politikk å spørre om grad av kvalitet og bærekraft i alle prosjekter og spørre om hva det enkelte byggeprosjektet kan gjøre for området det skal bli en del av.

Utbygging er avhengig av utbyggere som ønsker å investere. Dvs. utbyggere må å bringes inn i prosessen og utbygging må gi mulighet for fortjeneste og avkastning av kapital på linje med det beste man kan få andre steder. Politiske løsninger for offentlig inngrep i boligpolitikken diskuteres.

Forslaget til regionplan 2050, kategoriserer byer og tettsteder på to ulike måter:

Stedene kategoriseres etter beliggenhet: **(1) i bybåndet, (2) i storbyområdet, (3) i nærmeste pendlingsomland, eller (4) i regionen for øvrig.** Og stedene kategoriseres etter rolle:

(A) Ett Fylkessenter, (B) Ett Hovedsenter, (C) Ett Regiondelsenter, (D) 13 Kommunesentra, (E) 26 lokalsentra.

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

1.3 Plan- og utbyggingssituasjonen i Jær-kommunene

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

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

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

Noen foreløpige konklusjoner er:

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

2. DOKUMENTSTUDIER

2.1 Noen funn

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

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

2.2 Statlige føringer

2.2.1 Nasjonale forventninger

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

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

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

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn

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

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

(Sitat s.3)

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

(Sitat s.7)

Om regional planlegging

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

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

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

(sitat s.22)

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

Om kommunal planlegging

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

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

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

Om boligplanlegging i kommunene

Forventningsdokumentet understreker det kommunale boligpolitiske ansvaret:

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

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

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

By- og tettstedsutvikling.

Om planlegging av byer og tettsteder sies at:

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Det nye plansystemet

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

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

2.3 Byutredningene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1 Byvekstavtalene

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

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

⁹ TØI_Tønnesen, *Byvekstavtalene - Balansekunst for nullvekst*, 22.05.2018, <https://samferdsel.toi.no/forskning/byvekstavtalene>

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

2.4 Planer for arealbruk på Nord-Jæren.

2.4.1 Byvekstavgiften

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

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

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

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

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

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

¹¹ http://www.rogfk.no/index.php/Filer-og-bilder/Internett/Filer_RFK_Internett/Planer-og-prosjekter/Vedtatte-planer/Regionalplan-for-Jaeren-2013-2040

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

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

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

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

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

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

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

Første fase av planen foreligger i høringsutkast.

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

Hovedmål for by- og stedsutviklingen:

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

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

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

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

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

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

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

Regional struktur og arealstrategi (kap.5)

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

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

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

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

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

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

1. *Sentrumsområder med funksjonsblanding og høy arealutnyttelse.*

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

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

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

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

I kap.5.3 kategoriseres sentrene hierarkisk etter sin rolle:

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

Attraktive, verdiskapende og menneskevennlige steder (kap.6)

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

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

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

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

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

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

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

Anbefalt tetthet innenfor ulike typer bebyggelse:

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

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

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

Influensområdene til kollektivstoppestedene for funksjonslokalisering avgrenses med utgangspunkt i gangavstand:

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

Krav til privat og felles uteoppholdsareal

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

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal:

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

Spesifikasjon om størrelse og utforming av felles uteareal.

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

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

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

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

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

2.5.1 Areal- og transportplan for Oslo og Akershus

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

Bymiljøavtale og byutviklingsavtale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall utbyggingsarealer skal reduseres:

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

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

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

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

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

Måling av områdeutnyttelse:

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

Krav om høy utnyttelse:

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

Anbefalt områdeutnyttelse Oslo: (fra forslag til kommuneplan)

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

Anbefalt områdeutnyttelse i prioriterte vekstområder i Akershus:

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

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

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

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

Planen angir avstandskriteria:

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

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

- **R3 – Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder**

Det forventes at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder. Det legges til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.

- **R4 – Utvikling utenfor prioriterte vekstområder**

Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst som er beskrevet i R3. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

- **R5 – Vurdering av områder i gjeldende kommuneplan**

Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.

- **R6 – Krav til arealutnyttelse**

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

- **R7 – Kvalitetskrav til arealutvikling**

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodikk:

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

1. Finn analyseområdet

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

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

jernbanestasjonen eller bussterminalen (sitat s.10) For det som er definert som «regionale byer» i ATP kan sirkelradius være 2 km. Valget at sirkelradius har sammenheng med «teoretisk gangavstand» til kollektivknutepunkt.

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

Kommentarer

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

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

Bærum kommune, *Langsiktig vekstgrense*,

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

Ås kommune, samleside for sentrumsutvikling, og

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

<https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling.403908.no.html>

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

https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/730675_1_1-pdf.7306509052.%20pdf

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

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

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

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

Veilederen er tredelt:

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

2.5.5 Kommuneplanen for Oslo. Arealstrategien

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

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

¹⁷ Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Oslo 2018. Oslo kommune på vegne av Bybåndssamarbeidet i Oslo og Akershus.
https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf

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

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

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

Om boligkvalitet sier kommuneplanen bl.a.:

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

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

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

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

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

2.5.6 Kommuneplanens arealdel (2015).

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

Generelt sies det om høyder i § 3:

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

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

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

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

2.5.7 Normer, retningslinjer og veiledere Oslo

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

Arkitekturpolitikk for Oslo

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

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

Satsningsområder:

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

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

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

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

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

By og byområde:

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

Byggverk og bolig:

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

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

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

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

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

Stedsanalyser – en veileder for plan- og byggesaker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Fylkesplan-nivået

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

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

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

Retningslinjer for planprosess:

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

Retningslinjer for arealbruk:

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

¹⁸ https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf

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

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

2.6.2 Bergen. Kommuneplanens arealdel (2018). Arealstrategi.

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

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

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

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

1. Gåbyen

¹⁹<https://www.regjeringen.no/contentassets/66644bf4b3e642acafi0bea324af42b8/byvekstavtale-bergen-2017-2023.pdf>

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

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

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

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

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

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

Planbeskrivelsen deler byggesonen inn i fire soner:

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

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

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

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

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

En ønsker å utvikle tette og selvstendige bydelssentra.

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

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

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

Planen krever stedsanalyse før detaljregulering i nye byggeprosjekter,

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

2.6.3 Fortetting med kvalitet

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

Bestemmelser med generelle kvalitets- og prosesskrav tydeliggjør målsettingene:

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

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

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

Krav om stedsanalyser

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

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

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

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

Bolig og boligkvalitet

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

Utnyttelsesgrad

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

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

Høyder

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

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

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

Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.4 Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen

Strategien foreligger bare som et utkast til høring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ENDRINGSDYKTIG BY

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

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

1. HELHETLIG utforming:

Dette gjør vi ved å:

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

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

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

3. SAMMENLIGNING AV KVANTITATIVE RETNINGSLINJER

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

3.1 Utnyttelse og høyder

3.1.1. Oslo

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

Høyder

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

Høyhus

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

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

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

§ 11 Bebyggelse og anlegg

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

3.1.2 Bergen

Utnyttelse og tetthet i Bergen

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

Utdrag av bestemmelsene som omhandler utnyttelse og høyder:

Sone 1: Sentrumskjerne

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

Sone 2: Byfortettingssone.

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

Sone 3: Ytre fortettingssone

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

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

Sone 4: Øvrig byggesone

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

Arkitektur og byform

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

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

§ 8 Arkitektur og byform (pbl § 11-9 nr 6, jf. § 29-2) 8.1 Arkitektur- og byforming 8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak. 8.2 Generelle krav 8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. 8.2.2 Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen. 8.2.3 Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. 8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner. 8.2.5 Bergen skal utvikles som en gåby, med gode lokalsentre, offentlige møtested, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkellavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser. 8.2.6 Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. 8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetsskarakter. 8.2.8 Byrom og grønnsstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. 8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. 8.3 Stedsanalyse 8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.	Bergensk byskikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet. Til 8.1.1: - I planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk. - Der god tilpasning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres. - Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges. - Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale. Til 8.2.1: I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes: - Viktige landskapselementer - Historiske særtrekk, som ferdsselsårer, møteplasser, allmenne bygninger - Romlige sammenhenger - Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform - Kulturminner - Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud) Til 8.2.5: Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i senterområdene. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser. Til 8.3: Stedsanalysen utarbeides med grunnlag i veileder utarbeidet av Bergen kommune.
---	--

3.1.3 Trondheim

Krav til tetthet

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

Område	Tetthetskrav
1,5 – 6 dekar	Min. 3 boliger per dekar
Mer enn 6 dekar	Min. 6 boliger per dekar
Sentrumsformål	Min. 10 boliger per dekar
Over 1,5 dekar vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområde kollektivåre	Min. 6 boliger per dekar
Byneset, Klett og Bratsberg	Min. 1,5 boliger per dekar

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

Høyder

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

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

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. *Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.*

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

Veileder for byform utdyper forhold knyttet til landskap og høyder.



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



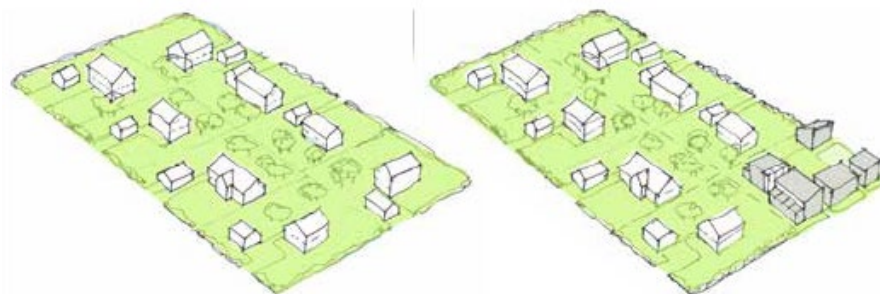
Figur 7. Det er ikke ønskelig med høyhus i eller nær midtbyen som konkurrerer med Nidarosdomen om å være det mest fremtredende landemerke i Trondheim.



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

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

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



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

3.1.4 Drammen

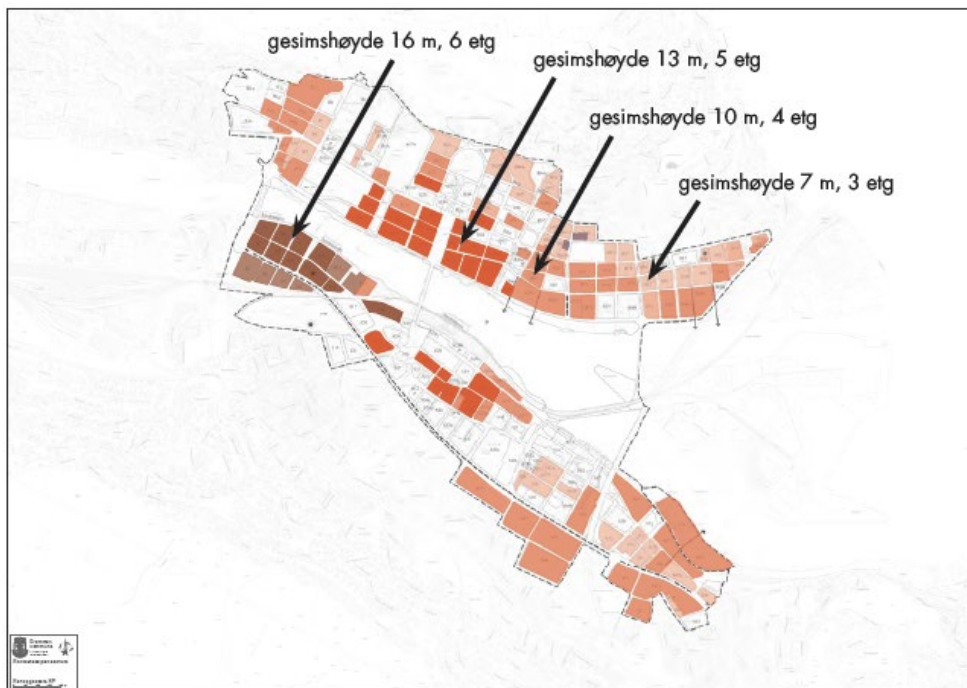
Mulighet for økt byggehøyde for spesielt betydningsfulle offentlige funksjoner og nye uterom

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

Det foreslås ingen generell økning av byggehøydene i gjeldende Sentrumsplan

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

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



Byggehøyder i Sentrumplanområdet

§2.1 Byggehøyder (pbl. § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

§7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

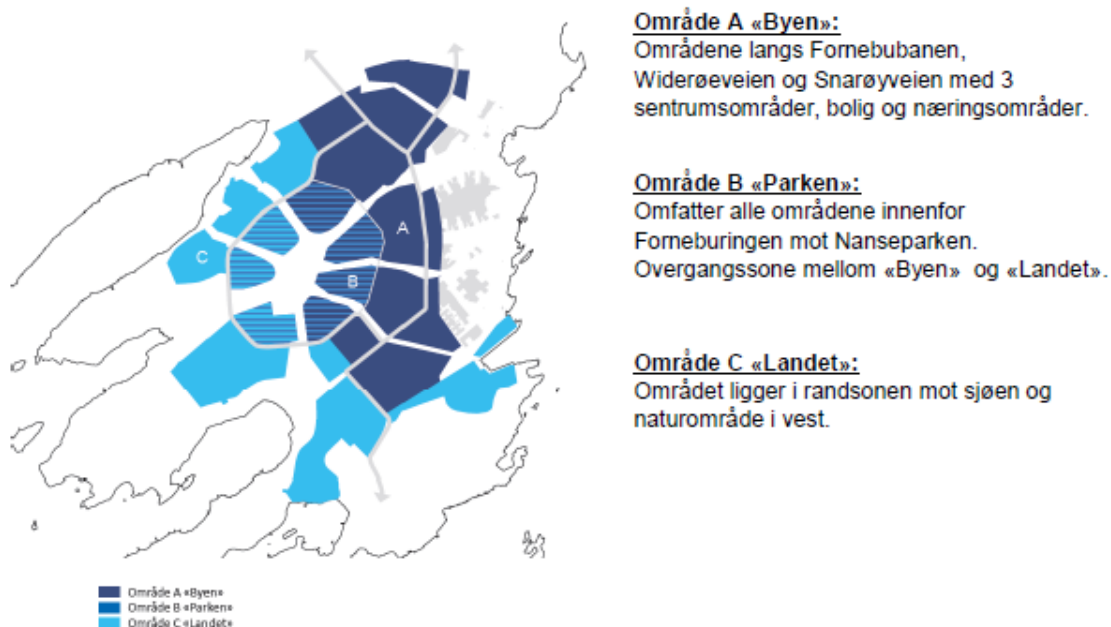
I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av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

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

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

3.1.5 Fornebu, Bærum kommune

Revidert Kommunedelplan (KDP 3 2019)



Oppsummerende tabell utnyttelse og høyder:

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

Kommunedelplanen angir spesifikk utnyttelse og andel bolig for hvert av feltene. I enkelte av feltene i område A åpnes det for omfordeling mellom andel bolig og annet formål.

Det er et ufordelt utbyggingsvolum for bolig som fortrinnsvis kan fordeles innenfor feltene i område A til prosjekter som viser fremragende kvaliteter i form av særlig høye ambisjoner innen miljø, arkitektur og landskapsforming.

Kommunedelplan 3 for Fornebu – tabell for grad av utnytting

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

Noter:

* Parkering på terreng kommer i tillegg til angitt BRA.

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

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

Den konkrete volumoppbyggingen skal vurderes i påfølgende planprosesser.

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

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

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

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

3.1.6 Stavanger

Krav til tetthet kommuneplanen (høringsutkast 2019–2034)

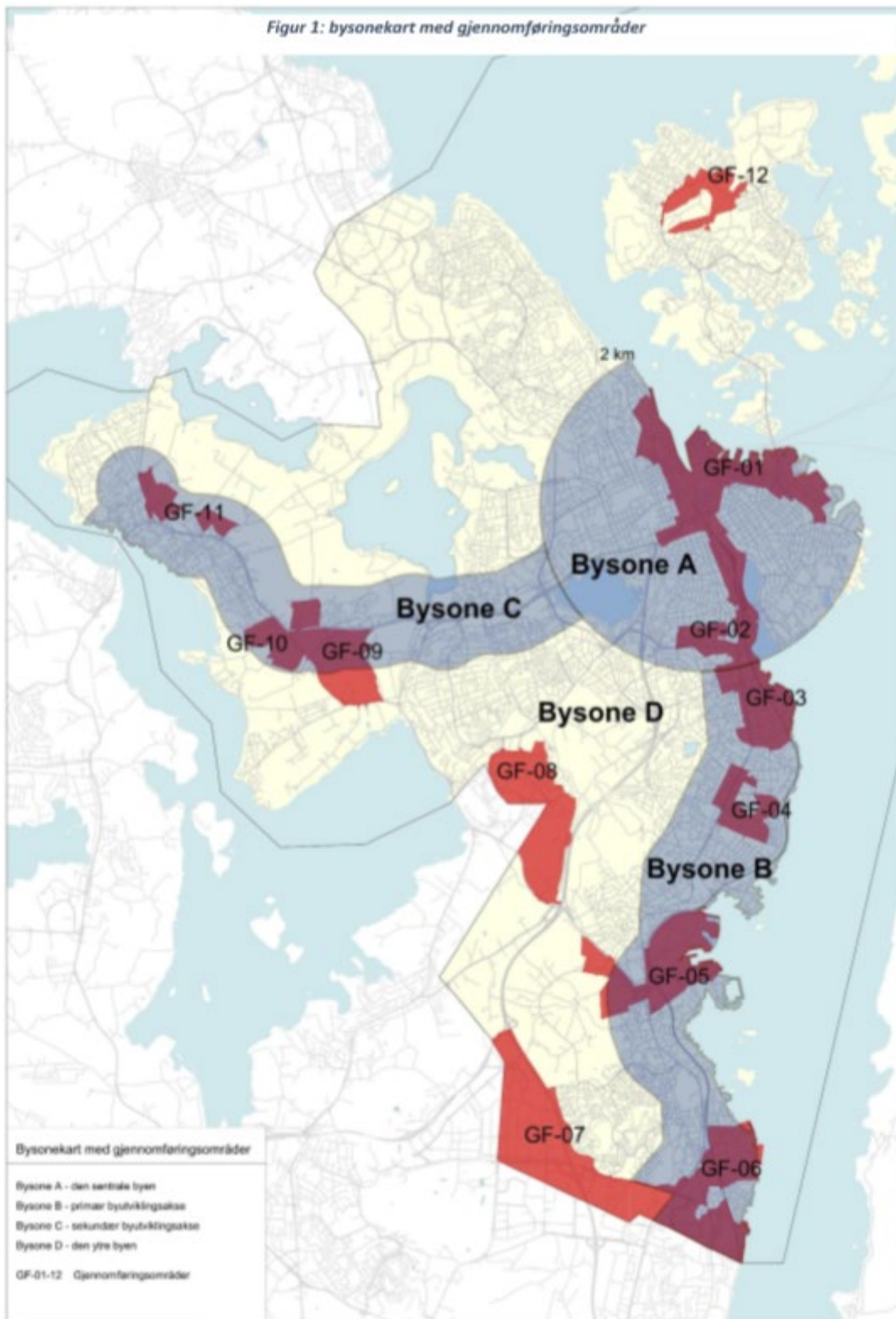
§ 1.2 Bestemmelser om dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser (pbl § 11–9 punkt 8)

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

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

Byutviklingsstrategi og gjennomføringsområder

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



Tillatte utnyttelser i bysoner og i gjennomføringsområdene

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

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

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

Tabell 1: Føring for utnyttelsesgrad

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

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

Offentlige arealbehov

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

Sentrumsplanen

§ 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

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

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

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

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

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

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

3.1.7 Sandnes

Sentrumsplanen

Sentrumsplanen har en generell bestemmelse om tilpasning av bebyggelsen:

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

Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.

Bestemmelsesområder

Noen kvantitative krav er gitt for spesifikke områder:

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

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

3.1.8 Bryne

Kommuneplan Time kommune

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

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

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

Sentrumsplanen for Bryne

Prinsipp for byggehøgder

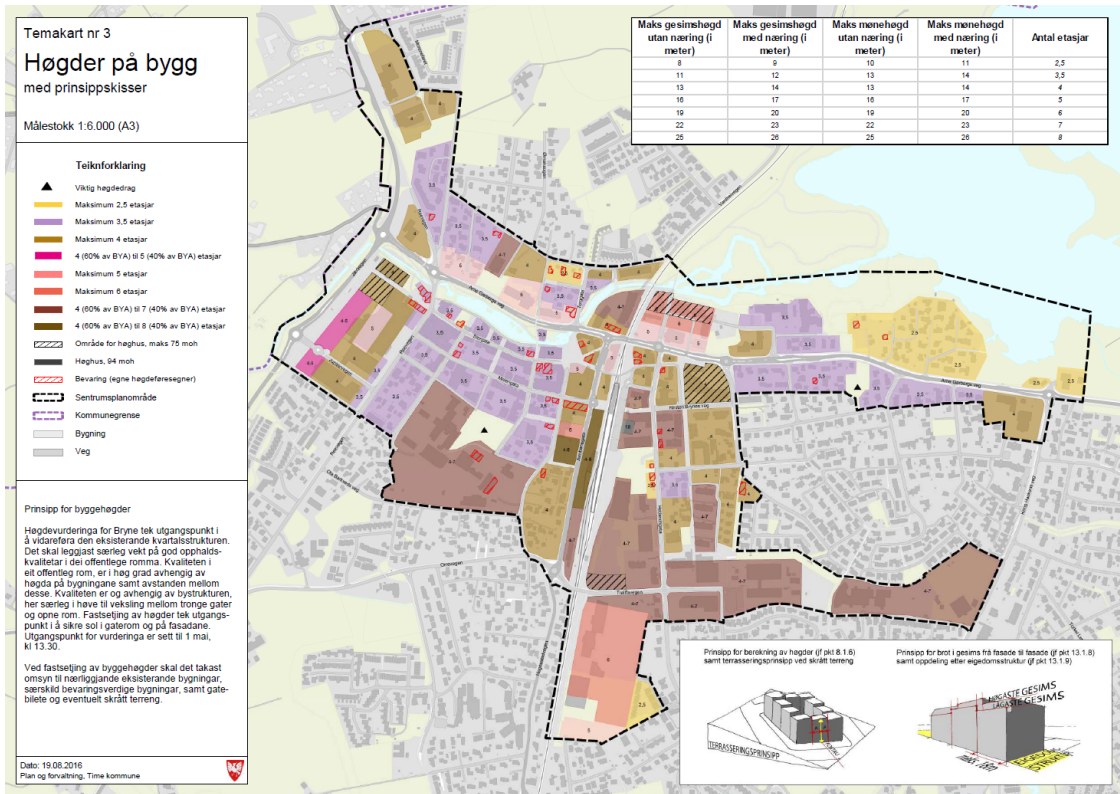
Høgdevurderinga for Bryne tek utgangspunkt i å vidareføra den eksisterande kvartalsstrukturen. Det skal leggjast særleg vekt på god opphaldskvalitetar i dei offentlege romma. Kvaliteten i eit offentleg rom, er i høg grad avhengig av høgda på bygningane samt avstanden mellom desse. Kvaliteten er og avhengig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

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

Temakart høyer

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

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



Temakart høgder fra sentrumsplanen

Høyhus



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

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

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

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

3.2. Bokvalitet

3.2.1 Oslo

Kommuneplanen 2015:

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

Leilighetsfordeling i reguleringsplaner – krav i indre by

Bystyrets vedtak:

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

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

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

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

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

3.2.2 Bergen

Boligkvalitet (fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel):

§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr 5 jf. § 31-6) 9.1 Boligsammensetning: Krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i byfortettingssoner (sone 2): - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² 9.2 Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal 9.3 Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre forfettingssoner og i levekårszoner med høy barneutflytting. 9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6. 9.5 Flytende boliger tillates bare der det er avklart i reguleringsplan. 9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov. 9.7 Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser.	«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter. Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalysen tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. For å sikre gode bokvaliteter, se bestemmelser om uteoppholdsareal, støy m.m. Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges: - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø Til 9.4: Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc med andre hybler eller med en primærlieilighet. Se også § 7 Levekår. Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter
--	---

3.2.3 Trondheim

Krav til bokvalitet

28. Bokvalitet

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

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

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

29. Variert boligsammensetning

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

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

3.2.4 Drammen

Variert boligsammensetning:

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

3.2.5 Fornebu, Bærum kommune

Krav til bokvalitet

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

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

§ 11.3 Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås.

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

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

Variert boligsammensetning

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

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

3.2.6 Stavanger

Bokvalitet i kommuneplanen

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

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

Krav til bokvalitet kommunedelplan for sentrum

§ 11 Bokvalitet (pbl 11-10 nr. 2)

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

3.2.7 Sandnes

Kommuneplanen

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

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

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

Retningslinje:

Boliger bør i utgangspunktet være gjennomgående med orientering til 2 himmelretninger.

1.14 Boligsammensetning

Retningslinje

Boligsammensetningen bør tilfredsstille følgende krav:

- 15 % av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA
- 15–35 % av boligene bør være større enn 80 m² BRA

Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom i byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.

3.2.8 Bryne

Kommuneplan Time,

Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6)

12.1 Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstørrelsen vektleggjast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

Retningslinje:

I nye reguleringsplanar bør størrelsen til bustadane vera minimum 50 m² utanfor område regulert av Kommunedelplan for Bryne sentrum.

Det bør planleggjast for fleire familievennlege bustadar i tettstadane.

Minimum 80 % av bustadane bør vera større eller lik 65 m² BRA.

12.2 Det vert ikkje tillate bueiningar med einsidig orientering mot nord eller aust.

Bustadområde

Innanfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustadar.

Det skal i alle bustadområde prioriterast varierte typar bustadar og størrelse på bustadar.

Sentrumsplanen for Bryne

11. Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6) 11.1

Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstorleiken vektleggjast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

I nye reguleringsplanar bør storleiken til bustadene vera minimum 40 m² BRA.

Minimum 80% av bustadene bør vera større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.

Det bør planleggjast for fleire større og familievennlege bustader i sentrumsområdet.

11.2 Det vert ikkje tillate bueiningar med einsidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering av kommunen.

11.3 Bustadbygg eller etasjar med bustader kan ha ei bygningsdjupne opp til 12 m.

11.4 Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgd mot breidde på 2/3, men ikkje mindre enn 20 m som minsteavstand mellom to fasadar.

3.3. Normer for utearealer

3.3.1 Oslo

Kommuneplanen

§ 6.4 Utearealer for boliger, skoler og barnehager (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.

Retningslinjer:

- Ved regulering og søknad om tillatelse bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer.

Gjeldende normer/retningslinjer

Oslo deler inn i fire område typer

Områdetype 1: Tettst og høy næringsandel.

Områdetype 2: Tett og høy funksjonsblanding

Områdetype 3: Tett og middels funksjonsblanding

Områdetype 4: Mindre tett og høy boligandel

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

Områdetype	Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m ² BRA bolig)	Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum *
Områdetype 1	12 %	0 %
Områdetype 2	16 %	60 %
Områdetype 3	20 %	60 %
Områdetype 4	20 %	75 %

* Gjelder kun for tomter > 600 m²

Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)

For å sikre samlet felles utearealer er det satt minstekrav til størrelser.

Størrelse på tomt/byggeområde	Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA)	Minste størrelse på SFUA-enheter	Plassering
< 600 m ² og i områdetype 1	Minst 150 m ²	150 m ²	Tak, terreng eller lokk på/over gateplan
600 m ² - 1500 m ²	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	150 m ²	Terreng eller lokk på/over gateplan
> 1500 m ²	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan	250 m ² Der normen gir SFUA > 1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ²	Terreng eller lokk på/over gateplan

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene

Krav til solbelyst areal er satt til 5 timer 1. mai.

Områdetype	Størrelse på tomt/byggeområde	Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og kl. 20.00
Områdetype 1	Alle	20 % Utearealet på tak skal kunne være solbelyst 1. mars
Områdetype 2	Alle	20 % Utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Kravet om sol mellom kl. 15.00 og kl. 20.00 gjelder ikke for områdetype 2.
Områdetype 3	< 1500 m ²	30 %
	> 1500 m ²	40 %
Områdetype 4	< 1500 m ²	40 %
	> 1500 m ²	50 %

Avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Dette gir en vinkel tilsvarende solvinkelen 1. mai kl. 15.00, og sikrer dermed at sola slipper inn til utearealene. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter. Avstandskravet på 17 meter er valgt etter en gjennomgang av ulike bygningstypologier i indre Oslo der de færreste bystrukturer med boliger har mindre avstand over gårdsrom enn ca. 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukken fasade er minst 1,5 ganger økt høyde. Disse reglene om avstand mellom bygninger gjelder for alle de fire områdetypene.

Utformingsnorm

Utformingsnormen angir viktige kvaliteter på utearealet, og skal brukes aktivt i utformingen av utearealene. Elementer fra utformingsnormen vil som hovedregel sikres i reguleringsbestemmelser og vises på utomhusplaner i plan- og byggesaker. Formålet med

utformingsnormen er å sikre at utearealene blir brukbare for ulike alders- og brukergrupper, sikre estetiske kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i å ivareta byens biologiske mangfold og overvannshåndtering. Reglene i utformingsnormen gjelder både for uteareal på terreng/lokk og for takterrasser.

3.3.2 Bergen

Bergen deler inn i fire soner KPA (2018):

Innenfor «bebyggelse og anlegg» er områdene delt inn i 4 soner: sentrumskerne (sone1), byfortettingssone (sone2), ytre fortettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4). Sentrumskerne (S) er markert med egen kode på plankartet, S1-S33. Planen skiller videre mellom Sentrum (S1), bydelssentre (S2 – S8) og lokalsentre (S9 – S33), der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha. Byfortettingssoner (By) ligger tett på sentrumskerne, der 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 rundt Sentrum. Resten av sonen er uten egen kode på plankartet. Tilsvarende med Ytre fortettingssone, der Y1 og Y2 er vist på plankartet og resten uten egen kode. Bestemmelsene om parkering (§ 17) og uteoppholdsareal (§ 14) knytter seg til de enkelte sonene.

Sone 1: Sentrumskerne

Sone 2: Byfortettingssone

Sone 2: Ytre fortettingssone

Sone 4: Øvrig byggesone

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes

Sone	Uteareal pr boenhet	Andel på terreng
Bergen sentrum (S1)	15 m2	Min 5% i S1 og min 10% i BY1*
Sentrumskerne	25 m2	Min 50% *
Byfortettingssone	40 m2	Min 50% **
Ytre fortettingssone	75 m2	Min 60%
Øvrig byggesone	100 m2	Privat uteareal på tomten

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

** Utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal

Krav til solbelyst uteareal for de ulike områdetypene:

50% av utearealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, gleder alle soner.

Uteoppholdsareal (fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel)

§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5) 14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. 14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav: - God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. - God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier. - Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. - Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig. - Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. - Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. - Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. 14.3 Arealkrav: 14.3.1 <i>Bergen sentrum: S1 og By1</i> Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun. 14.3.2 <i>Sentrumskjerne: S2 – S32</i> Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet. 14.3.3 <i>Byfortettingssone (unntatt By1)</i> Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. 14.3.4 <i>Ytre fortettingssone</i>	Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere. - Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er). - I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet. - Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet Til 14.2: Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til utearealet. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytning til boligen. Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet. Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støutsatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer. Til 14.2.d. Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad. Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse.
Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal. 14.3.5 <i>Øvrig byggesone</i> Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten. 14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.	Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres. - Form og innhold skal legge til rette for behov blant ulike grupper. - Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. - Fellesareal bør samles i større enheter. Til 14.3.3 og 14.3.4.: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet. Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt. «Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.

3.3.3 Trondheim

Trondheim deler inn i to soner (KPA 2012-2024)

- Midtbyen og indre sone
- Midtre og ytre sone

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes.

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m ² BRA boligformål eller boenhet	30 m ²	50 m ²

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg

Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

Krav til solbelyst uteareal

Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal vises soldigrammer fra vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18. Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslagtidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog.

Avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Veileder

Det er utviklet en egen veileder for utearealer. Den sier noe om andel til felles bruk, kvalitet, bolignærhet, sol og lys, miljø, tilgjengelighet, og medvirkning.

Tidligere normer har hatt som krav at det bør være en småbarnslekeplass på 100 m² for hver 25. boligenhet. I felles uterom på 1000 m² eller mer bør det i tillegg alltid tilrettelegges for lek for større

barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt, sammenhengende form og ikke være mindre enn ca 800 m². Avstanden fra bolig bør helst ikke være mer enn ca 200 meter. For større utbygginger bør det anlegges flere lekeområder. En større ballplass på ca 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 4-500 meter fra boligen på trafiksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger.

3.3.4 Drammen

Drammen deler inn i to soner med underkategorier

Innenfor sentrumsplanen

- Senterområde
- Bybebyggelse/blandingsområde
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk

Utenfor sentrumsplanen

- Boligområde, leilighetsbygg, blokk
- Boligområde, småhus*. Leilighet BRA mindre enn 50m² (hybel/sokkel osv.)
- Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m²
- Boligområde småhus, 1-bolig
- Boligområde småhus, 2-mannsboliger

Måltall for utearealer for bolig

Privat og felles uteareal er adskilt.

	Privat MUA m2/bolig	Felles MUA m2/bolig
Innenfor sentrumsplanen		
- Senterområde	3	10
- Bybebyggelse/blandingsområde	3	15
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	20
Utenfor sentrumsplanen		
- Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	30
- Boligområde, småhus*. Leilighet BRA mindre enn 50m2 (hybel/sokkel osv)	50	100
- Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m2	100	
- Boligområde småhus, 1-bolig	200	
- Boligområde småhus, 2-mannsboliger	150	

* Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4. (Fra veileder: Grad av utnytting; H-2300B)

Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.

Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.

Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.

Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.

Arealet skal tilfredsstillе nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser

Krav til solbelyst uteareal

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.

Areal for lek

Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse. Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer

innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Hele byen	Maks avstand i m fra bolig:	Pr. antall boliger Stk enheter	MUA kvm	Støykrav	
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{DEN} < 55$ dB	Som i dagens sentrumsplan. Bør, men må ikke være offentlig tilgjengelig. Opparbeidingskrav innenfor felles uteoppholdsareal.
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min. 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig, dvs. ny etablering nærmere enn 100 m fra bolig krever støyberegning.	Som i dagens sentrumsplan. Offentlig tilgjengelig lekeareal
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone	Som i dagens sentrumsplan Offentlig tilgjengelig lekeareal

3.3.5 Fornebu, Bærum kommune

Fornebu deles inn i tre områder

Område A: Byen

Område B: Parken

Område C: Landet

Område	MUA per 100 m2 BRA bolig	Min % felles	Min % bakkeplan/ nivå med gate, terreng	Avsettes til lek per boenhet	% direkte sollys 5 timer 1. mai
A: Byen	30 m2	80 %	70 %	10 m2	30 %
B: Parken*	40 m2	80 %	70 %	20 m2	50 %
C: Landet*	50 m2	80 %	80 %	20 m2	50 %

* alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse/takterrasse, eller hage.

§ 13.3 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

§ 13.4 De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan mht. solforhold, støy, klima og trafikk, skal avsettes til felles uteoppholdsareal.

§ 13.5 Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, eller andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig vekstjord til at trær kan utvikle seg godt. Det skal være et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m² per tre.

§ 13.6 Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig l . Utearealer på tak som inngår i uteoppholdsarealregnskapet skal redeg res for i takplan.

§ 13.7 Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon som trær, busker og stauder med ulike høyder, sesonguttrykk mm.

§ 13.8 I alle plansaker kan kommunen kreve en detaljert utomhusplan/landskapsplan og fastsette tidspunkt for ferdigstillelse av grøntarealene.

  6 Barn og unge (pbl   11-9 nr. 5)

  6.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal etableres varierte aktivitetstilbud, og det skal etableres trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser.

  6.2 Lekeplasser skal være tilpasset barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

  6.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering, som er skjermet for fremtredende vindretninger (fra nordøst og sydvest), forurensing og trafikkfare.

Arealene skal være egnet for opphold til ulike årstider og for ulike aldersgrupper og interesser.

Leke- og oppholdsarealer skal utformes så de tilfører et nytt aktivitetstilbud i forhold til nærliggende areal.

Det skal tilrettelegges for arealer for samhandling mellom barn og voksne.

  6.4 I alle plansaker skal det inngå en redegørelse for plassering, utforming og areal avsatt til lek.

3.3.6 Stavanger

Stavanger deler inn i tre kategorier

Senterområde

Sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse

Øvrige områder

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke i de sentrale områdene.

Område	Fellesareal/ offentlig uteareal pr boligenhet	Min % på bakkenivå	Min % sol kl 15 vårjevndøgn kl 18 sommersolverv
Senterområde	16 m ² *	40 %	
Sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse	16 m ² *	40 %	
Øvrige områder	30 m ²		50 %

* Inntil 50 % av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal (pbl § 11.9 punkt 5)

1.10.1 Bestemmelser om kvalitet for uteareal/lekeareal

1. For boligbygging uten felles/offentlig lekeareal i henhold til punkt 4 skal det avsettes tilstrekkelig areal til lek på egen tomt (jf. retningslinje 2.1 og pbl. § 28-7)
2. For prosjekter/planer med 4-9 boliger skal det i områder med sentrumsformål og områder med høy arealutnyttelse definert i §1.3.1 skal det opparbeides sandlekeplass som angitt i tabell 2.
For prosjekter/planer med 4-9 boliger i øvrige områder skal det settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt.
3. For prosjekter/planer med 10 eller flere boliger innenfor senterområdene skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal² pr. boenhet på egen tomt. Minimum 50 % skal være på bakkenivå.

2 Som felles/offentlig uteoppholdsareal både utenfor og innenfor sentrumsformålene regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke

I prosjekter/planer med 10 eller flere boliger i alle andre områder, skal det settes av minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet på bakkenivå på egen tomt.

Arealene skal være samlet, utformes universelt og tilrettelegges med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Ved opparbeidelse gjelder kommunens norm for utomhusanlegg.

I Stavanger sentrum kan prosjekter helt eller delvis unntas fra kravene dersom dette er nødvendig ut fra vernehensyn. I områdeplaner kan fordeling av uteoppholdsarealene fastsettes særskilt.

4. I og i tilknytning til boligprosjekter skal funksjoner listet i tabell 2 være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom disse funksjonene ikke allerede finnes, skal de opparbeides/tilrettelegges av prosjektet.

Tabell 2: Lekeplassnorm

Funksjon	Størrelse- og funksjonskrav	Maks. avstand fra bolig	Merknad
Sandlek	Minimum 150 m ² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold*. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over bakkenivå i senterområdene.	50 m på trafikkssikker vei	Dersom mer enn 25 boliger skal bruke lekeplassen, må størrelsen økes med 6 m ² pr bolig.
Kvartalslek	Minimum 1,5 da egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold*. Skal inneholde min. 5 ulike lekaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på underbygget areal. Areal må være regulert i 2 plan. Bygg under bakken skal dimensjoneres for å tåle opparbeidelse og vedlikeholdskjøretøy**.	150 m på trafikkssikker vei	Dersom mer enn 200 boliger bruker kvartalslekeplassen, må størrelsen økes med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Ballfelt	Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssoner. Skal kunne brukes uten konflikt med boliger.	400 m på trafikkssikker vei	For prosjekter med mindre enn 150 boliger kan kravet frafalles.
Sentralt lekefelt	Minimum 6 daa med varierte aktivitetsområder og oppholdsareal	Trafikkssikker adkomst	Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastlegges i områdeplan.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til hovedturveinettet eller grønnstrukturen slik den er vist i kommuneplanen.	500 m på trafikkssikker vei	Kan frafalles der dette vil medføre urimelige krav.

*Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med. Arealene skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (Lden) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012.

** Offentlige lekearealer/friområder med konstruksjoner/bygg under bakken hvor det skal være tilgjengelig for vedlikeholdskjøretøy skal dimensjoneres for akseltrykk iht. de enhver tid gjeldende krav. På dekker skal jordtykkelse være 1,2m slik at det kan plantes trær og større vegetasjon.

1.10.2 Retningslinjer om kvalitet for uteareal/lekeareal

1. Uteoppholds-/lekeareal bør plasseres i tilknytning til eksisterende uteoppholdsareal/lekeareal/grønnstruktur. Det bør planlegges for funksjoner som supplerer eksisterende funksjoner.

Sentrumsplanen | kommunedelplan for sentrum

§ 1.10 Uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50 % av utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.

Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som byrom med lek som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. Byrom med lek er områdene merket G1 – G40 med arealformål Grønnstruktur på plankart.

3.3.7 Sandnes

Sandnes deler inn i to kategorier

- Innenfor lokalsenterområde Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MUA reduseres til 16 m² ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal
- Øvrige områder

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

1.15 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11-9, pkt. 5)

Tabellen fastsetter krav til minste felles uteoppholdsareal M2 MUA pr. boenhet innenfor planområde. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal i utgangspunktet legges på terreng. Dersom deler av uteoppholdsareal ikke legges på terreng skal det i reguleringsplan synliggjøres at det oppnås minst like god samlet kvalitet på uteoppholdsarealene.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal på terreng:	
Områdetype	Krav til M2 MUA pr. boenhet på terreng
Innenfor lokalsenterområde Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MUA reduseres til 16 m2 ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.	30/16 m2
Øvrige områder	30 m2

1.16 Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

Alle boenheter skal ha uteplass. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til minste uteoppholdsareal.

For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.

For boenheter i blokkbebyggelse og leiligheter i eneboliger til utleie skal uteplassen være minimum 6m2.

For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MUA) etter §1.16 skal da økes med 6 m2 per boenhet.

Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering

For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m2 sammenhengende.

Ved blokkbebyggelse bør avstand fra hoved fasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.

Sandnes, Sentrumsplanen

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme krav til uteoppholdsareal som for ny bebyggelse. Overgangen mellom offentlig og felles/private uteareal skal utformes på en god måte, slik at offentlig areal ikke fremstår privatisert.

Felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Krav til felles uteareal:

Det skal etableres minimum 16 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og utformes slik at det legges til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet og skal etableres der forholdene er best iht. bystruktur, lokalklima, trafiksikkerhet, universell utforming og støy.

Deler av felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jordoverdekning for større busker, mindre trær og annen vegetasjon, samt håndtering av overvann.

Innenfor sentrumsformål kan deler av arealet dekkes gjennom opparbeidelse av nytt, eller oppgradering av eksisterende, offentlig byrom innenfor 200 meter trafikkssikker gange. Andel avklares i detaljregulering.

Krav til privat uteareal:

Alle boenheter skal ha egen privat uteplass på minimum 1,6m x 2m= 3,2 m² i form av balkong eller terrasse.

Retningslinje:

Ved etablering av boenheter i verneverdig bebyggelse, kan krav til felles og privat uteoppholdsareal fravikes.

3.3.8 Bryne

Kommuneplanen

I kommuneplanen for Time settes generelle regler. I sentrumsplanen for Bryne differensieres kravene.

Måltall for utearealer for bolig

Minimum 50 m² solrikt uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger og vertikaldelte boliger skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter dybde.

§ 7 Leik og opphald

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgende:

- Sandleikeplass: 150 m². Disse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikkssikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.
- Kvartalsleikeplass: 1500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 – 200 bueiningar.
- Ballfelt: 2500 m². Disse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Ballfeltet kan vera inntil 400 meter frå bustadene, og skal vera felles for 150 – 600 bueiningar.
- Sentralt leikefelt: 6000 m². Disse skal ha god tilgjenge, og skal vera felles for 150 – 600 bueiningar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn kl. 15.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

Ved fortetting med 3 – 6 bueiningar skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det offentleg leikeplass nærmare enn 50 meter fell kravet bort.

Det skal vera minimum 50 m² solrikt uteoppholdsareal pr. bueining. Einebustader og vertikaldelte bustader skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter djupne.

Opparbeiding av leikeplassar, grunnarbeid, materialval osv., skal følgja dei tekniske normene utarbeidd av kommunen.

Alle innbyggjarar skal ha tilgang på minimum tre km turveg i naturprega omgivnader maksimum 500 meter frå bustaden sin. Alle nye bustader skal ha eit større friområde innanfor ein avstand på maksimum 500 meter.

I alle nye utbyggings-/transformasjonsområde skal det etablerast ein intern grønstruktur som blir knytt til den overordna grønstrukturen.

Alle barneskular og barnehagar skal ha ein kort og trafiksikker tilkomst til den overordna grønstrukturen.

Lek	Størrelse	Avstand til boenhet	Felles for ant boenheter
Sandlekeplass	150 m ²	Maksimum 50 meter fra boenhet	25 boenheter
Kvartalslekeplass*	1500 m ²	Inntil 150 meter fra boenhet	25 – 200 boenheter
Ballfelt*	2500 m ²	Inntil 400 meter fra boenhet	150 – 600 boenheter
Sentralt lekefelt*	6000 m ²	Ha god tilgjengelighet	150 – 600 boenheter

* Kan være lokalisert som del av overordnet grøntstruktur.

Sentrumsplanen

Bryne sentrum deler inn i to kategorier

- Sentrumskvartaler / bygårder
- Øvrige arealer

Måltall for utearealer for bolig

Privat uteareal medregnes ikke.

Område	Krav MFUA m ² pr boenhet	Kommentar
Sentrumskvartaler / bygårder	Min 16 m ²	Det skal gis plass til opphold og lek men også stier, innganger, terrasser, balkonger mm. Høyden på fasaden og lengden mellom fasadene skal så u et forhold 2:3. Minste avstand mellom fasader er 20 m.
Øvrige arealer	Min 30 m ²	

Sone for fritaksordning for MFUA

Kommunen innfører ei fritaksordning for prosjekt som ligg innanfor området med krav om 16m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet. Formen til kvartalet, med maksimalt tillatt byggehøyder, ligger fast, jf. temakart nr 3 «Høyder på bygg». Sammen med prinsipp for beregning

av MFUA, jf. temakart nr. 4, og bokvalitetskravene til enhver tid gjeldende Regionalplan for Jæren ellers, vil en kunne regne seg fram til arealet MFUA en kan få fritak for. Fritaksordninga som vil basere seg på bruk av utbyggingsavtaler, skal vedtas av kommunestyret.

Kriteria for vurdering av soneinndelinga er at areal som skal utvides eller oppgraderes har kort avstand til boenheten (maks 150 meter), og at det er trygg veg dit. Totalt frikjøp er bare tillatt i spesielle tilfelle. Temakart nr. 5 «Soneinndeling fritaksordning MFUA» viser sonene der fritaksordningen skal bidra til utviding og oppgradering av oppholdsareal og lekeplasser i de ulike sonene.

3.4 Sammenstilling – Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Fornebu, Stavanger, Sandnes og Bryne

Sammenstillingen av retningslinjer og bestemmelser for de ulike stedene oppsummerer kvantitative og kvalitative krav i de ulike planene. Etter hvert hovedpunkt i sammenstillingen er det trukket fram noen funn og tendenser.

3.4.1 Utnyttelse og høyder

Sammenstillingstabell

Sted	Utnyttelse	Høyde	Kommentar
Oslo	Sentrum: Høy tetthet Ytre by uten kollektivpunkt områdeutnyttelse 120 % Ytre by med kollektivpunkt områdeutnyttelse 125 %	Generelt skal ikke gesimshøydene overskride gjennomsnittlig byggehøyde på eksisterende bebyggelse. I enkelte utviklingsområder åpnes for 7 meter over høyeste eksisterende gesims. Gesimshøyde inntil 42 meter innenfor bestemte soner. Det åpnes for høyhus i utvalgte kollektiv- knutepunkter.	Stedsanalyse verktøy for diskusjon av utnyttelse og høyder.
Bergen	Sentrum og byfortettingssone: Tilpasset stedets særpreg. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden. Ytre fortettingssone: 30 - 120 % BRA. Øvre del av skalaen benyttes nær kollektivtilbud. Øvrig byggesone: Tillates ikke vesentlig nybygging. Maks 45 % BRA	Tilpasset stedets særpreg. Tilpasses omgivelser og terreng. Tilpasses omgivelser og terreng.	Stedsanalyse verktøy for diskusjon av utnyttelse og høyder.

Trondheim	1,5 – 6 dekar Min. 3 boliger per dekar. Mer enn 6 dekar Min. 6 boliger per dekar. Sentrumsformål Min. 10 boliger per dekar. Lokalsentra og langs bestemmelsesområde/kollektivåre min. 6 boliger per dekar Eneboligområder min. 1,5 bolig per dekar	Det er ikke satt spesifikke krav til høyder men bestemmelsene framhever nødvendighet av kontekstualitet. Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus inn i Midtbyens landskapsrom.	Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. Veileder for byform utdyper forhold knyttet til landskap og høyder.
Drammen	Det settes ikke spesifikke krav til utnyttelse i sentrum. Eneboligområder: maks 30 % BYA	Planen definerer antall etasjer for ulike soner i sentrum fra 3-6 etasjer. Åpner for høy bebyggelse i enkelte soner nær stasjonen samt enkelte sentra.	Høyder og antall etasjer er detaljertregulert.
Fornebu	Detaljert utnyttelse for hvert utbyggingsfelt. Område A: 160 – 240 % BRA Område B: 96 – 100 % BRA Område C: 50 – 131 % BRA	Antall etasjer bestemt for hvert utbyggingsfelt: Område A: 5 – 7 etg Område B: 4 – 5 etg Område C: 3 – 4 etg Det skal være variasjon i byggehøydene. Signalbygg mulig på bestemte steder.	Prosentvis fordeling mellom bolig og næring er bestemt innen hvert enkelt felt. Et, i planen, ikke fordelt utbyggingsvolum for bolig kan fordeles på bakgrunn av høy kvalitet.
Stavanger	Legge til rette for høy utnyttelse i de områdene som er mest egnet for urbanisering og der transformasjons-prosjekter også er gjennomførbare. Det settes generelle maksimale utnyttelsesgrader for hver av bysonene. Differensiering skjer på bakgrunn av grad av urbanitet, områdenes ulike struktur og karakter og «identitet» i de ulike bysonene. Skiller mellom 75 – 180 BRA i boligområder og 120 – 400 %BRA i sammensatte områder.Tabell for utnyttelse knyttet opp mot boligandel i sentrumsformål.	Ved høyde over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres. Byggehøyder skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektur.	Etablerer arealprioritering for å styre utbygging mot bestemte områder. For de enkelte «gjennomføringsområdene» gis mulighet for høyere utnyttelse.
Sandnes	Ny bebyggelse skal komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og dets skala, bygningshøyde, fasadeoppdeling, takform og materialbruk.	Generelt for de ulike områder: Variere mellom 12 og 26 meter. Bygg høyere enn dette kan vurderes for deler av bygningsmassen i forbindelse med detaljregulering.	Setter max andel bolig for de enkelte områdene. Varierer mellom 20-100% Detaljregulering i Sandnes sentrum åpner for høy tetthet i nyre prosjekter.
Bryne	Kvartaler med eneboliger 40 % BYA Sammenbygde boliger Mindre bykvartaler Langs hoved bygate Større bykvartaler Høyhus	2,5 etg, 40% BYA 3,5 etg, 45% BYA 4 – 5 etg. 60-40% BYA 5 etg. 4 – 8 etg 60-40% BYA Max 75 m	Tomt 400 m2 Tomt 300 m2 Utvalgte tomter

Stedsanalyse er i mange av kommunene det sentrale verktøyet for å bestemme utnyttelse og høyder. En ønsker altså en mer stedstilpasset diskusjon av høyder og utnyttelse, og krever dokumentasjon og argumentasjon av den enkelte utvikler for å vise prosjektets stedlige kvaliteter.

Der det stilles kvantitative krav til utbygging i de meste sentrale/attraktive områdene brukes måle-enheten %BRA. Denne er egnet for diskusjon av utnyttelse på et definert tomteareal. Oslo kommune har tatt i bruk begrepet «områdeutnyttelse» for bl.a. utvalgte knutepunkt og deler av sentrum. Områdeutnyttelse gir en mer fleksibel tilnærming til volumfordelingen i et område og åpner for en intern fordeling av arealbruken mellom ulike tomter.

Flere kommuner benytter angivelse av etasjetall som del av de kvalitative kravene. I Dammen og Bryne benyttes etasjetall for å sikre sammenheng med eksisterende bebyggelse og gestaltning av høyder i bystrukturen (Bryne). I kommunedelplanen for Fornebu brukes etasjehøyder sammen med % BRA for å sikre variasjon.

Stavanger skiller mellom utnyttelse i rene næringsområder (høyere utnyttelse) og i områder med større boligandel.

Både Oslo, Drammen, Stavanger og Bryne viser mulige høyhus-områder der høyhus. Stavanger setter spesifikke kvalitetskrav for diskusjon av eventuelle høyhus.

For de mindre tette småhusområdene benytter flere av kommunene % BYA for å angi tetthet. Måltallet ligger fra 30 % BYA i Drammen til 45 % BYA i Bergen. Trondheim er den eneste av kommunene som benytter bolig per dekar som måltall for de ulike områdene. Planmaterialet for Trondheim er også noe av «det eldre» og illustrerer kanskje en måte å diskutere tetthet på, som mange byregioner har gått bort fra.

2.4.2 Bokvalitet

Sammenstillingstabell for boligstørrelse

Sted	Minimum	Maks	Regulering
Oslo	minst 40 % leiligheter over 80 m ² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m ² BRA integrert.	maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m ² BRA	
Bergen (sone 2)	Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal større enn 80 m ² Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m ² BRA + bodareal Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i	Maks 20% av boenhetene kan ha bruksareal mindre enn 50 m ²	

	levekårssoner med høy barneutflytting.		
Trondheim	Noen større familievennlige leiligheter på bakkeplan i alle større utbygginger		Det skal vurderes i alle plansaker, basert på data om befolkning og levekårsdata.
Drammen	Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger		I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.
Fornebu (KDP)	I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20 % være leiligheter under 50 m ² BRA		I alle plansaker skal boligkvalitet dokumenteres og det skal redegjøres for hvordan bokvaliteten ivaretas.
Stavanger	I nye reguleringsplaner bør boligstørrelse være minimum 40m ² BRA. Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 55 m ² BRA og ha 2 rom. I nye reguleringsplaner i bydelene Storhaug og Hillevåg bør mer enn 40 % av boligene ha en BRA på minst 80 m ² .		I reguleringsplaner bør boligtyper fastsettes ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser i alle bydeler. Levekårsundersøkelsen og prioriteringer i byutviklingsstrategien skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning i de enkelte plansakene.
Sandnes	15 % av boligene bør være mindre enn 55 m ² BRA	15-35 % av boligene bør være større enn 80 m ² BRA	ja
Time	I nye reguleringsplaner bør størrelsen til bustadane vera minimum 50 m ² utanfor område regulert av Kommunedelplan for Bryne sentrum. Minimum 80 % av bustadane bør vera større eller lik 65 m ² BRA.	Det bør planleggjast for fleire familievennlige bustadar i tettstadane.	Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.
Bryne (Time)	I nye reguleringsplaner bør storleiken til bustadane vera minimum 40 m ² BRA. Minimum 80% av bustadane bør vera større eller lik 55 m ² BRA og ha 2 rom	Det bør planleggjast for fleire større og familievennlige bustader i sentrumsområdet.	Vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

Oppsummering boligstørrelser:

- Alle kommunene har krav til variasjon i sammensetning av boligstørrelser.
- Planer varierer i hvordan kravene formuleres. Ofte et maksimumskrav til de små leilighetene og et minimumskrav til de store leilighetene. Fornebu har minimumskrav til små leiligheter, og Stavanger har faste krav til både store og små.
- Krav til leilighetsstørrelser følger av behovet i hvert enkelt område. Det er en tendens til at det stilles krav om flere store leiligheter i sentrum og krav til flere små leiligheter i de suburbane områdene-

- Krav til store leiligheter på bakkeplan stilles for å sikre attraktive familieleiligheter.
- Krav til minsteareal for boligstørrelsen; både Stavanger å Bryne har et minstekrav på 40 m².
- Boligsammensetting skal avklares i reguleringsplan, for på kompletterer eksisterende tilbud.

Sammenstillingstabell utforming:

Oslo	- Ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst
Fornebu	- Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord. - Svalgangsløsninger og midtkorridorløsninger skal som hovedregel unngås. - Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
	- Det skal etableres en fellesløsning innenfor hvert boligfelt i form av et fellesrom, festlokale, gjesterom, eller tilsvarende løsninger. Lokalet skal plasseres over bakken, sentralt i området. - § 11.5 Ved utforming av boligens utearealer skal bruk som sosial møteplass og rekreasjonsareal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.
Drammen	- Ingen krav på KP nivå
Bergen	Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges: - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter.
Trondheim	I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.
Stavanger	Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord. Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom. Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen. Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat Boliger bør i utgangspunktet være gjennomgående med orientering til 2 himmelretninger.
Bryne	Det vert ikkje tillate bueiningar med einssidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering. Bustadbygg eller etasjar med bustader kan ha ei bygningsdjupne opp til 12 m.

Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgd mot breidde på 2/3, men ikke mindre enn 20 m som minsteavstand mellom to fasadar.

Oppsummering utforming:

- Krav til orientering og minimumskrav til lysforhold stilles i planene.
- I enkelte kommuner gir KDP mer detaljerte krav.
- Den nye Fornebuplanen tar opp ønsket om sosial bærekraft ved å stille krav til fellesfunksjoner.
- Ulike funksjons- og størrelseskrav stilles for å oppnå gode familieboliger sentralt.

3.4.3 UTEAREALER

Sammenstillingstabell utearealer

Sted	Krav til uteareal	Andel på terreng	Solbelyst areal	Bredde / størrelse
Oslo	% av m ² BRA bolig Områdetype 1: 12 % Områdetype 2: 16 % Områdetype 3: 20 % Områdetype 4: 20 %	0 % 60 % 60 % 75 %	20% 1. mars 20% 5 timer 1. mai 30-40% 5 timer 1. mai 40-50% 5 timer 1. mai	Høyde / bredde 1 / 1,5 Bredde min 17 m Samlet felles uteareal SFUA gjøres avhengig av prosjektets størrelse 150 m ² 80 % 150 m ² 80 % 250-500 m ²
Bergen	Per boenhet Bergen sentrum: 15 m ² Sentrumskjerne: 25 m ² Byfortettingssone: 40 m ² Ytre fortettingssone 75 m ² Øvrig byggesone: 100 m ²	5/10 % 50 % 50 % 60 %	Generelt 50% 4 timer vårjevndøgn	Høyde / bredde 1 / 1,5
Trondheim	Per 100 m ² BRA /boenhet Midtbyen og indre sone: 30 m ² Midtre og ytre sone: 50 m ²	Generelt min 50 %	Soldiagrammer vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18	Høyde / bredde 1 / 1,5
Drammen	Felles uteareal per boenhet Senterområde: 10 m ² Blandingsområde: 15 m ² Bolig sentrum: 20 m ² Leilighet blokk: 30 m ² Småhus: 100 m ² Privat uteareal per boenhet Sentrumsplanen: 3 m ² Bolig blokk: 5 m ² Mindre boliger: 50 m ² Småhus: 100 m ² Enebolig: 150 m ² To-mannsbolig: 200 m ²	Generelt min 50 % innenfor sentrum		
Fornebu	Per 100 m ² BRA bolig Byen: 30 m ² Parken: 40 m ² Landet: 50 m ²	70 % 70 % 80 %	Min % direkte sollys 5 timer 1. mai 30 % 50 % 50 %	
Stavanger	Per boenhet Senterområde: 16 m ² Øvrige områder: 30 m ²	Generelt min 40 % innenfor sentrum	Min % sol kl 15 vårjevndøgn kl 18 sommersolverv 50%	
Sandnes	Per boenhet på terreng Lokalsenter: 30 / 16 m ² Øvrige områder: 30 m ²		Min % sol kl 15 vårjevndøgn kl 18 sommersolverv 50%	Privat uteareal min 1,6m x 2m= 3,2 m ²

Bryne	Per boenhet Sentrumskvartaler: 16 m ² Øvrige arealer: 30 m ²	Minimum 50 m ² solrikt uteoppholdsareal pr. boenhet.	Høyde / bredde 1 / 1,5 Bredde min 20 m
-------	--	---	---

Oppsummering utearealer:

- Kravene til utearealer er differensiert i forhold til områder definert etter sentralitet og tetthet.
- Det er en tendens at normen for uteareal i sentrumsområder ikke medregner privat uteareal. Dette gjelder Oslo, Stavanger, Sandnes og Bryne.
- Flere av byene har krav til at alle boenhetene skal ha privat uteareal.
- Drammen har egen norm som fastsetter minstestørrelse på privat uteareal. På den måten fanger de opp også krav til uteareal i småhusområdene.
- For å sikre ønsket tetthet har flere av byene satt lavere krav til felles uteareal i de tetteste områdene.
- 16 m² per boenhet eller per 100 m² BRA bolig er et gjennomgående tall som benyttes både i Oslo, Stavanger, Sandnes og Bryne. Bergen har min 15 m² i sentrum, Oslo har 12 m² og Drammen har 10 m² for de aller tetteste områdene.

Krav til minimum prosent fellesareal på bakkeplan i sentrale områder

- For å sikre ønsket tetthet og funksjonsblanding har flere av byene åpnet for at deler av fellesarealet kan være på base eller tak.
- For å sikre mulighet for grønt også på tak settes det krav til jorddybde på deler av arealene på base / tak.
- Det stilles krav til opparbeidelse og kvalitet av arealer både på bakken og på tak.

Krav til solbelyst areal

- Flere av byene stiller krav til solbelyst areal. Oslo og Drammen krever at en mindre del av arealet skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai. De øvrige stedene krever at 50% av arealet skal være solbelyst kl. 15 vårjevndøgn og kl. 18 sommersolverv.

Bredder og størrelser på fellesareal

- Noen av byene setter krav om forhold mellom fasadehøyde og utearealets bredde på min 1/1,5. I Oslo krever i tillegg at bredden skal være min. 17 meter.
- Det stilles krav om at fellesarealene skal være mest mulig samlet. Oslo stiller egne krav om samlet felles uteareal (SUFA) for å sikre at fellesarealene gjør et vidt bruksområde mulig.

Lekearealer i sentrale områder sikres gjennom overordnede planer

- Det er en tendens til at lekearealer i sentrale områder sikres gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.
- I mindre sentrale områder følges regionale anbefalinger om krav til lekearealer, kvartalslekeplass og ballplass med krav knyttet til antall boenheter.

Kvalitetskrav

Det stilles kvalitetskrav både til materialer utforming, klimatilpassing og bruksområde.

Øvrige byrom

Den områderettete planlegginga gjør det mulig å diskutere utearealer som en del av områdets byromsstruktur.

- Oslo stiller krav om minimum andel av prosjektets BRA avsatt til torg og møteplasser. Den prosentvise størrelsen er avhengig av hvilken type område prosjektet ligger i.
- Bergen, Trondheim, Stavanger og Sandnes åpner for at deler av fellesarealene til boligene i de tettest utbygde områdene kan være del av offentlig park/plass eller grøntstruktur.
- Det er en tendens til at offentlige plasser i sentrum tilrettelegges for lek. Dette skaper byliv og øker bokvaliteten for barnefamilier.
- Bilfritt by åpner for mer bruk av offentlige rom til opphold og lek.

4. SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER – DANSKE BYER

En sammenligning av kvantitative retningslinjer København, Århus og Odense. Undersøkelsen tar for seg utnyttelse og høyder, bomiljø og norm for utearealer som er de tre tema som er aktuelle for vårt arbeid med regionplanen for Jæren.

4.1 Oppsummering

Det danske plansystemet skiller seg på ulike områder fra det norske. Blant annet har det regionale styringsnivået gradvis blitt bygget ned, og i 2014 ble de regionale utviklingsplanene opphevet. Kommuneplanen er i likhet med det norske plansystemet, også det sentrale styringsredskapet for fysisk planlegging i Danmark. Kommuneplanen legger premissene for hva som kan og bør bestemmes i en såkalt lokalplan, som utarbeides for hvert enkelt delområde i kommunen. Lokalplaner kan utarbeides av både kommunen og private, men det er alltid kommunen som har siste beslutningsrett i å initiere en lokalplan. Derfor utarbeides det også langt flere lokalplaner i kommunal regi i Danmark, enn det utarbeides reguleringsplaner av kommuner i Norge.

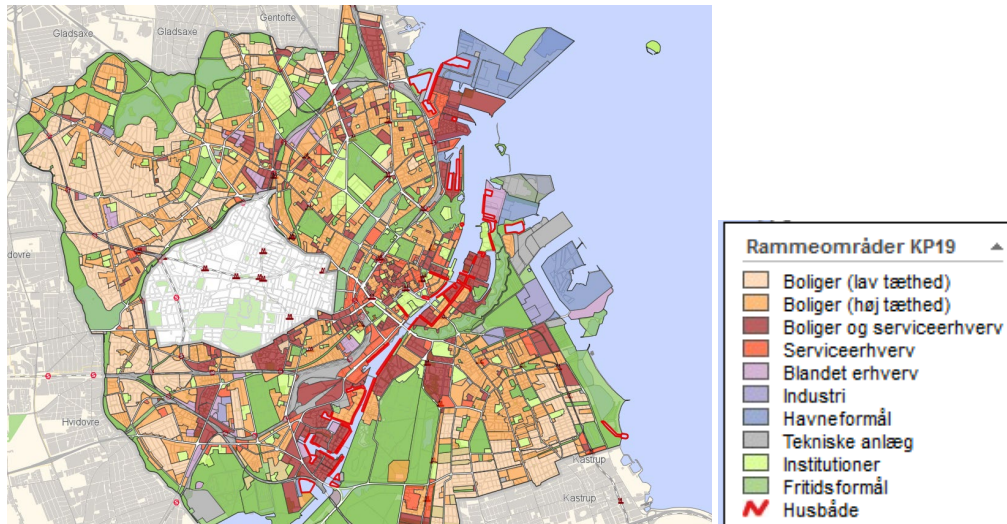
Overordnet kan man si at byene vi undersøkte fører en streng arealpolitikk med tydelige retningslinjer. Det legges ikke ut nye arealer til byutvikling i den blå-grønne struktur. Etablering av nye byområder skal skje i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse eller ved transformasjon av f.eks. industri- og havnearealer.

På kommuneplannivå planlegges det svært detaljert, med helt spesifikke krav til utnyttelse og høyder, uteareal og bokvalitet.

4.2 Utnyttelse og høyder

København

Byutvikling skal fortrinnsvis skje gjennom omdannelse og fortetning av nedslitte industri- og havnearealer til moderne funksjonsblandete bydeler. København deler byen inn i et sett av områdetyper (rammeområder) ut ifra hovedformål og som er kartfestet. Hvert område har spesifikke krav til utnyttelse, høyder og uteareal.



Eks: Områdetype B – Boliger. Høyder og tetthet øker med sentral beliggenhet og i «byomdannelsesområder». Høyhus skal ikke etableres i bykjernen: *højhuse placeres stationsnært, hvor de kan understøtte byens og stedets kvaliteter og bidrage til områdets byliv og identitet.*

Til hvert område er det knyttet en tabell som viser maks byggehøyde, maks utnyttelse (bebyggelsesprosent = % BRA) og krav til friareal

Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprosent	40	60	110	150	185
Maksimal bygningshøyde (meter)	10	14	20	24	24
Friarealprosent, boliger	100	80	50	40	30
Friarealprosent, erhverv	20	20	15	10	10

Eks: Områdebetegnelse – Boliger

Århus

Det overordnede strategien for Århus er at det skal fortettes rundt senterområder, der utviklingen skal bygge opp under de ulike bydelene. Århus er del inn i rammeområder med detaljerte krav til høyder, utnyttelse og uteareal. Hvert delområde er igjen delt inn etter formål, rene boligområder, bolig og næring, senterområde). For noen områder er det detaljerte krav til formgivning og høyder mens det for andre områder er mer generelle krav:

Normalt kan hushøjde og husdybde på nabobebyggelsen ikke overskrides. Såfremt nabobebyggelserne ikke har samme højde eller husdybde, vil den konkrete bygningshøjde eller husdybde blive fastlagt på baggrund af en vurdering af områdets generelle træk.

Eks: Midtbyen – Bolig/næringsområder

Bygninger skal opføres med varierede bygningshøjder med maksimal bygningshøjde i kote 37,1 (maksimalt 9 etager). Dog kan en mindre del af bebyggelsen opføres med maksimal bygningshøjde i kote 40,8 (maksimalt 10 etager).

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 27.000 m² etageareal, som fordeler sig med max. 26.000 m² til boligformål og min. 1.000 m² etageareal til erhvervsformål.

Høйhus

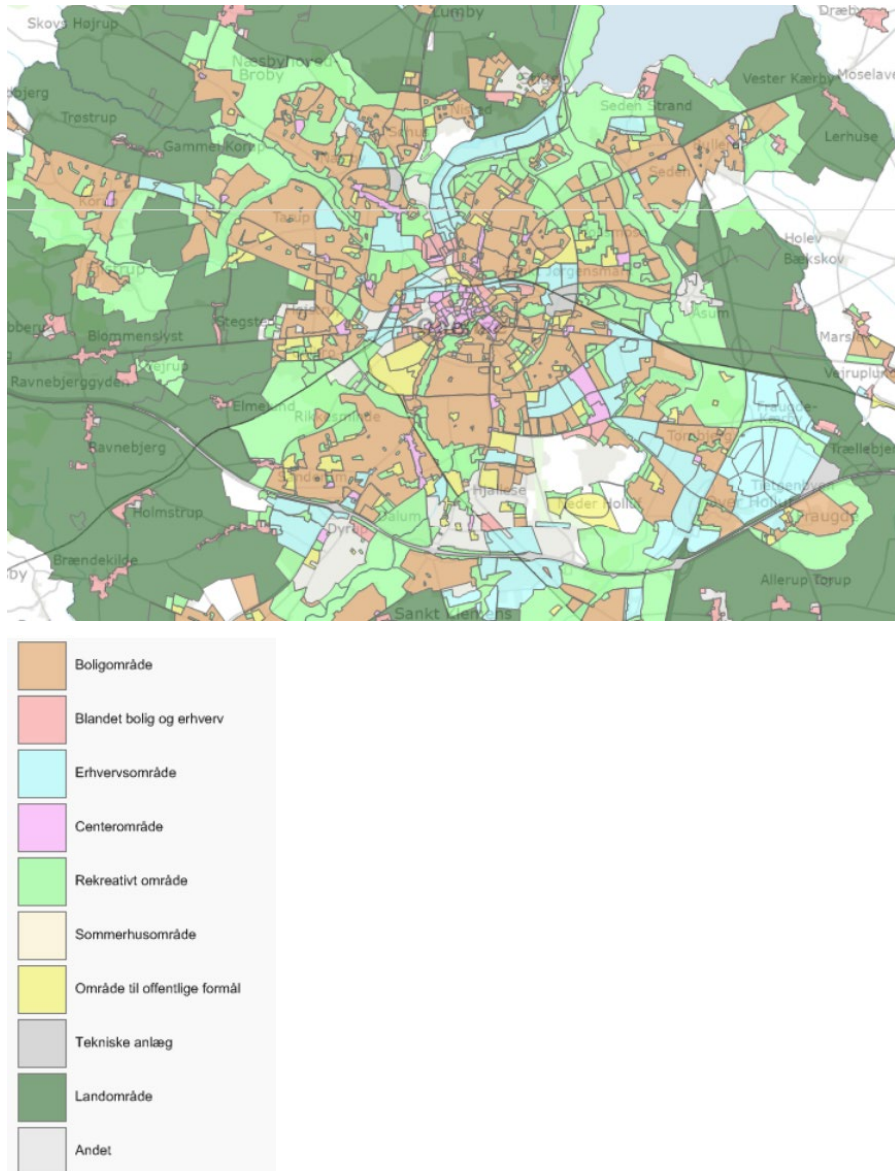
Høй huse skal vurderes i henhold til Høйhuspolitik for Aarhus Kommune. De markante kryds og byområder, hvor høй huse ikke som udgangspunkt afvises, fremgår af kort.

Odense

Hovedprinsippet med byutviklingen er at den skal skje i Odense sentrum og langs en ny bybane og i mindre grad i den sammenhengende by. I tillegg gjelder følgende prinsipper for utbygging:

- Det legges ikke ut nye arealer i landsonen eller i blå-grønnstruktur.
- Etablering av nye områder skal skje i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymessig bebyggelse.
- Byomdannelse kan kun skje i mindre grad i de selvstendige forsteder
- I landsbyene (utenfor kartet) kan det skje et begrenset boligbyggeri innenfor landsbyens begrensinger.

Odense, i likhet med København, deler byen inn i et sett av områdetyper (rammeområder) ut ifra hovedformål og som er kartfestet. Hvert område har spesifikke krav til utnyttelse, høyder og uteareal.



Eks. 1 – Byomdannelsesområder i sentrum

Området er udlagt til Blandet bolig og erhverv

Ny bebyggelse skal opføres i minimum 4 og max 5 etager. Max bebyggelsesprocent 150.

Eks. 2 – Byomdannelsesområder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 8 etager.

Som hovedprincip skal bebyggelse være lavest mod sydvest (mod Toldbodgade og Gammelsø) og højest mod nordøst (mod Promenadebyens 1. etape og Finlandgade).

Max. bebyggelsesprocent 150 for den enkelte ejendom eller flere ejendomme under ét.

Eks. 3 Småhus i byen

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager

Max. bebyggelsesprocent for et ubebygget areal – storparcel – under ét ved ny bebyggelse 30.

4.3 Bokvalitet

København

Boligstørrelser

For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m² i gennemsnit for at imødekomme behovet hos børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl. Den mindste boligstørrelse fastlægges til 50 m².

Århus

Boligsammensætning

Nye, større boligprojekter i eller i tilknytning til eksisterende boligområder skal vurderes for, hvordan projektet kan bidrage til en mere blandet beboersammensætning i bydelen.

Inden for områderne markeret på kort nr. 2.2: Blandende naboskaber skal nye boligprojekter med et samlet bruttoetageareal på mere end 1500 m² etableres med minimum 30 % af boligerne som familieegnede boliger, defineret som en bolig med minimum tre værelser eller minimum 100 m².

I centerområder og stationsnære områder i de gamle forstæder og de fritliggende bysamfund, skal der være særlig opmærksomhed på at tilvejebringe ældreegnede boliger.

I tillegg har flere steder krav til maks husdybde 9-10 meter.

Odense

Dagslys

- *Lysberegninger for dagslys i boliger skal udføres på forlangende.*
- *Bebyggelsen skal så vidt muligt indrettes, således at der er direkte solindfald i boligernes opholdsrum hen over dagen.*
- *Alle boliger skal som udgangspunkt have lysindtag fra minimum to sider.*
- *Udendørs opholdsarealer skal indrettes, så der er sol og gode lysforhold i dagtimerne.*

Udsyn og indblik

- *Ved nybyggeri skal der så vidt muligt tilvejebringes et godt udsyn fra boliger - ved tæt byggeri kan der arbejdes med karnapper, hjørnevinduer eller vinduer, der går til gulv.*
- *Indblik fra nyt byggeri mod eksisterende boligers private, udendørs opholdsarealer skal reduceres ved afværgeforanstaltninger.*

4.4 Uteoppholdsarealer

København

København fastsetter detaljerte tall for hver av områdetypene (se tabell under utnyttelse og høyder).

De bruker ikke her betegnelsen uteoppholdsraeal, men friareal:

Ved opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende skal der sikres friarealer til beboere og brugere. Friarealet udgøres af en bebyggelses ubebyggede grundareal. Det omfatter ubebyggede arealer forbeholdt fodgængere og cykler, men ikke parkerings og tilkørselsarealer for biler. Opholdsarealer på tagterrasser og taghaver kan opfylde krav til friareal i stedet for arealer på terræn.

Friareal = Kommuneplanen definerer friarealet som en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Det vil sige, at friarealet kan indeholde arealer, der ikke ville kunne defineres som opholdsarealer (fx cykelparkering) ifølge bygningsreglementet. Kommuneplanen regulerer også friarealets størrelse.

Udendørs opholdsarealer

Nye boliger skal have adgang til udendørs opholdsarealer, herunder så vidt muligt et areal tilknyttet direkte til boligen som eksempelvis en altan eller terrasse. Udformning og placering af de udendørs opholdsarealer kan ske på innovative måder for at tilpasse byggeriet til eksempelvis begrænsede pladsforhold eller trafikstøj.

I forbindelse med tæt nybyggeri skal der prioriteres sammenhengende friarealer, bl.a. ved at undgå at bebyggelsen lægger beslag på et unødigt stort grundareal.

Større fælles opholdsarealer skal invitere beboere og borgere til at bruge området til aktiviteter og ophold. Det kan for eksempel ske ved grønne elementer, faciliteter til aktiviteter, belysning m.

Århus

Århus har differensierte krav til oppholdsareal. Et bredt spekter av oppholdsarealkrav og krav som er mer områdespesifikke for å legge til rette for ønsket byutvikling.

I sentrum:

Der skal i området etableres udendørs opholdsareal svarende til 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.

Størrelse

I blandede byområder og nye boligområder og i blandede byområder, hvor der etableres nye boliger, skal der udlægges udendørs opholdsareal som minimum svarende til andelen af boligetagearealet angivet i det følgende, med mindre andet er angivet i rammerne for det konkrete areal:

- Midtbyen: 30%.

- Inden for eller langs ydersiden af Ringvejen: 40 %, med mindre boligerne etableres i vækstakserne, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 30 % opholdsareal.
- Uden for Ringvejen: 50 %, med mindre boligerne etableres i vækstakserne, i nye byer, i stationsnære områder eller i tilknytning til centerområder, hvor der er mulighed for 40 % opholdsareal.

De udendørs opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer (altaner/haver som man selv råder over) og fælles opholdsarealer (hvor man har mulighed for at møde sine naboer). De fælles opholdsarealer skal som minimum udgøre:

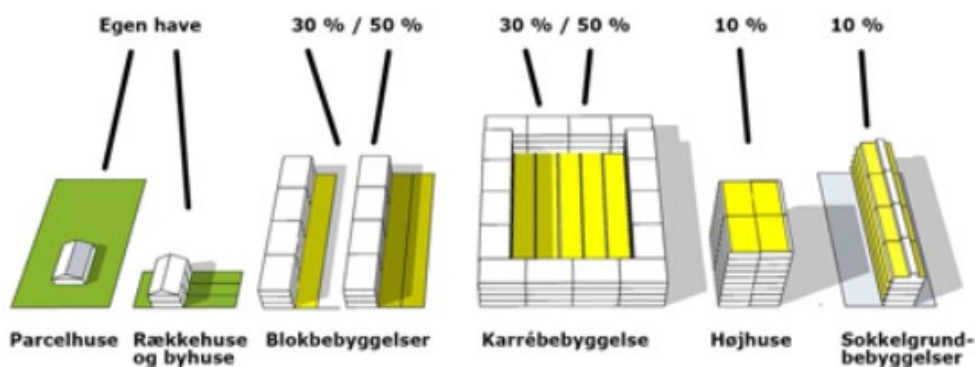
- Åben-lav boligbebyggelse: 5% af områdets areal.
- Tæt-lav boligbebyggelse: 10% af områdets areal.
- Etageboligbebyggelse: 15% af områdets areal.

Kvalitetskrav

- Opholdsarealerne skal være sammenhængende, opholdsegnete arealer med rekreativ karakter.
- Opholdsarealerne skal udformes, så der opnås et varieret og oplevelsesrigt grønt miljø af høj kvalitet og biodiversitet.
- Fælles opholdsarealer og mødesteder skal indrettes, så de giver gode muligheder for ophold og leg for områdets børn, unge, voksne og ældre og samtidig understøtter de lokale fællesskaber på tværs af alder.
- Parkeringskældre skal etableres, så opholdsarealer på kælderen kan beplantes med en variation af træer, buske og græs.

Odense

Odense definerer ulike bebyggelsesstrukturer og setter specifikke krav til hver af disse:



Parcelhuse, rækkehuse og byhuse

Disse typer bebyggelse skal have egne haver.

Der stilles også krav om mindste grundstørrelse i lokalplanen.

Blokbebyggelser og karrébebyggelse

I den udvidede bymidte, hvor byen fortættes, skal mindst 30% af boligetagearealet og mindst 10% af erhvervsetagearealet udlægges til opholdsareal. Herudover skal der etableres altaner, tagterasser og/eller taghaver.

I øvrige byområder skal udlægges 50% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet til opholdsarealer. Heraf kan fratrækkes arealer til altaner og taghaver, dog højst 25%.

Højhuse og sokkelgrundbebyggelser

I højhusbebyggelser skal mindst 10% af boligetagearealet og erhvervsetagearealet etableres som opholdsareal, enten på terræn og/eller i form af taghaver, terrasser eller indeliggende altaner med læ.

I bebyggelser som etableres på sokkelgrunde, for eksempel ud mod et offentligt byrum, skal mindst 10% af bolig- og erhvervsetagearealet etableres som udendørs opholdsareal for eksempel i form af altaner, terrasser eller taghaver.

5. SAMMENLIGNING AV RETNINGSLINJER–SVENSKE BYER

En sammenstilling av retningslinjer for Stockholm og Malmø på kommuneplannivå. Studien tar for seg retningslinjer for tetthet, bomiljø og -kvalitet i tillegg til utearealer, som er de mest aktuelle tema for vårt arbeid med regional plan for Jæren.

5.1 Oppsummering

I Sverige har kommunen planmonopol, som gir kommunen god kontroll og styring på alle plannivå. Overordnet plan er et dokument som skal vise politisk vilje og gi et strategisk grunnlag for videre planlegging, men er ikke politisk bindende. Det er i planen oppgitt retningslinjer for videre planlegging, men det følger ikke bestemmelser til planen slik som i Norge. I begge byer er det et eget dokument som beskriver Arkitekturstrategi.

Det finnes ikke kvantitative krav til høyder, utnyttelse og andel uteoppholdsareal på overordnet plan, men dette blir satt på område- og detaljplannivå. I Stockholm er det oppgitt planretningslinjer for videre planlegging, mens i Malmø er disse angitt som strategier.

Sverige er derfor ikke direkte sammenlignbart til det systemet, og krav som det ønskes å sette for Jæren. Vi oppsummerer likevel de formuleringer fra overordnet plan som oppfattes mest relevante, siden det kan ha relevans for nye kvalitetskrav i regional plan for Jæren.

5.2 Utnyttelse og høyder

Stockholm

Det er ikke oppgitt kvantifiserte krav til tetthet i overordnet plan for Stockholm. Det er likevel et overordnet mål om å utvikle en tett by, da den tette byen fremheves å ha mange fordeler for vår tids utfordringer og behov:

Då är det viktigt att vi gör rätt från början, och vi ser att den täta staden har många fördelar. Dels blir staden mer levande om den byggs för korta avstånd med levande bottenvåningar, dels blir den mer klimatsmart. Den täta staden kräver helt enkelt mindre energiåtgång och färre resor.

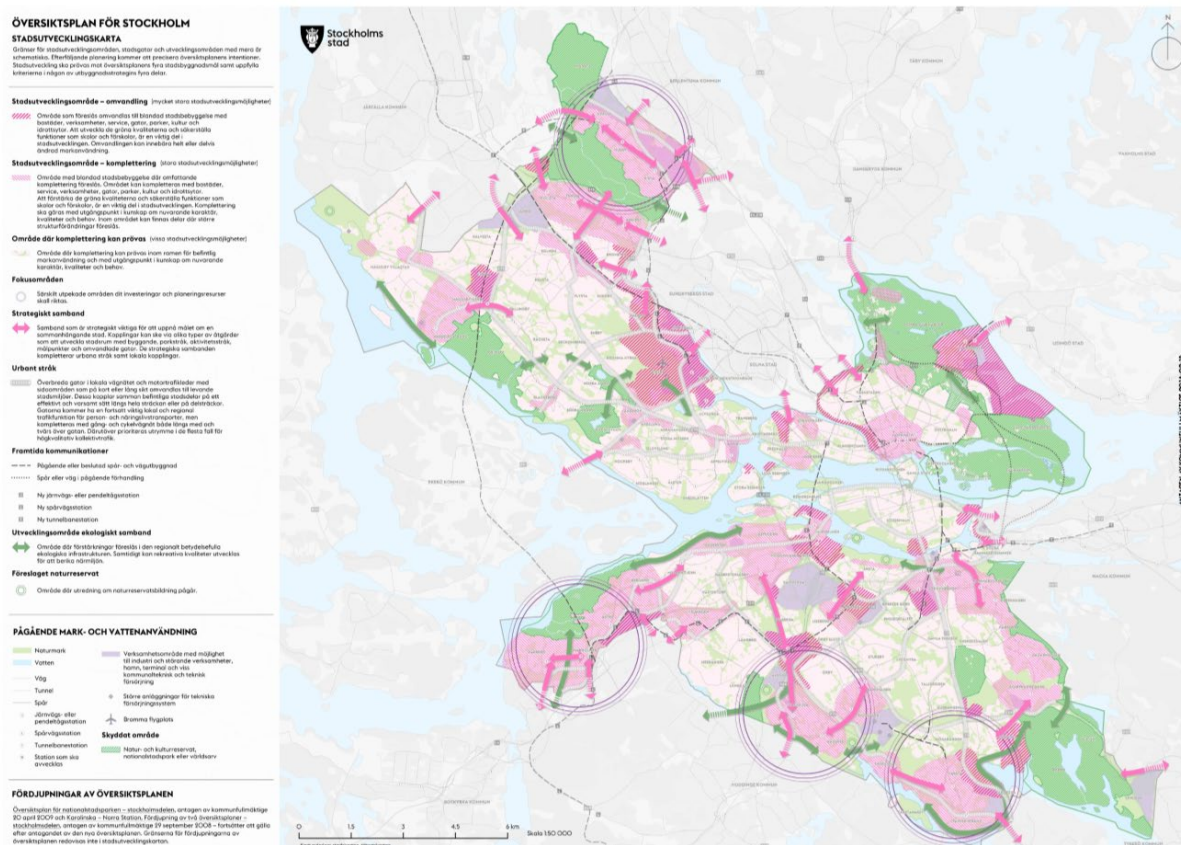
Overordnet plan angir antall boliger som er behov innenfor planens periode, og fordeler dette antallet på ulike bydeler på bakgrunn av en overordnet byutviklingsstrategi. Planen deler byen inn i 14 bydeler, og planen beskriver et potensial og utfordringer for hver enkel bydel, områdeprogram.

Inom områdesplaneringen identifieras utvecklingsmöjligheter i stadens alla delar och staden kan arbeta proaktivt för att tillvarata den lokala utvecklingspotentialen. Med den helhetssyn som möjliggörs i områdesplaneringen kan staden säkerställa behov av bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. I områdesplaneringen ska det finnas en övergripande idé om gestaltning och utformning för att åstadkomma urbana miljöer och offentliga rum baserat på kunskap om ett områdes förutsättningar och identitet. Områdesplaneringen möjliggör ett brett samarbete inom staden, där olika perspektiv blir tidigt belysta och där berörda nämnder och bolagsstyrelser kan samordna sin planering. Utvecklade arbetssätt och verktyg för att omhänderta barnperspektivet, social hållbarhet och jämställdhet är viktiga delar i områdesplaneringen. Områdesplaneringen skapar därmed en viktig grund för en socialt värdeskapande stadsutveckling. Bland annat är det i områdesplaneringen som de lokala behoven, beskrivna i stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, kan tas om hand.

Det er videre oppgitt strategier for hvordan det skal fortettes:

Stadsutvecklingens möjligheter

- Stadsutvecklingsområden – omvandling
I översiktsplanen identifieras områden som kan omvandlas till blandad stadsbebyggelse. I centrala tidigare verksamhets- och hamnområden finns mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter.
- Stadsutvecklingsområden – komplettering
I översiktsplanen identifieras även stadsutvecklingsområden där dagens befintliga stadsdelar kan förtäta. Det är områden som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum.
- Områden där komplettering kan prövas
Kompletteringsmöjligheter finns även i de delar av staden som inte pekats ut som stadsutvecklingsområden. Det kan handla om att förbättra stadsmiljön, tillföra nya bostadstyper, bygga en skola eller förstärka lokala centrum. Utvecklingsmöjligheter finns även i stadens villastadsdelar, där tätheten framför allt kan ökas i kollektivtrafiknära lägen, men även längs med centrala stråk
- Stärkta samband
På stadsutvecklingskartan preciseras ett antal strategiska samband som är särskilt viktiga för att skapa en mer sammanhållen stad. Dessa markeras som rosa pilar, men även som gator markerade som urbana stråk. Stadsutvecklingskartan redovisar ekologiska samband (gröna pilar) som ska stärkas och även fysiska barriärer som kan överbryggas med bebyggelse eller andra insatser för att stärka de sociala kopplingarna mellan stadens olika delar (rosa pilar). På sikt kan även större trafikleder utvecklas för att koppla samman staden och minska barriärer.

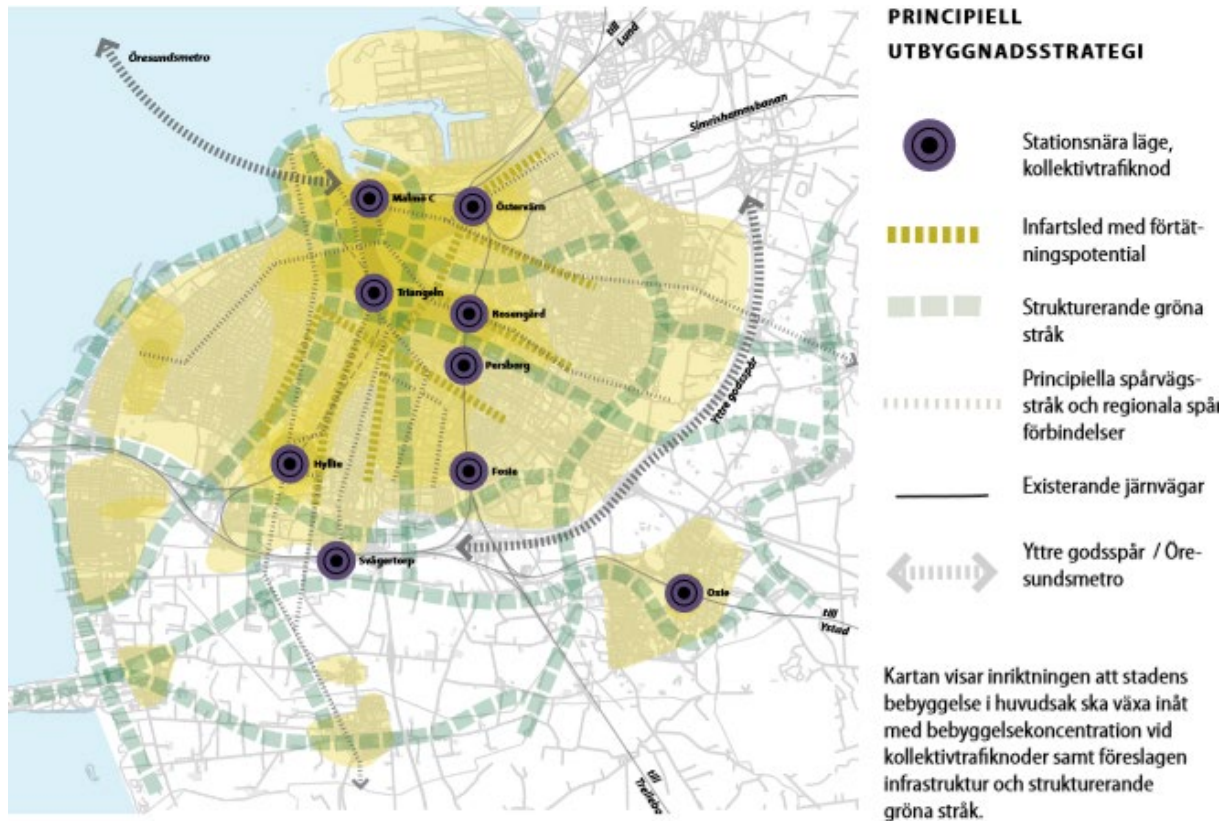


Stadsuteclingskarta for Stockholm

Malmö

Täthet

I Översiktsplan för Malmö stad anges att täthet innebär ett effektivt markutnyttjande där marken nyttjas så att fler människor kan bo, arbeta och mötas på samma yta. Den täta staden ger närhet och synergieffekter, bl.a. ges staden en rumslig organisation som främjar möten mellan människor, som bidrar till att minska Malmös miljöbelastning och som ökar attraktiviteten. Att Malmö också ska vara en stad som är nära innebär att Malmö ska vara en stad där det finns en närhet till samhällsservice av olika slag och att all planering ska sträva efter att lokalisera offentlig service, handel och annan utåtriktad verksamhet nära bostäder. I den täta staden skall ett effektivt markutnyttjande åstadkommas i alla omvandlings- och utbyggnadsområden så att flera olika funktioner i form av bl.a. bostäder, parker, handel, samhällsservice kan ta plats och en intensitet uppnås. Vidare skall en variation av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas. Samtidigt är täthet ett svårfångat begrepp och i stor utsträckning råder det olika uppfattning kring vad begreppet som sådant innefattar, men också kring vad det egentligen är som utgör en tät stad. En stor del av komplexiteten med täthetsbegreppet ligger således i att den individuella uppfattningen av vad som är tätt kan skilja sig från täthet i rent tekniska termer.



Utviklingsstrategi for Malmø.

STRATEGIER FÖR PRIORITERINGAR

- Projekt inom existerande stadsstruktur ska prioriteras – under förutsättning att de kan generera ett tillräckligt stort tillskott av bostäder i förhållande till de resurser som krävs för planerings- och genomförandeprocesser.
- Pågående utbyggnadsområden ska fullföljas.
- Samlat geografiskt fokus ska eftersträvas.
- Mark för olika typer av ändamål ska kunna erbjudas.
- Balans mellan områden med olika socio-ekonomiska förutsättningar ska eftersträvas.
- Balans ska uppnås mellan områden som kan ge nettointäkter och sådana medför höga investeringskostnader.
- Utbyggnadsprojekt som bidrar till att bryta fysiska och mentala barriärer ska prioriteras.
- Utbyggnad ska i första hand ske med närhet till god kollektivtrafikförsörjning.
- Samordning ska ske med utbyggnad av erforderlig samhällsservice.
- Tillgång till parker och rekreatiomsområden ska beaktas vid prioritering.
- Möjlighet till flexibilitet inför oförutsedda behov ska finnas.

Tät stad

STRATEGIER

- I omvandlings- och utbyggnadsområden ska ett yteffektivt markutnyttjande alltid åstadkommas och flera olika funktioner ges plats så att intensitet och närhet uppnås. Samutnyttjande av mark ska alltid eftersträvas så att exempelvis gatubredder kan

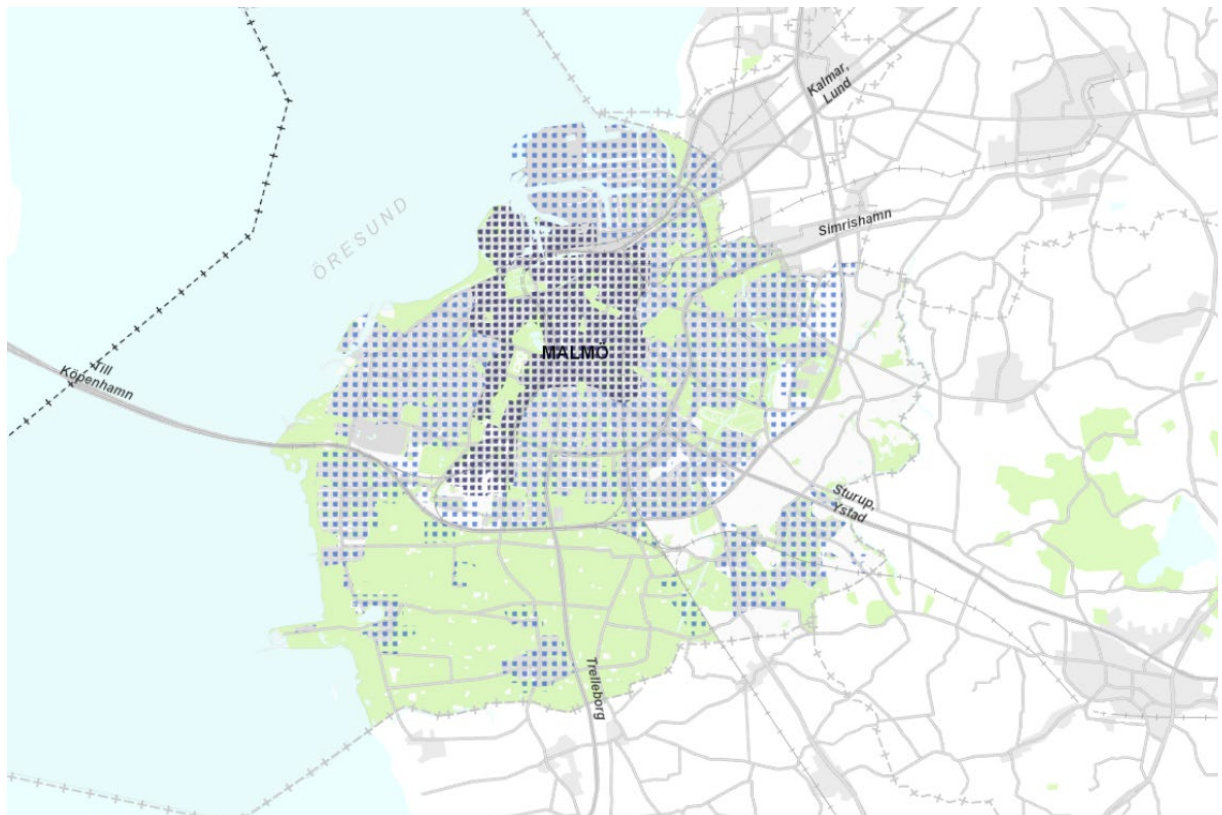
minimeras. Nya sätt att lösa anläggning och placering av infrastruktur och grönska ska provas.

- Den existerande staden ska kompletteras och bebyggas tätare, särskilt vid stationsnära lägen och längs kollektivtrafikstråk. Fysiska och mentala barriärer ska byggas bort och staden ska läkas samman, till exempel genom att omvandla vissa infartsleder till stadshuvudgator. Medborgardialog ska initieras i tidiga skeden vid förändring av den existerande staden.
- Staden ska byggas med en så stor blandning av funktioner som möjligt. Inom blandad stadsbebyggelse ska bostäder, parker, handel, samhällsservice, fritidsverksamhet, kultur, kontor och andra verksamheter som inte är omgivningsstörande rymmas. Variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas.
- I existerande verksamhetsområden som är lågt exploaterade med stora markparkeringar och expansionsytor ska tätare bebyggelse möjliggöras.

Stadens arkitektur och gestaltning

STRATEGIER

- Höga hus ska placeras strategiskt i stadsmiljön utifrån platsens förutsättningar och kunna fungera som markörer för platser och stadsdelar. Höga hus blir visuellt framträdande i stadsmiljön och ska därför utformas med särskilt höga kvalitet i den arkitektoniska gestaltningen.



Kart som viser bebyggelsestetthet i Malmø.

5.3 Bokvalitet

Stockholm

Bostadsförsörjning

Planeringsinriktninger

- Planeringen for bostäder till personer med särskilda behov ska säkerställas i enlighet med stadens riktlinjer for bostadsförsörjningen.
- Staden ska driva på utvecklingen mot ett mer effektivt byggande av bostäder med god kvalitet. Nya metoder prövas så att det byggs bostäder som fler har möjlighet att efterfråga.
- Staden ska verka för en mångfald av aktörer som stimulerar konkurrensen på byggmarknaden för att sänka produktionskostnaderna, skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader och främja en variationsrik stadsmiljö.
- Staden ska verka för att tillgodose ett varierat utbud av bostäder, upplåtelseformer och hustyper i hela Stockholm.

Malmö

Jämlikhet och jämställdhet

STRATEGIER

- Ett varierat utbud av bostadstyper ska eftersträvas i alla stadsdelar för att uppnå en mer jämlik bostadsmarknad. Trångboddhet ska motverkas och metoder för att få ner boendekostnader ska testas och utvärderas. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med i arbetet för att ge tillgång för alla till bostäder som är tillräckligt stora och av godtagbar standard i en bra livsmiljö med grundläggande samhällsservice i närheten.

5.4 Uteoppholdsarealer

Stockholm

En socialt sammanhållen stad

Planeringsinriktninger

- Trygga och integrationsskapande mötesplatser och stråk ska prioriteras där barriäreffekter i den byggda miljön hindrar möten mellan människor och rörelser mellom stadsdelar, särskilt mellom områden som har invånare med olika bakgrund og forutsättningar.
- Stadsutveckling ska främja utvecklingen av välgestaltade og innehållsrika mötesplatser. Offentliga rum ska planeras så att de kan samutnyttjas og vara flexibla för olika användningar.

Grön og vattennära stad

Planeringsinriktninger

- En livskraftig grön infrastruktur og blåstruktur med rik biologisk mångfald ska upprätthållas og stärkas. Funktioner med regional betydelse för den biologiska mångfalden ska särskilt beaktas.

- Utvecklingen av urbana ekosystemtjänster ska integreras i stadsbyggandet. Möjligheter till mångfunktionella ytor ska tas tillvara.

STADSTYP (ung. exploaterigstal)	Landfria/inv (privat och off.)	Privat fria (gård/tomt)	Off. fria inom 200 meter	Off. fria inom 500 meter	Off fria inom 1-2 km
Smågårdskvarter (1,5-3)	30 kvm/inv	20 kvm/lgh	1 ha	5 ha	30 ha
Storgårdskvarter (1-2)	40 kvm/inv	30 kvm/lgh	1 ha	5 ha	30 ha
Små lamellhus (0,5-1)	60 kvm/inv	40 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	50 ha
Stora lamellhus (1-2)	50 kvm/inv	30 kvm/lgh	1 ha	5 ha	50 ha
Trädgårdsstad (0,5-1)	100 kvm/inv	50 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	70 ha
Villastad (0,1-0,5)	100 kvm/inv	50 kvm/lgh	0,5 ha	3 ha	70 ha

Minimirekommendationer för kvantitativ tillgång på privat och offentlig fria (inom gångavstånd)

Utklipp fra Sociotophandboken: Handboken är ett stöd för stadsplanerare som använder sociotoper med tillhörande arbetsmetoder i sitt arbete.

Malmö

Grön stad

STRATEGIER

- Malmös park-, natur- och vattenmiljöer ska värnas, utökas och deras rekreativa och biologiska kvaliteter förbättras. Stor restriktivitet ska gälla för att ta gröna och blå miljöer i anspråk för andra ändamål. Tillgång till stadens grönbå nätverk ska förbättras genom att förstärka, förlänga och knyta samman strukturerande grönbå huvudstråk och utveckla ett finmaskigt nät av gröna kopplingar.
- Malmös stadsmiljö ska bli grönnare och andelen hårdgjord yta i staden ska minska. Antalet träd ska kraftigt öka, med fokus på stor täckning av trädkronor, särskilt på stadens gator och torg, bland annat genom prioritering framför andra funktioner i gaturummet. Befintliga träd ska värnas, särskilt fullvuxna träd eftersom de har störst positiv effekt på miljö och människor. Kommunen ska verka för mer grönska på kvartersmark.
- Malmö ska ha en mångfald av små och stora parker, naturområden och torg strategiskt placerade och jämnt fördelade. Kvalitet och tillgänglighet till existerande parker ska förbättras. Multifunktionella lösningar som gynnar flera olika ekosystemtjänster ska eftersträvas.
- Nya parker ska lokaliseras integrerande i stadsstrukturen för tillgänglighet och närhet och i första hand placeras som samlande stadsrum där bebyggelsen vänder sin framsida mot parken. Nya parker ska lokaliseras med så liten bullerstörning som möjligt och inte som smala långsträckta områden längs vägar. Framtidens stora parker och naturområden ska dimensioneras och lokaliseras.
- Stadens gröna rum ska planeras för samutnyttjande med utformningar som motverkar konflikter mellan olika användargrupper och intressen i tid och rum.

Platser for møten

STRATEGIER

- Attraktive og trygge møtesplasser av varierende slag skal finnas i alle staden delar. Malmö stad skal verka for at offentlege plasser i stadsrommet inbjuder til møten mellom menneske.
- Stadsdelar utanfor innerstaden med brist på bra møtesplasser, samfunnservice og kommersielle lokaler skal i samband med ny bebyggelse kompletterast med eksempelvis betre offentlege stadsrom, flei arbeidsplasser og kommersielle lokaler.
- Malmö stad skal verka for etablering av informelle ick-kommersielle og foranderlege møtesplasser. En tillatande attityd skal anammas for at fremja gode initiativ for spontane og tilfeldig plasser for aktivitet og møten. Ett aktivt samarbeide mellom kommunen og ideelle organisasjonar, næringsliv og universitet kan gynne nye konsept for møtesplasser.
- Genus- og mangfaldsaspekter skal beaktast ved planering og utforming av nye møtesplasser. Aldres og barns behov skal prioriterast.

Grøne og blå miljøer for rekreasjon og hals

STRATEGIER

- Tilgang til park og naturområden skal øke for at underlette ett aktivt friluftsliv for flei. I befintlig stadsmiljø skal tilgjengligheten til store parker forbettrast gjennom grønne kopplingar. Prioriterade grønblå stråk skal sikrestillas og tilgjengligheten forbettrast. Åtgærder i områden der mange menneske påverkast skal prioriterast.
- Malmöbornas tilgang til rofyllda grønne og blå miljøer skal øke. Befintlege plasser med en god ljudmiljø skal bevarast og bullernivåer i utsatta grønne og blå miljøer skal minske. Nye parker skal ej lokaliserast i bullerutsatta lægen.
- Grønne nærmiljøer ved bostæder, skolor, førskolor, vårdinrætningar skal utformast så at behov tilgodoses for grupper som inte har møyilighet at ta sig længe stræcker, eksempelvis funksjonshindrade, eldre og barn.

6. PRESENTASJON AV UTVALGTE VEILEDERE

I de senere år er det utarbeidet en rekke veiledere. Sist i dokumentet finnes en omfattende litteraturliste. Vi presenterer her et utvalg av veiledere fra Oslo, Akershus, Bergen og København samt enkelte generelle tematiske veiledere.

Oslo og Akershus fylkeskommune

Veileder – Grønn grense, juli 2018.

Mål og hensikt

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører, for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen er resultat av en bred politisk og faglig prosess. Prosessen har vist at veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom stat, fylker og kommuner endrer kurs og samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.

Hensikten med denne veilederen er å følge opp intensjonene i den regionale planen og vise hvordan kommunene kan planlegge for en konsentrert utvikling. Veilederen gir en anvisning til å styre framtidig vekst til de prioriterte vekstområdene ved å definere en GRØNN GRENSE i kommuneplanens arealdel. Dette er en oppgave for kommunene som er satt opp i handlingsprogrammet i den regionale planen (H3).

Sterkere tettsteder med konsentrert utbygging

Konsentrert utbygging styrker tettstedene og gir bedre grunnlag for service og handel. Dermed kan innbyggere få et bedre tjenestetilbud, og flest mulig kan nå daglige aktiviteter innenfor gangavstand, samt ha lett tilgang til det regionale transporttilbudet. Videre vekst, i form av utbygging til bolig-, nærings- og tjenesteformål, bør derfor i stor grad konsentreres i prioriterte vekstområder, i bybåndet og i de regionale byene.

Målet om en konsentrert utbygging skal konkretiseres og synliggjøres i det sentrale styringsdokumentet for arealplanlegging i hver enkelt kommune. Dermed legges et grunnlag for planmessig å utvikle eksisterende utbygde tettstedsområder innenfra, samt begrense videre byspredning. Med en langsiktig GRØNN GRENSE inntegnet på kommuneplankartet oppfyller kommunen retningslinje R8 i den regionale planen.

Ambisjonen i den regionale planen er en kraftig kursendring fra den planlegging som tidligere var rådende. Heretter skal det aller meste av framtidig utbygging planlegges i sentrum og ikke i periferi. I retningslinje R3 får kommunene i oppgave å legge til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I veilederen presenteres fem trinn som kommunene anbefales å gå gjennom for å definere en langsiktig GRØNN GRENSE i sin kommuneplan: (1) Finn analyseområdet. (2) Regn ut hvor mye som nå er utbygd. (3) Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs. (4) Vurder potensialet for videre utbygging. (5) Tegn opp GRØNN GRENSE på kart.

METODIKK

Veileder – Grønn grense

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL
OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Illustrasjon: Veileder - Grønn grense

Oslo og Akershus fylkeskommune

Veileder. Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet

Denne veilederen kan ses på som en fortsettelse av veilederen om avklaring av «grønn grense». Den er skrevet fra et regionalt ståsted og er rettet mot å gi rådgiving for kommunal planlegging. Innfallsvinkelen er «hvordan sikre by- og nærmiljøkvaliteter», og veilederen dreier seg først og fremst det prosessuelle og hvilke tema som bør diskuteres innenfor hvilken ramme. Veilederen overlater kvantifiseringene i hovedsak til det kommunale nivået.

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

Veilederen er tredelt:

1. Den diskuterer bykvalitet; «Slik forstår denne veilederen begrepet bykvalitet» og definerer kvalitetsdimensjonene: Effektiv arealutnyttelse. Flerfunksjonalitet. Sosiale fellesskap. Grønn mobilitet. Natur og lokalt særpreg. Byggenes kvalitet og karakter. Veilederen har en samfunnsfaglig og i mindre grad planfaglig og arkitektfaglig innfallsvinkel. Man er ikke spesielt opptatt av morfologi, arkitektur og bokvalitet.
2. Veilederen gjennomgår 6 steder i Akershus som for å eksemplifisere problemforståelse, utfordringer, og planforslag.
3. Den tredje delen av veilederen gir konkrete råd om «hvordan legge til rette for fortetting med bykvalitet. Hvilke prosesser og virkemidler kan benyttes? Og gir anbefalinger på regionalt nivå, kommunalt nivå og områdenivå.

VEILEDER

FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



Illustrasjon: Veileder – Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet.

Norsk Eiendom

Håndbok i bærekraftig stedsutvikling 2018.

Denne håndboken er utarbeidet på initiativ fra Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse og Grape Architects. Innholdet er kvalitetessikret av fagmiljøer i Asplan Viak, Link Arkitektur og Cowi.

Formålet er å gi eiendomsutviklere innføring og innsikt i temaet bærekraftig stedsutvikling, samt å komme med konkrete tips i arbeidet med utvikling av eiendom. Den tar utgangspunkt i en eiendomsutviklers ønske om å utvikle enkelte tomter innenfor en områderegulering.

Hovedfokus i håndboken

Veien til bærekraftig stedsutvikling er ikke lineær, og det finnes ingen korrekt og magisk oppskrift som løser utfordringer forbundet med temaet. Metode og fokus må tilpasses det konkrete stedet. Bærekraftig stedsutvikling er basert på en bredde av komplekse og tverrfaglige tema, strekker seg over lang tid og kan berøre flere grunneiere. Arbeid med område- og stedsutvikling bør derfor alltid bygge på Bygg21's arbeid med.

10 Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Felles grunnlag og forståelse for kvalitetsprinsippene vil skjerpe fokus for alle parter involvert i utviklingen av et område og gi et felles vokabular som forenkler kommunikasjon og fremmer dialog.

I denne håndboken, har vi valgt å fokusere på tre temaer som dekkes av kvalitetsprinsipp 1, og som ansees som viktige tema som både utvikler og kommune bør adressere særskilt. Disse sikrer at den sosiale dimensjonen får plass i tillegg til miljø og økonomi (4 og 5 i illustrasjonen). Kombineres dette med en god dialog som inngang til å utvikle forslag til en stedsutvikling, vil sjansene øke for å lykkes med god stedsutvikling for alle interessegrupper.

Dette er tema som vanligvis ikke står høyt i fokus i planprosesser, men som viser seg å være suksessfaktorer for å skape felles eierskap for og ansvar til et prosjekt. Tanken er at avklaringer og felles målsettinger for et prosjekt rundt disse temaene bør løftes så tidlig som mulig. Dette vil igjen gi økt evne til å tåle 'støy' og diskusjon i en tidlig fase og resultere i felles og bred forankring mellom alle involverte parter. Viljen til å investere tid og penger i en tidlig fase vil gi uttelling i form av en mer forutsigbar og effektiv planleggingsprosess.



HÅNDBOK OK FOR R BÆR E K R A F T I G S T E D S U T V I K L I N G



G.

Illustrasjon: Håndbok i bærekraftig stedsutvikling

Oslo kommune

Arkitekturpolitikk. En bærekraftig by det er godt å leve i, 28. mars 2019.

Oslo som by og hovedstad har en sterk egenart og identitet som er knyttet til byens landskap, de bygde omgivelsene og naturens rolle i byen. Oslos særpreg består av byens historiske og naturøkologiske kvaliteter, unike byområder og enkeltbygg. Framover skal Oslos utfordringer knyttet til vekst og klima løses, og Oslo skal være et godt sted å leve i for alle. Det er et premiss for byrådet at byens vekst skal gjøre Oslo til en enda bedre by for enda flere, enn det den er i dag.

Arkitekturpolitikken for Oslo er forankret i byrådets overordnede mål om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Arkitekturpolitikken skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levekår og oppvekstforhold for alle.

Arkitekturpolitikken skal fungere som beslutningsgrunnlag for prioritering og oppfølging av arkitekturpolitiske innsatsområder og mål. I tillegg skal arkitekturpolitikken være et verktøy som kan brukes i dialog med byggherrer, arkitekter og planleggere, samt offentlige etater, eiendomsforvaltere og befolkningen for øvrig.

Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås.

Visjon

Oslos arkitektur skal bidra til en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Vi skal legge til rette for en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med nyskapende, utfordrende og utprøvende byggeprosjekter. Vi skal gjennom det vi bygger, sikre bedre levekår og økt livskvalitet for både innbyggere og besøkende. Dette skal vi gjøre samtidig som vi sikrer arkitektonisk og økologisk kvalitet, og et godt samspill med byens egenart.

Arkitekturpolitikken skal bidra til dette gjennom fire innsatsområder:

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

Forslag til oppfølging av arkitekturpolitikken

Til målene som følger innsatsområdene er det også forslag til oppfølging for arkitekturpolitikken. Disse støtter opp om målene og gir retning for hvordan vi sammen som kommune, utbygger eller privat aktør kan bidra til å konkretisere arkitekturpolitikken. Arkitekturpolitikken inkluderer også et vedlegg som omhandler hvordan kvalitet i bomiljøet kan oppnås, «Kvalitetsprogram for godt bomiljø i Oslo». Kvalitetsprogrammet skal være et hjelpemiddel for å heve nivået på kvalitet i bred forstand for boligbyggingen og vise hvordan vi kan tilrettelegge for en menneskevennlig og klimavennlig by.

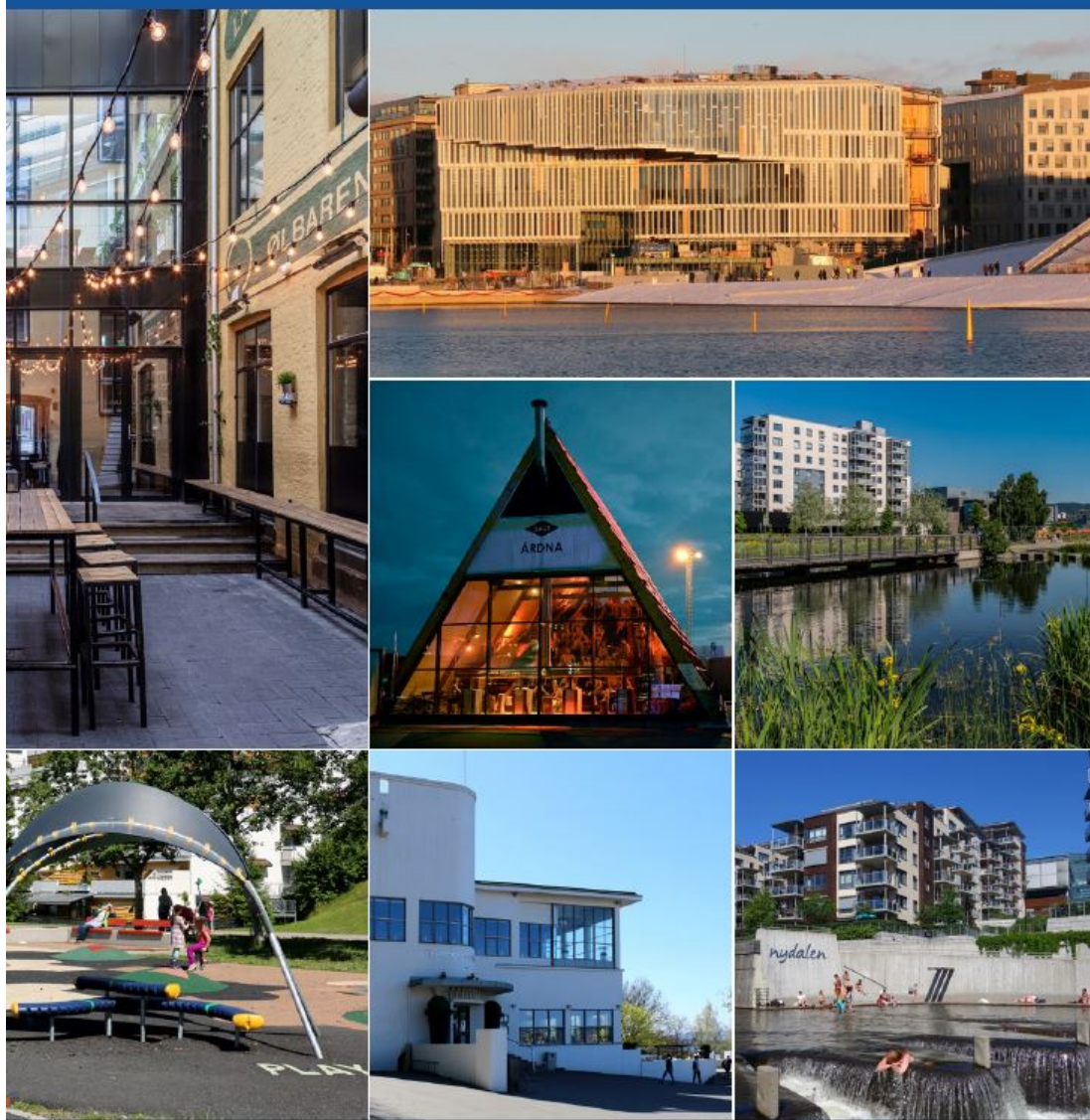


Oslo kommune
Byrådet

Utkast
28. mars 2019

Arkitekturpolitikk for Oslo

En bærekraftig by det er godt å leve i



Illustrasjon: Arkitekturpolitikk for Oslo, Oslo kommune

Oslo kommune

Stedsanalyser, Veileder for plan- og byggesaker, januar 2015.

Hensikt

Plan- og bygningsetaten utarbeider stedsanalyser ved behandling av alle innsendte regulerings-planer. Det primære målet er å sikre god sammenheng mellom byens overordnede romlige strukturer og enkeltprosjektene, og stedsanalysen utgjør grunnlaget for dialogen med forslags-stillere om handlingsrommet for enkeltprosjektene.

Hensikten med denne veilederen er å etablere en hensiktsmessig begrepsbruk og en praktisk og systematisk fremgangsmåte for å gjennomføre og dokumentere stedsanalyser med konkrete anbefalinger for enkeltprosjekter. Veilederen skal også inspirere til faglig fordypning og drøfting.

Veilederen er primært utarbeidet for bruk i Plan- og bygningsetaten, men den vil også være tilgjengelig for andre interesserte.

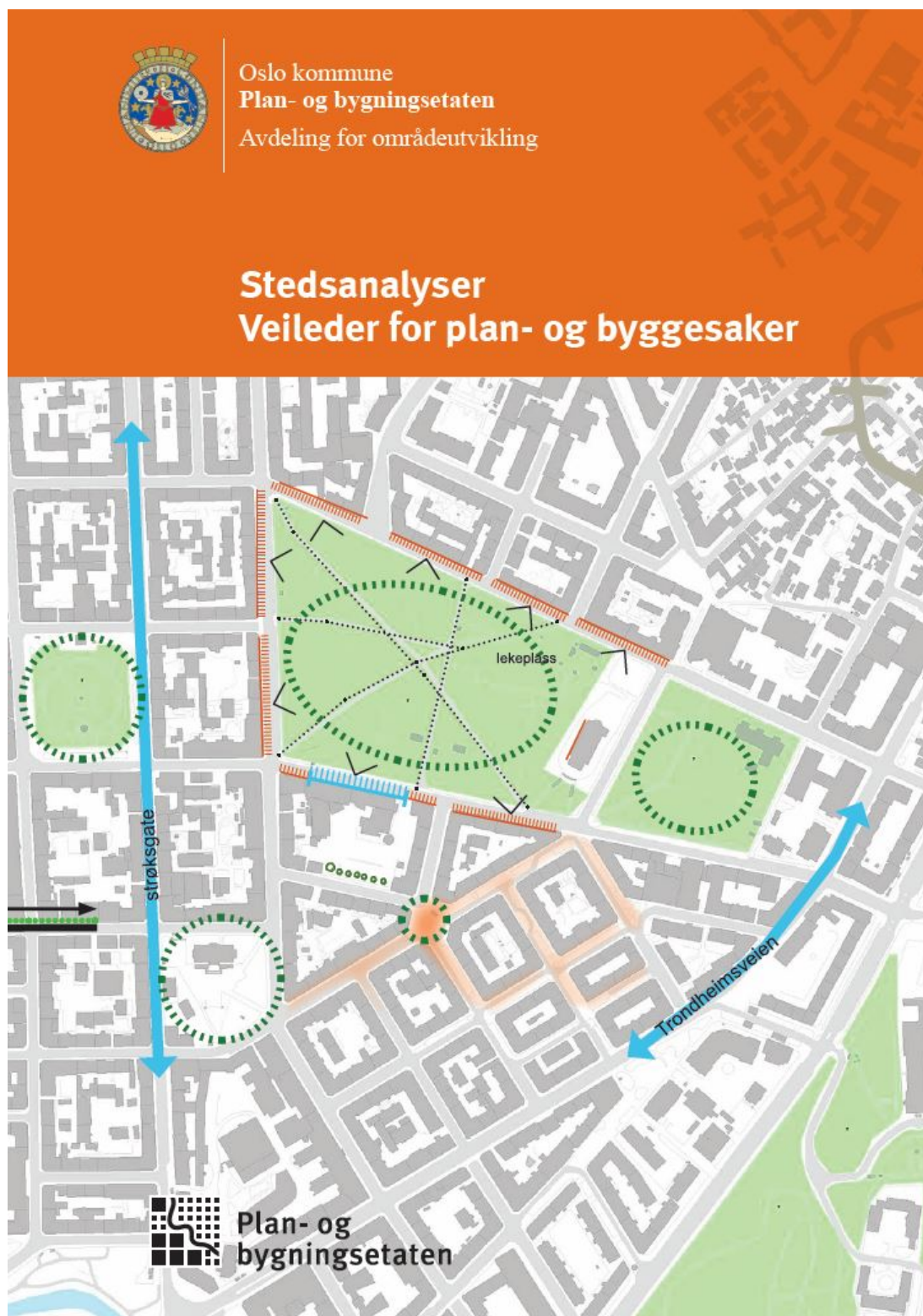
Bakgrunn

I 2014 ble behandlingsprosedyrene for innsendte planer endret for å oppnå redusert behandlingstid og bedre tilrettelegging for dialog i behandlingsprosessen. Endringen medfører blant annet at det skal utarbeides stedsanalyser for innsendte forslag. Analysen skal legges til grunn for saksbehandlingen og for dialogen mellom forslagstiller og etaten. Når forslagstiller ber om oppstartsmøte for et nytt planforslag, skal det foreligge en konseptskisse og stedsanalyse for planforslaget. Til oppstartsmøtet skal Plan- og bygningsetaten selv utarbeide en stedsanalyse med etatens føringer for planen.

For Plan- og bygningsetaten er stedsanalysens primære mål å sikre bedre fysiske sammen-henger mellom byens overordnede romlige struktur og enkeltprosjekter. Stedsanalysen er avgrenset til analysen av romlig form og sammenheng mellom fysiske elementer og strukturer. Stedsanalysen skal undersøke stedets egenskaper og egenart og mulighetsrommet for den aktuelle plansak.

Behovet for stedsanalyser som vurderingsgrunnlag for enkeltplaner forsterkes av pågående transformasjon og fortetting av byggesonen. Enkeltprosjekter som fremmes med mangelfull vurdering av omkringliggende områder kan skape ineffektiv arealbruk, mistilpasninger og urealistiske forventninger som fører til unødige og tidkrevende planprosesser. Det er derfor behov for et hensiktsmessig verktøy som grunnlag for dialog og forventningsavklaring tidlig i behandlingsprosessen.

Veilederen er utarbeidet med støtte i metoder som er kjent i fagmiljøet. Plan- og bygningsetaten har imidlertid lagt vekt på å finne en praktisk og systematisk fremgangsmåte for bruk av steds-analyser i saksbehandlingen. Den tar hensyn til at stedsanalysen skal foreligge i innledende fase av planarbeidet, utarbeides innen fastsatte frister og munne ut i konkrete prosjekttrettede anbefalinger.



Illustrasjon: Stedsanalyser, Veileder for plan- og byggesaker, Oslo kommune

Oslo kommune

Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struk-tur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet igjennom-føring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosi-alt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvik-ling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private ut-byggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

Bestemmelser og retningslinjer

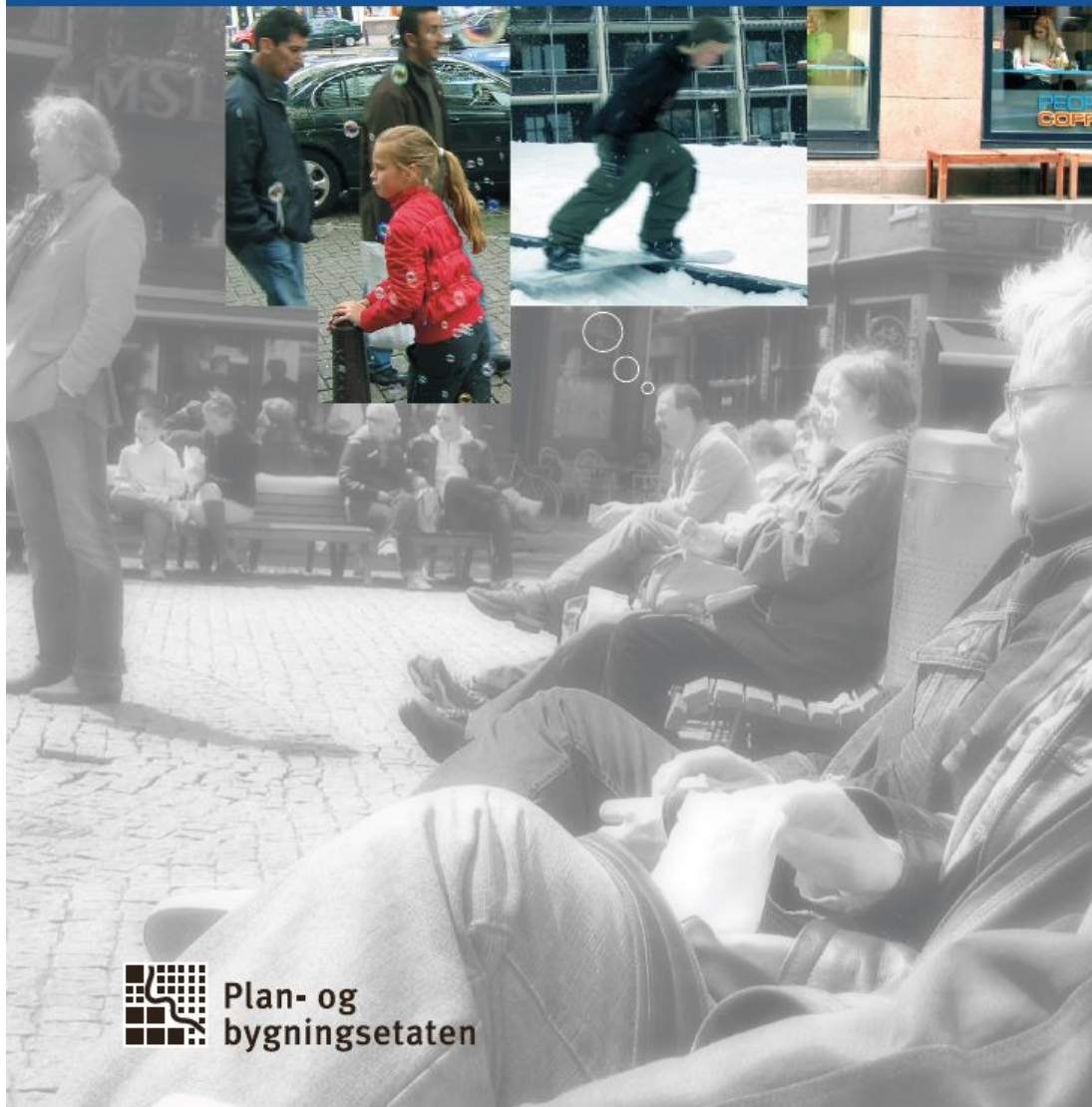
Planen angir minste samlet areal for torg og møteplasser til 5% av tiltakets BRA. Planen gir også føringer for arealstørrelser og kvalitet på arealene.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og
bygningsetaten

Illustrasjon: KDP Torg og møteplasser, Oslo kommune

Oslo kommune

Utearealnormer,

Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygg i Oslo, revidert mai 2018.

Formålet med normen

Formålet med normen er å sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekter i Oslo. Normen er utarbeidet i tråd med Rikspolitiske retningslinjer, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08, for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

Oslo kommune ønsker utvikling av byområder hvor folk opplever det som attraktivt å bli boende i alle livets faser, inkl. i barnefamiliefasen. Befolkningssammensetning er ikke statisk, og det er derfor viktig at utearealnormene er robuste nok til å håndtere variasjoner i befolkningssammensetning i de ulike områder og over tid. Dersom det å bo i by er å anse som den mest bærekraftige boformen må byene gjøres attraktive for «alle». Gode oppvekstvilkår og utearealer for barn vil bidra til en variert og bærekraftig byutvikling for alle og motvirke byspredning.

Kvaliteten i boligfortetting er avhengig av at uteromskvalitetene etableres samtidig med nybygg. Utearealkvaliteter er knyttet til prosjektutforming og komposisjon av bygningsvolum og uterom i det enkelte boligprosjektet. Premisser for kvaliteter i utearealer legges tidlig i planleggingen. Det er vanskelig å sikre sol, lys og arealstørrelser etter at boligprosjektet er ferdig prosjektert. Derfor kan rammer og normer fra det offentlige side bidra til at utearealkvaliteter hensyntas tidlig i planleggingen fra forslagsstillers side, og sikre at dette blir sentrale kvaliteter i framtidens boligprosjekter i Oslo. Normen bidrar også til å tydeliggjøre hvilke kvaliteter kommunen ønsker å oppnå, og bidrar derfor til økt forutsigbarhet i samspillet mellom kommunen og utbyggere i saksbehandlingen.

Planen er ikke politisk vedtatt og brukes som et veiledende dokument av Plan- og bygningsetaten i plan- og byggesaker.

Normens oppbygging

Normen er bygget opp i 6 deler:

1. Områdetyper
2. Arealnorm
 - størrelse på felles uteareal i forhold til boligareal m² BRA (MFUA)
 - fordeling av felles areal på terreng/lokk og på tak
 - minste samlet areal for aktiviteter og lek (SFUA)
3. Rommelighetsnorm
 - avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal
 - % solbelyst areal i ulike områdetypene
4. Utformingsnorm
 - ulike utformingskriterier for å sikre kvalitet og differensiering i bruk av arealene
5. Vurderingskriterier ved avvik fra normen
 - det kan vurderes avvik der det er høye bevaringsverdier eller der bebyggelsesstrukturer er førende for plassering av ny bebyggelse
6. Dokumentasjonskrav
 - det skal i hver sak dokumenteres hvordan utearealnormens ulike deler er oppfylt



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Revidert mai 2018

Utearealnormer

Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i Oslo



Plan- og
bygningsetaten

Illustrasjon: Utearealnormer, Oslo kommune

Oslo kommune

Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, juni 2018.

Blågrønn faktor

Byens blågrønne strukturer skal videreutvikles og forbedre byens evne til å ivareta nedbør, overvann og naturmangfold og tilrettelegge uteareal for et rekreativt byliv med renere luft og redusert støy.

Normen for blågrønn faktor i Oslo gjelder for arealplaner og byggesaker med nye boliger i byggesonen i Oslo kommune. Så lenge boliger inngår gjelder normen også for bebyggelse med blandet formål. Kommunen arbeider videre med sikte på å utvide normen med andre typer arealformål.

Oslo-metodikken for utregning av blågrønn faktor er en modifisert utgave av en tidligere versjon i regi av prosjektet Framtidens byer, som igjen bygget på utenlandske erfaringer. Metoden består av å regne ut faktortall for ulike typer planlagte blå og grønne tiltak i et byggeprosjekt. De aktuelle tiltakene fremgår av et eget regneark som inngår i normen. Summen av faktortall fra hvert enkelt tiltak delt på tomtens areal gir Total blågrønn faktor (total BGF) for prosjektet, og normen inneholder minimumsnormtall for total BGF.

Formelen:

$$\frac{\sum \text{Tiltakene i regnearket}}{\text{Tomteareal}} = \text{Total BGF}$$

Normen skiller mellom prosjekter i tett by og åpen by. Metoden forutsetter bruk av et regneark som inneholder de viktigste tiltakene for å styrke byens blågrønne struktur. Det kan velges fritt mellom tiltak i dette regnearket forutsatt at det samlede normtall, total BGF, blir tilstrekkelig. I denne forenklete metodikken for Oslo, er antall tiltak redusert ved at enkelte tiltak er tatt ut og andre slått sammen.

Normen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker for boliger eller med innslag av bolig, se retningslinjer om blågrønn faktor til kommuneplanens bestemmelse 4.2 om overvann og 6.2 om vann og vegetasjonskvaliteter. Oppfyllelse av normtallene skal sannsynliggjøres i arealplansaker og dokumenteres i de byggesakene der det kreves utomhusplan. Er det ikke behov for utomhusplan, håndteres byggesaken uten bruk av BGF-norm og etter ordinært regelverk for blant annet håndtering av overvann.

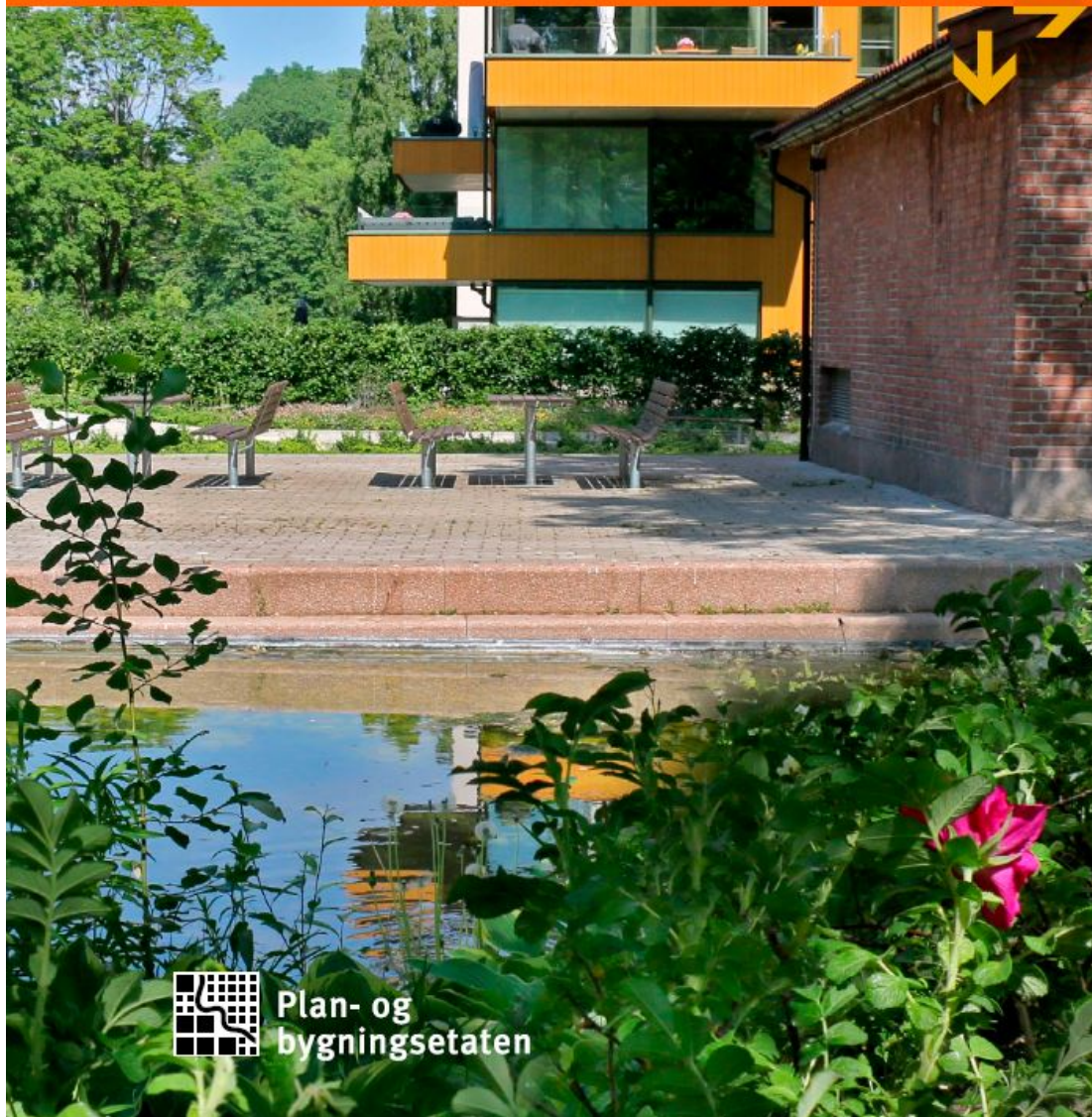
Verktøyet for beregning av blågrønn faktor med veiledning er digitalt tilgjengelig på Oslo kommunes nettsider: Veiledere, normer og skjemaer



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forslag
8. juni 2018

Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo



Illustrasjon: Utearealnormer, Oslo kommune

Bergen kommune

Arkitektur +, Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen, utkast 01.04.2019.

Høsten 2018 fikk Byarkitekten en bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling om en plan for gjennomføring av rulleringen av Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen 2011–2017. Siden det har etaten jobbet målrettet for å skape forståelse for arkitekturens betydning, og hvordan arkitektur er et viktig verktøy for å nå Bergen kommunes overordnede samfunns mål.

Bred medvirkningsprosess

Arkitekturstrategien har vært utarbeidet i en bred medvirkningsprosess med aktører både internt i kommunen og med eksterne aktører innenfor byutvikling. Det har vært avholdt arbeidsmøter med sentrale aktører som skal være med å bruke strategien i praksis. Et eget møte i Bergen arkitektforening ble avholdt med innspill fra arkitektkontorene over temaet "Bergens særpreg og arkitektur".

Hva er god arkitektur?

"Arkitektur +" skal være en felles diskusjonsplattform mellom kommune og utbyggere, og resten av aktørene i byutviklingen. Strategien skal tydeliggjøre hva Bergen kommune mener med "god arkitektur", og retter fokus på arkitekturens virkning.



Illustrasjon: Arkitektur Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen

Bergen kommune

Veileder for innledende byanalyse, november 2018.

Hensikt

I 2018 kom ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, der det innføres mer detaljerte krav til den innledende fasen i planarbeid. Formålet er tidlig å klarlegge premissene for å skape forutsigbare og effektive planprosesser.

Tydelige krav tidlig i prosessen er viktig for å oppnå målet om saksbehandling med god kvalitet. Byrådet la høsten 2017 nytt forslag til kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ut til offentlig ettersyn. Arealdelen innfører stedsanalyse som et virkemiddel for å oppnå god byutvikling. Med krav til en innledende stedsanalyse ønsker Bergen kommune å bidra til bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, samt oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter.

Veilederen skal beskrive en praktisk fremgangsmåte for utarbeidelse av stedsanalyse i en innledende fase i saksbehandlingen. Analysen baserer seg i stor grad på bruk av temakart fremfor mer omfattende beskrivelser.

Bakgrunn til veilederen

Som forarbeid til rullering av kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet en utredning om Bergensk byskikk og byggehøyder. Utredningen beskriver Bergens bykultur og særegne fysiske kvaliteter. "Bergens byskikk og byggehøyder" foreslo stedege byromsanalyse som metode for å få frem de viktigste lokale elementene i landskapet og kulturhistorien.

Byromsanalysen skulle sikre at en sammenhengende byromsstruktur ga premisser for hovedgrepet i alle nye byggetiltak.

Utredningen ble fremmet som prinsippsak (22/17) for bystyret og behandlet i møtet 25.1.2017. Vedtaket inneholdt flere punkt som er lagt til grunn for utforming av forslag til ny kommuneplanens arealdel, blant annet:

- Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg. Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreg som forsterker og videreutvikler stedets profil.

Plan- og bygningsetaten utarbeidet forslag til en veileder for byromsanalyser bestående av fire tema; oversikt over analyseområdet, landskap og historie, kommunikasjon og målpunkt; byromsanbefaling.

I behandlingen av forslaget til ny KPA (KPA 2018), vedtok byrådet å satse på en mer omfattende stedsanalyse fremfor en byromsanalyse. Stedsanalysene skal gjøres mer dekkende for å ivareta helhet i planleggingen. Analysene skal, i tillegg til temaene over, også innbefatte analyse av behov for samfunnsservice (skole, barnehage, kultur og idrett, teknisk infrastruktur), og se hen til eventuelle levekårsutfordringer.



Veileder for innledende stedsanalyse

Plan - og bygningsetaten
november 2018



Illustrasjon: Veileder for innledende byanalyse, Bergen kommune

Bergen kommune

Bopilot, 3 årig forskningsprosjekt, fram til våren 2022.

Innovasjonsprosjekt om alternative boligløsninger

Bergen kommune ble som 8 av 78 søkere plukket ut til å få midler fra Forskningsrådet. Sammen med Trondheim kommune, NTNU og Sintef skal Bergen se på hvordan kommunen kan være en pådriver for alternative boligløsninger.

Bergen og Trondheim kommune står sammen om et innovasjonsprosjekt som skal gjøre kommunene bedre rustet til å påvirke boligutviklingen og dermed bidra til at boliger og boområder i større grad kan være med å løse sosiale utfordringer.

Verdiskapingen ligger i å virkeliggjøre målene nedfelt i kommuneplanenes samfunnsdel knyttet til mangfold, inkludering og bærekraftig hverdagsliv. Når vi kobler kunnskap med forvaltning og politikk sikrer vi de lange linjene for byens utvikling. Derfor er det gledelig at vårt prosjekt har vunnet frem i konkurransen om disse midlene. I Bergen har vi svært gode miljøer på universitetet, høyskolen, NHH og Bergen Arkitektskole. Jeg ser virkelig frem mot å se hva Bergen kommune kan oppnå ved å koble kunnskap og utvikling.

Bygget rundt to pilotprosjekter

Innovasjonsprosjektet er bygget opp rundt to pilotprosjekter: Grønneviken i Bergen og Svartlamon i Trondheim. Begge prosjektene har fokus på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.

Innovasjonen innebærer å styrke kommunens rolle som pådriver for alternative boligløsninger på følgende måter:

- initiere og promotere forbildeprosjekter som både undersøker og viser frem innovative bolig- og gjennomføringsmodeller,
- utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv dialog med boligmarkedet slik at fremtidige boligkjøpere og leietakere i større grad vil kjenne til alternative løsninger og dermed bli i stand til å etterspørre løsninger som støtter opp under de samfunnsmålene som er satt,
- utvikle metoder for samskaping med private boligaktører i prosesser for å etablere nye boligløsninger og etablere nye samarbeidsfora internt i kommunen mellom de ulike avdelingene innen sosial/helse/omsorg/inkludering, teknisk/plan/arkitektur og eiendom/finans og innovasjon.

Grønneviken i Bergen

I Bergen er innovasjonsprosjektet BOPILLOT bygget opp rundt pilotprosjektet Grønneviken. På en kommunal tomt i Grønneviken skal det legges opp til nyskapende løsninger for utvikling av et kompakt og bymessig boligområde med gode fellesareal og fellesskapsløsninger både inne og ute, spesielt med tanke på barnefamilier. Prosjektet legger vekt på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.



Illustrasjon: BOPILLOT er bygget opp rundt utvikling av Grønnevikens, et prosjekt for deling og fellesskapsløsninger på denne kommunale tomten.



Illustrasjon: BOPILLOT illustrasjonsprosjekt

København kommune

Arkitekturpolitikk, København, 2018.

København er kommet på verdenskortet i mange sammenhænge. Som en af de grønneste byer, som verdens bedste cykelby og som en by med enormt høj livskvalitet for borgere og besøgende.

Men København er også en interessant by. Et sammensurium af nyklassicistiske og moderne bygninger, strøg, lommeparker og gamle fæstningsværker. København er en kompakt og blandet by, hvor hvert kvarter har sit eget liv og sit eget særpræg. I det hele taget en sammensat arkitektur til en sammensat by. Og det er det, arkitekturpolitikken her skal understøtte og udvikle. Ikke bare fordi det giver en interessant by, men fordi det også giver en by, der er tilpasset det liv, som den enkelte københavnner går rundt i.

København står overfor nogle store udfordringer i den kommende tid. Befolkningstallet stiger, og vi bliver flere og flere, der skal have glæde af byen og bruge byens sparsomme kvadrat-meter. Samtidig skal vi tilpasse byen til flere og voldsommere skybrud, lige såvel som arbejdet på at gøre København CO2-neutral i 2025 sætter sit præg på byens infrastruktur.

Men vi skal se udfordringerne som muligheder for at skabe gode arkitektoniske løsninger, som styrker kvaliteten af byens bygninger, de grønne områder og andre byrum, der alle er med til at højne livskvaliteten for den enkelte.

Af samme grund hedder vores nye politik "Arkitektur for mennesker". Den afspejler, at vi med denne arkitekturpolitik fortsat vil stræbe efter at skabe en by med bygninger og byrum, der sætter mennesket først ved at tage udgangspunkt i menneskets sanser og de menneskelige behov.

At skabe god arkitektur behøver ikke at betyde, at det skal være dyrt at bygge. Tværtimod kan vi få store fordele, hvis vi tænker os om – både os i kommunen og alle på tegnestuerne og i rådgiverfirmaerne. Vi skal bygge med omtanke for klimaet, for byrummet, men i særdeleshed for den hverdag og det liv, som arkitekturen danner ramme for.

Den nye arkitekturpolitik formulerer i forlængelse af Københavns målsætning om en by med ansvar, liv og kant tre temaer for arkitekturen i København: Ansvarligt designet arkitektur; Arkitektur bygget til københavnnerliv; og Arkitektur, der fortæller. Med andre ord levende og interessant arkitektur, der tager ansvar for sin rolle i byen.

Med denne arkitekturpolitik inviteres bygherrer, borgere og alle aktører i byen til at bidrage til at skabe bygninger og byrum med mennesker i centrum, og dermed bidrage til kvaliteten af det liv, der udfolder sig i byen. Den gode by skabes i fællesskab.



Illustrasjon: Arkitekturpolitikk, København

København kommune

Bynatur i København, strategi 2015–2025, 2015.

Bynaturen udgør en vigtig ressource for København og københavnere. Byens parker, naturområder og træer er med til at gøre vores hovedstad til en fantastisk by at leve i.

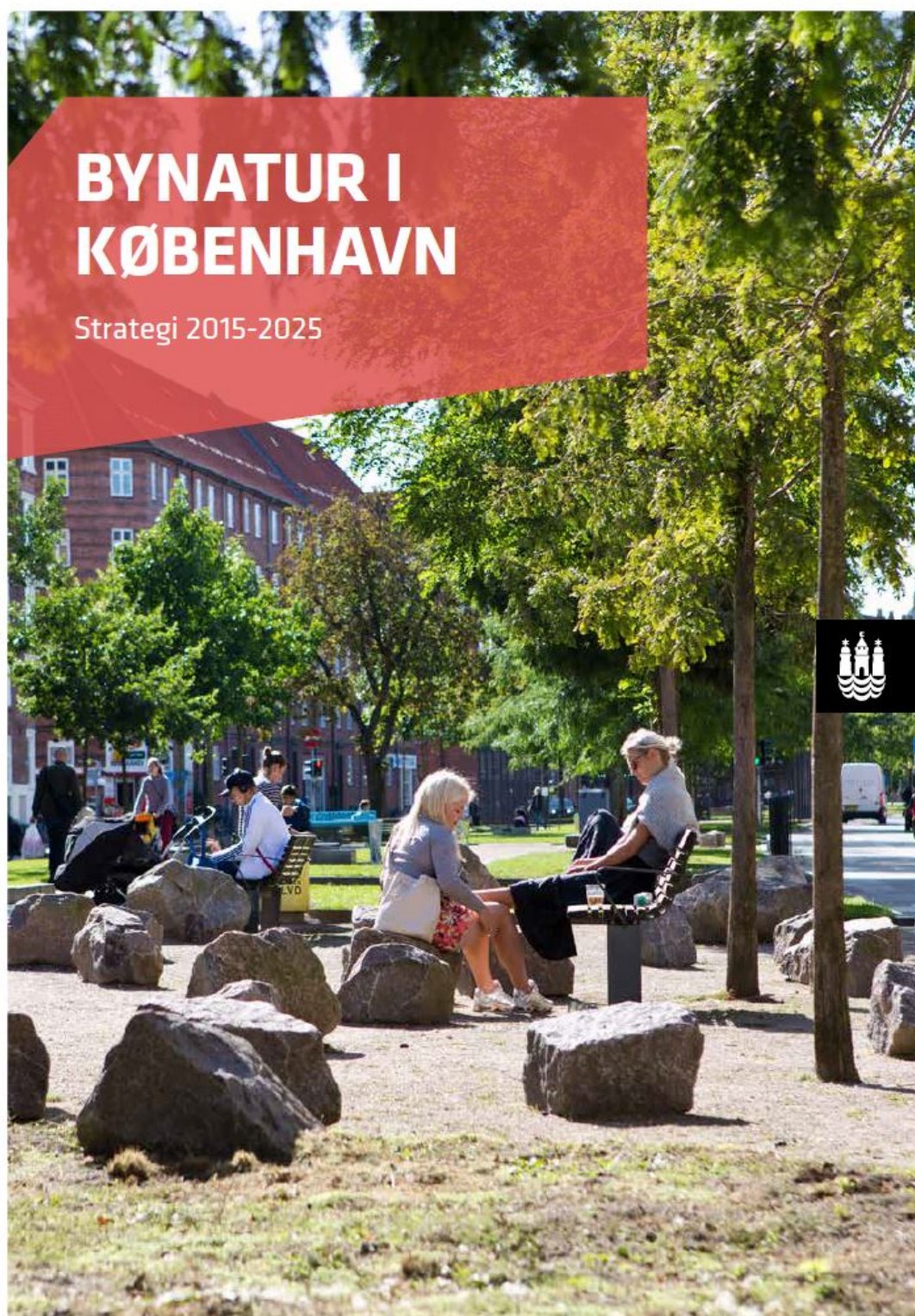
I denne strategi kan du læse mere om, hvordan vi skal blive ved med at udvikle bynaturen i København, men selvfølgelig også hvorfor vi skal gøre det.

Du kan læse om, hvordan bynaturen er med til at håndtere vores øgede mængder af nedbør, øge biodiversiteten i hovedstadsområdet, og frem for alt hvordan den også gør vores by bedre at bo i. For vi skal have mere bynatur, og vi skal have mere forskelligt bynatur.

Om det så er udvikling af Amager Fælled eller flere grønne gårdhaver, så handler det om at skabe en by, hvor københavnere kan leve i harmoni med og nyde bynatur. Det handler også om at ændre på den måde, vi ser på naturen i byen. At vi kan have natur på tagene og i gårdhaverne i København, og at cykelturen kan byde på blomster, buske og bier, og ikke bare asfalt.

København kommunes målserninger

- **BIODIVERSITET:** At øge antallet af tiltag, der primært har til formål at styrke biodiversiteten, og at muligheden for at fremme biodiversiteten altid indgår i afvejningen, når kommunen udvikler og omdanner byen, så vi er med til at udbygge, forstærke og værne om bynaturen som helhed.
- **KLIMATILPASNING:** At klimatilpasningen af København kommer til at bidrage til at skabe mere bynatur, øge biodiversiteten og skabe flere rekreative oplevelser.
- **NATUROMRÅDER:** At byens naturområder udvikles og plejes med særlig fokus på at styrke biodiversiteten og borgernes oplevelse af naturen.
- **PARKER:** At byens parker udvikles og plejes med hensynstagen til både kulturhistoriske, rekreative og biologiske hensyn.
- **KIRKEGÅRDE:** At byens kirkegårde udvikles og plejes med særlig fokus på at gøre kirkegårdene til en aktiv del af københavnernes rekreative liv – med respekt for fred, ro og begravelse.
- **BYUDVIKLING:** At der stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur i lokalplanlægningen, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne.
- **KOMMUNALE AREALER:** : At der stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, når der omdannes kommunale arealer, gader og bygninger.
- **IKKE-KOMMUNALE AREALER:** At kommunen aktivt støtter op om grønne initiativer på ikke-kommunale arealer ved at inspirere, motivere og indgå partnerskaber med private aktører og grundejere.
- **TRÆER:** At det samlede antal af træer i København øges og at der sikres gode vækstvilkår for både eksisterende og nye træer i byen. Derudover skal der være en variation i artsvalget.
- **RUMLIGHED:** At bynaturen anlægges, udvikles og plejes med særlig fokus på at skabe menneskelig skala og urbant udtryk i byen.
- **VAND:** At sikre adgang til vandoplevelser, og muligheder for ophold nær vand, samt at sikre rent vand i søer, vandløb og havet med et varieret dyre- og planteliv.



Illustrasjon: Bynatur i København

København kommune

Træpolitik, København, 2018-2025 2018.

København skal være en grøn by med en mangfoldighed af grønne byrum og naturoplevelser. I denne sammenhæng spiller byens træer en vigtig rolle. Træerne udgør en vigtig del af byens grønne struktur. De er med til at skabe smukke gadeforløb og give bydele, parker, pladser og gader identitet. Ikke mindst er træerne vigtige levesteder for en række af byens insekter og fugle. Træerne har desuden en afgørende betydning for, om københavnere oplever København som en grøn by.

Københavns befolkningstal stiger fortsat, hvilket skaber et øget pres på byens arealer, bl.a. ved etablering af nye boliger, erhverv, institutioner og cykelstier. Dette har resulteret i, at byens træer ofte har været pladsen til fordel for andre funktioner.

Med denne træpolitik ønsker Københavns Kommune at sikre en prioritering af både nye og eksisterende sunde træer i København – dog uden at det hindrer en udvikling af byen. Politikken understøtter kommunens eksisterende målsætning for træer og skal være med til at sikre, at København fortsat opleves som en grøn by. Træpolitikken understreger vigtigheden af byens træer og sætter retning for Københavns Kommunes håndtering af byens træer både på kommunale og private arealer. Københavns Kommune har kun i begrænset omfang mulighed for at håndhæve politikens principper på private arealer, eksempelvis i forbindelse med lokalplaner som indeholder bestemmelser om træer.

Træpolitikken indeholder fem politiske principper for håndtering af træer i Københavns Kommune. Hvordan træpolitikken skal udmøntes i praksis, fremgår af det tilhørende administrationsgrundlag og konkrete retningslinjer for forvaltning af træer i København. Træpolitikken sætter retningen men står ikke i vejen for, at der kan findes gode lokale løsninger i dialog mellem forvaltning og lokaludvalg eller andre interessenter.

TRÆPOLITIKKENS FEM PRINCIPPER

PRINCIP #1

Eksisterende træer i København skal som hovedregel bevares

PRINCIP #2

Eksisterende træer, der fældes, skal erstattes medmindre det ikke er fysisk muligt

PRINCIP #3

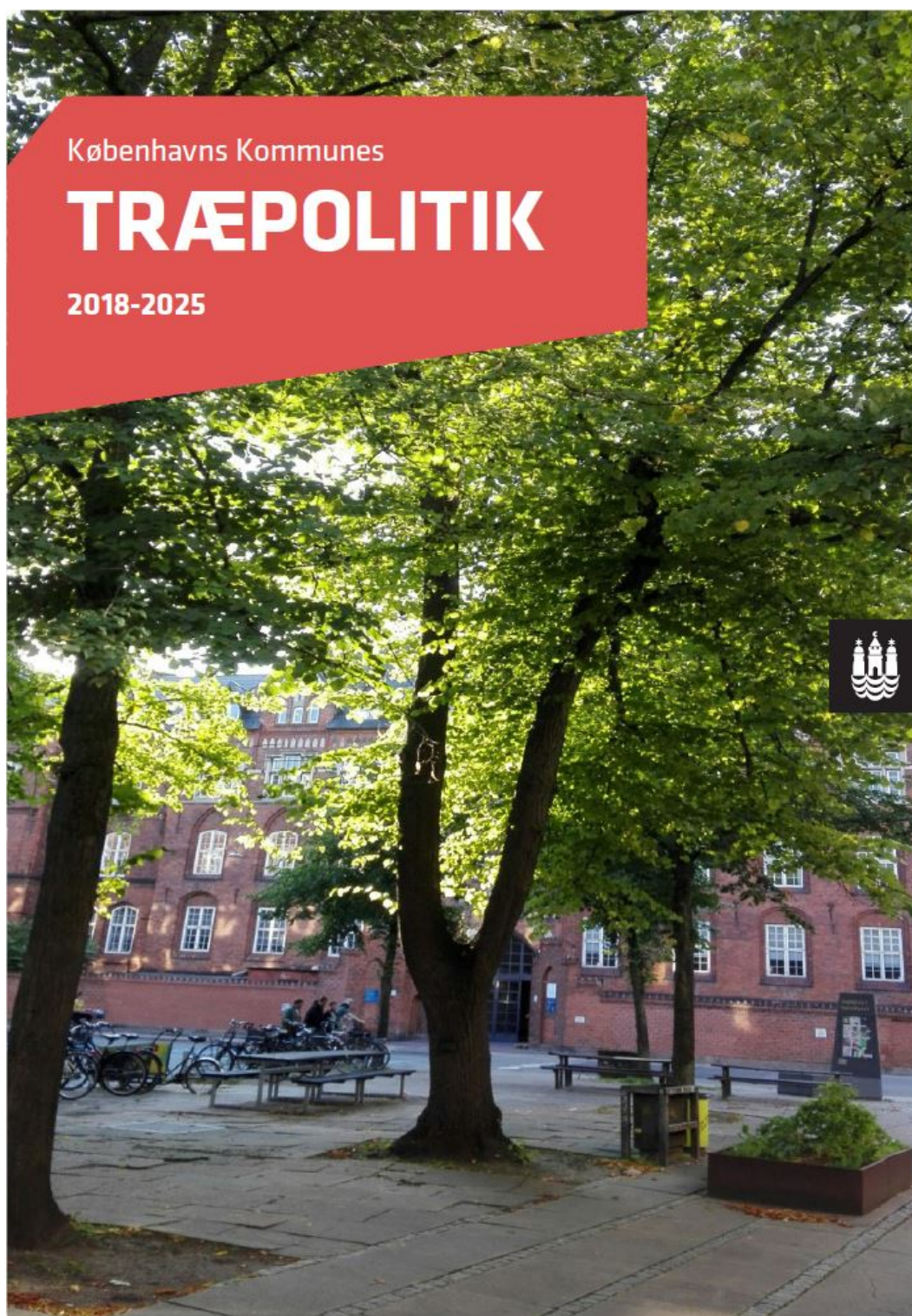
Der skal plantes flere træer i København

PRINCIP #4

Der skal sikres gode vækstvilkår for både nye og eksisterende træer i København

PRINCIP #5

Der skal sikres et varieret træartsvalg i København



Illustrasjon: Træpolitikk, København

København kommune

Trygt og skønt boligområde, København 2014.

En designguide til social bæredygtighed

Forandringer i det fysiske miljø kan øge tryghed, øge det sociale samvær, øge ejerskab, øge glæden ved at bo og gøre et boligområde så attraktivt, at beboerne bliver boende i lang tid.

I materialet her finder du enkle forklaringer på sammenhænge mellem det fysiske og det sociale miljø, og en guide til, hvordan du med fysiske indsatser kan forbedre boværdien og områdets sociale bæredygtighed.

Sådan bruger du materialet

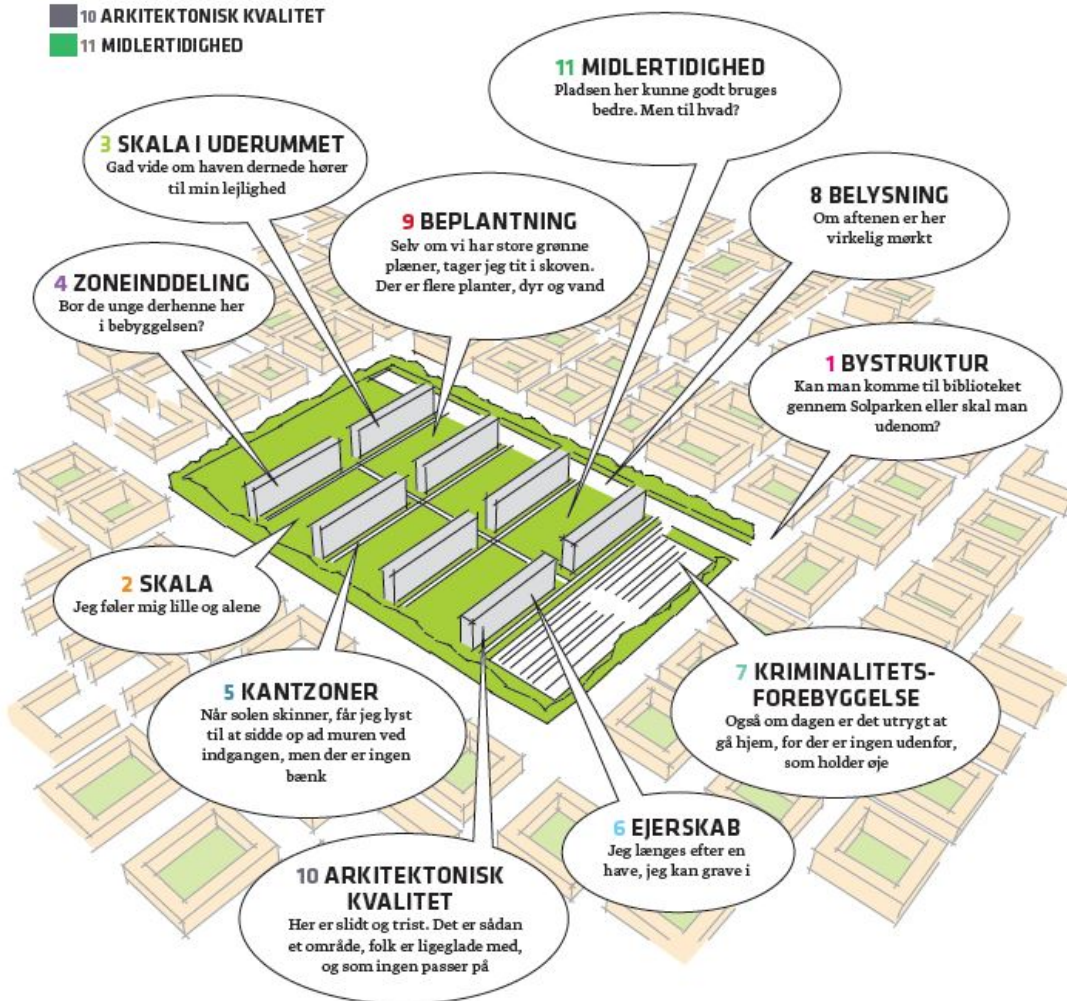
Materialet består af en række løsblade, som hver har en for- og en bagside. Hvert blad behandler et enkelt emne som fx tryghed, ejerskab eller fællesskab og forklarer med enkle tegninger, hvad de fysiske udfordringer typisk kan være, og hvordan det fysiske miljø kan ændres, så der opstår et bedre socialt miljø.

Det vil ikke være alle løsblade, som er relevante for alle boligområder. Områderne er jo forskellige i størrelse, omfang og beliggenhed. Typisk vil der være 3-5 løsblade, som vil være de mest relevante for lige præcis din bebyggelse. Det kan være flere eller færre. Hvilke der er relevante må altid bero på et kendskab til og en forståelse for det enkelte boligområde.

Hvert løsblad kan læses for sig, men spiller også sammen med flere andre løsblade. Hvis man eksempelvis bor i en bebyggelse, som oplever en høj grad af utryghed, kan der være flere løsblade, som er relevante at bruge, og som hver for sig rummer bud på løsninger, der sagtens kan spille sammen.

INDHOLD

- 1 BYSTRUKTUR
- 2 SKALA
- 3 SKALA I UDERUMMET
- 4 ZONEINDELING
- 5 KANTZONER
- 6 EJERSKAB
- 7 KRIMINALITETSFOREBYGGELSE
- 8 BELYSNING
- 9 BEPLANTNING
- 10 ARKITEKTONISK KVALITET
- 11 MIDLERTIDIGHED



Illustrasjon: Trygt og skønt boligområde, København

København kommune

Kantzoner i København, 2018.

Københavns Kommune har en klar ambition om, at københavnernes skal have mere lyst og flere muligheder for at opholde sig i byen.

70 % af byens liv foregår langs kanten af bygninger – i byens kantzoner, hvor bygningerne møder byen. Derfor spiller udformningen af kantzoner også en helt central rolle i 'Arkitekturpolitik København 2017-2025'.

Gode kantzoner gør det trygt og tillokkende at opholde sig i byens rum, og skaber de fysiske rammer, der giver københavnernes mulighed for at bruge byen mere i hverdagen.

Kantzonerne skal integrere en række praktiske funktioner som eksempelvis cykelparkering, passage for gående og cyklister, udeservering, skybrudssikring etc. og i den eksisterende by er det også primært i kantzonen, vi kan få mere bynatur.

Kantzone er kort sagt et område, hvor der er kamp om pladsen, og hvor det gælder om at prioritere de vigtigste behov i hver enkelt kantzone.

'Kantzoner i København' præsenterer to overordnede principper og syv retningslinjer. De to principper skal fungere som rettesnor for, hvordan vi arbejder med kantzoner mens de syv retningslinjer fortæller, hvad der skal kendetegne de københavnske kantzoner.

Helt grundlæggende skal den gode kantzone skabe sammenhæng mellem funktionen i bygningens stueetage, det tilstødende byrums flade og bygningens facade. Og så skal udviklingen af kantzonen altid tage højde for omgivelserne – er der tale om en privat bolig på en lukket villavej eller en travl cafe på en strøggade.

Administrationsgrundlaget skal først og fremmest skabe en klar retning for alle de medarbejdere i Københavns Kommune, der dagligt arbejder med at udvikle byens kantzoner. Det være sig i alt fra planlægning og udvikling af byområder, anlæggelse af nye byrum, myndighedsbehandling af byggeprojekter til drift og vedligehold af eksisterende byområder.

Principperne og retningslinjerne gør sig gældende for alle kantzoner i København, og der kan derfor være vigtig inspiration at hente i denne publikation for bygherrer og private udviklere, der er med til at skabe byen i samarbejde med Københavns Kommune.

Hva er en Kantzone

Møde mellem bygning og byrum:

- Kantzone er der, hvor bygningen møder byens rum.
- Kantzone er koblingen mellem byrummets flade, bygningens facade og funktionen i stueetagen.
- Kantzone kan være privat, halvprivat og offentlig, men handler altid om indretningen af overgangen mellem byrum og bygning.



Illustrasjon: Kantzoner i København

7. LITTERATURLISTE

Kommunal og moderniseringsdepartementet, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019
<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

Statens vegvesen, *Veileder for helhetlig knutepunktutvikling*, Veileder 01.02.2018
<https://www.ntp.dep.no/Forside/veilder-for-helhetlig-knutepunktutvikling>

Statens vegvesen, AVINOR m.fl. *Nasjonal transportplan 2022-2033, MELLOMSTORE BYOMRÅDER*, Utredningsrapport 15. oktober 2018
<https://www.ntp.dep.no/Nasjonale+transportplaner/2022-2033>

Statens vegvesen, Vegdirektoratet: *Byutredninger, oppsummering av hovedresultat av 8 byutredninger*, Rapport, 25.01.2018
<https://www.baerum.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/politikk/for-folkevalgte/presentasjoner-moter-og-seminarer/kommunestyret/statens-vegvesen---alberte-ruud.pdf>

Byvekstavtale mellom Rogaland fylkeskommune, Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg kommune og Staten 2017 – 2023, (undertegnet 15.juni 2017)
https://bymiljopakken.no/wp-content/uploads/2017/09/Byvekstavtale-for-Nord-J%C3%A6ren_ENDELIG.pdf

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

Rogaland fylkeskommune, *Regionalplan for Jæren 2050. Felles plan for en bærekraftig og endringsdyktig region*, Høringsutkast, januar 2019

Rogaland fylkeskommune, *Regionalplan for Jæren 2050. Planprogram. Felles plan for bærekraftig byutvikling og en sterk region*, Stavanger, juni 2018

Rogaland fylkeskommune, *Godt leve- og oppvekstmiljø.....*

Rogaland fylkeskommune, *Bomiljø og kvalitet*, Notat 25.08.2017

KAP, Kontor for arkitektur og plan, *Båndbyen Sandnes-Stavanger, aktuell byplanavis*, (Stavanger: KAP, 2019)
<http://www.kap.no/by/b-ndbyen-sandnes-stavanger>

Rambøll, *Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling*, 22.03.2017
<http://www.kit-samarbeidet.org/wp-content/uploads/2017/05/2017-03-22-RAPPORT-Rambøll-Kvantifisering-av-arealplaner-i-Storbyene-befolkningsomfordeling.pdf>

Rambøll, *Notat langsiktige arealscenarier*, Rambøll-notat Rambøll 2017. *Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling*, 22.03.2017.

*** Rambøll 2018. Notat langsiktige arealscenarier, Rambøll-notat 1350025059, 02.01.2018.*
1350025059, 02.01.2018

<http://www.jobbreisen.no/Plan-Rogaland/Regionale-planer-og-strategier/Planer-under-arbeid/Regionalplan-Jaeren-2050-Til-politisk-behandling/Kunnskapsgrunnlag>

Trondheimsregionen, *Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen*, Trondheim 13.2.2015

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/11-politikk-og-planer/planer/regionale-planer/interkommunal-arealplan-for-trondheimsregionen-ikap2.pdf>

Trøndelagsfylkene, *REGIONAL PLANSTRATEGI FOR TRØNDELAGE*
Utfordringer, muligheter og prioriterte planoppgaver i Trøndelag 2016-2020
Vedtatt i fylkestingene i 2016

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/11-politikk-og-planer/planer/regionale-planer/regionale-planstrategi-2016-2010.pdf>

Drammen kommune, *Forslag til BOLIGMELDING FOR DRAMMEN KOMMUNE*.
Forslag datert 24.11.2014

<https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bolig,%20eiendom%20og%20byutvikling/boligmelding-2014.pdf>

Drammen kommune, *BYVEKST MED KVALITET DRAMMEN 2036 – større, smartere og sunnere*, Vedtatt av bystyret 18.06.2013

<https://www.drammen.kommune.no/Documents/Bystrategi/bystrategien-2036.pdf>

Buskerud fylkeskommune, *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035*.
Vedtatt av Fylkestinget februar 2018

<http://www.bfk.no/Documents/BFK/Regionalutvikling/Areal%20og%20transportplan/Høringsdokumenter/Forslag%20til%20Regional%20oplan%20for%20areal%20og%20transport%20i%20Buskerud%20-%20høringsutkast.PDF>

Oppland fylkeskommune, *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*
Godkjent i Fylkestinget 15. juni 2016

<https://www.oppland.no/Handlers/fh.ashx?MIId=2662&FilId=3829>

Lillehammer kommune, *Byutvikling 2044. Strategi for areal- og transportutvikling. Utvikling av handlingsprogram*. Revidert 02.06.2016

<https://www.oppland.no/Handlers/fh.ashx?MIId=402&FilId=6867>

Hordaland fylkeskommune, *Utviklingsplan for Hordaland. Regional planstrategi 2016-2020*,
Vedtatt i fylkestinget 14.12.2018

<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planstrategi/filer-feb17/regionale-planstrategi-2016-2020---saksframlegg-for-fylkestinget.pdf>

Hordaland fylkeskommune, *Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028*. Vedteken i fylkestinget juni 2017

https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-under-arbeid/regionale-atp/regionale-areal-og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17.pdf

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune: *REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS*, Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015

<https://www.akershus.no/ansvarsomrader/samferdsel/samferdselsplanlegging/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus/>

Osloregionens sekretariat, *REGIONALE PLANER I OSLOREGIONEN* – vedtatt eller igangsatt etter 2008, 2015

<http://www.osloregionen.no/wp-content/uploads/ATP-planer-OR-sammenstilling-150130-GS.pdf>

Akershus fylkeskommune, *Samordnet areal- og transportstrategi. ATP – OSLOREGIONEN*, 2016

<https://www.osloregionen.no/prosjekter/areal-og-transport/revidert-areal-og-transportstrategi-vedtatt/>

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

https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/?article_id=206276

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

Bærum kommune, *Langsiktig vekstgrense*,

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

Ås kommune, samleside for sentrumsutvikling, og

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

<https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling.403908.no.html>

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

https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/730675_1_1-pdf.7306509052.%20pdf

Norsk Eiendom, *Håndbok i bærekraftig stedsutvikling*, (Oslo, Norsk Eiendom, 2019)

<https://www.norskeiendom.org/portfolio-items/handbok-i-baerekraftig-stedsutvikling/>

Asplan viak, *Noen tanker rundt etablering av grønn grense*, pptx, udatert.

<https://slideplayer.no/slide/11876681/>

NIBR, *Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder. Hvordan få til gode prosesser?* (Oslo: NIBR, 2019)

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

Lene Schmidt, *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*, NIBR-rapport 2014:12.

<https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/forskning-og-utredninger/rapport/kompakt-by-bokvalitet-og-sosial-baerekraft>

Asplan, Viak, Erik Plathe, *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør*, (Kongsberg: NIBR, 2018).

<https://www.ks.no/fagomrader/samfunnsutvikling/samfunnplanlegging/kommunen-som-aktiv-boligpolitisk-aktor/>

Norsk arkitekters Landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge, *BO- OG BOLIGKVALITET*. (Oslo, 5. april 2017)

<https://www.arkitektur.no/ny-rapport-om-boligkvalitet-fra-arkitektene>

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, *Arkitekturpolitikk for Oslo – En bærekraftig by det er godt å leve i*, (Oslo: Oslo kommune, 2019)

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/byutvikling/arkitekturpolitikk-for-oslo/#gref>

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, *Stedsanalyser – en veileder for plan- og byggesaker*, (Oslo: Oslo kommune, 2015)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1385200-1447746669/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Stedsanalyser%20-%20Veileder%20for%20plan-%20og%20byggesaker.pdf>

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, *Kommunedelplan for torg og møteplasser*, (Oslo: Oslo kommune, 2015)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685-1553524507/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2017%3A%20Torg%20og%20møteplasser.pdf>

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, *Utearealnormer, Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygg i Oslo*, (Oslo: Oslo kommune, 2018)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1328825-1529410466/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Utearealnormer%20-%20normer%20for%20felles%20leke-%20og%20uteoppholdsarealer.pdf>

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, *Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo*, (Oslo: Oslo kommune, 2018)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13298024-1538650363/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Blågrønn%20faktor%20-%20Forslag%20til%20norm%20for%20blågrønn%20faktor%20i%20boligprosjekter%20i%20Oslo.pdf>

Bergen kommune, Byarkitekten, *Arkitektur og byformingsstrategi* (Bergen: Bergen kommune, utkast 2019)

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten/11689/article-161088>

Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, *Veileder for innledende byanalyse* (Bergen: Bergen kommune, 2018)

https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf

Bergen kommune, Byarkitekten, *Bopilot, 3 årig forskningsprosjekt* (Bergen: Bergen kommune, 2019-2022)

<https://www.arkitektur.no/innovasjonsprosjekt-om-alternative-boliglosninger>
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byarkitekten/11689/article-161691>
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byradsavd-for-byutvikling/2263/article-156831>

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Arkitekturpolitikk København 2017-2025* (København: København kommune, 2017)
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1646

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Bynatur København, strategi 2015-2025* (København: København kommune, 2015)
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen – 2015, *Træpolitik København, 2018-2025 strategi 2015-2025* (København: København kommune, 2018)
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1522

Københavns Kommune, Almene Boliger, Center for Byplanlægning, Teknik- og Miljøforvaltningen, *Trygt og skønt boligområde - En designguide til social bæredygtighed* (København: København kommune, 2014)
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1134

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, *Kantzoner i København*, (København: København kommune, Administrationsgrunnlag 2018)
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1819