



B+E

**REGIONALPLAN FOR JÆREN
OG SØRE RYFYLKE 2050**

**BYMESSIG
FORTETTING
PÅ JÆRSK**

**VEILEDER TIL REGIONALPLANENS RETNINGSLINJER OM
STEDSFORMING, BOKVALITET OG UTEOMRÅDER**

VEILEDER

23.11.2020



**Rogaland
fylkeskommune**

Denne Veilederen er utarbeidet av LPO arkitekter og B+E consulting på oppdrag fra Rogaland Fylkeskommune.

Fra LPO arkitekter har Randi Wøien, Anne Sannes og Ingrid Strand Heiberg og fra B+E consulting har Karl Otto Ellefsen bidratt i arbeidet. LPO har hatt redaktør og laypuotansvaret for veilederen.

Dato, 23.11.2020

INNLEDNING

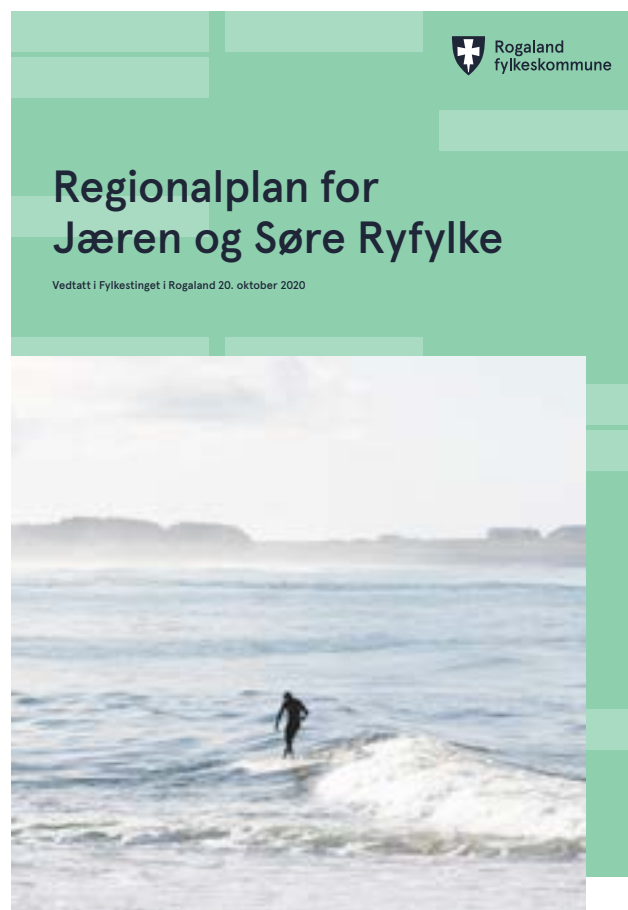
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig-, areal- og trans-portplanlegging for ti kommuner i og rundt storbyregionen Stavanger-Sandnes. Planen skal gi strategisk retning og forutsigbarhet for hvordan regionen skal utvikles de neste 30 årene i tråd med planens visjon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

Regionalplanen inneholder retningslinjer og faglige råd for en rekke tema innen arealplanlegging. Attraktiv og bærekraftig by- og tettstedsutvikling, og planens retningslinjer for stedsforming og bokvalitet er tema som er viktig for oppnåelse av alle de ulike delmålene. Planen og dens retningslinjer er gjensidig forpliktende for kommunal, regional og statlig planlegging, og skal bidra til samordning av partenes virkemidler som planmyndighet, vegeier, tjenesteyter og samfunnsutvikler.

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

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

Veilederen er finansiert av kommunal- og moderniseringsdepartementet og utarbeidet av LPO-arkitekter og B+E consulting. Rogaland fylkeskommune har vært oppdragsgiver og Stavanger kommune har bidratt i prosjektgruppen. Regionalplanens arbeidsgruppe for livskraftige nabolag har bidratt med innspill. Det samme har Stavanger arkitektforening og Næringsforeningens ressursgruppe for bygg og anlegg.



¹ Planens mål og strategien presenteres i selve plandokumentet.

INNHOOLD

Innledning	3
Innhold	4
Ordliste	5
1. STEDSFORMING	6
1.1 Innledende stedsanalyse og alternative vurderinger	8
1.1.1 Bakgrunn	8
1.1.2 Formål	8
1.1.3 Prosess	10
1.1.4 Innhold i stedsanalysen	11
1.1.5 Alternative vurderinger	17
1.2 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet	18
1.2.1 Hensikten med stedstilpassede retningslinjer	18
1.2.2 Inndeling av stedstyper	19
1.2.3 Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne	20
1.2.4 Transformasjonsområder i bybåndet	22
1.2.5 Byutvidelsesområder	24
1.2.6 Kommunesentra og større tettsteder	26
1.2.7 Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	28
1.2.8 Mindre tettsteder	30
1.2.9 Etablerte boligområder med lav tetthet	32
1.3 Beregningsmetoder for tetthet	34
1.3.1 Prosent bruksareal (% BRA)	34
1.3.2 Områdeutnyttelse (OU)	36
2. BOLIGPOLITIKK OG BOKVALITET	38
2.1 Boligtypologi	40
2.2 Bebyggelsesstruktur	42
2.3 Organisering og planløsning	44
2.3 Boligens forhold til bakkeplan	46
2.4 Privat uteareal / balkong	48
2.5 Vindforhold	50
2.6 Tilrettelegging for barnefamilier	51
2.7 Alternative boformer	52
3. GODE UTEOMRÅDER	54
3.1 Nettverk av uteområder	56
3.2 Grønnstruktur i byggesonen	57
3.3 Krav til felles uteoppholdsareal	58
3.4 Solkrav	60
3.5 Størrelse på felles uteareal	62
3.6 Lekeklassnorm	65

ORDLISTE

Anbefalingskart

En kartmessig oppsummering av anbefalinger i en stedsanalyse

Blågrønne verdier og strukturer

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

Bokvalitet

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

Bymessighet

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

Byutvidelsesområder

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

Funksjonsblanding

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

«Innenfra og ut»

Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål. Dette er en viktig del av regionalplanens arealstrategi.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

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

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

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

Morfologi

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

Områdeutnyttelse (OU)

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

Prosent bruksareal (% BRA)

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomte. Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomte i forhold til tomtearealet. Beregningsgrunnlaget for BRA i regionalplanen følger Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder «Grad av utnytting», men omfatter ikke parkeringsareal under terreng.

Sentrumsnære områder

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

Småhus

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

Sosial bærekraft

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

Stedsanalyse

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

Transformasjonsområder

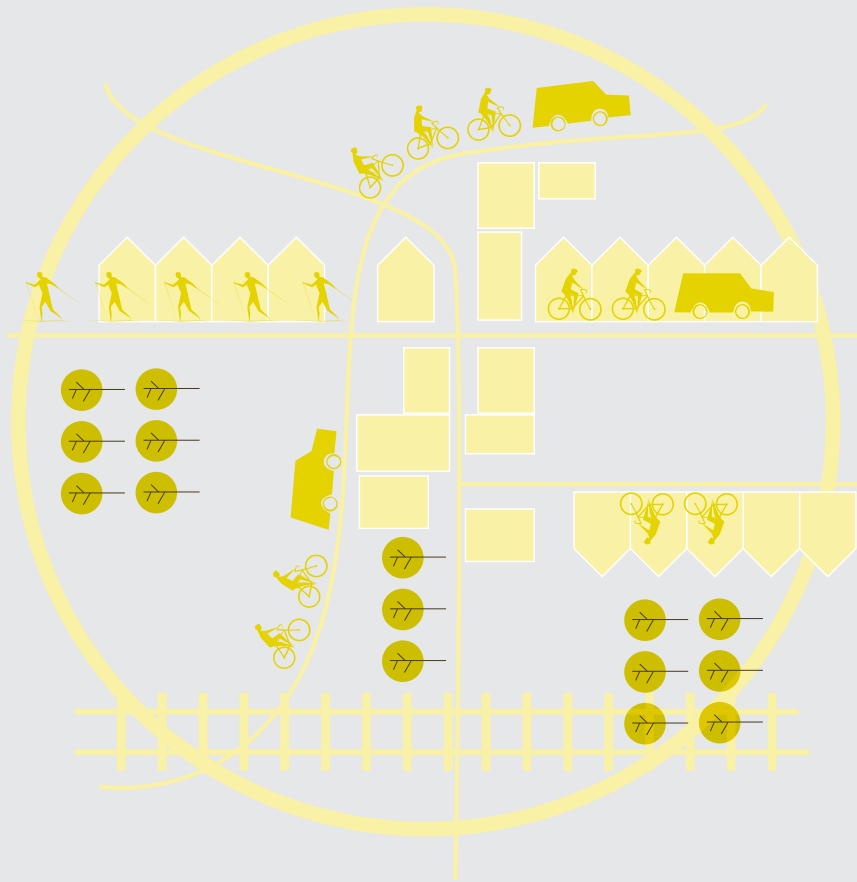
Allerede bebygde områder der eksisterende strukturer og bebyggelse gjennomgår en større omforming. Innebærer ofte at eldre næringsområder blir omskapt til nye boligområder med bymessig preg. Transformasjon skjer i motsetning til fortetting, der eksisterende bebyggelsesmønster og strukturer i større grad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

Vedlikeholdsvekst

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

1

STEDSFORMING



STEDSFORMING

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

Innledende steds- og mulighetsanalyse

Retningslinjen for innledende steds- og mulighetsanalyse skal sikre en tidlig og kunnskapsbasert diskusjon mellom tiltakshaver og kommune og føre til bedre stedstilpassing av prosjektet. Diskusjonen omfatter hvordan et prosjekt forholder seg til omgivelsene, bygningstypologi, alternative vurderinger av utnyttelsesgrad, byggevolumer og høyder. Steds- og mulighetsanalysen skal foreligge til oppstartsmøtet og utdype og konkretisere det gjeldende kravet om «planinitiativ» som ble innført i Plan- og bygningsloven i 2017.

Veilederen beskriver prosess for og innhold i den innledende steds- og mulighetsanalysen.

Stedstilpassede retningslinjer for kvalitet og tetthet

Regionalplanen differensierer mellom ulike stedstyper som utgangspunkt for å foreslå krav til kvalitet og utnyttelse. Dette kompletterer krav til nærhet til sentrum og kollektivknutepunkter for å bestemme utbyggingspolitikken. Hensikten er å etablere et verktøy som tar hensyn til de kvalitetene som finnes i de ulike typer byområder og tettsteder man planlegger i. Målet

er at kommunene og utbyggerne i større grad skal få en felles forståelse av hvilke hensyn som er viktige å ivareta på det enkelte stedet. Denne forståelsen skal gi grunnlag for diskusjon tidlig i planprosessen om hvordan det enkelte prosjektet kan bidra til kvalitet og til å styrke lokal identitet.

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

Beregningsmetoder for utnyttelse

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

1.1 INNLEDENDE STEDSANALYSE OG ALT. VURDERINGER

1.1.1 BAKGRUNN

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

Stedsanalyser kan gjøres omfattende og detaljerte, eller enklere og mer overordnede. Omfattende stedsanalyser gjennomføres gjerne for byområder og tettsteder som helhet for å kunne gi generelle rammer for stedsutvikling innenfor større områder. Disse analysene utvikles gjerne av kommunen selv, eventuelt med ekstern bistand. Analysene gjennomføres gjerne i forbindelse med områderettet planlegging, f.eks. større områdeplan eller kommunedelplan. Det kan også være enkeltprosjekter der kompleksiteten eller størrelsen på prosjektet tilsier at det bør gjøres en mer omfattende stedsanalyse, eller at utbygger selv tar initiativ til en detaljert analyse for å belyse ulike hensyn.

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

Innføring av innledende stedsanalyser i flere byområder må sees i sammenheng med regjeringens nye krav til innhold i planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøter. Endringene ble innført i plan- og bygningsloven med virkning fra 01.07.2017 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering med virkning fra 01.01.2018. Hensikten var å bidra til mer

forutsigbare og effektive planprosesser. Forskriften om planinitiativ fastsetter at alle tema som er nødvendige for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utforming av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøte. Krav til innhold i de innledende stedsanalysene utdypes kravene i forskriftens § 1. Det stilles også krav om at planinitiativet er sendt til kommunen før oppstartsmøte.

Med endringene i plan- og bygningsloven stilles det også krav til oppstartsmøte og referat fra dette møtet. På bakgrunn av disse endringene er rutinen for oppstart av reguleringsarbeid i kommunene endret de siste årene. Endringene ble iverksatt etter pessemelding fra kommunal og moderniseringsdepartementet 08.12.17.

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

Stedsanalyser benyttes også i ulike planprosesser i Rogaland. Stedsanalysen fra Sandnes sentrum utarbeidet av KAP, kontor for arkitektur og plan, i oktober 2017, er en omfattende og gjennomarbeidet analyse med gode tematiske eksempler. De tematiske kartene fra stedsanalysen fra Sandnes sentrum er også benyttet som eksempler i denne veilederen.

Denne veilederen beskriver kun et forslag til hvordan analysen kan bygges opp. Det er viktig at kommunen som planmyndighet selv videreutvikler et opplegg og rutiner for innledende stedsanalyse basert på temaene i denne veilederen.

1.1.2 FORMÅL

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

Analysen skal sikre at et sted blir sett i sammenheng med omkringliggende områder på en oversiktlig og helhetlig måte. Analysen skal bidra til å synliggjøre egenskaper

og muligheter ved stedet slik at prosjektet får en best mulig stedstilpasning. Stedsanalysen kan også bidra til at fremtidige prosjekter tar hensyn til og videreutvikler stedets potensial, og på den måten gi en langsiktighet til planleggingen av et sted/område.

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

Et viktig spørsmål for arbeidet med stedsanalyse er hva prosjektet gir tilbake til stedet i form av bymessighet, bokvalitet, byrom, grøntstruktur, kulturmiljøhensyn og arkitektoniske kvaliteter. Dette åpner for å diskutere prosjektets potensial for å komplettere stedsutvikling i det aktuelle området og for å stille krav til utbygger. Stedsanalysen kan begrenses til forhold som er relevante for hovedgrep i prosjektet som å f.eks. fastsette form, plassering, størrelse og utnyttelse (morfologi). Alternative vurderinger av utnyttelsesgrad, byggevolumer og høyder vurderes etter behov, f.eks. der det er viktig av hensyn til eksisterende bebyggelse eller kulturmiljøhensyn. Konkluderende anbefalingskart sikrer at analysen peker framover og gir føringer for videre utvikling av området rundt.

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

Sammen med referat fra oppstartsmøte, planbeskrivelse og andre plandokumenter vil stedsanalysen også kunne bidra til at andre relevante aktører i planprosessen; berørte naboer, regionale og statlige planmyndigheter (f.eks plansaksbehandlere hos fylkeskommunen og fylkesmannen) får en best mulig forståelse av hvordan de ulike hensynene er vurdert og ivaretatt i et prosjekt.

§ 1. Krav til planinitiativet

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

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

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

Fra "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven",
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

1.1.3 PROSESS

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

Grunnen til at stedsanalysen skal foreligge allerede ved oppstartsmøte er at analysen da helt fra planoppstart vil være et verktøy for å vurdere hvilke hensyn og holdepunkt som finnes i et område, og som kan gi utgangspunkt for prosjekter og danne grunnlag for ny by- og stedsstruktur. Det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for at det lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart. Mye av det praktiske arbeidet med stedsanalyse for en detaljreguleringsplan vil imidlertid ofte bli gjort av planens forslagsstiller, avhengig av kommunens prioritering av egne planressurser. For at kommunen likevel skal ta eierskap til innholdet i analysen fastslår retningslinjen at kommunen skal «fastsette anbefalingskart».

I praksis innebærer det at kommunen før oppstartsmøte må ta stilling til det innsendte materialet som forslagsstiller har sendt inn for planinitiativ/stedsanalyse, vurdere dette opp mot eget materiale (f.eks gjennomførte analyser og kart fra kommuneplan, temaplan eller områdeplan) og sette sammen en egen, kortfattet og overordnet stedsanalyse med et anbefalingskart.

Anbefalingskartet blir en viktig del av kommunens tilbakemelding i oppstartsmøtet.

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

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

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



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

1.1.4 INNHOLD

Med utgangspunkt i regionalplanens retningslinje anbefales det at stedsanalysen holdes på et overordnet nivå og konsentrerer seg om forhold som er relevante for hovedgrep i planen. Det foreslås av stedsanalysen struktureres med en innledende oversikt etterfulgt av en vurdering av seks hovedtema. Dette leder frem til en anbefaling med føringer for prosjektet.

- Oversikt
- Planstatus
- Historisk utvikling og kulturmiljø
- Landskap
- Bebyggelse
- Mobilitet og byrom
- Bo- og bymiljøutfordringer
- Anbefaling

Oversikt

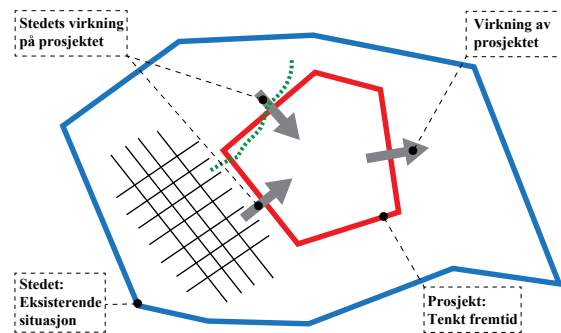
Stedsanalysen skal vise prosjektet satt inn i den overordnede landskapsmessige og bygde konteksten. Illustrasjonene skal vise sammenhengene til overordnet kommunikasjon, by- og tettstedsstruktur og overordnet grøntstruktur. Analyseområdet bør avgrensnes slik at det inkluderer viktige stedlige karakteristika og pågående transformasjonsprosesser i omgivelsene.

Stedsanalysen skiller mellom sted og prosjekt. Stedet forstås som det avgrensede, omkringliggende by- / stedsområdet som prosjektet inngår i og påvirker. Prosjektet avgrensnes og skal forstås som forslagsstillers innsendte projektskisse med by- / stedsplanmessig hovedgrep. Stedet og prosjektet påvirker hverandre gjensidig. Stedet danner en eksisterende kontekst med strukturer og egenart som gir muligheter og begrensninger for prosjektet. Prosjektet representerer fornyelsen og kan enten forsterke og videreutvikle eksisterende strukturer og egenart, eller endre disse ved å restrukturere, komplettere og forsterke sammenhenger.

Prosjektet representerer en mulighet for å vitalisere og heve kvaliteten på stedet. Stedsanalysen gir grunnlag for å evaluere prosjektet og for diskusjon av i hvilken grad nye inngrep bør underordnes eksisterende stedlige strukturer eller om stedet gir rom for morfologisk endring eller transformasjon av eksisterende strukturer.



Sammenhengen mellom sted og prosjekt. Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse», Bergen kommune.



Sammenhengen mellom sted og prosjekt
Stedsanalysen behandler forholdet mellom stedets egenart/situasjon og prosjektets påtenkte fremtid. Egenarten i eksisterende elementer og strukturer kan både gi muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Prosjektet kan også åpne opp og skape nye muligheter som forsterker, fordypet, revitaliserer eller bøter på mangler i de eksisterende omgivelsene. Illustrasjon og tekst hentet fra «Stedsanalyse – veileder for plan- og byggesaker», Oslo kommune

Planstatus

Stedsanalysen skal inneholde en oversikt over planstatus for det aktuelle området. Materialet bør gi en oversikt over vedtatte og pågående planer som er relevante for prosjektet. Alle relevante planer skal inkluderes i oversikten.

Historisk utvikling og kulturmiljø

Stedsanalysen bør inneholde en kartlegging av den historiske utviklingen av stedet gjennom å vise de ulike historiske lagene stedet er sammensatt av og de primære elementene som har vært formgivende for disse lagene. Stedets form og egenart skapes av strukturer og elementer fra mange ulike tidsepoker. Den historiske prosessen er viktig for forståelsen av stedet slik de fremstår i dag.

Eksempler på primære elementer er ferdselsårer, markante landskapsformasjoner, parker, plasser, torg eller enkeltbygninger som har ordnet bebyggelsen og skaper identitet. I en situasjon med transformasjon hvor det arbeides med flere saker på ulike stadier i prosessen, er dokumentasjonen av tilliggende vedtatte planer og ikke realiserte planer en viktig del av analysens dokumentasjon.

I analysen av historisk utvikling skal verneverdige kulturmiljø, fredete kulturminner og viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer dokumenteres. De primære elementene som har vært bestemmende for stedets struktur og morfologi er en del av dokumentasjonen av disse verneverdige historiske strukturene.

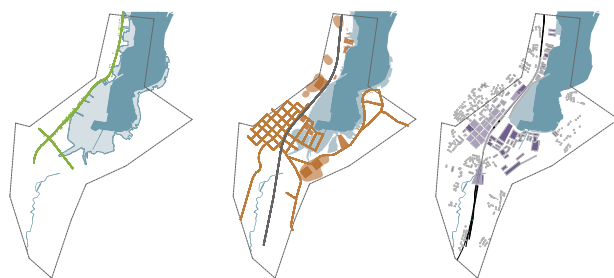
Sammen med analysen av historisk utvikling gir eksisterende overordnede føringer, planer og databaser utgangspunkt for kartlegging. Kartleggingen vil ligge til grunn for en senere verdivurdering, der tiltakshaver utarbeider kulturminnedokumentasjon og beskriver konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø.

Landskap

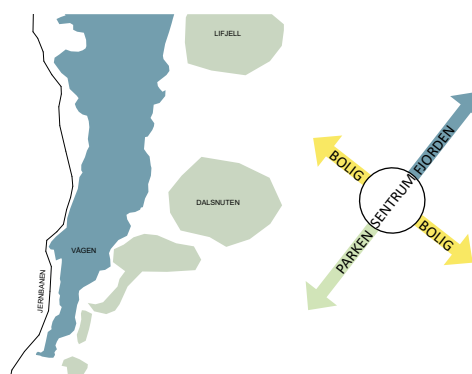
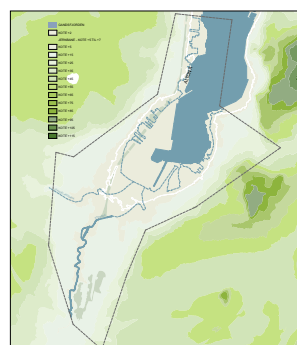
For å analysere bebyggelsen på stedet skal eiendomsstruktur (tomtestruktur), bebyggelsesstruktur, bygningstyper og høyder kartlegges. Til sammen gir disse kategoriene et godt bilde av bebyggelsens sammensetning og et godt grunnlag for å diskutere ny bebyggelse. Eiendommer, fradeling og sammenslåing av eiendommer er styrende og ofte et varig premiss for stedsutvikling



Gjeldende sentrumsplan
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP



Primære elementer for Sandnes delt inn i tre ulike tidsepoker:
strandsted 1800 – 1900, by og industristad 1900 – 1920, pionertid 1920 - 1960.
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP



Overordnet landskap og topografi
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP

og formgivning. For å oppnå gode helhetsløsninger vil det i en del sammenhenger være nødvendig å vurdere handlingsrom for endringer på tvers av eiendomsgrenser. Tidligere endringer av eiendomsgrenser kan avleses i de historiske kartene.

Bebyggelsesstruktur

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

Typologi

Bygningstyper betegner typer av hus som enebolig, rekkehus, blokk, lamell eller bygård. En kartlegging av stedets bygningstyper er et godt redskap for å diskutere nye prosjekter i forhold til å oppnå ønsket mangfold i boligtilbudet.

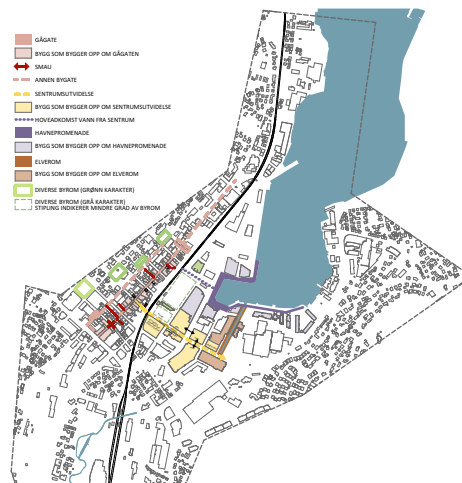
Bebyggelsesstruktur og bygningstype vil til sammen danne ulike områdetyper. Enkelte områder vil være enhetlige (homogene) andre vil være sammensatte, ordnet etter ulike strukturer og inneholde ulike bygningstyper. De sammensatte områdene vil normalt gi størst rom for transformasjon og prosjekter som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

Se kapittel 3.1 om boligtypologier.

Mobilitet og byrom

For å oppnå grønn mobilitet er tilgjengeligheten fra kommunikasjonssystemet til målpunkt viktig. Stedsanalysen skal redegjøre for kollektivnett, nett for sykkel og gange og byromsstrukturen på stedet. Betegnelsen byrom omfatter uterom mellom bygningene. De har ofte en programmering og inngår i et nettverk sammen med andre byrom. Målpunkt er viktige byrom, kollektivholdeplasser, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner.

Byrommene er sentrale for utvikling av bymessighet. Kartleggingen av byromsstruktur gir et grunnlag for å diskutere nye prosjekter som kan styrke eller videreutvikle strukturer som allerede er etablert på stedet.



Gate- og byromsstruktur
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP



Bebyggelsesstruktur
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP



Bygningstypologi
Illustrasjon fra «Stedsanalyse Sandnes sentrum» utarbeidet av KAP

Bo- og bymiljøutfordringer

Befolkningens helse og levekår står sentralt i utviklingen av gode samfunn. Ulike egenskaper ved bo- og nærmiljø kan få konsekvenser for befolkningens helse og livskvalitet. Kommunenes arbeid med boligbehovsanalyser, levekårsanalyser eller annet oversiktsarbeid kan sammen med andre data gi viktig informasjon om bomiljøutfordringer i et område. Ved utforming av større nye prosjekter er det naturlig å vurdere om det finnes data fra boligbehovsanalyser, levekårsarbeid e.l. som kan benyttes til å si noe om sosiale utfordringer i et område som bør ha føringer for reguleringsplanarbeidet.

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

I analysen av områdets bo- og bymiljøutfordringer bør hovedtrekk ved den sosiale sammensetningen og ved levekårene i det aktuelle området beskrives. Mangler i omgivelsene og behov for samfunnsservice som følge av boligbygging (f.eks. mindre attraktiv skole- og barnehagekapasitet) bør kartlegges. Analysen bør også gi en grov oversikt over variasjon i leilighetstyper og størrelser i området. Andre forhold som påvirker livskvalitet i området (f.eks. trafiksikkerhet, støysituasjon, luftkvalitet, lys og sol, mm) bør også beskrives overordnet.

Analysen skal få frem hvordan prosjekter kan vitalisere eller bøte på mangler i de eksisterende omgivelsene, samt hvilke utfordringer kommunen må løse. Dette kan være sosial infrastruktur som barnehage, skole og andre aktivitetstilbud. Eller møtesteder, lekevennlige gater og opparbeiding av blågrønne arealer og rekreasjonsområder i nærheten.



Sætreparken har blitt en ny møteplass for folk i Ytre Arna Områdesatsing i Bergen kommune
Områdesatsing innebærer en helhetlig og sammenhengende innsats i et nærmere definert geografisk område for å styrke områdets fysiske og sosiale standard
Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse», Bergen kommune



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

Anbefaling

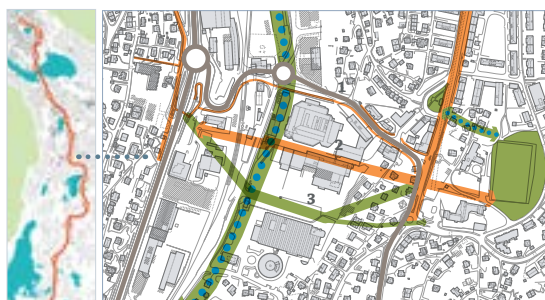
Anbefalingene skal oppsummere de kommunale føringene som kan ledes ut av stedsanalysen. For en områdeplan eller kommunedelplan vil stedsanalysen gi prinsipper for stedsutvikling som på lang sikt vil sikre en optimal organisering av byrom og bebyggelse i området. For et enkelt prosjekt vil den ønskede effekten av anbefalingen være at den bidrar til å videreutvikle prinsipper som allerede er lagt i overordnede planer eller som tidligere ikke er fanget opp ved overordnet planlegging. Konklusjonen skal gis som et kommentert anbefalingskart, eventuelt supplert med illustrasjoner og foto.

Tar stedsanalysen for seg et byområde eller tettsted som helhet, f.eks. ved utarbeidelse av en sentrumsplan, vil anbefalingen dreie seg om overordnede utbyggingsprinsipper. I en detaljreguleringsplan vil stedsanalysen, avhengig av om det finnes en overordnet plan og detaljeringsnivået i denne, gi viktige føringer for utforming av prosjektet. Dette kan være dreie seg om ordensprinsippene i prosjektet, utnyttelsesgrad og høyde, opparbeidelse av byrom, nye gangveger, fortau, trafikksikring, kulturmiljøhensyn eller lignende. Noen tema og problemstillinger kan være særlig relevante å diskutere videre gjennom utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger.

Anbefalingskartene gjør analysen mer operativ i diskusjoner om struktur, utforming, utnyttelse, høyder, byrom og grøntstruktur.

Anbefalingskartet vi være det første leddet i diskusjonen med kommunen om videre arbeid med planen. Hvilke byromssammenhenger er viktige, hvor høy skal bebyggelsen være og hvor plasseres de ulike funksjonen. Uenigheter kan avdekkes på et tidlig tidspunkt og diskuteres i den videre prosessen. Det er viktig at anbefalingskartet brukes aktivt i hele planprosessen.

Der det er behov kan anbefalingskartet bestå av flere kart men det er viktig at budkapaet og innholdet kommer klart fram.



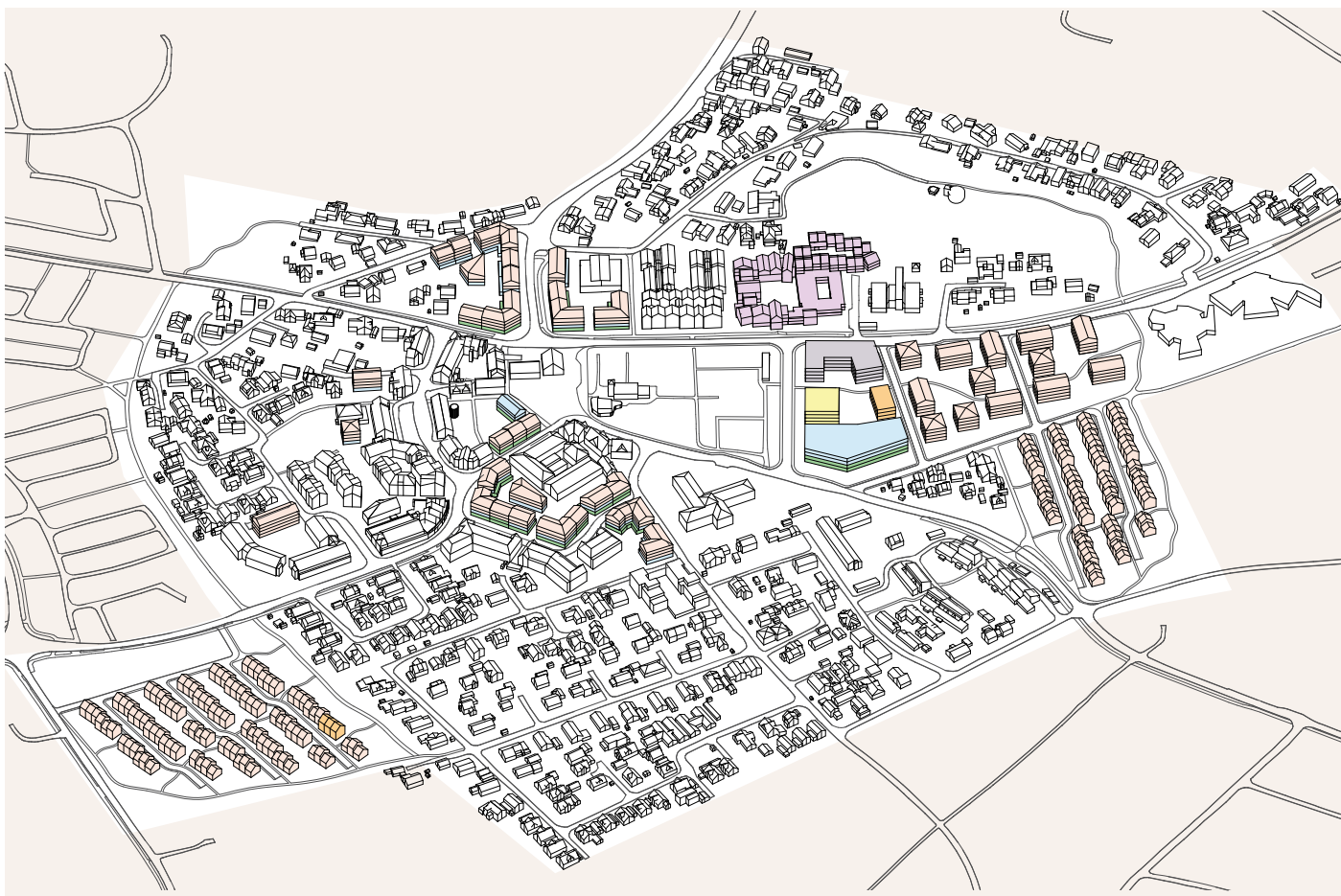
Områderegulering Wergeland
I arbeidet med områdeplan for Wergeland har byromsskissen vært premissgivende for utvikling av planforslaget
Illustrasjon fra «Veileder for innledende stedsanalyse», Bergen kommune



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



Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, KAP



Mulighetsstudie Randaberg, januar 2020, 3RW

1.1.5 ALTERNATIVE VURDERINGER

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

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

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



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



Eksempel på volumstudie fra Førde, utarbeidet av Nordplan.

AKTUELLE DOKUMENTER

Stedsanalyser, veileder for plan- og byggesaker, Oslo kommune

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1385200-1447746669/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Stedsanalyser%20-%20Veileder%20for%20plan-%20og%20byggesaker.pdf>

Veileder for innledende stedsanalyse, Bergen kommune

https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00341/Forelpige_bestemme_341515a.pdf



1.2 STEDSTILPASSEDE RETNINGSLINJER FOR KVALITET OG TETTHET

1.2.1 HENSIKTEN MED STEDSTILPASSEDE RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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



1.2.2 INNDELING AV STEDSTYPER

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

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

1.2.3 SENTRUMSOMRÅDER I STAVANGER, SANDNES OG BRYNE

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

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Stavanger



Sandnes



Bryne

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

For prosjekter i de etablerte byområdene er stedsanalysen sentral for å diskutere stedstilpasset kvalitet.

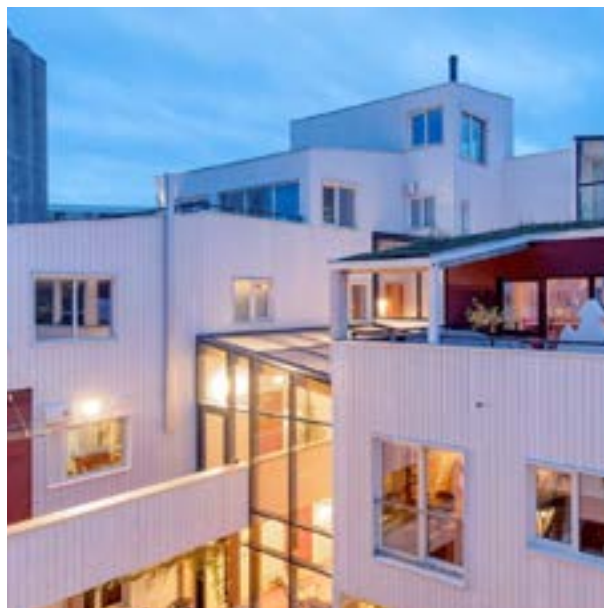
Stedsanalysen gir føringer for hvordan prosjektet skal forholde seg til eksisterende strukturer, byrom og bebyggelse. Stedsanalysen må derfor benyttes som et aktivt redskap gjennom hele planprosessen. Både høyde, volumoppbyggelse og utnyttelse må diskuteres i forhold til de omkringliggende strukturene.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

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

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

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

REFERANSER



Vindmøllebakken - Helen&Hard arkitekter



ABC streethouse - Austigard arkitekter



Egenes park - HLM arkitekter.

1.2.4 TRANSFORMASJONS- OMRÅDENE I BYBÅNDET

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

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

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

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Jåttaåvågen



Havneparken Sandnes



Lervig brygge, Stavanger

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

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

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

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

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

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

Sosial bærekraft er et viktig tema for utvikling av transformasjonsområdene, jf. tilsvarende tema i stedsanalysen. Hvordan kan boligtypologier, utforming av uteoppholdsarealer eller andre plangrep bidra til å sikre et sosiokulturelt mangfold i området og sikre spesielle grupper som det bør tilrettelegges for? Medvirkning er også viktig for planlegging og utbygging av transformasjonsområdene.

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

REFERANSER



2020 - Park på Forus Øst, Dark arkitekter



Mariero



Paradis - Ghilliardi og Hellsten arkitekter

1.2.5 BYUTVIDELSESONMRÅDER

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

Noen byutvidelsesområder har et større potensial for områderettet transformasjon enn andre. Det gjelder sentrums- eller knutepunktsnære områder med eldre næringsbebyggelse, f.eks områder i aksen mellom Hillevåg og Mariero i bybåndet eller sørover fra Sandnes sentrum mot Ganddal og nordover mot Forus. Slike områder vil i større grad behandles etter prinsipper for transformasjonsområder, jf. forrige stedstypen.

Andre byutvidelsesområder der det er særlig relevant med områderettet planlegging er store nye utbyggingsplaner som innebærer omdisponering av LNF-områder. Slike områder finnes langs kollektivaksene ut fra bybåndet. Flere av disse områdene vil også kunne bli nye bydelssentre når de er ferdig utbygde i framtiden

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Ganddal, Sandnes



Tastarustå

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

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

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

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

REFERANSER



Mariebo, OBOS



Madla Revheim, MVRDV

1.2.6 KOMMUNESENTRA OG STØRRE TETTSTEDER

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

Stedene i denne stedstyper er både komplette samfunn, med boliger, arbeidsplasser og servicefunksjoner, men også kollektivknutepunkter i det regionale transportnettet. Som for bysentraene har mange av disse stedene også viktig historisk bebyggelse og strukturer som skal ivaretas, samtidig som føringer om samordnet areal og transportplanlegging ofte skaper en forventning og høy utnyttelse rundt stasjoner og andre knutepunkt. Stedsutviklingen i mange av kommunesentraene og tettstedene i denne stedstypen påvirkes også av begrensede muligheter for arealmessig vekst, grunnet langsiktig grense landbruk rundt tettstedene

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Nærbø



Sola



Jørpeland

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

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

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

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

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

REFERANSER



Landsbyhagen, Randaberg



Sæter, Oslo - ARCASA arkitekter

1.2.7 NYE BOLIGOMRÅDER UTENFOR KOLLEKTIVAKSER OG STØRRE TETTSTEDER

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

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

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

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Kverneland



Skårli, Sandnes

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

Stedsanalysen vil være et viktig verktøy for å diskutere kvalitet også innenfor denne stedstypen. For de største boligfeltene kan det være aktuelt å først lage områdeplan før delfelt detaljreguleres. I det tilfellet vil det være relevant å benytte den innledende stedsanalysen som legges til grunn for områdeplanen til å utarbeide stedsanalysen for detaljreguleringen. Viktige hensyn å vurdere i både stedsanalyse og planprosessen for øvrig er hvordan tilpasse det nye utbyggingsområdet til omgivelsene rundt. I mange tilfeller vil områdene rundt bestå av LNF-områder. Natur og landskapsverdier, tilgang til friluftsliv og hensyn til landbruk og blågrønne strukturer er viktige tema som må diskuteres i planarbeidet. Et viktig spørsmål å diskutere tidlig er hvordan stedegen vegetasjon og andre blågrønne strukturer i utbyggingsområdet kan integreres i prosjektet fremfor at disse bygges ned og legges i rør.

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

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

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

REFERANSER



Østre hageby, Stavanger - Eder Biesel arkitekter



Giskehagen, Oslo - Nils Torp arkitekter



Svendstuen, Oslo - Telje-Torp-Aasen arkitektkontor

1.2.8 MINDRE TETTSTEDER

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

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

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Oltedal



Undheim



Judaberg

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

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

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

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

REFERANSER

1.2.9 ETABLERTE BOLIGOMRÅDER MED LAV TETHET

Denne stedstypen dekker både eldre og nyere villastrøk og småhusområder i hele planområdet, både i bybåndet, rundt kommunesentra og mindre tettsteder. Felles for områdene er at områdene allerede er etablert og bygget ut, og at potensialet for ny utbygging primært skjer gjennom «eplehagefortetting» og andre mindre utbyggingsprosjekter. I Sandnes og Stavanger alene bor ca. 70 prosent av befolkningen i enebolig, tomannsbolig eller rekkehus (kilde: SSB). I tilfeller der et boligområde ligger nært opp til sentrum eller innenfor influenssonen til et høyverdig kollektivtilbud vil denne delen av boligområdet også kunne inngå i en annen stedstype, f.eks i byutvidelsesområdene.

MÅL

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

UTNYTTELSE

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



Byhaugen



Nærbø



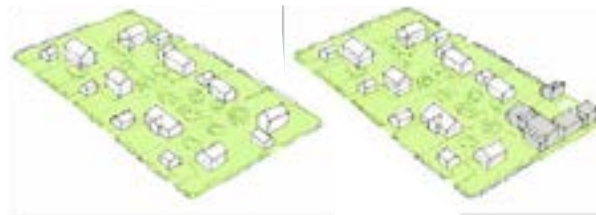
Hana, Sandnes

HVORDAN OPPNÅ STEDSTILPASSET KVALITET

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

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

REFERANSER



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

Illustrasjon fra Veileder for byform og arkitektur, Trondheim.



Marilunden, Godeset - Eder Biesel arkitekter

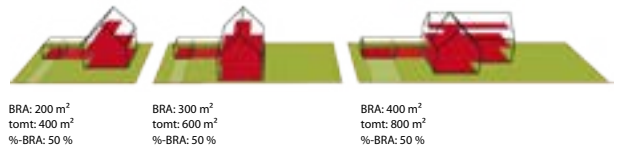
1.3 BEREGNINGSMETODER FOR TETTHET/UTNYTTELSE

1.3.1 % BRUKSAREAL – % BRA

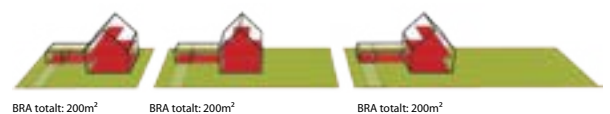
$$\% \text{ BRA} = \frac{\text{Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA)}}{\text{Tomteareal}} \times 100$$

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

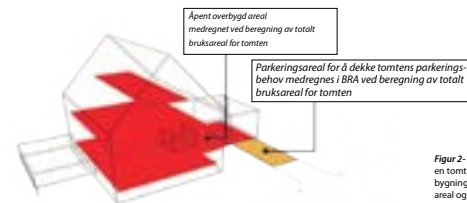
I regionalplanen angis utnyttelsesgrad i % BRA som et spenn for de ulike stedstypene. Dette er viktig for å sikre differensierte utbyggingsprosjekter med hensyn til bla. høyder og form. Utnyttelsesgrad må i det enkelte prosjekt også vurderes ut fra konkrete forhold på stedet. Tallene for utnyttelse i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



Figur 2-23 Prosent bruksareal fastsetter øvre grense for det bruksarealet som kan oppføres på tomten i forhold til tomtearealet

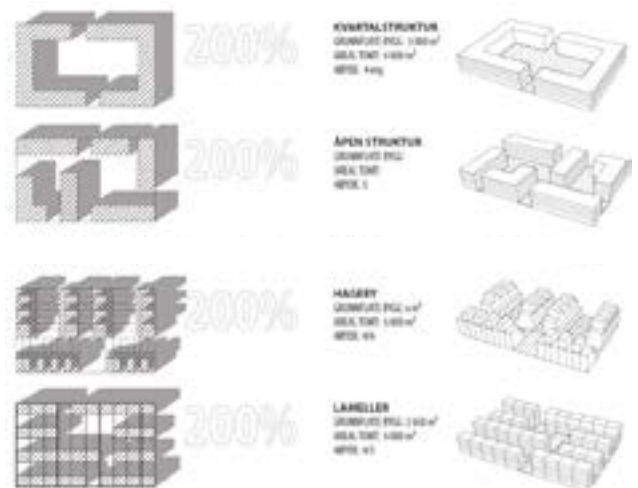


Figur 2-11 Bruksareal for bebyggelse på en tomt



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygg areal og parkering

Illustrasjon hentet fra veilederen ”Grad av utnytting” fra Kommunal og moderniseringsdepartementet beskriver måle og beregningsregler for beregning av %BRA.



Ulike bygningsstrukturer med samme prosent bruksareal. Illustrasjon hentet fra presentasjon Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune ved Silje Hoftun: <https://slideplayer.no/slide/11870344/>

**LERVIG BRYGGE
STAVANGER KOMMUNE**
Eksempel på 125% BRA



Lervig brygge, Stavanger

**SÆTER TORG
OSLO KOMMUNE**
Eksempel på 150% BRA



Sæter, Oslo - ARCASA arkitekter

AKTUELLE DOKUMENTER

**Grad av utnyttning
- beregnings og måleregler**

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>



1.3.2 OMRÅDEUTNYTTELSE (OU)

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

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

Regionalplanen sier at områdeutnyttelsen bør være mellom 80-100 % i store transformasjonsområder med svært god kollektivdekning. Dette innebærer i praksis en bymessig utbygging med høy utnyttelse, samtidig som det tillater etablering av grønnstruktur mellom bebyggelsen. Denne områdeutnyttelsen tilsvarer kravet til utnyttelse ved ny utbygging i de regionale byene Lillestrøm og Sandvika i tråd med regionalplan for Oslo og Akershus. En så høy områdeutnyttelse er særlig relevant i de viktigste knutepunktene i bybåndet, der det planlegges for en stor andel næringsbebyggelse innen kategori 1 (kontorvirksomhet). Jåttåvågen har for eksempel en områdeutnyttelse på 80 %. For områder med særlig høyt innslag av boliger presiserer retningslinjen at lavere områdeutnyttelse enn 80 % kan vurderes.

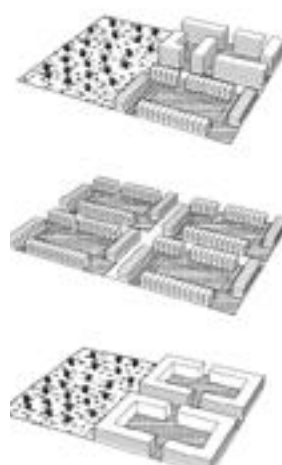
Fordeler

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

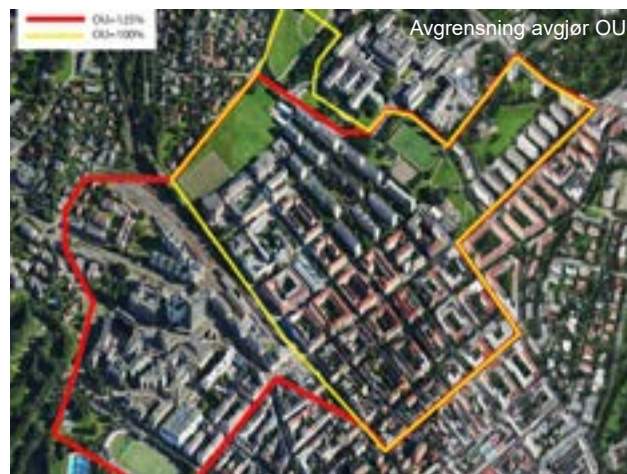
Utfordringer

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

100% områdeutnyttelse



Ulike bygningsstrukturer med lik områdeutnyttelse. Illustrasjon hentet fra presentasjon Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune ved Silje Hoftun: <https://slideplayer.no/slide/11870344/>



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



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

Kilde: Hentet fra presentasjon Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune ved Silje Hoftun: <https://slideplayer.no/slide/11870344/>

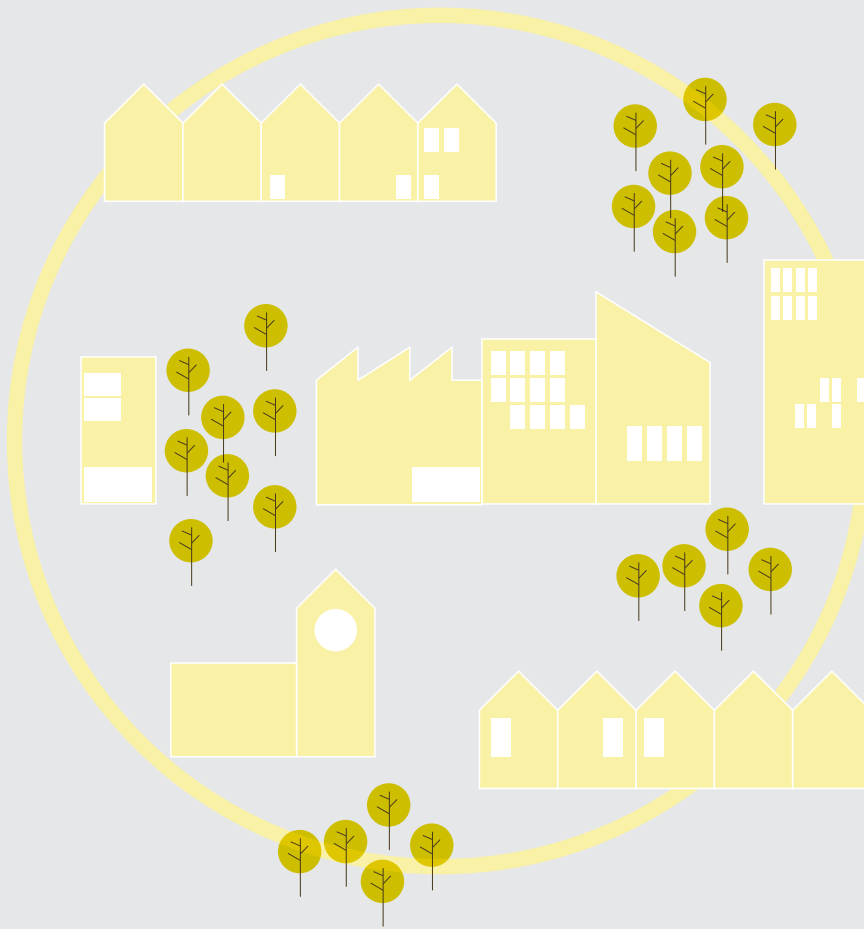
**JÅTTÅVÅGEN
STAVANGER KOMMUNE**

Eksempel på et område med
områdeutnyttelsen 79%



2

BOLIGPOLITIKK OG BOKVALITET



BOLIGPOLITIKK OG BOKVALITET

Et viktig aspekt ved boligpolitikk og bokvalitet er å sikre økt mangfold i boligmassen slik at den er bedre tilpasset preferanser og behov. Bokvalitet er avhengig av områdekvalitet, tilgang til parker, plasser, skole, barnehage og andre funksjoner og kvaliteter. Bokkvaliteten må derfor diskuteres på grunnlag av både de kvalitetene som boligen som sådan tilbyr og på grunnlag av en helhetsvurdering av området og stedet. Denne veilederen tar for seg de fysiske (urbane/arkitektoniske) aspektene ved boligkvalitet og gir en oversikt over ulike boligtypologier, boligstrukturer og boligkvaliteter.

Fysiske aspekter ved boligkvalitet

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

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

Tilrettelegging for barnefamilier

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

Alternative boformer

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

Boligbehovsanalyse

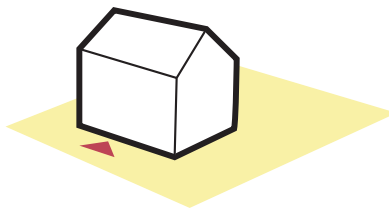
Retningslinjene i regionalplanen anbefaler i tillegg at kommunene skal utføre boligbehovsanalyse.

2.1.BOLIGTYPOLOGI

Hentet fra veileder "Grad av utnyttning -beregnings og måleregler" Kommunal- og moderniseringsdepartementet

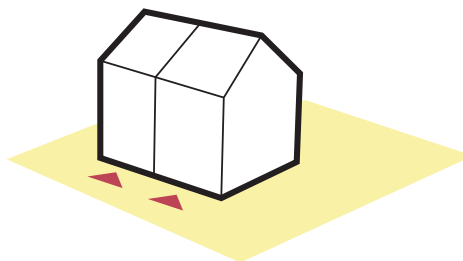
Enebolig

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



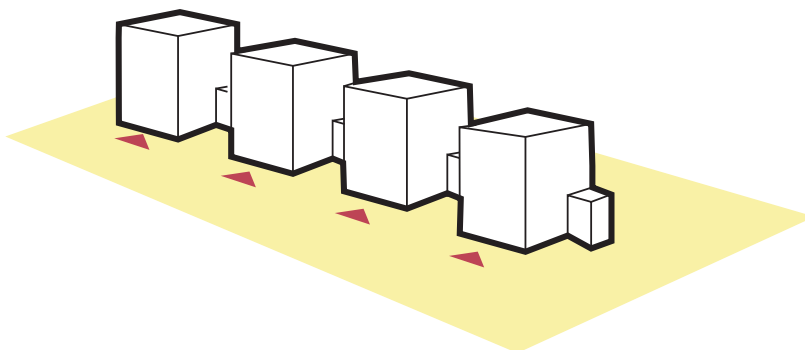
Tomannsbolig

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



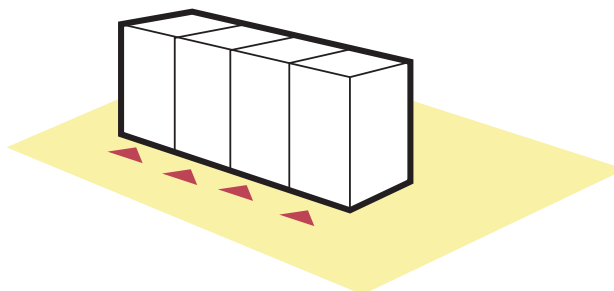
Kjedehus

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



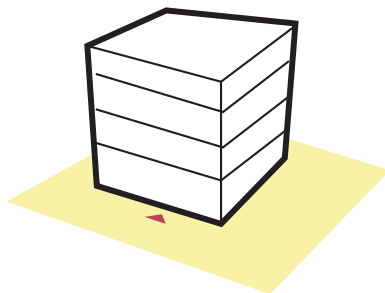
Rekkehus

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



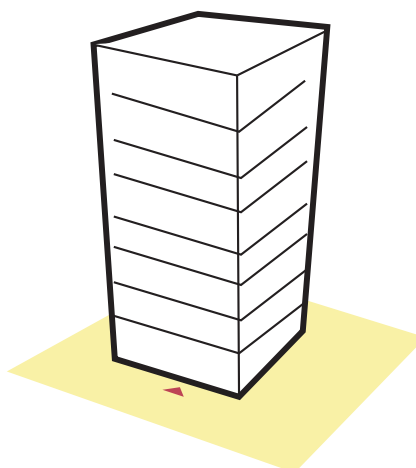
Punkthus - byvilla

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.



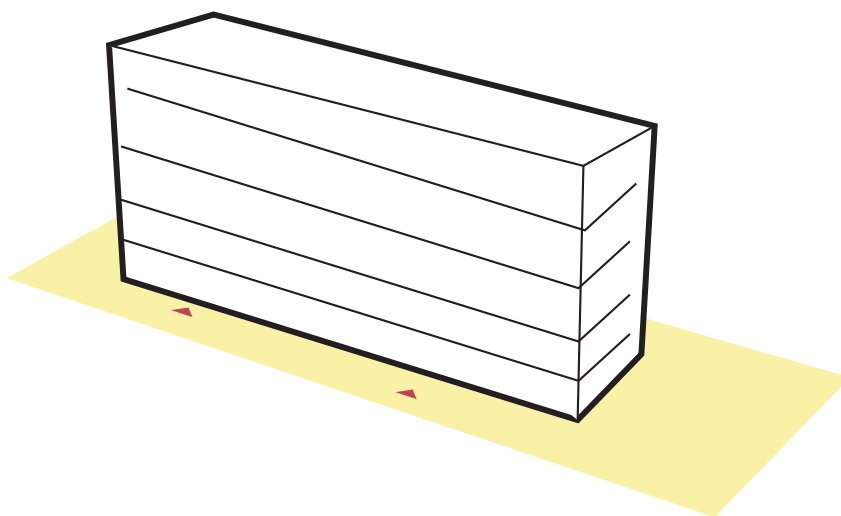
Punkthus - høyhus

Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.



Blokk

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



AKTUELLE DOKUMENTER

Grad av utnyttning - beregnings og målereglene

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>



2.2.BEBYGGELSESTRUKTUR

Bebyggelsesstruktur definerer de overordnede ordensprinsippene for bebyggelsen og er ett av temaene i stedsanalysen. Valg av struktur må sees i lys av utbyggingsbehov, boligprogram, eksisterende kontekst og føringer gitt i kommunale planer. Hvilken bokkvalitet man oppnår innenfor ulike strukturer vil henge sammen med tomteforutsetningene. Veilederen trekker fram hvilke bokkvaliteter og stedskvaliteter de ulike strukturene kan bidra til, eksemplifisert ved referanser.

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



Lukket kvartal



Oppløst kvartal



Kombinasjon av typologier
- gir ulike områdetyper

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



Punkthus - Tett -lav



Frittliggende punkthus



Lamell

KVALITETER/UTFORDRINGER

Lukket kvartal

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

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

Oppløst kvartal

Oppløst kvartal forholder seg til gaterommet som en lukket kvartalsstruktur, men kan egne seg bedre i områder med mindre behov for å skille det private utearealet fra det offentlige rommet.

Løsningen kan gi langt bedre solforhold og større fasadengder for leilighetene. Bebyggelsen kan samtidig gi mindre støyskjerming mot gate eller andre støykilder utenfor kvartalet

Kombinasjon av typologier

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

Frittliggende punkthus

Frittliggende bebyggelse kan egne seg i renere boligområder og kan være lettere å tilpasse terrenget. Frittliggende punkthus kan bidra til gode lys og utsynsforhold for de enkelte leilighetene. Uteoppholdsarealet kan bli mer utflytende og mindre oversiktlige. Høy bebyggelse frigjør uteareal.

Lamellbebyggelse

I likhet med punkthus kan lamellstrukturen egne seg i rene boligområder, uten det samme behovet for å skjærme uteoppholdsarealene. En utfordring med denne typen bebyggelse er at det kan være krevende å ivareta gode solforhold i en lengre tidsperiode med mindre bebyggelsen er lav.

REFERANSER



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



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



Rundeskogen, Sandnes, Helen og Hard Arkitekter.
Frittliggende punkthus formgitt for utsyn og for å minimere fotavtrykk på bakken.

2.3. ORGANISERING OG PLANLØSNING

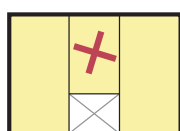
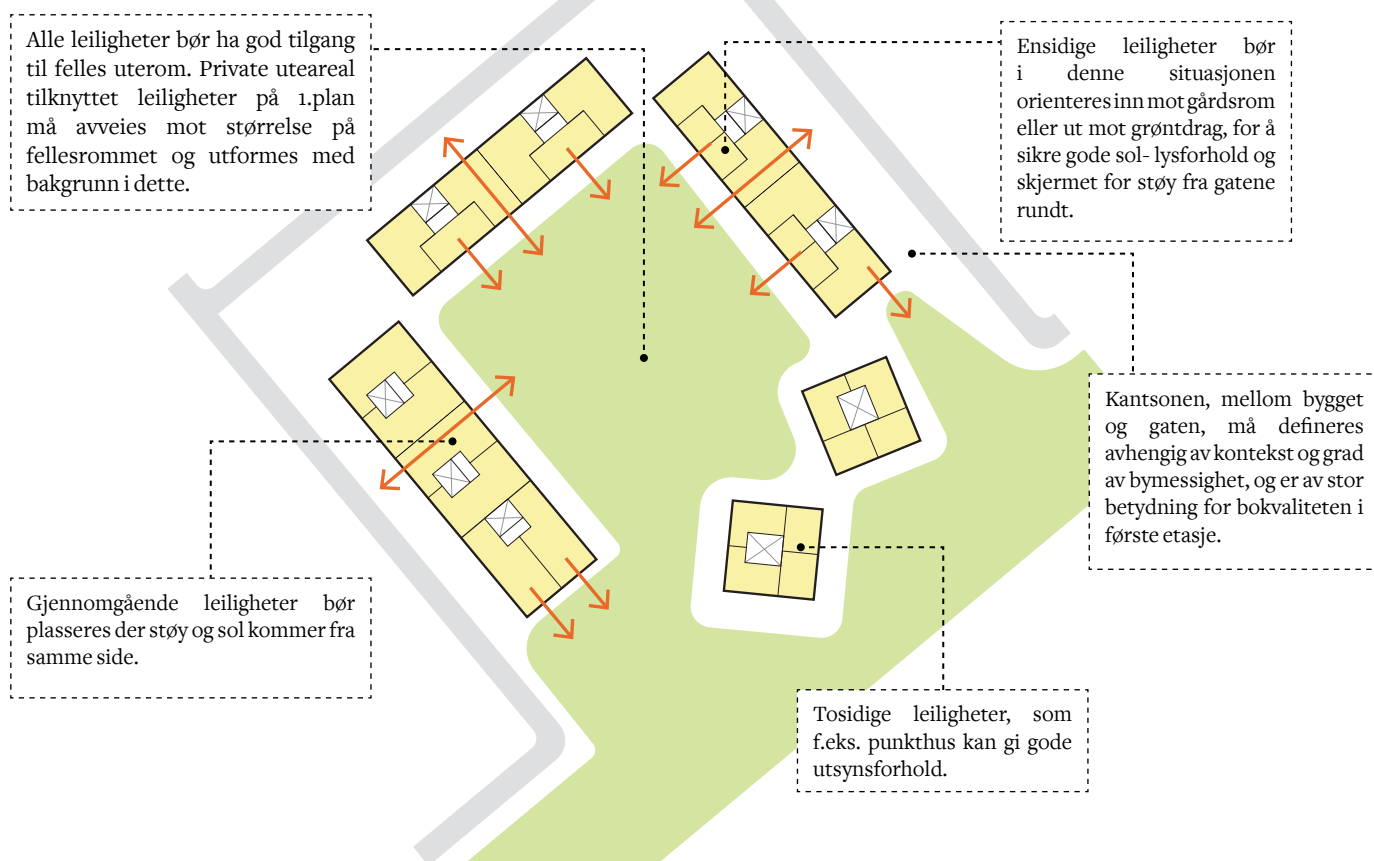
Hvilken bokkvalitet man oppnår i de ulike leilighetene er avhengig av hvordan de orienteres med tanke på støy, solforhold og utsyn. Leilighetsstruktur og leilighetssammensetning må tenkes på tidlig i planleggingen for å sikre god bokkvalitet i den enkelte leilighet.

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

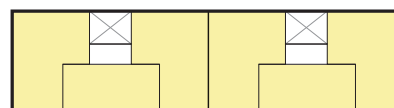
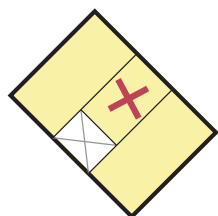
REFERANSE



Rådhusmarka, Sandnes, Mad arkitekter



Ensidige leiligheter bør ikke plasseres mot nord eller nordøst.



Ensidige leiligheter kan ikke plasseres mot støyutsatt side.

KVALITETER/UTFORDRINGER

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

Lys og utsyn

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

Støy og luftkvalitet

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

Leilighetssammensetning

I alle prosjekt bør det legges til rette for en leilighetssammensetning som kan bidra til varierte bomiljø. Hvor man plasserer de store boligene bør vurderes. F.eks. kan store boliger for barnefamilier egne seg på første plan, men egne private uteareal og enkel tilgang til fellesareal. Variasjon i typologier i prosjektet, f.eks. kombinasjon av rekkehus og leiligheter kan bidra til dette.

Leilighetsstørrelser

Retningslinjene foreslår en minstestørrelse på 40 kvm. Krav til leilighetsstørrelser og boligsammensetning vil likevel være avhengig av stedlige forhold og Lokale boligbehov. Minimumskrav til leilighetsstørrelse sikrer bokvalitet også for de små leilighetene. Kvaliteten på små leiligheter avhenger av mer enn størrelse. Planløsning, romlighet og lysinnfall er viktige kvaliteter. Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt kravet til minstestørrelse.

Tilgang til uteoppholdsarealet

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

Kantsoner og inngangsforhold.

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

AKTUELLE DOKUMENTER

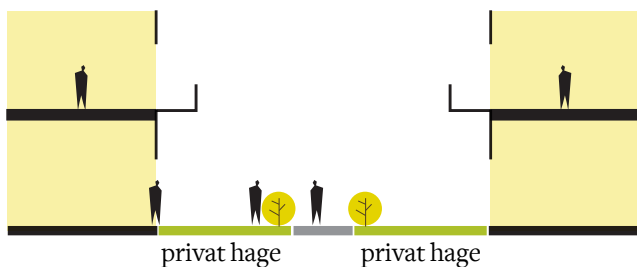
Kompaktboliger - policy for kvalitet i små boliger

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1385759-1447936875/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Kompaktboliger%20-%20Policy%20for%20kvalitet%20i%20sm%C3%A5%20boliger.pdf>

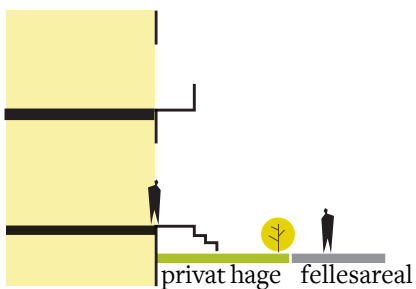


2.4 BOLIGENS FORHOLD TIL BAKKEPLAN

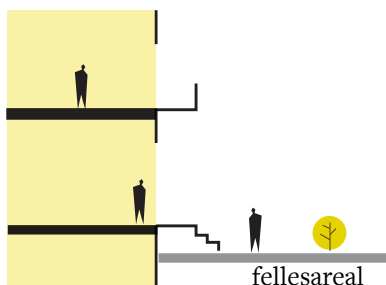
Innenfor tett urban bebyggelse kan det å etablere gode boliger på gatenivå være krevende - både med tanke på god bokvalitet i den enkelte boligen, men også for å skape gode gatemiljøer. Boligenes forhold til bakkeplan, og hvilken løsning som velges vil være avhengig av stedlige forhold og grad av offentlighet og må vurderes i hvert enkelt prosjekt. Diagrammene under viser mulige løsninger for boliger i 1.plan - som kan bidra til å heve bokvaliteten.



Direkte utgang på terreng til privat hage



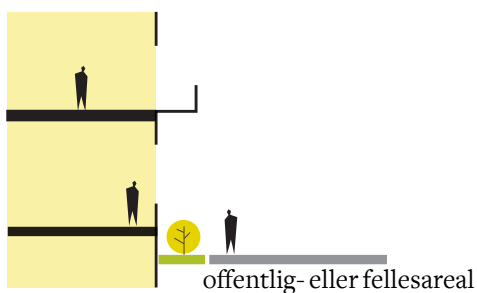
Høy 1.etasje med utgang til privat uteareal



Høy 1.etasje med direkte utgang til felles uteoppholdsareal



Vegetasjon som skille mellom privat og offentlig- eller fellesareal



Vegetasjon i kombinasjon med høy 1.etasje som skille mellom privat og offentlig- eller fellesareal

KVALITETER/UTFORDRINGER

På den ene siden skal det bygges gode boliger med begrenset innsyn og som føles trygge. På den andre siden er det viktig å lage gode gatemiljøer der boliger på 1.plan kan understøtte bylivet. At det bor mennesker på 1.plan kan bidra til at byen eller stedet oppleves som trygt å bevege seg i. I noen sentrumsområder er ikke 1.etasje egnet for boliger på grunn av ønske om publikumsfunksjoner som henvender seg mot gaten eller fordi det er vanskelig å skape gode nok bokkvaliteter på grunn av støy, trafikk, innsyn eller dårlige solforhold.

For leiligheter på 1.plan kan henvendelsen og tilgangen til felles uterom utvikles til en kvalitet. Ofte er det begrenset med plass og mange funksjoner som skal løses på fellesarealet. Det må vurderes hvor stort det private arealet skal være, før det går på bekostning av fellesarealene for resten av beboerne. Det er viktig at det private arealet er skilles fra fellesarealet på en god måte.

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

REFERANSER



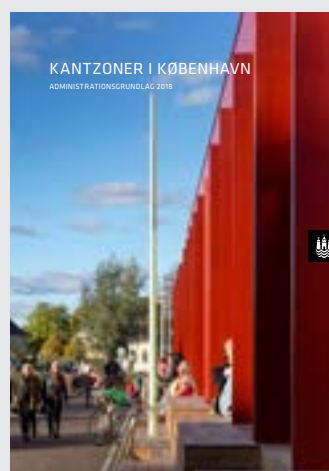
Terrasse og hage skjermet av hekk mot felles gangpassasje



Høy 1.etasje med direkte utgang til felles uteoppholdsareal

AKTUELLE DOKUMENTER

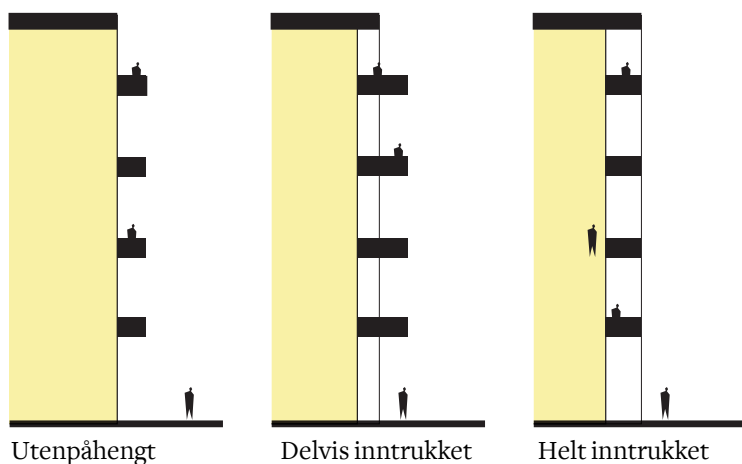
KANTZONER I KØBENHAVN



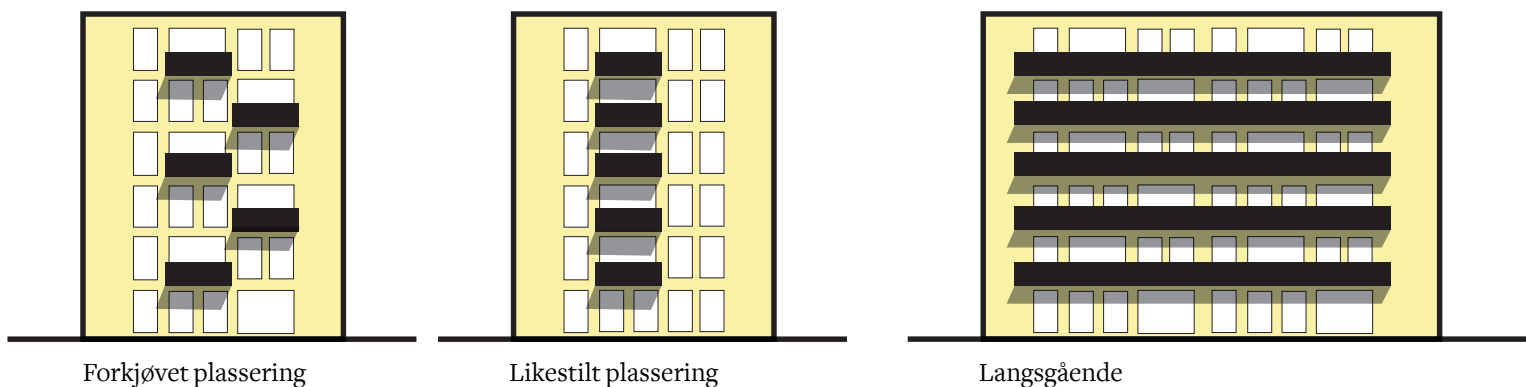
2.5 PRIVAT UTEAREAL / BALKONG

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

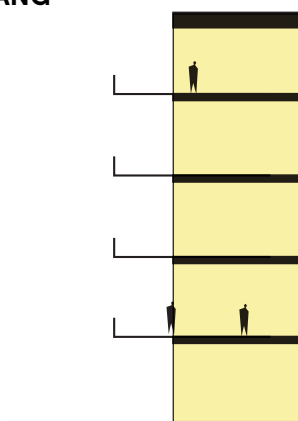
BALKONGENS PLASSERING I FORHOLD TIL FASADELIVET



BALKONGENS PLASSERING I FORHOLD ANDRE BALKONGER



SVALGANG



KVALITETER/UTFORDRINGER

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

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

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

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

REFERANSER



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



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

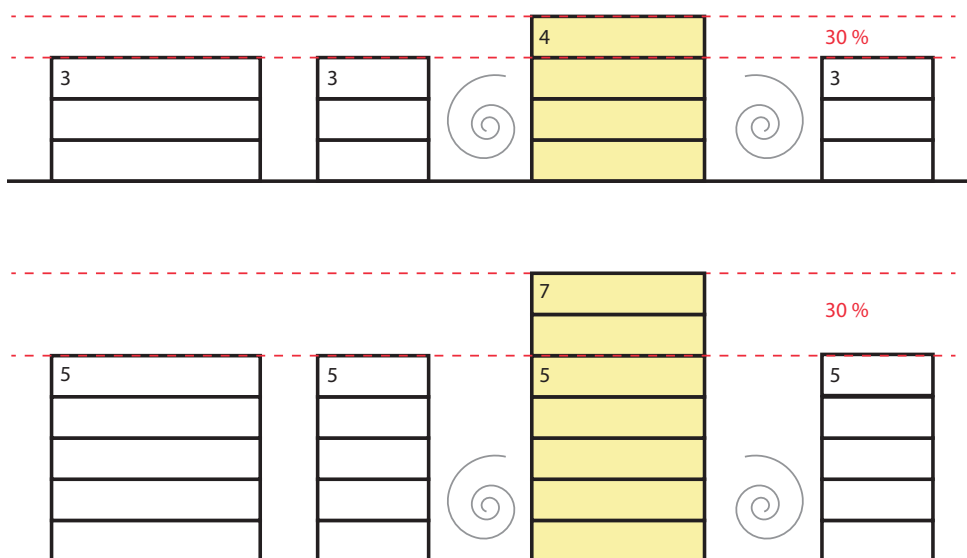


Utforming av svalganger for sonedeling og avstand til vinduer.

2.6 VINDFORHOLD

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

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



2.7 TILRETTELEGGING FOR BARNEFAMILIER

Barnefamilier tiltrekkes områder der det er godt å vokse opp, der det er god sosial infrastruktur, trygg tilgjengelighet for barna og der hverdagslivet med barn er godt tilrettelagt. Hensyn til barn og unges interesser er et viktig tema i all planlegging etter plan- og bygningsloven gjennom rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

Barnefamilier er allerede en viktig gruppe for planarbeidet i alle norske kommuner. Tilrettelegging for barnefamilier i sentrumsnære områder kan bidra til kortreist hverdagsliv, mindre bilkjøring og attraktiv og levende stedsutvikling.

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

Et fokus på barnefamilier ved overordnet planlegging og detaljregulering av nye sentrale transformasjonsområder og fortettingsprosjekter er likevel viktig for å sikre et mangfold i boligtilbudet og gi familier mulighet til å velge å bosette seg sentralt. Tilretteleggingen kan sikres ved ulike grep som for eksempel krav om større leiligheter på bakkeplan, tilrettelegging for lek og aktivitet i de offentlige rommene og god sosial infrastruktur. Etablering av større leiligheter på bakkeplan må samtidig vurderes opp mot ønske om næring eller publikumsrettet virksomhet på stedet. Innsyn og støy fra gate kan vil også være problemstillinger å vurdere. Hvordan ulike boligtypologier kan benyttes til å tiltrekke ulike gruppe, inkludert barnefamilier er også en viktig diskusjon som kommune og forslagsstiller må ta på et tidlig tidspunkt. Planinitiativ med innledende stedsanalyse og alternative vurderinger av boligtypologier kan være et godt verktøy for å starte diskusjonen.



Geoparken i Stavanger, Helen og Hard arkitekter.



Involvering og medvirkning fra "Barnas by" Sandnes kommune



Bruke vegetasjon til romlige elementer. Barnas turlag DNT Sandnes

2.8 ALTERNATIVE BOFORMER

Kommunene oppfordres også til å utvikle pilotprosjekter som kan bidra til å øke mangfoldet og dekke nye behov i samfunnet. Både boligbehovsanalyser og oversiktsarbeid som kommunene gjør etter folkehelseloven kan brukes til bygge opp under et mer mangfold i boligtilbudet. Alternative boformer kan være med på å utvide tilbudet og gjøre det mulig å velge å leve både mer miljøorientert og fellesskapsorientert. Løsningene skal støtte opp under målsetting om et mer bærekraftig hverdagsliv.

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

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

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

Prosjektet startet høsten 2018, og arbeidet skal gå frem til våren 2022. Prosjektet kan være en viktig inspirator for liknende prosesser også i vårt planområde.



Vindmøllebakken, bofellesskap i Stavanger. Helen og Hard arkitekter.



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



Lange Eng, bofellesskap i Albertslund, Danmark. Dorte Mandrup

AKTUELLE DOKUMENTER

Bopilot - kommunen som pådriver for alternative boligløsninger

<https://www.arkitektur.no/designsprint-med-bopilot>

Geining by Sharing - modell for bofellesskap, beregnet på det kommersielle boligmarkedet

<http://www.gainingbysharing.no/>

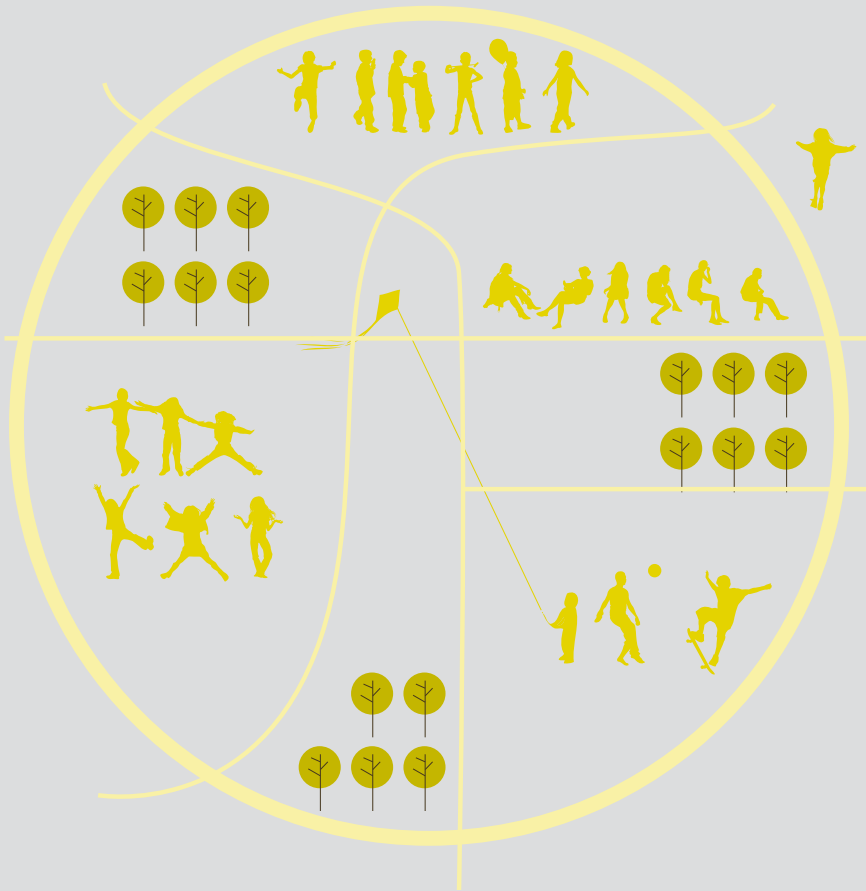
Lange Eng - bofellesskap i Albertslund

<https://www.langeeng.dk/>



3

GODE UTEOMRÅDER



GODE UTEOMRÅDER

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

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

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

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

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

3.1 NETTVERK AV UTEOMRÅDER

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

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

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



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



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

AKTUELLE DOKUMENTER

Byrom - en idehåndbok

Veilederen kommer med forslag til hvordan kommunene

https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcdbbd92a/byrom_idehandbok.pdf



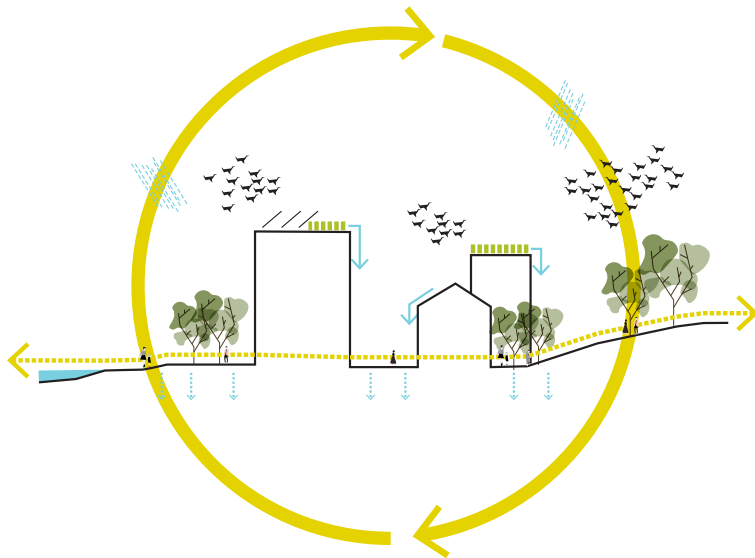
3.2 GRØNNSTRUKTUR I BYGGESONEN

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

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



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



Ålgård Sentrum - klimatilpasning - overvannshåndtering

AKTUELLE DOKUMENTER

Blågrønn faktor for boliger i Oslo

- norm

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>

SPR - Statlige planregningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planregningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning/id2612821/>

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

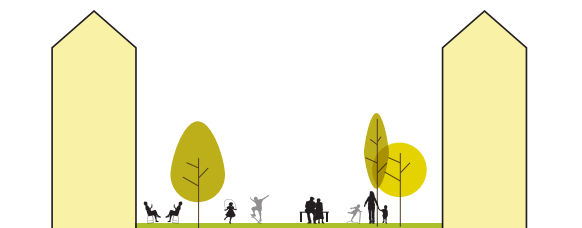


3.3 KRAV TIL FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

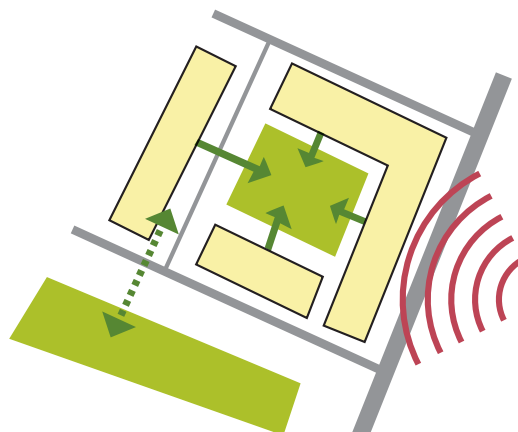
Regionalplanen har retningslinjer som angir kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal. Disse skal brukes aktivt i utformingen av utearealene, og sikres i kommuneplaner og reguleringsplaner. Formålet med retningslinjene er å sørge for at utearealene er egnet for ulike alders- og brukergrupper, de skal sikre estetiske kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i overvannshåndtering og å ta vare på naturmangfold. Dette er viktige hensyn som også er sikret i statlige planretningslinjer for klimatilpasning og rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planleggingen

RETNINGSLINJER

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

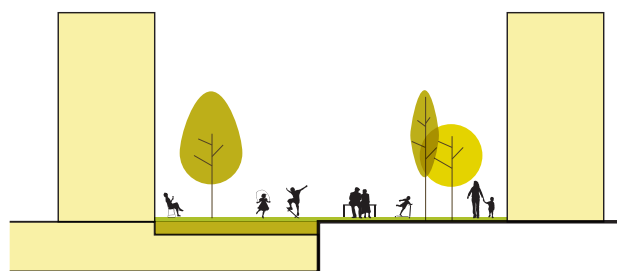


Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur og sjøareal.

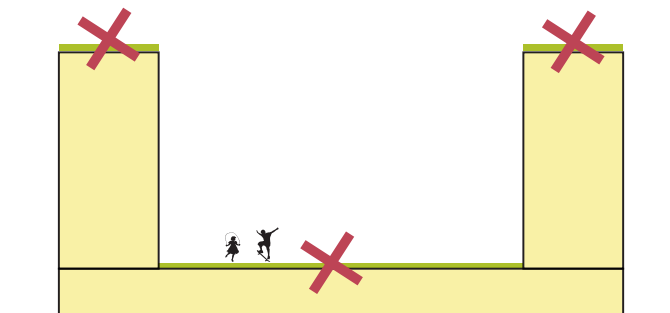


For felles uteoppholdsareal (MFUA) på lokk bør det settes særskilte krav til innslag av grønt og dimensjonering av jorddybde som sikrer at arealene kan beplantes.

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



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



KVALITETER/UTFORDRINGER

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

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

REFERANSER



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



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



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

AKTUELLE DOKUMENTER

Veileder for utforming av reguleringsbestemmelser og plankart

Veilederen kommer med forslag til hvordan reguleringsbestemmelser kan utformes for å sikre kvaliteter til uteoppholdsarealet

file:///C:/Users/TEMP/Downloads/kantzoner-i-kbenhavn-_1819.pdf



3.4 SOLKRAV

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

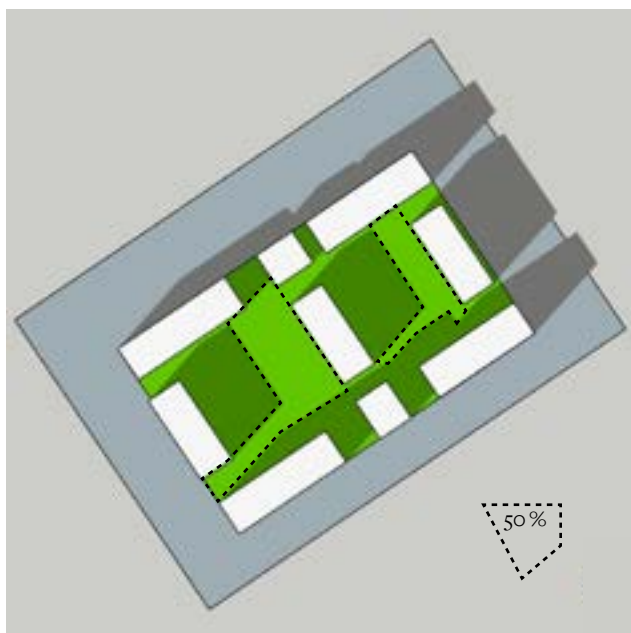
Retningslinjen stiller krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn (20. eller 21. mars). Ved denne datoen er utetemperaturen og solvinkelen såpass høy at sesongen for uteopphold tar til i vår del av landet. Kravet om at 50 % av arealene skal være belyst kl. 15 denne dagen er satt ut fra at barn og

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

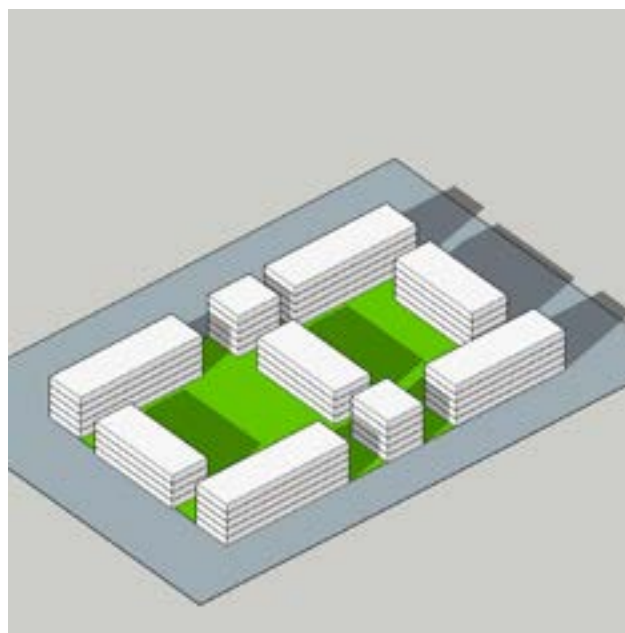
Av hensyn til regionalplanens mål og fortetting og utbygging i bysenter og bybåndet mellom Stavanger og Sandnes åpner retningslinjen for en alternativ beregning av dette kravet i disse områdene. I slike tilfeller vil det være viktig at forslagsstiller kan vise overfor planmyndighet (kommunen) at det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

RETNINGSLINJER

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



kl 15 vårjevndøgn



kl 15 vårjevndøgn

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

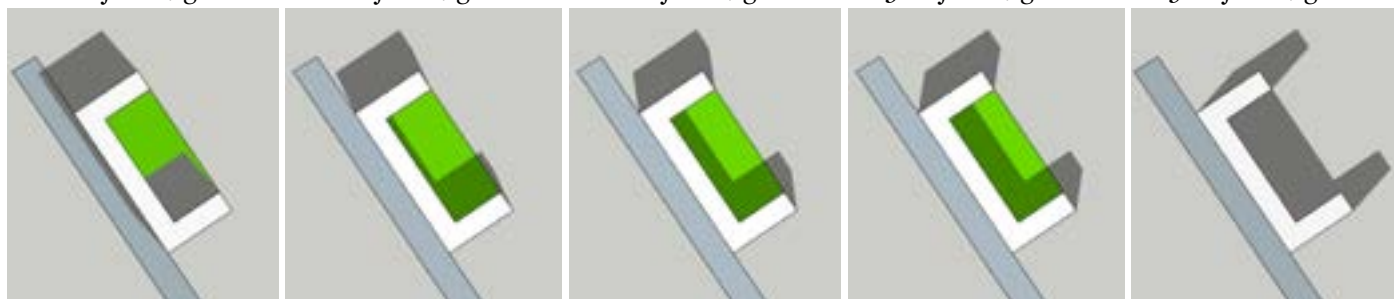
kl 10 vårjevndøgn

kl 11 vårjevndøgn

kl 12 vårjevndøgn

kl 13 vårjevndøgn

kl 15 vårjevndøgn



KVALITETER/UTFORDRINGER

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

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

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

REFERANSER



Plassere funksjoner i forhold til sol og skygge



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

3.5 STØRRELSE PÅ FELLES UTEAREAL

Størrelse på uteoppholdsareal er bare en av mange faktorer som bidrar til kvalitet. Størrelse alene betyr mindre for kvaliteten. Samtidig gir generelle størrelseskrav til uteareal en tydelig og tidlig føring for diskusjonen mellom kommune og forslagsstiller om rammene for et prosjekt. For å bidra til samordning på tvers av kommunegrensene har regionalplanen i flere år hatt retningslinje om minimumstørrelse på felles uteoppholdsareal (6.3.3).

Størrelseskravet differensieres avhengig av hvilken stedstype man befinner seg i. Dette skal reflekteres andre generelle hensyn som ofte må ivaretas innenfor de ulike stedstypene, f.eks. knutepunktsfortetting og hensyn til historisk bebyggelse, bymessighet og aktive fasader.

RETNINGSLINJER

SENTRUMSOMRÅDENE I STAVANGER, SANDNES OG BRYNE

Krav til minste felles uteoppholdsareal er 16 kvm per boenhet

Følgende unntak gjelder:

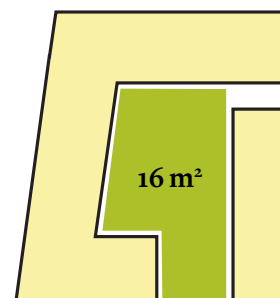
Ved innfillsprosjekter i eksisterende bystruktur der det ikke er hensiktsmessig med utearealer på egen tomt, kan deler av utearealene kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker. Byrommenes historiske kvaliteter må ivaretas.

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

For å kunne komplettere eksisterende bebyggelsesstrukturer åpnes det for unntak. I innfillsprosjekter kan det etableres en «frikjøpsordning» der deler av kravet om uteareal i sentrumsområdene kan kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak av nærliggende offentlige plasser og parker. Forutsetningen er også at byrommenes historiske kvaliteter ivaretas.

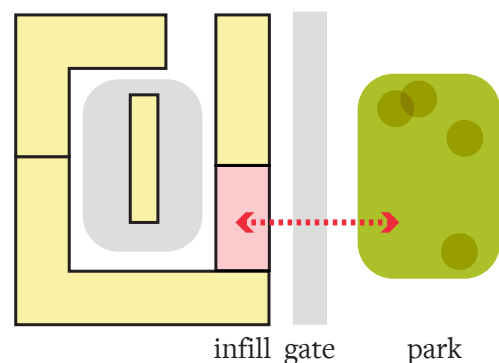
Retningslinjer tallfester ikke hvor mye av MFUA som må etableres lokalt på tomten til utbyggingsprosjektet, da dette vil variere fra sak til sak. Det må likevel være en ambisjon at så mye som mulig av MFUA-kravet søkes ivaretatt lokalt og at planarbeidet kan synliggjøre at det er gjort tilstrekkelige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

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Unntak



Unntak for innfill

TRANSFORMASJONSOMRÅDER I BYBÅNDET, BYUTVIDELSESONRÅDER, KOMMUNESENTRA OG STØRRE TETTSTEDER

Krav til minste felles uteoppholdsareal er 30 kvm per boenhet.

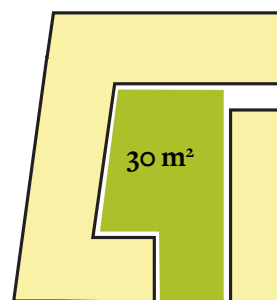
Følgende unntak gjelder:

Krav til minste felles uteoppholdsareal kan reduseres fra 30 kvm til 16 kvm per boenhet i områder med sentrumsformål ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal

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

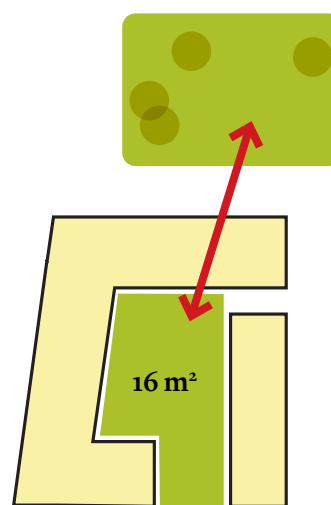
Det offentlige arealet må dekke de samme kravene som gjelder for felles uteoppholdsareal; trafikk sikker adkomst fra boligene, tilfredsstillende støyforhold, tilstrekkelig solbelyst etc. Dette må dokumenteres i den enkelte regulerings sak.

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Unntak



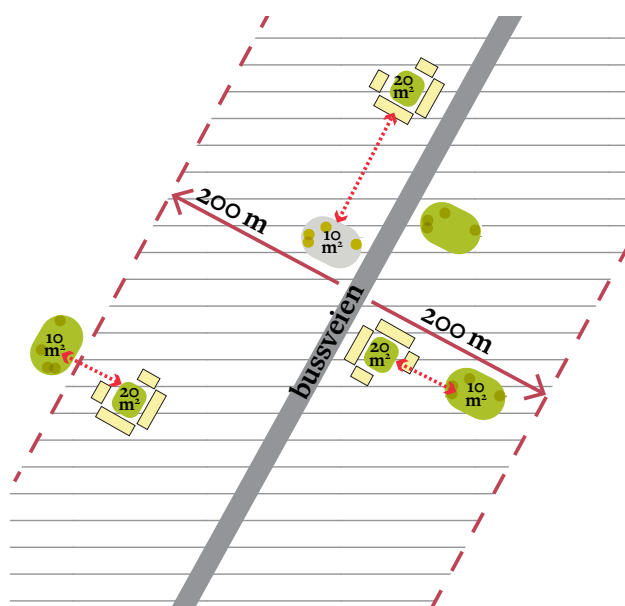
Reduksjon i MFUA ved dokumentert sambruk med byrom og offentlig grøntareal

TRANSFORMASJONSOMRÅDER I BYBÅNDET

Følgende unntak gjelder for områder langs bussveien:

20% av utearealet kan tillates i en bredde av 200 meter fra bussveien. Det skal dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene resterende 10 M2 uteoppholdsareal.

Foreløpig begerenset tilleggshøring gjennomføres i 2020/2021. Inntil det er gjort gjelder kravet om 30m2 MFUA og unntak for områder med sentrumsformål



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

RETNINGSLINJER

ØVRIGE OMRÅDER

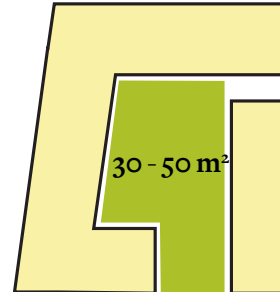
Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder

Mindre tettsteder

Etablerte boligområder med lav tetthet

Krav til minste felles uteoppholdsareal er 30-50 kvm per boenhet

Regel



Minste felles uteoppholdsareal - MFUA

Grad av utnyttning - beregnings og måleregler

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>

Beregningsregler for MFUA - Oslo kommune

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1328825-1529410466/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Utearealnormer%20-%20normer%20for%20felles%20leke-%20og%20uteoppholdsarealer.pdf>



3.6 LEKEPLASSNORM

Lekeplassnormen i regionalplanen (retningslinje 6.3.4) skal sikre størrelse og kvalitet på leke- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper. Retningslinjens krav til når de ulike utearealene skal etableres innebærer at private detaljreguleringsforsalg ofte kun vil omfatte de to arealtypene møteplass for alle og områdelekeplass. I store utbyggingsprosjekter med over 150 boliger vil det også være aktuelt å stille krav om ballfelt eller større aktivitetsflate. Områdelekeplasser og større aktivitetsflater og ballfelt er også et tema for overordnet planlegging i regi av kommunen f.eks kommuneplan, grøntplan og områdeplaner.

MØTEPLASS FOR ALLE

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

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

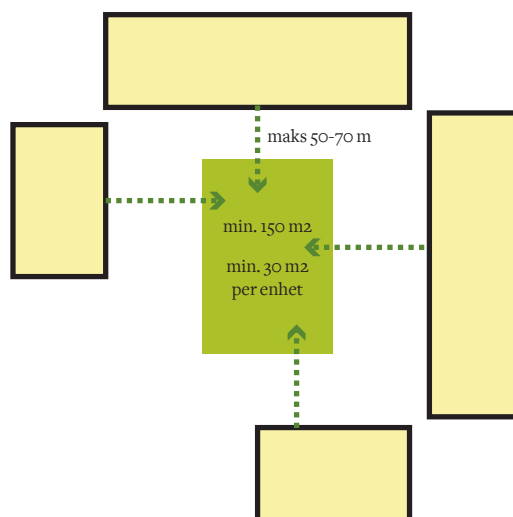
MÅLSETNINGER

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

KVALITETER/UTFORDRINGER

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

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



Møteplass for alle som del av uteoppholdsarealet

OMRÅDELEKEPLASS

Kravet om områdelekeplass utløses i utgangspunktet ved utbygging av 25 boliger eller mer. Det er krav til en minstestørrelse på 1500 kvm og en anbefalt maksimal avstand fra boligene på 150-200 meter. Øvre enda av skalaen bør aksepteres i trafikksikre uteområder og byrom. I tilfeller der det allerede finnes andre områdelekeplasser innenfor det anbefalte avstandskravet kan det vurderes om prosjektet heller bør bidra til å styrke disse eksisterende områdelekeplassene og egne møteplasser. I slike tilfeller må det gjøres en individuell vurdering av kapasitet og økt belastning på eksisterende områdelekeplasser.

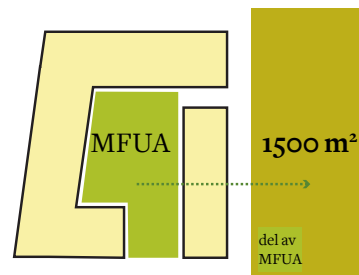
Deler av MFUA kravet til boenhetene i et prosjektet kan også inngå i områdelekeplassen dersom både kvalitets- og avstandskrav knyttet til områdelek og møteplass for alle samtidig kan ivaretas.

MÅLSETNINGER

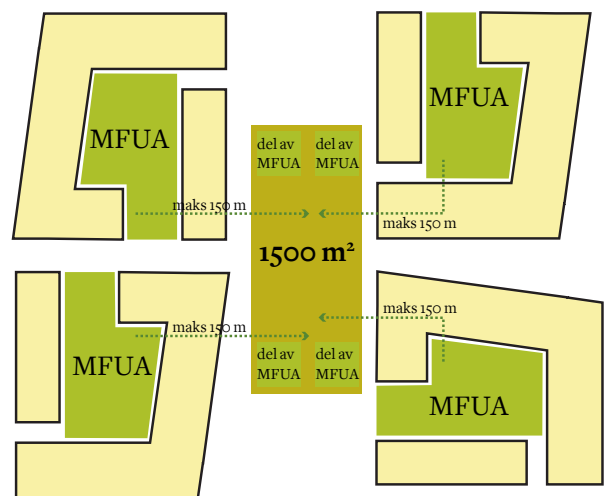
- Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper.
- Inneholder lekeapparater, sittegrupper og område for fri lek
- Skal være offentlig tilgjengelig

KVALITETER/UTFORDRINGER

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



25 boliger



100 boliger



Fra "Byrom - en idehåndbok, hvordan utvikle byromsnettverk i byer og tettsteder", utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet

B+E



Besøksadresse
LPO hovedkontor
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse
LPO Arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
NO-0306 Oslo

Kontakt
(+47) 23 32 71 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.
934 007 514 MVA