



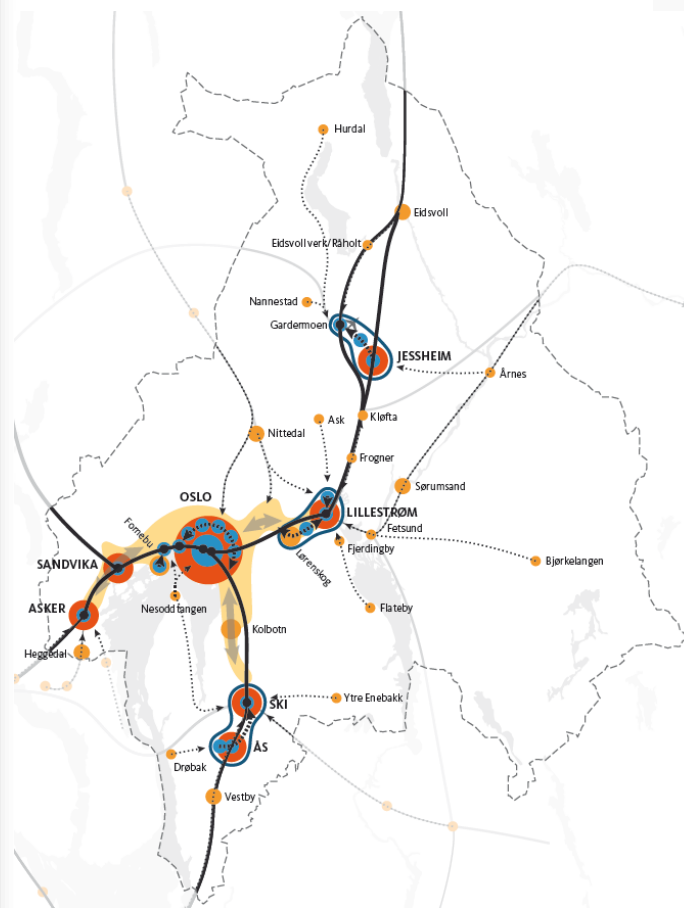
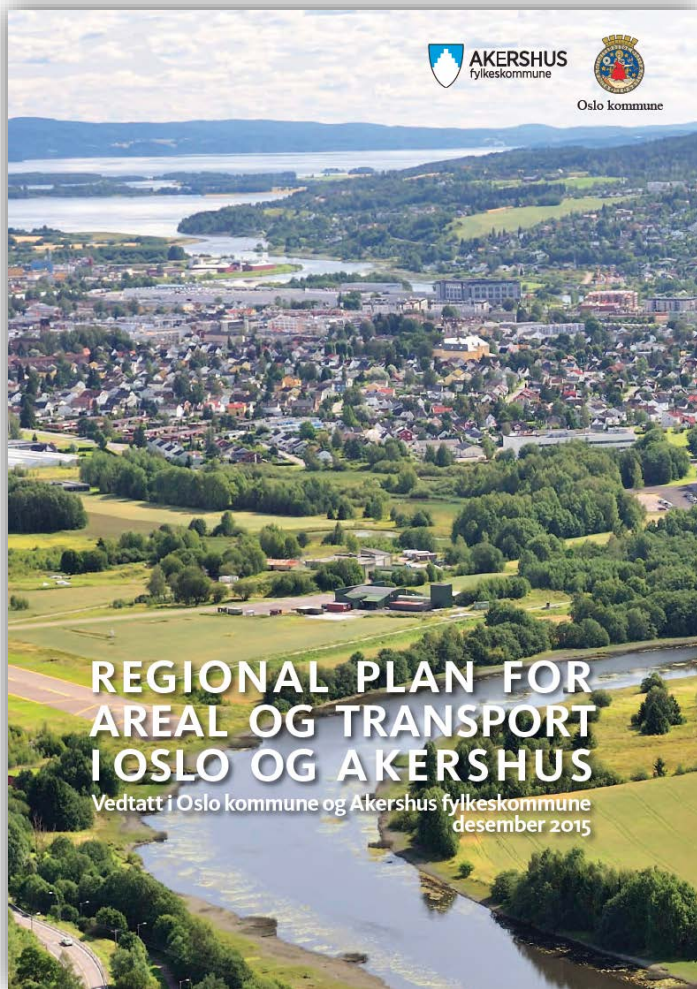
Veileder for fortetting med bykvalitet

*KMD-samling om transformasjon,
fortetting og knutepunktsutvikling
18. – 19.09.2019*

Knut Iver Skøien,
Plan- og bygningsetaten



Regional plan Oslo og Akershus



Bybåndet utenom byer og tettsteder

Bybåndet med kollektivnettverk som gir mange reisemuligheter (lokaltog og t-bane markert)

SAMARBEIDSOPPGAVER

Mellom arealmyndighetene

H1

Felles areal- og transportstruktur i bybåndet

Hva: Samarbeid om strategisk areal- og transportplanlegging i bybåndet. Viktige tema er senterstruktur, langsiktig grønn grense for prioritert vekstområde, utviklingsområder, gode sammenhenger for fotgjengere og syklistere, blågrønne strukturer, viktige kollektivforbindelser og transportinfrastruktur.

Ansvar: Oslo kommune sammen med Bærum, Asker, Oppegård, Ski, Lørenskog, Rælingen og Skedsmo kommuner.

Med: Transportaktørene, Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Når: Umiddelbart etter vedtak av regional plan



Oslo

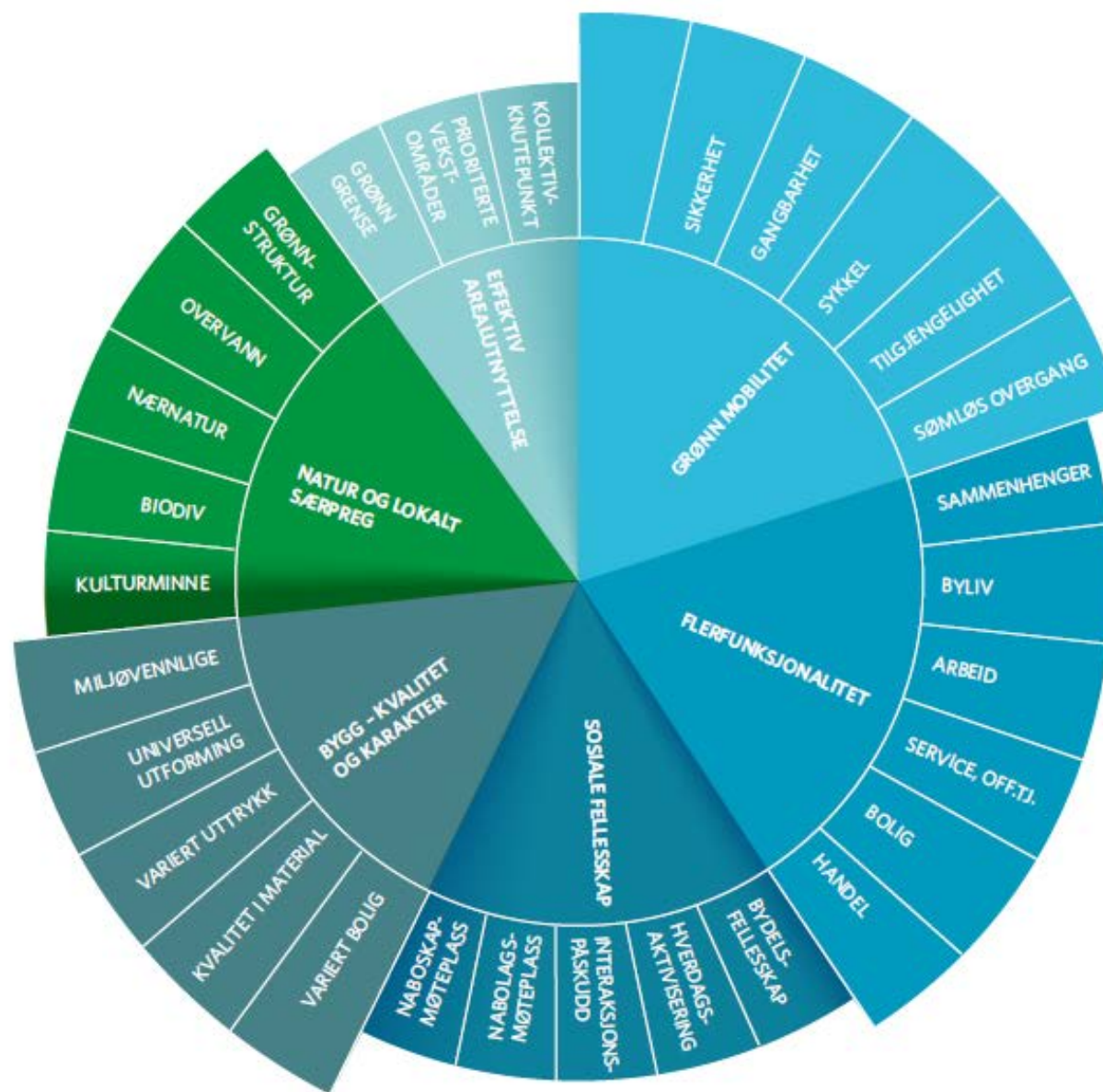
«Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet»

- ▶ Konsulentoppdrag (WSP +OsloMet)
- ▶ Finansiert av midler fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- ▶ Ledet av Oslo kommune (PBE)
- ▶ Anskaffelsen ble fulgt av egen prosjektgruppe: Asker, Lørenskog, Oppegård, Akershus fylkeskommune, Statens vegvesen, Oslo kommune



Del 1: Bykvalitet

- ▶ Effektiv arealutnyttelse
- ▶ Sosiale fellesskap
- ▶ Flerfunksjonalitet
- ▶ Natur og lokalt særpreg
- ▶ Grønn mobilitet
- ▶ Bygg: Karakter og kvalitet



Kvalitetssirkelen (utarbeidet av OsloMet)

Del 2: Eksempler - analyseområder



DEL 2 - EKSEMPLENE

4.2 LØREN

Plassering i urbant hierarki: Løren er en utvidelse av Oslos tette bystruktur.

Plangrunnlag: Kommunedelplan for Økern, vedtatt 26.05.2004, reguleringsplan for Lørenveien 38 m.fl., S-4083 vedtatt samme dag som kommunedelplanen, VPOR for Løren og Økern vedtatt 2014

Situasjon før: Militærleir og industriområde

Type utbygging: Transformasjon til et flerfunksjonelt byområde med hovedvekt på boliger. Boliger i lameller og karrébebyggelse, høy tetthet.

Størrelse: Ca. 360 dekar totalt, Selvaags første utbyggingssjekter nordst for Lørenveien ca. 65 dekar.

Tetthet: 100-150 % TU

Utbyggingsperiode: 2004- pågående.

Område/radius	Grunnkrets	500 m	1 km	2 km
Beboere	NA	7000	22000	96000
Snittalder	NA	34 år	34 år	35 år

Løren i Oslo er et stort transformasjonsområde som er utviklet relativt nylig. Kommunen og utbyggere har lykket med å transformere et stort næringsområde og militærleir til en urban og levende bydel. I bydelen er det etablert en stor park som er mye brukt til lek. Området som helhet har flerfunksjonell arealbruk, og en befolkningssammensetning

med en stor andel barnefamilier, og unge voksne. Historiske bygg er tatt vare på og bidrar til å gi bydelen identitet. Løren torg, med butikker og kafeliv, bidrar også til å gi stedet identitet. Både senteret og de historiske byggene fungerer som møtested for beboere i området.

God tilgjengelighet er ofte en forutsetning for at transformasjon skal komme i gang og lykkes. På Løren ble Ring 3 lagt i tunnel forbi området, og ny T-banestasjon etablert. Med ny T-banestasjon økte områdets sentralitet betydelig, og bidro til at utbyggingen skjøt fart. Lokket over ringveien gjorde at Løren ble forbundet med de etablerte boligområdene nord for Ring 3. Både lokket og T-banen er resultat av store, langsiktige infrastrukturgrep for hovedstaden.



Deler av Løren sett fra luften, med Peer Gynt parken og verneverdige militærbygninger midt i bildet, den første boligrekken øverst mot venstre og det nye senteret nederst mot høyre. Foto: Oslo kommune



Løren torg - Handel og møteplass. Den lave delen slipper morgenen solen inn på torget og ettermiddagssol inn i de private gårdsrommet bakerst

DEL 2 - EKSEMPLENE



Gangveien forbinder lamellbyggene med grøntdraget.

På Løren er den overordnede strukturen, med Lørenveien som den sentrale byaksen, lett lesbar. Området preges av store kvartaler. Men den mer finmaskede strukturen av gangforbindelser er vanskeligere å få øye på. Det går eksempelvis en gangforbindelse gjennom området, men den ligger sammen med innkjørsel til parkeringskjellere og er derfor vanskelig å finne.

Med unntak av Lørenparken er grønne elementer og bynatur som strukturerende element i liten grad benyttet. Mangelen på busker og trær kan skyldes at området på daværende tidspunkt var utenfor Oslo kommunes sone for vanning. Dermed ønsket ikke Bymiljøetaten trær langs gatene. Manglende koordinering og felles prioritering mellom kommunens etater får dermed konsekvenser for områdets bymessige kvalitet. Dagens utforming av gatenettet er derfor mindre innbydende for mye trafikanter, enn situasjonen ellers ville vært med trær i gatebildet.

Løren Torg er områdets senter. Torgets utforming gjør det gjenkjennelig på avstand. En lavere høyde i midtfeltet gjør at torgområdet har godt med lys og sol store deler av dagen, og er dermed et godt oppholdssted.

Løren har mange bokvaliteter. Det er varierende grad av «urban profil» på boligbyggene, fra 3-4 etasjes lameller lengst vest i området, til bygårder med næring i førsteetasje nær sentrumsområdet. Området er bygget ut i flere etapper, i regi av flere ulike utbyggere, men med Selvaag som første og største utbygger. Vern av kanonhallen og bygningsmiljøet rundt, samt tilrettelegging for bruk i byggenes, var tidlig en premiss for utbyggingen. Både parken og byggenes er skjermet fra gatenettet og gir kvalitet til

boligene rundt. Til tross for en viss motstand i begynnelsen, og til tross for utfordringen med å kombinere bruk og vern, er kanonhallen og omkringliggende bygningsmiljø med på å høyne bokvaliteten og gi stedet identitet.



Boligbygg nær Løren Torg - urbant med handel i første.

Lærdom

Tre momenter oppsummerer Lørens bidrag til kunnskapsgrunnlaget om å skape bymessige kvaliteter: Beslutningen om vern av et bygningsanlegg med tilhørende park gir stedet identitet og er blitt en møteplass for beboerne. Et godt plassert torg med en åpen utforming sørger for at nærsenteret også er en møteplass. En tredje lærdom er at manglende koordinering mellom kommunale etater (plan og bymiljø) kan føre til redusert bykvalitet, her ved at man ikke fikk plantet trær langs gatene.

Del 3: Veileder – *noen smakebiter*

5. ANBEFALINGER FOR REGIONALT NIVÅ

Beslutninger som tas på regionalt nivå kan være avgjørende for om man lykkes med transformasjon og fortetting med bykvalitet. Det er viktig å ha arenaer (og verktøy) for dialog og avklaringer på dette nivået.

5.1 FØLG OPP DET URBANE HIERARKIET

I Regional plan er prinsippene om en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassvekst lagt til noen prioriterte vekstområder med kollektivknutepunkt, og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene. Anbefalt områdeutnyttelse for de prioriterte vekstområdene er satt med tanke på hva som skal til på sikt for å kunne dekke daglige behov innenfor gangavstand. Stedets status i det urbane hierarkiet avgjør hva slags funksjoner man søker å legge inn i området. For det andre vil stedets status også være avgjørende for hvordan områdene skal svare ut de ulike kvalitetselementene.

Regional plans urbane hierarki består av:

- Oslo by
- Regionale byer: (Lillestrøm, Sandvika, Asker, Ski og Jessheim)
- Prioriterte lokale byer: (Kolbotn, Lørenskog, Fornebu, Heggdal med flere)
- Prioriterte lokale tettsteder: (veldig mange)
- Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter
- Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling

Regional plans urbane hierarki bør legges til grunn for all planlegging. Kommunene kan i tillegg definere et mer finmasket urbant hierarki for sin kommune. Se eksempler i kapittel 6.

5.2 LOKALISER VIRKSOMHETER TIL DE PRIORITERTE VEKSTSENTRENE

Statlige og regionale etater må støtte opp om de prioriterte vekstsentrene. Dette kan skje ved at fylkeskommunen lokaliserer videregående skoler, idrettsanlegg eller egne kontorer i tilknytning til de prioriterte vekstområdene. Tilsvarende gjelder når statlige etater skal lokalisere sine virksomheter.

5.3 BRUK REGIONALT PLANFORUM

Regionalt planforum brukes i dag primært til å presentere planer ved oppstart av planarbeid og til en siste utskjett når planene er ferdig utarbeidet. For å få til bedre koordinering og mer forutsigbarhet, bør planforum brukes mer aktivt til temavise avklaringer underveis i planprosessen. Det fordrer at planforum arrangeres hyppigere enn i dag, at personer med beslutningsmyndighet deltar, og at de får anledning til å sette seg inn i sakene i forkant av møtene. En annen mulighet er at planforum tar initiativ til oppfølgingsmøter for og med involverte parter. Målet bør være at planen er så (godt) gjennomarbeidet før sluttbehandling, at statlige og regionale etater ikke fremmer innsigelse.

5.4 UTFORM INFRASTRUKTUREN SLIK AT DEN BIDRAR TIL BYKVALITET

Statlige og regionale designveiledere for infrastruktur er først og fremst rettet mot trafiksikkerhet, fremkommelighet og drift. Etatens ansvar for å legge til rette for fortetting med bykvalitet er ikke løftet frem i samme grad¹⁰. Det anbefales at infrastrukturretatene tar et større ansvar for attraktiv byutvikling, og i større grad vektlegger bymessig, attraktive løsninger.

Infrastruktur som ikke først og fremst handler om fremkommelighet, men om stedets attraktivitet, omtales i denne veilederen som «bymessig infrastruktur».

5.5 LAG EN OVERSIKT OVER BEHOV FOR BYMESSIG INFRASTRUKTUR

Det bør lages en oversikt over hvilke av de prioriterte vekstområdene som er avhengig av statlig eller fylkeskommunal medvirkning for å oppnå ønskede bykvaliteter. En slik oversikt bør utarbeides i samarbeid mellom kommuner,

fylkeskommune og transportetater. Dette kan eksempelvis skje som en del av arbeidet med Oslopakke 3, eller som en del av bybåndssamarbeidet. Oversikten vil være et nyttig verktøy for etatens prioriteringer.

5.6 TILLAT MIDLERTIDIGE LØSNINGER

Manglende bevilgninger er en reell utfordring med hensyn til å realisere ambisjonene om fortetting med bykvalitet i bybåndet. For å nå målene må det settes av nok ressurser til planlegging og realisering av bymessig infrastruktur. I påvente av finansiering bør man finne ut hvordan fortetting kan komme i gang og fungere midlertidig.

5.7 LAG SAMARBEIDSAVTALER MELLOM OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Det bør inngås samarbeidsavtaler mellom kommune, fylkeskommune og stat knyttet til regionale byer og prioriterte lokale byer og tettsteder, slik det foreslås i Regional plan (H10).



¹⁰ Meld. St. 18 (2016 - 2017) Bærekraftige byer og sterke distrikt

De viktigste grepene for å legge til rette for fortetting med bykvalitet kan oppsummeres i 10 punkter:

1. Planlegg for bykvaliteter på alle plannivåer
2. Definer det urbane hierarkiet
3. Tenk områdenivå
4. Opptre koordinert internt i kommunen og benytt et bredt spekter av virkemidler
5. Bruk prosjektorganisering for å skape samarbeid
6. Sett av nok ressurser
7. Avklar prinsipper for gjennomføring så tidlig som mulig
8. Koordinert eierskap fremmer helhetlige løsninger
9. Jobb med flere prosesser samtidig
10. Lag en strategi for midlertidighet

1. Planlegg for bykvaliteter på alle plannivåer

NIVÅ	PROSESSAVKLARINGER	TEMA
Kommunenivå	Urbant hierarki Prioriterte utviklingsområder Kommunale normer	Senterstruktur Tetthetsnorm Parkeringsnorm Normer for offentlige rom
Områdenivå	Visjon Organisering Inndeling i delområder Plassering av bylivsområder Gjennomføringsmodell	Stasjon/knutepunkt Strøkgate(r) og torg Forbindelser for myke trafikanter Blågrønn struktur Sosial infrastruktur Bevaring Prinsipper for gjennomføring
Detaljregulering	Prosjektet rolle i området	Reguleringsformål Høyder og plassering Utforming som støtter opp om visjon Utforming som gir bokvalitet Rekkefølgekrav

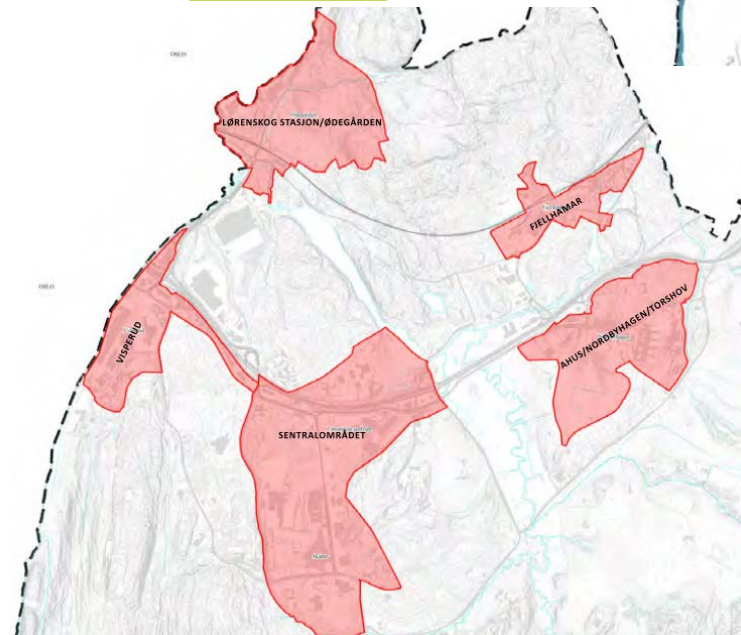
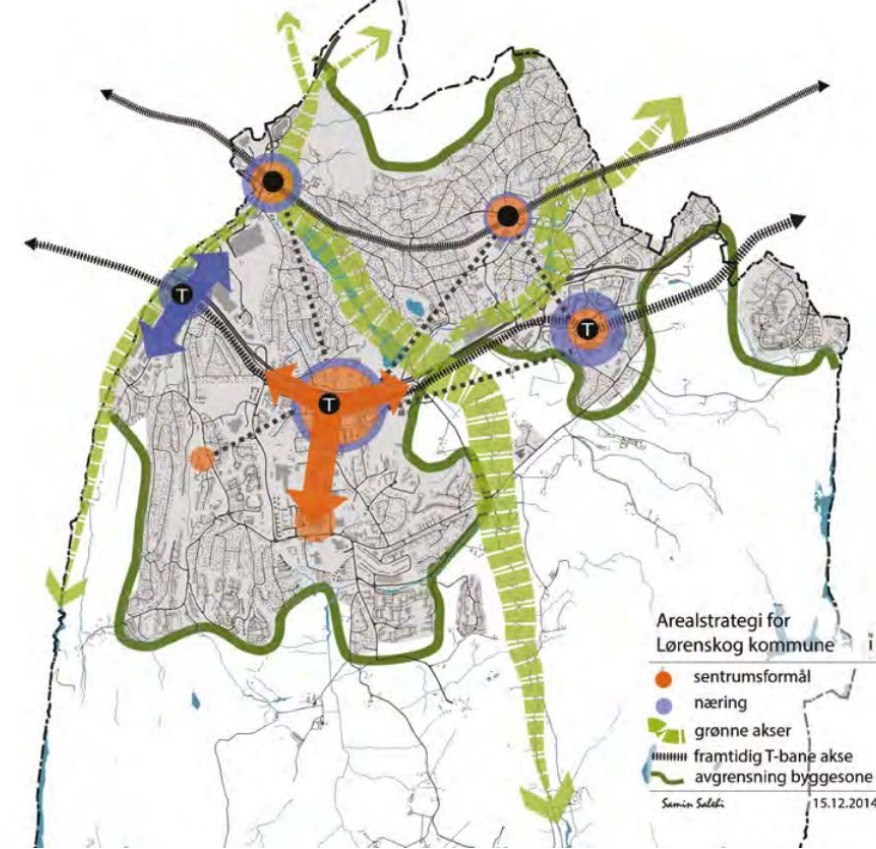
2. Definer det urbane hierarkiet

- ▶ Arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel
- ▶ Avgrens vekstområder i kommuneplanens arealdel
- ▶ Nedfell prinsipper for urbanitet i arealdelen
 - Generelt om bygningsvolumer og -form, gangavstand, torg og møteplasser, handelskonsentrasjon, flerfunksjonalitet osv

METODIKK

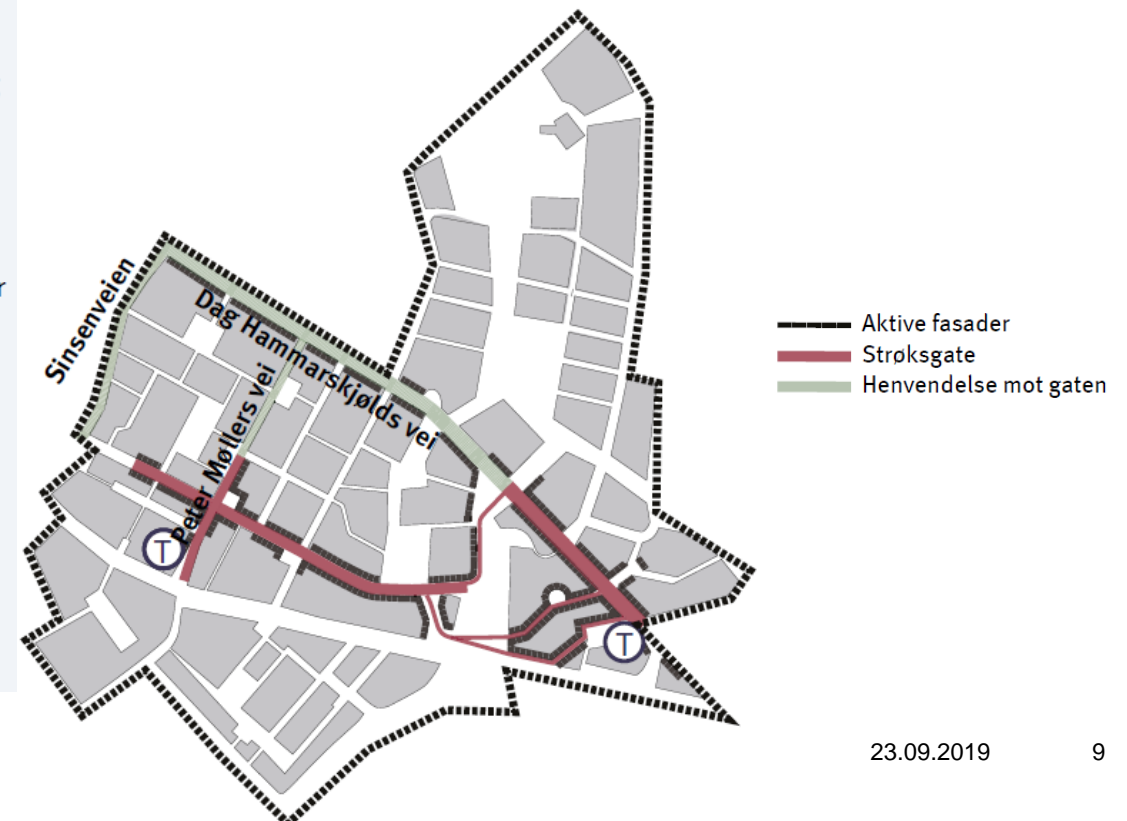
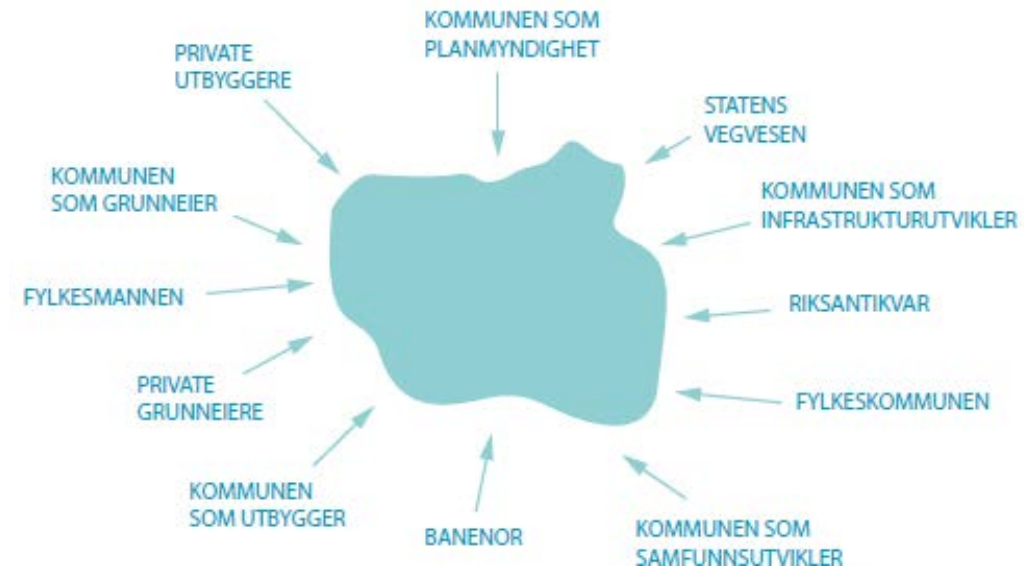
Veileder – Grønn grense

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



3. Tenk områdenivå

1. Effektiv arealutnyttelse:	Sett mål for tetthet
2. Flerfunksjonalitet:	Sett mål for hva slags funksjoner området skal ha. Pek ut bylivssoner - hvilke gater og på hvilke plasser skal det tilrettelegges for byliv?
3. Sosiale felleskap:	Pek ut hvor man skal ha møteplasser som torg, park, bydelshus eller lignende, som gir sosialt felleskap til hele området. Gi retningslinjer for at det skal etableres nabolags- og naboskapsmøteplasser ved detaljering av delområder.
4. Grønn mobilitet:	Pek ut kollektivknutepunkt med omstigningsarealer Pek ut forbindelseslinjer for fotgjengere og syklist Gi retningslinjer med krav til sykkelparkeringsplasser ved detaljregulering
5. Natur og lokalt særpreg:	Pek ut kulturhistoriske verdier Pek ut overordnet blågrønn struktur Fortell hvordan overvann skal håndteres, også i fremtiden med økt nedbør
6. Bygg, kvalitet og karakter:	Gi retningslinjer om variasjon i bebyggelse og leilighetstyper
Andre tema som bør avklares på områdenivå	Avklar overordnet transportsystem/veinett Avklar prinsipper for varelevering Avklar prinsipper og dimensjonering av overvann Avklar behov for sosial infrastruktur som skoler og barnehager Utarbeid strategi for å håndtere midlertidighet Avklar prinsipper for finansiering og kostnadsdeling



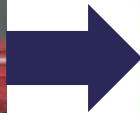
4. Opptre koordinert internt i kommunen

- ▶ Planavdeling, infrastrukturavdeling og eiendomsavdeling må jobbe mot samme mål, og bruke virkemidler på koordinert måte
- ▶ Etater med ansvar for idrett, skole, kultur m bør lokalisere virksomheter til utpekte fortetningsområder for å bygge opp under ønsket utvikling
- ▶ Visjoner om fortetting med bykvalitet og intern koordinering må forankres på topp i administrativ og politisk ledelse



5. Bruk prosjektorganisering for å skape samarbeid

- ▶ Særlig i kollektivknutepunkt med ulike interesser mellom kommune og transportetat
- ▶ Prosjektorganisering med forpliktende samarbeid for å finne gode løsninger i fellesskap



Planlagt løsning for Kolbotn stasjon hentet fra prosjektet «Store tanker på liten plass», Illustrasjon: Arkitema Architects.

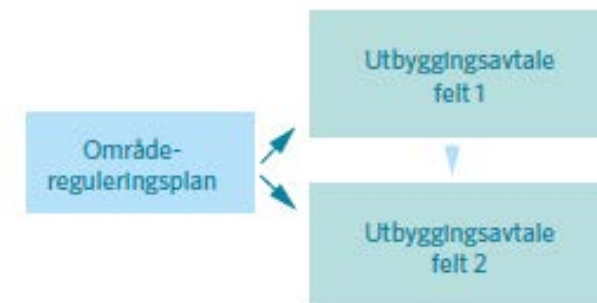
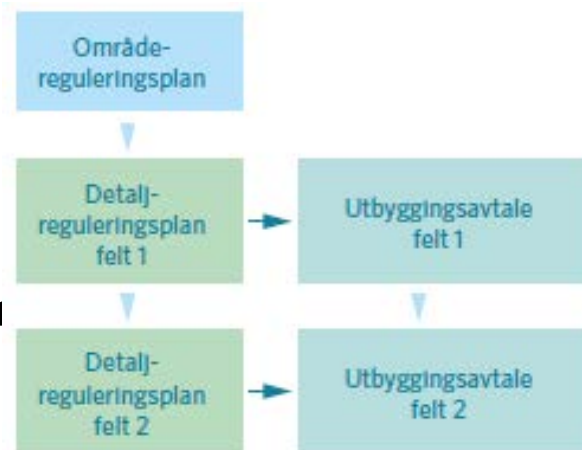
6. Sett av nok ressurser

- ▶ Prioriter og koordiner gjennom forankring i handlingsprogram og tilhørende årsbudsjett
 - Ressurser til planarbeid i prioriterte områder
 - Ressurser til investeringer i grønnstruktur og infrastruktur som modner områder
 - Ressurser til teknisk og sosial infrastruktur som er nødvendig for at områder fungerer
- ▶ Utbyggingsprogram kan synliggjøre prioritering – hvor og når boliger bygges
 - Kan kobles mot infrastrukturinvesteringer eller rekkefølgekrav for å styre realisering (det første mest effektivt)



7. Avklar prinsipper for gjennomføring så tidlig som mulig

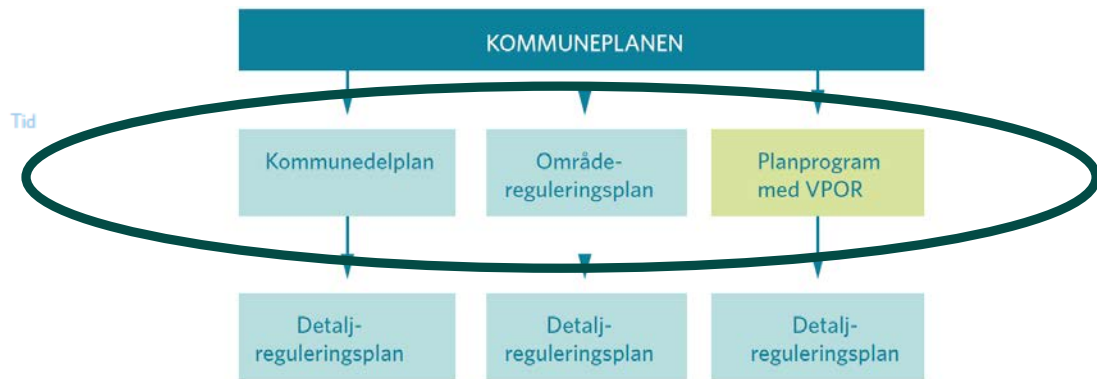
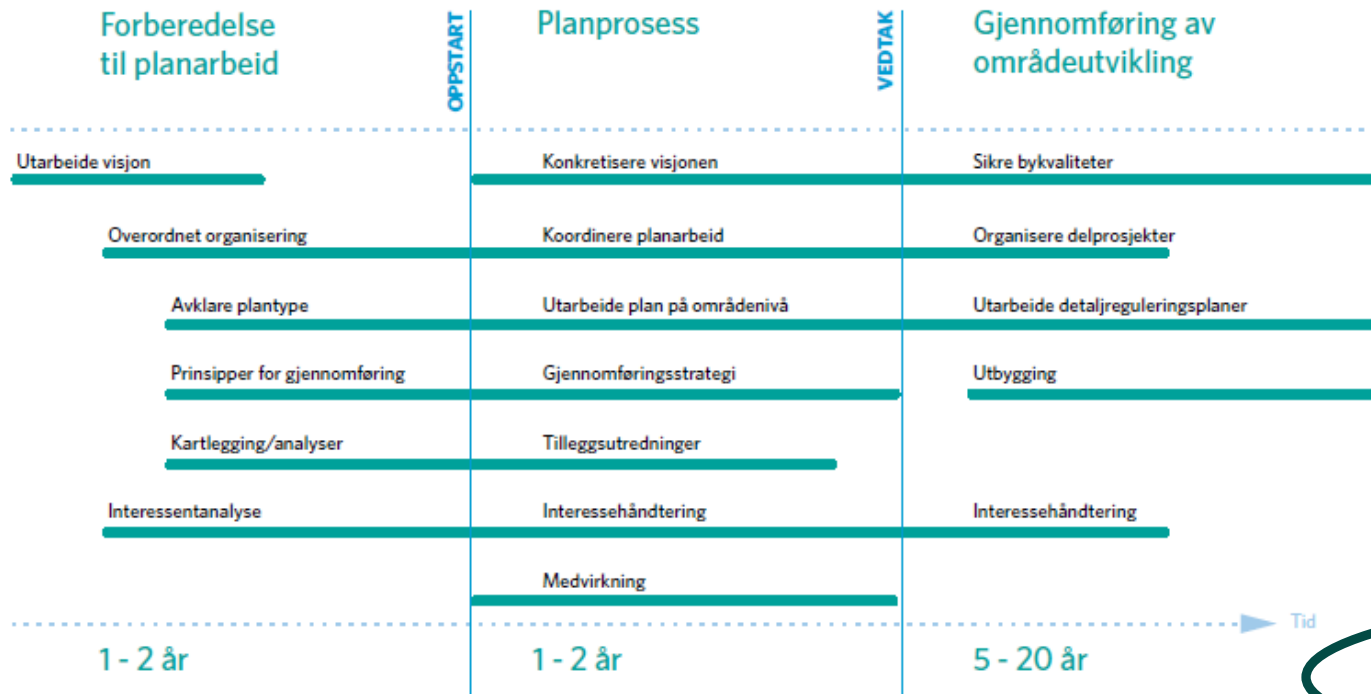
- ▶ Prinsipper for kostnadsfordeling bør være klargjort før planutarbeiding
- ▶ Utbyggingsavtale bør utarbeides parallelt med at det utarbeides plan



8. Koordinert eierskap fremmer helhetlige løsninger



9. Jobb med flere prosesser samtidig



■ = hjemlet i plan- og bygningsloven ■ = uformell plan

10. Lag en strategi for midlertidighet

- ▶ Midlertidige tiltak viktig særlig ved langsiktig utvikling
 - Parker, festivaler, midlertidige turveier etc
 - Gjøre område brukbart underveis
- ▶ Bygg inn fleksibilitet:
 - Krav om høye førsteetasjer egnet for butikk eller kafe samtidig som lokalene tillates brukt til andre formål i påvente av områdeutvikling og kundegrunnlag



Takk for oppmerksomheten!

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335035 -
1565349888/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere
%2C%20normer%20og%20skjemaer/Fortetting%20og%20transformasjon%20med%20bykvalitet%2
0i%20byb%C3%A5ndet%20%E2%80%93%20veileder.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335035-1565349888/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Fortetting%20og%20transformasjon%20med%20bykvalitet%20i%20byb%C3%A5ndet%20%E2%80%93%20veileder.pdf)

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335015 -
1565691636/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveileder
e%2C%20normer%20og%20skjemaer/Bymessig%20utforming.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13335015-1565691636/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveileder%2C%20normer%20og%20skjemaer/Bymessig%20utforming.pdf)

[https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/by -og-tettstedsutvikling/](https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/by-og-tettstedsutvikling/)

