



Veileder

*Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet
Are Kristiansen*



FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET

-FOKUS PÅ PROSESSER OG METODER

-UTARBEIDET 2018-2019

-INITIERT AV BYBÅNDSSAMARBEIDET I OSLO OG AKERSHUS

-Asker kommune

-Bærum kommune

-Oslo kommune

-Lørenskog kommune

-Skedsmo kommune

-Oppegaard kommune

-Ski kommune

-Akershus fylkeskommune

-Fylkesmannen i Oslo- og Akershus

-Statens vegvesen

-Jernbanedirektoratet

-Bane Nor

VEILEDER

FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED
BYKVALITET I BYBÅNDET

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



Prosjektgruppe

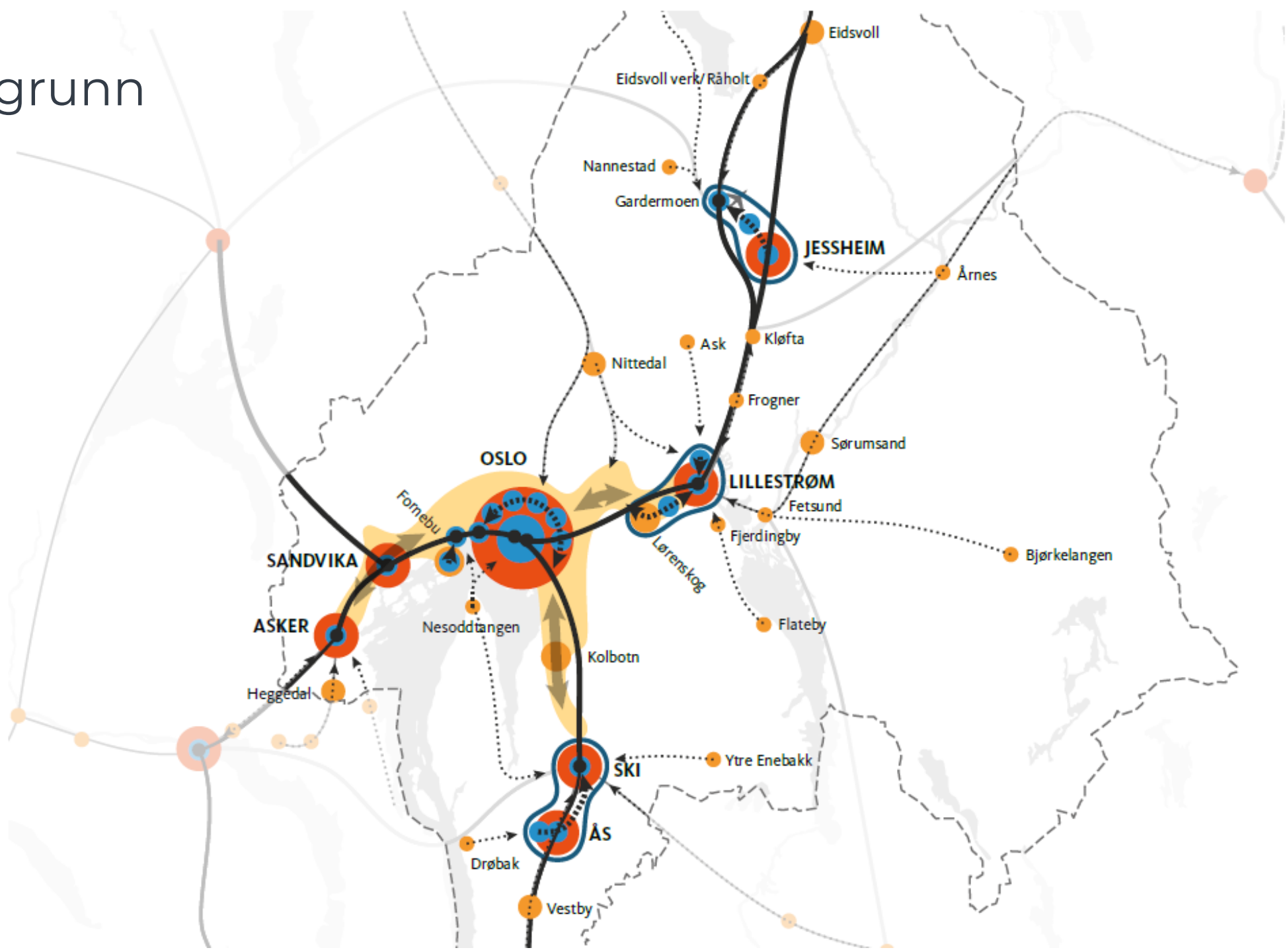
Knut Iver Skøien, Prosjektleder, Oslo kommune
Kjersti Granum, Oslo kommune
Iselin Hewitt, Oslo kommune
Marie Aaberge, Oslo kommune
Carolin Grotle, Oslo kommune
Tessa Barnett, Oppegård kommune
Dinko Midzic, Lørenskog kommune
Toril Skovli, Asker kommune
Erlend Hanssen Sjøvik, Akershus fylkeskommune
Erik Dahl, for Akershus fylkeskommune
Arne Torp, Statens vegvesen

Rådgivere



Are Kristiansen, WSP
Liv Kaasen, WSP
Silje Sørliie Hammershaug, WSP
Jan Willy Føreland, WSP
Gro Sandkjær Hanssen, OsloMet - storbyuniversitetet
Berit-Irene Nordahl, OsloMet - storbyuniversitetet

Bakgrunn



Utfordringen

Regional plan sier at all vekst i regionen skal løses ved å utvikle byer og tettsteder fremfor byspredning

80-90% av all utbygging skal skje i prioriterte byområder frem til 2050

Her er det aktivitet fra før, det er mange grunneiere og kryssende interesser.

Plan- og utbyggingsprosesser er svært tidkrevende

Det er behov for metoder og verktøy → veileder

FORORD

Denne veilederen er en oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt 2015). Planen legger opp til at fremtidig vekst i regionen skal løses ved å utvikle byer og tettsteder framfor videre spredt utbygging. Bybåndet, som er det sammenhengende byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker, skal ta en høy andel av veksten.

Strategisk samarbeid om felles areal- og transportstruktur i bybåndet (H1) er en oppfølgingsoppgave i handlingsprogrammet for den regionale planen. Oslo kommune leder *bybåndssamarbeidet*, med deltakelse fra kommunene Asker, Bærum, Oslo, Oppegård, Ski, Lørenskog, Rælingen og Skedsmo, Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå Viken), og transportaktørene Statens Vegvesen, Ruter, Jernbanedirektoratet og Bane NOR. Et sentralt tema for samarbeidet er hvordan fortetting og transformasjon kan sikre god stedsutvikling.

Denne veilederen beskriver prosesser og metoder for fortetting og transformasjon med bykvalitet. Arbeidet har tatt utgangspunkt i seks eksempelområder fra bybåndet. Aktiv involvering av kommunene og de andre partene i bybåndssamarbeidet har vært en viktig del av prosjektet. Dette har gitt erfaringsutveksling og kompetanseutvikling underveis, og bidratt til å gjøre veilederen relevant.

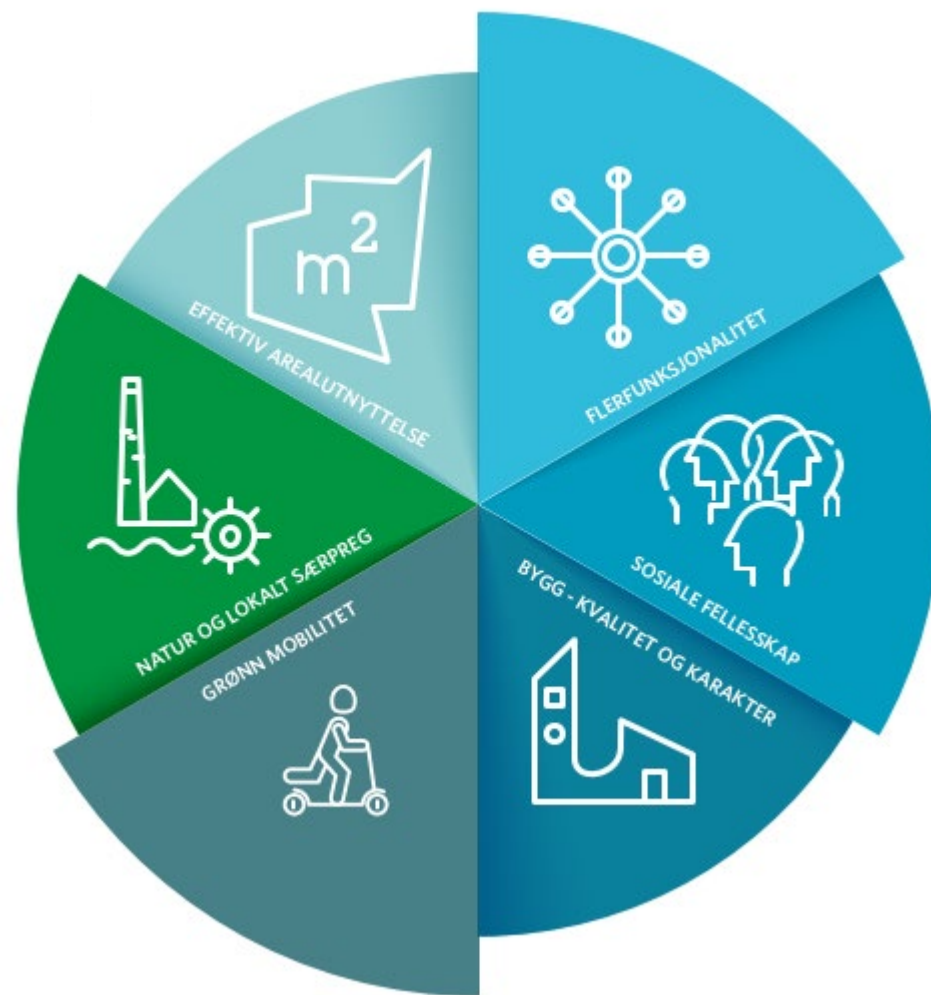
Selv om veilederen fokuserer på *bybåndet*, er anbefalingene også relevante for andre tettsteder i Akershus og Norge for øvrig. Veilederens målgrupper er offentlige og private planleggere, utbyggere og politikere.

Veilederen er finansiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Oslo kommune, ved Plan- og bygningsetaten, har vært oppdragsgiver. Prosjektet er blitt fulgt opp av en prosjektgruppe med representanter fra partene i bybåndssamarbeidet. WSP og OsloMet har bistått med prosessledelse, datainnsamling, analysearbeid og utarbeidelse av veilederen.

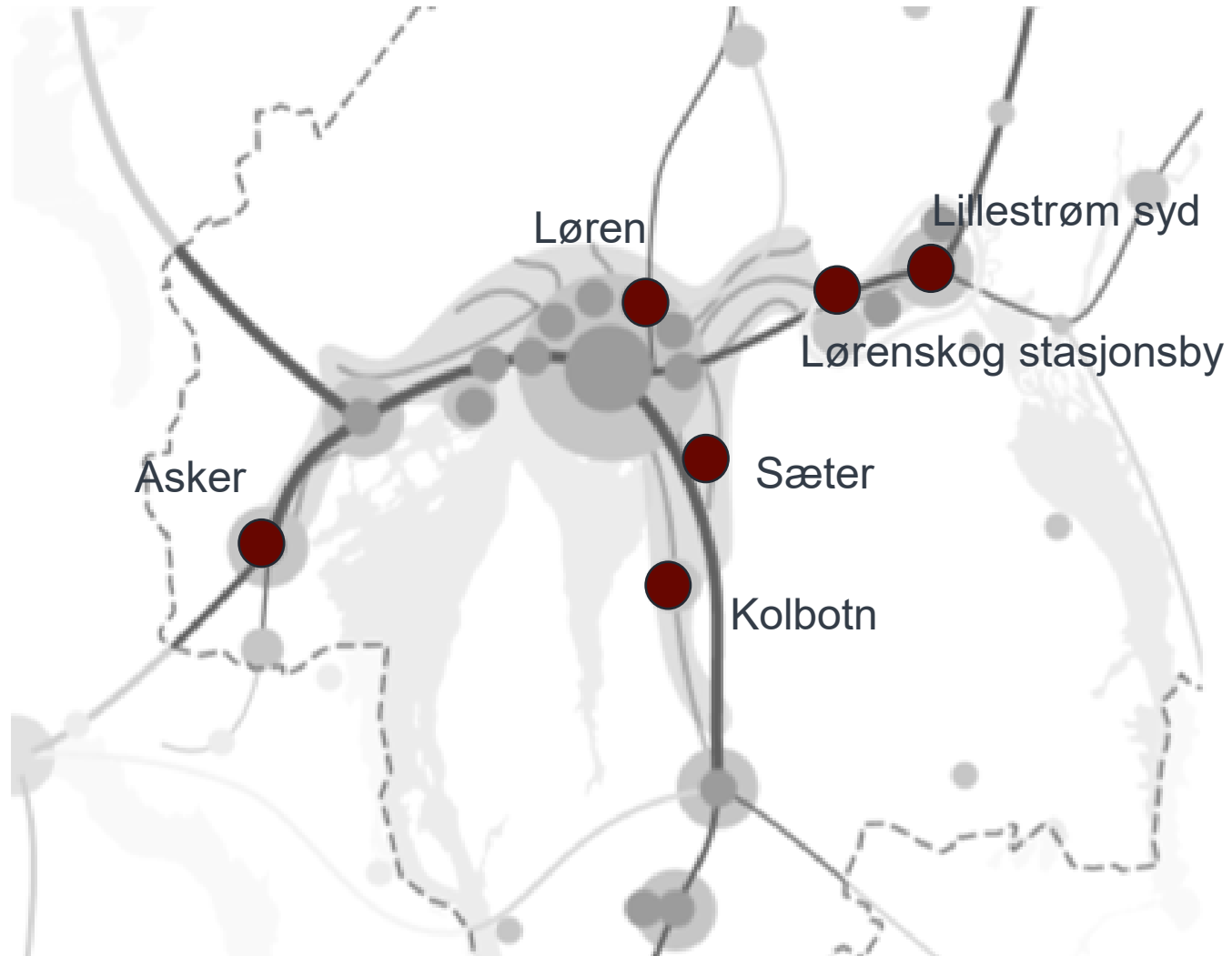
INNHold

SAMMENDRAG	6	6. ANBEFALINGER FOR KOMMUNENIVÅ	37
1. BAKGRUNN	10	6.1 LAG EN AREALSTRATEGI FOR KOMMUNEN	37
2. OM VEILEDEREN	11	6.2 GJØR AVGRENSNINGER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL	38
DEL 1 - BYKVALITET		6.3 PRIORITER VED HJELP AV KOMMUNENS HANDLINGSPROGRAM	38
3. HVA ER BYKVALITET?	15	6.4 PRIORITER VED HJELP AV KOMMUNALE TEMAPLANER	38
3.1 DE SEKS KVALITETSDIMENSJONENE	15	6.5 NEDFELL PRINSIPPER FOR URBANITET I KOMMUNEPLANEN	38
3.1.1 Flerfunksjonalitet	16	7. ANBEFALINGER FOR OMRÅDEUTVIKLING	41
3.1.2 Sosiale felleskap	16	7.1 PÅ OMRÅDENIVÅ SKAPES BYKVALITETER	41
3.1.3 Grønn mobilitet	17	7.2 ETAPPENE I OMRÅDEUTVIKLINGEN	42
3.1.4 Natur og lokalt særpreg	17	7.3 FORBERED PLANARBEIDET GRUNDIG	42
3.1.5 Bygg - kvalitet og karakter	18	7.3.1 Start med visjonen	42
DEL 2 - EKSEMPLER		7.3.2 Kartlegg interessentene	42
4. EKSEMPELENE	21	7.3.3 Organiser prosessen	43
4.1 ASKER SENTRUM	21	7.3.4 Velg plantype	43
4.2 LØREN	23	7.3.5 Avklar prinsipper for etablering av infrastruktur	45
4.3 LØRENSKOG STASJONSBY	25	7.4 BRUK UTBYGGINGSAVTALE	45
4.4 LILLESTRØM SYD	27	7.5 OPPTRE KOORDINERT	47
4.5 SÆTER	29	7.5.1 En koordinert kommune internt	47
4.6 KOLBOTN	31	7.5.2 Koordinering mellom flere aktører	47
DEL 3 - VEILEDER		7.5.3 Samarbeid mellom grunneiere	47
5. ANBEFALINGER FOR REGIONALT NIVÅ	35	7.6 TYDELIGGJØR BYKVALITETER I PLAN	47
5.1 FØLG OPP DET URBANE HIERARKIET	35	7.6.1 Bestemme bykvaliteter på områdenivå	47
5.2 LOKALISER VIRKSOMHETER TIL DE PRIORITERTE VEKSTSENTRENE	35	7.6.2 Planlegg for flerfunksjonalitet	49
5.3 BRUK REGIONALT PLANFORUM	35	7.6.3 Planlegg for sosiale felleskap	50
5.4 UTFORM INFRASTRUKTUREN SLIK AT DEN BIDRAR TIL BYKVALITET	36	7.6.4 Planlegg for grønn mobilitet	51
5.5 LAG EN OVERSIKT OVER BEHOV FOR BYMESSIG INFRASTRUKTUR	36	7.6.5 Planlegg for natur og lokalt særpreg	52
5.6 TILLAT MIDLERTIDIGE LØSNINGER	36	7.6.6 Planlegg for bygg med kvalitet og karakter	52
5.7 LAG SAMARBEIDSAVTALE MELLOM OFFENTLIGE MYNDIGHETER	36	7.6.7 Ha en strategi for å håndtere tidsdimensjonen	54

Hva er bykvalitet?



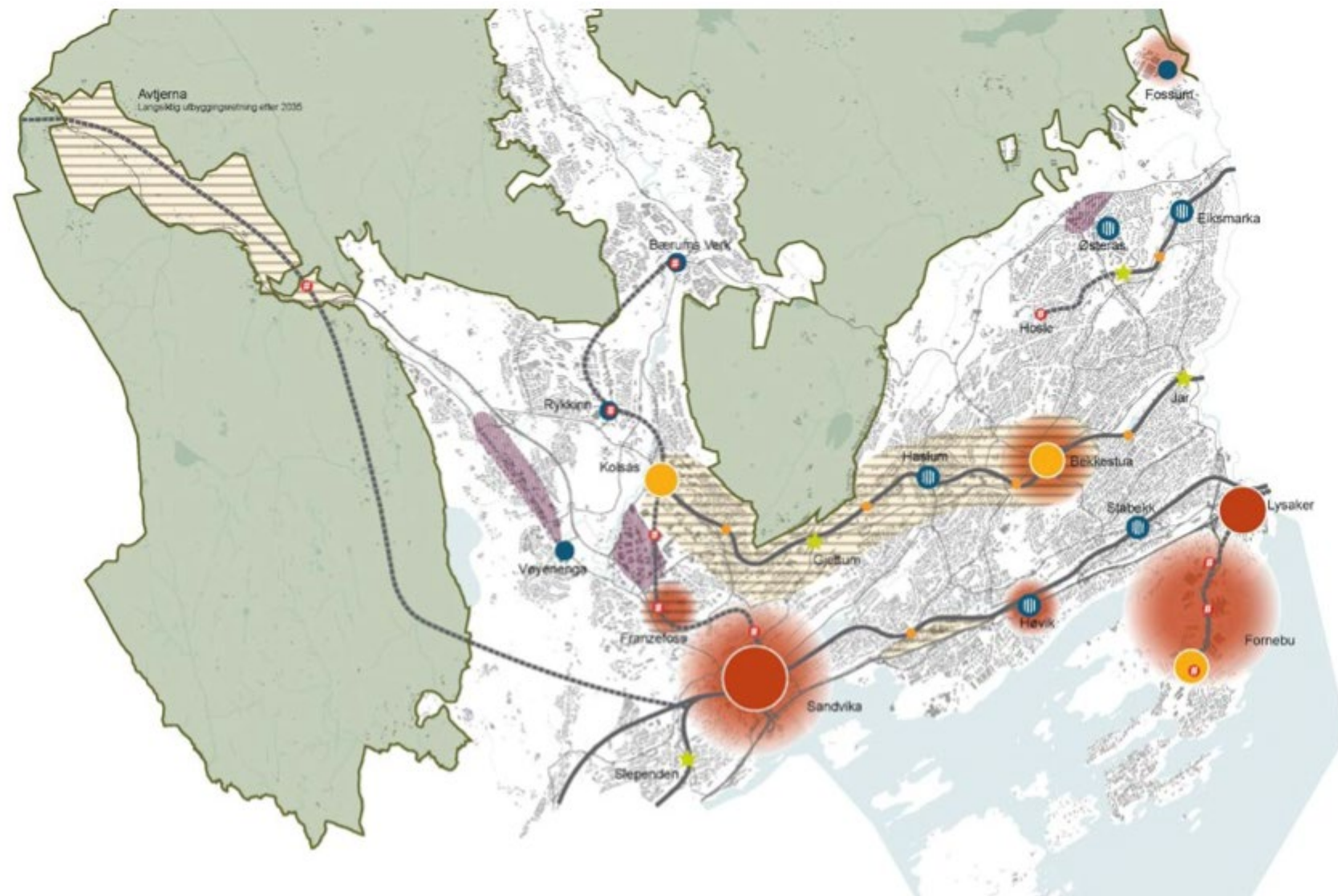
Eksemplene



Planlegg for bykvalitet på alle plannivå

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

Kommunenivå



Områdenivå

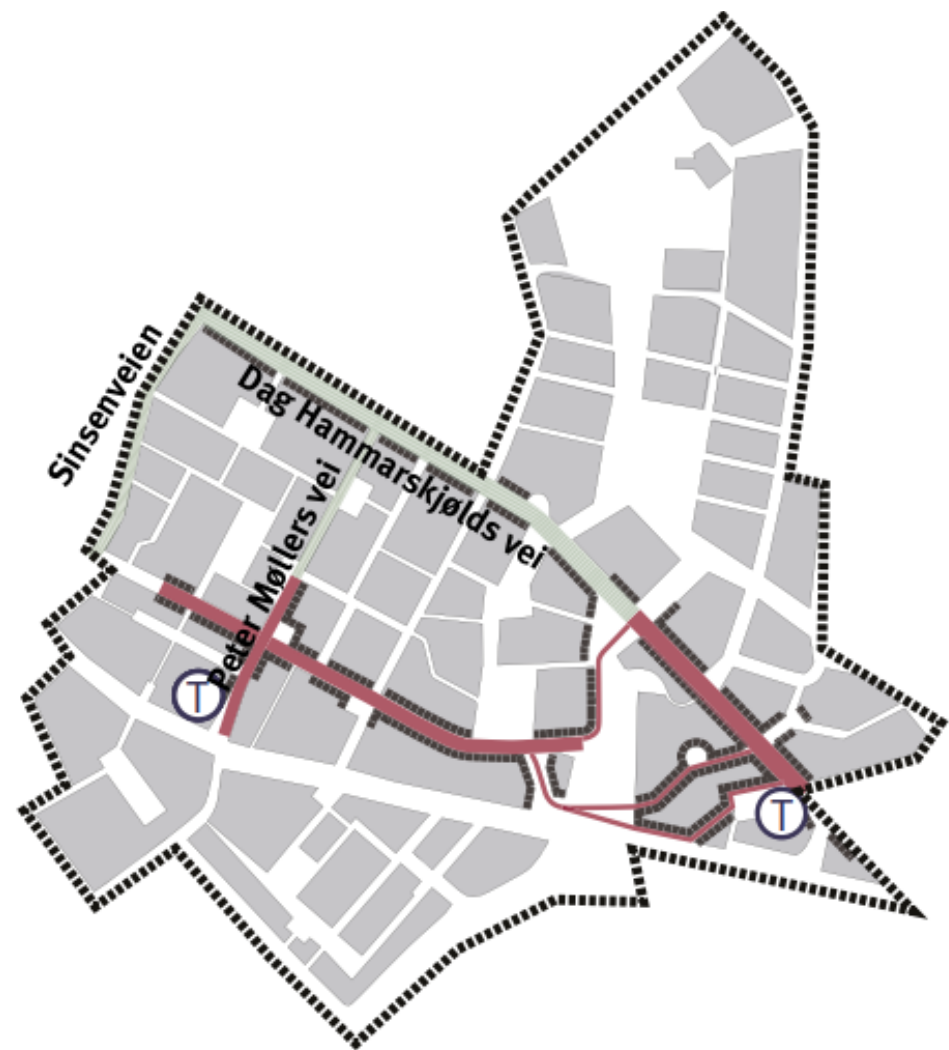
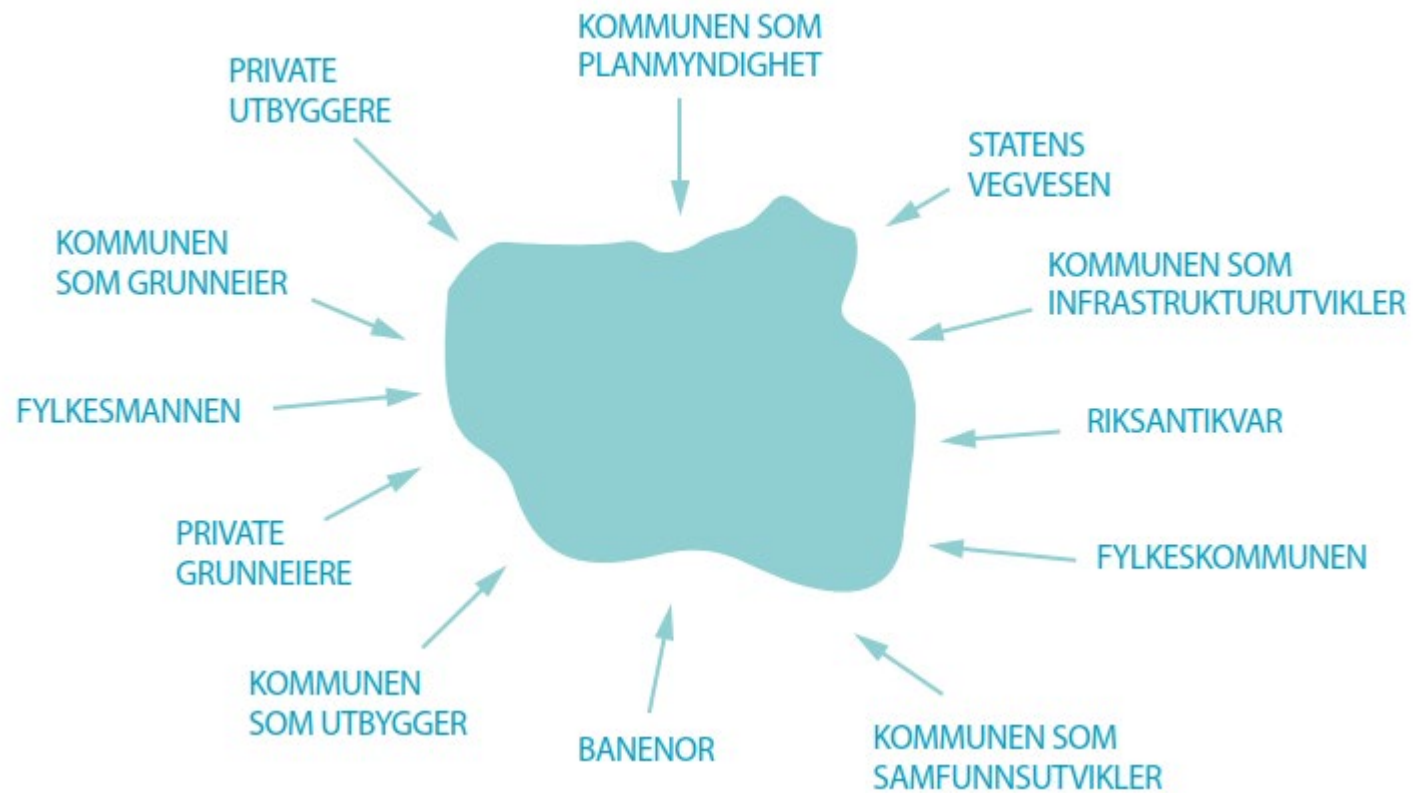


Diagram 10. Aktive fasader

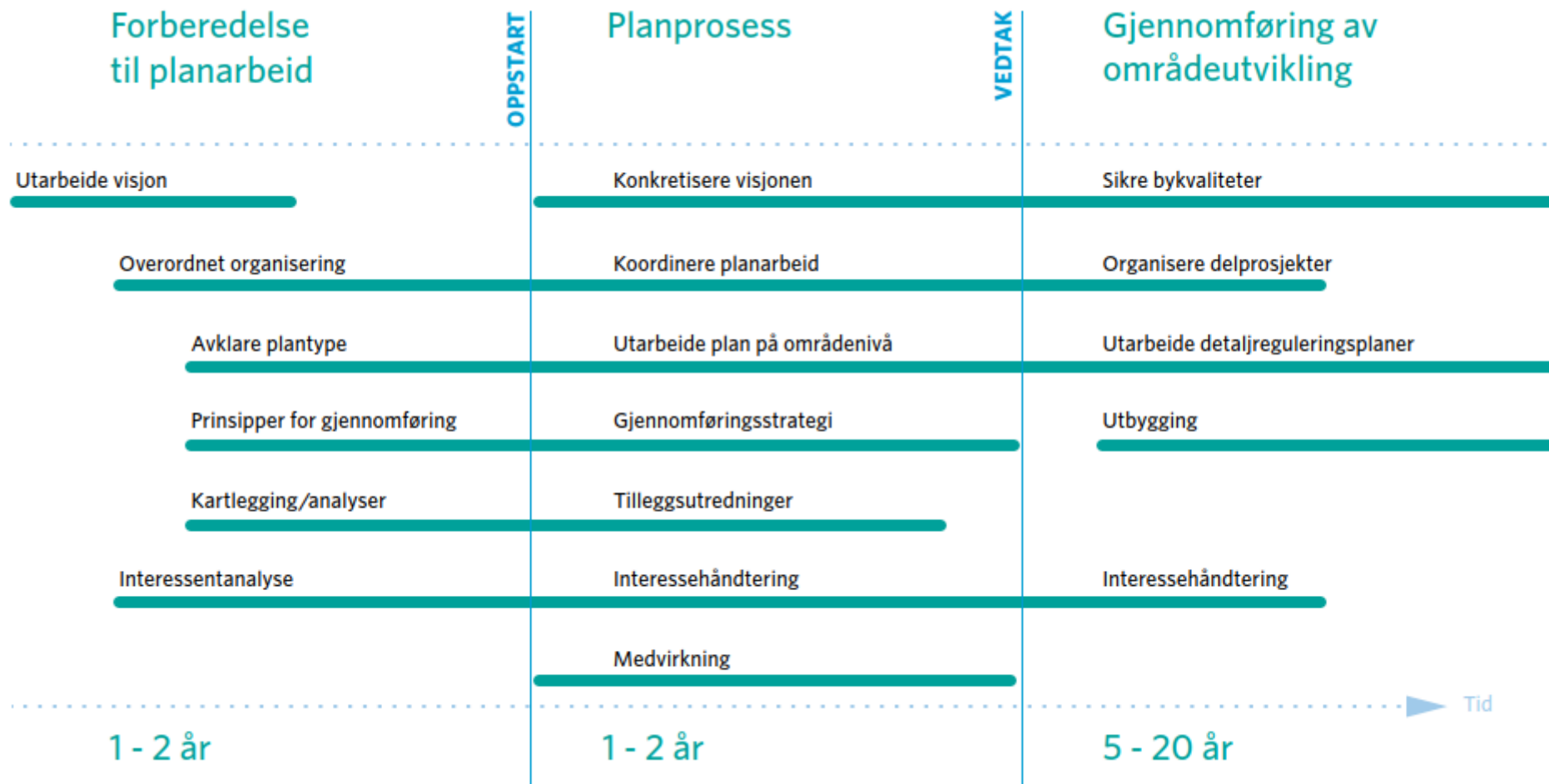


- Aktive fasader
- Strøksgate
- Henvendelse mot gaten

SAMARBEID



OMRÅDEUTVIKLING TAR TID



10 råd til kommunene

1. Planlegg for bykvaliteter på alle plannivåer
2. Definer det urbane hierarkiet
3. Tenk områdenivå
4. Opptre koordinert og benytt et bredt spekter av virkemidler
5. Bruk prosjektorganisering for å fremme 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

