

Veileder

# Fortetting med kvalitet i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune - 2022





# Innholdsfortegnelse

<b><u>Forord</u></b>	<b>4</b>
<b><u>Del 1 innledning</u></b>	<b>5</b>
<b><u>Del 2 Kunnskapsgrunnlag</u></b>	<b>15</b>
- <u>2.1 Rammer for by- og stedsutvikling</u>	16
- <u>2.2 Kvalitet i stedsutforming</u>	23
<b><u>Del 3: Anbefalinger</u></b>	<b>35</b>
- <u>Innledning anbefalinger</u>	36
- <u>3.1 Overordnet og strategisk planlegging</u>	37
- <u>3.2 Stedstyper Møre og Romsdal</u>	43
- <u>3.3 Prosess og gjennomføring</u>	
<u>Stedsutviklingsprosjekter</u>	54
- <u>3.4 Samarbeid og prosjektledelse</u>	61
- <u>3.5 Sjekkliste – vurdere kvalitet</u>	68

<b><u>Del 4: Stedsanalyser</u></b>	<b>72</b>
- <u>Innledning stedsanalyser</u>	73
- <u>4.1 Stedsanalyse Molde</u>	77
- <u>4.2 Stedsanalyse Skei</u>	108
<b><u>Del 5: Mulighetsstudier</u></b>	<b>131</b>
- <u>Innledning mulighetsstudier</u>	132
- <u>5.1 Mulighetsstudie Molde</u>	133
- <u>5.2 Mulighetsstudie Skei</u>	147
<b><u>Referanser og kilder</u></b>	<b>165</b>

# Forord

Veilederen er en del av fylkeskommunen sitt arbeid med «fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023 – 2026».

Veilederen er ikke en plan eller en strategi, men et dokument som skal være et verktøy for kommunene og fylkeskommunen i deres arbeid med by- og tettstedsutvikling. Hensikten er at veilederen skal peke på viktige kvaliteter som bør ivaretas i planer og prosjekter og hvilke krav til forslagstilleres arbeid dette innebærer.

Veilederen er bestilt av Møre og Romsdal fylkeskommune og utformet i samarbeid mellom Gottlieb Paludan Architects (GPA) i Oslo og Trondheim og Advansia Trondheim

Kontaktpersoner som har deltatt i arbeidet:

**Grete Kongshaug, Ingvild Gjerdset** (Møre og Romsdal fylkeskommune)

**Håvard Stensønes, Ragna Kvendset, Berit Okstad** (Surnadal kommune)

**Gudrun Holm, Julie Merete Rødskog Fiksdal, Bjørn Gregull** (Molde kommune)

**Sissel Arctander, Alv Skogstad Aamo, Irene Nordberg, Gunhild Solem Eidsvik** (GPA /Advansia)



# DEL 1

# Innledning

# Hvorfor en veileder for fortetting med kvalitet

## Oppdraget

Møre og Romsdal Fylkeskommune beskrev oppdraget slik: **"Mange kommunar har i sine kommuneplanar tematisert bustad – og sentrumsutvikling med mål om gode leve- og oppvekstilhøve, arealeffektivitet og tilrettelegging for auka bruk av kollektiv-gange-, sykkeltrafikk. Fortetting og arealeffektivitet er gitte strategiar som skal nyttast i den vidare utviklinga.**

**Fortetting kan bidra til å redusere areal- og transportbehov og legge til rette for meir byliv, men skal mål om berekraftig by- og stadutvikling realiserast gjennom auka fortetting, må ein samstundes bøte på manglar og sikre kvalitetar og stadidentitet. Korleis gjer vi det? Kva rommar omgrepa kvalitet og identitet? Og korleis overføre dei til konkrete plangrep?**

**Problemstillingane er samansette: Kva for mål skal fortetting og transformasjon løyse på den enkelte stad? Korleis går mål om transformasjon, fortetting og klimavenleg transport saman med innbyggjarane sine bustadbehov- og preferansar, samstundes som dei private aktørane kjem ut i pluss? Korleis kan ein få til fortetting som bidreg både til heilskap, stadeigen identitet, bukvalitet og økonomisk beredyktig utvikling og utbygging? Kva er «fortetting med kvalitet» i Møre og Romsdal?»**

## Diagnose og behandling

Veilederen har tatt utgangspunkt i en analyse av utfordringer som vår tids utbyggingsformer i byer og tettsteder skaper. Gjennom studier av konkrete by- og tettsteds situasjoner har vi vurdert hvilken fremgangsmåte og hvilke verktøy som er egnet til å utvikle planer og prosjekter som utnytter stedets muligheter for god og bærekraftig stedsutvikling. Disse mulighetsstudiene har gitt innspill til en anbefalt fremgangsmåte.

Videre gir veilederen en beskrivelse av planprosesser fra kommuneplanens samfunns- og arealdel til byggesak. I alle faser ser vi behov for å styrke kvalitet og etterprøvarhet av innholdet gjennom utarbeidelse av stedsanalyser som både plan og prosjekt kan drøftes ut fra.

## «Genius Loci» – stedets ånd

Veilederen inneholder konkrete eksempler på hvordan stedsanalyser gir kunnskapsgrunnlag og innsikt slik at utvikling og dialog om løsninger er basert på en *stedsforståelse*.

Veilederen gir også innsikt i hva som regnes som kvaliteter i stedsutforming og innspill til hvordan kvalitet kan oppnås i prosess og gjennomføring av fortettings- og stedsutviklingsprosjekter.

Veilederen har som ambisjon å øke bevisstheten og forståelsen blant både utbyggere og politikere, arkitekter og planleggere fordi vi vet at det er nødvendig å investere tid og ressurser i gode prosesser og kvalitative gode løsninger.

**Det finnes ingen enkel oppskrift for å lage den gode byen eller de gode tettstedene. Det er sammensatte og komplekse prosesser over lang tid som former våre fysiske miljøer. Veilederen er ingen kokebok, men kan brukes som inspirasjon, referanse og utgangspunkt for det konkrete plan- og prosjektutviklingsarbeidet i kommunene.**

# Formålet med veilederen

## Strategier for fortetting og anbefalinger for by- og stedsutvikling

**Samarbeid:** Gode prosjekter og planer kan gi varige kvaliteter til lokalsamfunnet og styrke attraktivitet og lønnsomhet for utbyggingsprosjekter. Offentlige aktører og private utbyggere er tjent med god dialog og samarbeid om løsninger.

**Forutsigbarhet:** Gjennom case-studies vise eksempler på hvordan tydelige rammer og retningslinjer kan bidra til øke forutsigbarhet for utbyggere og naboer, bedre prosess og ressursbruk.

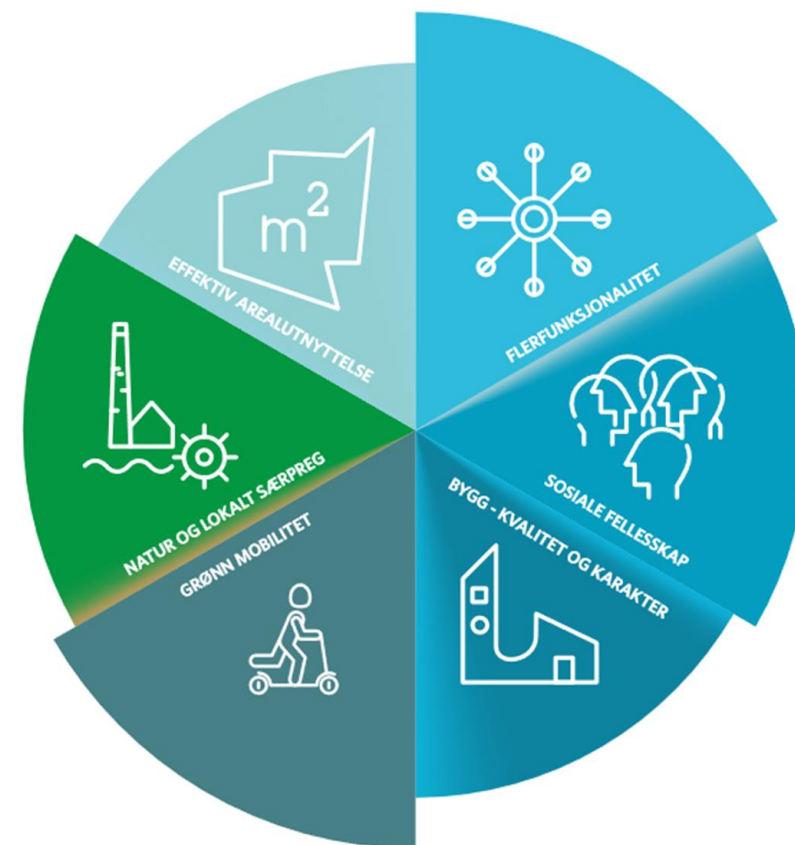
**Inspirasjon:** Formålet med veilederen er å gi økt forståelse av hva kvalitet betyr gjennom å vise forbilder og mulighetsstudier med planer og prosjekter som tar hensyn til og forsterker eksisterende kvaliteter.

**Metodikk:** Utvikle metoder som kan bidra til å skape gode prosesser for plan- og prosjektutvikling. Fremgangsmåter som kan fungere uavhengig av stedets eller prosjektets størrelse eller geografi.

**Stedsspesifikke løsninger:** Inspirere utbyggere og kommuner til å benytte prosjekter til å styrke stedlige kvaliteter, basert på en felles forståelse av stedets kvaliteter og potensial.

**Formidling og motivasjon:** Bidra til at kommuner og andre offentlige instanser kan formidle anbefalinger og retningslinjer bedre til utbyggere, planleggere og arkitekter før de starter på plan og prosjektutvikling.

**Bokvalitet:** Forventninger og behov til boligen og bomiljøet endres over tid. Tilrettelegging for bredt sammensatte beboergrupper kan styrke bomiljøet og gi robuste og fremtidsrettede løsninger.



By- og landsbykvaliteter kan beskrives utfra flere temaer og «Kvalitetsdimensjoner», illustrasjon fra veileder «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet», oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

# Hvordan bruke veilederen

## Veileder i 5 deler

Først i hver del finner du en innledning/oppsummering eller innholdsfortegnelse tilhørende den enkelte delen.

**Del 1 – Innledning:** beskriver formål og bakgrunn for veilederen.

**Del 2 – Kunnskapsgrunnlag:** her kan du fordype deg i rammer for stedsutvikling, kommunal planlegging og hva kvalitet i stedsutforming kan være.

**Del 3 – Anbefalinger:** her finner du anbefalinger knyttet til overordnet og strategisk planlegging, ulike stedskategorier i Møre og Romsdal og anbefalinger knyttet til prosess og gjennomføring. Sist i dette kapittelet finner du en sjekkliste for å vurdere kvalitet i stedsutforming og enkelttiltak.

**Del 4 – Stedsanalyser:** her presenteres en metodisk tilnærming for stedsanalyser med caser fra Molde og Skei. Casestudiene fungerer som konkrete eksempler mht innhold og visuell framstilling.

**Del 5 – Mulighetsstudier:** her presenteres en metodisk tilnærming for mulighetsstudier med caser fra Molde og Skei. Casestudiene fungerer som konkrete eksempler mht innhold og visuell framstilling.

•**Primærmålgruppen** for veilederen er deg som har ansvar for å lede eller medvirke i utarbeidelsen av kommunale planer i Møre og Romsdal, enten det er i kommunal eller privat regi.

•**Sekundærmålgruppen** er andre interessenter som ønsker å få innblikk i hva som er styrende for å skape kvalitet i fortettings – og stedsutviklingsprosjekter – og prosesser.



# Regionale strategier og retningslinjer

## Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023-2026

Møre og Romsdal fylke har utarbeidet et utkast til «*Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader*». Hensikten er å etablere felles mål og retningslinjer for alle som driver med by og tettstedsutvikling. Strategien er basert på mål i regional planstrategi og fylkesplanen:

**Møre og Romsdal skal vere eit attraktivt og mangfaldig fylke der folk vel å bu**

**Møre og Romsdal skal ha inkluderande og trygge byar- og tettstader med særpreg, som tilbyr gode bumiljø og offentlege rom, attraktive arbeidsplassar, eit variert kultur- og tenestetilbod, og miljøvennleg transport**

Strategien tar for seg sentrumsområdene i de tre byene Kristiansund, Molde og Ålesund, samt tettsteder som er kommunesentra eller tidligere kommunesentra. Formålet for strategien oppsummeres slik:

**(strategien skal) Medverke til å styrke og utvikle eksisterande by- og tettstadsenter, fremme berekraftig arealbruk og transport, og legge til rette for sosial berekraft, slik at:**

- vi får attraktive møtestader, eit aktivt næringsliv, og attraktive bumiljø
- byar og tettstader tener nødvendige funksjonar alt etter sin storleik, på ein måte som reduserer samla transportbehov
- stader kan koplast saman gjennom miljøvennleg transport - med vekt på kollektive løysingar
- jordbruksareal, naturverdiar, naturressursar og rekreasjonsareal ikkje blir unødig omdisponert eller fragmentert



Bergenskontoret Opaform arbeider med et formspråk som tar opp trekk fra lokale tradisjoner og ønsker en dialog med omgivelsene: «Det er mye mer relevant å høste fra det folk før deg har gjort. At du blir en del av en tidsdybde i situasjonen, istedenfor å ta over eller setta andre ting til side». Arkiteknytt juni 2022.

# Regionale strategier og retningslinjer

## Retningslinjer for by- og tettstedskvaliteter, Møre og Romsdal

### Utviklingsmål 3: «Møre og Romsdal skal vere eit attraktivt og mangfaldig fylke der folk vel å bu», er bakgrunn for retningslinjene

- Kommunane skal utarbeide stadanalyser som grunnlag for arbeid med by- og tettstadforming
- Kommunen bør utarbeide formingsrettleiar, farge- og materialpalett for å byggje under og vidareutvikle heilskapleg og stadeigen identitet i byar og tettstadar.
- Fysiske kunst og kulturuttrykk som viktig element i utforming av sentrum bør kome inn tidleg i planlegginga.
- Kulturminne, kulturmiljø og landskap i byar og tettstadar skal ivareta som felles ressursar for å styrke særpreg og identitet"
- Moglegheitsstudiar, arkitektkonkurransar, parallelle oppdrag mv, som grunnlag for å fastlegge utviklingsretning bør utgreiast i forkant av arbeid med områdevis planlegging
- Biblioteka bør bli tilrettelagt som ein inkluderande møteplass for kunnskap og kultur, og som ein arena for deltaking og demokrati
- Kommunane bør ha ein overordna arkitekturstrategi i byar og tettstadar
- Kopling mellom plan og gjennomføring bør bli vektlagt allereie frå planoppstart, og verktøy som områdeplanlegging og utbyggingsavtalar bør bli nytta der dette er formålstenleg.
- Relevant kompetanse på by- og tettstadutvikling bør bli nytta i kommunane til planarbeid, bestilling av arkitekturoppdrag (kommunale byggjeprojekt), analysearbeid, planlegging, og utforming av byrom.
- Kommunane bør utarbeide ein heilskapleg byroms-strategi for byar og tettstadar
- Kortreiste, berekraftige og haldbare material som spelar på lag med det stadeige, og som er tilpassa bruk, drift og vedlikehald samt klimaendringar, bør bli brukt i forming av uterom.

Fylkesstrategien har også retningslinjer for boligutvikling som vektlegger variasjon i boligtilbudet og at høy utnyttelse må kombineres med «nabolagskvaliteter» – store nok felles utearaler med bredt bruksområde.

Transportretningslinjene setter krav til prioritering i tidlig planfase av hensyn til myke trafikanter og kollektivtilbud. Ved gjennomkjøringsveier i sentrumsområder, anbefales ombygging til *gate* med prioritering av myke trafikanter.

Det anbefales gjennomført analyser av parkeringsbehov og- løsninger som del av kommuneplanarbeidet, med sikte på reduksjon av transportbehov og utvikling av sentrum.

# Trender og utviklingstrekk

**God forvaltning av arealer, gjennom bevaring av natur og konsentrasjon av byggeområder, er blitt viktig både for å svare på klimautfordringer og befolkningens ønsker om å bo og arbeide nær møtesteder, service- og kulturtilbud.**

Vi ser en global trend hvor flere forhold drar i samme retning:

## **Vi velger byer og tettsteder**

Tidligere tider var det arbeidsplassene som styrte hvor vi levde. Endringer livsstil, husholdningsstørrelser, yrkesdeltakelse og utdanning gjør at stadig flere velger byen og tettstedene som stedet de vil bo, arbeide og tilbringe fritiden. Økonomisk utvikling og innovasjon knyttes til klyngedannelser og synergier som i første rekke finnes i byer.

## **Areal og transport**

Hvordan vi organiserer arealbruk påvirker behovet for transport. Spredt eller konsentrert utbygging vil styre behovet for transport og hvordan behovet løses. Funksjonsblanding og konsentrert utbygging legger til rette for både en enklere hverdag og reduksjon av transportarbeid og kostnader til infrastruktur.



**NYBYGG SOM IVARETAR BYENS HISTORISKE SÆRPREG.**

Det nye bygget i Molde til venstre i bildet viderefører gjenreisningsbyens karakteristiske trekk både i volum, materialvalg og fasadekomposisjon. Nybygget tar også opp fargene fra byens historiske fargepalett. Foto: Kjell Johan Vatne, Fra RA Bystrategier 2021.

# Trender og utviklingstrekk

## Fortetting som virkemiddel

«I forbindelse med ny arealplan for Ulstein kommune ble det gjennomført separate ideverksteder og møter med ungdommer, handelsstanden, næringslivet og en sammensatt gruppe der en så for seg Ulstein 30 år fram i tid (Ulstein 2046). I dette dokumentet kommer det fram at fortetting er et populært grep for framtida (selv om det også i Ulsteinvik er misnøye å spore blant de som får mindre sol, mister utsikt eller mener at stedets karakter forringes).

Man har sett en utvikling av folks bostedspreferanser. Det er ikke lenger slik at «alle» vil ha enebolig eller tomannsbolig med stor hage rundt. Familiemønsteret har endret seg og det er flere som etterspør leiligheter, og de skal ligge i sentrum. Det har vært lett å få gjennomslag politisk for en slik satsing. Ikke bare er dette i tråd med nasjonale forventninger til tettstedsutvikling, det er også økonomisk gunstig. Femti boenheter i sentrum krever f.eks. bare 10 meter med rør og brøyting. Disse utgiftene blir mye større i et boligfelt med like mange boenheter.»

Fra «Attraktiv og bærekraftig? Småbyers erfaring med nasjonale retningslinjer for by- og tettstedsutvikling», 2017 Distriktsenteret.



Visjonsteining for Ulsteinvik 2046. Illustrasjon: Ole. A. Krogness for Civitas.

# Trender og utviklingstrekk

## Byen skal bidra til økt livskvalitet

Byer og tettsteder er i økende grad viktige som arenaer for sosialt liv, for kultur- og uteliv, for de uformelle og tilfeldige møte i hverdagen. De har potensiale til å bidra til god livskvalitet og bøte på mange av de utfordringer vår tids livsstil og boformer har medført. Vi har stillesittende arbeid, vi beveger oss mindre til fots eller med sykkel, og vi bor stadig flere alene. Samtidig lever vi stadig lenger.

Gode fysiske miljøer kan både stimulere til sosialt liv og til å bevege seg til fots. Folkehelse og klimatiltak går hånd i hånd.

Dersom man får til «fortetting med kvalitet» vil dette ideelt sett innebære at man lykkes i å ta hensyn til et bredt spekter av berørte aktører i by- og tettstedsutvikling, og det vil kunne bidra til økt sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft for nabolaget, tettstedet, byen eller regionen.

**Gode nabolag tilbyr møtesteder, knytter sammen viktige målpunkt i hverdagen og har en visuell og estetisk kvalitet som bidrar til stedsidentitet og tilhørighet.**



Byreparasjon i Fredrikstad: Nygaardsplassen i Fredrikstad har blitt revitalisert og skapt grunnlag for byliv i en tidligere død del av sentrum gjennom gode byrom, sammensatt beboergruppe og attraktive publikumstilbud på gateplan. Byggherre Cityplan, arkitekt og foto MAD arkitekter

# Viktige begreper

## Fortetting - nærhetsbyen

Fortetting innebærer å øke arealutnyttelsen i et område. Det kan være i form av sanering av eksisterende enkeltbygg, sammenslåing av tomter eller in-fill og addisjoner mellom og til eksisterende bygg.

Hensikten med fortetting som utviklingsstrategi for byer og tettsteder er todelt:

- 1) Bevaring av naturkvaliteter og kulturlandskap ved å skjerme disse fra utbygging
- 2) Utnytte eksisterende teknisk og sosial infrastruktur i allerede utbygde områder.

Tetthet og «fortetting» kan gi negative assosiasjoner. «Nærhetsbyen» knytter seg til de positive aspektene ved konsentrert arealbruk og ble som begrep lansert i 2013 i forbindelse med «Framtidens byer», et samarbeidsprogram mellom staten og de 13 største byene i Norge om å redusere klimagassutslipp og gjøre byene bedre å bo i.

**Når fortetting organiseres slik at det gir korte avstander mellom daglige gjøremål og målpunkt som jobb, skole, fritidsaktiviteter, handel, kan vi skape «nærhetsbyen».**

## Transformasjon - endring

Transformasjon beskriver grunnleggende endringer i områdets arealbruk og bygningsmiljø. Endringer i næringsliv, produksjon og logistikk vil sammen med tomteområdets alternativverdi som utbyggingsområde gi grunnlag for grunnleggende endring i rolle og funksjon for et område innenfor et by- eller tettstedsområde.

Hensikten med transformasjon som utviklingsstrategi i byer og tettsteder kan begrunnes med:

- 1) Det tar i bruk områder som allerede er nedbygd og kan dermed romme vekst samtidig som naturkvaliteter og eksisterende bomiljøer kan skjermes.
- 2) Utbygging av et større, samlet område gir muligheter til å gjennomføre mer omfattende planprosesser og det kan stilles krav samfunnsmessige tiltak og kvaliteter som kommer hele byen eller tettstedet til gode.

**Jomfruelige utbyggingsområder gir byspredning, mens ombruk og ny bruk av restarealer, trafikkarealer og nedlagte næringsområder slutter opp om og forsterker eksisterende by- og tettsteder.**

## Kompakt by – 10 minuttersbyen

Arealbruk og transport er et begrepsmessig tvillingpar. Det er vanskelig å drøfte eller styre det ene, uten å ta med det andre. Sammenhengen er tydelig mellom organisering av arealbruk – av arbeid, bolig og fritid – og hvordan hverdagen vår blir og hvordan vi løser hverdagsreisene. Omfanget av transportbehov og på hvilke måte vi løser det, vil i stor grad være knyttet til geografisk avstand mellom målpunktene og hva slags opplevelsesmessige kvaliteter reisen mellom destinasjoner kan gi.

Endringer i adferd for å redusere transportbehov er nødvendig, men må i stor grad ha opplevde kvaliteter og positive konsekvenser som drivere.

Konsentrert og flerfunksjonell arealbruk i nabolag og tettsteder vil kunne være et virkemiddel som både gjør hverdagen mindre avhengig av transport og i større grad gjør andre transportformer enn bil mulig.

**Økonomisk vekst og teknologisk utvikling ga oss massebilismen og muligheter til å spre hverdagens målpunkter. Skal gange, sykkel- og kollektivbruk bli attraktivt, må vi på nytt skape sammenhengende og funksjonsblandede byer og landsbyer.**

**DEL 2**

**Kunnskapsgrunnlag – fortetting  
med kvalitet**

## 2.1 Rammer for by- og stedsutvikling



# Rammer for by- og stedsutvikling

Det offentlige planapparatet er organisert på ulike nivåer. Stat, fylkeskommuner og kommunene legger premisser for by- og stedsutvikling gjennom ulike retningslinjer og planer

## Statlige føringer

Den statlige styringen av kommunenes praksis finner sted gjennom departementets utarbeidelse av retningslinjer, tidligere kjent som «Rikspolitiske retningslinjer», nå i form av «nasjonale forventninger». «Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

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

## Regionale planer

Fylkeskommunen er regional planmyndighet. På det regionale planområdet er de sentrale verktøyene regional planstrategi, regional plan, interkommunalt plansamarbeid og regionalt planforum.

På det regionale nivået er det tre planverktøy til bruk for fylkeskommunene og kommunene:

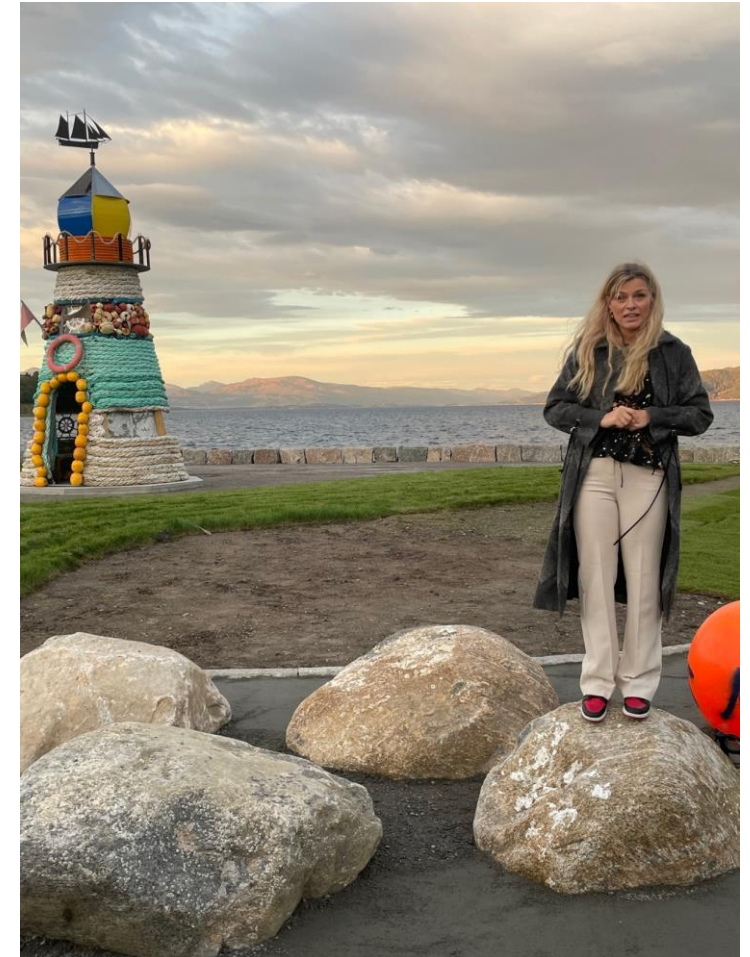
- Regional planstrategi
- Regional plan
- Interkommunalt plansamarbeid

Regionale planer (og dermed fylkesstrategier) skal ligge til grunn for kommunalt planarbeid.

## Kommunale planer

Plan og bygningsloven legger føringer for den formelle utarbeidelsen av kommunale planer. Statlige og regionale planer og strategier legger føringer for prioriteringer i disse planene. Saksbehandling og vedtak skjer lokalt.

- Kommuneplan
- Strategisk planlegging
- Reguleringsplan
- Byggesak



Engasjerte planleggere og lokale krefter realiserer nye stedskvaliteter og utforsker mulighetsrommet gjennom temporære tiltak ved sjøfronten i Vestnes!  
Foto Alv Skogstad Aamo

# Plannivåer og by- og stedsutvikling

## Kommuneplanen – lovpålagt

De overordnede føringene for arealutviklingen legges i kommuneplanen.

Det er viktig å se KPA (kommuneplanens arealdel) og samfunnsdel som inneholder arealstrategi, som et viktig redskap for å styre og konsentrere vekst og investeringer til de by- og tettstedsområdene som det er ønskelig å konsolidere og styrke. Det kan innebære en prioritering av kommunale investeringer og et behov for å begrense og si nei til utvikling. KPA kan an vise vekstretning, definere områders avgrensing («prioriterte vekstområder») gi bestemmelser for generelle kvaliteter og sette grenser for ekspansjon. («den grønne linjen» som for eksempel Asker kommune har definert for å begrense byggesonen).

## Strategisk planlegging – visjon og retning.

Ulike former for veiledende planer eller områdeprogrammer gir muligheter for politisk og administrativt nivå å trekke opp de overordnede og strategiske plangrepene, uten at de har den samme formelle prosessen eller juridiske konsekvensene som KPA eller reguleringsplaner.

Dette er et nivå som kan være egnet for å implementere kvalitative og strategiske elementer i steds- og byutvikling som gir større rom for dialog, samarbeid og finansiering med utbyggerinteresser uten å involvere krav og kompleksiteten i planbehandling etter PBL.

«VPOR» - «Veiledende plan for offentlig rom og grøntstruktur» er et eksempel på en planform som mange kommuner anvender og som i en videreutviklet form trolig vil bli tatt inn i det fremtidige planhierarki i Norge av Kommunal- og distriktsdepartementet som et planredskap spesielt på områdenivå.

Veiledende planer kan sikre at større områder som utvikles over tid og med ulike planer og tiltak, får kvaliteter i form av forbindelser, landskap og offentlige rom.

## Reguleringsplan – rammer og rettigheter

Reguleringsplan er et bindende juridisk dokument etter Plan- og bygningsloven som gir rett til utbygging av et areal, gitt oppfyllelse av formål og bestemmelser. Det settes krav til en åpen prosess med høring og involvering av politiske organer. Det gir muligheter for dialog og drøfte hvordan planen bidrar til generelle mål og anbefalinger for by- og tettstedsutvikling.

Reguleringsplanen er et egnet redskap for å stille krav til rekkefølgebestemmelser og grunneierbidrag for å sikre fellesskapets interesser. Det er samtidig et kostbart og omfattende arbeid som må legges inn i en reguleringsplan. Det er derfor viktig at kommunen har et grunnlag i arealstrategi og kvalitetsnormer som bidrar til at de kan gi forslagsstiller gode rammer og forståelse for premisser ved oppstart av planarbeid. Krav til å utarbeide stedsanalyse fra forslagsstiller til oppstartsmøte bidrar til en felles forståelse av stedlige forutsetninger.

# Plannivåer og by- og stedsutvikling

## Byggesak - prosjektevaluering

Byggesaksbehandling finner sted på grunnlag av reguleringsplaner eller bestemmelser i KPA. Det gir få muligheter til å stille krav til områdeutvikling, bidrag til felles kvaliteter eller en drøfting av konsekvenser for et tettsted eller byområde som helhet. Det er i byggesaksbehandlingen myndighetene kan vurdere om vilkårene i reguleringsplanen eller KPA er oppfylt. For å sikre en god evaluering av forslaget og en god dialog med tiltakshaver, er det viktig at prosjektet er godt dokumentert både i seg selv og i relasjon til omgivelsene. Fysiske modeller, 3D-modeller, fotomontasje og perspektiver er nyttige fremstillingsmåter for å sikre felles forståelse av kvaliteter og utfordringer.

# Kommunenes planarbeid

## Prioritering og avgrensning

Ressurstilgangen til planarbeid i kommunene kan være begrenset av både kapasitet, kompetanse og økonomi. Det er viktig for kommunen å avgrense og prioritere mellom ulike områders vekst og utvikling, men også kommunens planinnsatser er tjent med å kunne prioritere innsatsen. I kommunal planstrategi kan prioritering og avgrensning forankres slik at en overordnet prioritering ligger fast.

Kommunenes fagetater skal samarbeide med politiske organer for å fremme planer, strategier og få fattet vedtak. I spennvidden mellom det lokale nivået – med lokalpolitisk engasjement og ulike posisjoner i det politiske landskap - og det nasjonale nivået, kan det oppstå utfordringer.

**Veilederen kan være et redskap som bidrar til å forankre overordnede nasjonale mål og føringer til en lokal kontekst.**

## Kommuneplanen

Plan- og bygningsloven stiller krav til utarbeidelse og rullering av arealplaner for alle kommuner. Samfunnsdelen skal inneholde en arealstrategi for kommunen, mens arealdelen inneholder de konkrete føringene gitt i plankart og bestemmelser.

Dette er det viktigste redskapet for å styre arealbruken i kommunen, definere rammer og retninger for vekst og utvikling av byer og tettsteder. Arealdelen bygger på mål og visjoner som er gitt i kommuneplanens samfunnsdel.

KPA skal bygge på føringer gitt i nasjonale retningslinjer og fylkeskommunale planer og retningslinjer.

Statsforvalteren skal i sin oppfølging av reguleringsplanvedtak, se etter at kommunene følger opp sine arealplaner i godkjenning av reguleringsplaner.

## Engasjement og medvirkning

Arkitektur og by- og stedsutvikling engasjerer både media og befolkning. Kommuneplanens arealdel er stedet hvor politikerne kan nedfelle sine visjoner og peke ut retningen for hvordan kommunens byer og tettsteder skal utvikles. Innsyn i prosessen og muligheter til å påvirke er mindre i de mer konkrete plan- og byggesakene. Det er likevel en utfordring å engasjere innbyggere, utviklere og næringsliv i arbeidet med KPA, noe som bør lede til bedre formidling og tydeligere budskap.

**KPA er redskapet som kan formalisere visjoner og mål om god og bærekraftig by- og stedsutvikling. Har kan «grønn linje» trekkes opp og hindre utflytende arealbruk, hierarki av sentra og steder defineres, og utbyggingsressurser ledes inn på en vei som er i tråd med overordnede mål og hensiktsmessig for kommunen som helhet.**

# Kommunenes planarbeid

## Regulering og veiledende planer

Områderegulering er – i likhet med andre reguleringsplaner – et politisk vedtatt og juridisk bindende plandokument. Det er en kommunal plan, men kan utarbeides i samarbeid med private interessenter. Redskapet er fleksibelt ved at det er opp til forslagsstiller og kommunen å definere hvor detaljert planen skal være. Det er også mulig å velge om planen skal være grunnlag for byggesaksbehandling eller om det kreves detaljert reguleringsplan for hele eller deler av planen før man kan behandle byggesaker.

Områderegulering som omfatter store områder kan utløse krav til planprogram og konsekvensutredning. Hvis det også er ulike grunneiere involvert, kan prosessen bli komplisert, langvarig og kostbar.

Planformer som ikke er hjemlet i PBL kan likevel vedtas politisk og inngå i kommunens strategi for å styre utvikling og sikre kvalitet. Utarbeidelse av formingsveiledere og kvalitetsprogram er en mulighet. En annen er planer som er veiledende – som for eksempel «VPOR» (Veiledende plan for offentlig rom og grøntstruktur) som kan sikre overordnede sammenhenger og kvaliteter, danne grunnlag for utbyggingsavtaler og finansiering av fellesområder.

**Kommuner bør vurdere bruk av VPOR og tilsvarende redskap for å sikre overordnede kvaliteter knyttet til sammenheng i offentlige rom, arealer til møtesteder og aktiviteter, samt grøntstruktur og landskap.**



Illustrasjon: Distriktssenteret - Kompetansesenter for distriktsutvikling.

## Stedsutvikling - prosess

**«Stedsutvikling handler om tilrettelegging og fysisk utforming av lokalsamfunnet. I dette arbeidet er kvalitet, nærhet og tilgjengelighet viktig. Kommunen må involvere næringsliv, frivillige organisasjoner og innbyggere for å få til gode prosesser.»**

Distriktssenteret – kompetansesenter for distriktsutvikling, har samlet flere gode digitale verktøy og rapporter som omhandler stedsutvikling:

<https://distriktssenteret.no/faoomrader/stedsutvi>

# Ulike plannivåer krever ulike avklaringer og vektlegging av tema

Det er viktig å en god kobling og et godt samspill mellom strategisk planlegging i form av veiledere og prinsipielle planer, og det formelle plansystemet med arealplaner etter Plan- og bygningsloven.

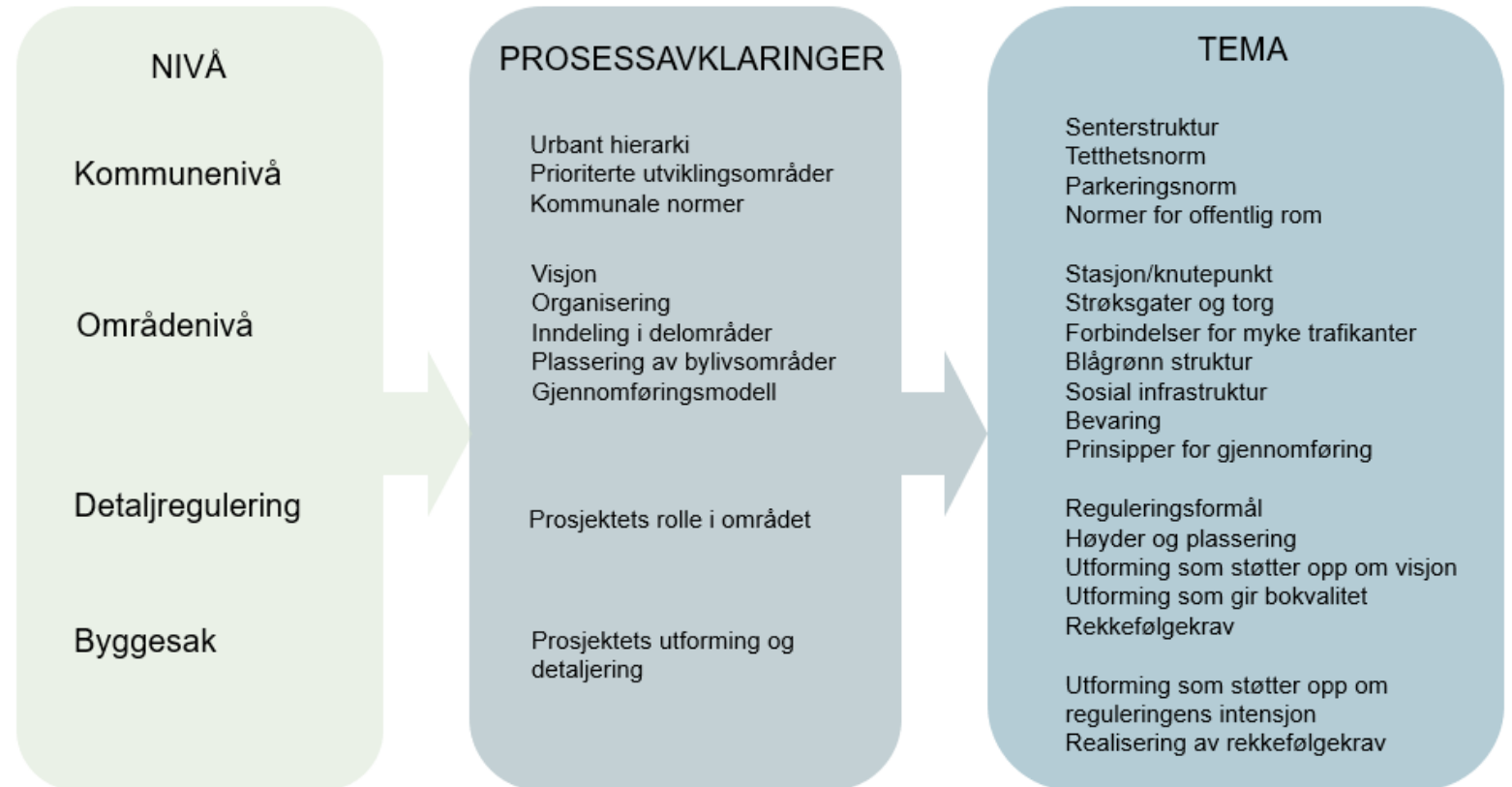
Det er i stor grad de samme prosessene og redskapene som gir gode resultater, enten det er reguleringsplaner eller byggesaker som kommune og utbygger skal komme til enighet om løsninger på:

**Tidlig dialog og avklaring** – det er viktig å avstemme forventninger mellom utbygger og plan-/byggesaksmyndighet. Ressurser brukt på tomtekjøp, prosjekter og planer uten forankring i mål og retningslinjer, vanskeliggjør konstruktiv dialog om gode løsninger.

**Kunnskapsgrunnlag** – kommunens mål for by- og stedsutvikling bør være kommunisert tydelig gjennom kommuneplanens arealdel og eventuelle strategiske dokumenter.

**Tillit** – dialog og prosess mellom utbyggere og plan- og byggesaksmyndigheter må baseres på respekt for ulike roller og tillit til at partene baserer dialogene på en grunnleggende felles målsetting om å skape gode prosjekter og som bidrar til utvikling av tettstedet eller nabolaget.

**Visualisering** – 3D-redskap og fysiske modeller bidrar til bedre felles forståelse for kvaliteter og konsekvenser ved et forslag.



Diagrammet over viser et hierarki i plannivåer med kobling til prosess og temaer horisontalt og vertikalt, et skalaforhold fra de overordnede sammenhengene til det enkelte prosjekt.

## 2.2 Kvalitet i stedsforming

# Hva betyr kvalitet i stedsforming

## Innledning

Byer og tettsteder vokste fram omkring handel, bolig, håndverksutøvelse, ferdselsårer og administrasjon. De er fortsatt viktige for næringsliv, kultur, service og handel, men mange av byens roller er overtatt av nærings- og handelsparker. Byer og tettsteder må i dag forsvare sin rolle og betydning ved å dyrke de fortrinn de kan ha sammenlignet med «mellomlandet».

Livsstilspreferanser og ønske om et enklere hverdag, har skapt ny interesse for byer og tettsteder som bomiljøer, framfor spredtbygde boligfelt og drabantbyer i randsoner av de historiske byene og tettstedene. Det setter nye krav til byene og tettstedene for at de skal fungere som gode oppvekstmiljøer for barnefamilier.

«Fortetting med kvalitet» er en målsetting for utvikling av fylkets byer og tettsteder. Konsentrasjon av utbygging kan vi begrunne ut fra behov for å redusere transport og nedbygging av natur- og kulturlandskap. Mål om *kvalitet* kan begrunnes med ønsket om at fylkets byer og tettsteder skal fremstå som attraktive og gi innbyggerne et godt utgangspunkt for høy livskvalitet.

Utfordringen ved å knytte ambisjonene opp mot kvalitetsbegrepet, er at begrepet ikke er entydig og åpner for ulike definisjoner og vektlegginger.

## Definisjon av stedskvalitet

Stedskvalitet har blitt definert som «de fysiske karakteristikkene til et sted/samfunn, hvordan det er planlagt, utformet, utviklet og vedlikeholdt, slik det påvirker livskvaliteten til de som bor, arbeider og besøker stedet, nå og i framtiden». Fokuset på de fysiske attributtene som definerer stedskvalitet gir imidlertid ikke et fullstendig bilde på de udefinierbare kvalitetene som bidrar til et steds «essens» og opplevde kvaliteter, som for eksempel «liv og røre», autentisitet og identitet, slik det oppleves av de som tar i bruk og opplever stedet og som brukerne selv tilfører stedet (Burton, 2014).

(Red. anm.: Oversettelse fra engelsk til norsk).



## 4 sentrale kvaliteter som basis for bærekraftige byer og tettsteder

### FLERFUNKSJONALITET

I bygg og i områder vil blanding av bolig og næring, av arbeidsplasser, handel, kultur og service, skape synergi og grunnlag for liv og aktivitet mellom husene.

Blanding av arealbruk i bygg og nabolag kan bidra til høy utnyttelse og bruk av arealer over døgnet.

Integrasjon av ulike funksjoner i et nabolag bidra til å redusere transportbehov og mer av transporten løses med sykkel, gange og kollektivtrafikk.

### SOSIALT FELLESSKAP

Fortetting bør bidra til å skape gode fellesskapsarenaer, torg og møteplasser. Utformingen må legge til rette for både opphold og aktivitet, for ulike aldersgrupper.

«Folk skaper folk» – befolkede gater og byrom gir trygghet, noe å se på og muligheter for sosial interaksjon.

### GRØNN MOBILITET

Fortetting bør koordineres med tiltak hvor arealbruk og infrastruktur prioriterer gående og syklende.

Fortetting og urbanisering skaper press på arealer. For å sikre gode bo- og livskvaliteter er det viktig å frigjøre større deler av de ubebygde arealene, fellesområder som gater og plasser, til bruk som oppholdsarealer, til lek og som gangforbindelser.

### NATUR OG LOKALT SÆPREG

Tidligere tiders begrensninger i teknologi og økonomi ga føringer som sikret lokalt særpreg gjennom tilpasning til topografi, materialtilgang og klima.

Stedsanalyser kan etablere en forståelse for hvilke lokale særtrekk som er tilstede i det bygde miljø og landskap. Det bør danne utgangspunkt for å utforme premisser for fortetting basert på lokale forhold og eksisterende omgivelser.

# 7 Bud for by- og tettstedsutvikling

1

**Styrk sentrums- og tettstedsutvikling:** arbeidsplasser og boliger gir grunnlag for mer handel, service og byliv

2

**Stopp byspredning ved å begrense bilbasert handel og kontorarbeidsplasser utenfor sentrum:** strategi for lokalisering av arbeidsplasser, private, kommunale og statlige og begrense kjøpesentre utenfor sentrum

3

**Stimuler byliv:** mangfold av møteplasser, sambruk mellom funksjoner

4

**Vektlegg forbindelser og akser for gående, syklende og kollektivtrafikk:** hverdagsaktiviserende omgivelser for folkehelsen

5

**Boligene bygger stedet:** kommunen må arbeide for at nye utbyggingsprosjekter både har gode bokvaliteter og bidrar til stedsutvikling

6

**Styrke blågrønne kvaliteter:** fremmer attraktivitet, bidrar til klimatilpassing og fremmer folkehelsen gjennom godt nærmiljø med rekreasjonstilbud

7

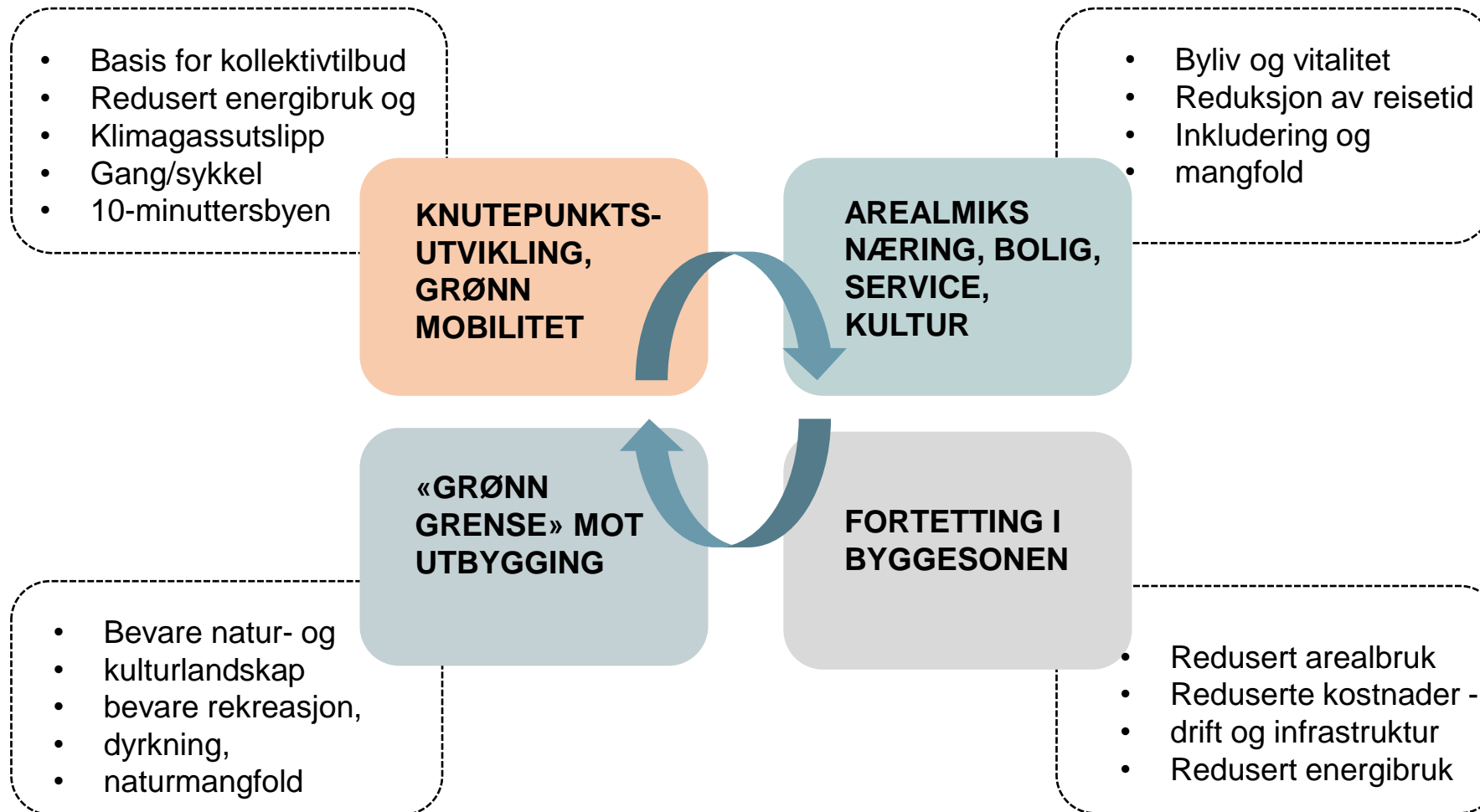
**Stedlig forankring:** styrke tilhørighet og fellesskap ved at ny bebyggelse har høy arkitektonisk kvalitet, stedlig og historisk tilpassing som bidrar til konsolidering og utvikling av lokal stedsidentitet

Kilde: Fritt omarbeidet fra **10 bud for gode steder Kompakt byutvikling, Muligheter og utfordringer**, Universitetsforlaget 2015. Gro Sandkjær Hanssen, Hege Hofstad og IngerLise Saglie (red.)



Nygaardsplassen, Fredrikstad. Foto: Maren Græsdal, Studio Græsdal.

# Positiv sirkel for by- og tettstedsutvikling



# Urbane kvaliteter på både by- og tettstedsnivå

«Oppsiden» ved fortetting, er at vi kan oppnå kvaliteter på flere nivåer – fra det fysiske til det sosiale og miljømessige. Vi kan skape avgrensede og intime byrom, sosiale arenaer og nærhet mellom hverdagens gjøremål og målpunkt.

Fortetting er en viktig strategi for å nå miljømål, utnytte infrastruktur og lette kommunal drift og omsorgstjenester. Vi må bygge tettere og høyere, men skal strategiens pragmatiske hensikt basert på økonomi, bærekraft og arealregnskap sikres oppslutning over tid, må den også gi merverdi utover de målbare og kvantifiserbare forholdene.

Vi må sikre de kvalitetene vi tradisjonelt forbinder med klassiske europeiske byer og tettsteder/landsbyer:

**Effektiv arealutnyttelse** – unngå restarealer og «negative space».

**Arealmiks** – flerfunksjonelle områder og bygg oppnår aktivitet over døgnet og synergi mellom ulike programmer og aktiviteter.

**Sosiale fellesskap** – utvikle tydelige og identitetsgivende arenaer for sosialt liv, arrangementer og aktiviteter som definerer sentrum og hjertet i byen, i nabolaget eller tettstedet.

**Det bygde miljø** – sikre en karakter og egen identitet i bygningsmiljøet og høy kvalitet i bygg og uterom.

**Grønn mobilitet** – legge til rette for at byen eller tettstedet gir gode rammer for å gå, sykle, bruke kollektivreisemidler eller former for mikromobilitet.

**Natur** – integrere natur og landskapskvaliteter i by- og tettstedsutvikling, for å sikre biologisk mangfold og lokalt særpreg.

Fortetting må gjennomføres slik at det utvikles romlige, sosiale og estetiske kvaliteter som vi forbinder med by- og landsbykarakter.



Urbane kvaliteter er ikke avhengig av størrelse, de kan gjenkjennes i så vel en liten landsby som i storbyen. Tettstedet Hurdal i dag og planforslag av Helen Hard med fortetting langs gateløp og omkring indre tundannelser.

# Lokalt utgangspunkt som basis for nye kvaliteter

**Kvaliteter i by- og tettstedsutvikling kan knyttes både til den enkeltes opplevelse av romlige og estetiske kvaliteter og til målbare forhold som publikumstilbud, parker og byrom. Felles for de begge, er at kvalitetene er knyttet til en grad av sammenheng og konsentrasjon i de bygde omgivelsene.**

By- og stedsutvikling kan bevege samfunnet i en retning som ivaretar både miljømessige og sosiale utfordringer, men landsbyens og byens kvaliteter oppstår ikke ved høy tetthet alene, men krever godt planarbeid og god utforming.

Gode uterom, estetiske og visuelle kvaliteter, sosial og miljømessig bærekraft, er krevende å ivareta når arealutnyttelsen og kompleksitet øker sammenlignet med byvekst i jomfruelig terreng. Det kreves kompetanse og forståelse for de utfordringene som oppstår – for eksempel når private soner – boliger – kommer tettere på offentlige rom.

**Det er viktig med gode metoder for å kartlegge og forstå de stedlige forutsetningene. Nye kvaliteter må ta utgangspunkt i potensial og lokale forutsetninger for å befeste og styrke stedsidentitet.**



**RINGEBU – HISTORISK TETTSTED.** Stedsutvikling med mål om «landsbykarakter» med møtesteder, gode byrom og et vitalt, vakkert og aktivt miljø.



**RISØRHOLMEN – NYBYGD LANDSBY.** Utbygging av nedlagt verft med tetthet og karakter basert på stedlige forbilder, med mottoet «Mer Risør».

# Stedstilknytning og stolthet

**«Mitt hus er din utsikt» – bygger og fasader danner rammer om våre felles rom i byer og tettsteder.**

Våre felles omgivelser er rammene om vår liv, om vår hverdag. Når de fysiske omgivelsene på et tettsted eller i en by ikke blir ivaretatt og ingen tar ansvar, kan resultatet bli forfall. Det enkeltstående prosjekts interesser går på bekostning av nytten og kvalitet for fellesskapet. Det er ikke lenger bindinger i stedlige ressurser og lokal byggeskikk som sikrer stedsidentitet, visuell og estetisk sammenheng. Det er avgjørende at det finnes en felles forståelse for kvaliteter og interesser som skal sikres i utvikling av byer og tettsteder, nedfelt i en vedtatte mål, planer eller veiledere.

Dårlige omgivelser er et kulturuttrykk som vi ikke kan lukke oss ut fra, som vi kan med en dårlig bok. Offentlige omgivelser som har estetiske og bruksmessige kvaliteter, som viser at de ivaretas og at noen har omsorg for fellesskapets rammer, er et godt utgangspunkt for at man skal oppleve tilknytning og stolthet til byen, nabolaget eller tettstedet.



BYROM SOM MANIFESTASJON AV KOMMUNENS HJERTE. Årnes i Nes kommune har fjernet parkering og trafikkarealer til fordel for oppholdsarealer og park med høy kvalitet. Historisk bebyggelse, stasjon og rådhus knyttes sammen. Beboere og besøkende opplever et sted med omsorg for omgivelsene og sentrum - hjertet i bygda blir dermed definert. Foto: Kjell Johan Vatne, Fra RA Bystrategier 2021.

# Kvaliteter som oppleves i øyehøyde og gangfart

**Vi opplever våre omgivelser i øyehøyde og ikke i fugleperspektiv. De rommene vi beveger oss gjennom oppleves ut fra rammene som danner avgrensninger av rommet; vegger og gulv, fasader og bakken.**

Størrelsen og formen på rommet kan oppleves som harmoniske, intime og trygge eller som for store, kaotiske og utflytende. Vi beveger oss langsomt til fots og byen i øyehøyde må ha variasjon og detaljering som gir opplevelser og er interessant i 5 km/t.

Hva som ligger bak fasadene og hvordan fasaden formidler overgang mellom det indre programmet og fellesrommene, gatene og plassene, er avgjørende for om en byroms sekvens oppleves som attraktiv og variert. Kantsoner og innganger artikulere overgangen mellom to sfærer, samtidig som de kan invitere til bruk og opphold.

*Bygulvet* betegner byggenes førsteetasje og gateplanet som omgir dem. En positiv opplevelse av gater, plasser og torg er i første rekke knyttet til om de har aktive fasader og publikumsrettet innhold på gateplan eller gir muligheter for en viss visuell dialog mellom ute og inne.

**En plan for bygulvet, «kuratering» av første etasjer og en subsidiering av arealer/programmer kan bidra til mer levende og attraktive sentrumsområder.**



Rådhusplassen i Molde har fasader som definerer og avgrenser et byrom, fjerning av parkering, torghandel, kobling til sjøfronten, og installasjoner for lek og aktivitet skaper et hjerte i byen som fungerer både til hverdag og fest. Pedersens plan lar hovedaksen gjennom plassen fange fjord og fjell som fondmotiv mot naturen, og er et klassisk trekk ved nordisk 30-talls planlegging som sikrer en stedlig forankring.

# Gode nabolag og tettsteder har fellestrekk i skala og form

**Den alminnelige bygningsmassen må snakke sammen og underordne seg fellestrekk i byggelinjer, materialitet og uttrykk.**

Tradisjonelt var det viktige bygg for fellesskapet – kirker, rådhus, skoler etc. – som skilte seg ut, mens den lokale byggeskikken ga rammer for det allmenne byggeri. I dag må kommunen sette slike rammer gjennom en stedsanalyse som oppsummerer viktige rammer for ny bebyggelse og hvilke kvaliteter som skal videreføres. Stedsanalysen kan være grunnlag for dialog med utbyggere eller videreføres i veiledende plan for offentlige rom, grønnstruktur, mobilitet og forbindelser eller



Etablert byggeskikk bidrar til at enkeltbygg sammen skaper enhetlige rammer om gater og plasser.

veiledere for hvordan bygg skal utformes i områder.

Enkeltbygg kan i begrenset grad skape bymessige kvaliteter. Bygg og fasader må spille sammen for å skape sammenhenger romlig og visuelt i et by eller tettstedsmiljø. Det er nødvendig å sette enkeltprosjekter inn i en større kontekst. Det krever at kommunen tar en aktiv rolle og tar stilling til hvordan enkeltbygg kan spille sammen i et område.

Når flere aktører og prosjekter er i spill, bør kommunen ta initiativ for å samordne prosjektutvikling slik at de kan inngå i en helhet.



Enkeltbygg med arkitektoniske kvaliteter, bidrar ikke til urbane kvaliteter hvis det ikke relaterer seg til omgivelsene og bidrar til å skape helhet og sammenheng. Prosjektet «Samling», Sand i Nord-Odal av Helen og Hard arkitekter.



# By- og stedsutvikling omfatter mange temaer

**Tidsdybde og røtter:** hvordan historien danner spor i bygg, ferdselsårer, byrom og byform

**Landskap:** topografi, kystlinjer- og elveløp, vegetasjon i kultur- og naturlandskap

**Grønnstruktur:** veven av store og små naturpregede områder - parker, friområder, turdrag og andre ubebygde arealer med naturpreg. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekke drag være en del av grønnstrukturen.

**Bruk og funksjoner:** møteplasser, tjenester, aktiviteter og hva som er stedets funksjon for allmenheten

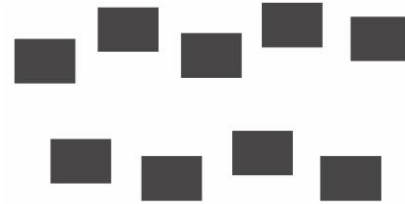
**Bygde omgivelser:** fra bystruktur, via bebyggelsesmønster til bygningstypologi, definerer gater, og byrom.

**Mobilitet:** infrastrukturen av gater og veier for mennesker og gods.

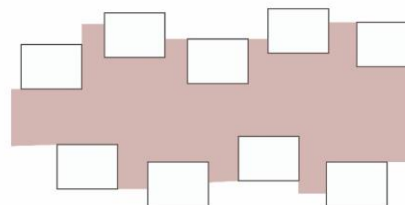
**Miljøforhold:** lokalklima, støy og luftforurensing

Eksempler på hvordan vi kan beskrive de fysiske elementene som danner et steds form

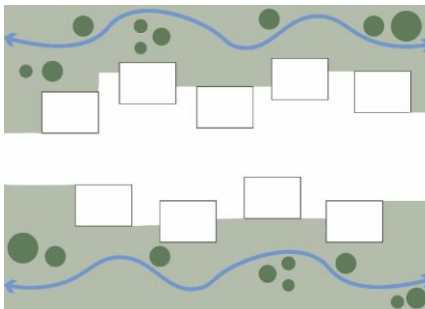
**Bebyggelsesmønster - hvordan er husene organisert**



**Morfologi - rommet mellom husene**



**Omkringliggende blågrønnstruktur og landskapsrom**



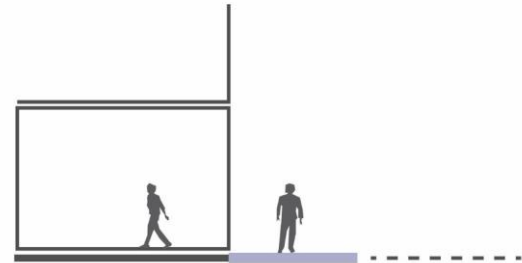
Fortetningsplan hvor bebyggelsesmønsteret skaper en felles sentral allmenning og gir rom for sammenhengende grønnstruktur mellom byggesonene, «Grusbanen» Årnes, Fet kommune, GPA arkitekter.

# Overgangssoner – kvalitet som megler mellom byen og boligen

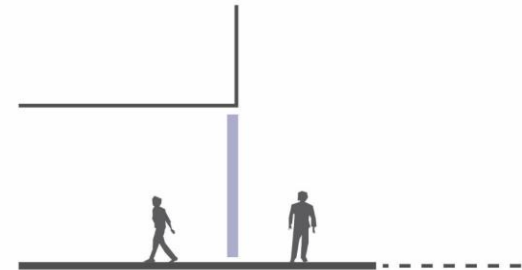
«Kantsoner» er et aspekt som er avgjørende for enkeltbyggets muligheter for å bidra til estetiske og bruksmessige kvaliteter i byer og tettsteder. Det er et eksempel på kvaliteter som bør tas opp i kommunens planer og i dialog med utbyggere. Det er også et godt eksempel på temaer som i liten grad var relevant ved utbygging i randsoner og i det åpne landskap.

**Byrommet/gaten** må bidra til liv og opphold langs kanten av bygningen.

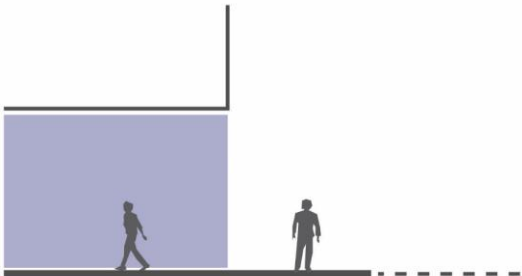
Det er viktig at denne utformes med private, halvprivate og offentlige soner, slik at det gis en god overgang mellom bygningen og uterommet.



**Bygningens fasade** er viktig for å skape visuell kontakt mellom livet inne i bygget og livet på gaten. Arkitektoniske virkemidler må benyttes til å skape variasjon i fasaden og for å skape menneskelig skala



**Bygningens indre funksjon og organisering** kan brukes til å skape samspill mellom gate og bygg. For å kunne skape levende kantsoner og et levende byliv, er aktive funksjoner i første etasje svært viktig.



Fasader til byrekkehusene Islands brygge, København, Vandkunsten. Fasadene har visuell kontakt mot bolig-gaten. Kantsonen er utformet med en differensiert overgang mellom privat og offentlig, med beplantning og tydelig inngangsparti.



Fasadene i Dronning Eufemias gate, Bjørvika, Oslo. Gaten har åpne fasader med aktive første etasjer, brede fortau og har beplantning langs gateløpet.

# Del 3

# ANBEFALINGER

# Innledning anbefalinger

**Generelle anbefalinger om hvordan planer og prosjekt skal forankres til en stedspecifikk kontekst.**

Anbefalingene er basert på praktisk erfaring fra planlegging og gjennomføring av by- og tettstedsprosjekter over hele Norge for private og offentlige oppdragsgivere. I tillegg har forfatterne lagt til grunn erfaringer fra tidligere oppdrag med utarbeiding av utredninger og veiledere for ulike offentlige oppdragsgivere

I anbefalingene gis det råd om hvordan fortetnings- og transformasjonsprosesser

- bør organiseres,
- hvilke metoder som bør anvendes i utvikling av plangrep og prosjekt,
- samt hvilke krav til prosess, dialog og faser som bør stilles.

Tilsvarende problemstillinger tas opp i rapportene:

«Boligprosjekters betydning for byliv»

[https://www.regjeringen.no/contentassets/e86eca8b99ae4136bb82750d12110519/boligprosjekters\\_betydning\\_byliv.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/e86eca8b99ae4136bb82750d12110519/boligprosjekters_betydning_byliv.pdf)

«Utbyggerstyrt byutvikling?»

<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5552/2011-21.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

«Bokkvalitet og høy tetthet»

[https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokkvalitet-og-hoy-tetthet\\_2021-06-14.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokkvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf)



KMD publiserte i 2021 en rapport som gjennom studier av ni ulike boligprosjekter studerer hva som karakteriserer prosjekter i byer og tettsteder som lykkes i forene høy tetthet med god bokkvalitet, samtidig som de gir noe tilbake til omgivelser og fellesskapet.

## **3.1 Anbefalinger**

**– overordnet og strategisk planlegging**

# By- og tettstedsutvikling krever lange briller

## - mål og visjon for utvikling

**Planlegging er politikk - planer og strategier skal vedtas av politiske valgte organer, men er også det reelle, fysiske uttrykket for verdier og ideologi en politisk retning står for.**

Det er viktig for forutsigbarhet og gjennomføring at planer er forankret politisk. Eierskap til planene fordrer prosesser hvor målsettinger for planene og en visjon for hva slags fremtidig by eller tettsted planen skal bidra til å realisere, blir utviklet i felleskap mellom administrasjon og politikere.

«Rom ble ikke bygget på en dag», og for by- og stedsutvikling vil overordnede planer og strategier være tjent med å ligge fast over tid. 4-års valgperioder og behov for politisk eierskap, kan være en utfordring som må adresseres i arbeidet.

**Tverrpolitisk engasjement og enighet om den langsiktige utviklingen av kommunens tettsteder er nødvendig for å oppnå resultat.**



«Havneby eller fjordby» var politisk stridsspørsmål i en årrekke mellom Høyere og Arbeiderpartiet. Fjordbyen og Høyre vant valget og siden har relokalisering av havnevirksomheten og transformasjon av tidligere havn-, lager og logistikkområder hatt bred politisk oppslutning. Når en skal lykkes med krevende og langsiktig utviklingsarbeid med store transformasjonskostnader, vil en sterk visjon og god beskrivelse av målet være viktig. Å gjøre om sjøfronten fra en barriere til en integrert del av Oslo indre by har vært en byplanvisjon som ved hjelp av gode prosesser, temporære tiltak og realiserte «herlighetsverdier» har ligget fast i mer enn 20 år.

# En overordnet arealstrategi gir grunnlag for nødvendig prioritering

**Kommunen er planmyndighet og har ansvar for å rullere kommuneplaner. Dette bør ikke være bare en rutinemessig revisjon, men en anledning for administrasjon og folkevalgte til å engasjere kommunens innbyggere i en dialog om retningsvalg og prioriteringer i kommunens utvikling av byer og tettsteder.**

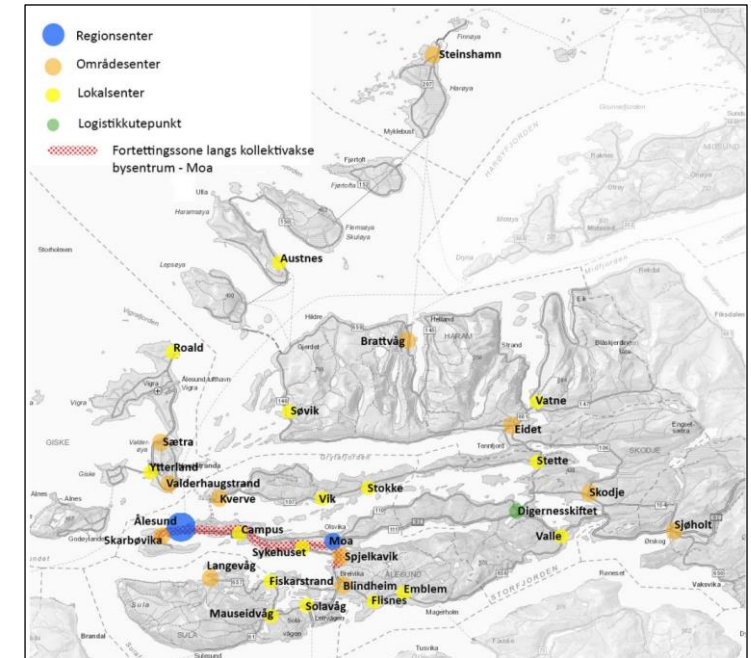
Kommunen bør ha en arealstrategi som definerer et hierarki av byer og tettsteder. Norge er et grigrendt land med lav befolkningstetthet. Befolkningsveksten er lav i mange områder og opptrer i stor grad som forflytting innenfor en region. Alle steder kan ikke vokse og utvikle de tilbud og de fysiske kvalitetene som etterspørres. Det må foretas valg og prioriteringer for å få en fungerende og attraktiv senterstruktur.

Avgrensning av områder og hvilke rolle ulike sentra skal ha i kommunen bør gjøres gjennom en overordnet arealstrategi. Hierarkiet bør relatere seg til regionalt hierarki slik det er definert i regionale planer.

På kommunenivå kan det etableres et mer finmasket nett hvor nærsentra og lokalsentra defineres. Den historiske strukturen har hatt andre næringsveier og andre premisser som forutsetning enn dagens virkelighet.

I kommunens arealstrategi må det foretas en avveining av i hvor stor grad vekst skal styres inn mot steder som har forutsetninger for å bli vitale og bærekraftige lokalsamfunn, og i hvilken grad historiske strukturer skal bevares.

**En positiv sirkel hvor by- og stedsutvikling skaper attraktivitet og tilflytting, krever prioritering av ressurser og innsats til de områdene som har de beste forutsetningene for å lykkes.**



En hierarkisk senterstruktur etableres i PAKT – Plan for areal, klima og transport i Ålesundsregionen (Regionsenter, områdesenter, lokalsenter, logistikkutepunkt).

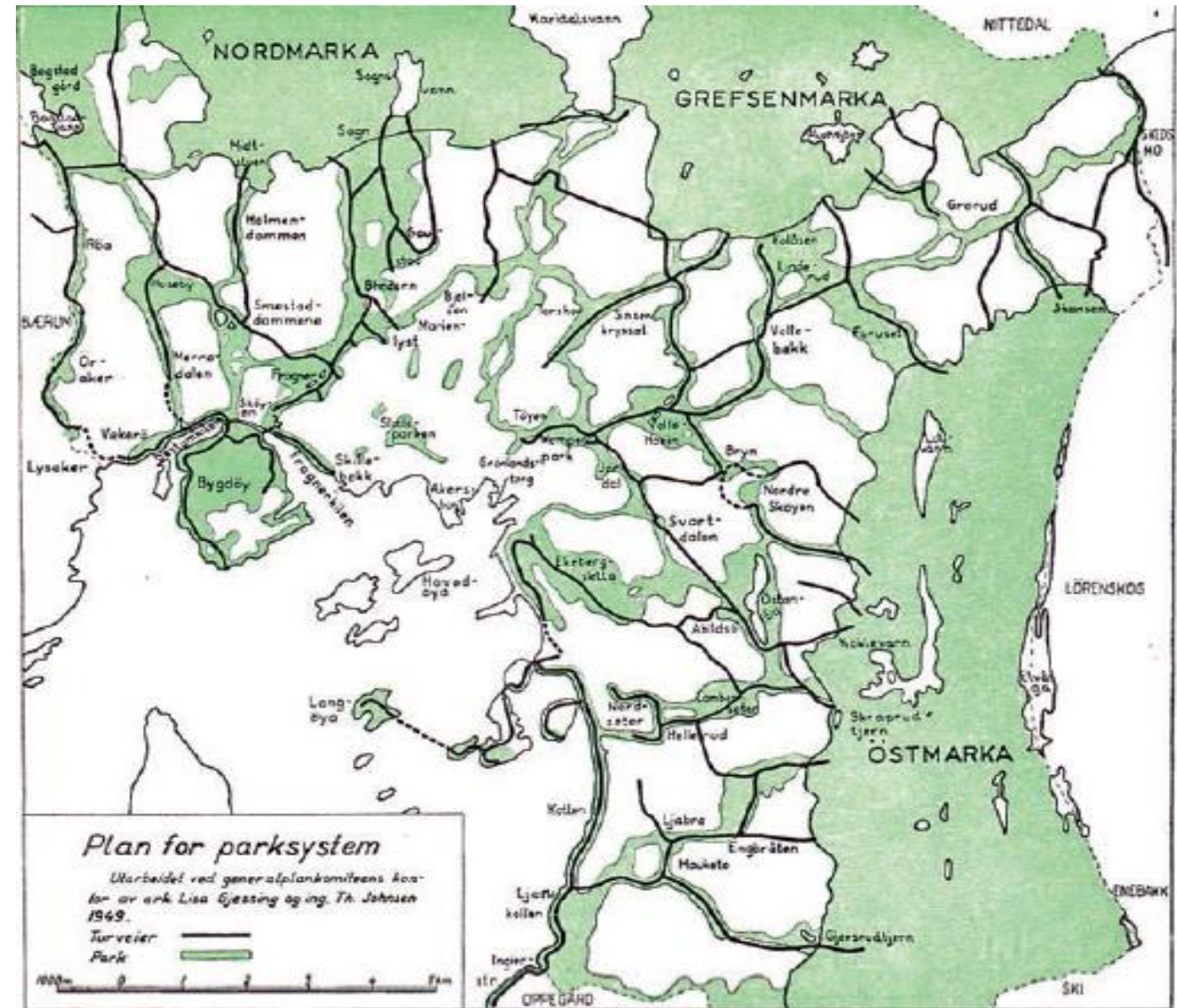
## Sikre de ubebygde områdene

Det er viktig å definere og styre utbygging til områder hvor den bidrar til stedsutvikling, hvor det er kollektivbetjening osv, men like viktig er det å definere og sikre de områdene som det ikke skal bygges i.

Kommunene bør ha en overordnet plan for grøntstruktur. Planen bør sikre tilgjengelighet, bidra til sammenhengende korridorer og biologisk mangfold. Friluftsliv er viktig for nordmenn og god tilgang til sammenhengende friområder gir muligheter for rekreasjon og fysiske aktivitet, med god effekt for fysisk og mental folkehelse.

En «grønn grense» kan sikre grøntstruktur og landskapskvaliteter gjennom å tydeligere begrensninger for endret arealbruk og utbygging.

Plan for parksystem i Oslo, videreføring i 1949 av byplansjef Harald Hals sin generalplan i 1929 som for første gang trakk opp forbindelsen mellom marka og fjorden gjennom bystrukturen.





# Plan og prosjekt

**En grunnleggende utfordring i styring av by- og tettstedsutvikling ligger i behovet for å ha tydelige overordnede rammer, samtidig som det skal være rom for at det enkelte prosjekt utvikler selvstendige, kreative grep og løsninger.**

Det er ofte stor avstand mellom arealplaner og prosjekter. Arealplaner har stor vekt på arealbruksformål, høyder og utnyttelse, men fastsetting av tall for arealutnyttelse er i begrenset grad et egnet styringsredskap for å sikre kvalitet.

Veiledere og anbefalinger kan i noen grad bidra til å styre form, kvaliteter og andre temaer som juridiske bestemmelser i liten grad er egnet til å styre.

I tillegg må det legges større vekt på evaluering av det enkelte prosjekt og spesielt hvordan prosjektet forholder seg til overordnede planer og konkret hvordan det relaterer seg til omgivelsene. Hvordan kan det bidra til å utvikle et tettsted eller nabolaget? Hvordan kan prosjektet gi noe tilbake til fellesskapet, skape gode byrom eller bidra til byreparasjon?



Wesselkvartalet i Asker slutter opp om eksisterende gaterom, tilpasser seg omgivende skala og tilfører nye passasjer og byrom, utbygger Tandberg Eiendom, arkitekt og foto Vignæs + Kosberg

# Planen gir premisser – prosjektet realiserer kvalitene

## Lage rammer

Kvalitet i by- og tettstedsmiljøer gjennom fortetting kan tilrettelegges for i overordnede planer og strategier, som kommuneplanens arealdel:

- 1) I kommuneplanens arealdel kan det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan og gis føringer for hvilken utnyttelse og høyder som tillates, samt bestemmelser for kvaliteter i form av felles utearealer. Det sikrer en offentlig høringsprosess og en politisk vedtaksprosess
- 2) I kommuneplanens arealdel kan det gis rammer og bestemmelser som skal virke i nærmere avgrensede områder og som gir grunnlag for å behandle initiativer som byggesøknader. Bestemmelsene vil kunne sette krav til høyder og utnyttelse, uteareal og parkering mm, men vil være av generell karakter og i begrenset grad tilpasset særtrekk og identitet i spesifikke nabolag.

## Evaluering

Evaluering og dialog omkring kvalitative forhold krever et faktagrunnlag og en dokumentasjon som grunnlag hvor sentrale forhold i samspillet mellom byggeområder og omgivelser er kartlagt. Enten det er en reguleringsplan eller et byggeprosjekt, må det foreligge et materiale fra forslagsstiller som belyser de viktigste stedlige forholdene:

- **En stedsforståelse**, hva slags område inngår planen eller prosjektet i dokumentert i en stedsanalyse.
- **En overordnet målsetting** for hva slags utvikling som er ønskelig i et område og hvordan planen eller prosjektet bidrar til å oppfylle denne.
- **En dokumentasjon og fremstilling** av prosjektet som gjør det mulig å evaluere kvalitetene i prosjektene både utfra generelle arkitektoniske kriterier og spesielt hvordan det prosjektet eller planen forholder seg til omgivelsene.

## Suksesskriterier

- Fortetting og høyere arealutnyttelse bør ha som målsetting å skape by- og landsbyaktige kvaliteter
- Løsningene bør være forankret i lokale og stedsspesifikke forhold
- Parallelloppdrag og konkurranser fremmer engasjement og bredde i idétilfang
- Seriøse og engasjerte utbyggere + dyktige arkitekter + god dialog med kommunen

## **3.2 Anbefalinger – stedstyper**

### **Møre og Romsdal**

Byer og tettsteder kan kategoriseres ut fra ulike kriterier:

- Kvantifiserbare – for eksempel størrelse / antall innbyggere.
- Stedlige ordensprinsipper som har styrt organisering av bebyggelse og infrastruktur – for eksempel organisk framvekst omkring hovedvei eller havn.
- Historiske forhold – er stedet oppstått ut fra nyere veianlegg eller er det et fiske- og handelssted?
- Rolle og funksjon til stedet i relasjon til innbyggerne i kommunen, for eksempel administrasjonssentrum i kommunen.

En oppdeling av byer og tettsteder i Møre og Romsdal forslås i denne veilederen basert på en kombinasjon av størrelse, form og rolle.

På de følgende sidene gis det anbefalinger som skal bidra til fortetting med kvalitet knyttet til de enkelte stedskategoriene.

## Stedskategorier

### Byer – regionsentrene

1. Sentrum
2. Randsoner med blandet arealbruk, høy tetthet og god tilgjengelighet
3. Randsoner med lav tetthet / småhusområder  
Randsoner med lav tetthet / bilbasert handel og næring
4. Transformasjonsområde

### Tettsteder

1. Avgrensede tettsteder
2. Utflytende og arealekstensive tettsteder

## Stedsanalyse for Ålesund 2022

I stedsanalyse for Ålesund, 2022, er kommunens tettsteder kategorisert ut fra en kombinasjon av rollen det innehar og hva slags type og omfang arealbruk som kjennetegner tettstedet eller byen: Regionsenter, Områdesenter, Lokalsenter, Logistikkknutepunkt.



Senterstrukturen som er lagt til grunn i «Fylkesstrategi for attraktive Byer og tettsteder» viser et tredelt hierarki (regionale senter, kommune-/administrasjonssenter, andre senter). Kommunene vil naturlig ha en mer finmasket senterstruktur, som f.eks PAKT og kommunene Ålesund, Sula og Giske.

## Byer- sentrum

Sentrumsområdene kjennetegnes av blanding av arealbruk, historiske røtter og identitetsgivende rolle for region og omland.

«Kritisk masse» for byliv oppnås gjennom høy arealutnyttelse og attraktivitet for opphold, og bruk fremmes av romlige, estetiske og bruksmessige kvaliteter.

Sentrumsområder representerer verdier og attraksjoner knyttet til opplevelse, sosialt liv, rekreasjon, handel og service. Det er forhold som boligsøkere, arbeidstakere og allmenheten i økende grad er opptatt av.

Byene konkurrerer i økende grad om publikums tid, penger og preferanser med eksterne tilbud i byens randsoner, som tilbyr god bil tilgjengelighet, gratis parkering og store handelsbygg.

«Verket» i Moss, tidligere papirfabrikk under utvikling til sentrumsnært, urbant nabolag. Höegh Eiendom, LPO, Lund Hagem mfl.

### Fortetting for urban kvalitet

- Gjøre byene og byens sentrum mer attraktive gjennom kompakt byutvikling – satse på urbane prinsipper for utforming og arealbruk.
- Konsolidere og styrke eksisterende sentrum gjennom lokalisering av kontor- og servicebedrifter, kultur- og undervisningsbygg, samt urbane boliger. Dette gir en kritisk masse for byliv og publikumstilbud.
- Dyrke «herlighetsverdier» som kan utvikles i møte mellom den tette bystruktur og naturelementer som sjøfront og parker.



### Byrom og forbindelser

- Utvikle bedre forbindelser for gående og syklende og prioritere myke trafikanters bruk, aktiviteter og opphold i by- og gaterom.
- Redusere arealbruk til parkering og trafikk.
- Fortetting i sentrumsområder må ha fokus på funksjonsblanding, med utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gate.
- Ny bebyggelse må strukturere gater og torg/byrom.
- Gjennomkjøringstrafikk må reduseres, eventuelt legges utenfor bykjernen for best mulig å tilrettelegge for myke trafikanter i byen.
- Sentrumsområdene bør ha en kjerne eller et hjerte i byen som kan fungere som trekkplaster og møteplass for alle innbyggere i byen.

### Blå-grønn struktur

Opprettholdelse eller nyetablering av en blå-grønn struktur er viktig for biologisk mangfold, rekreasjon og aktivitet. En sammenhengende grøntstruktur representerer en stor ressurs, spesielt i sammenheng med tettere og mer urbane omgivelser. Bekkedrag og elveløp er en viktig ressurs for opplevelse, overvannshåndtering og forbindelser.

## Byer - sentrum

Sentrumsområdene kan deles inn i to forskjellige typer områder:

**Homogene områder:** Områder som har en tydelig felles organisasjonsprinsipp og skala – «homogene områder» - hvor en oppsluttende karakter bør tilstrebes på ny bebyggelse.

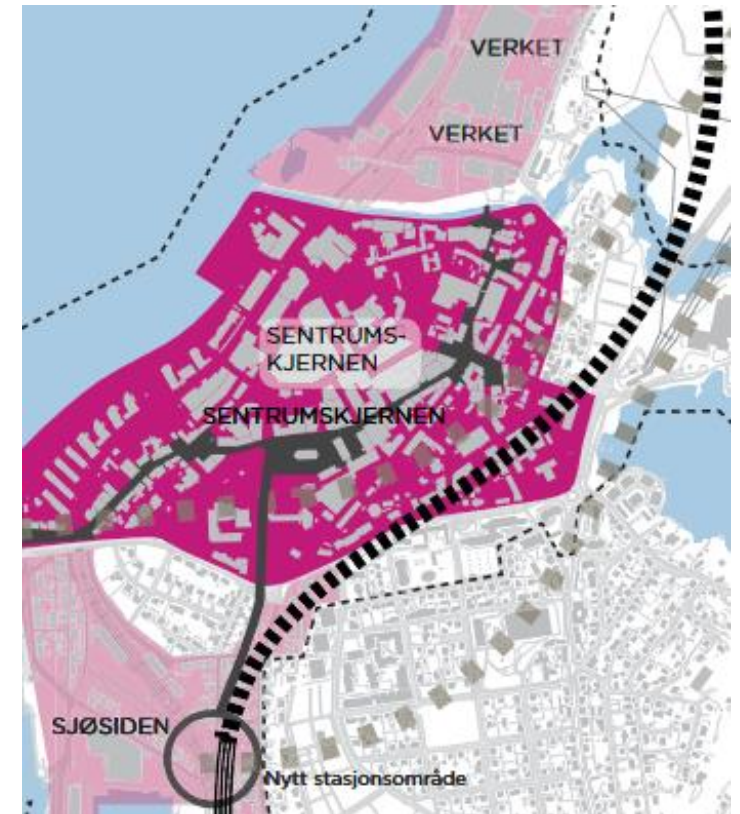
**Fragmenterte og oppløste områder:** Områder hvor historisk utvikling, restarealer og trafikal infrastruktur har skapt uavklarte og konfliktfylte byrom og nabolag. Nye prosjekter bør tilstrebe en byreparasjon slik at de ikke bare realiserer et antall nye kvadratmeter, men også gir kvaliteter tilbake til allmenheten og nabolaget.

**I sentrumsområder bør arealutnyttelsen vurderes utfra prosjektets kvalitet og omgivelsenes karakter.**

### Utnyttelse

Eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg bør være premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder. Innpassing i omgivelsenes skala og formuttrykk vil bidra til å styrke lokalt særpreg og bidra til en sammenheng i arkitektonisk uttrykk som kjennetegner bymessighet i kontrast til det åpne landskap som kjennetegnes av mer varierte og individuelle bygningsuttrykk.

Utnyttelsesgraden kan være høy når sentrumsområdet er avgrenset til et areal som har god kollektivbetjening. Høy utnyttelse for boligformål vil innebære redusert eget uteareal som bør koordineres med etablering av gode offentlige byrom og parker, med trygg adkomst.



Moss kommune har utviklet en plan for det sentrale byområdet hvor transformasjonsområdet som Verket og Sjøsidene har høy utnyttelse og tetthet, mens kvartaler utvikling av kvartaler i sentrum tilpasses skala og karakter i omgivelsene.

# Byer – randsoner med blandet arealbruk, høy tetthet og god tilgjengelighet

Dette er byer som har vokst gjennom konsentriske utvidelser fra sentrum eller som lineære strukturer langs innfartsveier. De har vært kjennetegnet av en rolledeling og avhengighet mellom sentrum og periferi. Når byene vokser, øker behovet for infrastruktur og transport for at byene fortsatt skal fungere som en samlet struktur.

I randsoner hvor kollektivtilgjengeligheten er god og det er variert arealbruk med relativt høy tetthet, vil det være relevant å redusere transportbehov og styrke flerfunksjonalitet gjennom en mer polysentrisk byutvikling.

De ulike knutepunktene som kan defineres i randsonen, kan bli lokale sentra og et hjerte i mer selvstendige nabolag. På sikt kan disse områdene utvikle et samspill mellom ulike arealbruksformål. De kan bli «nærhetsbydeler» hvor hverdagens målpunkter ligger samlet i en «10-minutters by».

**Nabolag.** Lokalisere områder med potensial til å utvikles til nabolag med en felles identitet. Varierte nabolag med ulik historie, bebyggelseskarakter og identitet gir rikdom til byens mangfold og tilhørighet for lokalbefolkningen.

**Byrom og forbindelser.** Organisere gode lokale sammenhenger av byrom og gang-/sykkelforbindelser som knytter nabolagets boliger og arbeidsplasser til lokalt møtested – «torg».

**Koble lokalt senter opp mot gode gang-/sykkel og kollektivforbindelser** til byens sentrum og til andre nabolag.

**Redusere arealbruk** til parkering gjennom utbygging av fellesløsninger, etablering av beboerparkering, delebilordninger, begrense parkering til kunder / korttid.

**Styrke bymessige kvaliteter** i randsonen gjennom å avgrensning av gate- og byrom som premiss for plassering av bygg og fasadeutforming.

**Utnyttelse.** Tydeliggjøring av sentrum i et nabolag gjennom avgrensning av byrom og lokalt tilbud av handel og service, kan forsvare høy utnyttelse, men det er viktig å sikre tilstrekkelig utearealer for å kunne sikre by-/boligområder som er attraktive for et bredt spekter beboergruppe – også familier.

**Mulige planredskap.** Definere og avgrense områder i KPA, utarbeide stedsanalyse og anbefalingskart, VPOR for plangrep og finansiering.

**Kantsoner.** Nybygg må bidra til gode kantsoner ved å at arealet må differensieres i private, halvprivate og offentlige soner for en god overgang mot den offentlige gaten. Første etasje må bidra til at bolig gatene føles levende og attraktive. I stedet for å etablere åpen parkeringskjeller i første etasje mot gaten (f.eks. ved rekkehus) bør det etableres grønne forhager. Inngang og adkomst til bolig må være tydelig og på bakkeplan.

# Byer - randsoner med lav tetthet / småhusområder

Stedstype som finnes i byer og større eller mindre kommunesentra. De tidligste formene var enkeltbygg realisert på utstykkede tomter langs innfartsveier, etter hvert regulerte villatomter med individuelle utbygging og i nyere tid, oftest feltutbygging på jomfruelig mark.

Fortetningsform vil primært være i form av utbygging i eksisterende hager, eventuelt riving av eksisterende småhus og sammenslåing av flere tomter.

I tilfeller hvor området ligger nær et sentrumsområde eller har god kollektivdekning, kan boligområdet også inngå i andre former for fortetting, for eksempel som byutviklingsområde.

Eksisterende boligområders form og strukturer danner premiss, infill-prosjekter utvikles som kompletterer eksisterende bebyggelsesmønster.

Fortetting for å ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder hvor denne stedstypen dominerer.

Nybygg bør tilpasses eksisterende byggemønster/struktur og fellestrekk i form, skala, fotavtrykk, volumoppbygging, takform og materialbruk

Tålegrensen for fortetting kan defineres til nivået hvor et område mister kvaliteter eller sin karakter.

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

BYA settes slik at det stimulerer til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og fortetting med addisjon og tilbygg.

Småhusområdene kan deles inn i to forskjellige typer områder:

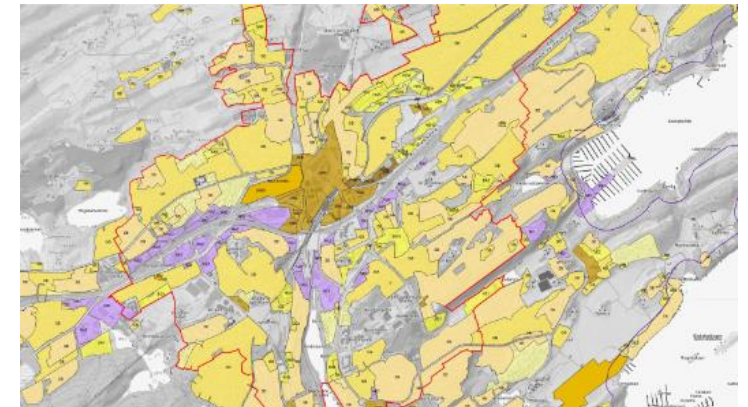
**Bevaring/konsolidering:** Områder som ikke bør fortettes utover supplerende ombygginger og enkelte in-fill muligheter. Disse områdene har verdifull arkitektur og landskapskvaliteter og fremstår som enhetlig med homogen struktur. Lav tillatt BYA, for eksempel 20 %.

**Fortettingsområder:** Områder som har en mer sammensatt bygningsmasse og potensial for fortetting, primært utviklet med videreføring av bebyggelsesmønster/-struktur, men med vekt på boligtypologier som kan supplere eksisterende bebyggelse, f.eks. ved byrekkehus, tundannelser og vekt på felles møtesteder, lekearealer etc. Noe høyere tillatt BYA, f.eks 35 %.

**Planredskap:** Bestemmelser i KPA, avgrensning av delområder / soner med ulike bestemmelser, veiledere med eksempler.



Etablert småhusområde nær Molde sentrum med enhetlig bebyggelsesmønster og boligtypologi, anbefalt for «infill» og lav BYA.



Asker KPA har inndelt småhusområder i ulike områdekategorier med tilhørende bestemmelser for antall boenheter, utnyttelse, høyder, byggegrenser, takform og adkomst.



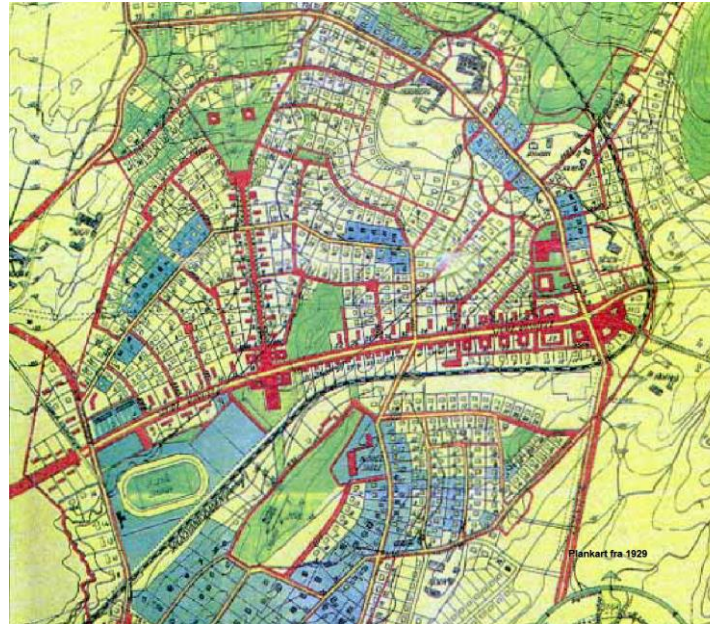
# Byer og tettsteder - Eksempler på temaer for å sikre kvalitet ved fortetting i småhusområder

**Bebyggelsesmønster.** Eksisterende mønster for plassering av bygg på tomten bør videreføres for å opprettholde sammenheng i for- og bakhager.

**Blå-grønn struktur.** Eksisterende blå-grønn struktur bør bevares gjennom strengt vern av større trær og krav til lav andel bebygd areal for i vareta tilstrekkelig beplantning og grøntarealer ved etablering av ny bebyggelse. Overvannshåndtering må brukes aktivt for å tilføre nye estetiske kvaliteter i området.

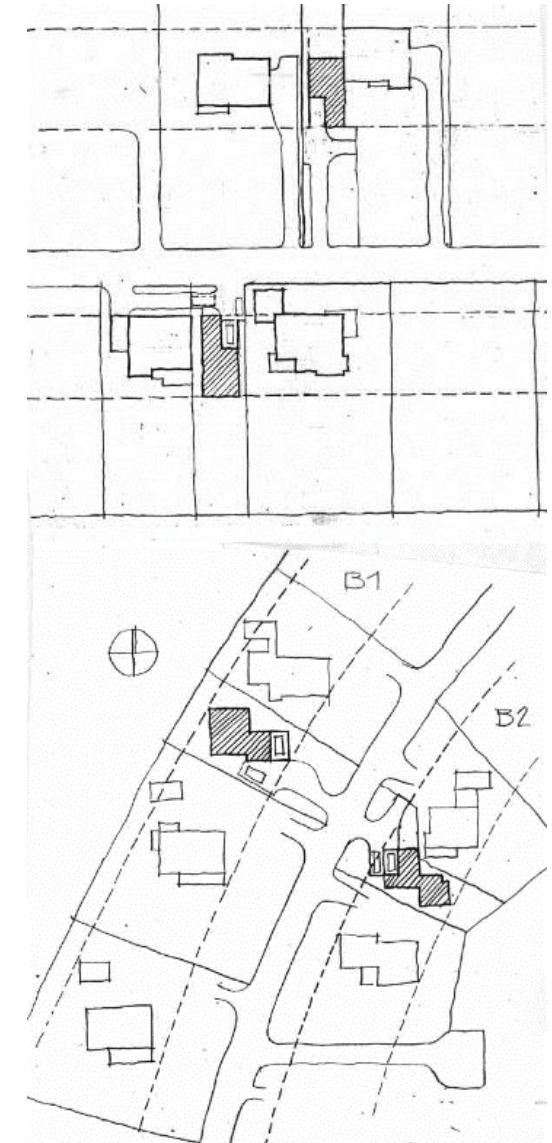
**Bebyggelse-uttrykk.** Ny bebyggelse må få en skala og ett arkitektonisk uttrykk som viderefører form/volum i det omkringliggende området. Det kan være takform, farge og materialitet, volumoppbygging eller rytme i fasaden.

**Terreng.** Bygget må tilpasses omkringliggende terreng, ikke motsatt. Store fyllinger og skjæringer bør unngås. Ved fallende terreng i gaten bør nybygget tilpasses terrengets fall.



Småhusområde i Oslo med klare prinsipper for byggenes plassering på tomten, sammenhenger i forhager, gateliv og skala.

Illustrasjoner til høyre fra Veileder for fortetting som viser hvordan nye bygg kan innpasses med respekt for opprinnelige ordenssystemer. «Fortetting og bevaring Sogn Haveby». utgitt av Berg, Nordberg og Sogn Vel i samarbeid med Plan- og Bygningsetaten i Oslo, august 2001.



## Byer – randsoner med lav tetthet / bilbasert handel og næring

Byer og tettsteders vekst i bilismens århundre har vært preget av den private mobilitetens muligheter til å la bolig, arbeid og fritid bli organisert i adskilte soner budet sammen av veianlegg.

I områder med arealtilgang har behovet for kjøre- og parkeringsarealer, behov for enkle, rimelige, lave bygningsstrukturer og fleksibilitet for vekst og endring, skapt en omgivelsestype som kjennetegnes av mer av individuelle byggverk i et åpent veilandskap enn en romlig og visuelt sammenhengende bygningsmasse.

Områdetypen har få kvaliteter som oppholds- og møtested, de er lite attraktive for gående og syklende, de har få stedlige karakteristika som bidrar til lokal identitet og tilhørighet.

Byer og større tettsteder har i større eller mindre grad utviklet slike områdetyper. Moa utenfor Ålesund er et klassisk eksempel på en randzone som utvikler en stor konsentrasjon av publikumstilbud og svekker grunnlaget for virksomhet og byliv i sentrum.

**Fra punkt til felt.** Det bør defineres og avgrensnes områder hvor det legges til rette for fortetting og mer variert arealbruk for å skape romlige kvaliteter og utnytte arealene mer intensivt.

«Grønn grense» - grense for utbygging av tettstedet mot kultur- og naturlandskap bør fastlegges.

Overordnede prinsipplaner og veiledere for sammenheng i offentlige rom, forbindelser og grøntstruktur bør utarbeides og legges til grunn for utvikling og fortetting av «spredtstedet»

**Utnyttelse.** Det bør settes krav til parkering under terreng, sterkt begrenset parkering på terreng, minimum innslag av grøntstruktur og permeable overflater.

**Planredskap.** Stedsanalyse, organisering av grunneierinteresser, VPOR, områdeplan.



Moa utenfor Ålesund, flyfoto.



Moa «fra Mellomland til by», GPA / tegn3  
Everyday Studio – grunnlag for områdeplan.

# Byer – transformasjonsområder

**Levende byer endres.** Byers arealer for produksjon, lager og logistikk - «brownfields» – er eksponert for globalisering og endring i teknologi og økonomi. De karakteriseres oftest av lav utnyttelse og relokalisering og endret arealbruk kan være riktig utfra alternativverdi som byutviklingsområde og overordnede mål om konsentrert arealbruk i kollektivnære områder.

Transformasjon og ny arealbruk kan bidra til å bevare og skjerme byers omgivende natur- og kulturlandskap mot byspredning.

Høy utnyttelse i transformasjonsområder kan kanalisere byvekst vekk fra eksisterende byområder og nabolag med verdier i bebyggelse og landskap.

**Konsolidering.** Ved å utnytte restarealer og lavt utnyttede områder i sentrale by- og tettstedsområder, kan en oppnå en mer en sammenhengende bystruktur og styrke kjerneområdet.

Områder med lav utnyttelse hvor arealbruk er i endring gjennom relokalisering av funksjoner eller nedleggelse, logistikk, havn, industri eller fraflyttede institusjoner, bør utnyttes med høy tetthet og bymessige kvaliteter.

For å ivareta identiteten i slike transformasjonsområder er det viktig å vurdere muligheten for gjenbruk og transformasjon av enkelte bygg. For eksempel kan transformasjon av industribygg berike et område med å gi historisk dybde til stedet.

**Utnyttelse.** Transformasjonskostnadene ved relokalisering av eventuell eksisterende arealbruk, opprydding av forurensing, fjerning av installasjoner og bygg etc kan være betydelige og må kunne forsvares gjennom tilstrekkelig høy utnyttelse.

Utnyttingsgrad bør vurderes opp mot hvilke kvaliteter området tilfører. Slike områder bør derfor være gjenstand for en bred konseptfase der ulike hovedgrep for områdeutvikling drøftes

**Planredskap:** Områdeavgrensing / rolle i KPA, stedsanalyse, VPOR, områdeplan, parallelloppdrag.



Peterson Papirfabrikk beslagla sjøfronten inntil Moss sentrum. Et område med stort potensial for å utvikle kvaliteter i møtet mellom den tette byen og sjøen. Etter nedleggelse er et stort område frigjort for boliger, næring og kultur, samtidig som sjøfronten er omgjort til brygger, park og strand. Høy tetthet og offentlig tilgjengelighet forenes og styrker Moss sentrum. Basert på områdeplan, utviklet i samarbeid mellom kommunen og grunneier.

## Avgrensede tettsteder

Mange av tettstedene i Møre og Romsdal har gjennom sin historiske fremvekst og funksjon som havn eller knutepunkt og med begrensinger knyttet til topografi, fått en tydelig avgrenset byggesone og en bymessig struktur.

**Oppsluttende strategi.** Utvikle og fortette med utgangspunkt i stedets identitet, historiske kvaliteter og særpreg. Ved fortetting må det defineres områder for utvikling i sentrum, soner for transformasjon/fortetting og områder som skal bevares.

Hva som er stedets identitet og særpreg bør defineres gjennom en stedsanalyse.

**Utnyttelse.** Utnyttelse fastsettes med utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesstruktur.

**Planredskap:** stedsanalyse, anbefalingskart, VPOR, områdeplan.



Stranda sentrum, tydelig gate og kvartalsstruktur, men med utflytende områder som kan utvikles hvor fortetting kan styrke bymessige sammenhenger.



Eksempel på fortetting som for tydeligere definerte byromsforløp, fra «Fortetting på Jærsk» KAP arkitekter.

## Utflytende og arealekstensive tettsteder

Tettsteder som har vokst fram uten naturgitte begrensninger i topografi og kystzone, men med bilen som primær transportform, utvikler en romlig og strukturell karakter kjennetegnet av at byggene forblir punkter i landskapet, ofte omgitt av trafikk- og parkeringsareal. Dette i motsatt til de tettere og mer avgrensede situasjonene hvor byggene står tettere og danner romlige sammenhenger – gater og byrom. Møre og Romsdal har av geografiske og historiske årsaker, færre steder med denne karakteren enn vi finner for eksempel i Sør-Norge generelt. Surnadal, Hopen og Elnesvågen, har trekk som beskrevet over.

Denne områdekarakteren er attraktiv for utbyggere med få krav til tilpasning til eksisterende kontekst, fleksibilitet for vekst, enkel biltilgjengelighet for arbeidstakere og kunder.

Områdetyper har få av de kvalitetene som bidrar til økt bruk av kollektivtrafikk, gange og sykkel. Det er store avstander, lite attraktive forbindelser og få attraksjoner i form av møtesteder eller grøntstruktur.

**Bolyst.** Områdene kan isolert sett være effektive og rasjonelle, men over tid gir det ikke et godt svar på hvordan livskvalitet og klimavennlig samfunnsutvikling kan fremmes. Dette er aspekter som vil være viktige for å sikre fremtidig vekst og vitalitet.

Mange tettsteder rammes av fraflytting og stagnasjon, hvor utvikling av estetiske og bruksmessige kvaliteter i de offentlige rom kan være et viktig virkemiddel for å skape ny vekst og vitalitet.

**Offentlige investeringer.** Det bør i samarbeid med lokalt næringsliv investeres i opprusting av fellesrom og landskapskvaliteter. I områder med lav tilvekst, kan samarbeid med offentlige aktører, som Husbanken, bidra til å redusere usikkerhet ved boligutbygging – tilgang til nye boliger kan være en veksthemmende faktor på tettsteder hvor markedet ikke gir lønnsomhet for nybygg (Hamarøymodellen).

**Fortetting.** En strategi som kan bidra til å endre områdekarakter og skape nye kvaliteter som gate-, byrom og møtesteder.

Det bør defineres og avgrenses områder hvor det legges til rette for fortetting og mer variert arealbruk for å skape romlige kvaliteter og utnytte arealene mer intensivt.

**Utnyttelse.** Mange tettsteder har behov for å redusere trafikkareal og bilavhengigheten for å utvikle kompakte og bærekraftige by- og stedsstrukturer. Det bør settes begrensninger til parkeringsdekning.

**Planredskap.** Stedsanalyse, organisering av grunneierinteresser, VPOR, områdeplan.



Skei, Surnadal – fra bygg inntil veilinjen til punktbebyggelse mellom asfalt og restareal.

### **3.3 Anbefalinger – prosess og gjennomføring stedsutviklingsprosjekter**

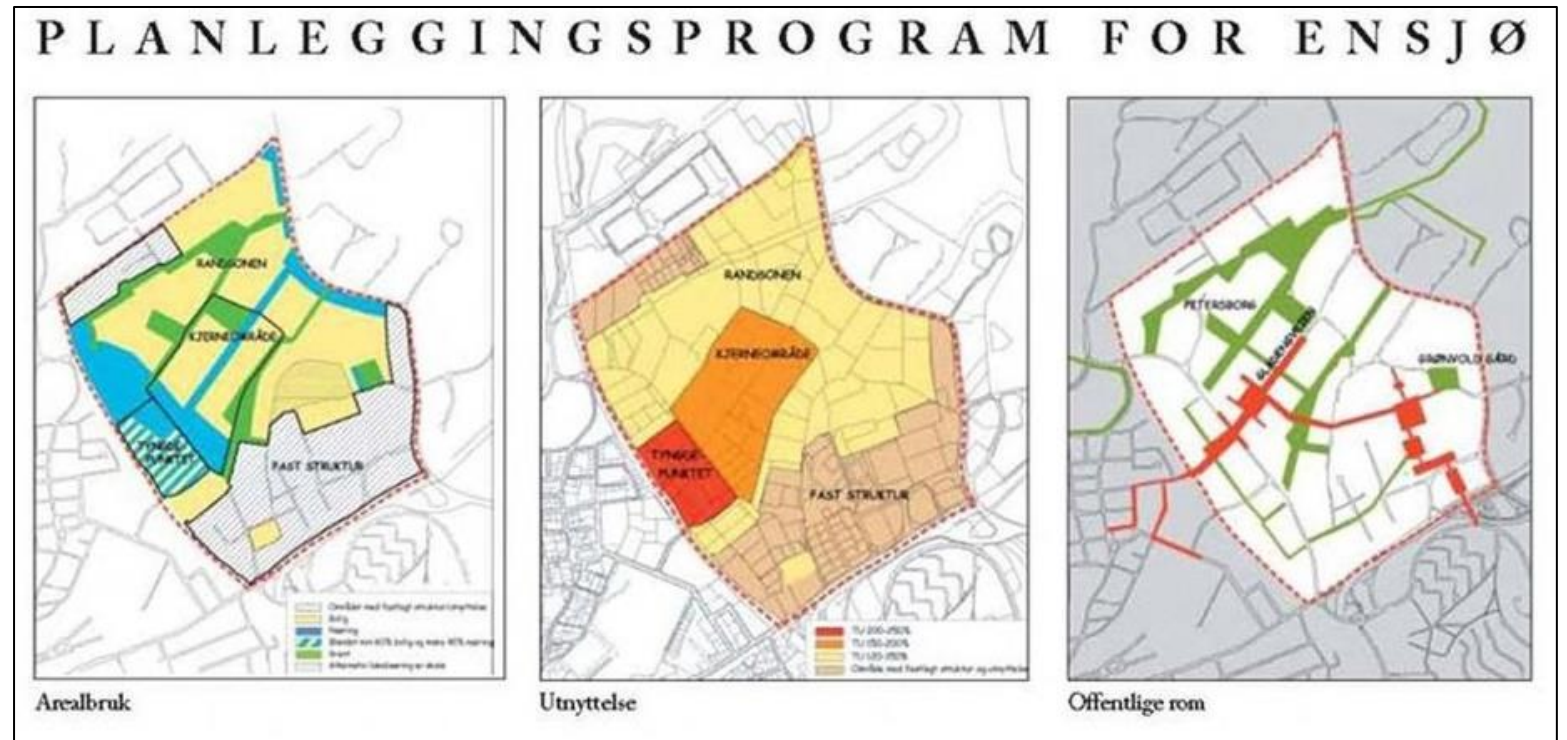
# Gjennomføring og ansvarsfordeling

## Lag overordnede planer for fastlegging av kostnader og utbyggerbidrag på infrastruktur, byrom og grøntstruktur.

Fortetting og fornyelse i eksisterende by- og tettstedsområder og realisering av bykvaliteter har ofte store transformasjons- og utbyggingskostnader.

Dersom tiltak og kvaliteter partene enes om i planarbeidet skal realiseres, er det viktig at det tidlig i prosessen blir kartlagt investeringsbehov og drøftet fordeling av kostnader.

Utbyggingsavtaler evt. gjennom områdemodell og rekkefølgebestemmelser bør utarbeides parallelt med plan.



VPOR – veiledende plan for offentlig rom og grøntstruktur for Ensjø, Oslo kommune, ble vedtatt i 2018 og er et tidlig eksempel på veiledende planer som et viktig redskap i områdeutvikling. «Bilbyen Ensjø» skulle bli et nytt urbant nabolag og VPOR etablerer et plangrep, utnyttelse og kvaliteter knyttet til infrastruktur, byrom og landskap. Disse kunne man kostnadsberegne og fordele på utbyggingsarealet for de om lag 80 tomteeierne.

Trondheim kommune har nylig utarbeidet VPOR for offentlige rom og forbindelser i bycampus Elgeseter.

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/bycampus/byrom-og-forbindelser>

# Samarbeid og koordinering

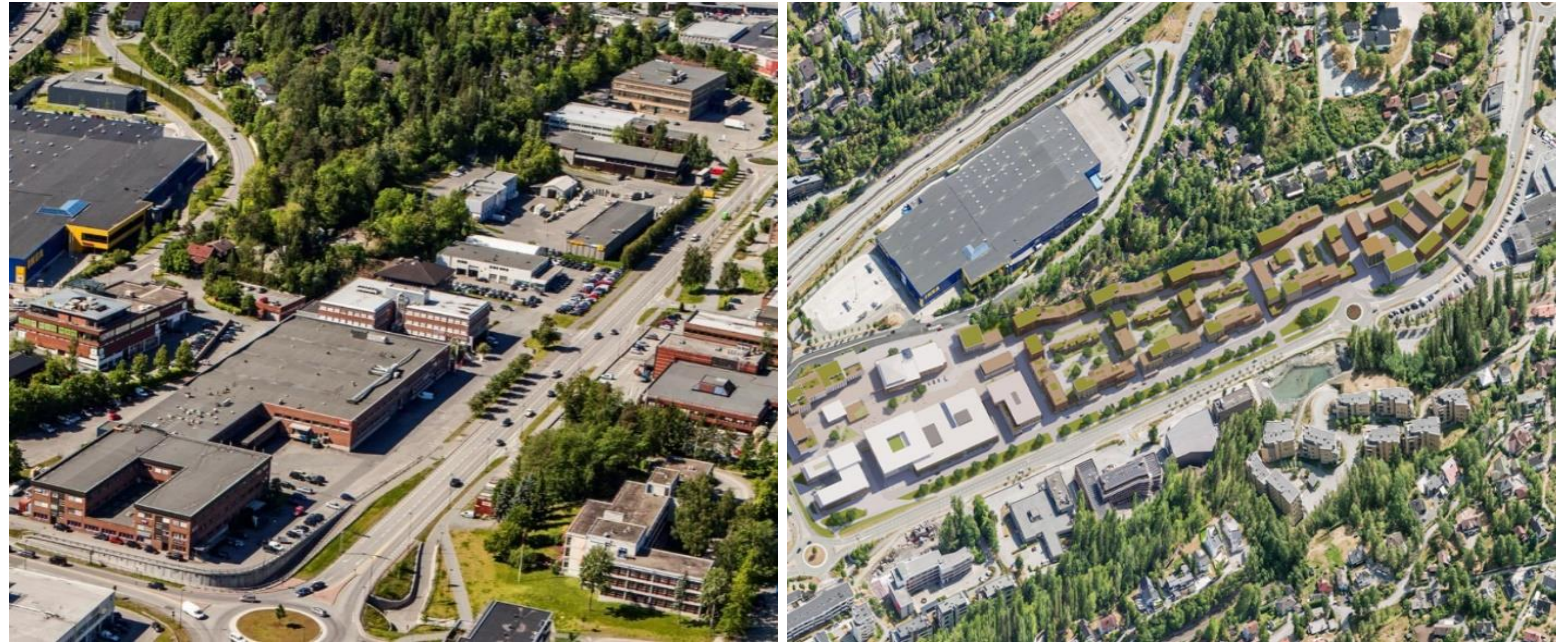
## Sikre merverdi for utbyggere gjennom samarbeid

Byområder og tettsteder har oftest en sammensatt og finmasket eierstruktur. I fortettings- og større byutviklingsprosjekter vil det være enklere å koordinere og finne riktig rekkefølge for tiltak og nye prosjekter.

Konkurransen mellom ulike eiendomsbesittere og utbyggere kan vanskeliggjøre samarbeid og lede til at ingen blir vinnere når helheten ikke sikres.

Kommunen bør stimulere til at det etableres samarbeidsforum / grunneierforeninger for å sikre oppslutning om felles mål for utbygging og forståelse for kvaliteter som ønskes realisert.

Grunneierforeninger bidrar til å forstå at egne verdier utvikles best gjennom samlede tiltak i et område, samtidig som det gir kommunen en samlande aktør å forholde seg til i et samarbeid om områdetiltak og planlegging.



På Billingstadsletta har grunneierne etablert «Billingstad Slepender grunneierforening» for å utvikle et felles plan for transformasjon av et bilbasert «Big Boxes-område» til et funksjonsblandet urbant nabolag. Illustrasjoner GPA



# Offentlig engasjement og innsats

## Sikre offentlig engasjement og innsats

Urbane kvaliteter realiseres når det oppnås sammenheng i bygningsmiljø og byrom. Det krever ofte planarbeid som setter rammer for individuelle reguleringsplaner og prosjekter. Det kreves områdeplaner som utvikler gode løsninger for byform, byrom og grøntstruktur. De kan utvikles som veiledende og prinsipielle planer som er en enklere prosess enn områderegulering.

Det vil likevel ofte være nødvendig at kommunen tar initiativ og bidrar med ressurser i en slik planprosess. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig ressurser til deltakelse i slike prosesser.

I tillegg vil det ofte være behov for tilskudd fra det offentlige for å kunne realisere infrastruktur og offentlige rom som bidrar til at områder får bykvalitet.



Flotmyr Haugesund, designhåndbok for områdeutvikling utarbeidet på basis av arkitektkonkurransen «Europas» for unge arkitekter, videreført av kommunen i samarbeid med ekstern rådgiver/arkitekt.

# Tverrfaglig samarbeid og dialog

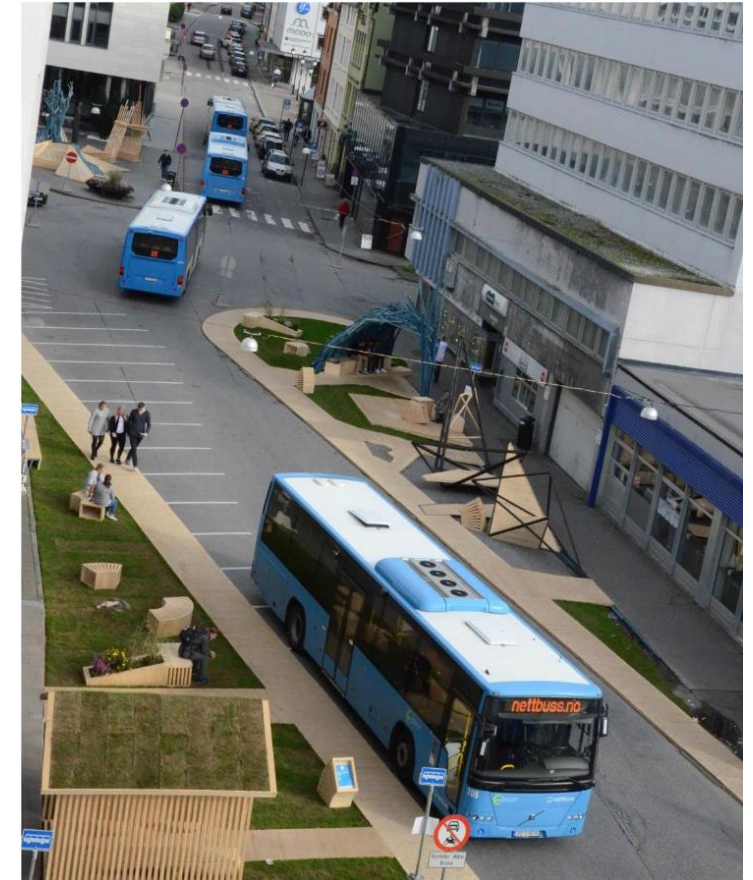
## Bytilpassede trafikkløsninger

Fortetting og utvikling konsentrert til eksisterende byer og tettsteder har som et av de viktige formålene å bedre tilgang til kollektivtransport. Transportselskaper vil ha sine prioriteringer og ønsker for en effektiv og rasjonell drift. Samtidig er attraktiviteten ved kollektivtrafikk sterkt knyttet til i hvilken grad forbindelsen til reisemidlet og området man kommer til eller reiser fra, blir en positiv opplevelse for den reisende.

Det er derfor viktig at kommunen bidrar til å skape dialog og forståelse for at det er felles interesser mellom transportinfrastruktur og by-/tettstedsutvikling i å utvikle knutepunkt som også har gode urbane kvaliteter.



Ny, kompakt terminal som ledd i transformasjon og byutvikling av Flotmyr i Haugesund.



Gateterminal som ledd i byutvikling, testet ut i Ålesund 2018

# Kommunal koordinering, «walk the talk»

## Offentlige bygg som strategisk virkemiddel i stedsutvikling

Dersom kommunen har en overordnet målsetting om å styrke og utvikle byer og tettsteder gjennom fortetting, flerfunksjonalitet og tilrettelegging for byliv, er det viktig at alle kommunale virksomheter – ikke bare planavdelingen – arbeider mot felles mål.

Kommunen må vise vilje til å følge opp målene i sin egen utbyggingspraksis, selv om sentral lokalisering av virksomheter kan gi større tomteutgifter og mer kompliserte plan- og designprosesser.

Infrastruktur, utbygging av kommunale institusjoner eller leie av bygg til kommunale formål må alle bygge opp under samme mål om å styrke eksisterende sentra.



Tidligere planer for ny videregående skole vest for Ørstaelva er endret og skolen vedtatt bygget i sentrum ved siden av kulturhuset og tett på sentrumskjernen. Illustrasjon fra MøreNytt, 2 nov 2020.

# Temporære løsninger som del av utviklingsstrategi

## «Testbeds» og utforskning gjennom 1:1 piloter og midlertidig bruk

I større fortetnings- og transformasjonsprosesser kan både selve utbyggingen av ny bebyggelse og anleggelse av ny infrastruktur finne sted over en lang tidsperiode. I utviklingsområder vil det for eksempel heller ikke være marked for handel og service før en stor del av utbyggingen er gjennomført.

Begge situasjoner krever planer for midlertidige tiltak og løsninger som kan implementeres som del av utbyggingsprosessen, men fjernes når permanente løsninger skal etableres.

Temporære tiltak kan bidra både til å tilføre kvaliteter i områdeutvikling, de kan brukes som uttesting for mulige programmer og arealbruk, de kan bidra til å styrke engasjement og eierskap til området.

## «Actions speaks louder than words»



Lillestrøm kommune etablerer hver sommer «Levende torg» hvor ulike rekreative formål, fysisk aktivitet og dyrking utvikles på arealer som ligger brakke eller er parkeringsplasser resten av året, som en illustrasjon på hvilke muligheter og spekter av bruksområder som ligger i å etablere nye (bilfrie) byrom.

## 3.4 Anbefalinger – samarbeid og prosjektledelse

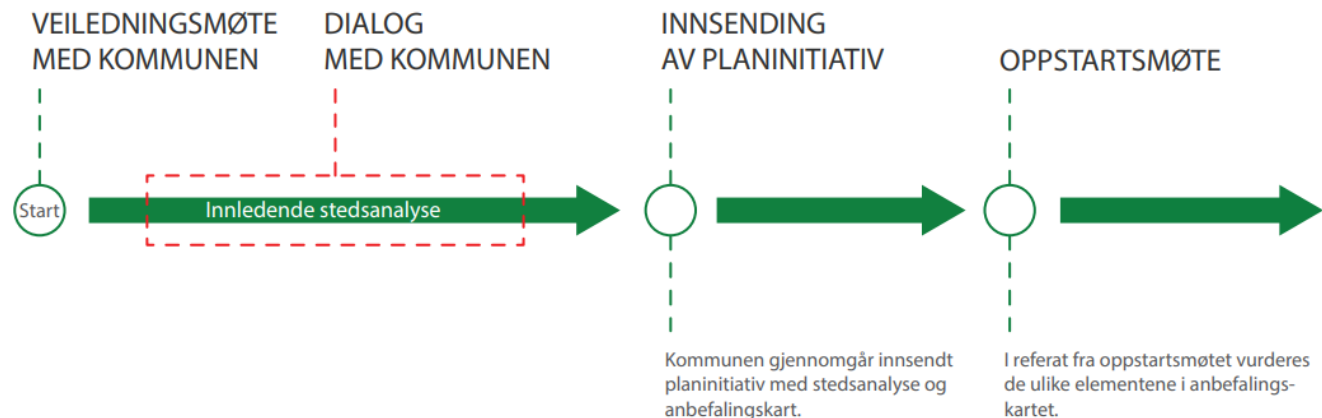
- Fortetting og høyere arealutnyttelse bør ha som målsetting å skape by- og landsbymessige kvaliteter
- Løsningene bør være forankret i lokale og stedsspesifikke forhold
- Parallelloppdrag og konkurranser fremmer engasjement og bredde i idétilfang
- Seriøse og engasjerte utbyggere + dyktige arkitekter + god dialog med kommunen

Suksesskriterier oppsummert fra KMD-rapporten «Bokvalitet og høy tetthet», 2021 (se også side 34).

# Stedsanalysen - en felles forståelse

Stedsanalysen er ikke bare en registrering og nøytral beskrivelse. Ut fra denne utledes hva som er problematisk og bør repareres og oppgraderes, og hva som er kvaliteter som bør tas vare på og styrkes i det videre arbeidet.

Felles gjennomgang av konklusjonene i stedsanalysen for kommune og utbygger er grunnlaget for å sette **felles mål** for prosjektet.



*Innledende stedsanalyse som ledd i behandlingsprosessen for innsendte planforslag – figuren er lånt fra Stavanger kommunes veileder «Stedsanalyser - en huskeliste kartlegging og analyse», 2022.*

# Milepælsplan settes opp i felleskap

Tidlig i planprosessen bør det settes opp en framdriftsplan med milepæler i felleskap, kommune og utbygger. Dette gir viktige avklaringer rundt forventninger til prosess, og gir forutsigbarhet for alle parter.

En milepælsplan bør ta utgangspunkt i følgende spørsmål:

## 1. Hva er de viktige beslutningene?

## 2. I hvilken rekkefølge bør de tas?

Å sette opp frister for leveranser og beregnet tid for saksbehandling og politisk behandling tidlig, gir en felles forståelse og forpliktelse, samtidig som det gir forutsigbarhet i prosessen. Det må samtidig være gjensidig forståelse for at det kan oppstå endringer underveis. Kommuniser dette så tidlig som mulig når det oppstår og finn løsninger i fellesskap.

Det er viktig at kommunen kommuniserer følgende ved oppstart:

- Kommunen kan ikke gi tilbakemelding før det foreligger et grunnlag, en dokumentasjon av tiltak/forslag
- Kommunen forplikter seg ikke til å gå videre til neste milepæl før man er omforent. Det vil si at det enkelte ganger kan det kreve ekstrarunder
- Kommunen forbereder seg godt og gir avklaringer i henhold til planforslag, slik at utbygger får tillit til prosessen
- Materiale må gjennomgås før det er for sent å endre, dvs. at det kan være skissemessig karakter, så lenge hovedgrep og konsekvenser kommuniseres godt

### TIPS

Dersom man vil delta i en prosess og bidra til å finne omforente løsninger som et resultat av denne prosessen, gjør man klokt i å akseptere at det anvendes arbeidsdokumenter, og framvises illustrasjoner som er «work in progress». Det bør være slingringsmann for dette, så lenge materialet har tilstrekkelig beskrivelse i visualiseringer, diagrammer og tekst til at det er grunnlag for å kunne gi avklaringer.

Fordelen med en slik holdning til prosessen, både for saksbehandler i kommunen og for private utbyggere, er at man i større grad holder prosessen åpen for endringer underveis og man slipper å bruke unødvendig tid tidlig i prosessen på å presentere «ferdige» dokumenter (som sannsynligvis skal endres på likevel).

# 7 bud for gode prosesser

## 1. Fortetting krever mer enn form

Gode fortetningsprosjekter krever som oftest endring av eiendomsgrenser og løsninger hvor det oppstår avhengighet mellom privat eide og offentlig eide arealer.

Derfor er det viktig at kommunen kan gi avklaringer på:

- Eventuelle intensjoner om å kjøpe/selge grunn
- Hva kan kommunen forplikte seg til av drift (størrelse, kvalitetsnivå)
- Kan det inngås privatrettslige avtaler
- Kan kommunen fasilitere prosesser for endring av eiendomsgrenser eller andre forhold mellom grunneiere

Disse premissene må opp tidlig i prosessen, slik at designet tar hensyn til rettigheter og drifts- og investeringsbudsjetter.

Tidlig forståelse for temaet tilsier at dette bør være et eget kapittel i stedsanalysen.

## 2. Interne avklaringer

Kommunen kan gjennom intern prosjektledelse bidra til løsninger ved å avklare kommunale og andre offentlige interessenter, og veie mellom dem dersom det er interessekonflikter. Det vil avhjelpe de private initiativene.

Det er viktig å kunne gi en god beskrivelse / presentasjon av tiltaket, for at de kommunale ansvarsområdene skal kunne forstå hvordan prosjektet berører deres ansvarsområder.

Tverrfaglig deltakelse tidlig i prosessen sikrer at flest mulig fagasperker innarbeides i den helhetlige løsningen

## 3. Involvering og medvirkning

Involvering og medvirkning omfatter politikere, lokalsamfunn og andre interessenter. Det kan være nyttig å innledningsvis gjøre en interessentanalyse (dvs. identifisere hvem som skal involveres), på hvilke nivå og i hvilke faser de skal involveres.

En åpen og forutsigbar prosess er viktig for at ulike aktører skal kunne delta og komme med innspill til rett tid. Kommuniser framdriftsplan og milepæler, arenaer og tidspunkt for medvirkning tidlig og gjennom hele prosessen. Det er viktig å spesifisere på hvilket nivå aktørene inviteres til å medvirke på og når eventuelt prosessen/deler av prosessen lukkes for innspill.

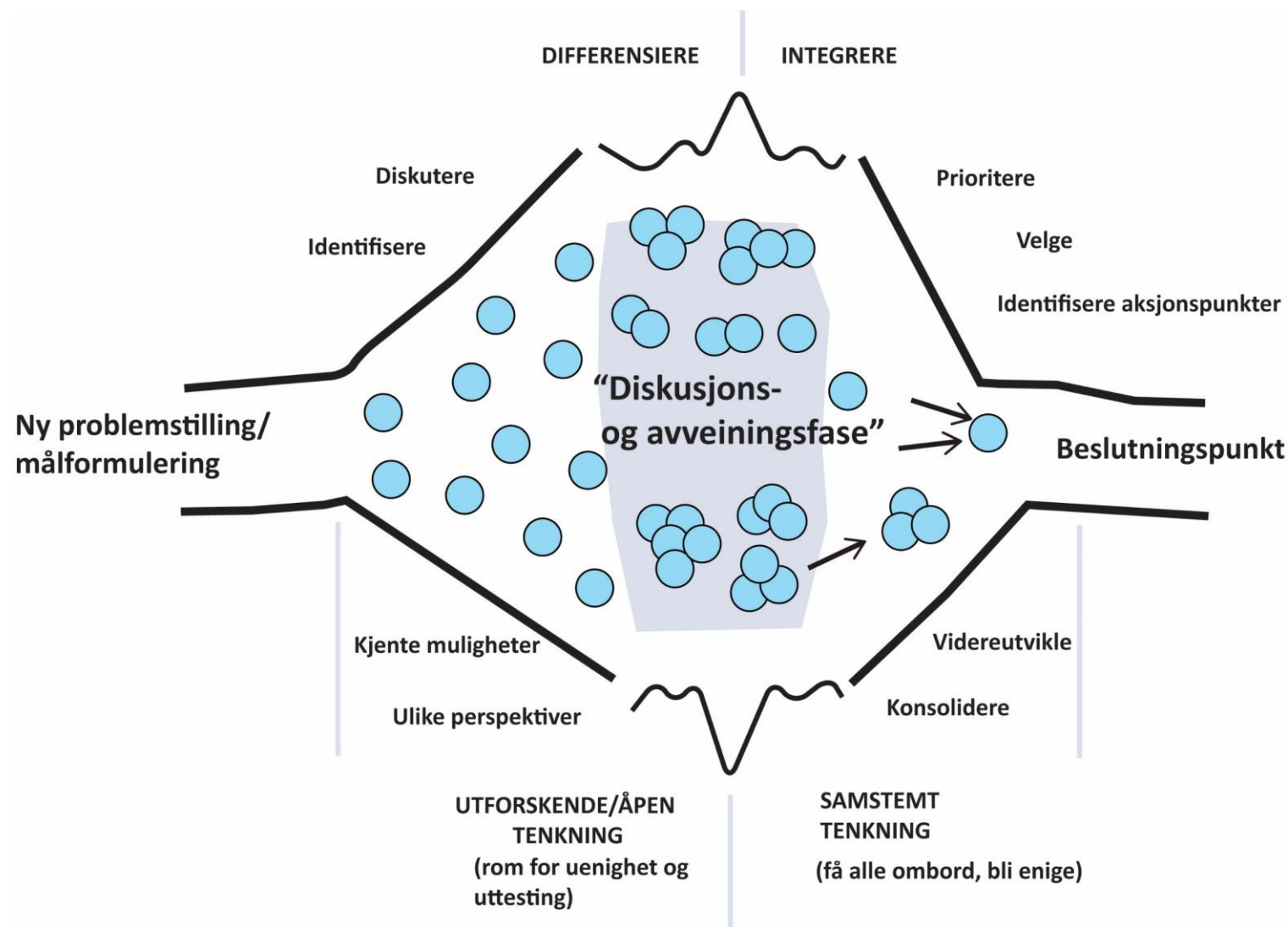
Legg til rette for god dialog, der ulike parter og aktører stiller på mest mulig likefot. Dette innebærer blant annet å gi alle deltakere mest mulig lik informasjon og dermed grunnlag for å kunne gi innspill. Man bør også vurdere om det er grupper/aktører som trenger ekstra tilrettelegging.

Stedsutvikling og fortetting vil kunne føre til konflikter mellom ulike interesser og aktører. Det er viktig å anerkjenne uenighet og la ulike synspunkter komme fram, gjerne så tidlig som mulig i prosessen.



## 3. Medvirkning - ny praksis krever litt ekstra

Både utbyggere og kommunen bør søke nye arbeidsformer og metoder for dialog og utvikling av løsninger. At løsningene ikke faller på plass med én gang er normalt. Tilstrekkelig bredt idétilfang og tid til utprøving av alternativer, kan være den fødselshjelpen som trengs for å finne de gode og nyskapende løsningene.



Figuren viser ulike faser i en prosess – hvor man først åpner opp for å se ulike perspektiver og muligheter, henter informasjon og tester ut løsninger – så går man inn i en avveinings- og diskusjonsfase som leder til valg, prioriteringer og videreutvikling. (Fritt oversatt fra engelsk), kilde: The Designing Thinking Playbook, M Lewrck, John Wiley Sons Inc 2018.

## 7 bud for gode prosesser forts. 2

### 4. Vise interesse for utbyggers forutsetninger

Gjennom å vise interesse og forståelse for utbyggers premisser og målsettinger, kan det være at kommunen kan se løsninger som oppfyller både utbyggers og kommunens krav

Dersom partene ikke føler seg hørt, kan dialogen gå i stå. Ved å gjenta og vise at man har forstått hva motparten sier, kan det hjelpe til å lage en god dialog, selv om man ikke er enig i det den andre parten sier.

Ulike aktørers interesser – inkludert kommunens – kan gjennom en god dialog og kreativ prosess resultere i løsninger som oppfyller flere programmer / behov innenfor en plan eller et prosjekt

### 5. Rom for kreativitet og undersøkelser

De gode grepene oppstår i en prosess hvor prøving og feiling, ideer og visjoner, dialog og evaluering er basis for en idé - sjelden som et rent logisk resonnement utfra analysene.

For å bedømme om ideene er gode, kan de måles opp mot målene man har satt seg, og testes opp mot kunnskap og analyser.

Å få opp flere idéer er ofte bedre for å undersøke hva som kan være mulige løsninger.

Kreativt arbeid kan gjennomføres i det små, som del av arbeidsmøter, til utarbeidelse av alternativer, bestilling av parallelloppdrag og gjennomføring av arkitektkonkurranser.

### 6. Å knuse egg...

For å lage de gode, helhetlige løsningene er det noen ganger nødvendig å fire på enkelte krav eller ønsker. Det kan være at man ikke klarer å ivareta alle interesser. Det kan være krevende situasjon, men noen ganger nødvendig.

Det er viktig i å ikke skape forventninger om at et prosjekt skal bli helt problemfritt.

Både store og mindre målkonflikter kan være den type spørsmål man løfter opp til politisk nivå, for at det blir en verdi-diskusjon, og at prosjektet eller planen har forankring blant de folkevalgte før man går videre.

Det går også an å løfte slike problemstillinger i en medvirkningsprosess eller i dialog med andre myndigheter.

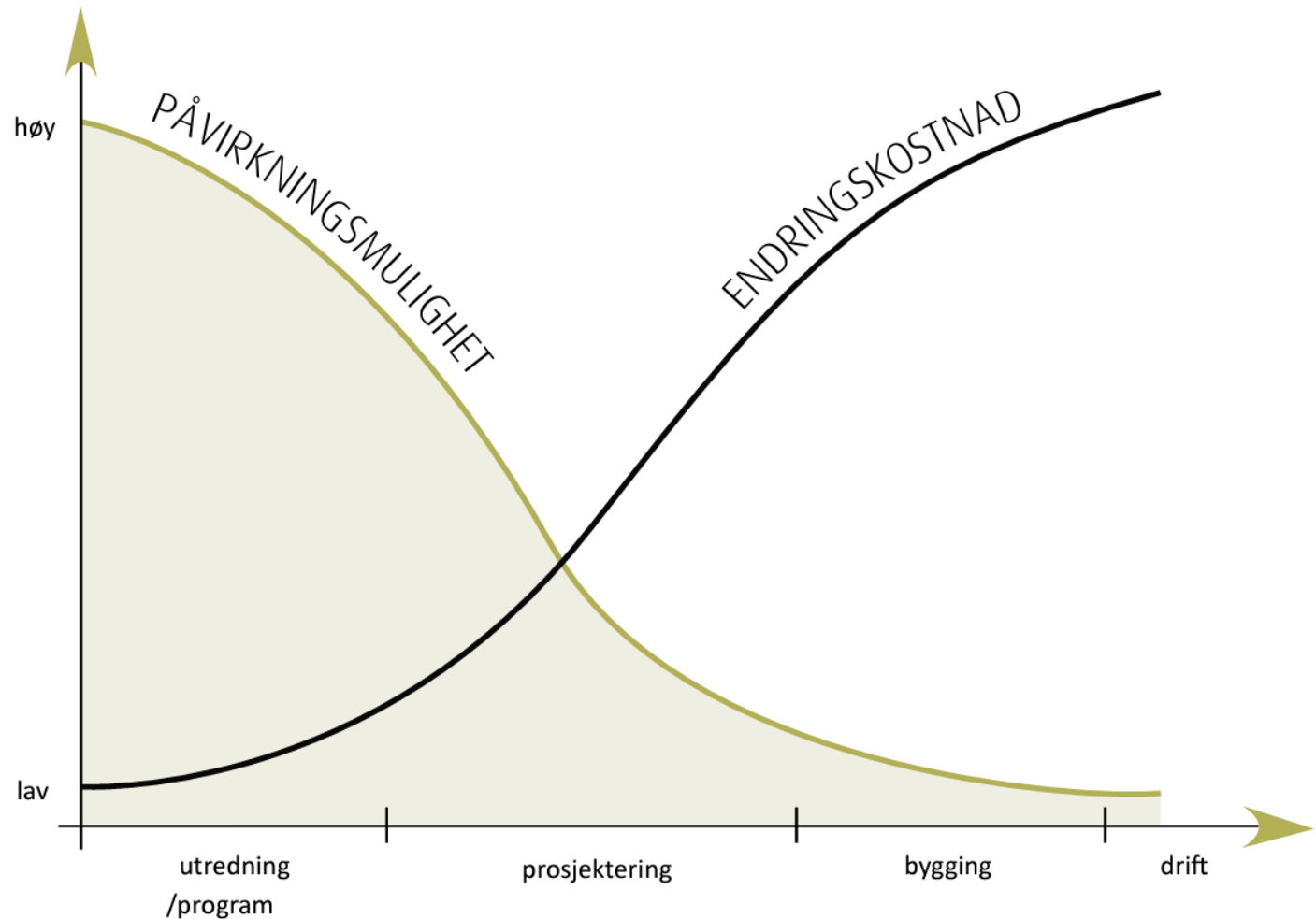
Gode løsninger kan kreve tøffe valg. For eksempel vil et ønske om mer urbane kvaliteter og høyere utnyttning, gi opphav til en diskusjon om vårt forhold til bilen. Bilparkering legger store føringer, krever mye areal og kan være i konflikt med gode uterom. Løsninger som parkeringskjellere er kostbare. Hvordan parkering løses i bygd og by er noen av de tøffe valgene vi møter når vi skal bygge for det gode liv i sentrum.

# 7 bud for gode prosesser forts. 3

## 7. Vilje og kompetanse

God arkitektonisk kvalitet krever at man setter seg mål, er villig til å bruke tid og ressurser, og har kompetanse om arkitektur og byforming.

Gi tilbakemeldinger så tidlig som mulig - noen ekstra timer i starten lønner seg for alle!



I tidlige faser er endringspotensialet størst, mens kostnadene øker jo lengre ut i prosessen man kommer. Illustrasjon: Trondheim kommune.

## 3.5 Sjekkliste – vurdere kvalitet

# Sjekkliste - kvalitet i stedsutforming

## FLERFUNKSJONALITET

– dvs. økt brukbarhet og mindre økologisk fotavtrykk- gjelder både uterom, byrom og bygningsmasse

- Tilrettelagt for flerbruk
- Fleksibilitet (mulighet for endring i bruk, og over tid)
- Mindre materialbruk
- Mindre energibruk

## SOSIALT FELLESSKAP

- Prosjektet bidrar til økt/bedre fordeling av goder
- Tilrettelegging for møteplasser og lokal tilknytning, naboskap, bydelsfellesskap – inne og ute
- Lokal identitet

## GRØNN MOBILITET

- Tilrettelagt for gange
- Utforming og program av fasader, 1. etasjer, utadrettet og felles funksjoner, «husvegg møter offentlig rom»
- Tilrettelegging for sykkel
- Tilrettelegging for kollektivtransport
- Tilrettelegging for mindre transportbehov - mer løses lokalt
- 10-minuttersbyen
- Funksjonsblanding

## NATUR OG LOKALT SÆPREG

- Overvannshåndtering
- Tar hensyn til endret klima
- Skape godt lokalklima (NB Turbulens ved høye bygg)
- Biologiske forhold
- Lokal historie, kulturminner

# Sjekkliste - sammenheng og byrom

## Sammenheng

**Hvilke strukturer er dette området eller tomta en del av?**

- Skal for eksempel grønnstruktur, overvann eller gater videreføres?

**Ligger området/tomta i en grense eller overgang mot andre strukturer?**

- Hvordan skal i såfall denne overgangen utformes?

**Er det viktige siktlinjer ut fra området som kan tas vare på?**

**Vil området få høy synlighet fra viktige gater eller steder i byen / tettsteder?**

- Hvordan skal man i så fall ta hensyn til dette?

## Byrom

**Hva slags bruk skal byrommet/uterommet fungere for?**

**Hva slags type byrom/uterom skal man legge til rette for? (lokalt, nabolag, offentlig etc)**

**Hvordan kan man plassere byggene og veggene uten at uterommene får bratte, ubrukelige skråninger?**

- Kan byggene stå i skråningen og uterommene ligge der det er flatt?

**Hvordan plasseres byggene for å understøtte byrommet/uterommet?**

**Hvordan formes overgangssoner mellom bygg og byrom/uterom?**

**Hvordan disponeres gulvet i byrommet/uterommene?**

- Varelevering og renovasjon
- Adkomster
- Parkeringsplasser (sykkel, bil, barnevogn, sparkesykler o.l.)
- Hvor kan man møblere og oppholde seg?
- Hvor er de offentlige rommene som tilhører alle?
- Hvor er de private sonene

**Har byrom/uterom som er ment for opphold tilstrekkelig kvalitet til at man ønsker å oppholde seg der?**

- Sol/lys
- Trygghet
- Sitteplasser
- Noe å se på og gjøre

**Er det noen særpreg i området rundt som det nye området bør ta hensyn til?**

- Farger, materialer, takformer, belegninger, beplantning/grønnstruktur, andre karakteriske elementer

**Er det elementer som er spesielt viktige som bør ha ekstra fokus mht detaljutforming og høy kvalitet på materialene?**

- Kan eksempelvis være prioritering av brukere/bruksformål, historiefortelling/lokal identitet

# Sjekkliste - Kvalitet i byggeprosjekt

## Overordnet landskap

- Får tiltaket en framtrødende plassering i forhold til **silhuetter og fjernvirkning**, og hvilke premisser bør dette gi for utformingen?
- Har tiltaket en karakter som gjør at det bør **underordnes landskapet**, og oppnås dette på en god måte? Har tiltaket en framtrødende lokalisering som **landemerke** eller med **brudd av silhuett** som krever særskilt oppmerksomhet?

## Veger og gater

- Har gaten utforming, tverrsnitt og visuelle kobling til bebyggelsen som samsvarer med gaterommets bruk og betydning i området?
- Er tiltakets veger og transportårer lokalisert i overgangen mellom ulike formål og landskaps- eller byrom?
- Har veger eller gater en linjeføring og form som vil gi et godt samspill med tilgrensende bebyggelse?
- Er det sikret arealer for god terrengtilpasning og etterbehandling av skjæringer og fyllinger?
- Lager bebyggelsen og gaten sammen klare uterom?
- Er tekniske anlegg, støyskjermer o.l. plassert og utformet slik at det oppnås et godt helhetsgrep?

## Terrengforhold og uteareal

- Sol/skygge på uteareal
- Parkering
- Har tiltakets utearealer en visuelt god plassering og størrelse og et godt samspill med byggverkets hovedform?
- Har det enkelte uteareal en visuelt helhetlig utforming?

## Eksisterende bygg og anlegg

- Tar tiltakets plassering, volum og materialbruk hensyn til områdets historiske verdi?

## Nye bygg og anlegg

- Har tiltaket et godt estetisk helhetsgrep?
- Knytter utformingen tiltaket til omgivelsene?
- Har byggets planløsning og eksteriør en visuelt god sammenheng?
- Er tekniske anlegg innarbeidet i prosjektet på en god måte?
- Er bruken av materialer og detaljering gjennomtenkt?

## Naturelementer

- Har området historiske elementer som bør påvirke prosjektets hovedform?
- Berører tiltaket karakterdannende naturelementer (terreng eller vegetasjon) som bør innarbeides i prosjektet?
- Er det mønstre av naturelementer (terrengformer, elver e.l.) som bør påvirke lokalisering, organisering og utforming av tiltaket?
- Har området historiske elementer som bør påvirke prosjektets hovedform?
- Bidrar tiltaket til å binde sammen, forsterke eller utvikle områdets tomte- og bebyggelsesstruktur?

Sjekklisten er utledet av Regjeringens SJEKKLISTE ESTETISKE HENSYN I PLAN- OG BYGGESAKER (1997).

<https://www.regjeringen.no/contentassets/24576601587247a19b81f56642a0f5cc/6105-estetikk.pdf>

# DEL 4 STEDSANALYSER



# Hva er en stedsanalyse, og hva bør den inneholde?

**Innsikt i stedets historie, særtrekk, kvaliteter og utfordringer gir et grunnlag for å fremme forslag til utvikling og diskutere løsninger. Analysen kan baseres på ulike metoder, men bør være egnet som utgangspunkt for et anbefalingskart.**

Stedsanalyser skal bidra til å kartlegge hva som er styrt utviklingen av et sted og hvilke forhold som kjennetegner dagens situasjon. Det gir ikke svaret på hva som er riktige løsninger for fremtiden, men kan gi en større bevissthet med hensyn til hvordan planer og prosjekter bidrar til å videreføre eller bryte med en etablert kontekst.

## Stedsanalysen skal:

- sikre en kunnskapsbasert dialog mellom kommune og tiltakshaver i en tidlig fase
- gi en felles forståelse for hva som er stedlige kvaliteter
- vise hva man vil videreføre, styrke og slutte opp om – verdier man vil ivareta
- argumentere for hva man vil reparere, bryte med og forbedre
- beskrive hva man vil tilføre av nye kvaliteter
- sette et avgrenset område eller tiltak inn i en større sammenheng

Stedsanalyser kan finne sted på ulike nivåer og med ulike grad av detaljering. Det er normalt kommunen som står for analyser av større områder og byer, som en basis for å utforme egne strategier og planer.

Avgrensede og mer prosjektrelaterte analyser utvikles ofte av forslagsstiller i forbindelse med konkrete planer og utbyggingsprosjekter.

Plan- og bygningsloven innførte fra 2017 krav til innhold i planinitiativer og gjennomføring av oppstartsmøter for å gjøre planprosesser med forutsigbare og effektive. Gjennomføring av stedsanalyse følger av kravene og flere byer har utviklet egne veiledere for utarbeidelse av analyser. For eksempel har Stavanger kommune utarbeidet en veileder for stedsanalyser:

[https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/startpakke-privat-plan/stedsanalyse\\_veileder.pdf](https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/startpakke-privat-plan/stedsanalyse_veileder.pdf)

Stedsanalysene skal kartlegge stedlige særtrekk i struktur, arkitektur og byggeskikk, samt kjennetegn ved byrom, landskap og topografi. Dette utgjør stedets fysiske kjennetegn. I tillegg kan det suppleres med sosio-kulturelle analyser, befolkningsstatistikk og demografi.

Stedsanalysen kan være et egnet redskap for på et tidlig stadium å avklare og synliggjøre interessekonflikter. Motstridende hensyn i arealplanleggingen kan oppstå f.eks. mellom mål om fortetting og knutepunktutvikling, vs historiske strukturer, landskap eller kulturminner.

Stedsanalyser kan basere seg på ulike metoder, men primært vil de bestå av grafisk fremstilling og vurderinger av ulike tema.

## Rekkefølge og temaer som anbefales:

1. Oversikt
2. Planstatus
3. Historisk utvikling og kulturmiljø
4. Landskap og miljø
5. Bebyggelse og byrom
6. Mobilitet
7. Bo- og bymiljøutfordringer
8. Andre forhold (f.eks. eiendomsforhold)
9. Anbefaling

**Et oppsummerende anbefalingskart sikrer at analysen peker framover og gir føringer for videre utvikling av området rundt.**

# Vekselvirkningen mellom stedet og prosjektet

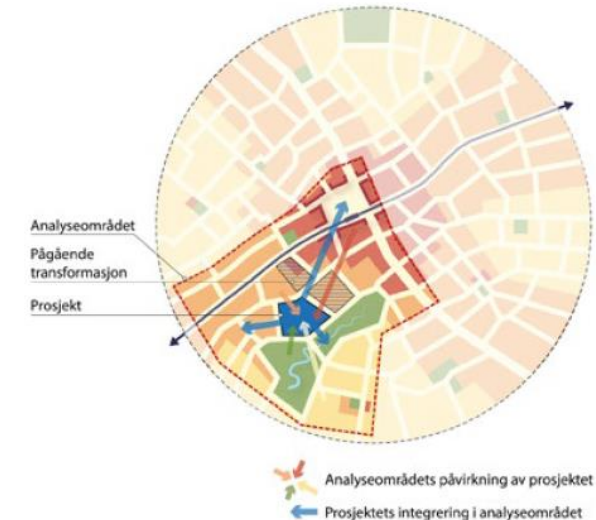
Når stedsanalysen innledningsvis setter prosjektet eller planen inn i en større sammenheng, er dette et utgangspunkt for å kunne drøfte relasjonen mellom stedet og prosjektet. Det er en dialektisk relasjon hvor stedet gir føringer og premisser for utvikling av prosjektet, samtidig som prosjektet kan påvirke stedet.

Hensikten ved en større område eller byanalyse vil ofte være at kommunen ønsker å fastlegge hvilke forhold som skal være premissgivende for planer og prosjekter i området – oppsummert i et anbefalingskart.

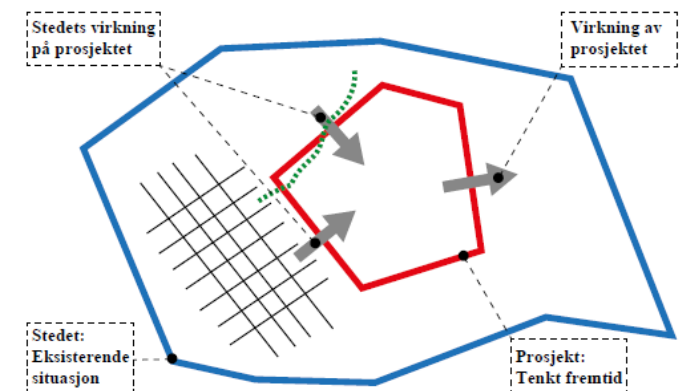
Tilsvarende vil en stedsanalyse fra tiltakshaver være en mulighet for å kunne utdype og illustrere hvordan prosjektet bidrar til å utvikle og styrke stedets kvaliteter. Den kan vise hvordan plangrepet bygger på en lesning av områdets forutsetninger og en videreføring eller et brudd med områdets eksisterende karakter.

## Tiltakshavers stedsanalyse bør omfatte:

- Kart som viser landskapsformer og blågrønne strukturer (markering av karakteristiske landskapsformer og høydevariasjoner, vassdragsområder, evt. hvordan landskapet møter sjøen mv.). Kort beskrivelse til kartet.
- Kart som viser kommunikasjon og målpunkt (marker nærmeste skole, barnehager, større lekeplasser / ballbaner og idrettsanlegg, turområder / friluftsområder, forsamlingshus, butikk, kollektivholdeplass mv., og vegger, gangforbindelser/ snarveger til disse målpunktene). Kort beskrivelse til kartet.
- Kart som viser bystruktur (gater/veier/byrom), bebyggelsesmønster (kvartal, lamell, punkt) og bygningstypologi.



Fra Bergen kommunes veileder i stedsanalyse.



Fra Oslo kommunes veileder i stedsanalyse

# Casestudier Molde og Surnadal

**Eksemplene fungerer som modeller for konkretisering av analyse og konseptutvikling der hovedformålet er å vise anvendelse av metoder og prinsipper, ikke endelige løsninger eller planer for konkrete prosjekter.**

Eksemplene som er valgt ut er forskjellige med hensyn til kontekst, slik at vi får synliggjort spennet som er i fylket med tanke på omfang og kompleksitet i by- og tettsteder av ulik størrelse.

Program / arealbruk vil i eksemplene i hovedsak være boligformål. Det er ikke fremmet forslag eller tydeliggjort behov for arealer til ny næring eller større offentlig virksomheter. Eksemplene illustrerer slik sett det som er den normale situasjonen for kommuner med vekst i befolkningen eller endrede bostedspreferanser (fra bygd til by) som gir behov for flere boliger nær sentrumsområder i byer og tettsteder.

Eksemplene er ikke ment som konkrete planer og er ikke basert på tilstrekkelig kjennskap eller fordyping til å fange opp alle reelle muligheter og begrensninger. De har primært som hensikt å peke på at boligtilvekst kan løses på mange ulike måter og at det er viktig for kommunene å gjennomføre en analyse som kan bidra til å styre veksten inn mot områder og løsninger som styrker tettstedet eller byens kvaliteter.

Stedsanalyser har som hensikt å bidra til stedsspesifikke løsninger. Samtidig er disse eksempelstudiene ment å kunne ha overføringsverdi.

**Molde** er en by med særpreg formet av en dramatisk historie, sterke byplangrep og topografi som legger begrensninger. Samtidig er utfordringene byen står overfor, ikke ulik andre mellomstore byer i regionen. Prosessen for å utvikle gode byvekststrategier vil ha likhetstrekk og mange problemstillinger vil være like:

- Konsentrisk vekst eller polysentrisk struktur?
- Skal lavt utnyttede sentrumsnære småhusområder vernes?
- Skal kommunen utpeke prioriterte utviklingsområder for transformasjon og fortetting?
- Hvilken rolle kan det historiske, tette sentrumsområdets ha i relasjon til fremveksten av arealekstensive og bilbaserte nærings- og handelsparker?

**Skei i Surnadal** har vokst fram med få overordnede planer eller tydelige prinsipper for organisering av bebyggelse og offentlig rom. Enten det er et veikryss eller en havn som er opprinnelsen til tettstedet, er det likhetstrekk i den uformelle og organiske veksten som har skapt tettstedene slik de er i dag.

I motsetningene til byer og tettsteder for bilismens tidsalder, har de nyere norske tettstedene i større grad forblitt samlinger av punkthus, med lav tetthet og begrenset romlige sammenhenger.

Det kan ha både med nasjonale kulturelle særtrekk, og økonomiske og praktiske forhold. I vår tid er det kanskje planlegging på bilens premisser som har gjort tettstedet til «spredtsted». Stilt overfor vår tids utfordringer, er det derfor mange av de samme spørsmålene utviklingen av tettstedene må ta utgangspunkt i:

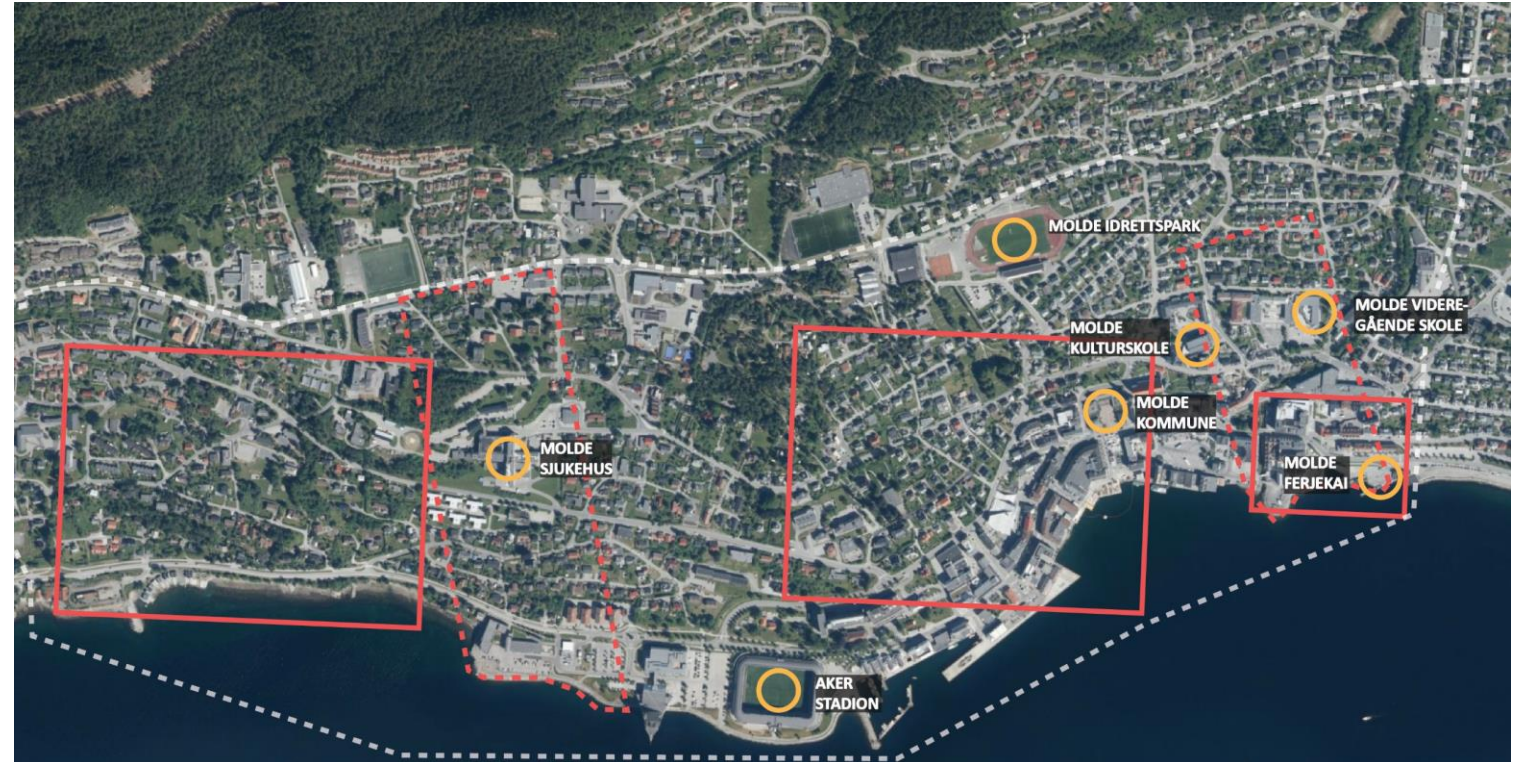
- Har livsstilspreferanser og husholdsmønster endret behovet for møtesteder og fellesskap?
- Hvilke sammenhenger er det mellom bosettingsmønster og drift av kommunale tjenester?
- Hva slags byer og tettsteder er attraktive for unge, for turister og en aldrende befolkning?
- Hvordan kan utviklingen av byer og tettsteder bidra til å redusere miljø- og klimabelastning?

# Casestudier – Skei i Surnadal og Molde



Tettstedet Skei har en naturlig avgrensning mot elveløp i nord og vest. Mot øst gir den dyrkede flaten en avgrensning, slik fjellsiden begrenser tettstedet mot sør. «Sentrum» av tettstedet ligger i veikrysset ved hotellet. Det er ikke entydig hvor man vil avgrense dagens tettsteds utstrekning mot vest, men Amfi kjøpesenter og boligfeltene vest for Amfi tilhører åpenbart en annen kontekst enn den relativt klart avgrensede platået som vi oppfatter som tettstedet Skei.

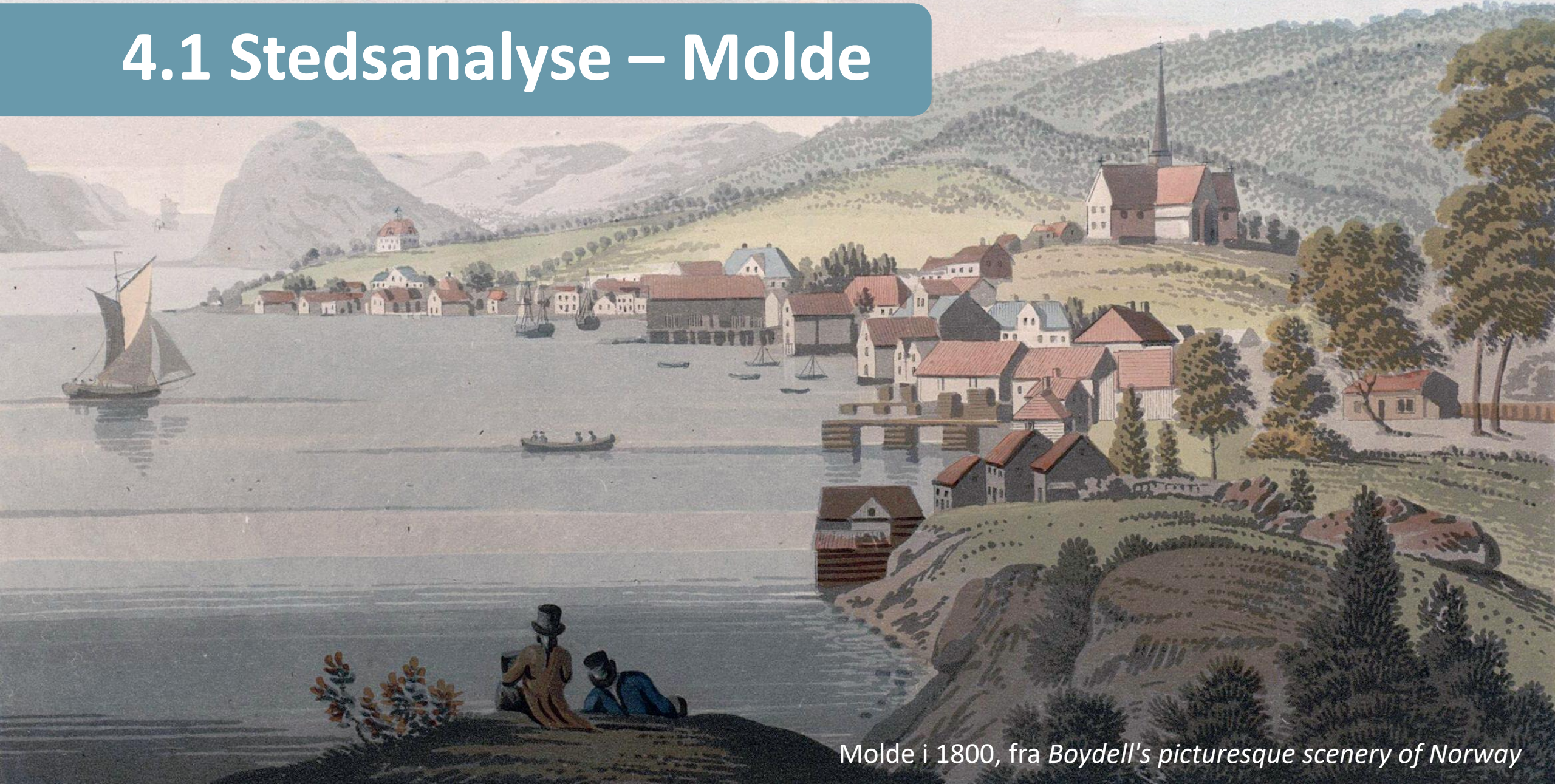
Den hvite stiplede linjen er utgangspunktet for eksempelstudiet, men i enkelte analyser er det naturlig å ta med viktige målpunkt og bygg nord for elva.



Molde har skissert et relativt stort studieområde – den hvite linjen har en utstrekning på et par km vestover fra sentrum. Det er i utgangspunktet avgrenset mot den sentrum og den sentrale sjøfronten øst og vest for sentrum. Tre områder med rød heltrukken firkant er sett nærmere på i analysen. To områder for nærmere mulighetsstudier er antydnet med røde stiplede firkanter. De inneholder småhusområder med ulike karakter og ulike utfordringer.

I arbeidet med analyser og strategier, har også andre områder fremstått som relevante å drøfte for å få en forståelse for muligheter og veivalg for byen som helhet.

## 4.1 Stedsanalyse – Molde



Molde i 1800, fra *Boydell's picturesque scenery of Norway*

# Innholdsfortegnelse Stedsanalyse Molde

<u>Lokalisering og bakgrunn</u>	side 79
<u>Analyseområdet – valg av avgrensning</u>	side 80
<u>Planstatus og arealbruk – kommuneplan for Molde 2015- 2025</u>	side 81
<u>Planstatus og arealbruk – Fortettingsplan for Molde</u>	side 82
<u>Kartlegging– Historisk utvikling</u>	side 83
<u>Kartlegging– Etter krigen og i nyere tid</u>	side 84
<u>Kartlegging– Etter krigen og i nyere tid (bilder)</u>	side 85
<u>Kartlegging– Kulturminner</u>	side 86
<u>Kartlegging– Utvalgte kulturminner</u>	side 87
<u>Kartlegging– Bilder fra befarings</u>	side 88
<u>Kartlegging– Topografi og landskap</u>	side 89
<u>Kartlegging– Topografi og landskap</u>	side 90
<u>Kartlegging– Lokalklima</u>	side 91
<u>Kartlegging– Primære elementer</u>	side 92
<u>Kartlegging– Viktige forbindelser og målpunkt</u>	side 93
<u>Kartlegging– Område 1: Bjørset, samlet analyse</u>	side 94
<u>Kartlegging– Område 2: Gjørvellmarka, samlet analyse</u>	side 95
<u>Kartlegging– Område 3: Kinoparken/Olsmedbakken, samlet analyse</u>	side 96
<u>Kartlegging– Byrom og møteplasser</u>	side 97
<u>Kartlegging– Bebyggelsesmønster/- typologi</u>	side 98
<u>Kartlegging– Arealbruk/tjenesteyting</u>	side 99
<u>Kartlegging– Grønnstruktur</u>	side 100
<u>Analyse– Samlet analysekart</u>	side 101
<u>Analyse– utfordringer knyttet til fortetting i Molde</u>	side 102
<u>Analyse– SWOT-analyse</u>	side 105
<u>Oppsummering og anbefaling</u>	side 106
<u>Anbefalingskart</u>	side 107

# Lokalisering og bakgrunn

Molde er en by og kommune i Møre og Romsdal, med beliggenhet ved Moldefjorden. Molde ligger ca. 4 t kjøring fra Trondheim, andre byer i nærheten er Åndalsnes (ca. 1,5 t kjøring) og Ålesund (ca. 2 t kjøring). Molde er tilgjengelig med ferje fra Vestnes (E39).

Bakgrunnen for analysen er å illustrere hvordan stedsanalyse kan bidra til et godt kunnskapsgrunnlag når byutviklingsstrategi, arealbruk og prioritering skal fastlegges. Molde har flere utfordringer når det gjelder hvilken rolle ulike deler av byen skal ha i fremtiden og hvordan byen kan bli et mer attraktivt sted for byens befolkning, næringsetableringer og turister.

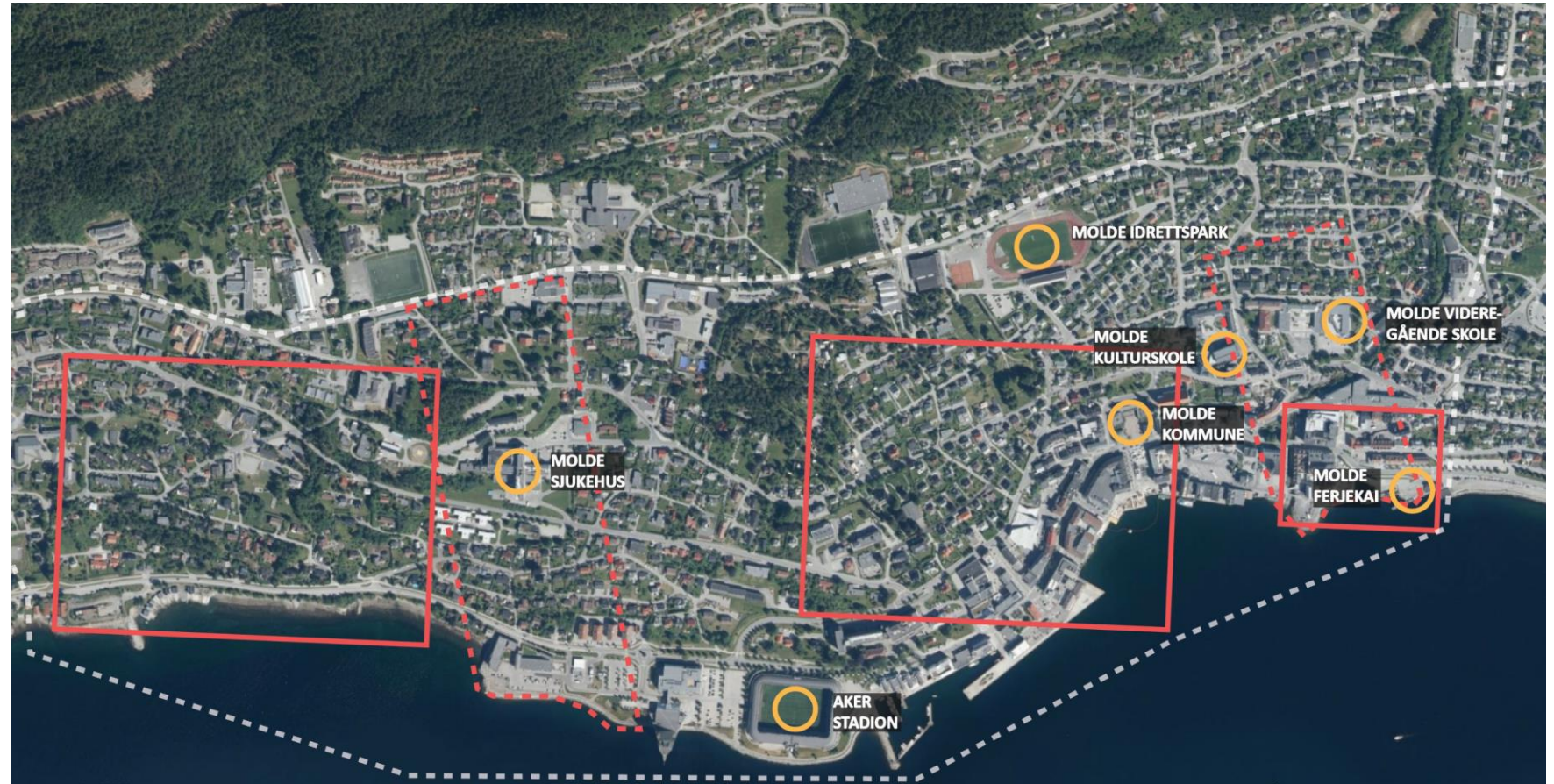
Hvordan stedsanalyser og tilhørende anbefalinger kan benyttes og danne føringer for planer og prosjekter, blir illustrert i en mulighetsstudie for noen typiske områdekategorier i Molde.



# Analyseområdet

## Valg av avgrensning

Analyseområdet er valgt ut med bakgrunn i de sentrumsnære boligområdene hvor kommunen opplever mange konflikter og størst interesse for utbygging. For å kunne se på helheten og sammenhengene i et større perspektiv er også sentrumskjernen (Gjenreisningsbyen) og sjøfronten inkludert. I tillegg er det valgt ut tre områder som er analysert noe grundigere (markert med rød firkant). Dette er Bjørset, et boligområde under stadig utbyggerpress, Gørvellmarka, som planlegges som mulig fortetningsområde i neste rullering av kommuneplanens arealdel for Molde, og kinoparken/Olsmedbakken som er et nøkkelområde for videre utvikling av sentrumskjernen østover.

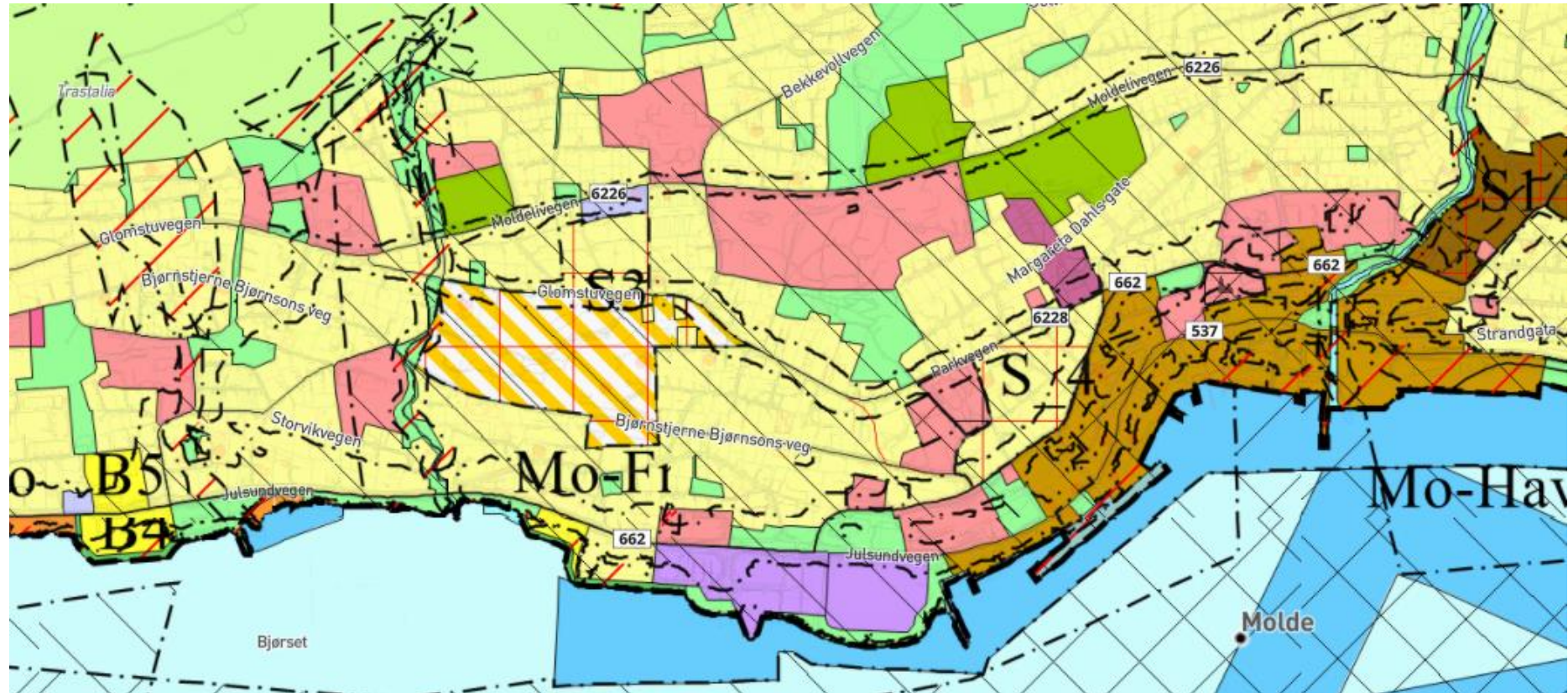




# Planstatus og arealbruk

## Kommuneplan for Molde 2015-2025

I kommuneplanen er analyseområdet i hovedsak avsatt til sentrumsformål, nåværende og framtidig, samt nåværende og framtidig boligbebyggelse, nåværende tjenesteyting, næring og grønnstruktur.



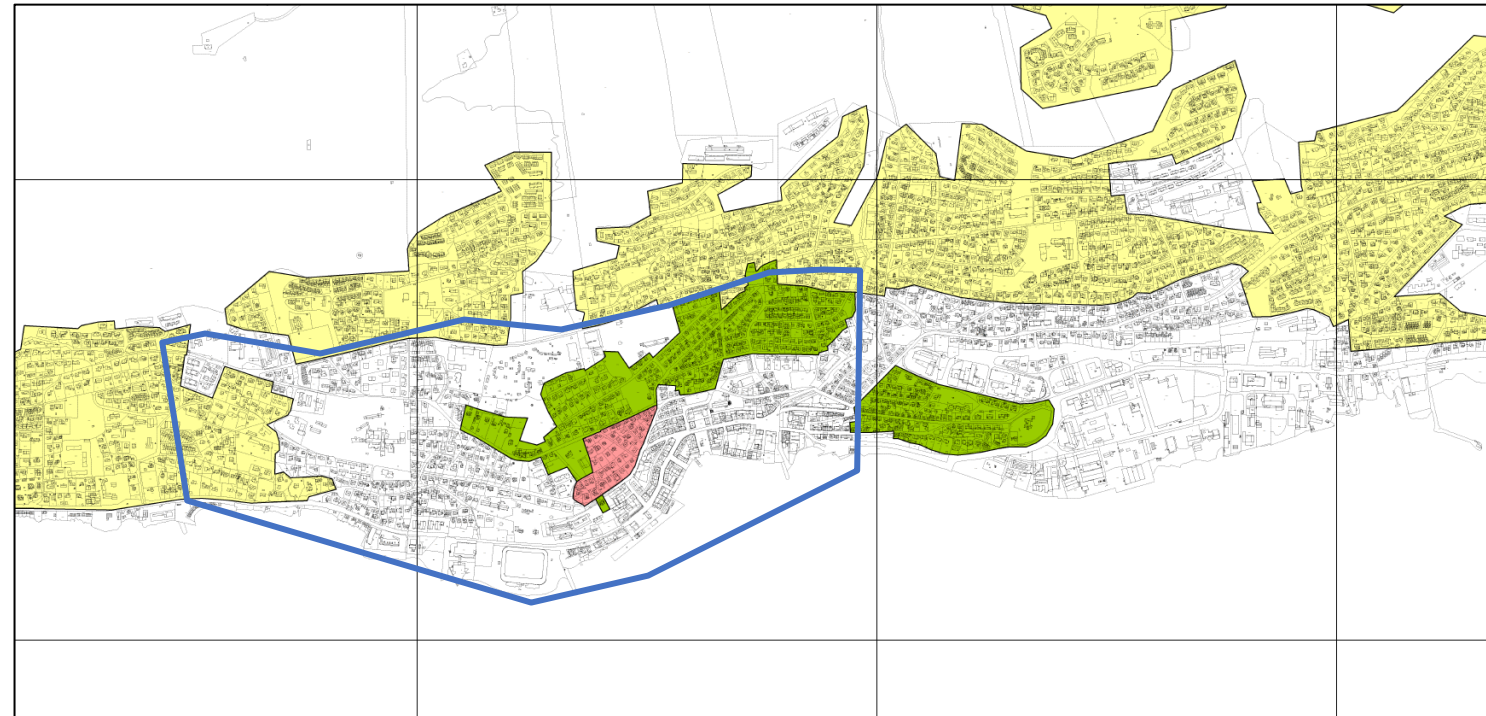
# Planstatus og arealbruk

## Fortetningsplan for Molde

Temakart 4 i kommuneplanen viser planlagte soner for fortetting. Innenfor analyseområdet er det avsatt soner med spesielle plankrav, områder med særlige restriksjoner, og øvrige områder. Grønn sone har 27 % BYA, gul sone 30 % BYA og øvrige områder, hvit sone – 35 % BYA.

I grønn sone skal hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum særlig vektlegges, strøkets karakter skal ikke endres.

I gul sone skal småhuspreget ivaretas (frittliggende eller sammenføyde bolighus). Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, og strøkets karakter skal opprettholdes ved utforming av nye tiltak.







Rød sone krever områdeplan.

I hvit sone tillates fortetting med inntil 4 boliger uten krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom form og volum tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

### TEMAKART 4

#### Soner - Fortetting

	Områder med særlige restriksjoner
	Områder for småhusbebyggelse
	Område med spesielle plankrav
	Øvrige områder

# Kartlegging

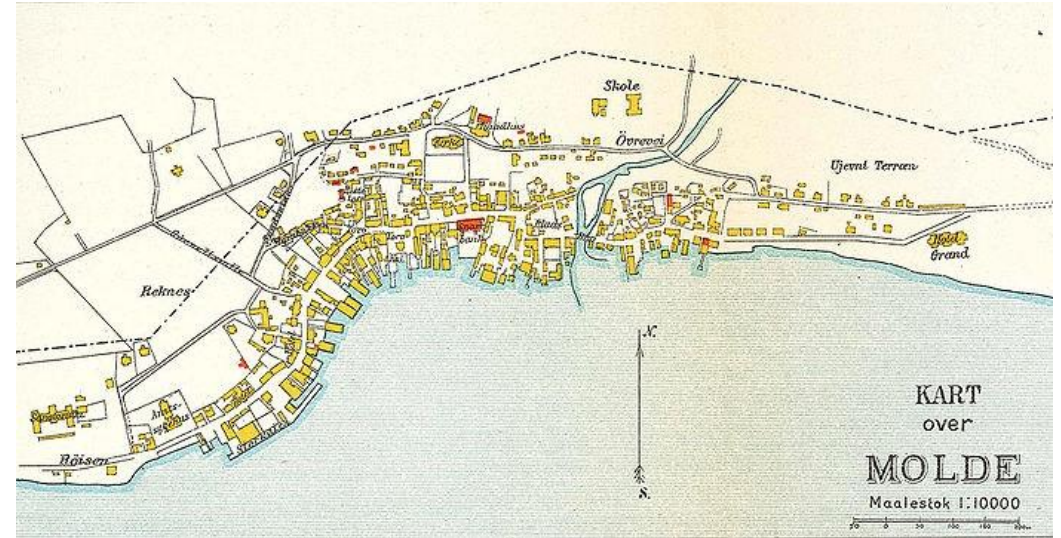
## Historisk utvikling

På **1500- og 1600-tallet** ser man de første tegn til senterfunksjon i Molde. Dette hang sammen med utvikling av ny fiskeriteknologi og utvidet internasjonal handel med fisk og fiskeprodukter. Fiskeriene var viktige, men det var den internasjonale etterspørselen etter trelast, og dermed den lokale furuskogen, som medvirket til at «Molde Fjære» på slutten av 1500- og begynnelsen av 1600-tallet ble et lite senter.

I løpet av **1700-tallet** ble fiskeriene etter torsk og sild viktigere, og etter hvert avgjørende for Moldes videre vekst og utvikling. Dette var sentralt for at Molde fikk bystatus i 1742. Før 1916 dominerte sjøhusene byens fasade mot sjøen. Sjøhusene lå tett i tett, vegg i vegg og fulgte gateløpet som reint fysisk svingte seg i samme form som fjordbukta. For øvrig et trekk som former Storgata i dag også.

Begrepet «rosenes by» vokste fram de siste 30-40-årene av 1800-tallet, i første del av turismens gullalder i Molde. Det var, og er fremdeles, mange private fine hager som bidrar til det frodige i Molde. Park- og hagetradisjonene i Molde har en historisk signatur.

I **nyere tid** ble Molde rammet av to store katastrofer, bybrannen i 1916 og bombingene i 1940, under 2. verdenskrig. Det betyr at historien med en tidslinje på bortimot 300 år er vanskelig, eller bortimot umulig å se og oppleve i det bebygde landskapet.



Kart over Molde -1913



Kart over Molde -1930

# Kartlegging

## Etter krigen og i nyere tid

Molde sentrum ble bombet av tyskerne under 2. verdenskrig. «Brente stedsers regulering» (BSR) var en organisasjon opprettet i 1940 av det norske administrasjonsrådet. Sverre Pedersen (Professor ved arkitektutdanningen på NTH) ledet BSR helt frem til frigjøringen. BSRs planer for de i alt 27 ødelagte stedene i Norge, ble konsekvent fulgt under gjenoppbyggingen etter Krigen. Gjenreisningsarkitekturen med enkle, presise volum, pussfasader og modernistisk karakter er godt bevart og gir Molde sentrum en tydelig karakter. Kvalitetene i arkitektur og form forsterkes av de klassiske elementene hvor aksialitet og symmetri fremhever *vistas* mot det omgivende dramatiske landskapet. Sentrum har klart definerte gateløp og plassrom.

Etter krigen og fram til i dag har Molde utviklet seg mot en *båndby*. Landskapet med fjord og bratte fjellsider legger premisser for veier og bebyggelse. Molde blir til et 11 km langt belte langs fjorden

Molde har et lite, kompakt sentrum og en stor utstrekning, folketallet tatt i betraktning. Det er en struktur som ikke er optimal for å begrense transportarbeid eller styrke gang-/sykkelbruk..

Det meste av den dyrkede mark som tidligere rammet inn sentrum, er i dag hovedsakelig nytt til boliger, men også offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.

I byens sentrum har den viktigste utviklingen funnet sted langs sjøfronten. Arealer er utfylt og nye anlegg som Aker stadion, Seilet hotell og sjøfronten er realisert.

Det er gjennomført enkelte større fortettingsprosjekter som har bidratt med større arealmiks og flere beboere i sentrum, men de har i liten grad gitt kvaliteter til byrom og «bygulvet». Eks Strandgata 2-6 (bilde nederst til venstre).

Viktige parkanlegg og friområder som er bevart er blant annet Reknes-haugen og området rundt Chateau-hagen. I sentrum er det få parkområder – Gottfred Lies plass ligger inntil elveløpet, men er omrammet av sterkt trafikkerte gater på de to andre sidene. Sentrum har en viss romlig og funksjonell kontinuitet vestover. Østre del av sentrum har dels en stor og arealkrevende bussterminal, samt trafikale og topografiske barrierer. Dette fører til at sentrums karakteren oppløses allerede før elveløpet – i motsetning til Pedersens plan, hvor det opprettholdes en tydeligere kontinuitet i gaterom og bebyggelse østover.



Reguleringsplan for det krigsherjede sentrum

Utkast til reguleringsplan for Molde sentrum, 1936, arkitekt og professor Sverre Pedersen.



# Kartlegging

Etter krigen og nyere tid



Et enhetlig arkitektonisk uttrykk og 3 etasjers bygg preger gatebildet på 50-tallet.



Molde ble ikke modernismens hvite kuber, men kjennetegnes av en karakteristisk fargepalett. Foto Alv Skogstad Aamo



Sverre Pedersen på kontoret for Brente Steders Regulering.

# Kartlegging

## Kulturminner

Hovedvekten av kulturminner ligger i østre del av Molde, nærmest sentrum og sentrumskjernen. De fleste av dem er i gul kategori, som betyr at de er listeførte kulturminner (kommunalt, regionalt og nasjonalt verneverdig).

Gjenreisningsbyen er et viktig kulturmiljø med mange sterke bevaringsverdier. Det er laget en fargeveileder for Gjenreisningbyen som skal bidra til å foreta riktige fargevalg av for gjenreisningsbebyggelsen. .

Det eksisterer også områder med bebyggelse fra før krigen med svært høy kvalitet på modernistisk villaarkitektur i tre, slik som Grandvegen (bildet).



- Fredet kulturminne (vedtak)
- Vernet kulturminne (PBL, reguleringsplan)
- Listeført kulturminne (kommunalt, regionalt, nasjonalt verneverdig)
- Uavklart status
- Fredet kulturminne (vedtak)
- Listeført kulturminne
- Kulturmiljø



# Kartlegging

## Utvalgte kulturminner

**Strandegården** i Storgata 52 er en bygård med forretning og kontor, tegnet av Ole Lind Schistad – kjent fra bl.a. Ingierstrand bad og Ingeniørenes hus i Oslo. Gården har en modernistisk/funkisstil med karakteristisk halvsirkelform mot sør. Gården har nasjonal verdi.



Strandegården, bygårdsanlegg

**Rekneshaugen med paviljongen** fra 1887 er et viktig kulturminne i Molde. Paviljongen er en utsiktspaviljong i støpejernskonstruksjon på toppen av Reknesparken og var lagd for turister og lokalbefolkning. Paviljongen har høy lokal verdi.



Paviljongen på Rekneshaugen

**Chateauet** fra 1918 er en godt bevart direktørbolig i nyklassisistisk stil med stor hage. Byggherre var direktør ved Superb konfeksjonsfabrikk, Oscar Hansen. Bygget er fredet.



Chateauet, boligeiendom

**Villa Bjerteli** fra 1885 var oppført som hotell av ekteparet Dunnet fra Skottland. Bygget har huset lensmannskontor og Molde sparebank. Bygningen har høy lokal verdi.



Villa Bjerteli, boligeiendom

# Kartlegging

Bilder GPA fra befarings  
04.03.2022.



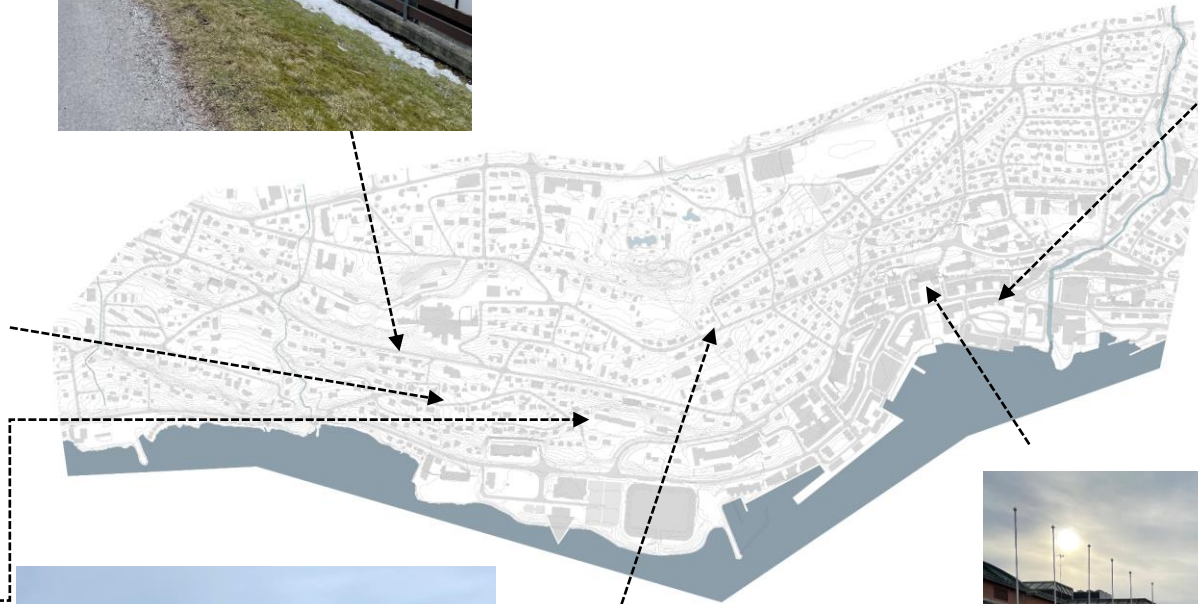
Ett av få møteplasser/lekeplasser i småhusområdene



Boligblokk i småhusområde der asfalten dominerer utearealene



Eksempel på fortettingsprosjekt med uheldig svalgangesløsning



Nytt boligprosjekt som erstatning for gammel villabebyggelse



Sentral gate, «Storgata», i Gjenreisningsbyen



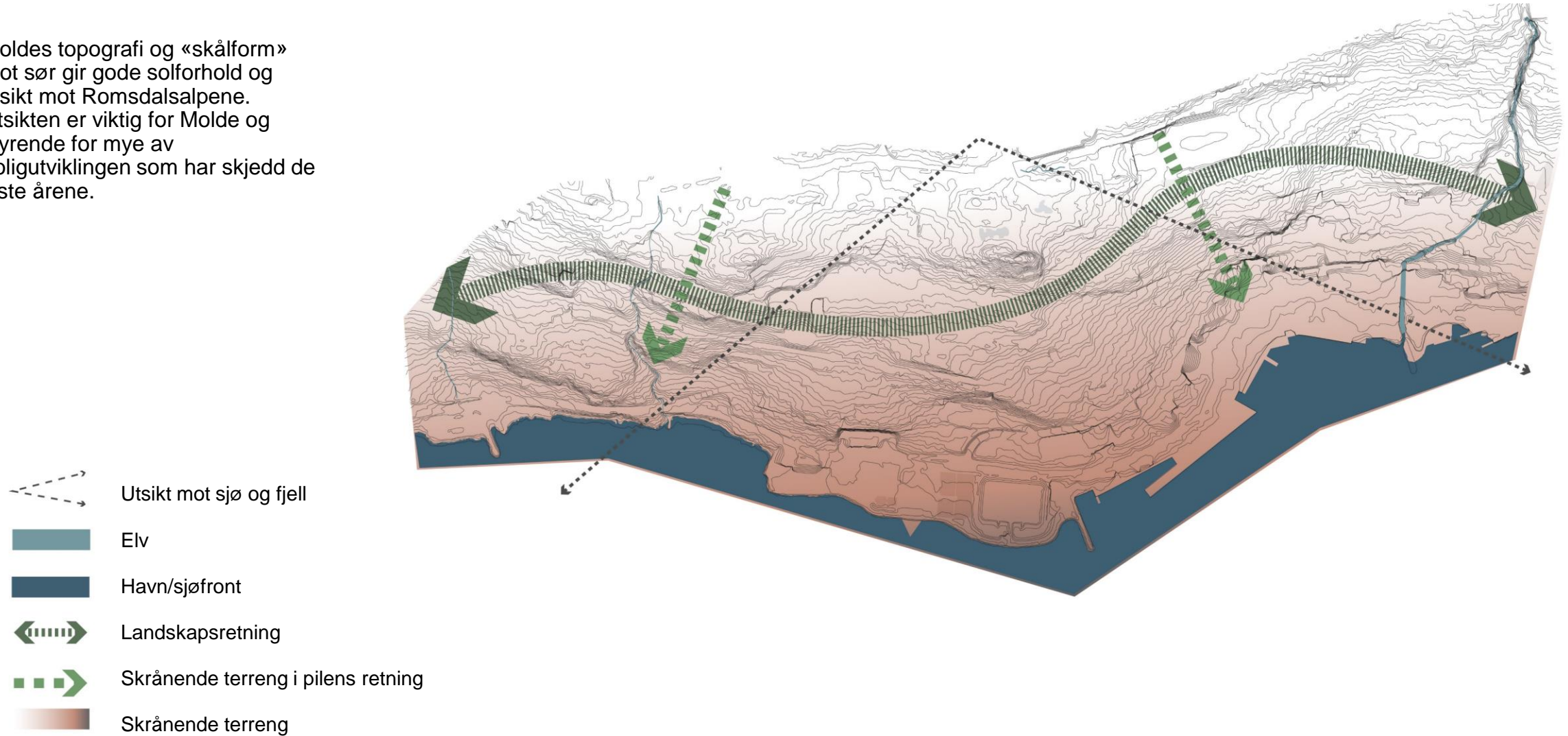
Rådhusplassen i Gjenreisningsbyen med utsikt mot sjøen



# Kartlegging

## Topografi og landskap

Moldes topografi og «skålform» mot sør gir gode solforhold og utsikt mot Romsdalsalpene. Utsikten er viktig for Molde og styrende for mye av boligutviklingen som har skjedd de siste årene.

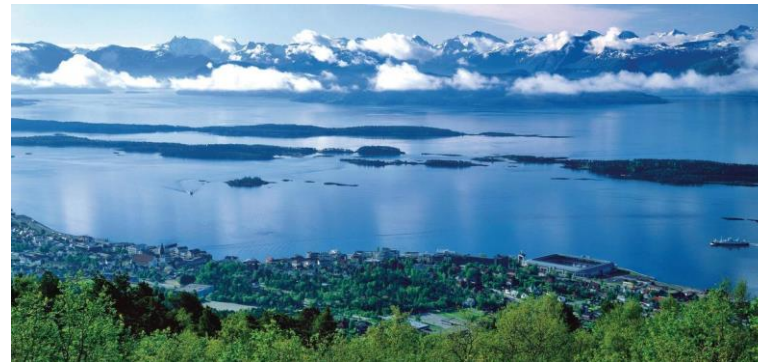


# Kartlegging

## Topografi og landskap

Romsdalen har er kjennetegnet av et dramatisk, alpint landskap- Romsdalsalpene - med Romsdalen med ville høye fjell som f.eks. Romsdalshorn, Vengetind, Bispen, Kongen og Dronninga.

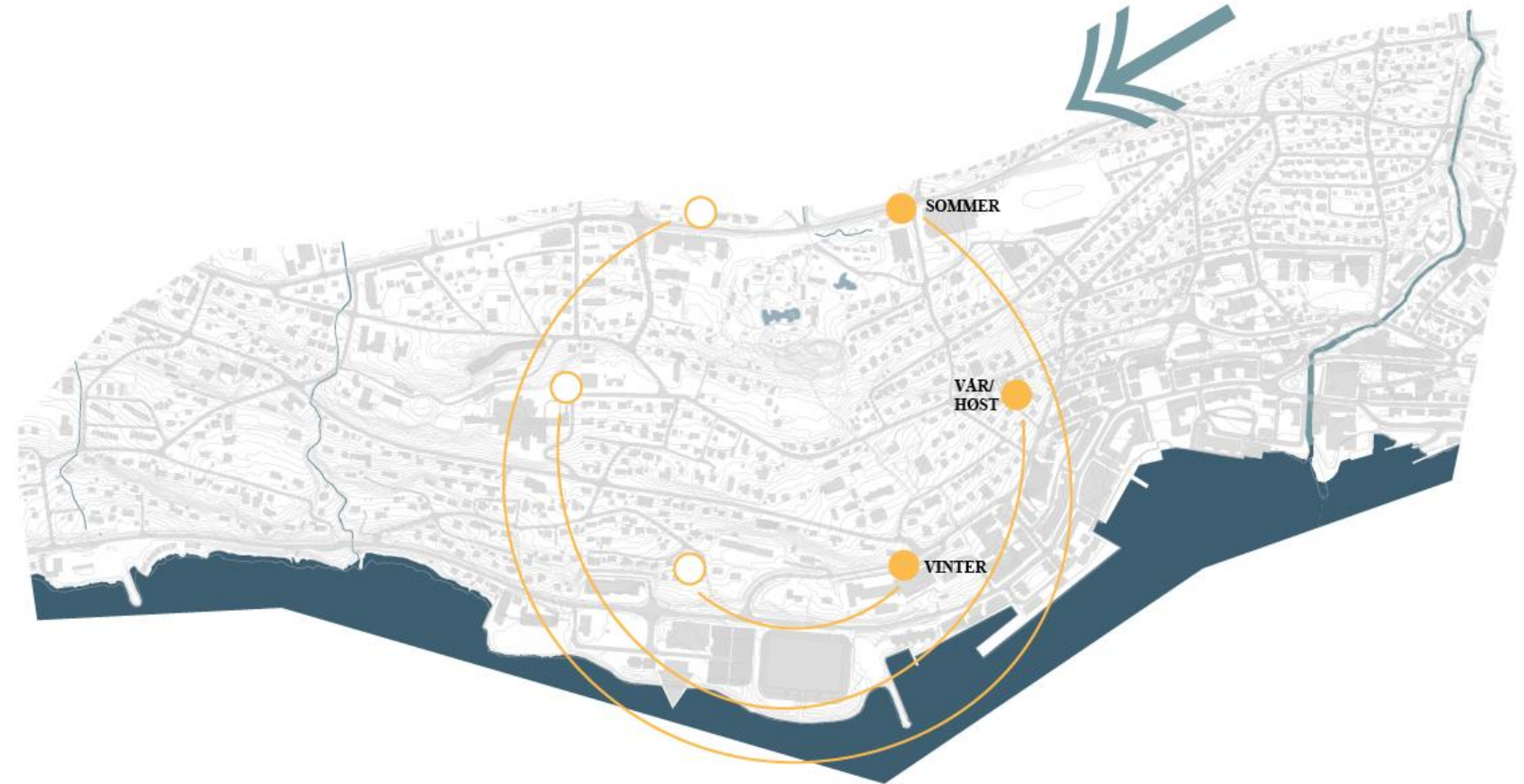
Molderegionen er kjennetegnet av en vid utsikt, med øyer, holmer og skjær, omkranset av ei relativt lav og grønn fjellrekke i nord. I øst er det djupe daler, elver og innsjøer. Kysten har delvis fjell, men også vide kystsletter, øyer, holmer og skjær. Fra fjellvatn og små innsjøer renner det utallige elver og flombekker nedover liene mot fjorden. Mellom fjord og fjell, er det et naturlig skrånende belte fra lia til fjøra og strandsonen.



# Kartlegging

## Lokalklima

Dominerende vindretning er fra sør-vest, oftest kombinert med nedbør, mens nordøsten er finværsvinden. Svært gode solforhold sommerstid.



# Kartlegging

## Primære elementer

Hovedvei ligger parallelt med sjøen, langs kotene i terrenget som skråner mot havet i sør.

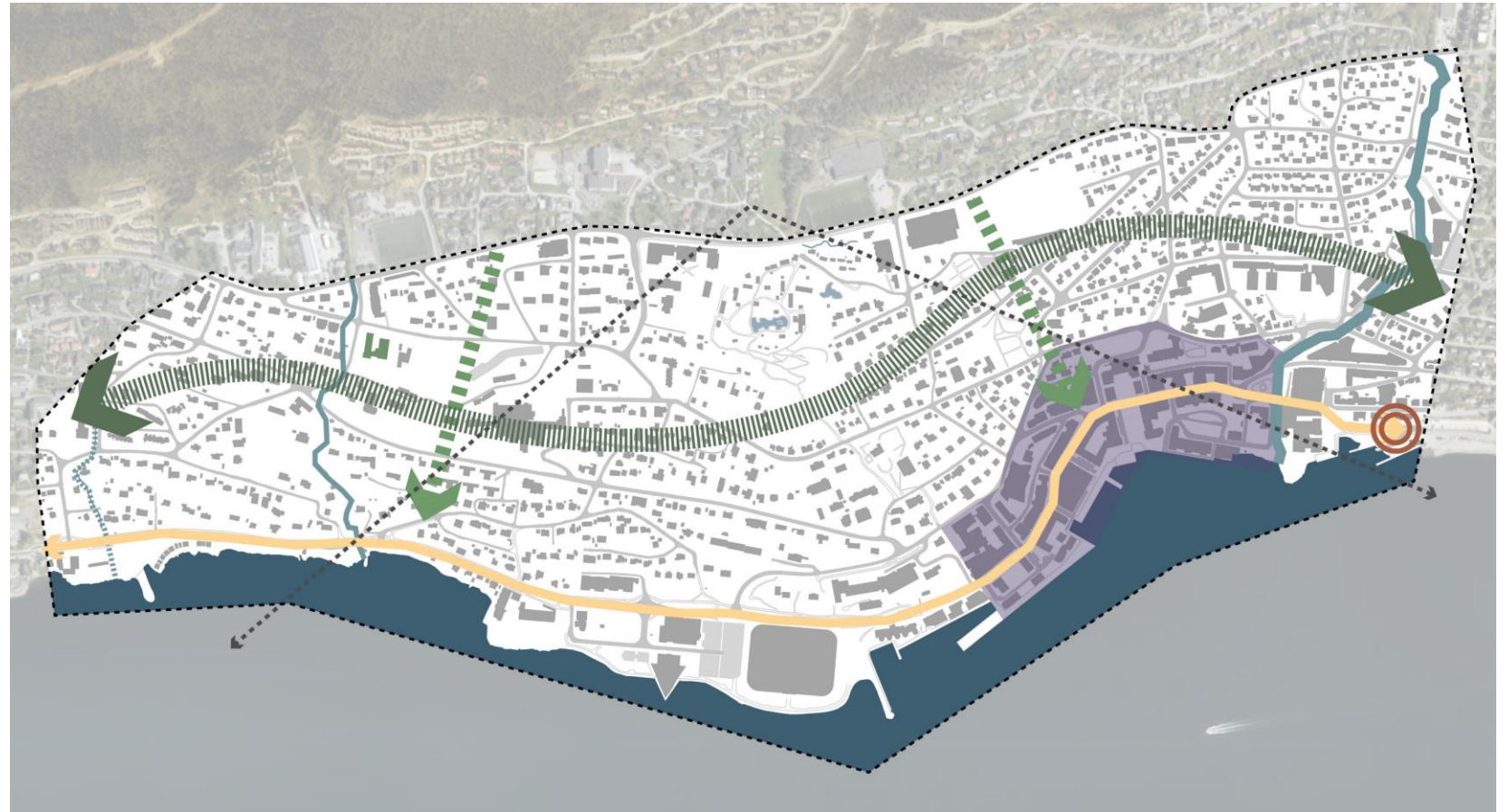
Gjenreisningsbyen fra Sverre Pedersens reguleringsplan danner sentrumskjernen i Molde.

Landskapet skrår ned mot fjorden, mens dominerende landskapsretning er øst-vest.

Landskapsformasjonen gir svært god utsikt mot sjøen og sunnmørsalpene.

Utsikten er en viktig kvalitet for bebyggelse.

-  Utsikt mot sjø og fjell
-  Hovedvei
-  Elvebekk
-  Sentrumskjerne/Gjenreisningsbyen
-  Havn/sjøfront
-  Dominerende landskapsretning
-  Molde fergekai
-  Skrånende terreng i pilens retning



# Kartlegging

## Viktige forbindelser og målpunkt

Molde er langstrakt og har mange tydelige øst-vest forbindelser og få nord-sørforbindelser. Det er flere gjennomfartsveier gjennom Molde, E39 går over i fylkesveg 662 og fylkesveg 537 som går gjennom sentrum. Begge disse er ganske trafikkert, med om lag 13.000 ÅDT på Fv 662 ved Roseby og 9.000 ÅDT på Fv 537/Storgata vest for sentrum (2018).

Mange viktige institusjoner ligger ganske spredt fra hverandre og utenfor selve sentrumskjernen (Gjenreisningsbyen).

-  Kjørevei/gjennomfartsvei
-  Viktig skolevei, gå-/joggerute
-  Viktig gangforbindelse
-  Viktig målpunkt, tjenesteyting
-  Viktig målpunkt, grønnstruktur
-  Skole
-  Kollektivknutepunkt



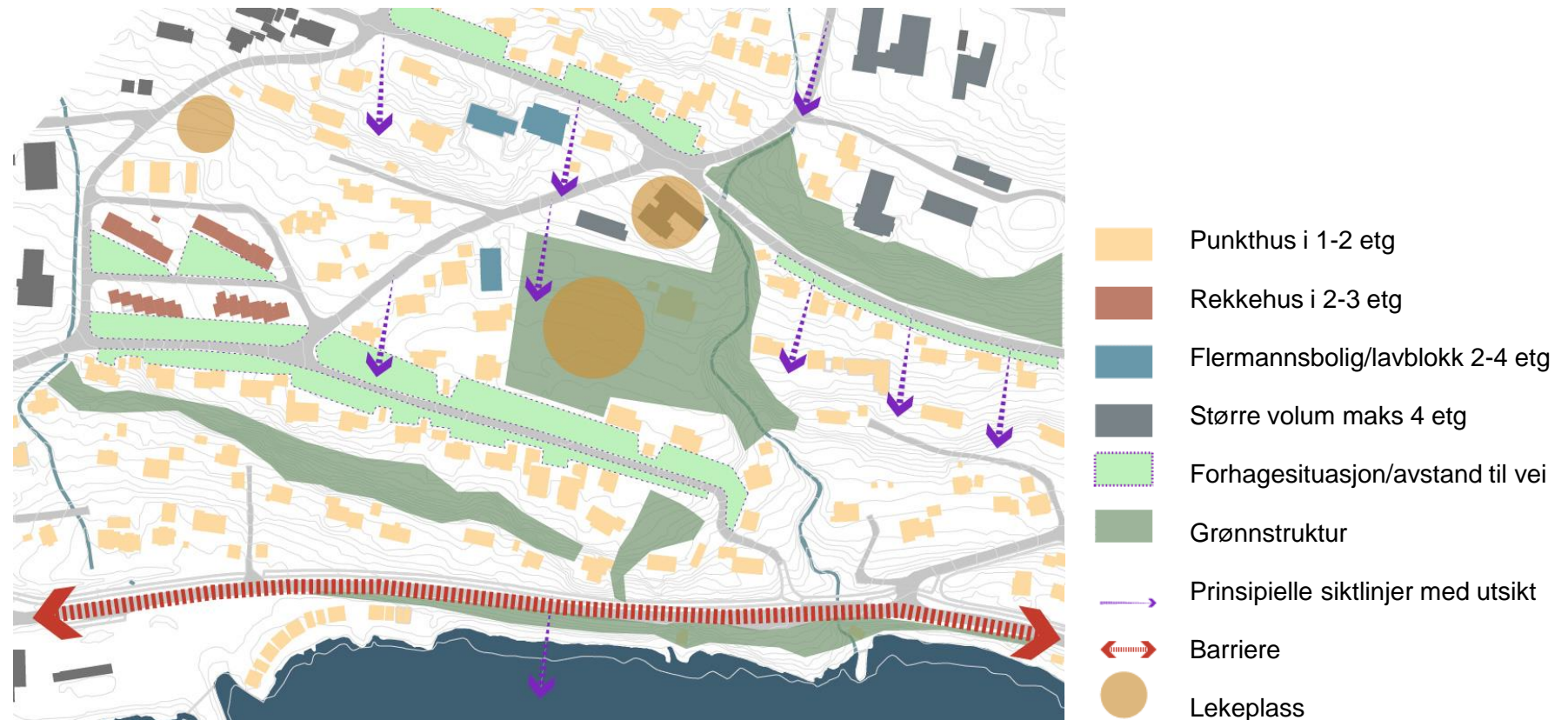
# Kartlegging

## Område 1: Bjørset, samlet analyse

Bjørset er et område med forskjellige boligtypologier, slik som enebolig, rekkehus og flermannsbolig/lavblokk. En del av området har enebolig/punkthus med en tydelig forhagesituasjon. Karakteristisk for området er gløttene(siktlinjene) mellom bebyggelsen og fra bolig gatene. Området har en god del vegetasjon og tilgjengelig grønnstruktur. Bekken og nærhet til sjøen er kvaliteter, men nærheten til fjorden brytes av gjennomkjøringsveien som framstår som en barriere. Bekken er delvis gjengrodd og lite tilgjengelig.

Fra Bjørset er det om lag 2 km og en halvtimes gange inn til Rådhusplassen. Med sykkel vil det være 2.2 km og 10 minutter langs strandkanten, med g/s-vei inntil Fv 662.

**I videre utvikling/fortetting av området bør kvaliteter og skala hensyntas gjennom begrensninger i høyder og fotavtrykk. Deler av området har noe blandet struktur og mye areal mellom husene der det er rom for fortetting med nye boliger i form av enebolig/tomanns-bolig eller rekkehus. Viktige kvaliteter slik som bekken bør gjøres mer tilgjengelig og åpen. Forbindelse til sjøen bør styrkes.**

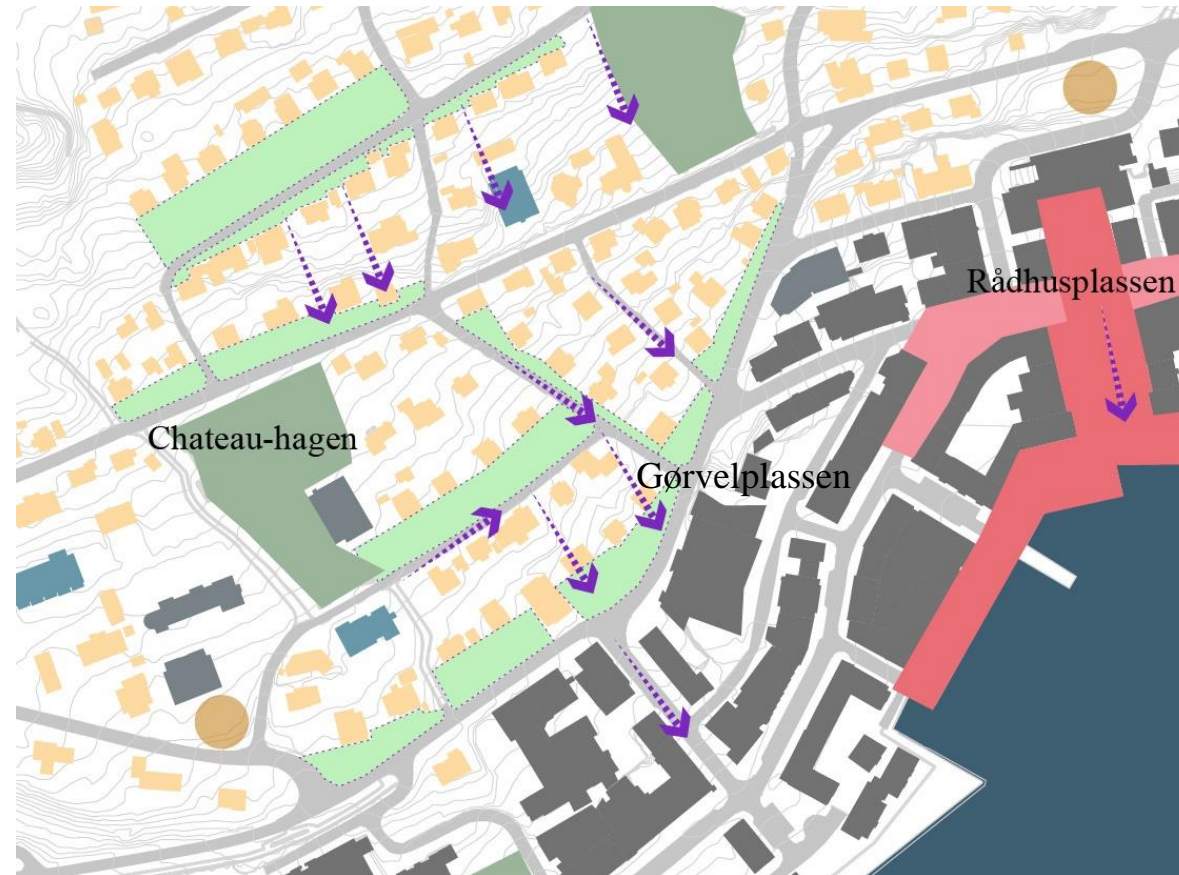


# Kartlegging

## Område 2: Gørvellmarka, Samlet analyse

I motsetning til Bjørset, som er mer variert og sammensatt, har Gørvellmarka et ganske stramt og tydelig bebyggelsesmønster med punkthus/eneboliger. Karakteristisk for området er forhagesituasjon og topografien som gir gløtt mot utsikten, både mellom husene og fra enkelte av veiene. Området er svært tett på sentrumskjernen/Gjenreisningsbyen og sjøfronten, med kort gangavstand til rådhusplassen. Området har også nær beliggenhet til Chateau-hagen og gangsti opp til Reknes-parken.

**I videre utvikling/fortetting av området må kvaliteter og skala hensyntas gjennom begrensninger i høyder og fotavtrykk, «in-fill» og addisjoner kan anbefales innenfor en lav utnyttelse (mulig 20% BYA) og maks. 2 etasjer.**



- Flermannsbolig/lavblokk 2-4 etg
- Større volum maks 4 etg
- Forhagesituasjon/avstand til vei
- Grønnstruktur
- Prinsipielle siktlinjer med utsikt
- Prinsipielle siktlinjer med utsikt
- Lekeplass
- Torg/møteplass
- Byrom

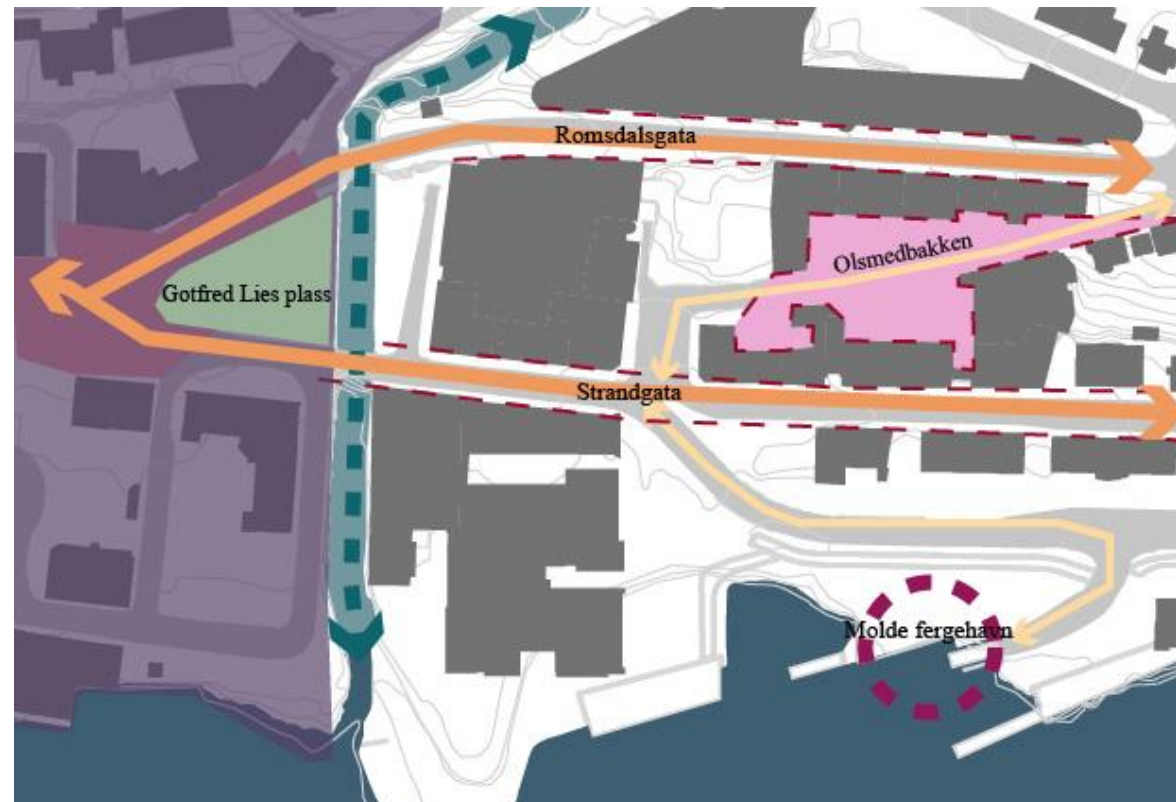
# Kartlegging

## Område 3: Kinoparken/ Olsmedbakken, samlet analyse

Kinoparken, Olsmedbakken og omkringliggende områder grenser til Gjenreisningsbyen/sentrumskjernen i øst. Området kobler seg videre på kjøpesenteret i Molde (Rosebyen) og er derfor en viktig forbindelse videre østover.

Det går et tydelig skille mellom det som kan klassifiseres som «by» og som etter Moldeelva glir ut i et område hvor det er generelt lite byliv, med inaktive fasader, lite butikker/forretninger og mangel på attraktive byrom. Olsmedbakken har et bakgårdspreget ettersom bebyggelsen tidligere har henvendt seg mot Romsdalsgata og Strandgata, og ny bebyggelse har lukkede fasader. Fortetting som tydeligere definerer gaterommet kan forløse gatens potensiale, gi byen et nytt byrom og en mer attraktiv forbindelse mellom sentrum og de østre bydelene.

Ved videre transformasjon og utvikling av dette området er det viktig med funksjonsblanding med bolig/forretning /næring, og gode kantsoner slik at sentrum utvides østover. Restarealer og trafikkarealer erstattes av ny bebyggelse som må skape et variert og tydelig definert gaterom. Tetthet og høyder bør være tilsvarende som i sentrumskjernen.





- Større volum maks 4 etg
- Grønnstruktur
- Byrom
- Gjenreisningsbyen
- Byrom med stort potensial
- Gate (trafikkert)
- Gate (mindre trafikkert)
- Byggelinje/avstand til gate
- Elv
- Molde fergehavn

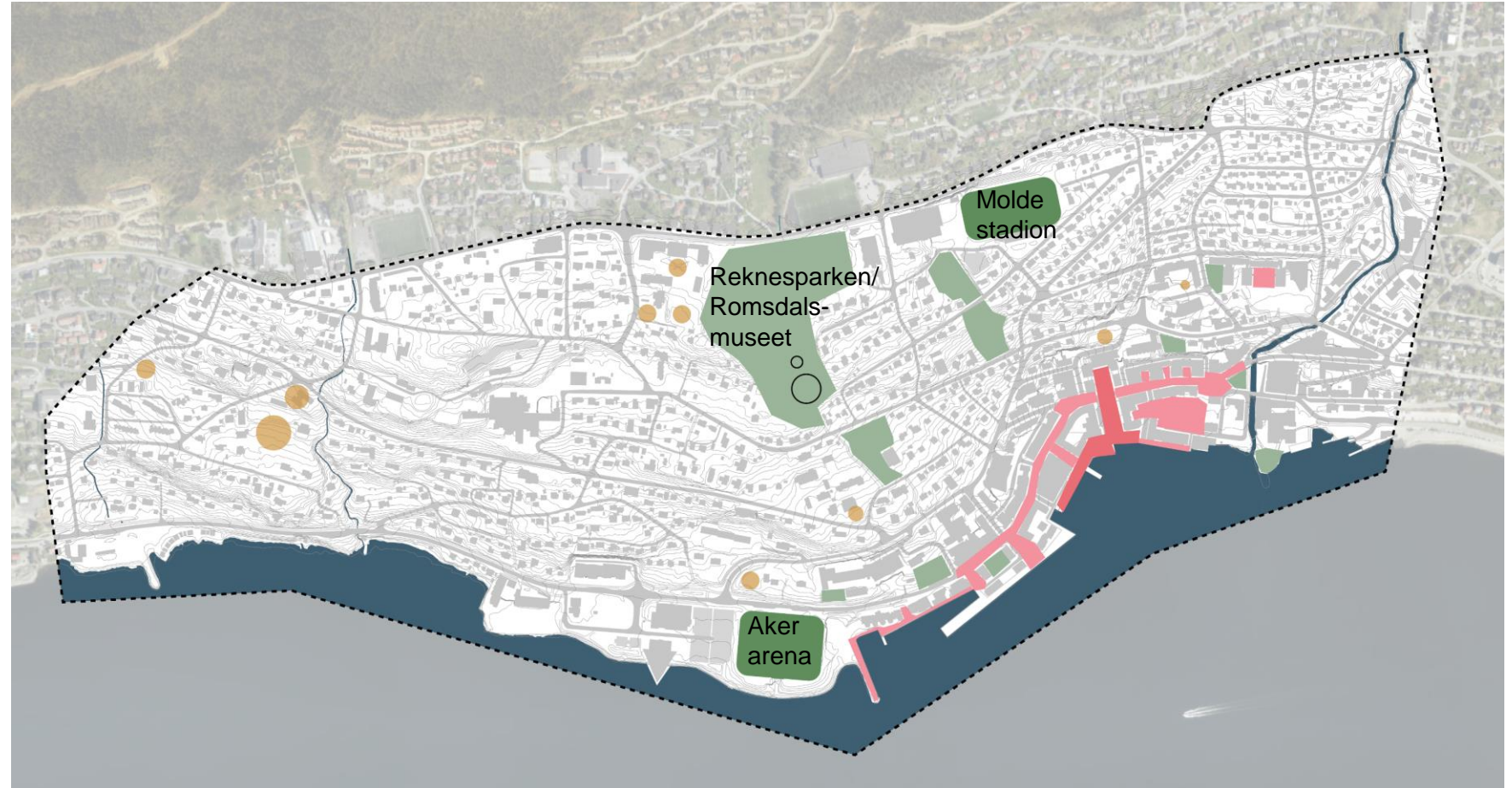


# Kartlegging

## Byrom og møteplasser

Sett bort i fra torgene og møteplassene som ligger i bykjernen, er det få offentlige møteplasser innenfor de omkringliggende boligområdene.






-  Torg/møteplass
-  Byrom
-  Stadion/idrettsplass
-  Park
-  Lekeplass

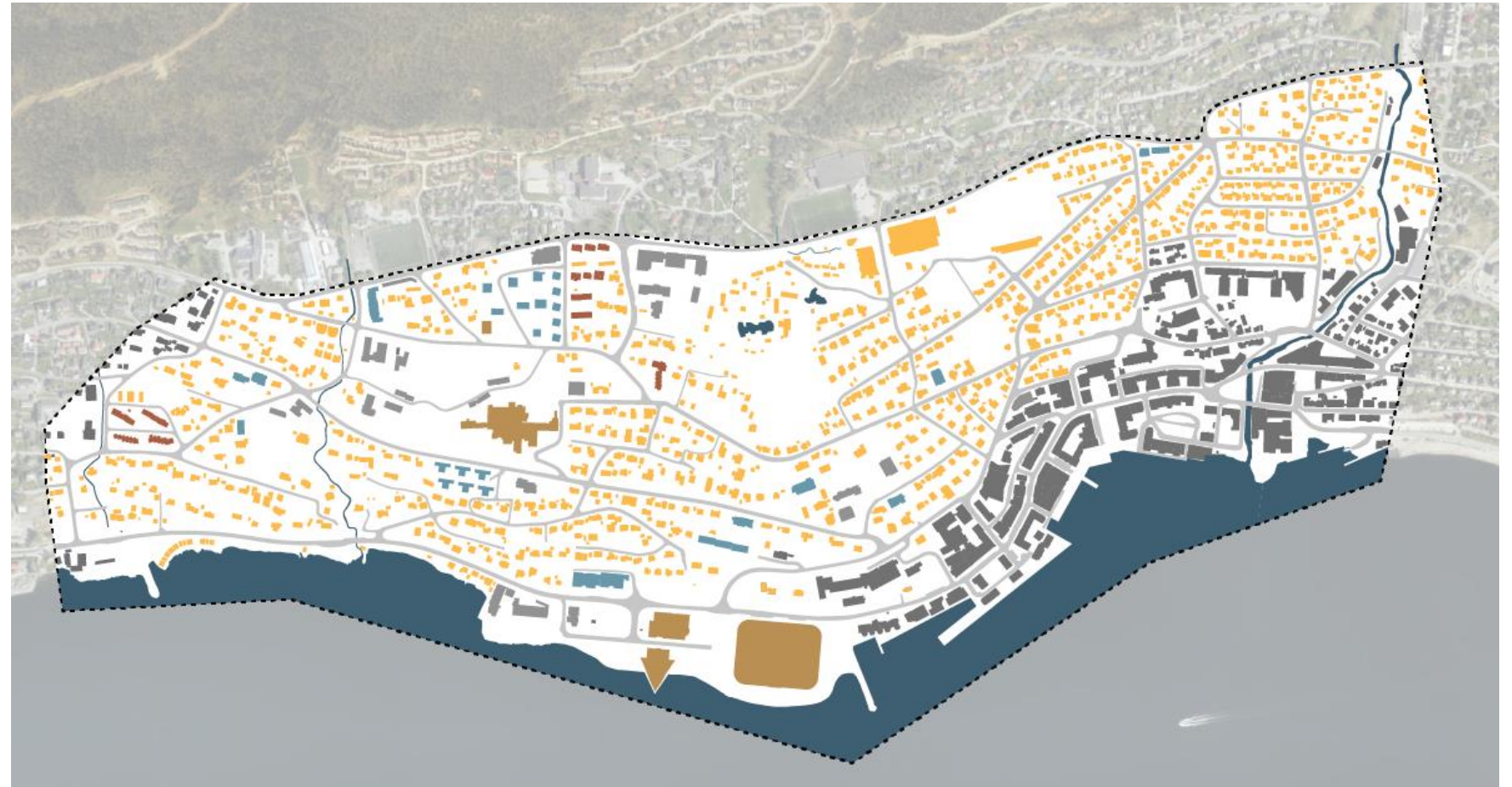


# Kartlegging

## Bebyggelsesmønster/-typologi

Området har en stor andel punkthus, ispedd med noen rekkehus og lavblokker. Boligområdene rett nord for sentrumskjernen følger et mer tydelig og systematisk mønster enn boligområdene i vest, hvor bebyggelsesmønsteret varierer mer. Sentrumskjernen/ Gjenreisningsbyen skiller seg markant ut med tettere bebyggelse i større volum.

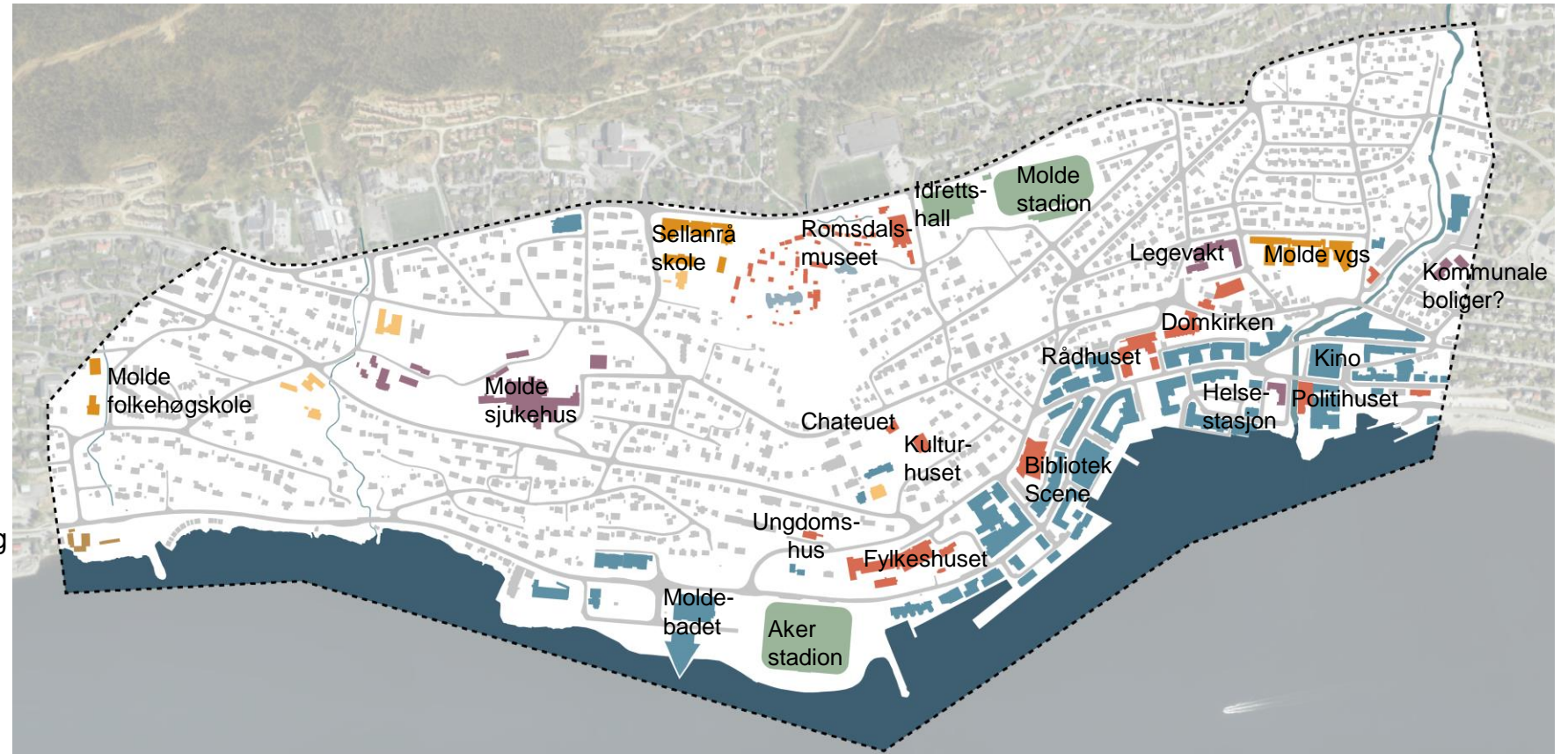
-  Punkthus i 1-2 etg
-  Rekkehus i 2-3 etg
-  Flermannsbolig/lavblokk 2-4 etg
-  Større volum maks 4 etg
-  Større volum over 4 etg



# Kartlegging

## Arealbruk/Tjenesteyting

Det er stor hovedvekt av kontor i sentrumskjernen/ Gjenreisningsbyen og ved sjøfronten. Barnehager og skoler ligger forholdsvis spredt med Molde folkehøyskole lengst vest og Molde vgs i øst.



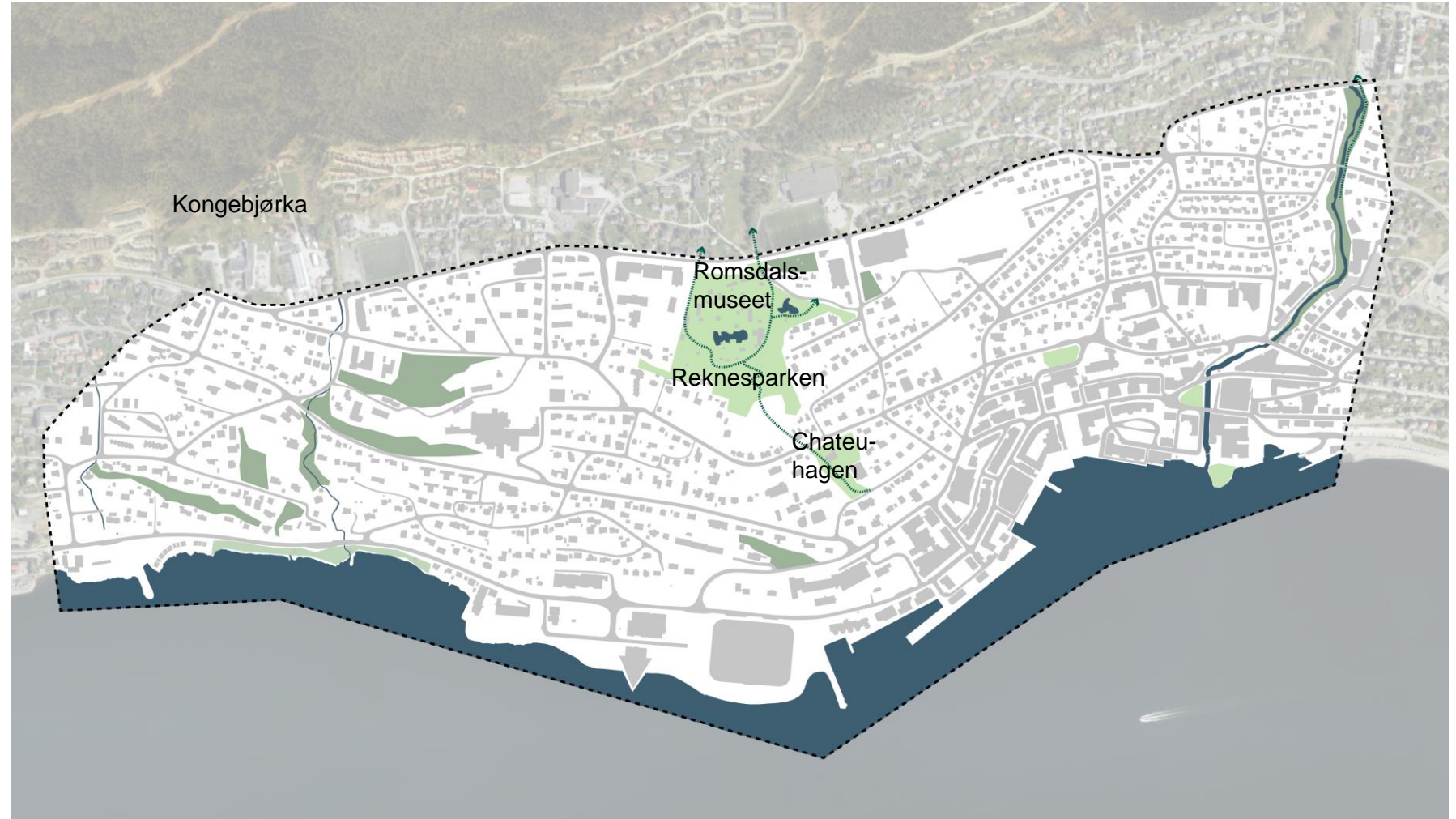
# Kartlegging

## Grønnstruktur

Det er få store, sammenhengende grønnstrukturer innenfor området.

Reknesparken er et viktig rekreativt område som knytter sammen Chateau-hagen med Romsdalsmuseet og skogsområdene i nord.

-  Park
-  Skog
-  Annen grønnstruktur
-  Tursti

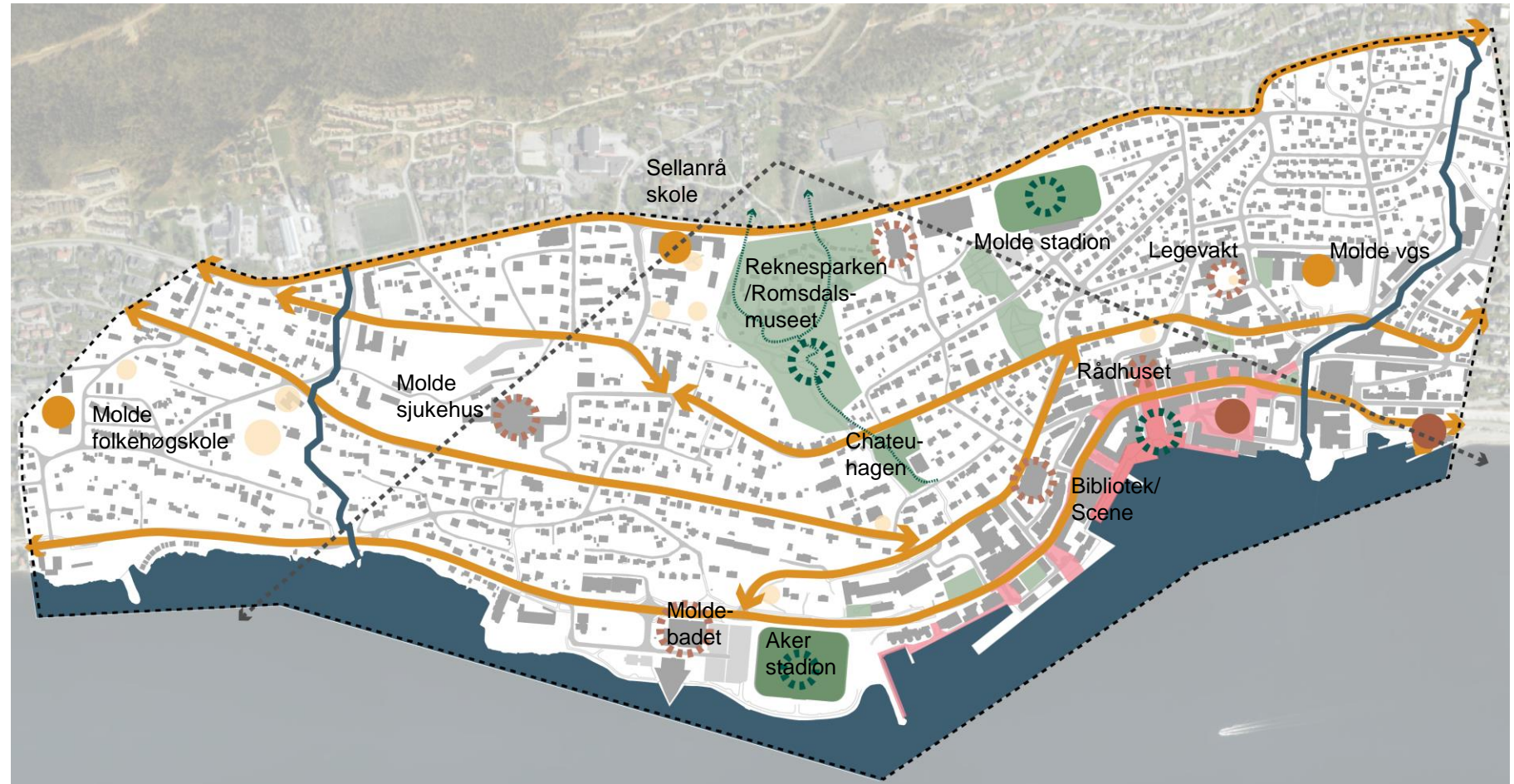


# Analyse

## Samlet analysekart

Samlet analyse viser blant annet at hovedtyngden av møteplasser ligger i sentrumskjernen, og at hovedtyngden av forbindelser ligger i østvest-retning, der disse i stor grad er kjøreveier. Områdets karakteristiske topografi og langstrakte form gjør at mange viktige målpunkt ligger i stor avstand fra hverandre. Utsikten har vært og er en viktig kvalitet for Molde.

-  Kjørevei/gjennomføringsvei
-  Viktig målpunkt, tjenesteyting
-  Skoler
-  Kollektivknutepunkt
-  Elv/bekk
-  Torg/møteplass
-  Byrom
-  Stadion/idrettsplass
-  Park
-  Lekeplass
-  Sjøfront/havn
-  Utsikt mot sjø og fjell



# Analyse

## Utfordringer knyttet til fortetting i Molde

I småhusområdene er det lite samsvar med omkringliggende bebyggelsesstruktur, nye byggeprosjekter «sprenger» ofte skalaen i høyde og fotavtrykk og eksisterende grønnstruktur blir fjernet.

Prosjektene og fortettingen gir lite tilbake til omgivelsene i form av møtesteder, felles grøntområder, leke- og oppholdsplasser. Økt trafikk på veier uten fortau er en konsekvens.

Fortetting bør enten finne sted som *infill* hvor tilpasning til omgivelsene karakter og tomteutnyttelse er premiss, eller det må i områder som ønskes utviklet med større tetthet, stilles tydeligere krav til kvaliteter i prosjektenes forhold til utearealer, arkitektur og bokvalitet. Kvalitetene i småhusbebyggelsen er en viktig del av Moldes identitet, de representerer en biologisk ressurs og vil, med regelverk som fremmer lavere utnyttelse, være utgangspunkt for gjenbruk og addisjoner framfor sanering.



# Analyse

## Utfordringer knyttet til fortetting i Molde

I sentrums randsoner er det områder som Olsmedbakken som fremstår som mulige utviklingsområder. Utflytende gaterom, parkering på terreng, og lave høyder på eksisterende næringsbebyggelse gir åpenbart potensial for addisjoner og infill.

Dette representerer en typisk sone som kunne bidratt til å konsolidere sentrum og skape bedre og mer attraktiv forbindelse mellom sentrum og de østre bydelene. Dagens situasjon gir en annen, og mer negativ situasjon enn i vest. Sentrum ender her i et bygningsmiljø dominert av lav bygningskvalitet og restarealer, mens det på vestsiden er en glidende overgang til villaer og frodige hager



# Analyse

## Utfordringer knyttet til fortetting i Molde

Flere relativt nye boligprosjekter i Molde er bygget med tette fasader i første etasje. Dette skaper lite attraktive gangforbindelser i byen for gående.

Parkering og asfalterte flater utenfor boligområdene er noe som gjentas i utbyggingsprosjektene. Både eldre og nyere boligprosjekter legger opp til parkering utenfor boligene og ingen felles uteareal på bakkeplan.



Strandgata 2-6, foto Alv Skogstad Aamo





# SWOT-analyse

## Styrker

- Topografien og Moldes «skålform» gir flott utsikt mot fjorden og Sunnmørsalpene.
- Gjenreisningsbyen er en levende bykjerne med mange gode kvaliteter og spesielt rådhusplassen som er byens «hjerte»
- De sentrumsnære boligområdene har mange eldre boliger av bevaringsverdig karakter og med tilhørende hager (derav navnet «Rosenes by»)
- Sjøfronten og nærhet til fjorden.
- Elve- og bekkeløp som slynger seg gjennom Molde i nord-sørretning
- Reknesparken – viktig rekreativt område

## Svakheter

- Mangel på nord-sørforbindelser på grunn av bratt terreng
- Mye biltrafikk og trafikkstøy i sentrum
- Parkering tar byrom i sentrum.
- Generell mangel på snarveier i de sentrumsnære småhusområdene.
- Mangel på møteplasser og lekeområder i småhusområdene
- Stedskarakter forvitrer og erstattes av generiske lamellblokker og firemannsboliger
- Utflytende parkeringsarealer og mye trafikk ved fjorden.
- Elve- og bekkeløp er delvis igjengrodd og nedbygd.
- Fortetting basert på prinsipper der lite vegetasjon og landskapskvaliteter bevares, svakt vern av større trær

## Muligheter

- Ta vare på eksisterende siktlinjer og gløtt mellom bebyggelse. Styrke dagens nord-sørforbindelser og etablere nye.
- Redusere parkeringsareal i sentrumskjernen. Iverksette grep for å redusere trafikk inn i og gjennom sentrumskjernen
- Tydeliggjøre grenser for hvilke områder som skal bevares og hva som skal fortettes
- Molde sykehus skal legges ned/flyttes. Dette området har stort potensiale til å romme mange nye boliger
- Utarbeide tydelig restriktiv strategi for fortetting i eksisterende småhusområder, med f.eks. «infill» mellom eksisterende boliger
- Etablere nye rekreasjonsområder og boliger ved fjorden, spesielt i området ved «Seilet» som har store utflytende områder
- Styrke blå-grønne forbindelser ved å åpne og gi plass for elve- og bekkeløp med tilhørende vegetasjon
- Ta vare på og videreutvikle eksisterende grønnstruktur.

## Trusler

- Fortetting som resulterer i tap av utsikt fra gater og viktige rekreasjonsområder. Nye fortettingsprosjekter med dårlig terrengtilpasning og lav kvalitet på utearealer og til dels manglende uteareal
- Nye fortettingsprosjekter med lukkede og introverte fasader mot viktige gateløp og steder med potensiale for gode byrom
- Dårlige styringsverktøy for kommunen og uklarheter i hva som er strøkets karakter i sentrumsnære boligstrøk
- Uklar overordnet strategi for fortetting. Ved å tillate etablering av 4-mannsboliger og ved å tillate høy utnyttelse (opp mot 35 %) i de sentrumsnære boligområdene, kan dette føre til at delområder tett på byen med stort potensiale for transformasjon blir nedprioritert av utbyggere
- Totalt nedbygging av bekkeløp
- Nedbygging av verdifull grønnstruktur og mulige snarveger /tverrforbindelser– økt trafikkbelastning på veg/gatenettet

# Oppsummering og anbefaling

Oppsummering utfordringer og strategier for videre utvikling

**Grønnstruktur:** Fortetting basert på prinsipper hvor lite vegetasjon og landskapskvaliteter bevares, svakt vern av større trær.

**Historie:** Liten eller ingen sikring av bebyggelse med kulturmiljøbetydning gjennom sammenheng med omgivelser, alder eller arkitektonisk kvalitet.

**Identitet:** Stedskarakter forvitrer og erstattes av generiske lamellblokker og firemannsboliger.

**Felles utearealer:** Få kvaliteter i uterom som etableres for ny bebyggelse og ingen sikring av nye fellesrom for større områder.

**Hovedtyngden av vekst og nye boliger bør konsentreres til områder med lavt utnyttede arealer og muligheter for transformasjon (sykehusområdet, langs fjorden). Dette kan lette trykket på Moldes småhusområder, og gjøre det lettere å bevare eksisterende kvaliteter i disse områdene. Områder i og tett på sentrumskjernen som er egnet for transformasjon/høyere tetthet bør også ha høy prioritet.**

## **Restriktive (hvite) soner:**

- Lav utnyttelse av tomten (ned mot 16-20 %)
- Ikke tillate lamellblokker/ firemannsboliger
- Krav til maksimum antall hus i rekke og minimumskrav til uteareal.
- Krav til bevaring av eksisterende trær
- Fortetting med «infill» mellom bebyggelse kan være en riktig strategi for å beholde forhager og for god stedstilpasning

## **Transformasjonsområder:**

- Krav til fellesfunksjoner for boliger(nabolagskafé, co-working, friområder)
- Krav til felles utearealer
- Kvalitetskrav til landskapstilpasning, overvannshåndtering og biologisk mangfold
- Ved transformasjonsområder tett på sentrumskjernen bør det sikres god funksjonsblanding og utadrettet virksomhet med åpne fasader mot viktige gateløp.

# Oppsummering og anbefaling

## Anbefalingskart videre utvikling

Dette blir et viktig pilotprosjekt-område der mindre fortetting kan forekomme. Her vil det være krav til bebyggelsens forhold til gata (infill). Området vil bestå av fellesfunksjoner og møteplasser.

Generelt for de hvite områdene bør det være en lav utnyttelse, med strengere og mer restriktiv utbygging. Her bør det ikke bygges lamellblokker eller firemannsboliger.

Dette er et transformasjonsområde med stort potensiale. Det kan etableres boligbebyggelse i form av rekkehus og leiligheter i noe høyere skala på samme nivå som sykehuset ligger i dag. Det er også potensiale for å fortette med lavere rekkehus og leilighetsblokker på nivået over sykehustomten for ikke å komme i konflikt med de eksisterende boligene og deres utsikt.

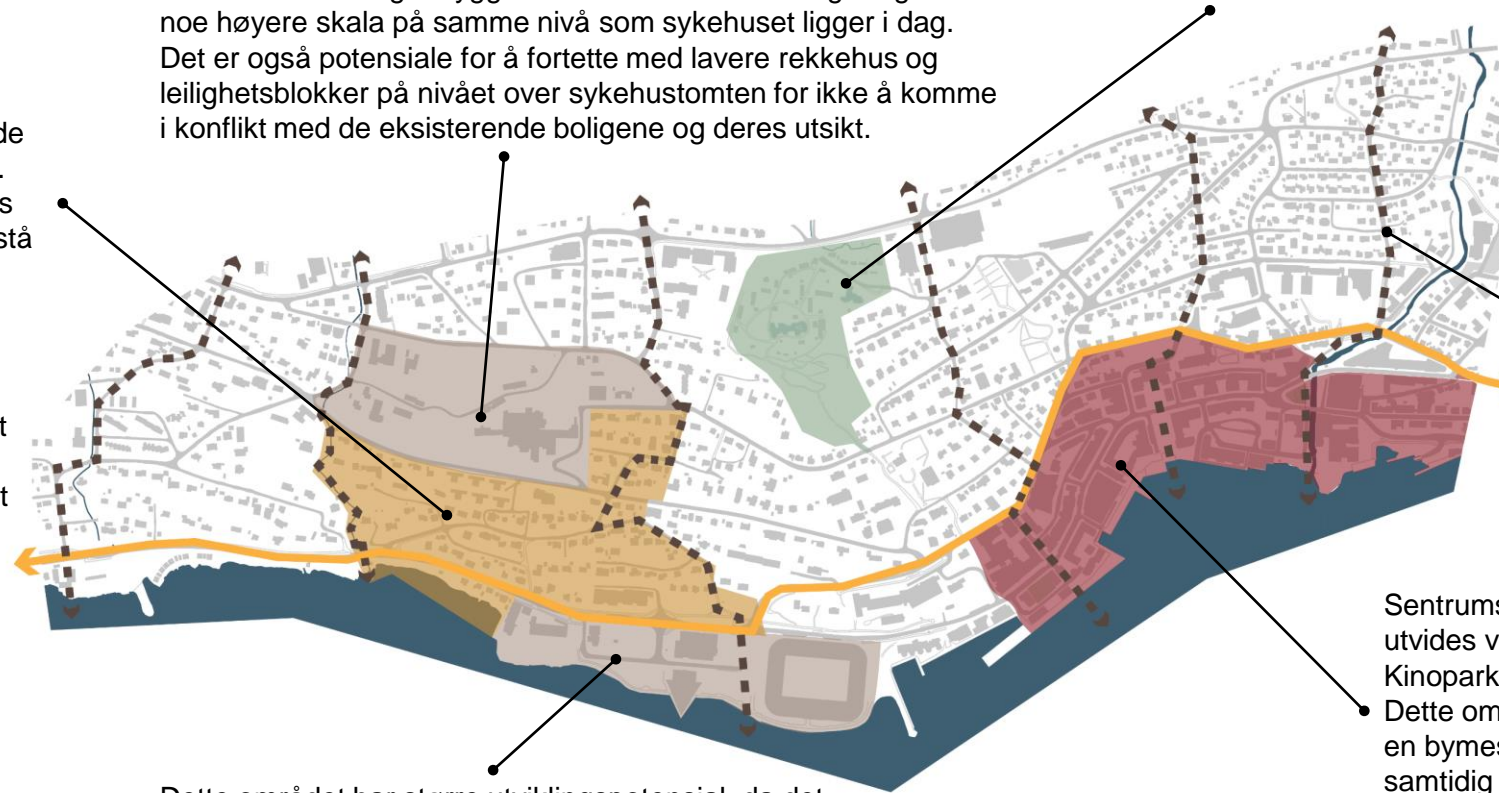
Et av flere viktige grøntområder i Molde det er viktig å ivareta. Dette grøntområdet kan kobles enda bedre sammen med sentrumskjernen, fjorden og utviklingsområdene.

For Molde og dets byform med utsikt ned til sjøen, er det viktig å ivareta og opprette gode tverrforbindelser som kobler grøntområdene ovenfor den konsentrerte byen med fjorden.

Sentrumskjernen kan med fordel utvides videre mot øst, mot Kinoparken/Olsmedbakken området. Dette området har stort potensiale for en bymessig transformasjon og er samtidig en viktig kobling videre østover mot kjøpesenteret.

Dette området har større utviklingspotensial, da det består av store asfalterte flater i dag. Det kan etableres en sammenhengende havnepromenade som kobler dette området med sentrumskjernen, og kan skape et godt rekreasjonsområde/friområde for beboerne i Molde langs fjorden. Det største utviklingspotensialet er her og på Sykehustomta.

Generelt bør de sentrumsnære områdene kobles bedre til sentrum gjennom opprustning av gang- og sykkelforbindelser.



- Sentrumskjerne
- Pilotprosjekt
- Transformasjonsområde
- Eksisterende rekreasjonsområde
- Viktig kjøreforbindelse
- Tverrforbindelser

## 4.2 Stedsanalyse – Skei



# Innholdsfortegnelse Stedsanalyse Skei

<u>Lokalisering og bakgrunn</u>	side 110
<u>Analyseområdet –avgrensning</u>	side 111
<u>Planstatus og arealbruk – Kommuneplanens arealdel for Surnadal 2017-2029</u>	side 112
<u>Kartlegging– Bilder fra befarings</u>	side 113
<u>Kartlegging– Historisk utvikling</u>	side 114
<u>Kartlegging– Primære elementer</u>	side 115
<u>Kartlegging– Kulturminner</u>	side 116
<u>Kartlegging– Topografi og landskap</u>	side 117
<u>Kartlegging– Miljøforhold/Lokalklima</u>	side 118
<u>Kartlegging– Biltrafikk –mengder og støy</u>	side 119
<u>Kartlegging– Viktige forbindelser og målpunkt</u>	side 120
<u>Kartlegging– Byrom og møteplasser</u>	side 121
<u>Kartlegging– Bebyggelsesmønster/- typologi</u>	side 122
<u>Kartlegging– Parkering/asfalterte flater</u>	side 123
<u>Kartlegging– Arealbruk/tjenesteyting</u>	side 124
<u>Kartlegging– Grønnstruktur</u>	side 125
<u>Analyse– Samlet analysekart</u>	side 126
<u>Analyse– utfordringer knyttet til fortetting i Skei</u>	side 127
<u>Analyse– SWOT-analyse</u>	side 128
<u>Oppsummering og anbefaling</u>	side 129
<u>Anbefalingskart for videre utvikling av Skei</u>	side 130

## Lokalisering og bakgrunn

Skei er det administrative senteret i Surnadal kommune, som ligger i Møre og Romsdal. Skei avgrenses av Surnaelva, som fører ut i Surnadalsfjorden.

Fra Skei tar det litt over 2 timer og 17 minutter å kjøre til Molde og omtrent 2 timer til Trondheim.

Bakgrunnen for analysen er å gi Surnadal kommune et godt underlagsmateriale og et verktøy som kan brukes til å utvikle Skei som tettsted.

Oppsummeringer og anbefalinger i analysen skal benyttes videre som grunnlag i mulighetsstudien og som grunnlag for utvikling av en metode for hvordan fortette med kvalitet i Møre og Romsdal.



# Analyseområdet

Bakgrunn for valg av analyseområde er behov for å se på selve sentrumskjernen av Skei og nærliggende områder, slik at man får kartlagt utfordringer, kvaliteter og muligheter for at Skei sentrum kan utvikles til et attraktivt møtested og godt sted å bo.



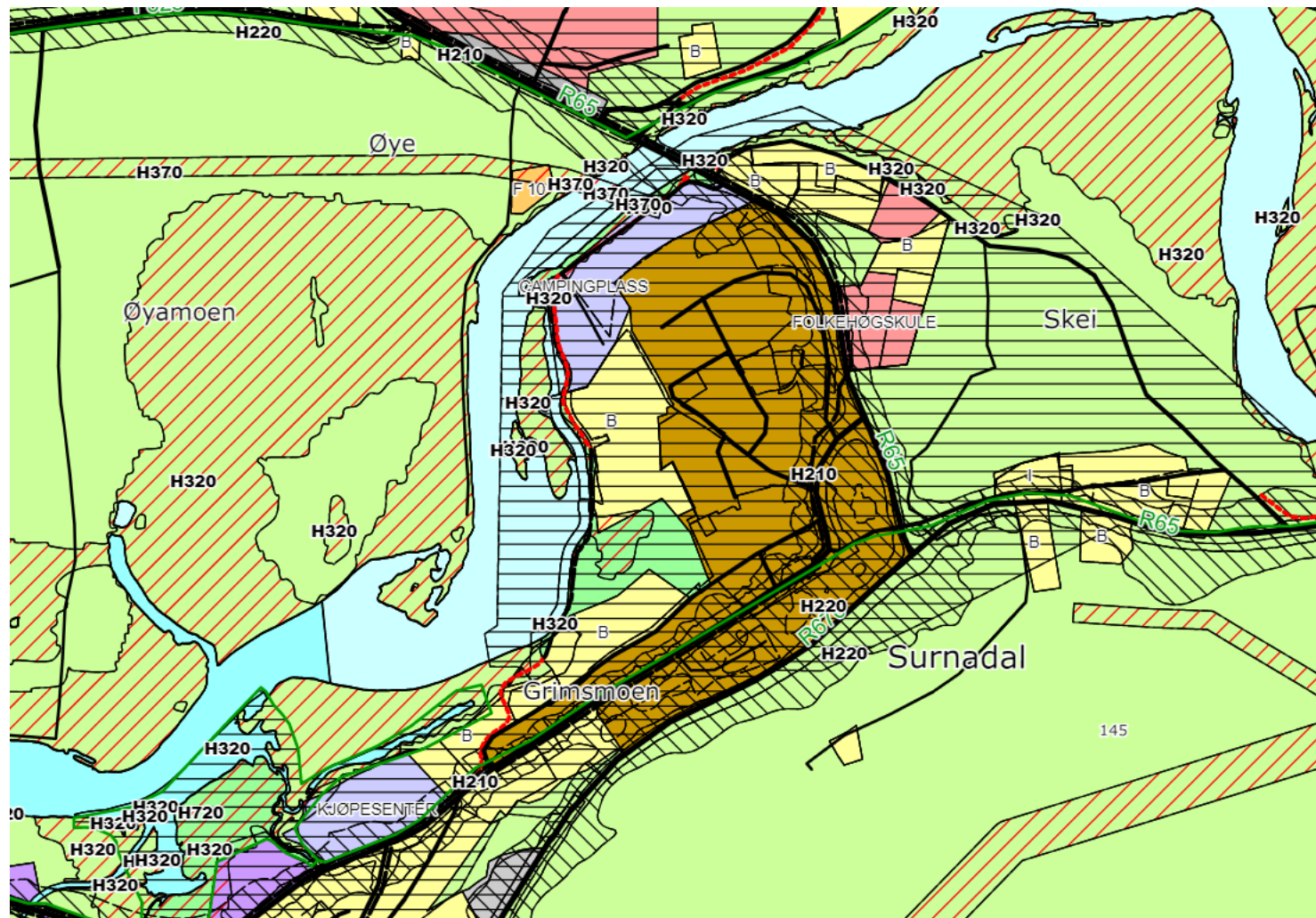
# Planstatus og arealbruk

## Kommuneplanens arealdel for Surnadal 2017-2029

I kommuneplanen er området i hovedsak avsatt til sentrumsformål, forretninger, boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde.

Innenfor avgrensingen er det 15 reguleringsplaner.

I kommuneplanen er området Skei unntatt rettsvirkning – det er gjeldende reguleringsplaner som gjelder.





# Kartlegging

Oversiktskartet viser utvalgte bilder fra beifaringen i Skei, 03.03.2022 og sommerbilde av lekeområdet. (GPA og kommunen) Bildene viser kvaliteter i form av lekeplassen ved elva og blant annet kulturminnet Oppigard, men også utfordringer i form av dårlig løste utearealer med dominerende trafikk og parkering.



Småhusbebyggelse ved Surnaelva



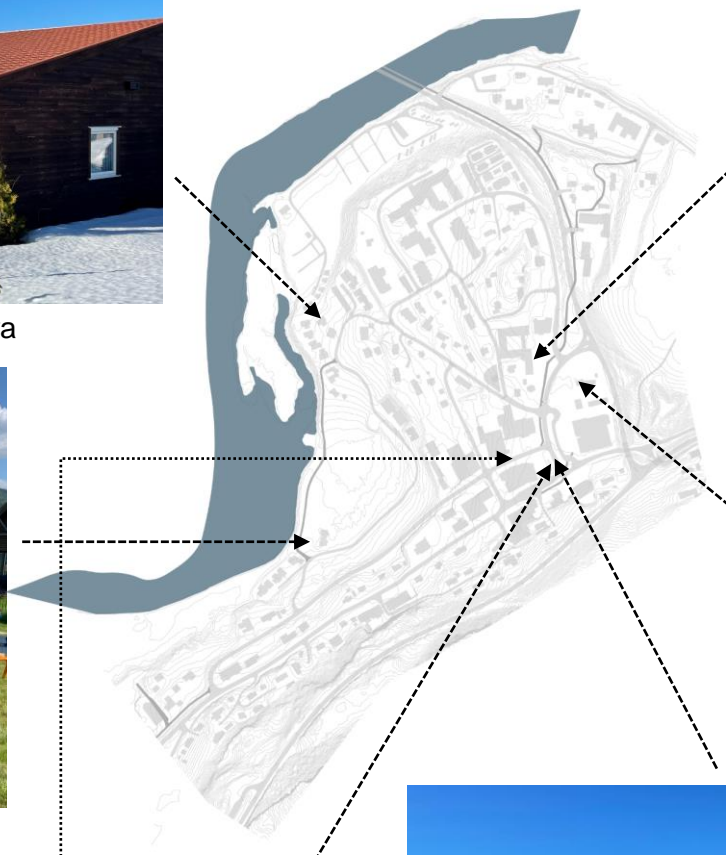
Lekeområde ved Surnaelva



Parkeringsplassen utenfor inngangen til Kiwi



Området utenfor Kulturhuset



## Stedsanalyse Skei



Parkeringsplassen ved kommunehuset



Oppigard



Fra området utenfor Kulturhuset, ved amfiet. Ser over på Vinmonopolet og Coop Extra

# Kartlegging

## Historisk utvikling

Brannen på Surnadalsøra i 1938 var utløseren for at sentrum i Surnadal ble flyttet gradvis til Skei. Likevel var hovedårsaken til at sentrum ble flyttet at handelen gikk over fra sjøtransport til vei.

Tidlig på 1970-tallet var det nye aldershjemmet i Skei klart, og institusjonen på Åsen ble lagt ned. Kommunesenteret flytta seg gradvis fra Surnadalsøra til Skei, da det var liten mulighet for utvidelse og vekst i den smale Øragata.

På 1980-tallet tok Skei plassen som kommunesentrum.



Flyfoto av Skei fra 1963



Flyfoto av Skei fra 2018

# Kartlegging

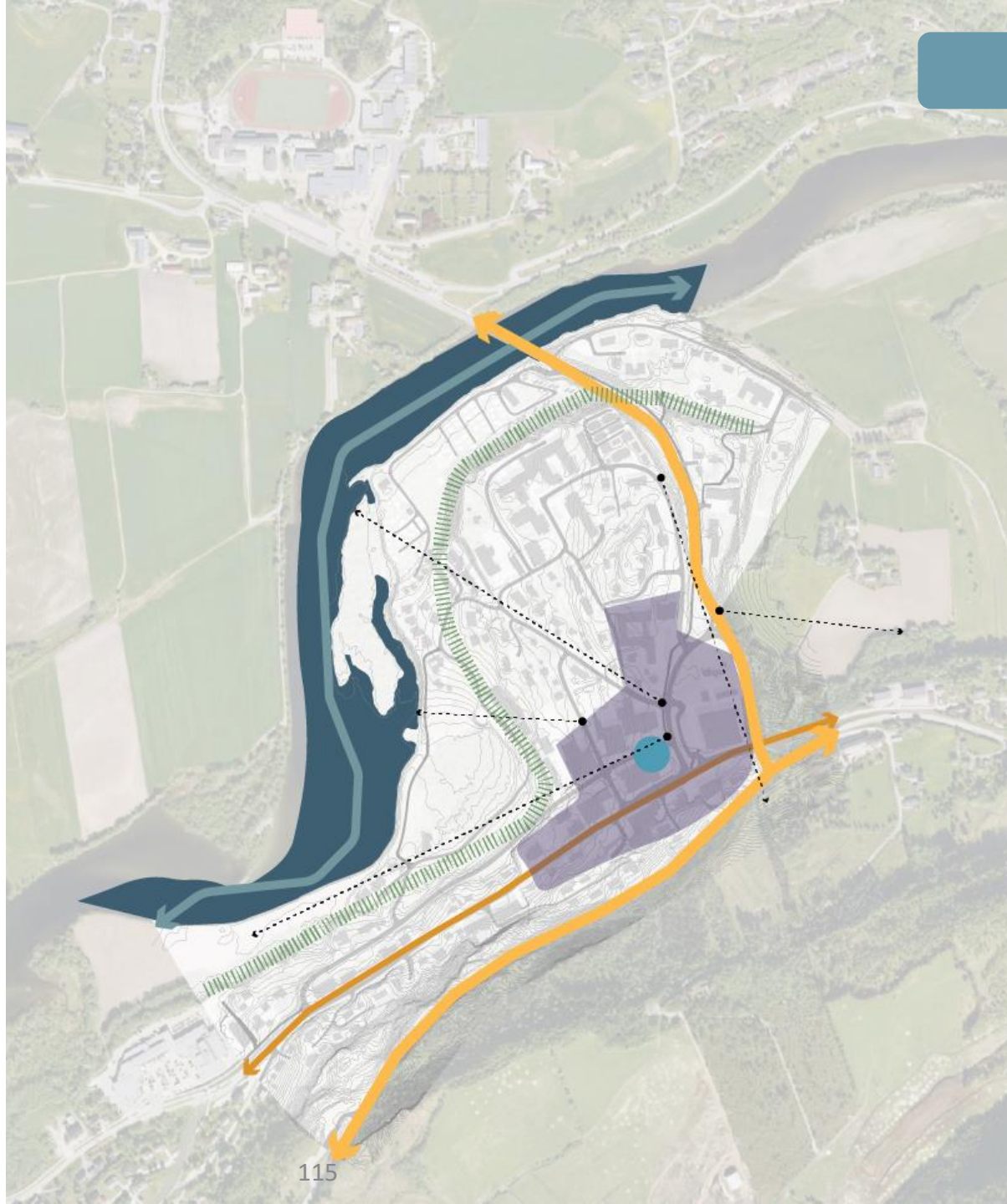
## Primære elementer

Hovedvei og gjennomkjøringsvei ligger parallelt. Hovedveien ligger langs koten i terrenget som skråner mot fjellryggen i sør.

Surnaelven deler Surnadal kommune i to med Øye på nordsiden av elven og Skei på sørsiden.

Brattere skråninger deler Skei inn i ulike områder, der sentrumskjernen ligger noe høyere enn Surnaelva.

-  Hovedvei
-  Gjennomkjøringsvei
-  Elv
-  Bussholdeplass
-  Sentrumskjerne
-  Platå
-  Siktlinje






# Kartlegging

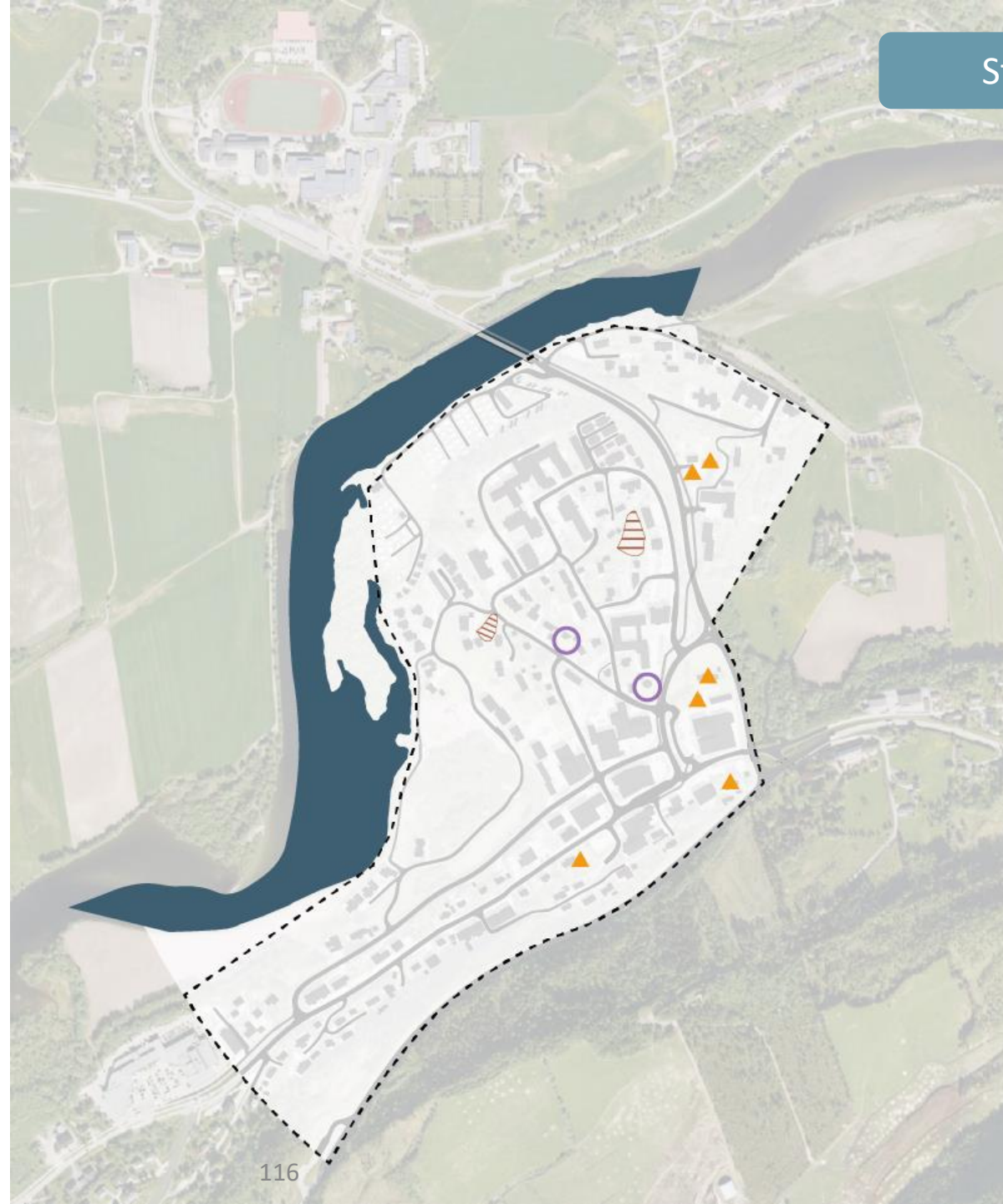
## Kulturminner

Surnadal kommunes kulturmiljøplan forteller om Skei kirke som skal være fra rundt år 1100 (Mellomalderen), og stod mest sannsynlig litt øst for det nåværende kommunesenteret på Skei.

Blant de SEFRAK-registrerte bygningene har vi blant annet «Oppigard», våningshus fra før 1900-tallet (se bildet nedenfor).



-  Uavklart status, 2. vk
-  Uavklart status
-  SEFRAK-registrert





# Kartlegging

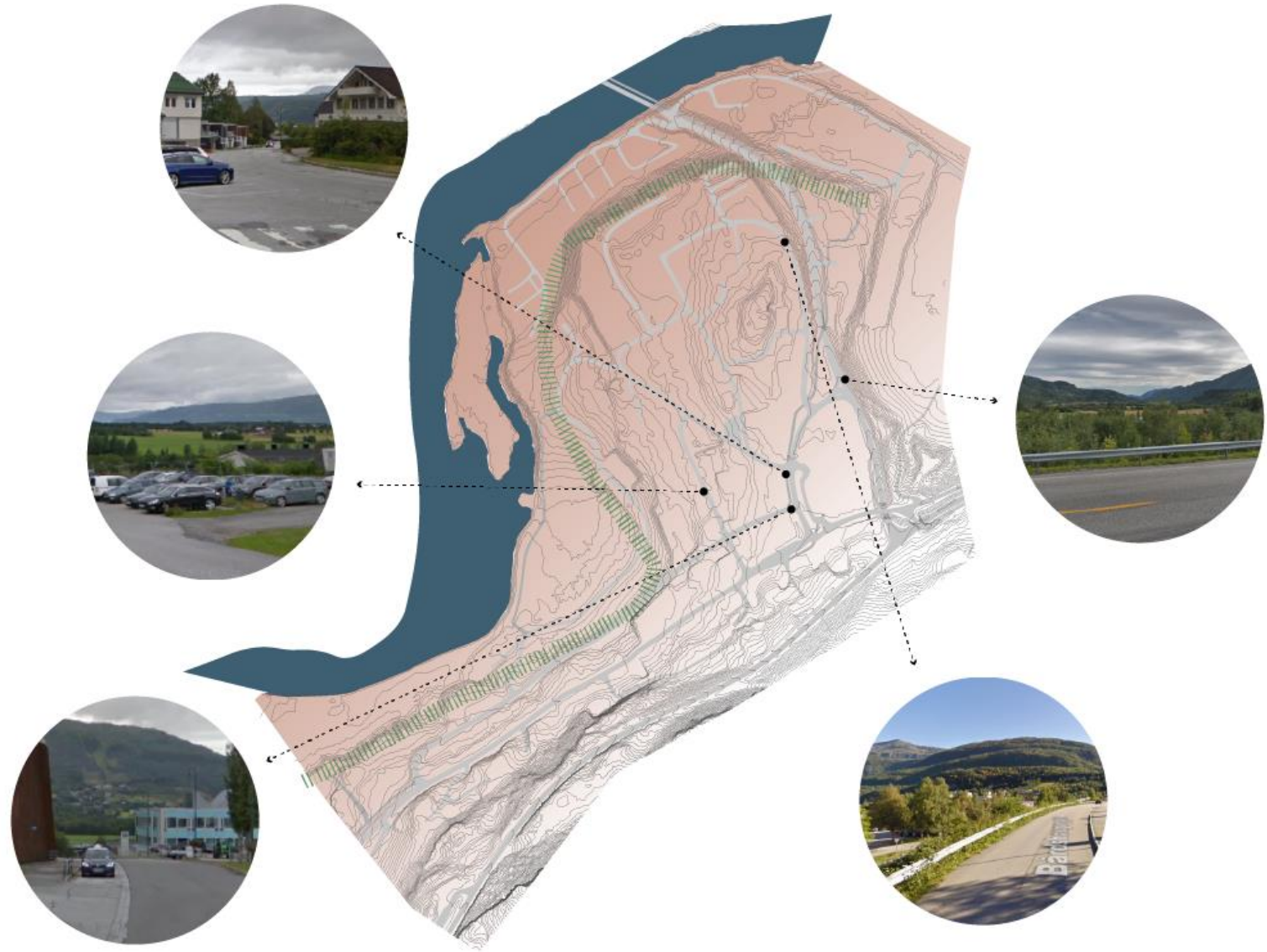
## Topografi og landskap

Ut fra det topografiske kartet, ser man hvordan Skei skråner nedover mot Surnaelva.

De viktigste siktlinjene er vist i illustrasjonen, og disse er det viktig å ta vare på i videre utvikling av Skei.

Siktlinjene er fremstilt fra en fotgjenger sitt perspektiv.

-  Elv
-  Platå
-  Skrånende terreng
-  Siktlinje



# Kartlegging

## Miljøforhold/lokalklima

Ut fra målestasjonen for vindretning i Surnadal, plassert i Nordmarka, kommer vinden i hovedsak fra vest-sørvest. I vinterhalvåret kommer det kald vind fra øst.

Solforholdene gir lite sol på vinterstid, mens de på sommerstid er veldig gode i Skei.

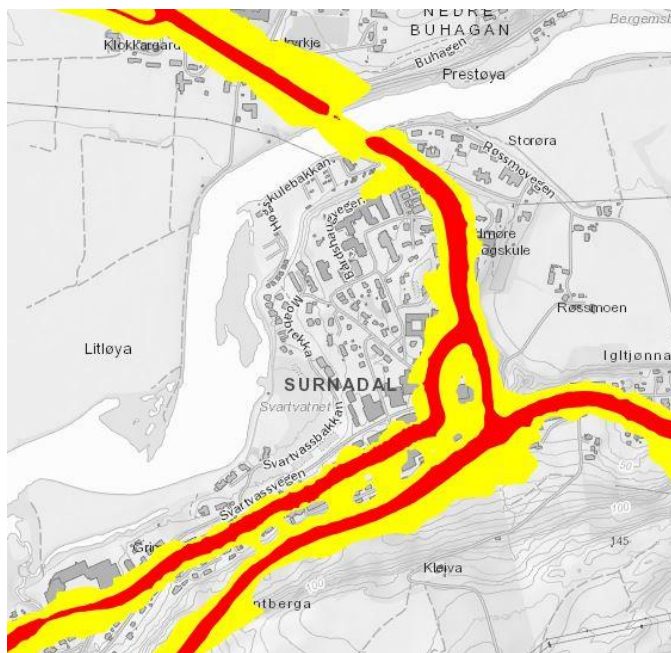


# Kartlegging

## Biltrafikk – mengder og støy

Trafikkstøy er det mest av langs de tre største veiene. Der er støynivået på veien Lden 65 dB og høyere, og i arealene rundt er støynivået Lden 55-65 dB.

ÅDT på veiene er registrert fra 2021.



# Kartlegging

## Viktige forbindelser og målpunkt

De viktigste målpunktene innenfor analyseområdet er Surnadal sjukeheim, Surnadal kommune og Surnadal Kulturhus.







Det er kun et område i Skei som kan defineres som grønnstruktur for rekreasjon, og det er Svartvassområdet ved elva.

Bussholdeplassen ved kulturhuset brukes hyppig.

Kjøreveiene som er mest trafikkert er Rv 65 og Fv 670 (markert i gult). Rv 65 skiller østre del av Skei fra sentrumskjernen og framstår som en barriere.

Det er få forbindelser som er reservert kun for gående, de fleste er kjørbare.

Det er viktig å koble de eksisterende gang-/sykkelveiene sammen, slik at det blir tryggere for gående og syklende å ferdes i Skei.

-  Kjørevei/gjennomfartsvei
-  Gang-/sykkelvei evt fortau
-  Viktig skolevei
-  Viktig målpunkt, tjenesteyting
-  Viktig målpunkt, grønnstruktur
-  Kollektivknutepunkt





# Kartlegging

## Byrom og møteplasser

Sentrumskjernen består av større næringsbygg og parkeringsplasser. Det er en offentlig bilfri møteplass utenfor Surnadal kulturhus. Det er også en møteplass ved Surnadal kommunehus som er mer privatisert, men grønnere.

Det er flere grønne flater på Skei, men det er i hovedsak kun ett offentlig område/ en park.

Lekeplassene som befinner seg innenfor analyseområdet er viktige møteplasser for barn og unge.

Generelt er det få møteplasser i Skei.

-  Torg/møteplass
-  Friområde/lek
-  Lekeplass
-  Skog/friområde








# Kartlegging

## Bebyggelsesmønster/-typologi

Det er flere større volumer i Skei som tar mye areal. I sammenheng med disse byggene er det også store asfalterte flater/parkeringsplasser (se neste kart).

Resterende typologi er sammensatt av eneboliger og større boligformer slik som rekkehus/tomannsbolig.

-  Eneboliger
-  Bolig på 2-4 etasjer
-  Andre boligformer
-  To – eller tremannsbolig
-  Større volum, garasjer og camping



# Kartlegging

## Parkering/asfalterte flater

Med utgangspunkt i flyfoto fra Norgeskart, er alle de registrerte asfalterte flatene i Skei benyttet som parkeringsplasser for bil eller oppbevaring av industrielle materialer. For å redusere parkeringsplasser for bilen, er det foreslått et parkeringshus sør for Coop Extra i ny sentrumsplan.

 Parkering/asfalterte flater



# Kartlegging

## Arealbruk/Tjenesteyting

Tjenesteyting i Skei skiller av Surnaelva. Ved Surnadal Kulturhus ligger hovedvekten av næring samlet. Ved elven ligger Camping/utleie som er en viktig turistdestinasjon om sommeren.

- Barnehage/skole
- Kultur/kirke/offentlig tjenesteyting
- Sykehus, omsorgsboliger, helse
- Tjenesteyting, kontor
- Næring
- Camping/utleie






# Kartlegging

## Grønnstruktur

Innenfor analyseområdet er det i hovedsak skog/rekreasjon. Det største rekreasjonsområdet, Svartvassområdet, ligger ved elva.

Det er også en viktig naturtype, flommarksskog, langs Surnaelva.

-  Tursti
-  Viktig naturtype
-  Friområde/lek
-  Skog/rekreasjon
-  Jordbruk



# Analyse

## Samlet analyse

I den samlede analysen ser man at det er parkeringsplasser og asfalterte flater som dominerer Skei og det avgrensede analyseområdet.

Det er i hovedsak kun et større rekreasjonsområde nede ved Surnaelva, med en tursti som gjør at man kommer tettere på elva.

Skei har flere siktlinjer mot flott utsikt som det er viktig å ta vare på.

Det er få større møteplasser i Skei sentrum.

Ved Surnadal kulturhus, som er ett av flere viktige bygg, er det mer aktivitet. Plassen foran kulturhuset er muligens den viktigste møteplassen. Denne møteplassen er i hovedsak en asfaltert flate med et lite amfi. Her er det potensiale for å få til en god møteplass. Den eneste bussholdeplassen innenfor analyseområdet er plassert ved siden av kulturhuset.

Rv 65 skiller Nordmøre folkehøgskole fra resten av Skei sentrum.



- Skog/rekreasjonsområde
- Parkeringsplasser/asfalterte flater
- Møteplasser
- Lekeplass
- Bussholdeplass
- Oppigard – SEFRAK-bygg
- Viktige bygg
- Tursti
- Siktlinje
- Viktige kjøreveier/gjennomfartsvei

# Analyse

## Utfordringer; fortetting i Skei

Gjennom analyser og befaring, er det tydelig at Skei har utfordringer i sentrum med mye overflateparkering. Det er bilen som dominerer i området, noe man også kan se i forbindelse med boligblokkene/-bebyggelsen. Fasadene i første etasje består av garasjeporter og garasjer for beboerne.

Parkeringen løses på en slik måte at det ikke tilrettelegges for uteoppholdsarealer/grøntområder på bakkeplan som beboere og innbyggere i Skei kan benytte seg av. Dette ser man også utenfor Kulturhuset, som kun består av en stor, åpen og asfaltert flate.

I noen tilfeller har man tilrettelagt for en aktiv fasade, men her har også bilen førsteprioritet med parkeringsplasser i front av fasaden.

Skalaen på det som bygges av boligprosjekter er gjerne ikke forenlig med stedets karakter, det betyr at det bygges mye lavblokker som ikke tar opp i seg den småhuskalaen som man ser flere steder i Skei/Surnadal, og som heller ikke tar hensyn til landskap, vegetasjon eller utsikt.



# SWOT-analyse

## Styrker

- Fin vandring langs elva – friluftsområde
- Lekeplass ved elva
- Mye ledig tomteareal, spesielt kommunale tomter
- Korte avstander i sentrum og flere viktige funksjoner i sentrum, slik som kulturhus, kommunehus, sjukeheim.
- Sjukeheimen har fine utearealer og kvaliteter
- Mange arbeidsplasser i Skei
- Topografien/sikt
- Gode solforhold
- Bilfri plass i tilknytning til kulturhuset
- God boligbyggeinteresse

## Svakheter

- Manglende tverrforbindelser ned til elva
- Flekkvis og lite overordnet plan for utbygging
- Lite areal for fotgjengere
- Få møteplasser i sentrum
- Manglende grønnstruktur i sentrumskjernen
- Mangel på utadrettede funksjoner
- Parkeringsplasser dominerer
- Mye biltrafikk i sentrum, uryddig trafikkmønster og utflytende områder i sentrum, brede kryss og mye asfalt
- Mange uklare skiller mellom kjøreareal og fotgjengerareal
- For lite blanding av aldersgrupper i sentrum
- Mange leiligheter uten felles uteoppholdsareal
- Langt mellom skoleområdet, boligbebyggelse og arbeid
- Oppigard er noe isolert, og er omringet av trafikkerte veier
- Plassen utenfor Kulturhuset er ikke opparbeidet som møteplass, og har ingen tilsluttende fasader som rammer inn plassen

## Muligheter

- Skape flere møteplasser ved elva som kan benyttes av befolkningen og besøkende
- Grønn akse fra sentrum til elva
- «Oppigard» tas vare på og styrkes som miljø
- Mye areal i sentrum der det er muligheter for utvikling av bebyggelsesstrukturen.
- Sterkere identitet som tiltrekker seg turister
- Erstatte asfalt/grus og restarealer med grønne lunges, torg og lekeplasser
- Etablere ny bebyggelsesstruktur i sentrum som i større grad er romskapende
- Eksisterende gatenett i sentrum har potensiale til å utvikles som bygater
- Flere boliger/større funksjonsblanding i sentrumskjernen, slik at behovet for bil reduseres
- Blande ulike boligtypologier og tjenester som kan møte ulike behov
- Plassen utenfor Kulturhuset er sentral og har potensiale til å utvikles til en attraktiv møteplass

## Trusler

- Økt trafikk i sentrum kan medføre større barrierer og gjøre elva mer utilgjengelig
- Manglende gjennomføring av planer (blir «liggende i en skuff»)
- Manglende strategi for bilbruk og bilkjøring
- Manglende føringer og bestemmelser for bilbruk og parkering i kommunens planer
- Holdninger og mentalitet til bilbruk og tilgjengeligheten man har med bil
- Funksjoner flytter ut fra sentrum



# Oppsummering utfordringer og strategier for videre utvikling

**Identitet:** Utydelig og svakt definert sentrum

**Byrom:** Uterom med lav kvalitet og liten attraktivitet

**Bebyggelsesmønster:** I liten grad strukturert av overordnet gatenett

**Forbindelser:** Dårlig romlig og funksjonelt nettverk, lite attraktive gang- og sykkelforbindelser

**Bygningsmiljø:** Ingen fellestrekk i uttrykk, materialitet eller form

**Trafikkarealer:** Dominerende tilrettelegging for bil og parkering

**Grønn-/blåstruktur:** Få kvaliteter i sentrumskjernen.

Det viktigste hovedgrepet for Skei er å utvikle **en tydelig sentrumskjerne, hvor «hjertet» av Skei blir et attraktivt møtested for alle**, og overflateparkering reduseres. I tillegg må Skei sentrum få en sterkere kobling til rekreasjonsområdet ved elva. Det må utarbeides en klar strategi for hvordan god bokvalitet kan ivaretas ved fortetting, både i transformasjonssoner og ved enkeltprosjekter i bebygde områder:

## Strategi for transformasjonssoner/fortettingssoner i sentrum

- Formingskrav til gate- og byrom / kantsoner, møte mellom gate og bygg
- Utadrettet virksomhet og åpne fasader ut mot viktige byrom
- Bebyggelse som struktureres etter byrom og gatenett
- Krav til fellesfunksjoner og møteplasser
- Krav til et maksimalt antall etasjer
- Ikke anlegge takterrasser (uteareal på bakkeplan gir best kvalitet og gir mest til omgivelsene)
- Krav til landskapstilpasning / biologisk mangfold/ overvann

## Strategi boligområder og enkeltprosjekter i bebygde områder.

- Bevare småhuskarakter ved etablering av nye prosjekter (dvs. samme skala, evt. takform og uttrykk)
- Krav til typologier som gir gode overganger til omgivelsene og til gatene, slik som variasjoner av rekkehus/duplex som har inngangspartier på bakkeplan og forhage.
- Fjerne parkering/ redusere trafikk. Unngå dominerende fellesparkeringer som erstatning for attraktive utearealer i front av bygg.
- Minimumskrav til uteareal pr. bolig
- Bevare grønnstruktur/eksisterende trær

**En tydelig sentrumskjerne, hvor «hjertet» av Skei blir et attraktivt møtested for alle**

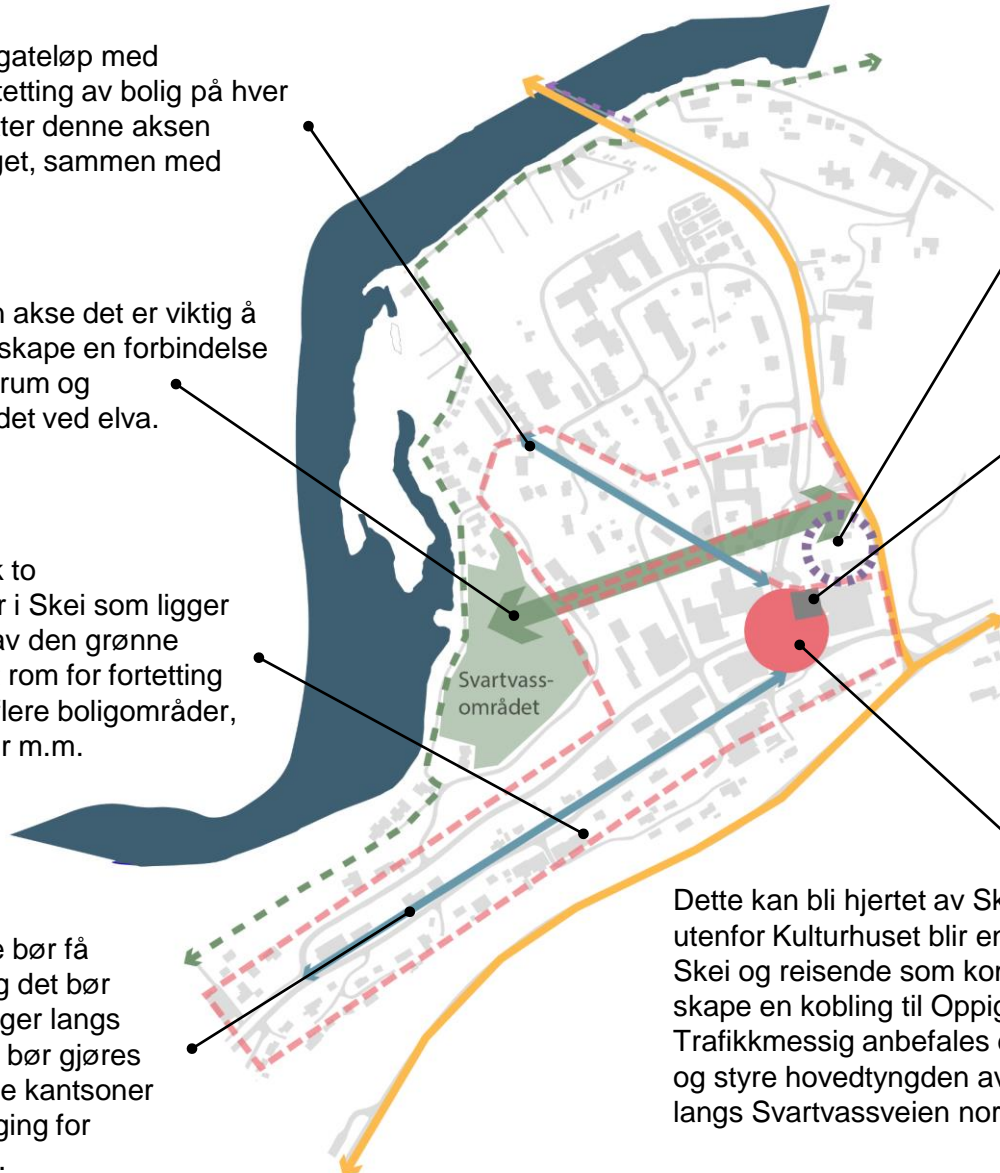
# Anbefalingskart for videre utvikling av Skei

Dette er et viktig gateløp med potensiale for fortetting av bolig på hver side. I tillegg knytter denne aksen hjertet i Skei/ torget, sammen med elva.

Dette er en grønn akse det er viktig å opparbeide for å skape en forbindelse mellom Skei sentrum og rekreasjonsområdet ved elva.

Det er i hovedsak to utviklingsområder i Skei som ligger på hver sin side av den grønne aksen. Her er det rom for fortetting og etablering av flere boligområder, gode møteplasser m.m.

Dagens miljøgate bør få redusert trafikk og det bør fortettes med boliger langs miljøgaten. Gaten bør gjøres attraktiv med gode kantsoner og god tilrettelegging for gående/syklende.



Oppigård er en kvalitet i Skei som befolkningen ønsker å ta vare på. Plassen kan videreutvikles til å bli en god møteplass og knyttes bedre sammen med møteplassen utenfor Kulturhuset og Svartvassområdet.

Parkeringsområdene bør konsentreres, forvaltes og helst reduseres. Framgangsmåte kan være å registrere antall P-plasser. Deretter gjøre en registrering av utnyttelsesgraden av plassene for å få kunnskap om behov. Vurder deretter om "rydding" i P-arealene, og utnyttning av restareal kan gi nødvendig og sentrert P-areal. Dersom dette ikke løser P-behova nært sentrum, kan neste trinn være å opprette et mobilitetshus.

Dette kan bli hjertet av Skei/et stort torg der plassen utenfor Kulturhuset blir en god møteplass for beboerne i Skei og reisende som kommer med buss. Dette torget vil skape en kobling til Oppigård og den grønne aksen. Trafikkmessig anbefales det å redusere farten i området og styre hovedtyngden av trafikken utenom torget, f.eks. langs Svartvassveien nord for dagens miljøgate.

- ←.....→ Omlegging av trafikk
- Hjerte av Skei/torg
- Oppigård
- Parkeringshus
- Eksisterende rekreasjonsområde
- - - - - Utviklingsområder
- ⇌ Grønn akse
- ⇌ Turvei/gangsti
- ⇌ Viktig gateløp med utviklingspotensial
- ⇌ Viktig kjøreforbindelse

# DEL 5 MULIGHETSSTUDIER

## 5.1 HENSIKTEN MED CASE-/EKSEMPELSTUDIER

Basert på stedsanalysen skal case-/eksempelstudiene eller «mulighetsstudiene», vise hvordan en overordnet strategi for by- og stedsutvikling kan bygges opp.

Ut fra stedsanalysenes påpeking av stedlige utfordringer, for eksempel fravær av møtesteder, barrierer etc, kan mulighetsstudiene belyse hvordan fortetting og konsentrert arealbruk kan bidra til å skape bedre og mer attraktive byrom og forbindelser

**Metode.** Gjennom registrering og analyse av de stedlige kvalitetene og utfordringene, etableres et kunnskapsgrunnlag for en by- eller stedsutviklingsprosess. Hensikten med case-/eksempelstudiene er å illustrere hvordan stedsanalysene kan være grunnlag for å forstå hvilke utfordringer og konflikter et sted inneholder, for så å kunne foreslå plangrep og utviklingsretning som kan styrke stedets kvaliteter.

Stedsanalysen er et utgangspunkt som gir muligheter for å forklare og begrunne et plan- eller prosjektforslag ut fra kunnskap og forståelse for et steds karakter og situasjon dokumentert i stedsanalysen.

Svaret på hvordan et byområde eller tettsted bør utvikles kan ikke utledes direkte fra stedsanalysen. Den gir i seg selv ikke svaret og utvikling av plangrep og løsninger i en mulighetsstudie er en fase hvor kunnskap fra stedsanalysen kombineres med programkrav, mål og visjoner fram mot et plankonsept eller prosjektforslag.

**Formsvar og plangrep bør kunne referere til funn i stedsanalysen, men i konseptvalg og formvalg ligger det et «kreativt sprang» fra analysefasen.**

Eksempelstudiene skal vise hvordan man gjennom ulike trinn kan avklare prioriteringer og mål som grunnlag for anbefalte løsninger og plangrep:

- Hvor bør vekst og utbygging lokaliseres for å skape nye by- eller stedskvaliteter?
- Hvor er det områder som ligger til rette for endring og fortetting?
- Hvilke områder bør beskyttes mot punktsanering og endring av typologi og skala?
- Hvilke byrom og forbindelser kan skape viktige sammenhenger i bystrukturen og danne et «strøk» en ryggrad i byens hierarki av steder og forbindelser?
- Hvor er det elementer av grøntstruktur som er viktig for rekreasjon og biologisk mangfold, og hvordan kan de styrkes og knyttes sammen?
- Sammenstilling av plangrep hvor forbindelser, grøntstruktur og utbyggingsområder spiller sammen.

## 5.2 Mulighetsstudie – Molde



# Innholdsfortegnelse mulighetsstudie Molde

<u>Overordnede mål for utvikling av tettsteder og byer</u>	side 135
<u>Føringer/premisser</u>	side 136
<u>Alternativer byutvikling</u>	side 137
<u>Videreutvikle sjøfronten mot et sammenhengende byområde</u>	side 138
<u>Transformasjonsområder</u>	side 139
<u>Byrom og forbindelser</u>	side 140
<u>Styrke nord-sør koblinger</u>	side 141
<u>Blå/grønn struktur</u>	side 142
<u>Småhusområdene</u>	side 143
<u>Plangrep</u>	side 144
<u>Prinsippskisse sjøfront og Lundavang</u>	side 145
<u>Prinsippskisse Olsmedbakken</u>	side 146

# Overordnede mål for utvikling av større tettsteder og byer

## Fortetting for urban kvalitet, stedskapital og herlighetsverdier

Gjøre byene og byens sentrum mer attraktive gjennom kompakt byutvikling – satse på urbane prinsipper for utforming og arealbruk. Konsolidere og styrke eksisterende sentrum gjennom lokalisering av kontor- og servicebedrifter, kultur- og undervisningsbygg, samt urbane boliger. Gir en kritisk masse for byliv og publikumstilbud.

## Byrom og forbindelser

Utvikle bedre forbindelser for gående og syklende og prioritere myke trafikanters bruk, aktiviteter og opphold i by- og gaterom. Redusere arealbruk til parkering og trafikk

## Transformasjonsområder

Områder med lav utnyttelse hvor arealbruk er i endring gjennom relokalisering av funksjoner eller nedleggelse, logistikk, havn, industri eller fraflyttede institusjoner, gir et stort potensial for utvikling med høy tetthet og bymessige kvaliteter. Tidsdybde og identitet bør sikres gjennom bevaring og gjenbruk av bygg og strukturer.

## Grønn / blå struktur

Landskap og naturelementer er viktig for biologisk mangfold, rekreasjon og aktivitet. En sammenhengende grøntstruktur er en stor ressurs, spesielt i sammenheng med tettere og mer urbane omgivelser. Bekkedrag og elveløp representerer en viktig ressurs for opplevelse, overvannshåndtering og forbindelser.

## Småhusområder

Utvikle identitet og definisjon av sentrumsnære nabolag gjennom en differensiert strategi for utvikling av småhusområdene, basert på grad av homogenitet, historisk, arkitektonisk og landskapsmessige verdier.

De småhusområdene som ligger nærmeste sentrum, er oftest de eldste og representerer historiske og identitetsskapende verdier som kan være viktigere en konsentrisk vekst og fortetting

# Føringer/premisser

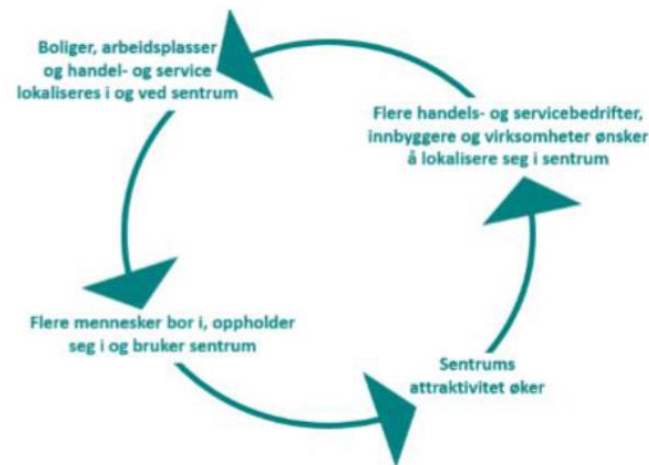
## Stedsanalysens registrering av svakheter i Moldes fysiske struktur

- Mangel på nord-sørforbindelser på grunn av bratt terreng.
- Mye biltrafikk og trafikkstøy i sentrum
- Parkering tar byrom i sentrum. Utflytende parkeringsarealer og mye trafikk ved fjorden.
- Generell mangel på snarveier i de sentrumsnære småhusområdene. Mangel på møteplasser og lekeområder i småhusområdene.
- Stedskarakter forvitrer og erstattes av generiske lamellblokker og firemannsboliger.
- Elve- og bekkeløp er delvis gjengrodd og nedbygd
- Fortetting basert på prinsipper der lite vegetasjon og landskapskvaliteter bevares, svakt vern av større trær.

Illustrasjon th: Hagen, Oddrun H., Kjersti Visnes Øksenholt og Aud Tennøy, 2017. Kunnskap og virkemidler for byutvikling og fortetting.

## Prinsipper for bærekraftig byutvikling

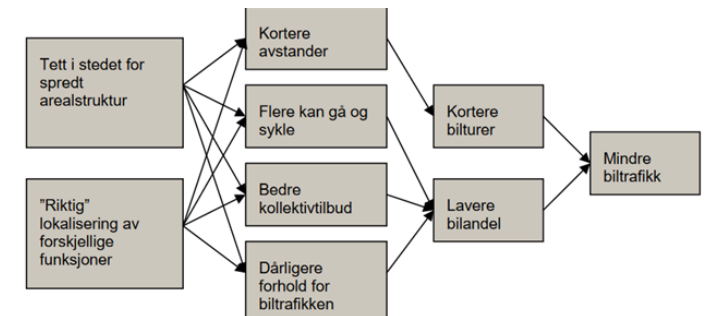
Fortetting og byutvikling kan skape en positiv sirkel hvor Moldes attraktivitet øker ved at mer utbygging finner sted i og nær sentrum, som igjen skaper grunnlag for mer byliv og flere publikumstilbud, og derved større attraktivitet for lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser. **Utfordringen ligger i å balansere fortetting opp mot identitetsgivende arkitektoniske og landskapsmessige verdier i sentrale, lavt utnyttede områder.**



## Kortreist hverdag

Det er et kompleks samspill mellom reisevaner og byform. Tilrettelegging for økt kollektiv-, gange- og sykkelbruk ved fortetting og bedre fysisk tilrettelegging er viktig, samtidig er kvalitet og variasjon i de bygde omgivelsene med på å påvirke opplevelsen av å gå eller sykle. Avstander blir akseptable hvis de finner sted innenfor en tett og romlig kontinuerlig bystruktur, framfor fragmenterte og bilrettede landskap.

**Adferd påvirkes av omgivelser – den tette byen fremmer gange og sykkelbruk, som fremmer folkehelse og reduserer klimautslipp.**

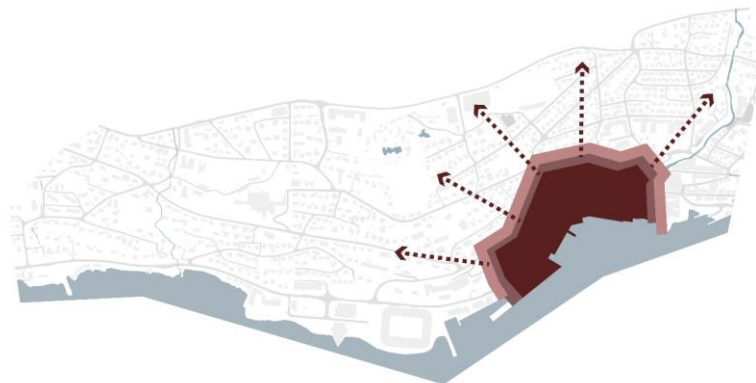


Arealstrukturen (lokalisering og tetthet) påvirker reiseatferd gjennom flere mekanismer (figur basert på Tennøy 2012)



## Alternativer byutvikling

Konsentrisk om sentrum, sanering og transformasjon av sentrumsnær småhusbebyggelse



Konsolidering av sentrum, bevaring av småhusområder (in-fill), vekst prioriteres til transformasjonsområder



Videreføring av dagens praksis – punktvis sanering og fortetting i småhusområdene

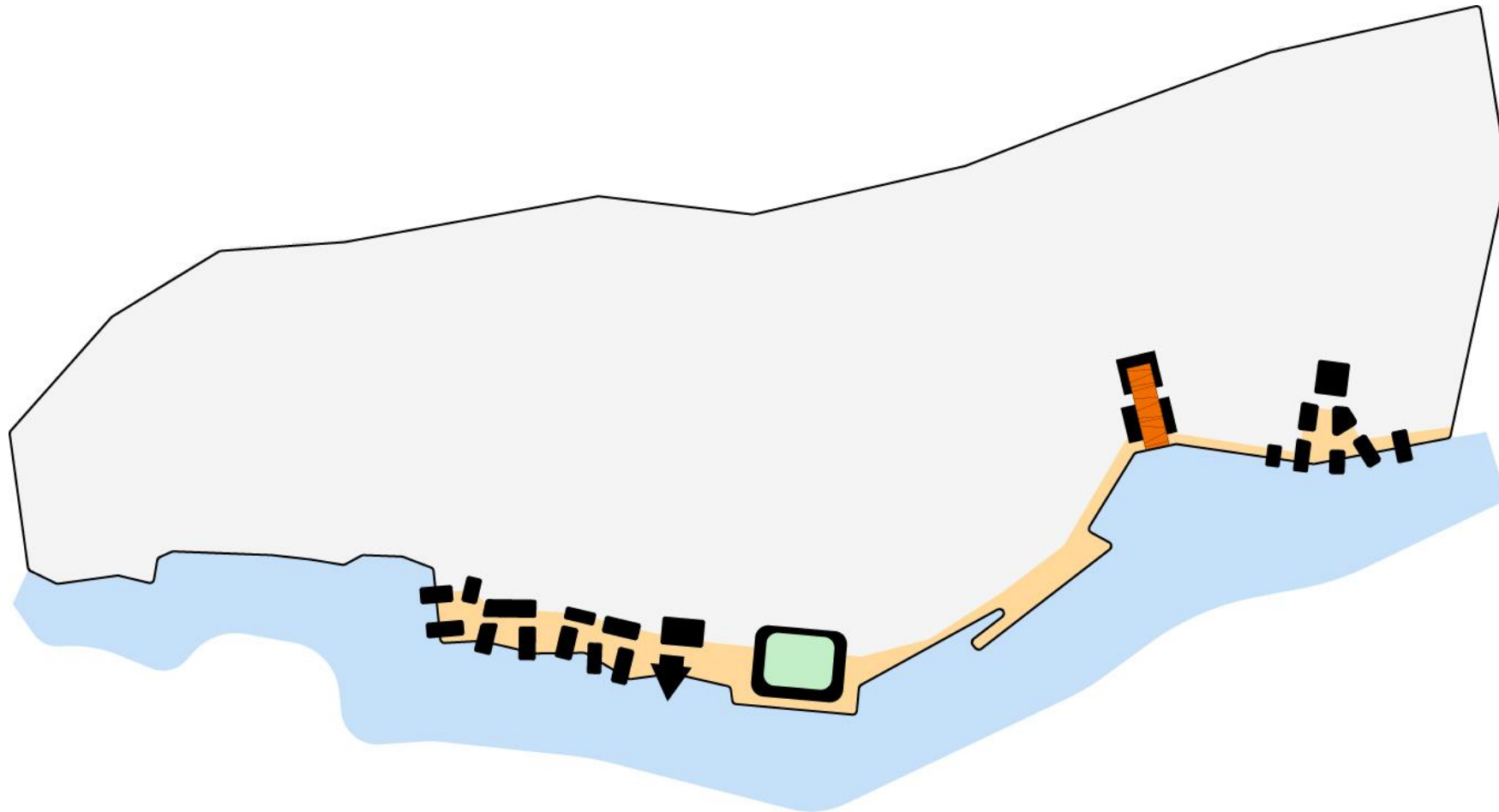


# Videreutvikle mot et sammenhengende byområde langs fjorden

Et klart definert sentrumsområde suppleres av transformasjonsområder langs fjorden med publikumsattraksjoner og tett bybebyggelse.

Utvikling langs fjorden: Videreføre en bystruktur vestover fra Aker Arena

Fortette og definere sentrumskjerne – spesielt sentrumsrand øst med Olsmedbakken og Kåre Sohjellsvei.

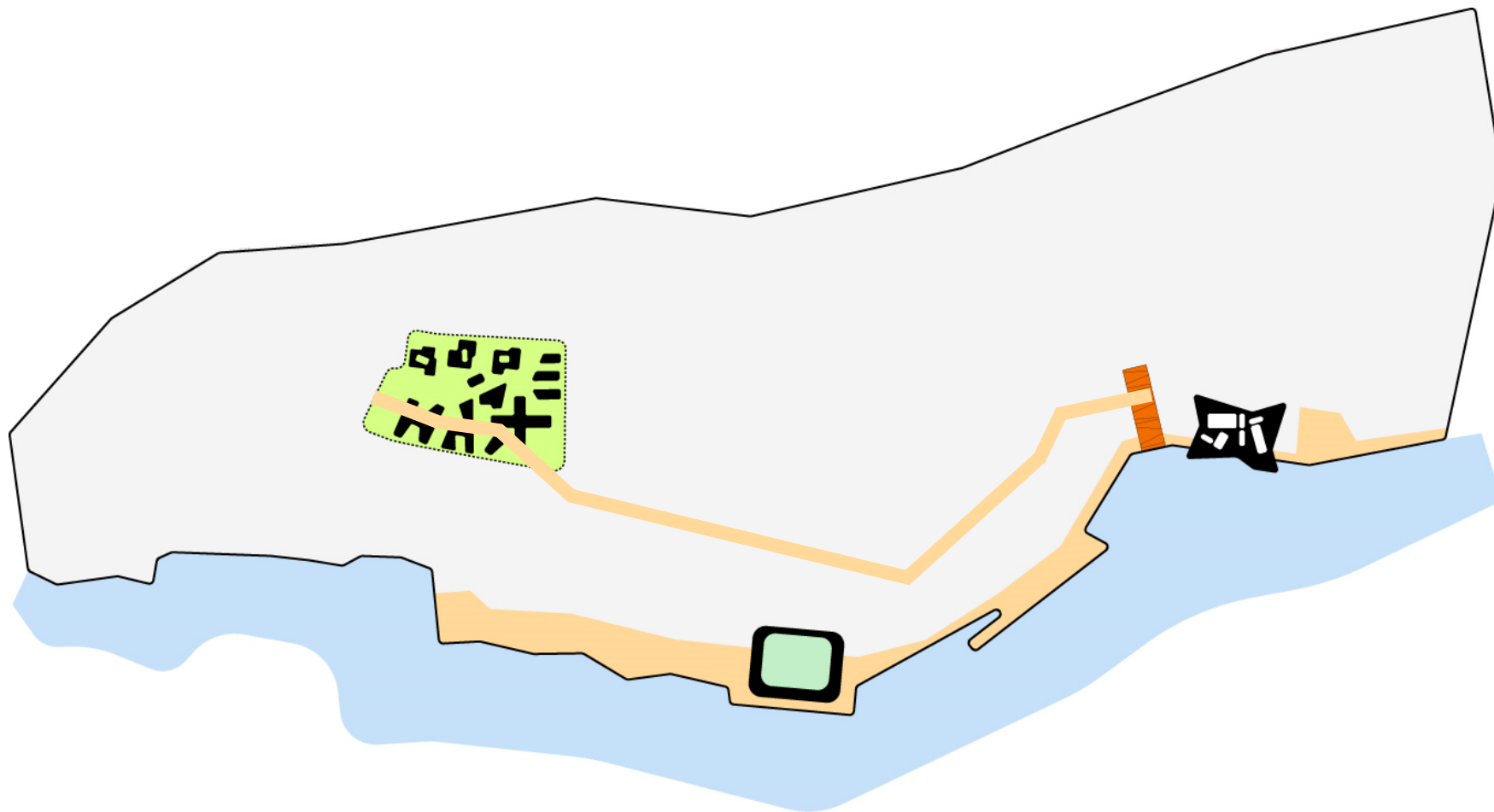


# Transformasjonsområder

Molde sykehus / Lundavang - nærsenter: transformasjonsområde som kan gi et stort boligtilskudd sentralt, samtidig som det kan etablere lokalt rettet service og møtested for nabolaget.

Lundavangs forbindelse styrkes gjennom bedre tilrettelegging for gående og syklende i Bjørnsterne Bjørnsons vei og Fv 662.

Buss- og fergeterminal: relokalisere bussterminal og samle buss- og fergeterminal for arealeffektiv løsning og bedre logistikk, integrert med ny bebyggelse. Kan kobles opp mot strategi for videre byutvikling langs fjorden østover.



# Byrom og forbindelser

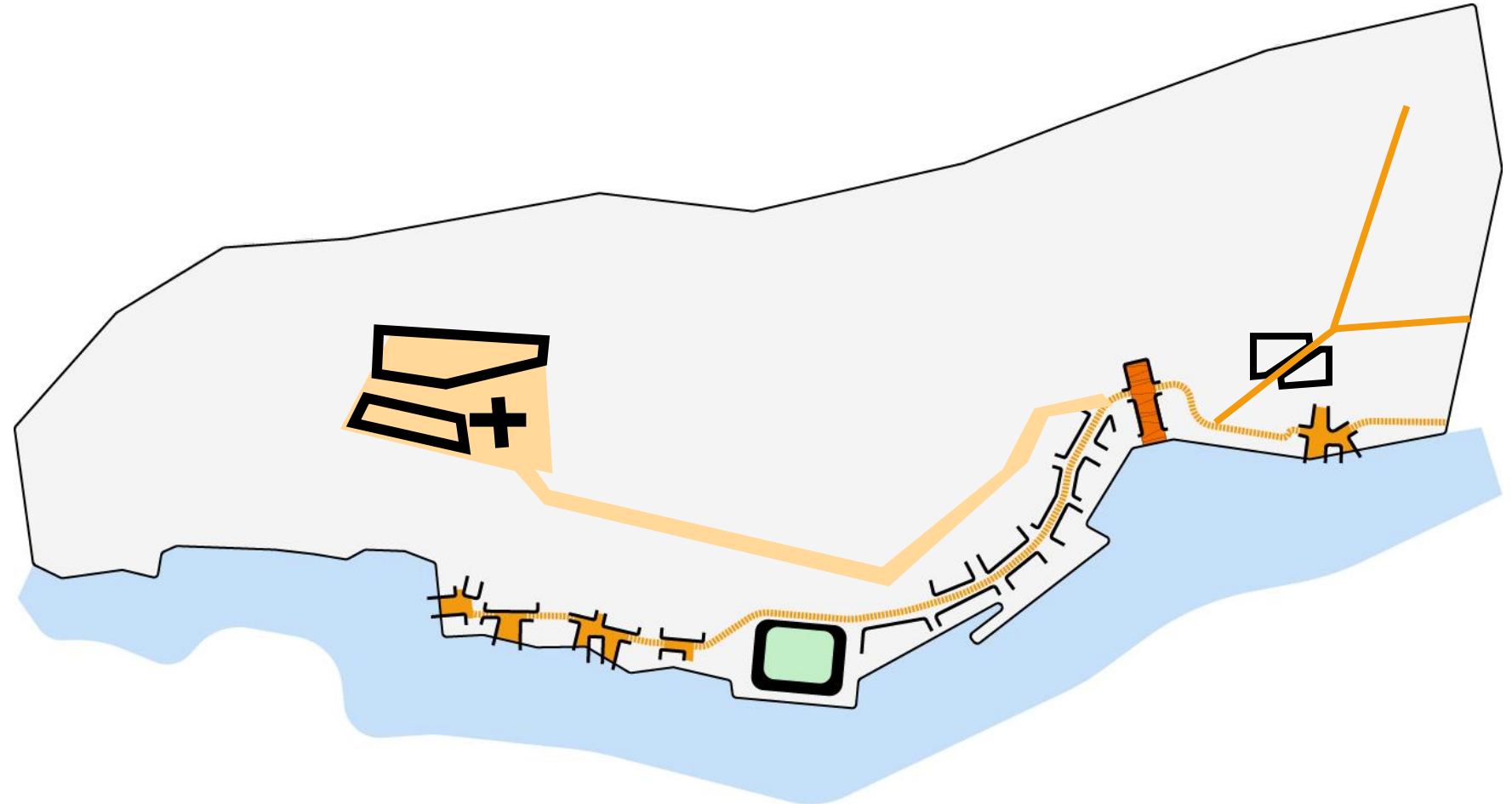
Bykjernen bør kobles bedre til utviklingsområder langs fjorden.

Fjorden og sjøfronten bør kobles bedre til bakenforliggende småhusområder med fysiske forbindelser og blå-/grønnstruktur

Differensiere trafikkårer: etablere fotgjenger- og sykkelprioritert sentral åre som en indre gate i byutviklingsområde langs sjøen og videre gjennom endret rolle og flytting av hovedtrafikkåren; Gideonvegen - Julsundvegen – Storgata – Strandgata.

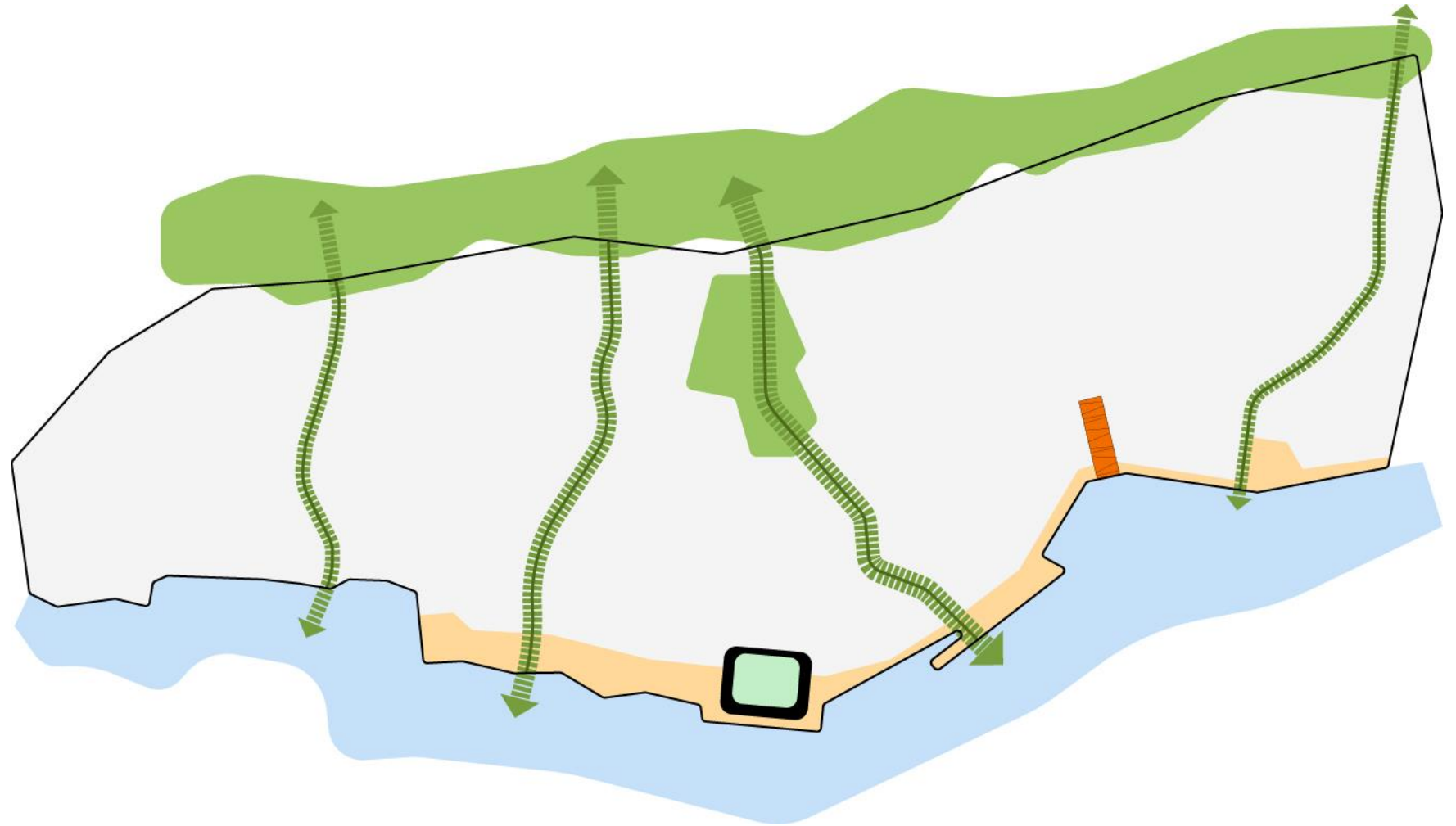
Transformasjonsområdet på Lundavang kobles bedre til sentrum gjennom opparbeiding av fortau, sykkelfelt og fartsreduserende tiltak på eksisterende forbindelser.

Diagonal forbindelse østover gjennom Olsmedbakken opprustes for å knytte sentrum til de østlige boligområdene og utvide sentrumskjernen.



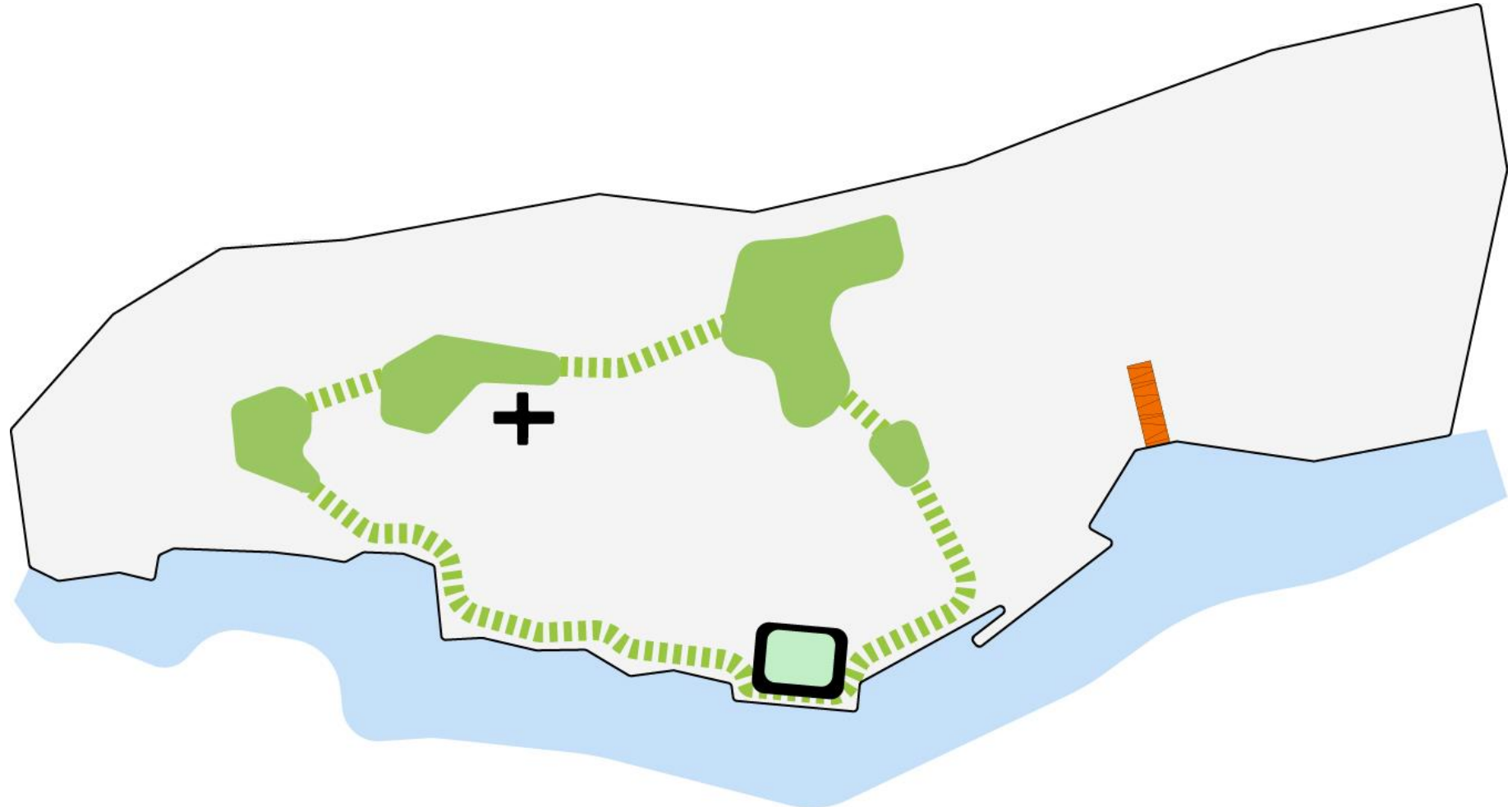
# Styrke nord-sør koblinger

Styrke nord-sør koblinger: Fra sjøkant til skogkant; supplere eksisterende sentrum – periferi forbindelser, med styrkede nord-sør forbindelser



## Blå/grønn struktur

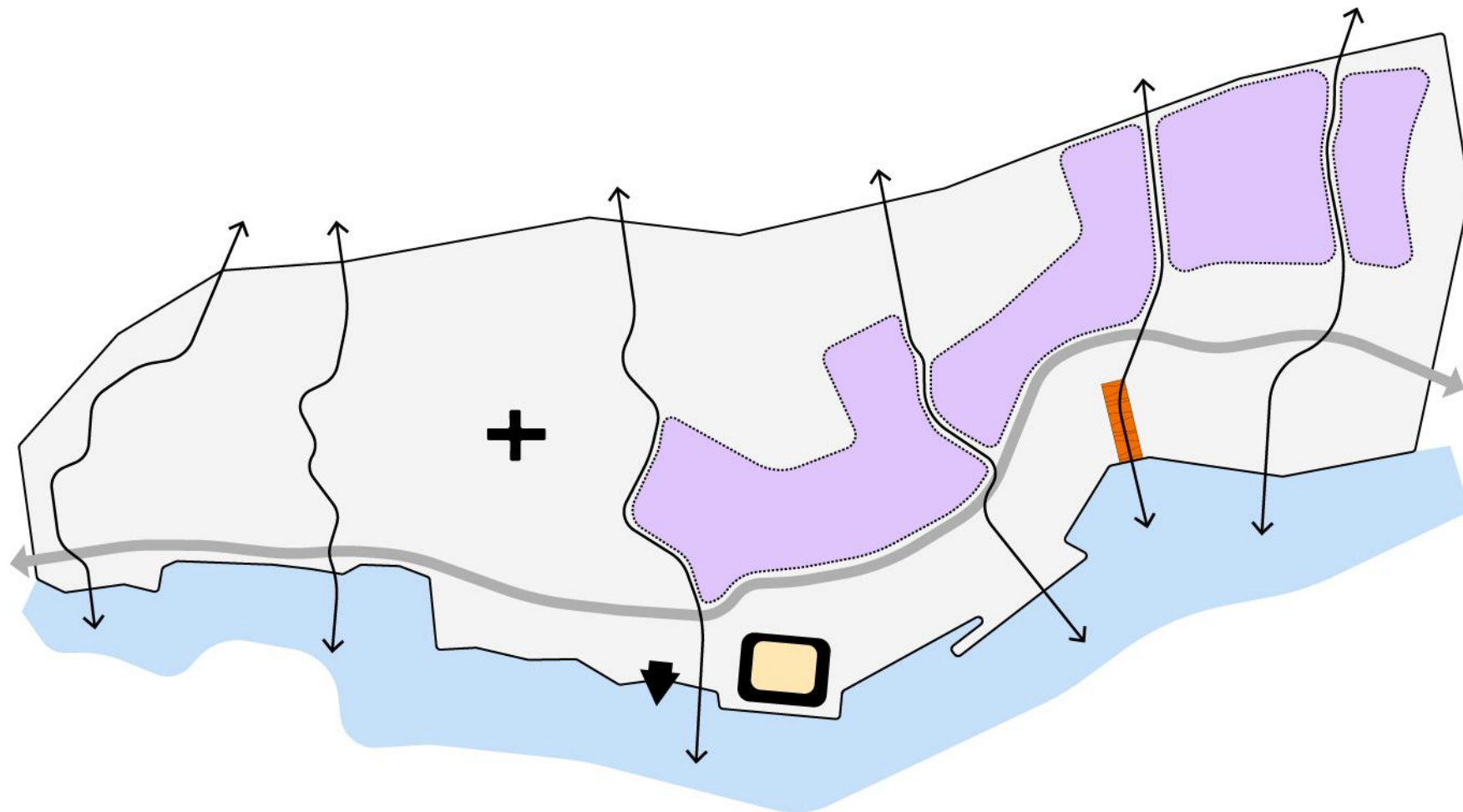
Skape sammenheng i grønnstruktur: knytte sammen Reknesparken og grøntområdene ved Molde sykehus og styrke de historiske blå/grønne bekkedragene. Ved utvikling av området fra stadion og vestover, kan det etableres en blå/grønn «myk» fjordlinje for å danne en grønn, rekreativ sammenhengende løype, mens en indre forbindelse gis et mer urbant preg.



## Småhusområder

Bevaring / konsolidering: områder som ikke bør fortettes utover supplerende ombygginger og enkelte in-fill muligheter: nærområdene til sentrum i vest har bygninger og hager med historisk og arkitektonisk verdi. Småhusområdene nord for og øst for sentrum har en homogen struktur og historisk bebyggelse.

"Grønn linje": som grense for fortetnings- og transformasjonsområder. Småhusområder som har verdifull arkitektur og landskapskvaliteter og fremstår med en enhetlig og gjennomført bebyggelsesmønster bevares.



# Plangrep

Det sentrale byområdet i Molde har arealer som kan romme store volum boliger og næringsbygg. Det er transformasjonsområder hvor investeringer i ny infrastruktur, byrom og grøntstruktur vil være betydelige. Men byen som helhet vil være tjent med en høy utnyttelse i randsonen til sentrum for å styrke sentrumsområdets grunnlag for byliv, handel og service, samtidig som det vil være områder som kan betjenes med gang, sykkel og kollektivtilbud. Ikke minst er det områder som byens befolkning vil kunne bruke som rekreasjonsområder og nye, attraktive forbindelser inn mot sentrum.

Realisering av transformasjonsområdene krever en restriktiv politikk for utnyttelse av småhusområdene hvor utbyggere har enklere planprosesser og få krav til investeringer for fellesskapet.

Områder langs fjorden vest og øst for sentrum, Lundavang og Olsmedbakken utvikles som urbane nabolag med boliger og lokal service, kobles opp mot sentrum og omgivelsene gjennom opprusting av mer sammenhengende grøntstruktur og g/s-forbindelser.





# Prinsippskisse Lundavang og langs fjorden

Området Lundavang og fjorden vest for stadion er vist som et eksempel på et prinsipp for organisering av et tenkt program/bebyggelse. Skissen er utarbeidet uten inngående kjennskap til området. Bebyggelsens fysiske plassering og struktur på ortofotoet er ikke studert og må derfor ikke vektlegges.

Skissen viser to nabolag med relativt høy tetthet og med en bymessig struktur. En oppbrutt kvartalsstruktur skaper indre gårdsrom og definerer offentlige sammenhenger i form av gater/byrom og grøntdrag.

Lundavang kan samle ny bebyggelse og et eventuelt gjenbrukt sykehusbygg omkring et sentralt gangstrøk med urban karakter og et byrom som sentrum i nabolaget knyttet til sykehusbygget som et identitetsgivende objekt.

Eksisterende grøntstruktur videreutvikles som sammenhengende landskapsdrag og styrkes som gangforbindelser.

Områdene langs fjorden organiseres omkring to parallelle forbindelser; en ytre sjøfront og et indre parkdrag.



# Prinsippskisse Olsmedbakken

Østre del av sentrum har på lengre sikt potensial til å kunne romme store utbyggingsvolum langs fjorden ved reorganisering av trafikk og terminalarealene.

På kort sikt er det viktig å gjennomføre byreparasjon i eksisterende nabolag som kan bidra til å heve kvalitetene på byrom og forbindelser.

Olsmedbakken er eksempel på et gateløp som kan bli en viktig og attraktiv forbindelsesåre østover. Oppstramming av gateløp, fjerning av gjennomkjøring, parkering og fortetting med ny bebyggelse med høyere kvalitet og mer aktive fasader mot gaten, vil kunne gjøre det diagonale gateløpet til et attraktivt byrom.

En samlet plan for trafikkløsninger, programmering og bygningsvolum vil kunne sikre transformasjon fra bakgård og asfaltflater til en utvidelse av sentrum østover, som både kan være en forbindelse og en destinasjon. Plassrom og gaterom har god solorientering og nærhet til viktige målpunkt som fergetoaia. Det kan gi grunnlag for en byliv og attraktive bolig- og næringsarealer.



## 5.3 Mulighetsstudie - Skei



# Innholdsfortegnelse mulighetsstudie Skei

<u>Overordnede mål for utvikling av tettsteder</u>	side 149
<u>Føringar/premisser</u>	side 150
<u>Alternativer tettstedsutvikling</u>	side 151
<u>Fortetting for å skape «10-minutters nabolaget»</u>	side 152
<u>Fortetting for å skape en destinasjon og hjerte i kommunen</u>	side 153
<u>Byrom og forbindelser</u>	side 154
<u>Styrke forbindelse sentrum –randsone</u>	side 155
<u>Restarealer og «negative space»</u>	side 156
<u>Reorganisering av nordøstre randsone</u>	side 157
<u>Blå/grønn struktur</u>	side 158
<u>Skala og karakter</u>	side 159
<u>Oppsummerende prinsippskisse</u>	side 160
<u>Konseptskisse, ny utvikling</u>	side 161
<u>Boligtypologi Skei sentrum, eksempler</u>	side 162

# Overordnede mål for utvikling av tettsteder

## Fortetting for å skape en destinasjon og hjerte i kommunen

URBAN - fortetting og videre utbygging bør bidra til en tydelig identitet som et sentrum i kommunen og i størst mulig grad blande arealbruk slik at bolig, næring, kultur og service styrker aktivitet over døgnet og skaper et lokalt marked.

LANDSBY - bygge et sentrum på tettstedet hvor menneskelig aktivitet og behov er prioritert gjennom gode sosiale møteplasser og kontaktflater, tilgjengelighet for alle (universelt utformet) og løsninger som fremmer kontakt mellom beboere og næringsdrivende på en positiv måte

DESTINASJON: Mange tettsteder er trafikknutepunkt og transittområder, men innbyr i begrenset grad til opphold . Gjennom romdannende utbygging og endret arealbruk kan tettstedet få tydeligere definerte og mer attraktive offentlige rom. Det kan styrke stedet som en destinasjon og bidra til at funksjon som sosial arena, opphold- og reaksjonstilbud blir styrket.

## Byrom og forbindelser

Det er et hovedmål at flest mulig skal gå eller sykle til og i tettstedet. Det er viktig å prioritere gode forbindelser for gående og syklende langs hovedveiene slik at sentrum av tettstedet bindes sammen med omlandet. Disse forbindelsen bør suppleres av et nett av stier og turveier som knytter sammen boligområder innenfor tettstedet og som danner forbindelser på tvers mellom viktige funksjoner på tettstedet og turveier knyttet til grøntstruktur og landskapskvaliteter. Det er særlig viktig for barn at det er trygge og tilgjengelige ruter gjennom tettstedet.

## Restarealer og «negative space»

Mange tettsteder fremstår som «spredtsteder» hvor områder med lav utnyttelse, trafikk- og parkeringsarealer svekker bruksmessige og visuelle kvaliteter. Ved å kartlegge restarealer og lavt utnyttede tomter, kan tilvekst bidra til å skape bedre romlig sammenheng, samtidig som omgivende natur- og kulturlandskapskvaliteter bevares.

## Blå/grønn- struktur

Norske tettsteder har oftest kort avstand til uberørt natur og det kan være årsaken til at landskapskvaliteter, natur og vannveier ikke har vært prioritert. Hensynet til trivsel, biologisk mangfold og klimaendringer tilsier at det også i tettstedsplanlegging og –utvikling bør bli lagt større vekt på parker, grøntstruktur, bekkedrag og overvannshåndtering. Identitet og definisjon av tettstedet bør utvikles gjennom tilpasning av ny bebyggelse til lokal tradisjon og målestokk.

## Skala og karakter

Norske tettsteder er preget av trehus og lav bebyggelse. Fortetting og høyere utnyttelse har ofte medført ny bygningstypologi som hverken tilpasser seg omgivelsene eller tilfører nye kvaliteter.

Forhold som universell utforming, heis og parkering under terreng gir ofte økonomiske premisser for organisering i høyden. Det er mulig både å utforme leilighetsbygg med trekk fra trehusbebyggelse i materialer og form, samtidig som «tett-lav»-typologi kan tilføre tettstedene en høyere utnyttelse, samtidig som boformen (for eksempel «urbane rekkehus») kan treffe andre målgrupper enn blokkbebyggelse.

# Føringer/premisser

## Fra analyse

- Manglende tverrforbindelser ned til elva
- Flekkvis og lite overordnet plan for utbygging
- Lite areal forbeholdt fotgjengere. Uklare skiller mellom kjøreareal og fotgjengerareal. Parkeringsplasser dominerer. Mye biltrafikk, uryddig trafikkmønster og utflytende områder i sentrum. Brede kryss og mye asfalt i sentrum.
- Få møteplasser, ingen gode byrom med aktive fasader og publikumstilbud - mangler kafé i sentrum. Plassen utenfor Kulturhuset er omgitt av trafikk på tre kanter.
- Manglende grøntstruktur i sentrumskjernen
- Det er svært mange eldre som bor ved sjukeheimen, for lite blanding av aldersgrupper. Mange leiligheter uten felles uteoppholdsareal
- Oppigard knytter seg ikke til andre viktige punkter i analyseområdet, og er omringet av trafikkerte veier

## Prinsipper for bærekraftig byutvikling

Konsentrert og blandet arealbruk reduserer transportbehov og skaper mer aktivitet på tettstedet.

Skei har en svært ensartet befolknings-sammensetning og et større innslag av unge og barnefamilier ville skapt grunnlag for flere tilbud i sentrum, mer aktivitet i offentlige rom og muligheter for positive relasjoner på tvers av generasjonene. Prioritering av ulike boligtyper kan bidra til å skape en mer variert befolkningssammensetning i sentrum.

Fortetting og konsentrert utbygging kan både skape romlige kvaliteter og gode møtesteder internt på tettstedet, men også bidra til en opplevelsrik kontrast mellom det bygde miljøet og de omgivende natur- og kulturlandskapet.

Styrkede kvaliteter på Skei i form av møtesteder, publikumsrettede tilbud og tydeligere forbindelser mellom stedets attraksjoner ville være en utvikling som både var attraktiv for fastboende og tilreisende.

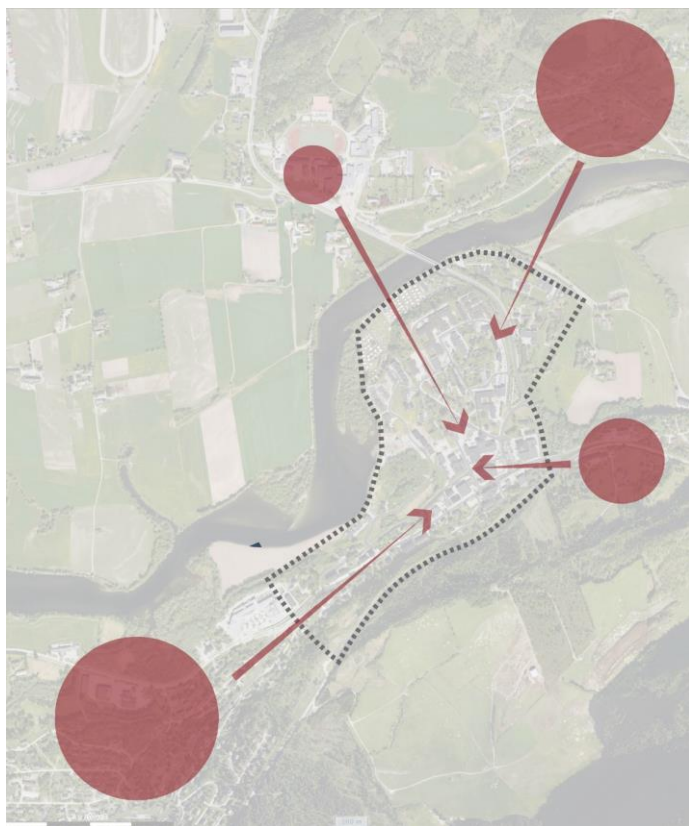
## Kortreist hverdag

Skei har spredd bebyggelse og publikumstilbud i et stort omland. Det er en struktur som er vanskelig å endre og som i begrenset grad lar seg betjene uten utstrakt bilbruk. Fremtidig teknologi kan gi realisme i ulike dele- og kollektivløsning (autonome minibusser etc) og det er også mulig å legge en arealstrategi som bidrar til å knytte sammen Skei sentrum med kjøpesenteret i vest.

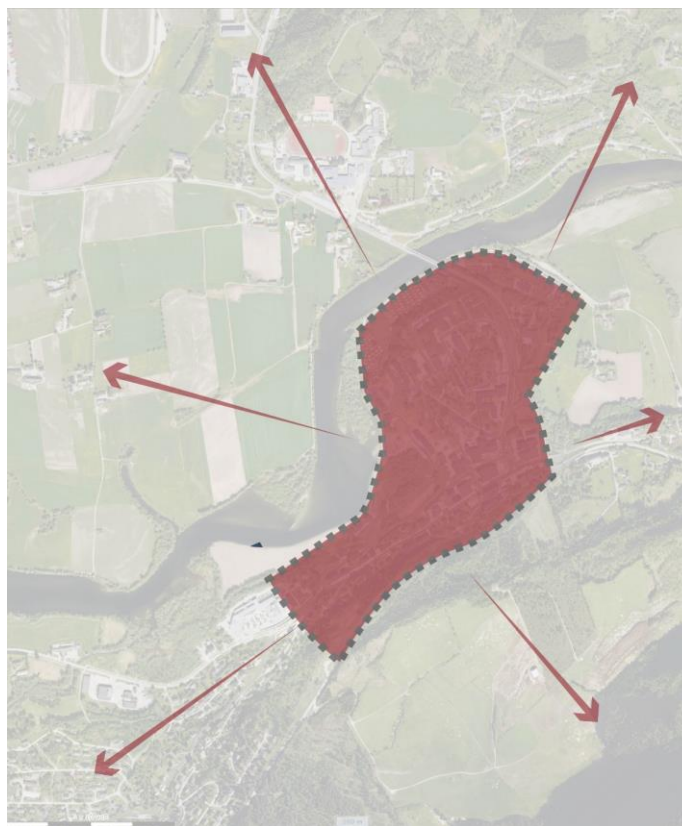
Ved å prioritere og legge til rette for at bolig- og stedsutvikling konsentreres vestover fra dagens sentrum og danner et sammenhengende gaterom, kan det bli mer attraktivt med gang- og sykkelbruk på strekningen.

## Mulige alternativ for tettstedsutvikling på Skei

Feltutbygging omkring sentrum, sentrum tilrettelagt for bilbasert handel og service, omsorgsboliger og administrasjon



Fortetting og bymessig utvikling av sentrum, gode gate- og byrom, flerfunksjonalitet, bredt boligtilbud, arbeidsplasser og publikumstilbud, «grønn mobilitet» med bedre gang-/sykkeltilrettelegging og konsentrert parkering/trafikkareal.

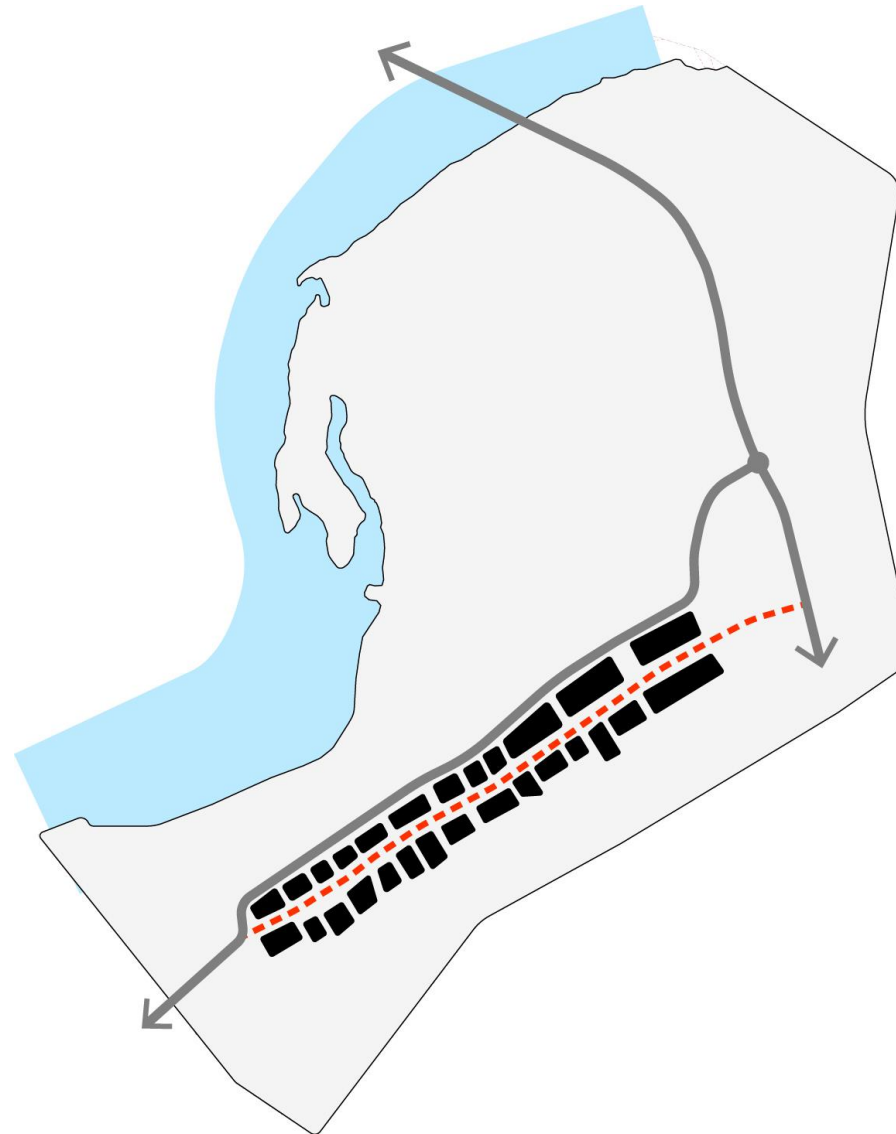


# Fortetting for å skape «10-minutters nabolaget»

## Akse vest

Videreføre en tettere og mer sammenhengende bygningsstruktur vestover fra sentrum. Styrke et «10-minutters tettstedskonsept» hvor nærhet og integrasjon av hverdagens målpunkter reduserer transportbehov og styrker livskvalitet.

Amfi kjøpesenter og eksisterende Skei sentrum utgjør to konkurrerende publikumstilbud. Ved å knytte de bedre sammen romlig og funksjonelt med en kontinuerlig bystruktur, vil de to destinasjonene kunne samvirke og utfylle hverandre. Krav til næringsarealer på første etasjeplan, har redusert utbyggingsviljen, men med gode kantsoner bør boligformål kunne tillates og derved gjøre det mer realistisk med et sammenhengende gaterom definert av ny boligbebyggelse. Attraktiviteten som boligområde og som gangforbindelse må styrkes ved flytte gjennomkjøringstrafikk til Svartvassvegen.





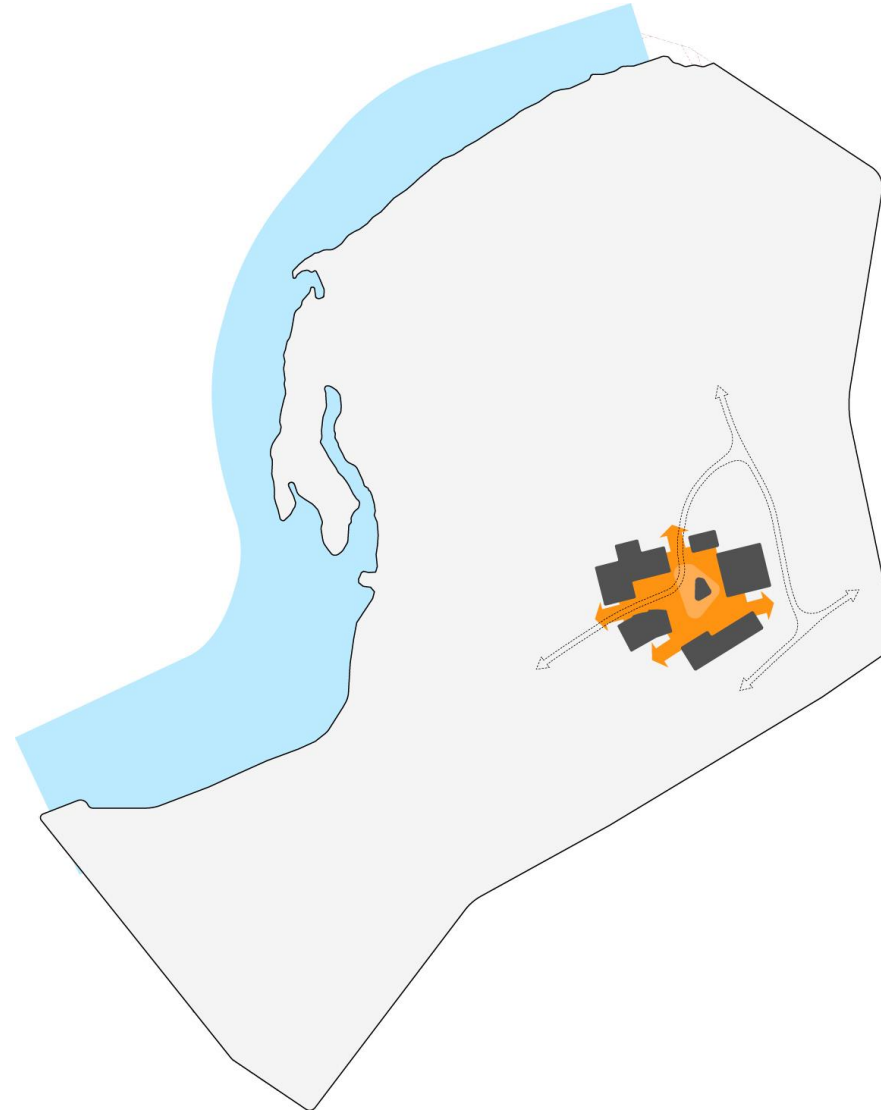
# Fortetting for å skape en destinasjon og hjertet av kommunen

## Aktivitetstorg

Romlig avgrensning av et «landsbytorget» med konsentrasjon av publikumsrettet aktivitet for å skape et tydelig hjerte og sentrum i tettstedet – et torg til hverdags og fest, arrangementer og events, møtested og ramme om hverdagslige aktiviteter.

Ny bebyggelse foreslås organisert slik at et større, sentralt torg etableres mellom butikker, hotell og kulturhus. Torget opparbeides for både opphold og rekreasjon, lek og aktivitet.

Bilkjøring over torgets søkes redusert ved å benytte Svartvassvegen for privatbiler og generelt utforme torget som en «shared space», et trafikkområde hvor biltrafikk finner sted på fotgjengernes premisser, med lav hastighet og med et homogent bygulv fra fasade til fasade.



# Byrom og forbindelser

## Differensiere trafikkårer

Det er mye areal som er beslaglagt til trafikk og parkering på Skei. Parallelle veier innbyr til en diskusjon om tydeligere rolledeling mellom for eksempel Skeivegen («Miljøgaten») og Svartvassvegen.

Ved å samle trafikken på en av veiene, kan det både skapes en bedre fotgjenger- og sykkelprioritert åre mellom sentrum og de store boligområdene i sørvest og kjøpesenteret. Det vil også gi muligheter for en konsentrert boligutvikling hvor Skeivegens areal også kan bidra inn i utearealene for boligene.



# Styrke forbindelse sentrum – randsoner

Fra elvebreidd til kulturlandskap, via et «landsbytorget».

Skei har kvaliteter som bør framheves gjennom tydeligere og bedre tilgjengelighet, spesielt mellom sentrum og Svartvassområdet og langs Moaveien. Bedre integrasjon av Folkehøgskolen i sentrumsområdet ville vært ønskelig og oppnås ved å føre Fylkesveg 65 rett nord opp til Røssmøvegen ved dagens kryss mellom Fv 326 og Fv 65.



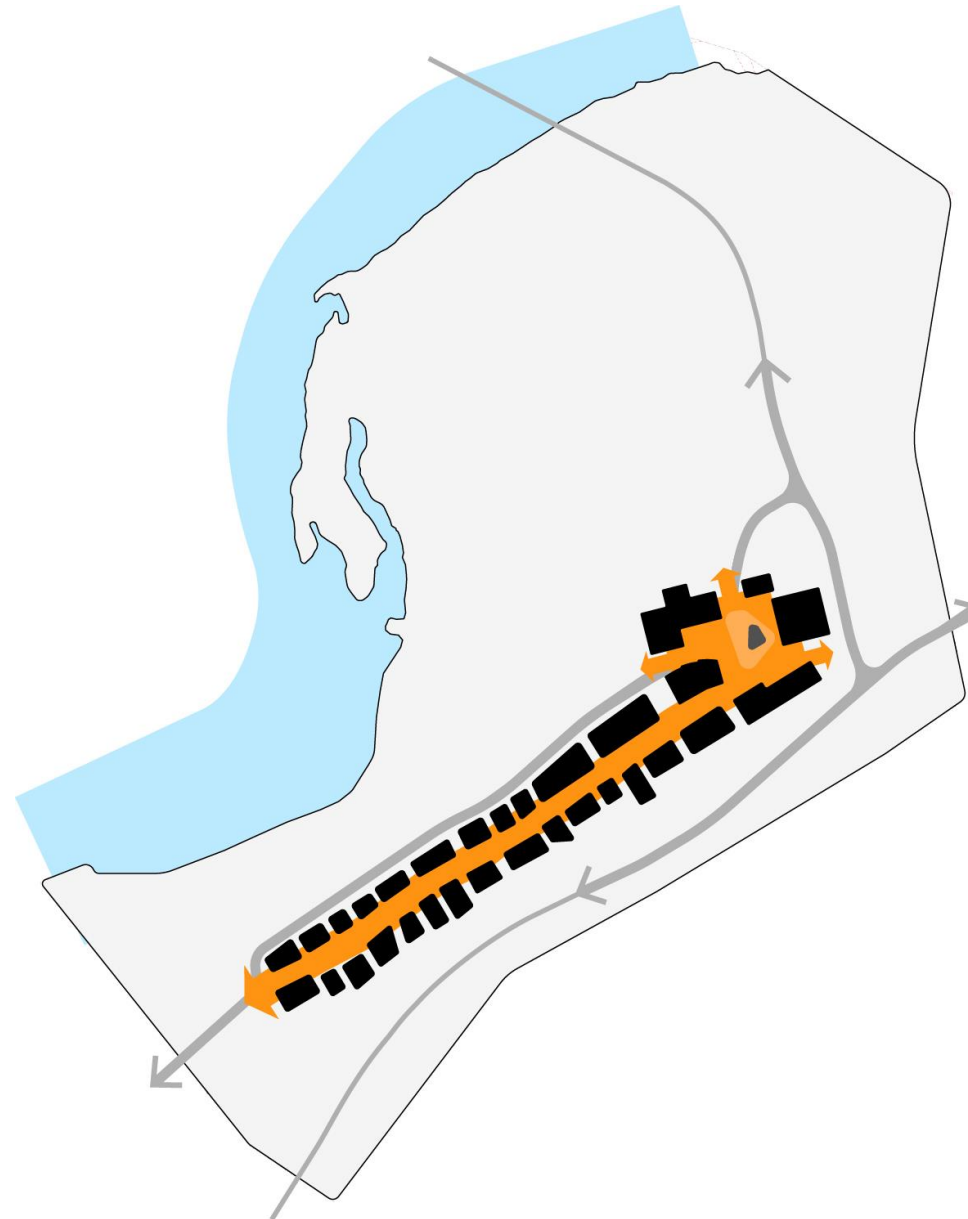
## Restarealer og «negative space»

Miljøgata som «rambla» - en grønn oppholds- og bevegelsesstreng.

«Miljøgata» fremstår mer som vei enn gate. Den har en løsning som hverken har gitt sammenhengende fasader for å avgrense og definere gaterom, eller attraktive forhold for gående og syklende.

Ved å samle bil- og busstrafikk på Svartvassvegen kan Skeivegen bli Skeigata, hvor veien blir et felles byrom og aktivitetssone som «ryggrad» i en ny forettingssone sørvestover fra sentrum.

Mellom Amfi og sentrumsområdet er det om lag 700 meter, dvs 10 minutters gangavstand.

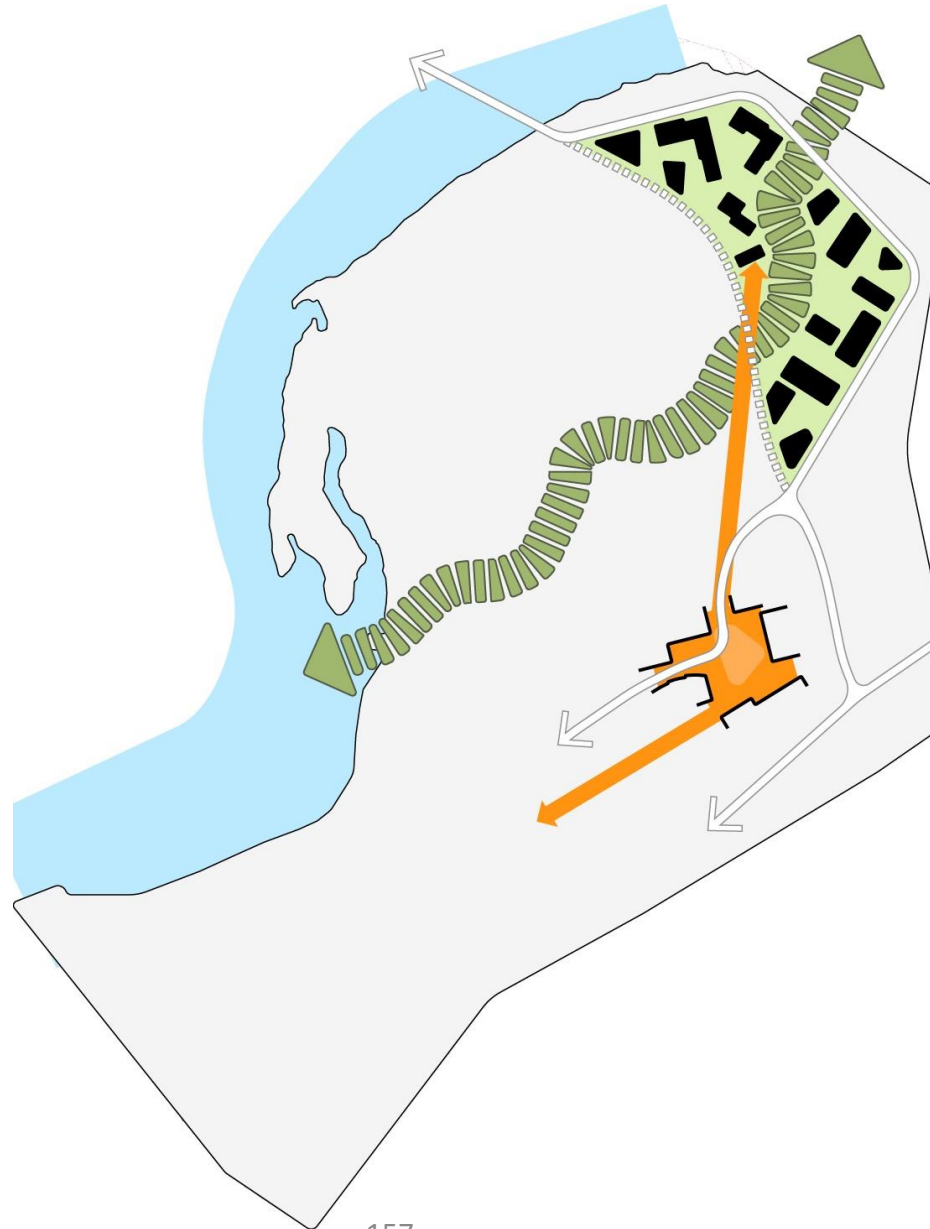


# Reorganisering av nordøstre randsoner

## Samle sentrum innenfor Fv. 65

Fylkesveg 65 danner en barriere mot Folkehøgskolen og boligområdene langs Røssmovegen. I et langsiktig perspektiv vil det være ønskelig at Skei sentrumsområde kan utvikles som et sammenhengende bolig- og næringsområde hvor bebyggelse og offentlige rom har en kontinuitet og tetthet romlig og funksjonelt.

Relokalisering av fylkesveien vil utløse et stort utbyggingspotensial som kan bli integrert i Skei sentrum, og knytte aktiviteten på Folkehøgskolen tettere til sentrum.



## Blå/grønn struktur

### Skape sammenheng i grøntstruktur

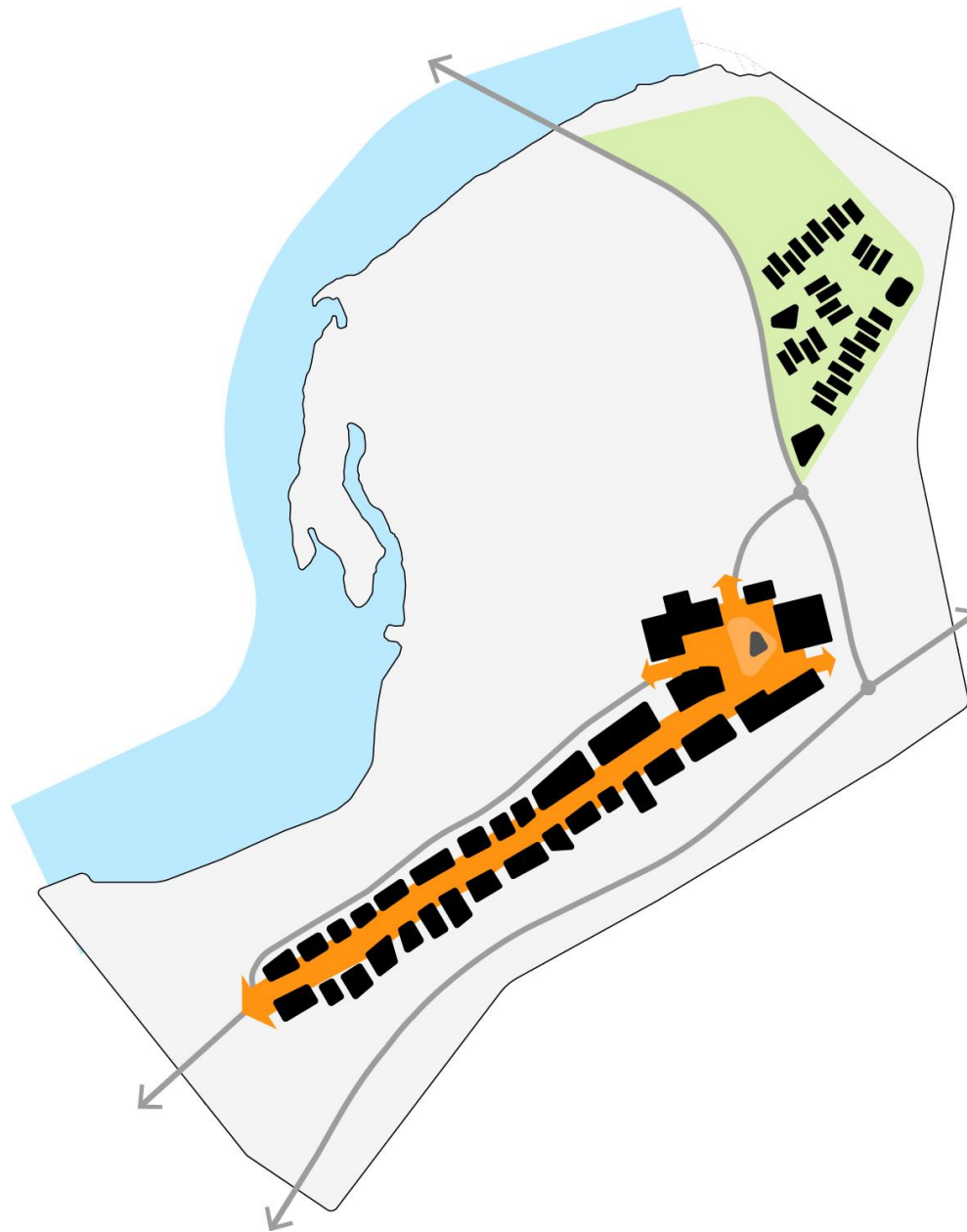
Elvebredden er opprustet med lekområder, turvei og har tilgjengeliggjort en av Skeis «herlighetsverdier». Fortsatt er innslag av landskapskvaliteter og sammenhenger svakt i sentrum av Skei. Etablering av korridorer styrker biologisk mangfold og kan samtidig bli gangveiforbindelser.



# Skala og karakter

## Tett, lavt og urbant

Større typologisk variasjon kan være et virkemiddel som både kan gi et boligtilbud som treffer andre grupper enn de som dominerer tettstedet i dag og som kan bygge bro mellom den opprinnelige småhusbebyggelsen og leilighetsbygg/blokker. Bymessige rekkehus langs gater eller omkring tun, er en typologi som er attraktiv for familier, som kan bygges i 2-4 etasjer, og med rimelig begrenset krav til infrastruktur (heis, ventilasjon osv). Dette kan gi en ny relasjon mellom den private boligen og offentlige rom, og gi stedet en identitet.



## Oppsummerende prinsippskisse

Prinsippskissen viser en rollefordeling mellom de to parallelle veiene vestover fra sentrum på Skei: Svartvassvegen blir en samlevei for bil og buss, mens dagens «miljøgate» forbeholdes myke trafikanter og prioriteres som et utviklingsområde for ny boligbebyggelse som rammer inn et sammenhengende byrom vestover.

Dagens torg foran Kulturhuset utvides og blir et flerfunksjonelt byrom med trafikk på nordsiden og oppholdsarealer på sørsiden, supplerende bebyggelse etableres bl.a. på bensinstasjonstomta for å avgrense plassrommet.





# Konseptskisse



Illustrasjon: GPA arkitekter

# Boligtypologi Skei sentrum, eksempler

Byrekkehus, Ullevålsveien Oslo, Mellbye arkitekter



# Boligtypologi Skei sentrum, eksempler

Byrekkehus, Nordre gate 9, Grünerløkka, Arkitekt Ragnhild Jordtveit, KOI fargestudio



Foto: Einar Aslaksen

# Boligtypologi Skei sentrum, eksempler

Byrekkehus, Sagene Trevare, Reiulf Ramstad



Illustrasjon og foto: Reiulf Ramstad arkitekter.

# Referanser og kilder

# Referanser/kilder

- Kunnskapsgrunnlaget til regional planstrategi Møre og Romsdal 2021-2024, RAs Bystrategi 2021
- *Hagen, Oddrun H., Kjersti Visnes Øksenholt og Aud Tennøy, 2017. Kunnskap og virkemidler for byutvikling og fortetting.*
- **Kompakt byutvikling, Muligheter og utfordringer**, Universitetsforlaget 2015. Gro Sandkjær Hanssen, Hege Hofstad og Inger\_Lise Saglie (red.)
- *Definisjon av "Quality of place" fra <https://link.springer.com/referencework/10.1007/978-94-007-0753-5>; Burton M. (2014) Quality of Place. In: Michalos A.C. (eds) Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research. Springer, Dordrecht. [https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5\\_2381](https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5_2381)*
- [Veileder for innledende stedsanalyse. Bergen kommune 2018](#)
- [Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker, Oslo kommune, PBE 2015](#)
- [Stedsanalyser - en huskeliste kartlegging og analyse – Stavanger kommune 2022](#)
- [Distriktssenteret – kompetansesenter for distriktsutvikling](#)
- [By- og stedsutvikling, regjeringen.no.](#)

[Rapport; Attraktiv by Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling Forbilder fra 2015-2021. Kommunal og distriktsdepartementet.](#)