



Veileder for innledende stedsanalyse

Plan - og bygningsetaten
november 2018



BERGEN
KOMMUNE

1. INNLEDNING	4
Hensikt	
Bakgrunn til veilederen	
Stedsanalysens formål	
<hr/>	
2. PROSESS	6
Hvilke tiltak skal det lages stedsanalyse for?	
Hvordan skal analysen gjennomføres?	
• Forslagsstillers forberedelser	
• Plan- og bygningsetatens forberedelser	
<hr/>	
3. INNHOLD	8
Hva skal analysen omfatte?	
• Oversikt	
• Landskap og historie	
• Kommunikasjon og målpunkt	
• Bebyggelse	
• Bo- og bymiljøutfordringer	
• Anbefaling	
Stedsanalysens mal	
<hr/>	
LITTERATURLISTE	17
<hr/>	



INNLEDNING

Hensikt

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

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

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

Bakgrunn til veilederen

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

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

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

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

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

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

Stedsanalysens formål

Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.

Kompakte gåbyer

Bergens vekst skal skje gjennom utvikling av gåbyer rundt kollektivknutepunktene. Nye bygg og byrom vil omskape bystrukturen og kan gi rom for attraktivt hverdagsliv i nye sammenhenger.

I kommuneplanens areadel er prinsippet for utforming av bystrukturen et nettverk av kompakte senterområder hvor gange, sykkel og kollektivtransport prioriteres:

“I Gåbyen planlegges senterområder med en indre sentrumskerne med arbeidsplasser og boliger, i tillegg til møtestedet og tjenester som innbyggerne trenger i hverdagen. Handel, service og en offentlig plass hører hjemme her.

Rundt sentrumskjernen er det en byfortettingssone med tette og varierte boligområder, men næring der det ikke er til ulempe for boligene.

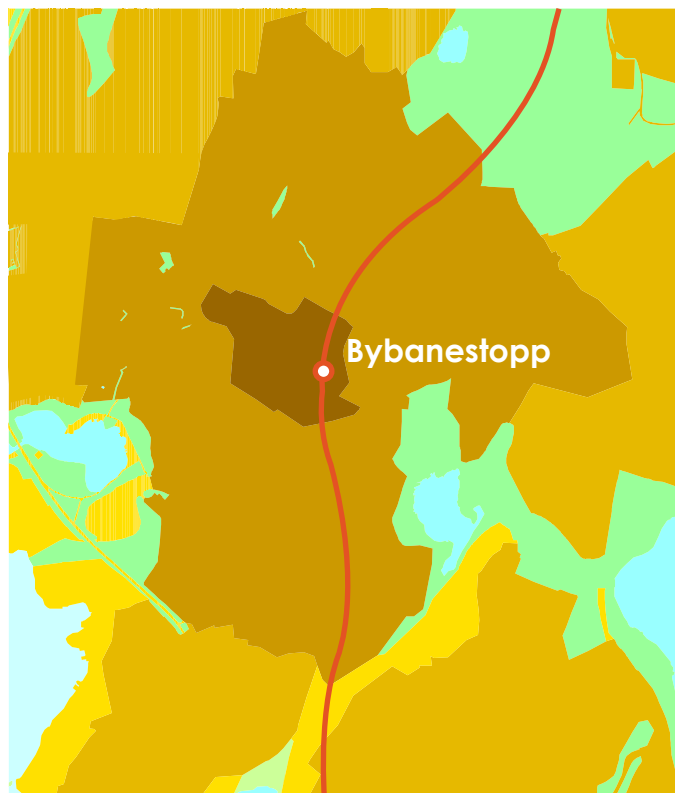
Planforslaget legger opp til at det meste av nye boliger og arbeidsplasser med høy tetthet skal bygges i sentrumskjernen og i byfortettingssonen. Disse sonene utgjør til sammen 22% av den totale byggesonen i kommuneplanen. Det kan likevel skje fortetting i den ytre fortettingssonen. Dette er områder med gang eller sykkelavstand til sentrumskjernen og en brukbar kollektivdekning.”

Kvalitet i alle ledd

Kommuneplanens arealdel, arkitektur- og byformings politiken og andre gjeldende planer, vil gi føringer for vurdering av prosjektets handlingsrom. Stedsanalyse kan bli et verktøy som bidrar til at byen utvikler seg i tråd med overordnede prinsipper og med god integrering av landskaps-, kulturminne- og stede-gne opplevelsesverdier.

Noen områder har en enhetlig byroms- og bebyggelsesstruktur, eller store antikvariske verdier som det er viktig å bevare. Andre områder er gjenstand for transformasjon og mangler entydig struktur. Den nye bebyggelsen skal bidra til nytt særpreg.

I de fleste bydelssentrene og lokalsentrene vil det skje en fortetting med omforming til en mer bymessig karakter. Høy utnyttelse bør forutsette at prosjektet tilfører kvaliteter til byen rundt, som nye byrom, funksjoner, eller blågrønne områder.



Byggesonen er inndelt i fire soner:

- sentrumskerne
- byfortettingssone
- ytre fortettingssone
- øvrig byggesone

Prinsippet for senterstrukturen i forslag til kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

En innledende stedsanalyse utgjør kun en begrenset del av kunnskapsgrunnlaget. Den gir et bedre beslutningsgrunnlag, men fjerner ikke interesse- og verdikonflikter i lokalsamfunnet.

En endelig begrunnelse av bebyggelsens plassering, utforming og innhold må skje på bakgrunn av mer omfattende analyser. Den må derfor baseres på utredningene som skjer som del av den videre prosessen med utarbeidelse av plan- og byggforslag.



PROSESS

Hvilke tiltak skal det lages stedsanalyse for?

Stedsanalysen skal lages for alle reguleringsplaner i sentrumskerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone, og for byggesaker som søkes unntatt fra plankrav jf. planbestemmelsen § 3.3.1.

Hvordan skal analysen gjennomføres?

Før planoppstart eller før behandling av en byggesøknad er det ønskelig å vurdere hvilke holdepunkter som finnes i området som vil kunne danne grunnlag for ny bystruktur. En innledende stedsanalyse skal derfor foreligge før oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

Forslagsstillers forberedelser

Rutinene knyttet til oppstart av reguleringsarbeid er oppdatert som følge av **endringene i plan- og bygningsloven** med virkning fra 01.07.2017, samt **forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering** med virkning fra 01.01.2018:

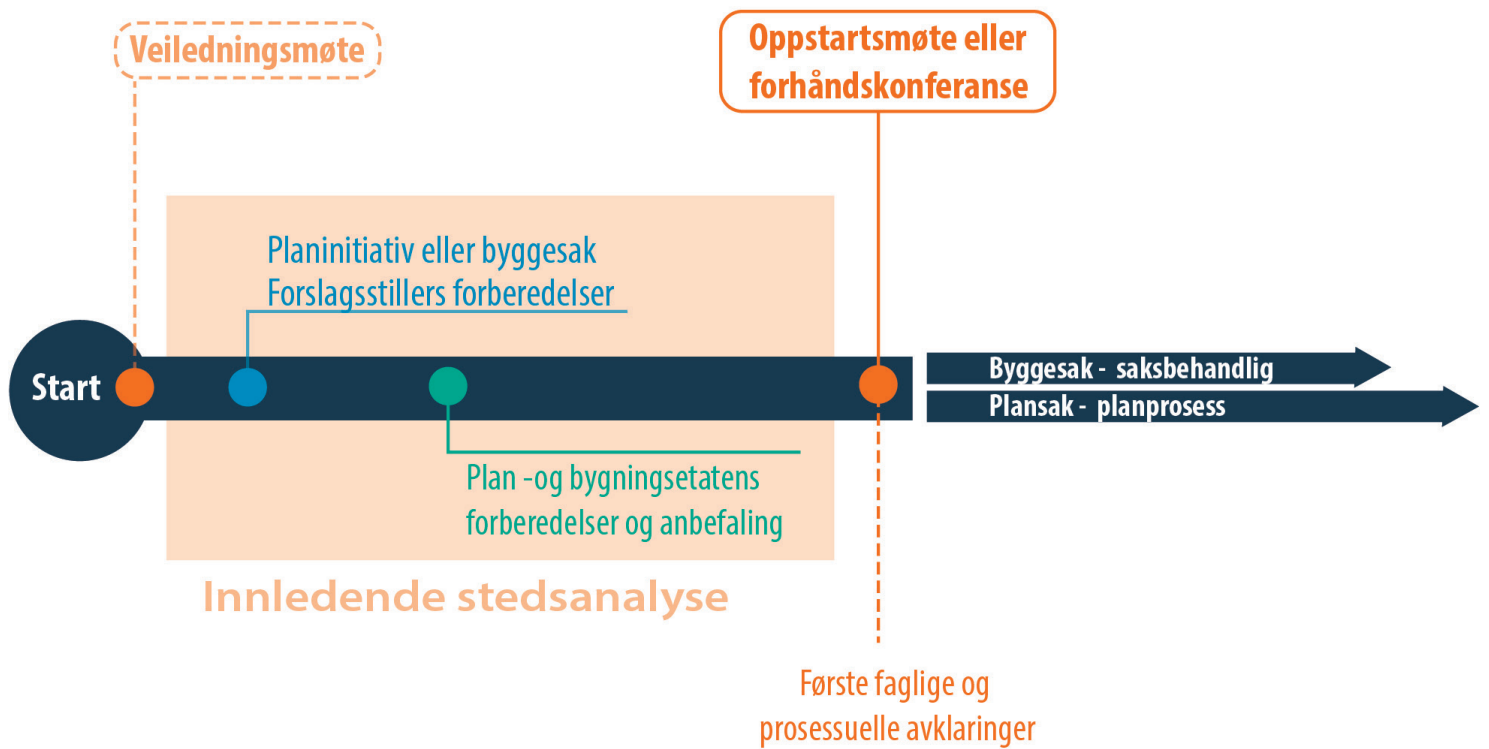
§ 1. Krav til planinitiativet

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

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

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

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



Innledende stedsanalyse som ledd i behandlingsprosessen for innsendte planforslag eller tiltak som søkes unntatt fra plankrav etter KPA § 3.3.1

Analysene som utføres av forslagsstiller før innlevering av planinitiativ skal inneholde vurderinger som svarer til en innledende stedsanalyse, og må derfor utarbeides i samsvar med denne veilederen. Stedsanalyse for byggesak som søkes unntatt fra plankrav må bygges opp etter samme lest som for detaljreguleringer.

Plan- og bygningsetatens forberedelser

Som en del av kommunens forberedelse til oppstartsmøte eller forhåndskonferanse, skal kommunen vurdere det mottatte materialet. Kommunen benytter dette som grunnlag for utarbeiding av etatens analyse, der forslagsstillerens innspill helt eller delvis blir inkludert. Imidlertid skal det alltid utarbeides et selvstendig anbefalingskart med fagetatens egne vurderinger.

Konklusjonene fra stedsanalysen og fagetatens anbefaling utgjør en del av premissene som gis til forslagsstiller i oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

En innledende stedsanalyse må være overordnet og prinsipiell. Ytterligere utredninger og avklaringer må inngå som del av ordinære plan- eller byggesaksprosessen. Analysen må likevel formidle viktige forventninger til prosjektet. Når en plan- eller byggesak skal behandles, må den ha bygget på fagetatens anbefaling om sentrale parameter knyttet til byrom, høyder, volum, arealbruk og infrastruktur.



INNHOOLD

Hva skal analysen omfatte?

Den innledende stedsanalysen skal begrenses til forhold som er beslutningsrelevante for hovedgrepet i plan- eller byggeløsningen. Analysen skal bestå av fem hovedtema som leder frem til en anbefaling med føringer for prosjektet:

1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Kommunikasjon og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Anbefaling

For områdeplaner vil den innledende stedsanalysen kreve en del kartlegging, dialog og vurderinger av alternative hovedgrep for bystrukturen. For detaljreguleringer eller byggesak vil omfanget variere ut fra området beliggenhet, tiltakets størrelse og kompleksitet. Prosjektets samspill med omgivelsene, forbedringsmuligheter og rolle i utviklingen mot et bymessig område, vil være sentrale problemstillinger.

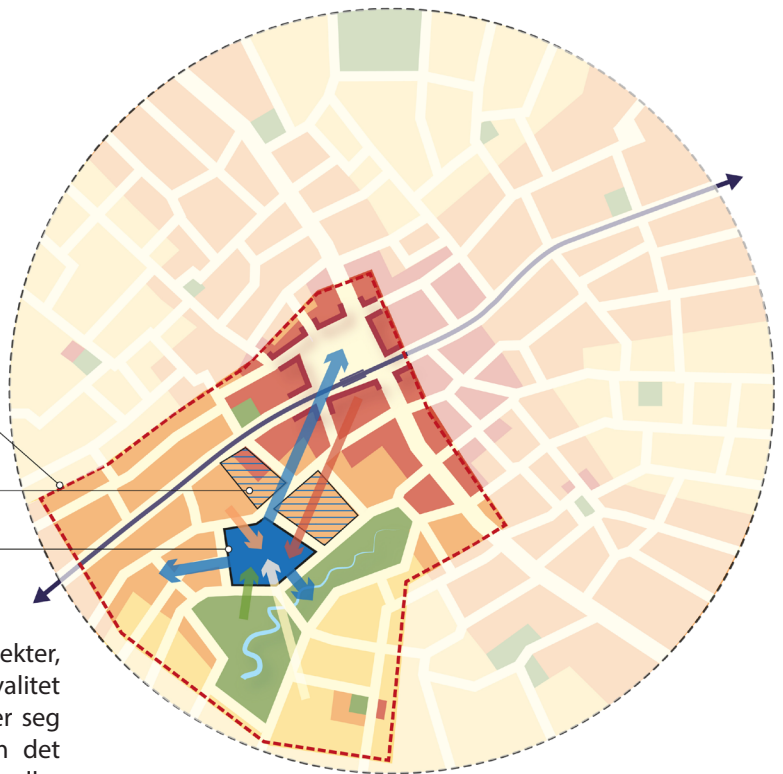
For områder som allerede dekkes av tidligere stedsanalyse, kan denne legges til grunn og bearbeides videre med vurderinger som er relevante for det konkrete prosjektet.

Kravet til en stedsanalyse tidlig i planprosessen skal sikre at man løfter blikket i startfasen av planleggingen:

Hvordan står denne tomten i forhold til en helhetlig sammenheng for byområdet det inngår i? Hvordan forholder prosjektet seg til historisk bystruktur, bebyggelse, landskap, målpunkt og møtesteder for eksisterende og fremtidige innbyggere? Hvilke forbindelser er og kan bli viktige, og hvilke vil man etablere eller forsterke gjennom prosjektet? Hvilke bo- og bymiljøutfordringer finnes i området? Og hvordan kan prosjektet forbedre livskvaliteten der det innpasses?

Analysetemaene er nærmere beskrevet nedenfor.

Analyseområdet
 Pågående transformasjon
 Prosjekt



Oversikt

Bergen vokser gjennom forskjellige utbyggingsprosjekter, ofte i privat regi. For at fortetting skal tilføre høy bokvalitet må vi sørge for at de enkelte prosjektene forholder seg til stedet og til hverandre. Stedet defineres som det byområdet som prosjektet inngår i og som påvirker eller påvirkes av prosjektet.

I stedsanalyse bør analyseområdet avgrensnes slik at en får frem hverdagens målpunkter og pågående transformasjonsprosesser i omgivelsene.



Analyseområdets påvirkning av prosjektet



Prosjektets integrering i analyseområdet

Sammenhengen mellom sted og prosjekt

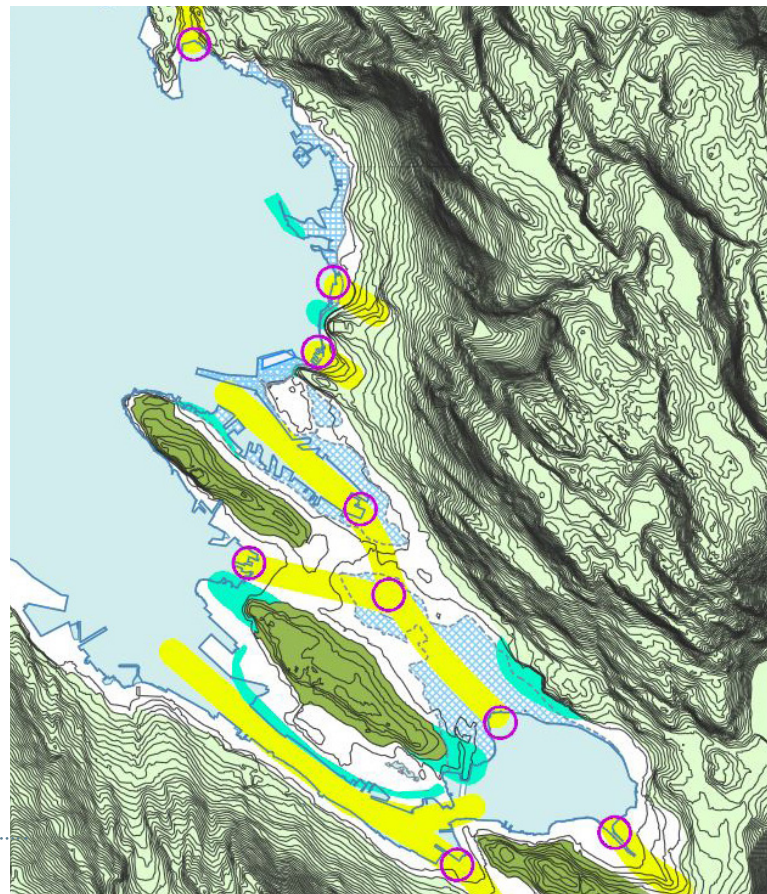
Landskapsform og historie

I Bergen kommunes arkitektur- og byformingspolitikk heter det at de nye tettstedene skal kjennetegnes ved at de er bygget på lokale steds-kvaliteter. Det er derfor nødvendig med en analyse av de viktigste lokale elementene i landskapet og kulturhistorien, og hvilken rolle disse skal ha i det nye knutepunktet.

Et områdes topografi er ofte en forklaringsfaktor for bystruktur og byform. De fleste kulturminner er også bevisst plassert i landskapet, enten i henhold til bestemte ressurser som dyrkbar jord eller vann, eller i forhold til viktige landskapstrekk som høyder og utsiktspunkter. Bergen er en by i et kupert landskap. Relevante landskapstrekk er med å gi stedet sin identitet.

Topografien skal tydeliggjøres ved å markere karakteristiske landskapsformer og høydevariasjoner i analyseområdet.

-  Viktige høyderygger.
-  Landskapstrekk som kan forsterkes ved ny bebyggelse.
-  Daldrag som må ivaretas og forsterkes.
-  Viktig møte mellom dal og sjø.



Analys av landskapsform for kommunedelplan sentrum

Forslag om vern av romsammenhenger i daldrag og deres møte med sjøen, men også forsterkning av åsryggene som landskapstrekk

I den innledende stedsanalysen skal verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø, viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer trekkes frem. Kartleggingens utgangspunkt er eksisterende overordnede føringer, fagetatens databaser, og kulturminnegrunnlag utarbeidet av Byantikvaren.

Kartleggingen vil ligge til grunn for en senere verdivurdering, der tiltakshaver utarbeider kulturminnedokumentasjon og beskriver konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø.

Kommunikasjon og målpunkt

I gåbyen Bergen skal gående, syklende og kollektivreisende prioriteres fremfor bil. Byrommene skal opparbeides til gode oppholdsrom og møteplasser i tillegg til sin funksjon som transportårer.

Betegnelsen byrom omfatter all utestruktur mellom bygningene som utgjør den offentlige tilgjengeligheten og aktiviteten i byen.

“Byromsnettverk er infrastrukturen av gater, plasser, parker, blågrønne områder og gang- og sykkel forbindelser. Det skal kobles til folks målpunkter i hverdagen.”

Fra “Byrom - en idehåndbok”, Kommunal-og moderniseringsdepartementet, 2016

Bergens sentrum kjennetegnes av et rikt og variert byromsnettverk med forbindelser av forskjellige størrelser og med ulikt innhold. Når byen fortettes, bør byromsnettverket videreutvikles med gode gang- og sykkelforbindelser til målpunkt og attraksjoner. Nye prosjekter skal muliggjøre lokale forbedringer og åpne for fremtidig utbygging i tilstøtende områder.

I bystrukturen er holdeplassen et sentralt tyngdepunkt i området. Det blir utgangspunkt for mange gangbevegelser. Skoler, barnehager, offentlige institusjoner, større arbeidsplasser og idrett- og kulturanlegg er også viktige målpunkt.

Blå og grønne byrom som man har lyst til å besøke eller oppsøke, skal også registreres. Det kan være utsiktspunkter, byrom ved vann, bade plass eller kaifront, parker, lekeområder eller grønne korridorer tilrettelagt med stier.

Andre lokale målpunkter, stedegne attraksjoner og opplevelsressurser skal også markeres.



Den gamle trikkekosken fra 1928 ved trikkesløyfen på Wergeland har blitt en kafé. Parken er et nytt samlingspunkt for nabolaget.

Analysen av områdets historisk utvikling, kulturminner og kulturmiljø gir en indikasjon på særpreg og kvaliteter som er mulig å bygge videre på.





Et utsnitt av bebyggelse i Wergeland/Minde viser ulike bebyggelsestyper innen et avgrenset område.

En eksisterende villaeiendom er transformert til mer sammenhengende bebyggelse. Bebyggelsen er brutt opp i mindre volumer for å harmonere med skala i omgivelsene. Organiseringen mot gaten, er uten noe form for skjerming mot innsyn i første etasje. Med bruk av en tilpasingszone eller kantsone kunne en har fått en bedre skjerming av private areal inne, samtidig som byrommet hadde fremstått mer levende. En slik sone kan bety mye for gatens karakter. Den kan romme trapper, benker, vegetasjonsstriper eller smale forhager, slik rekkehusene i omgivelsene gjør.

Bebyggelse

Fremstillingen av bebyggelsesstruktur og bygningstype gir et viktig bilde av områdets karakter og historiske utvikling. Bebyggelsesstruktur kan være sammenhengende bebyggelse som forholder seg til gate/plass eller frittliggende bebyggelse som forholder seg til landskapet. Bygningstyper betegner typer av hus som enebolig, rekkehus, blokk, lamell eller bygård.

Bebyggelsesstruktur og bygningstype vil til sammen danne ulike områdetyper, og flere varianter:

“For eksempel finnes det innen områdetypen tett-lav småhusbebyggelse ulike bebyggelsestyper som rekkehusbebyggelse eller områder med kjedehus, atriumhus osv. (...)

Områdebetegnelsen “murbyen” omfatter ulike bebyggelsestyper. Vi finner tradisjonelle bygårder med trange bakgårder og bebyggelse innover i bakgården eller kvartaler med større gårdsrom. Vi kan finne kvartaler, der bebyggelsen ligger i gatelinje eller kvartaler med forhager. Kvartalsstrukturen kan være et mer eller mindre tydelig rutenett avhengig av terrengforhold, eiendomsstruktur, eldre veier og liknende.(...)

Rekkehuset forbinder vi i Norge tradisjonelt med en frittliggende bebyggelse som forholder seg mer til landskap enn gater og plasser. Husene danner parallelle rekker (lave “lameller”) eller ligger rundt tun. Rekkehuset slik vi finner det i London og Amsterdam har mer karakter av byhus ettersom gaterommet er klart definert.”

Fra “Bebyggelsestyper og bokvalitet i by”, Schmidt og Thorén, 2001

I Bergen finner vi ofte ulike bebyggelsesstrukturer og bygningstyper tett på hverandre. Det gjør det krevende å etablere enhetlige føringer for ulike områder.

Stedsanalysen kan peke på typiske trekk i strøkets karakter og form. For eksempel bebyggeshøyde eller overgang mellom bygningsveggen og gate/offentlig areal.

Stedsanalysen skal også si noe om balansen mellom bolig og næring i den omgivende byen. I noen områder trengs det flere byboliger for å skape levende bydeler. I andre steder kan prosjekter gi plass til ulike service som nabolaget kan nyte godt av. Dette kan for eksempel være barnehage, treningsstudio eller kiosk.



Bilde: Pandora film AS

Sætreparken har blitt en ny møteplass for folk i Ytre Arna Områdesatsing i Bergen kommune

Områdesatsing innebærer en helhetlig og sammenhengende innsats i et nærmere definert geografisk område for å styrke områdets fysiske og sosiale standard

Bo- og bymiljøutfordringer

Befolkningens helse og levekår står sentralt i utviklingen av gode samfunn. Ulike egenskaper ved bo- og nærmiljø kan få konsekvenser for befolkningens helse og livskvalitet. Folkehelseplan for Bergen kommune *Aktiv by – Friske Bergensere* (2015-2025) vektlegger hverdagsaktivitet som viktig for fysisk og mental helse.

Bergen kommune arbeider systematisk med å skaffe en oversikt over innbyggernes helsetilstand og levekår. Dataene brukes som grunnlag for planlegging. Områdesatsingen i Bergen er et eksempel på et tiltak kommunen har gjort for å møte levekårsutfordringer i deler av kommunen.

Ved utforming av konkrete prosjekter er det naturlig å legge vekt på data fra siste levekårskartlegging. Boligstatistikken som inngår i levekårsundersøkelsen kan gi en indikasjon på områdets tåleevne for små leiligheter. Den kan belyse hva som må vektlegges for å oppnå gode bokvaliteter som kan medvirke til varierte bomiljøer.

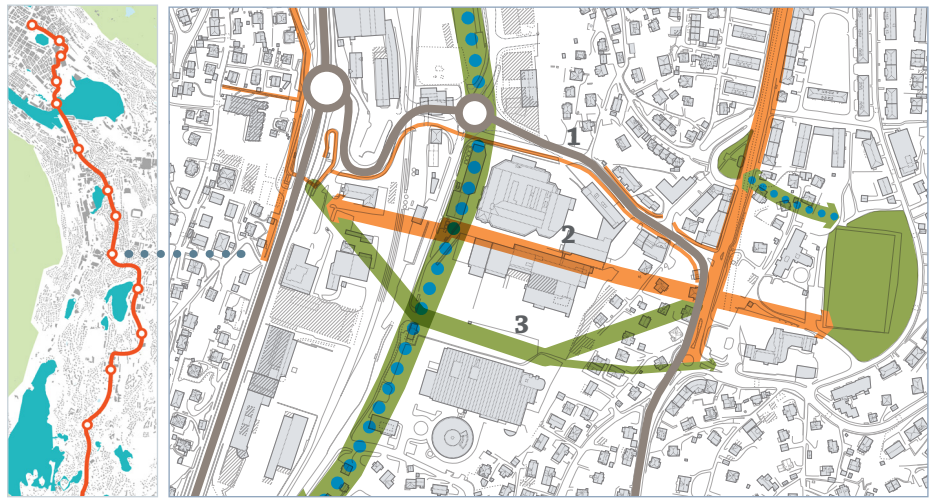
Viktige faktorer som styres i det enkelte byggeprosjektet kan være leilighetsstørrelse og gangforbindelser, men også attraktive fasader mot gater, støyskjerming og utendørsareal.

I analysen av områdets bo- og bymiljøutfordringer gjennomgås flere tema. Det handler om å få frem hvordan prosjekter kan vitalisere eller bøte på mangler i de eksisterende omgivelsene, samt hvilken innsats som trengs av kommunen. Dette kan være barnehage, skole og andre aktivitetstilbud. Eller møtesteder, lekevennlige gater og opparbeiding av blågrønne- og rekreasjonsområder i nærheten.

Anbefaling

Den innledende stedsanalysen skal konkludere med å gi prinsipper for byutvikling som på lang sikt vil sikre en optimal organisering av byrom og bebyggelse i området. Konklusjonen skal bestå av et kommentert anbefalingskart som kan suppleres med eventuelle illustrasjoner og foto.

I kommentarene skal føringer for videre arbeid og nødvendige forbedringer spesifiseres. Dette kan være opparbeidelse av nye gangveger, fortau, trapper, trafiksikring eller lignende. Noen ytelser kan formaliseres i utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger. Oversikten vil være grunnlag for å vurdere avhengigheter og rekkefølgekrav til utbyggingsprosjekter.



Knutepunkt Byromsskisse



Illustrasjonsplan

Områderegulering Wergeland

I arbeidet med områdeplan for Wergeland har byromsskissen vært premissgivende for utvikling av planforslaget

Stedsanalysens mal

Stedsanalysen skal inneholde kart og tekstdel for fem hovedtema og en anbefaling.

Nedenfor bruker vi ordet "skal" for forhold som alltid skal fremstilles. Når vi skriver "kan" så vil behovet for mer detaljerte analyser vurderes i hvert enkelt prosjekt. Tegnforklaringen angir symboler som anbefales brukt. Den kan suppleres eller justeres, slik at viktige vurderinger kommer tydelig frem.

1. Oversikt

Analysen skal vise:

- Foreslått utstrekning av analyseområdet i bydelen, med angivelse av anbefalingsområdet.
- Pågående planer, nyere vedtatte planer og pågående byggeprosjekter innenfor analyseområdet.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- Oversikt over aktuelle hensynssoner innenfor analyseområdet etter KPA § 33 – 38.



2. Landskap og historie

Analysen skal vise:

- Karakteristiske landskapsformer, høydevariasjoner og utsiktspunkt i analyseområdet.
- Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende element, som:
 - Historisk strandlinje
 - Veifar, byrom og byplangrep
 - Viktige historiske bygg, kaier, murer, spor, mm.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- Barrierer i landskapet som skrenter, elver, mm.
- Fare for skred eller fare for flom



3. Kommunikasjon og målpunkt


Analysen skal vise:

- Analyseområdets viktigste kommunikasjonslinjer, med vekt på eksisterende og vedtatte gangtraseer til holdeplasser og andre viktige målpunkt
- Bybane- og kollektivstoppsted
- Sosial infrastruktur, publikumsrettete virksomheter, store arbeidsplasser
- Blågrønne målpunkt, plasser, torg, lekeområder, utsiktspunkter og attraktiv sjølinje eller elv
- Andre stedege attraksjoner og opplevelsesressurser

Andre tema som kan være relevante å beskrive:


- Fysisk barriere for ferdsel


 Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte


 Viktige byrom
(plasser, allmenninger, torg, mm)

 Bybaneholdplass

 Kollektivholdeplass


 Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud

 Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass
(restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)

 Viktige parker og blågrønne byrom

 Tilgjengelig sjølinje

 1 Annen viktig destinasjon eller aktivitet

 Fysisk barriere for ferdsel
(sterkt trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)

4. Bebyggelse

Analysen skal vise:


- Foreslått inndeling i delområder ut ifra bebyggelsesstruktur og bygningstyper.
- Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø.
- Balansen mellom bolig og næring i området.

Områdets eksisterende bebyggelsesstruktur, feks.:

- sammenhengende bebyggelse, strukturert i forhold til et eller flere byrom (gater, plass, almenning, mm)
- frittliggende bebyggelse strukturert i forhold til landskap.
- Områdets bygningstyper
 - feks. villa, rekkehus, atriumhus, bygård, lamell, punkthus, blokk, kontor- eller industribygg, mm.

Andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren, som kan være relevante:

- Forholdet mellom bygninger og byrom, feks. viktige byromsvegger, bygningskantsone, forhager, trapp opp, mm.
- Takform, bygningshøyde
- Dominerende materialbruk

 1 Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren

 1  Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø

 Balanse mellom bolig og næring

5. Bo- og bymiljøutfordringer

Analysen skal beskrive:

- Hovedtrekk ved den sosiale sammensetningen og ved levekårene i det aktuelle området.
- Mangler i omgivelsene og behov for samfunnsservice som følge av boligbygging (feks. mindre attraktiv skole - og barnehagekapasitet)

Andre tema som kan være relevante:

- Variasjon i leilighetstyper og størrelser
- Andre forhold som påvirker livskvalitet i området (feks trafiksikkerhet, støysituasjon, luftkvalitet, lys og sol, mm)



Boligtyper og størrelse



Mindre attraktivt byrom



Lukket fasade



Trafikal utfordring for gående eller syklist



Støysituasjon, rød og gul sone



Fare for dårlig luftkvalitet



Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø (f. eks. behov for møteplass, park, skole, barnehage eller andre samfunnsservice)

6. Anbefaling

Stedsanalysen skal konkludere med å gi prinsipielle føringer for organisering av byrom og bebyggelse i området.

Anbefalingskartet skal vise:

- Prinsipper for utvikling og forbedring av byromsnettverk
- Viktige elementer fra de analysetemaene som vil gi føringer for prosjekutvikling

Tema som kan være relevante:

- Forbedring for gående og syklist
- Supplering av sosial infrastruktur
- Andre funksjoner som trengs
- Annen nødvendig infrastruktur
- Bygninger som kan ha bevaringsverdi
- Prinsipper for bebyggelsens organisering og prosjektets samspill med omgivelsene, f.eks.:
 - forholdet mellom bygninger og byrom, byromsvegger og bygningens kantsone
 - aktive fasader
 - form, høyde, dominerende materialbruk
- Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal
- Prinsipper for parkering



Gangforbindelser og byromsnettverk, eksisterende og nye



Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)



Viktige fasader, byromsvegger



Viktige blågrønne byrom



Prinsipper for bebyggelsens organisering



Nødvendige forbedringer og nye funksjoner



Bygninger som kan ha bevaringsverdi



Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal



Eksempelsamling

Plan- og bygningsetaten skal utarbeide en egen eksemplarsamling for å bidra til utvikling av god praksis. Eksemplarsamlingen skal illustrere mulige variasjoner i størrelse, innhold og kompleksitet i den innledende stedsanalysen.

LITTERATURLISTE

Bergen

- Bergen 2030. Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i 2015
- Prinsippsak - Strategisk temakart BERGEN 2030, vedtatt i 2016
- Forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen 2011-2017, vedtatt i 2011
- Prinsippsak - Bergens byskikk og byggehøyder, vedtatt i 2017
- Veileder kulturminnedokumentasjon, Byantikvaren, 2015
- Planprogram for kulturminneplan for Bergen kommune 2019-2023, vedtatt i 2018

Oslo

- Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker, 2015

Byrom - en idehåndbok. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016

Bebyggelsestyper og bokvalitet i by: en studie av storgårdskvartalet. Lene Schmidt og Anne-Karine Halvorsen Thorén, Norsk institutt for by- og regionforskning, 2001

T-986 Stedsanalyse - Innhold og gjennomføring. Miljøverndepartementet, 1993

Realistisk byanalyse, Karl Otto Ellefsen og Dag Tvilde, NTH, 1991



Veileder for innledende stedsanalyse

november 2018

Plan - og bygningsetaten