

Attraktivt byrom i sentrum - Fritz Røed skulpturpark

Veileder

Innledende stedsanalyse

Desember 2021

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning.....	3
1.1 Hensikt	
1.2 Formål	
2.0 Prosess.....	4
2.1 Hvilke tiltak skal det lages stedsanalyse for?.....	4
2.2 Hvordan skal analysen gjennomføres?.....	4
2.2.1 Forslagsstillers forberedelser	
2.2.2 Planseksjonens forberedelser	
3.0 Innhold.....	6
3.1 Hva skal analysen omfatte?.....	6
3.1.1 Oversikt	
3.1.2 Planstatus	
3.1.3 Landskapsform og historisk utvikling	
3.1.4 Kommunikasjon og målpunkt	
3.1.5 Bebyggelse og byrom	
3.1.6 Bo- og bymiljøutfordringer	
3.1.7 Anbefaling	
3.2 Stedsanalysens mal.....	8

1.0 INNLEDNING

1.1 Hensikt

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

Denne veilederen for planprosjekter i Time kommune skal beskrive en praktisk fremgangsmåte for utarbeidelse av stedsanalyse i en innledende fase i saksbehandlingen. I tillegg har Rogaland fylkeskommune en egen [veileder](#) for innledende stedsanalyse. Stedsanalysen skal sørge for at hovedgrepene i planarbeidet kommer på plass tidlig i prosessen, og skal legge tydelige rammer som forslagsstiller og plankonsulent kan jobbe ut ifra. Analysen baserer seg i stor grad på bruk av temakart fremfor mer omfattende beskrivelser.

1.2 Formål

Stedsanalysen skal vise overordnet sammenheng mellom omgivelsene og planprosjektet. 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.

Viktige tema som burde inngå i en stedsanalyse for områder i Time kommune kan være:

- Landbruk og jordvern
- Kulturhistorie og kulturmiljø
- Naturmiljø
- Kompakt sentrum i Bryne
- Gode byrom med estetiske kvaliteter
- Gå- og sykkelruter med opplevelseskvaliteter
- Forskjellige forutsetninger for utvikling mellom tettsteder og rurale områder.

2.0 PROSESS

2.1 Hvilke tiltak skal det lages stedsanalyse for?

Stedsanalysen skal lages for alle reguleringsplaner i sentrumskjerne, tettsteder og rurale områder, og for byggesaker som søkes unntatt fra plankrav jf. planbestemmelsen § 3.3.1.

2.2 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 ved oppstartsmøte eller forhåndskonferanse, sammen med planinitiativ og eventuelt planprogram.

2.2.1 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 premisene 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 samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

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

Analysene som utføres før innlevering av planinitiativ må utarbeides i samsvar med denne veilederen, da analysene skal inneholde vurdering som tilsvarer en innledende stedsanalyse. Stedsanalyse for byggesak som søkes unntatt fra plankrav må bygges opp på samme måte som for detaljreguleringer.

2.2.2 Planseksjonens 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 planavdelingens analyse, der forslagsstillers innspill helt eller delvis blir inkludert. Imidlertid skal det alltid utarbeides et selvstendig anbefalingskart med planavdelingens egne vurderinger. Dette vil bli sendt ut samtidig med oppstartsmøtereferatet, eller snarest mulig.

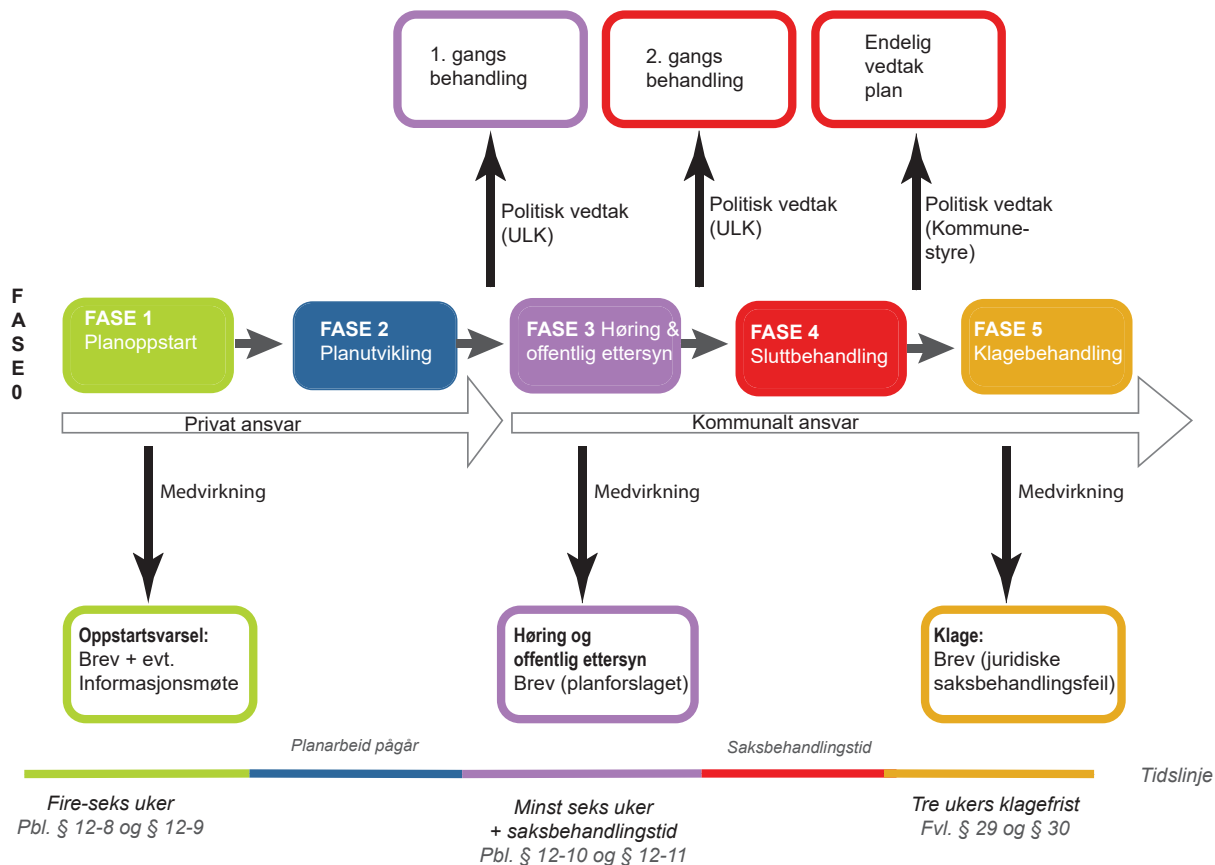
Konklusjonene fra stedsanalysen og planavdelingens anbefaling utgjør en del av premissene som gis til forslagsstiller i oppstartsmøte eller forhåndskonferanse.

En innledende stedsanalyse må være overordnet og prinsipiell. Ytterligere utredninger og avklaringer må inngå som del av den ordinære plan- eller byggesaksprosessen. **Analysen må likevel formidle viktige forventninger og føringer for videre konseptutvikling.** Når en plan- eller byggesak skal behandles, må den være i samsvar med plan- eller byggesaksavdelingens anbefaling knyttet til byrom, høyder, volum, arealbruk og infrastruktur.

Planprosess *Nabomedvirkning*



Time kommune



Utforming av stedsanalyse er en del av det forberedende arbeidet i fase 0, før man ber om oppstartsmøte.

3.0 INNHOLD

3.1 Hva skal analysen omfatte?

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

1. Oversikt
2. Planstatus
3. Landskap og historie
4. Kommunikasjon og målpunkt
5. Bebyggelse
6. Bo- og bymiljøutfordringer
7. Andre relevante temaer
8. Anbefaling

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

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 stedet det inngår i? Hvordan forholder prosjektet seg til historisk stedsstruktur, 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.

3.1.1 Oversikt

Byer og steder 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 avgrenses slik at en får frem hverdagens målpunkter og pågående transformasjonsprosesser i omgivelsene.

3.1.2 Planstatus og pågående prosjekter

Det er viktig at den innledende stedsanalysen inneholder en oversikt over planstatusen i området for å kartlegge hvilke føringer og hensyn som vil påvirke videre planlegging. Dette gjelder både overordnede planer som kommuneplan, sentrumsplan, eller områdeplaner og reguleringsplaner.

3.1.3 Landskapsform og historisk utvikling

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

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

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



Storgata er en viktig kommunikasjonsåre og hovedgate for gående og syklende mellom torget/jernbanestasjonen og kjøpesenteret M44.

3.1.4 Kommunikasjon og målpunkt

I Bryne sentrum skal gående, syklende og kollektivreisende prioriteres fremfor bil. Byrommene skal opparbeides til gode oppholdsrom og møteplasser i tillegg til sin funksjon som transportåre. Betegnelsen byrom omfatter all utestruktur mellom bygningene som utgjør den offentlige tilgjengeligheten og aktiviteten i byen. I bystrukturen er holdeplassen et sentralt tyngdepunkt i området. Det blir utgangspunkt for mange gangbevegelser. Bryne stasjon, skoler, barnehager, offentlige institusjoner, større arbeidsplasser og idrett- og kulturanlegg er 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, badeplass eller kaifront, parker, lekeområder eller grønne korridorer tilrettelagt med stier.

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

I tettstedene, i rurale strøk og i andre områder utenfor bysentrum er det ofte andre forhold som skaper forutsetninger for kommunikasjon og målpunkter. Her kan det være mer hensiktsmessig med tilrettelegging for og videreutvikling av attraktive lokalsentre og utnyttelse av eksisterende strukturer i området.

3.1.5 Bebyggelse og byrom

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:

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 analyseområdet. 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, kiosk, eller flerbruksløsninger innen for eksempel idrett.

3.1.6 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.

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. Et aktuelt dokument kan være [Time kommunes folkehelseprofil for 2018-2021](#).

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

3.1.7 Anbefaling

Den innledende stedsanalysen skal konkludere med å gi prinsipper for by- og stedsutvikling 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, trafikksikring eller lignende. Noen ytelser kan formaliseres i utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger. Oversikten vil være grunnlag for å vurdere avhengigheter og rekkefølgekrav til utbyggingsprosjekter.

3.2 Stedsanalysens mal

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




Oversikt

Analysen skal vise:

- Foreslått utstrekning av analyseområdet i bydelen, med angivelse av anbefalingsområdet.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- Oversikt over aktuelle hensynssoner innenfor analyseområdet etter kommuneplanens bestemmelser.

	Plan- og byggesakområdet		Pågående planer
	Analyseområdet		Nyere vedtatte planer
	Anbefalingsområdet		Pågående prosjekter
	Sentrumskjerne		Byfortettingssone



--	Kotelinjer +35 Kotehøyde	→	Viktig siktlinje
→	Fallretning	■	Vassdrag, elv, kanal, innsjø
■	Viktig lokalt høydedrag	▨	Fare for flom
■	Viktig lokalt landskapsrom	▶	Potensiell flomvei
▨	Sterk fallende terreng eller skrent	1	Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer, som feks.:
•••	Markert rygg	⋯	Historisk strandlinje
▨	Fare for skred	■	Veifar, byrom, eller byplangrep
✳	Utsiktspunkt	■	Murer, kai, spor, enkelte objekter, mm.
●	Landmerke eller orienteringspunkt		

Landskap og historie

Analysen skal vise:

- Karakteristiske landskapsformer, høydevariasjoner og utsiktspunkt i analyseområdet.
- Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende element, som:
 - Historisk strandlinje
 - Byrom og byplangrep.
 - Viktige historiske bygg

Andre relevante tema å beskrive:

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



Bryne torg, Arne Garborgs veg og jernbanen i 1957.

Kommunikasjon og målpunkt

Analysen skal vise:

- Analyseområdet viktigste kommunikasjonslinjer, med vekt på eksisterende og vedtatte gangtraseer til holdeplasser og andre viktige målpunkt.
- Kollektivstoppested.
- Sosial infrastruktur, publikumsrettede virksomheter, store arbeidsplasser.
- Blågrønne målpunkt, plasser, torg, lekeområder, utsiktspunkter og attraktiv sjølinje eller elv.
- Andre attraksjoner og opplevelsesressurser.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- Fysisk barriere for ferdsel.



Torget på Bryne er et viktig samlingspunkt for byens innbyggere.

Bebyggelse

Analysen skal vise:

- Foreslått inndeling i delområder ut ifra bebyggelsesstruktur og bygningstyper.

- Verneverdige og fredede kulturminner og kulturmiljø.

- Områdets eksisterende bebyggelsesstruktur, feks.:
- sammenhengende bebyggelse, strukturert i forhold til eller flere byrom
- Frittliggende bebyggelse strukturert i forhold til landskapet

- Områdets bygningstyper

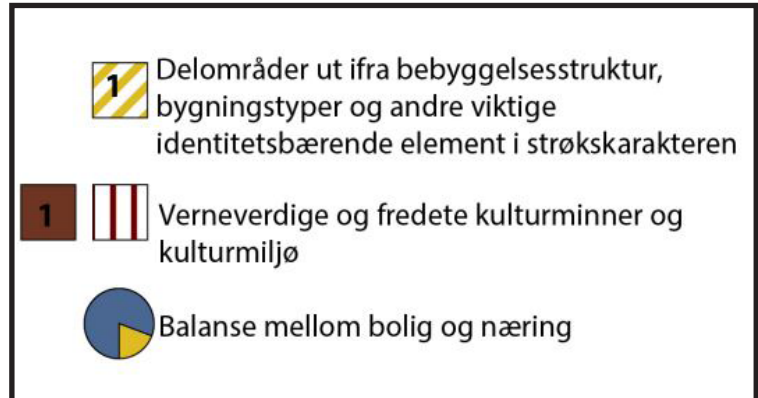
- feks. villa, rekkehus, atriumhus, bygård, lamell, punkthus, blokk, kontor- eller industribygg.

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

- Forholdet mellom bygninger og byrom, feks. viktige byromsvegger, bygningskantsone, forhager, trapp opp, m.m.

- Takform og bygningshøyde

- Dominerende materialbruk



Bo- og bymiljøutfordringer

Analysen skal beskrive:

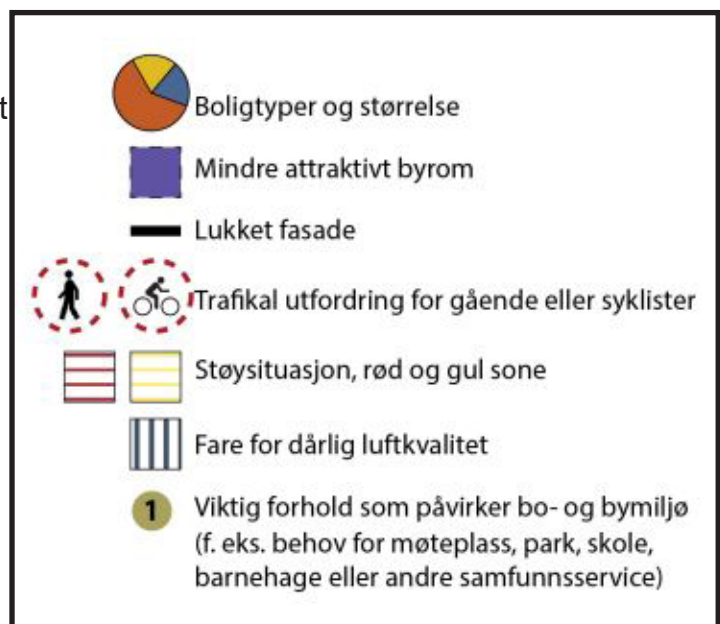
- Hovedtrekk ved den ved levekårene i det aktuelle området.

- 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. trafikk, støy, luftkvalitet, etc.)



Anbefaling

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

Anbefalingen skal vise:

- Prinsipper for utvikling og forbedring av byromsnettverk.

- Viktige elementer fra de analyse-temaene som vil gi føringer for prosjektutvikling.

Temaer som kan være relevante:

- Forbedring for gående og syklister.
- 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, feks.
 - Forholdet mellom bygninger og byrom
 - Aktive fasader
 - Form, høyde, dominerende materialbruk
- Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal.
- Prinsipper for parkering.

Veiledning på nett

Avdeling for plan og utbygging har utarbeidet en startpakke som skal gi informasjon til hva forslagsstiller skal levere til kommunen i en planprosess, og eksempelsamling med diverse plandokumenter og vedlegg som skal fungere som mal for hva dokumentleveransene skal inneholde, og hvilket faglig nivå som er forventet. Du kan lese mer om dette, samt veiledning om hvordan en planprosess foregår, på [Time kommune sine nettsider](#).

Litteraturliste:

Veileder for innledende stedsanalyse, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune, 2018.

Byrom - en idehåndbok, Kommunal-og moderniseringsdepartementet, 2016

“Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven”, Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hentet 29.11.2021.



Veileder for innledende stedsanalyse

Desember 2021

Avdeling for plan og utbygging



Time kommune