INNHOLD

Sammendrag 4

1.0 INNLEDNING: ESTETIKK GIR SPENNENDE MULIGHETER UTEN FASITSVAR 7
1.1 Kommunen bør lage arenaer for veiledning og debatt 7
1.2 Bruk veilederen som oppslagsbok 8
1.3 Hva er estetikk, arkitektur og byggeskikk? 8
1.4 Viktige elementer for vurdering av estetikk 10

2.0 NY SATSING PÅ ESTETIKK 15
2.1 Statlig innsats 15
2.2 Stortingets lovendringer 16
2.3 Oversikt over lovens virkemidler 17

3.0 VANLIGE UTFORDRINGER, LØSNINGER OG VIRKEMIDLER 21
3.1 Hovedidé og vilje til gjennomføring 22
3.2 Landskap 24
Tettstedsgrenser 24
Sammenhengende natur i tettbebyggelsen 28
Vassdrag og strandsoner 31
Fjernvirkning og silhuetter 34
3.3 Naturelementer 37
Geologiske forekomster 38
Enkeltstående naturelementer 41
3.4 Utbyggingsmønster 45
Samspill mellom naturgitte og menneskelagde mønstre og nye tiltak 46
Tomtestruktur 48
Bebyggelsesstruktur 52
Historiske elementer 56
3.5 Veger og gater 61
Lokalisering av veger og transportanlegg 61
Tilpasning av veger og gater til overordnet terreng og omgivelser 65
Forming og ferdigstillelse av klare gate- og vegrom 71
3.6 Byggverkets terreng forhold og uteareal 78
Eksisterende terreng og vegetasjon på tomta 79
Plassering, utforming og opparbeiding av utearealer 84

3.7 Tiltak på eksisterende bygg og anlegg 90
Balanse mellom bevaring og forandring 91
Tiltak på bevaringsverdige anlegg 95
3.8 Oppføring av nye bygg og anlegg 101
Store anlegg 101
Byggverkets samspill med omgivelsene 106
Utforming av det enkelte byggverk 110

4.0 LOVVERKETS MULIGHETER 117
4.1 Generelle lovbestemmelser 118
4.2 Planbestemmelser 122
Planlegging på riks- og fylkesnivå 122
Kommuneplanlegging 123
Reguleringsplanlegging 127
4.3 Konsekvensutredning 136
4.4 Byggesaksbestemmelser 140

5.0 EKSEMPLER PÅ VERKTØY 161
5.1 Forslag til sjekkliste for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaker 161
5.2 Eksempel på generelle juridisk bindende retningslinjer til § 74.2 164

6.0 AKTUELLE PROSJEKTER 169
6.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 169
6.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner 171

7.0 LITTERATURLISTE 175

8.0 STIKKORDREGISTER 177

Forord

Estetikk skal heretter vektlegges sterkere i plan- og byggesaksbehandling. Dette vedtok Stortinget ved endringer i plan- og bygningsloven (pbl) knyttet til estetikk i mai 1995.

Rundskrivet H-7/97 "Om endringer av estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven", utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet våren 1997, informerer nærmere om endringene.

Denne veilederen vil først og fremst gi saksbehandlere i kommuner, fylkeskommuner og statlige sektormyndigheter en oversikt over verktøy for å ivareta estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandling. Den kan også være til nytte for private utbyggere. Veilederen vil forhåpentligvis inspirere kommuner, fylkeskommuner og andre aktører til å utvikle egne plan- og byggesaksverktøy for sikring av estetisk kvalitet. Disse verktøyene må tilpasses lokale forhold og aktuelle tiltak.

Veilederen er utarbeidet av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet, og i samarbeid med Kulturdepartementet.

Materialet er drøftet med en referansegruppe med representanter for Miljøverndepartementet, Kommunal- og arbeidsdepartementet, Kulturdepartementet, Riksantikvaren, Direktoratet for naturforvaltning, Statens byggeskikkutvalg og Norsk Form. Utkast til veilederen har vært sendt på uformell høring til et utvalg fagpersoner i Vegdirektoratet, kommuner, fylkeskommuner og hos fylkesmennene.

Forfatter av veilederen er byplansjef siv.ark. MNAL Ellen S. de Vibe, Skien kommune. Illustrasjonsskissene er utført av tegner Bjørn Christensen, arkitektkontoret Børve og Borchenius as.

Oslo april 1997

Miljøverndepartementet

Anne Sæterdal
ekspedisjonssjef

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Inger Lindgren
ekspedisjonssjef

Sammendrag:

BAKGRUNN OG HENSIKT

Ut fra Stortingets endringer av bestemmelser knyttet til estetikk i plan- og bygningsloven (pbl) i mai 1995, gir veilederen en samlet oversikt over verktøy som finnes for å sikre estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen. Arbeidet med å sikre slike hensyn bør i hovedsak baseres på forebyggende virksomhet i form av påvirkning tidlig i planarbeidet, lokale debatter, utstillinger o.l. Plan- og bygningsloven er likevel et viktig verktøy for å sikre estetiske hensyn i enkeltsaker. Denne veilederen gir informasjon om bl.a. bruken av juridiske verktøy.

STRUKTUR OG INNHOLD

Veilederen er ment å kunne brukes som oppslagsbok for utvikling av lokale verktøy av kommunale, fylkeskommunale og statlige organer som arbeider med saksfeltet. Innholdet er delt i 2 hovedbolker; kap. 3 med drøfting av vanlige formingsfaglige utfordringer, løsninger og juridiske virkemidler og kap. 4 som gjennomgår lovverkets innhold, virkeområde og virkning for det estetiske resultat. Bakerst i veilederen gis eksempler på sjekkliste for sikring av estetiske hensyn, retningslinjer knyttet til § 74 nr. 2, liste over aktuelle estetikkrelaterte prosjekter i Norge samt litteraturliste.

KAP. 3
VANLIGE UTFORDRINGER, LØSNINGER OG VIRKEMIDLER

Kapittelet drøfter følgende temaer og gir eksempler på ulike planutforminger eller planbestemmelser og vedtak i byggesaker for disse:

3.2 Landskap

Følgende utfordringer knyttet til overordnede landskapshensyn bør gi premisser for nye tiltak:

- tetstedsgrenser
- natur i tettbebyggelsen
- strandsoner
- fjernvirkning og silhuetter

Det anbefales gjennom landskapsanalyse å trekke tettstedsgrense som gir klare landskaps- og byrom, la nye tiltak forholde seg bevisst til sammenhengende grønnstruktur og vannområder samt lokalisere og utforme nye tiltak som en bevisst kontrast til eller underordnet silhuetter og horisonter.

3.3 Naturelementer

Følgende frittstående naturelementer i byggeområder forsvinner lett i byggeprosessen:

- geologiske forekomster
- vegetasjon og andre naturelementer.

Nøye registrering og landskapsplanlegging før tiltak gjennomføres er nødvendig. Verdifulle naturelementer bør innlemmes i "grønne" områder.

3.4 Utbyggingsmønster

Samspillet mellom nye tiltak og ulike eksisterende mønstre i omgivelsene drøftes. Disse er særlig knyttet til:

- naturgitte mønstre
- tomtestruktur
- bebyggelsesstruktur
- historiske elementer

Det må foretas et bevisst valg om hvorvidt nye tiltak skal innordne seg eller bryte med eksisterende mønstre. Større anlegg kan lettere ha egen struktur. Tomtebredder og topografi påvirker det visuelle uttrykket. Nye tiltak bør knytte sammen, forsterke eller utvikle eksisterende bebyggelsesstrukturer, uten å kopiere tidligere stiluttrykk.

3.5 Veger og gater

Kapittelet drøfter den formingsmessige rolle som planlegging av veger, gater og andre transportanlegg har. Utfordringer som tas opp er:

- lokalisering av anlegg
- tilpasning til overordnet terreng og omgivelser
- forming og ferdigstillelse av gate- og vegrom.

Veganlegg bør lokaliseres i overgangen mellom ulike uterom eller funksjoner og bør gis en linjeføring som passer til ønsket utbyggingsmønster. Når store inngrep er uungåelige bør nye tiltak formes som kontrast til landskapet. Gaters form bør gjenspeile gatens bruk og betydning, og tverrsnitt bør velges ut fra hvilket gaterom som ønskes. Bebyggelsens og uterommenes organisering bør vurderes før vegføringer fastlegges. Bebyggelsen bør brukes til å skape klare byrom, og forskjellige typer arealer bør markeres visuelt med materialbruk ol.

3.6 Byggverkets terrengforhold og uteareal

Følgende utfordring knyttet til det enkelte byggeprosjekt drøftes:

- eksisterende terreng og naturelementer
- plassering, utforming og opparbeiding av utearealer.

For å oppnå et visuelt godt resultat er grundig registrering av eksisterende forhold og god dokumentasjon av nye tiltak nødvendig. Terreng og vegetasjon kan gi byggverk egenart. Byggverket bør tilpasses terrenget, ikke omvendt. Solfylte arealer hvor folk vil møtes uansett bør settes av til uteopphold. Offentlige, halvoffentlige og private utearealer trenger ulik type opparbeiding.

3.7 Tiltak på eksisterende bygg og anlegg

Her drøftes hvordan tiltak på byggverk med ulik grad av bevaringsverdi kan håndteres faglig og juridisk. Følgende utfordringer er sentrale:

- balanse mellom bevaring og forandring
- tiltak på bevaringsverdige anlegg.

Historiske anlegg kan fredes, bevares, bebyggelsesstrukturen kan videreføres i ny bebyggelse eller erstattes med både ny struktur og bebyggelse. Ved utbedring av eksisterende bygg kan kopiering av eldre bygningselementer være riktig. Ved ombygging kan det være en fordel om bygningens eksisterende hovedform er lesbar etter utbedringen. Tilbygg bør som hovedregel underordnes hovedbygget i volum og form men gis et moderne stiluttrykk med kontrast eller slektskap til den opprinnelige stilen.

3.8 Oppføring av nye bygg og anlegg

Det offentlige kan og skal ikke forme private byggeprosjekter, det må utbygger ta ansvar for selv. De forhold som trenger offentlig oppmerksomhet er knyttet til:

- store anlegg
- samspill med omgivelsene
- utforming av byggverkets ytre.

Det bør velges et klart arkitektonisk helhetsgrep for nye tiltak. Noen byggverk er viktigere enn andre og bør ha en framtredende utforming. Historiske prinsipper for organisering og utforming bør nytolkes med vår tids stiluttrykk. Utformingen bør gjenspeile byggverkets bruk og betydning, og eksteriør og interiør bør henge logisk sammen.

KAP. 4 LOVVERKETS MULIGHETER

Det skilles mellom genrelle lovbestemmelser, planbestemmelser, bestemmelser om konsekvensutredninger og byggesaksbestemmelser. Stortingets nye lovendringer knyttet til estetikk er angitt særskilt. Både organisering av plan- og prosjekteringsfasene og bruk av selve lovverket gir mulighet for sikring av estetiske hensyn. Planbestemmelsene har mange enkeltbestemmelser med direkte føring for estetisk formgivning, men tiltak må da behandles gjennom en formell arealplan. Estetiske hensyn skal vurderes og dokumenteres i konsekvensutredninger. Byggesaksbestemmelsene har, med unntak av styrket § 74 nr. 2, færre bestemmelser med selvstendig hjemmel til å styre estetiske forhold. Bruken av de forskjellige byggesaksbestemmelser har likevel ofte estetetisk virkning på byggverket.

1

Innledning: Estetikk gir spennende muligheter uten fasitsvar

I dette kapittelet drøftes kort:

1.1
Muligheter for å oppnå gode resultater gjennom veiledning og debatt

1.2
Bruk av veilederen

1.3
Definisjoner av begrepene estetikk, arkitektur og byggeskikk

1.4
Et utvalg av viktige elementer for vurdering av estetikk

1.1 Kommunen bør lage arenaer for veiledning og debatt

Stortinget har gjennom endringer i plan- og bygningsloven (pbl) i 1995 gitt klare signaler om at estetiske hensyn skal vektlegges mer i framtida. Estetikk er et mangesidig og krevende arbeidsfelt. Det finnes sjelden fasitsvar for god utforming av byggverk (bygninger og anlegg), og løsninger må utvikles ut fra lokale forhold.

Kommunen har et stort ansvar for å sikre estetisk kvalitet i våre fysiske omgivelser. Som byggherre for mange viktige anlegg bør kommunen og andre offentlige byggherrer gå foran som et godt forbilde ved å planlegge og gjennomføre egne byggverk på en faglig god måte. Det er viktig å bruke nok tid og formingsfaglig kompetanse når offentlige utbyggingsoppgaver skal gjennomføres.

I plan- og byggesaksbehandling har kommunen en viktig rolle i å veildede utbyggere om god formgivning av byggverk. For å oppnå et godt samarbeid kan kommunen f.eks. bruke forhåndskonferanser tidlig i planleggingsprosessen. På denne måten kan utbyggers praktiske behov lettere samordnes med estetiske behov. Kommunen skal gi både overordnede og mer detaljerte rammer for arealbruk og estetisk utvikling i kommunen. Utforming av det enkelte bygg og prosjekt må utføres av utbygger, som bør benytte formingsfaglig kompetanse til slike oppgaver. Samordning av rammer og enkeltprosjekter bør baseres på en åpen debatt mellom utbygger og kommune.

Overordnede rammer for estetisk utvikling kan med fordel ta utgangspunkt i en stedsanalyse for den enkelte kommune eller tettsted. Det vises her til veileder T-986 og eksempelhefter T-987, T-988, T-989 og T990 fra Miljøverndepartementet som beskriver forkjellige metoder for stedsanalyser (jf. litteraturliste). Arbeidet med stedsanalyser bør organiseres slik at flest mulig berørte parter og

interesseorganisasjoner kan delta i debatten om hva som utgjør viktige visuelle trekk og mønstre på det enkelte sted. Dette vil gjøre det lettere å øke forståelsen for temaet samtidig som enighet om viktige elementer er nødvendig for å kunne sikre en god utvikling gjennom enkeltsaksbehandling. I en slik prosess vil bl.a. bruk av arkitektkonkurranser, arbeidsgrupper, utstillinger, perspektivskisser, aviser og lokalradio kunne være nyttig for å involvere folk og for å konkretisere innhold og muligheter i diskusjonen. Sikring av estetiske hensyn er en langsiktig og møysommelig oppgave som må behandle både overordnede og detaljerte spørsmål. Ved å tilrettelegge for en kreativ prosess i kommunen og lokalmiljøet vil denne prosessen kunne bli både utfordrende, spennende og morsom for kommunens administrasjon og for kommunens innbyggere.

1.2 Bruk veilederen som oppslagsbok

Det er ikke meningen at veilederen skal leses fra perm til perm. Veilederen er redigert og utformet mer som en håndbok som kan brukes under arbeidet med spesielle temaer eller utfordringer i plan- eller byggesaker. Bakerst i veilederen er et stikkordregister som kan brukes for å finne fram til hvor i veilederen det aktuelle temaet behandles. Bruk derfor stikkordregisteret ofte!

Innholdet i veilederen er redigert i to hovedbolker: kap. 3 med vanlige formingsfaglige utfordringer og eksempler på hvordan disse kan håndteres faglig og juridisk, og kap. 4 om lovverkets muligheter. Utfordringene og eksemplene som er beskrevet i kap. 3, drøfter et utvalg av de spørsmål kommunene vil stå overfor når estetikk skal sikres i plan- og byggesaksbehandlingen. Bl.a. av plasshensyn er utfordringe drøftet stikkordsmessig og tildels spissformulert. Kapittel 4 fokuserer særlig på forhold knyttet til estetiske spørsmål og gir derfor ikke en uttømmende oversikt over alle lov bestemmelser eller innholdet i den enkelte bestemmelse. Oversikt over dette fås i selve loven samt de rundskriv og andre veiledere som de berørte departementer og andre har gitt ut (jf. litteraturliste bakerst).

Dersom en skal sikre en god estetisk utforming av omgivelsene, må en ta utgangspunkt i de lokale forhold i den enkelte kommune knyttet til bl.a. landskap, terreng, klima. Departementene håper at veilederen kan gi ideer til utvikling av egne verktøy i den enkelte kommune snarere enn kopiering av de eksempler som er vist.

I kap. 5 til 8 gjengis ytterligere eksempler på plan- og byggesaksverktøy samt prosjekter og litteratur som utdyper de forskjellige temaer drøftet i veilederen.

1.3 Hva er estetikk, arkitektur og byggeskikk?

I diskusjonen om formgivningen av våre fysiske omgivelser inngår ord som *byggeskikk, arkitektur, byggekunst* og *estetikk*. Begrepene er sammensatte og vanskelige, og i fagmiljøene knyttet til arkitektur, landskapsarkitektur, kunsthistorie og etnografi foregår en omfattende diskusjon av betydningen av disse begrepene som kan gis forskjellige og til dels motstridende innhold. Nedenfor gjengis kort noen definisjoner av begrepene.

Estetikk: læren om det vakre

Begrepet estetikk gjelder våre *sansede opplevelser.* Estetisk kvalitet er knyttet til egenskaper og kjennetegn ved f. eks. en bygning eller et anlegg som vi opplever gjennom våre sanser og følelser. God estetisk kvalitet knyttes til hva vi opplever som vakkert, ønskelig, verdifullt osv., og omhandler derfor verdier og ikke kvantitative egenskaper. Det er viktig å

merke seg at den estetiske opplevelsen av et byggverk også påvirkes av omgivelsene og sammenhengen det opptrer i.

Estetikkbegrepet kan brukes *normgivende* for å beskrive hvilke kjennetegn som er nødvendige for å oppnå skjønnhet, i motsetning til kjennetegn for hva som f.eks. er nyttig. Begrepet kan også brukes *beskrivende* for å klassifisere og ordne kunstverk objektivt i grupper, perioder eller stilretninger. Estetiske kvaliteter påvirkes både av samfunnets historiske utvikling, naturgrunnlaget og menneskers bruk av omgivelsene. Opplevelsen av estetisk kvalitet er også et resultat av den enkeltes personlige bakgrunn og erfaringer.

I Kommunal- og arbeidsdepartementets og Miljøverndepartementets rundskriv H-7/97 om de nye estetikk-bestemmelsene i plan- og bygningsloven avgrenses estetikkbegrepet til å gjelde *"visuelle kvaliteter i byggverk og omgivelser"*.

Arkitektur: kvalitetsbetegnelse for utforming av byggverk

For at et anlegg skal ha arkitektonisk kvalitet, må det tilfredsstille både *praktiske og følelsesmessige behov* sett i lys av tilgjengelige ressurser og rådende tekniske forhold. Følelsesmessige behov er gjerne mer ubevisste enn praktiske behov, men er knyttet til brukernes opplevelser og bruk av omgivelsene. Arkitekten søker å imøtekomme slike følelsesmessige behov gjennom en bevisst valgt estetisk form. Eksempler på dette er de gotiske kirkers høystrakte og nesten gjennomsiktige streben mot himmelen eller Norges Banks noe tunge uttrykk for soliditet og varighet. Den beste arkitekturen blir *byggekunst* på samme linje som annen kunst. Arkitekturen er altså, i motsetning til estetikken som begrenses til visuell form, en syntese av både praktiske, tekniske og estetiske behov. Arkitektur, som en betegnelse på høy kvalitet, kan dekke alt fra monumentalbygg til menigmanns hus.

Arkitekturbegrepet kan også forstås som en beskrivelse av *arkitektstandens virksomhet*, som kjennetegnes ved visse kvalifikasjoner og verdier. Begrepet brukes da ofte i motsats til byggeskikksbegrepet som uttrykk for folkelig byggeri. Endelig kan arkitekturbegrepet ses som en benevnelse for *objektiv forståelse av våre fysiske omgivelser som fysisk form*. Uansett om begrepet forstås som kvalitetsbenevnelse, arbeidsfelt eller arbeidsform, synes det i praksis å dekke analyse, vurdering eller framstilling av praktiske, tekniske og estetiske egenskaper i våre fysiske omgivelser.

I denne veilderen brukes arkitekturbegrepet om byggverk *(bygninger og anlegg) med høy praktisk, teknisk og estetisk kvalitet uavhengig av bygningstype, -størrelse eller produksjonsform*.

Byggeskikk: både det som bygges og det som kan tjene som gode forbilder

Dette begrepet brukes, grovt sett, på to forskjellige måter; 1) *beskrivende*, for å angi *hva som faktisk bygges, og 2) normgivende, for å angi hva som utgjør kvalitativt gode byggverk*.

Den første bruken av ordet stammer fra kulturhistorisk forskning og etnografi. I midten av forrige århundre studerte Eilert Sundt hvordan folk faktisk bygde sine hus, og fant regelmessige mønstre for hustyper brukt i de forskjellige landsdeler. Han beskrev prinsipper for å ordne og forme husene og viste hvordan disse prinsippene ble videreført og utviklet gjennom generasjonene. Også i dag brukes begrepet ofte for å beskrive det typiske ved ordinær byggevirksomhet, f.eks. boliger.

Den normative bruken av ordet benyttes i dag bl.a. av Statens byggeskikkutvalg for å beskrive hvilke hensyn som må være ivaretatt for å oppnå god byggeskikk. I dette arbeidet anses det som viktig å beskrive forbedringspunkter i dagens byggevirksomhet og vise eksempler på forbilledlige byggverk. Forbildene kan enten være nye bygningstyper egnet for nye byggeformål eller plangrep, byggemåter eller formgivning som videreutvikler og fornyer tidligere tradisjoner for å løse dagens byggeoppgaver på en estetisk, praktisk og teknisk god måte. For å oppnå god byggeskikk må nye

byggverk ha et godt samspill med omgivelsene og lokale ressurser og håndtere estetiske, tekniske og bruksmessige behov på en hensiktsmessig måte.

Som det framgår av veilederens tekst, brukes begrepet byggeskikk her hovedsakelig for å beskrive *tidligere skikker for utforming av byggverk*. Der det brukes for å beskrive gode forbilder framgår dette av teksten.

Byggeskikken dekker både estetisk gode og dårlige byggverk

Ut fra drøftingen foran er begrepene arkitektur og byggeskikk nært knyttet til hverandre. Byggeskikken har alltid vært, og vil alltid være, i utvikling. Både tidligere og i dag finnes enkeltanlegg med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet som utgjør forbilder for framtidig byggeri, uavhengig av anleggets funksjon og hvem som har tegnet det.

Ut fra formålsparagrafen i plan- og bygningsloven er det et overordnet mål at mest mulig av vår byggevirksomhet får en høyest mulig arkitektonisk kvalitet.

1.4 Viktige elementer for vurdering av estetikk

Det hevdes ofte at estetikk kun er spørsmål om smak og behag og derfor ikke kan diskuteres. Dette er bare riktig i den grad vi mangler klare begreper og kriterier for en slik diskusjon. Denne veilderen gir selvfølgelig ikke et fullstendig bilde av alle de vurderinger og virkemidler som er til stede for å oppnå estetisk gode byggeprosjekter. Som for andre fagfelt trengs et omfattende og mangesidig studium for å oppnå en fullverdig kompetanse på feltet. Nedenfor angis likevel et utvalg av elementer det kan være nyttig å vurdere ved behandling av plan- og byggesaker. Ved å kjenne disse elementene vil det være enklere å strukturere diskusjonen om hvorvidt konkrete arealplaner og byggeprosjekter tilfredsstiller lovens krav om god estetisk utforming. Det vil også gjøre det lettere å vite når fagfolk med særlig kompetanse bør trekkes inn.

Overordnede elementer som bør gi premisser for lokalisering og utforming av tiltak

Landskap

Dette begrepet dekker både naturlandskap og kulturlandskap.

- I *naturlandskapene* gir naturgitte forhold, som geologi, landskapsformer og vegetasjon, landskapet karakter. Disse elementene gir også visuelle rammer for nye tiltak.
- *Kulturlandskap* er landskap og bylandskap som er påvirket av menneskelig virksomhet gjennom landbruk, bebyggelse og tekniske anlegg, f.eks. veger, høyspentledninger og massetak.

I begge landskapstyper er den overordnede topografien (landskapets terrengformer) og topologien (vegetasjon og anlegg over terrenget) sammen med vannspeil og vassdrag avgjørende for landskapets egenskaper. Det er ofte glidende overganger mellom de to landskapstypene.

Tomtestruktur

Geometrisk mønster av tomteinndeling i forhold til overordnede elementer, som gater, veger, vassdrag og terreng. Tomtenes størrelse og form gir rammer for organiseringen og utformingen av bebyggelsen og for hvordan terreng og vegetasjon på den enkelte tomt kan inngå i nye tiltak.

Bebyggelsesstruktur

Enkeltbygningenes organisering og plassering i forhold til hverandre og i forhold til overordnede elementer, som veger, vassdrag og terreng.

Detaljelementer som påvirkes eller skapes av det konkrete prosjektet

Terreng

Topografien med bl.a. terrengets flater og helningsvinkler gir klare premisser for plassering og utforming av byggverk på den enkelte tomt. I vårt land med markerte terrengformer er det særlig viktig å ta hensyn til dette når nye tiltak skal gjennomføres.

Landskaps- og byrom

Dette dekker de tredimensjonale uterom som påvirkes eller skapes av nye tiltak. Uterommene skapes av landskap, gater og plasser sammen med tilgrensende vegetasjon og bebyggelse.

- *Byrom:* Gaten, torgplassen eller parkens gressdekke er byrommets gulv. Fasadene på den omkringliggende bebyggelsen er byrommets vegger.
- *Landskapsrom:* Kirkebakken, jorder eller vannspeil er ofte landskapsrommets gulv, mens terrengformer og vegetasjon danner vegger.

Himmelen eller trekroner kan gi begge romtyper en visuell himling.

Veger og gater

- *Veger* brukes som benevnelse på kjøreveger i mindre tettbygde og ubebygde områder. Slike anlegg har ofte en fri form som følger landskapet. Dette gjelder også gang- og sykkelstier i samme type områder.
- *Gater* er geometrisk utformede kjøreveger i byer og tettbebyggelse. Gatene har ofte en symmetrisk tverrprofil med fortau og markerte overganger til tilgrensende bebyggelse og vegetasjon. Vegetasjonen brukes også ofte til å forsterke den geometrisk faste formen på byrommet som gaten gir, f.eks. ved bruk av allétrær. Gatens eller vegens proporsjoner, dvs. samspillet mellom gatebredde og høyde på tilgrensende bebyggelse eller vegetasjon, bestemmer byrommets visuelle karakter.

Utearealer

Dette er særlig *arealer mellom og rundt hus* på den enkelte tomt, men dekker også offentlige og private fellesarealer. Plassering og organisering av bebyggelsen må ses i sammenheng med behovet for og bruken av utearealer til uteopphold, bil- og sykkeloppstilling og økonomifunksjoner, som søppelinnsamling, utelagring og ferdsel. Dette samspillet mellom bebyggelsen og utaerealene er avgjørende for prosjektets visuelle kvaliteter.

Byggverk

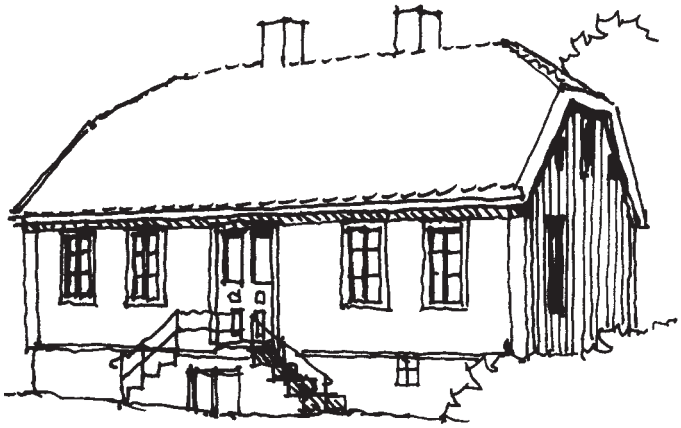
Begrepet dekker både bygg og anlegg. *Bygninger* er konstruksjoner som utgjør avsluttede hus, mens *anlegg* kan være rent tekniske installasjoner, som veger, bruer, høyspentledninger, masseuttak eller bygningslignende anlegg, som transformatorstasjoner og buss-skur. Byggverk som er særlig viktige for fellesskapet, kan kalles *signalbygg.* Lokalisering og utforming av både bygninger og anlegg er viktig for de visuelle kvaliteter i omgivelsene.

Følgende elementer er viktige for det estetiske uttrykket ved en bygning:

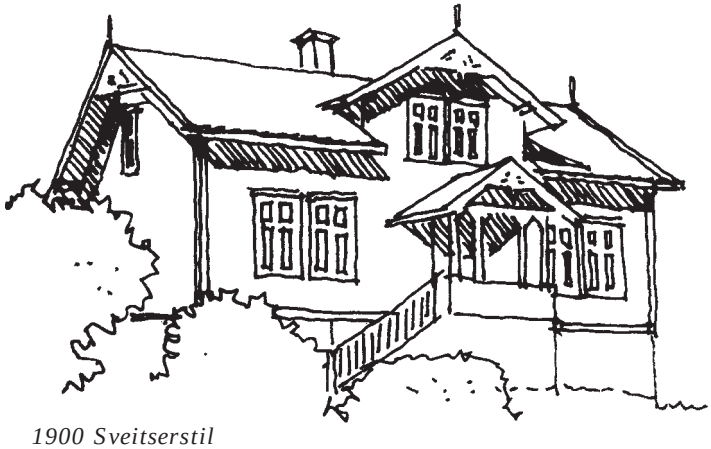
- *Volum:* Bygningens volumer bestemmes av bygningskroppens høyde, bredde og lengde. En bygning kan ha hovedvolumer og underordnede bivolumer. I tillegg til bygningens plassering på tomta, bestemmer volumoppbyggingen i stor grad både det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens egen estetiske verdi.

- *Fasader og tak:* Bygningskroppens utvendige vegger er et viktig element når bygninger formes. Fasadene bygges opp av tette og åpne flater. Samspillet og rytmen mellom disse, materialbruk og relieffvirkning gir bygningen egenart. Fasaden gir budskap om bygningens innhold, åpenhet, lukkethet og samspill med omgivelsene. Takets form, sammenføyning med fasadene og materialbruk glemmes lett, selv om taket ofte utgjør bygets 5. fasade. Gesimsens utforming og markering i forhold til fasaden er et viktig element på bygningen. Takoppbygg er en del av taket som ofte synes godt.

- *Materialer og farger:* Materialbruken påvirker byggets visuelle karakter betydelig. Ved hjelp av materialer kan fasaden få et tungt og solid utrykk eller en lettere, mer gjennomsiktig karakter. Måten materialene er satt sammen på, og den håndverksmessig utførelsen er også viktig. Farger innvirker på byggverkets visuelle letthet eller tyngde. Bruk av farger kan bidra til å variere eller binde sammen bebyggelsen.



1850 Empire

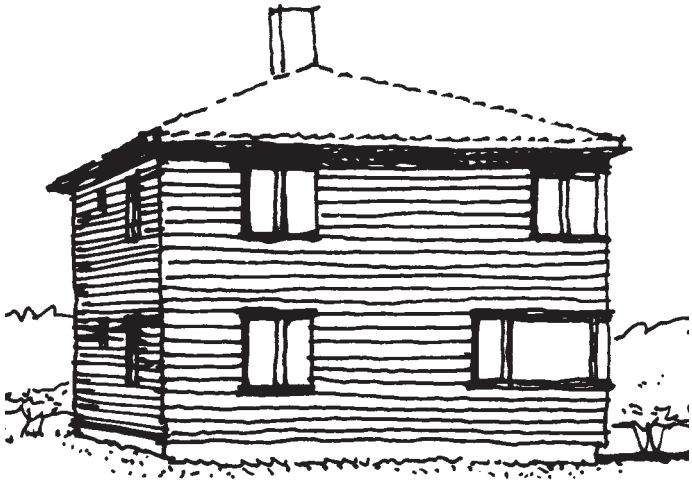


1900 Sveitserstil

Ulik bruk av estetiske virkemidler gir ulik opplevelse av omgivelsene

Elementene som er listet opp ovenfor, har gjennom arkitekturhistorien blitt brukt på ulike måter for å gi ulike opplevelser og derved formidle ulike kvaliter. En stor bygning med tunge, tette fasader på en framtredende tomt kan anspore til ærbødighet og respekt. Et bygg som ved sin plassering og volumoppbygging avviker fra bebyggelsen rundt, kan gi en opplevelse av overraskelse. Selv et moderne bygg kan ved tomteplassering og volum videreføre tidligere mønstre og derved gi historisk kontinuitet. I gotikken gav bruk av bratte tak og høyreiste steinsøyler med skråstrevere inntrykk av at bygningen strakte seg mot Gud og himmelen. Under funksjonalismen gav bruk av horisontale, glatte betongfelt, store glassflater og slanke stålsøyler et inntrykk av teknisk framtidsrettede bygninger som delvis svevde over terrenget og delvis lot rommene ute og inne gå over i hverandre. I noen perioder har det vært et ønske om å la menneskelagde byggverk stå i frigjort kontrast til naturens form og karakter, i andre perioder har idealet vært at byggverk skulle framtre som en del av naturen.

Ved utforming av byggverk vil ulik sammenstilling av ovennevnte elementer kunne gi variasjon, kontrast og rytme. Som for et musikkstykke med tunge og lette anslag kan bruk av gjenkjennelige og fremmede elementer gi sekvenser av f.eks. åpne rom og bygningsvolumer eller åpne og tette fasader. Gjentagelse av kjente elementer med mindre forandringer kan gi variasjon, introduksjon av nye elementer kan gi kontrast. Ulik sammenstilling av elementene gir forskjellige typer rytme. Summen av virkemidler er viktigere enn enkeltelementene. Til sammen gir virkemidlene oss ulike muligheter



1935 Funksjonalisme

til å orientere oss, oppleve tilhørighet og ta i bruk omgivelsene.

Det er ikke mulig i denne veilederen å gjennomgå alle tilgjengelige verktøy og framgangsmåter for å oppnå ulike estetiske uttrykk. Det viktige er å kjenne noen av elementene som er til stede og forstå at det å formgi byggverk på en visuell god måte er noe mer enn å løse praktiske og tekniske behov. Omgivelsene våre vil alltid forandre seg, nye tiltak er både nødvendige og ønskelige. Hvordan dette skal skje, må baseres på stedsanalyser og bevisste valg for hva som er viktig i det enkelte lokalmiljø.

2

Ny satsing på estetikk

Nedenfor gjenomgås summarisk:

2.1
Statens satsing for oppnå bedre estetikk i omgivelsene

2.2
Stortingets endringer av plan- og bygningsloven (pbl) for å sikre estetiske hensyn

2.3
oversikt over juridiske virkemidler for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen

2.1 Statlig innsats

De senere år har betydningen av estetisk kvalitet i de bygde omgivelser blitt tillagt større vekt. Det erkjennes at slike kvaliteter gir viktige premisser for enkeltmenneskets oppvekstvilkår og livskvalitet.

I St.meld. nr. 61 (1991 -1992) "Kultur i tiden" drøftes våre fysiske omgivelser i en kulturpolitisk sammenheng. Det pekes på at arkitekturen og omgivelsenes utforming er med på å gi samfunnet identitet. Dette er en sentral del av den kulturarven vi overlater til kommende generasjoner.

I St.meld. nr. 33 (1992 -1993) «By og land - hand i hand» påpekes behovet for å bedre kvaliteten på de fysiske omgivelsene i kommunenes tettsteder som et virkemiddel for å øke kommunenes næringsmessige konkurranseevne.

I St.meld. nr. 31 (1992 -1993) "Den regionale planleggingen og arealpolitikken" påpekes behovet for å utvikle vakre og funksjonelle byer og tettsteder hvor styrking av eksisterende verdier gjennom fortetting og estetisk god utforming av enkeltanlegg og helhet er viktig.

De fysiske omgivelsene spiller en viktig rolle for vår hverdag i både byer, tettsteder og i natur- og kulturlandskapet.

Statens Miljøby-program har seks satsingsområder hvor sikring av estetisk kvalitet, stedsforming og kulturminner samt sentrumsopprusting inngår. Visuell og funksjonell opprusting av bysentrene for trivsel og opphold blir i tida framover et viktig virkemiddel for å oppnå en bærekraftig by- og stedsutvikling. Statens byggeskikkutvalg og Norsk Form arbeider begge for å sikre estetisk kvalitet i omgivelsene gjennom informasjonsarbeid, opplæringsprogram og enkeltprosjekter knyttet til viktige utfordringer i omgivelsesproduksjonen. Når det gjelder Statens egen byggevirksomhet, er det utarbeidet en egen veileder, "Estetikk i statlige bygg og anlegg", som drøfter hvordan estetisk kvalitet kan sikres i konkrete byggeprosjekter.

2.2 Stortingets lovendringer

Til tross for satsingen nevnt ovenfor fant Stortingets kommunalkomité ved behandling av Ot.prp. nr. 39 (1993 -94) om endringer i plan- og bygningsloven, at kommunenes juridiske virkemidler for sikring av estetikk i plan- og byggesaker skulle styrkes. Komiteen uttalte bl.a.:

"Komiteen vil understreke at begrepet 'kvalitet' ikke bare berører de materiell- og utføringstekniske sider av byggeprosessen, men bør i høy grad også omfatte den estetiske utforming av bygningsmiljøene [...] Komiteen mener imidlertid det er nødvendig også å bruke lovgivningen mer aktivt for å sikre at estetikk og byggeskikk blir ivaretatt både mer generelt og i forbindelse med de enkelte byggeprosjekter. [...]"

På bakgrunn av denne holdningen foretok Stortinget følgende endringer (endringene er vist i kursiv):

§ 2 (Formål)

"Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, *samt å sikre estetiske hensyn.*"

I rundskriv H-7/97 og kap. 4.0 nedenfor (Lovverkets muligheter) drøftes konksekvensene av denne endringen nærmere.

§ 20-1 (Kommuneplanlegging)

"Kommunen skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, *estetiske* og kulturelle utvikling innenfor sine områder."

Kommunalkomiteen uttalte ved sin behandling at estetikk også må tas med i den samordnende og løpende kommuneplanlegging på linje med andre overordnede spørsmål. Rundskriv H-7/97 og kap. 4 (Lovverkets muligheter) nedenfor drøfter nærmere konsekvensene av denne lovendringen.

§ 74, nr. 2 (Planløsning og utseende)

" Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. *Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.* Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. *Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven".*

Kommunalkomiteen presiserte i sin innstilling at den:

".. mener at det ikke vil være ønskelig å lovfeste en definisjon av et estetisk kvalitetsbegrep. Men komiteen vil peke på at det likevel er visse faktorer som i seg selv er så viktige for en god estetisk utforming, at disse bør framheves i lovsammenheng. Komiteen vil her trekke fram viktigheten av samsvar mellom den estetiske utforming av bygninger/tiltak og den funksjon som det aktuelle tiltak er tiltenkt. Videre mener komiteen at et byggverks utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som f.eks. eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og ikke minst farger hører med i vurderingen. Komiteen ønsker ikke med dette å legge opp til en 'autorisasjon' av en eller flere stilretninger, men viser til at de elementer som her er framhevet, må kunne sies å danne et viktig grunnlag for en bedre estetisk kvalitetssikring."

Styrkingen av lovens estetikkbestemmelser viser en klar vilje fra Stortingets side til økt vektlegging av estetikk i plan- og byggesaksbehandlingen. Estetiske hensyn skal etter dette vurderes på linje med andre overordnede spørsmål. Dette forplikter både kommunene, fylkeskommunene, berørte sektormyndigheter, utbyggere og fylkesmennene ved klagebehandling av enkeltsaker til å legge større vekt enn tidligere på estetiske hensyn.

Kravet til saklige begrunnelser ved enkeltsaksbehandling er det samme som tidligere.

2.3 Oversikt over lovens virkemidler

Etter de nevnte endringer av loven finnes flere typer virkemidler for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen. Kommunene må selv ta stilling til hvilke av disse virkemidlene som egner seg best ut fra de forhold som egner seg best i kommunen.

Mål for estetisk utvikling i kommuneplanen

(§ 20 -1) bør angi generelle tilstander og sluttprodukter som ønskes oppnådd i framtida. Det er en fordel om målformuleringene også angir ønsket strategi for å nå målene. Dette gjør det enklere å etterprøve om målene nås.

Bestemmelser til arealdelen (§ 20 -4) kan beskrive kriterier for omfang og lokalisering som kan kvantifiseres eller dokumenteres. Planbestemmelsene for byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates, kan også fastlegge tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygninger og anleggs størrelse, form mv. Bestemmelsene må være så konkrete at de har et faktisk og rettslig innhold som i minst mulig grad er gjenstand for skjønn. Bestemmelser til arealdelen bør beskrive generelle formingsbestemmelser. Hvis kommunen velger å detaljere arealbruken innenfor byggeområdene i arealdelen, eIler utarbeider detaljert kommunedelplan, kan det angis mer konkrete rammer for utforming av byggverk.
Det kan også lages veiledende retningslinjer med holdepunkter og føringer for praktisering av planen, men disse kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

§ 74 nr. 2-retningslinjer kan angi generelle og konkrete kvalitetsnivåer som skal sikres for estetisk viktige temaer eller for geografisk avgrensede områder. Retningslinjene, som er juridisk bindende, kan ikke stille krav til den enkelte tomt eller byggesak og må behandle estetiske forhold knyttet til søknads- eller meldepliktige tiltak etter loven.

I praksis vil ofte innholdet i bestemmelser til arealdelen og § 74 nr. 2-retningslinjer kunne være nokså like. § 74 nr. 2-retningslinjer kan, i motsetning til bestemmelser til arealdelen, også behandle tiltak i LNF-områder hvor spredt bebyggelse er forbudt.

Vedtekter etter § 3 kan, innenfor lovens rammer, gi lempinger, skjerpinger, tillegg og unntak fra lovens bestemmelser. Vedtektene gir normalt mer detaljerte krav til utforming enn bestemmelser til arealdelen og § 74 nr. 2-retningslinjer. Vedtektene behandler avgrensede temaer innenfor rammen av den aktuelle lovparagrafen, også temaer som ikke berører estetikk. Vedtektene skal stadfestes av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Med den nye hjemmelen for å lage juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 vil vedtekter til denne paragrafen være mindre aktuelle framover.

I regulerings- og bebyggelsesplaner (§§ 25 og 26) kan det stilles krav til detaljerte, fysiske løsninger for plassering og detaljutforming både for større områder og for den enkelte tomt.

Ved behandling av byggesaker kan det, i tillegg til gjeldende planer med bestemmelser, også benyttes en del **byggesaksbestemmelser** i plan- og bygningsloven med tilhørende **forskrifter for saksbehandling og kontroll** benyttes for sikring av estetisk kvalietet.

Sammenstilling av kommunale verktøy for sikring av estetisk kvalitet

Nedenfor sammenstilles juridiske verktøy som kommunene kan bruke i arbeidet med å sikre estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen. Den for-

enklede framstillingen viser faglig hierarki. Flere av verktøyene kan brukes både på overordnet og detaljert nivå. En forenklet reguleringsplan for et større område kan f.eks. fungere som en overordnet plan, mens en detaljert kommunedelplan kan ha en tilstrekkelig detaljering for direkte styring av byggesaker. Valg av detaljeringsgrad og samspillet mellom forskjellige verktøy, må vurderes ut fra bl.a. behovet for styring av tiltak og påliteligheten på beslutningsgrunnlaget i den enkelte plansituasjon.

MÅL OG STRATEGIER
KOMMUNEPLAN, §§ 2 OG 20-1:
- tilstander/sluttprodukt
(- strategi)

OVERORDNEDE PLANER
OG RETNINGSLINJER

AREALDEL, § 20 - 4:
Bestemmelser:
- kriterier for omfang og lokalisering av tiltak,
- krav om byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygninger og anleggs størrelse, form mv. i bygge-områder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates.

Ikke juridisk bindende retningslinjer om:
- hvordan planinnholdet skal forstås faktisk og rettslig,
- hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert,
- kommunestyrets instruksjon om hvordan planen skal følges opp

KOMMUNEDELPLAN, § 20- 4:
Bestemmelser og retningslinjer som for arealdel

JURIDISK BINDENDE RETNINGSLINJER TIL § 74 NR. 2:
Generelle, tematisk eller geografisk differensierte normer for utforming av fysiske tiltak på enkeltomter ut fra følgende hensyn:
- tomtenes form og arrondering og bygningenes plassering i forhold til f.eks. tilgrensende landskap, terreng, vegetasjon og nabobebyggelse,
- plassering av byggverk og utforming av tomta i forhold til terreng, eksisterende vegetasjon og romdannelser og
- byggverkets generelle utforming i forhold til volum, byggehøyde, form, materialbruk og farger på tak, fasader, horisontal og vertikal karakter o.l.

KONKRETE PROSJEKTER

KONSEKVENSUTREDNING, §§ 33-1 til 33-12:
Fastsetting av utredningsprogram:
- innspill om det skal stilles krav om stedsanalyse eller andre temaer med betydning for det estetiske resultat, som skal inngå i utredningsprogrammet.

Konsekvensutredningen:
- beskrivelse av arkitektoniske og estetiske uttrykk og kvaliteter,
- alternativer for tilpasning og utforming,
- beskrivelse av konsekvenser for estetiske forhold.

REGULERINGSPLAN, §§ 25 og 26:
- ulike formål for styring av arealbruk,
- nødvendige bestemmelser for arealer og byggverk knyttet bl.a. til plassering, størrelse, utforming, planløsning, avbøtende tiltak, krav til utfyllende planer.

BEBYGGELSESPLAN, § 28 -2:
- som for reguleringsplan innenfor rammen av overordnet plan

VEDTEKTER, § 3:
- Juridisk bindende regler om lempinger, skjerpelser, tillegg til lovbestemmelser, f.eks. til §§ 69, 92 tredje ledd, 2. punktum
og 107.

KONKRETE PROSJEKTER

BYGGESAKSBESTEMMELSER, §§ 63 -116 b:
- ulike bestemmelser for forebygging av skjemmende forhold og sikring av kvalitet på enkelttiltak,
- § 74 nr. 2 for sikring av god estetisk utforming, samsvar mellom tiltakets funksjon og form og respekt for naturgitte og bygde omgivelser

BYGGEFORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG KONTROLL, § 14:
Krav til dokumentasjon i byggesaker:
- arealdisponering og bruk,
- arkitektonisk utforming og forhold til lokal byggeskikk vist på tegninger av plan, snitt og fasader, samt perspektivtegninger som viser tilpasning til nabobebyggelse og omkringliggende terreng, situasjonsplan m/høydeangivelser, eventuelt eksisterende bebyggelse, tomtegrenser og veger

Sammenstilling av kommunale verktøy for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaksbehandling.

FARGEHANDEL
MAX
CD
Butikken

3

Vanlige utfordringer, løsninger og virkemidler

Følgende utfordringer som antas å være vanlige eller viktige i den kommunale hverdagen drøftes nedenfor:

3.1
Hovedidé og vilje til gjennomføring

3.2
Landskap

3.3
Naturelementer

3.4
Utbyggingsmønster

3.5
Veger og gater

3.6
Byggverkets terreng forhold og utearealer

3.7
Tiltak på eksisterende bygg og anlegg

3.8
Oppfølging av nye bygg og anlegg

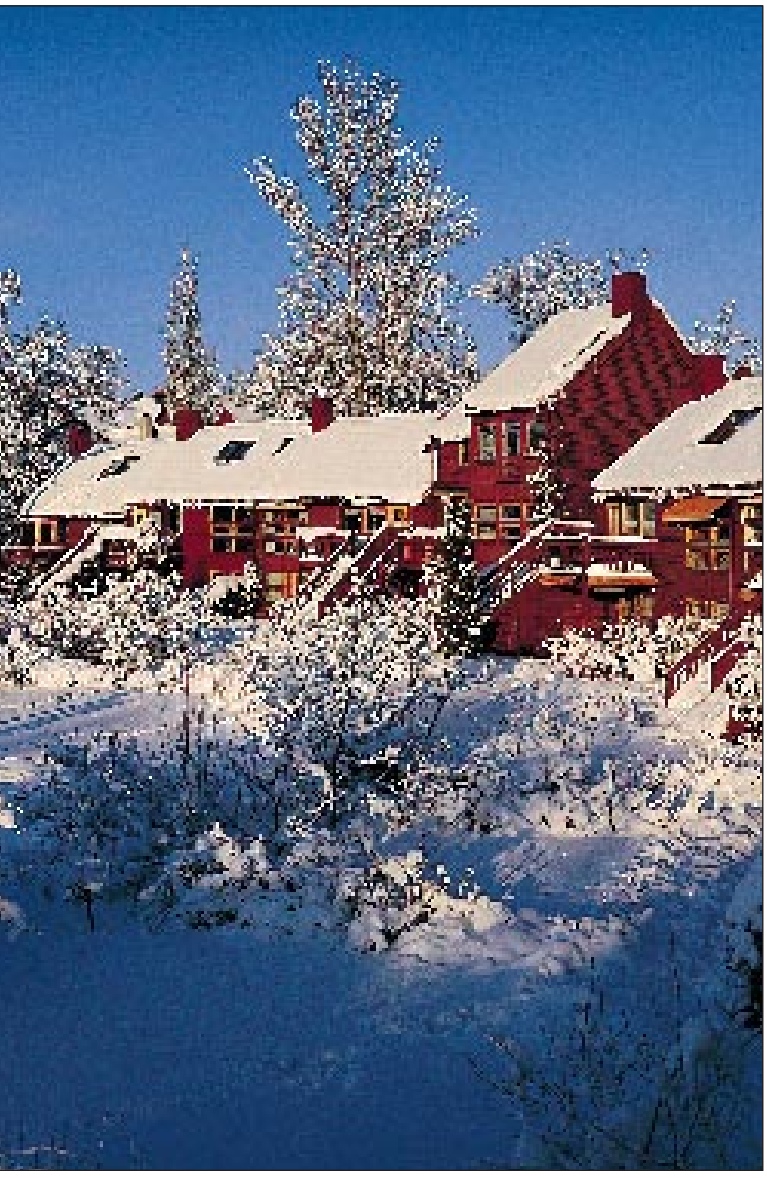
Utfordringer fra overordnet til detaljert nivå

Menneskelig virksomhet vil alltid innebære bearbeiding og bruk av de fysiske omgivelser. Slike tiltak er både naturlige og nyttige, men må utføres med omtanke. Dette kapittelet tar for seg en del vanlige utfordringer som enten opptrer ofte eller i særlig grad påvirker det estetiske resultatet av tiltak etter plan- og bygningsloven. Kappitlet drøfter ulike faglige framgangsmåter og juridiske virkemidler som kan brukes i arealplanlegging og byggesaksbehandling. Framgangsmåter og virkemidler må velges ut fra de lokale forhold i den enkelte kommune. Eksemplene her viser hvordan dette kan gjøres. Estetsike spørsmål må i praksis koples til både funksjonelle og tekniske hensyn, men i dette kapittelet drøftes hovedsakelig estetiske hensyn.

Teksten i dette kapittlet er redigert med merknader om forskjellige juridiske virkemidler i venstre spalte og eksempler på bestemmelser, retningslinjer, vedtak og planutforminger i høyre spalte.
For oversiktens skyld er virkemidlene delt i grupper for kommuneplanens arealdel/kommunedelplan, regulerings-/ bebyggelsesplan og byggesaker. For mer detaljert gjennomgang av lovbestemmelsenes juridiske rammer vises til kap. 4 “Lovverkets muligheter”, Miljøverndepartementets veildere T-1127 og T-1128 om henholdsvis kommuneplanens arealdel og regulerings- og bebyggelsesplaner. Rundskriv H-7/97 “Estetikkrelaterte bestemmelser i plan- og byggesaker” fra Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet samt “Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker” fra Kommunal- og arbeidsdepartementet gir også utdypende informasjon.

Lovhjemler som ikke behandles i kap. 3
Følgende lovbestemmelser, som angir krav til dokumentasjon og prosess for avklaring av tiltak, kan anvendes på flere typer problemer, men drøftes bare i kap. 4:

- krav om detaljplan i overordnet plan (§§ 20 - 4 og 26),
- reguleringsplikt (§ 23),
- midlertidig bygge- og deleforbud (§ 33).
- krav om konsekvensutredninger (kap. VII-a)



3.1 Hovedidé og vilje til gjennomføring

I dette kapittelet drøftes behovet for:

- **Bruk av stedsanalyse**
- **Bruk av fagkompetanse og tid til planlegging for å oppnå god kvalitet**
- **Kommunal og privat vilje til å følge opp kvalitetssikring over tid**

Estetisk kvalitet er ikke noe som kan tilføres ett prosjekt bare på slutten av planleggings- og prosjekteringsfasen. For å oppnå kvalitet må en estetisk idé, visjon eller intensjon legges til grunn og gjennomsyre alle fasene i prosjektet. Estetisk gode byggverk bygger på en samlet idé som dekker både prosjektets lokalisering, samspill med omgivelsene og byggverkets egen utforming.

Arbeidet med å sikre estetisk kvalitet i omgivelsene bør som regel ta utgangspunkt i en overordnet vurdering av eksisterende kvaliteter i omgivelsene. For å kunne avklare dette må en vurdere

- hvilke typiske og spesielle trekk som finnes på det aktuelle stedet,
- hvilke av disse trekkene det er viktig å ta vare på,
- hvilke negative visuelle trekk som finnes

- hvilke tiltak som bør prioriteres for å oppnå ønsket utvikling framover.

I rundskriv H-7/97 om plan- og bygningslovens nye estetikkbestemmelser drøftes disse spørsmålene nærmere. For å klargjøre disse spørsmålene vil det ofte være nyttig å gjennomføre stedsanalyse for det stedet eller området hvor nye tiltak skal gjennomføres. For nærmere informasjon jf. litteraturliste bak og publikasjoner T-986, T-987, T-988, T-989 og T-990 fra Miljøverndepartementet som beskriver ulike analysemetoder og eksempler på stedsanalyser for henholdsvis Brummunddal, Sykkylven, Halden og Hokksund.

Byggverk med estetisk kvalitet er lettere å oppnå dersom utbygger bruker formingsfaglig kompetanse. Dette behovet er spesielt stort ved gjennomføring av prosjekter med særlig betydning for fellesskapet, slik som konsertlokaler og forsamlingshus o.l. Fordi slike signalbygg har stor betydning for fellesskapet og brukes av mange, bør det legges vekt på å gi dem en høy arkitektonisk kvalitet. Ved gjennomføring av slike prosjekter vil det som regel være nyttig å benytte fagpersoner til prosjekteringen (f.eks. sivilarkitekter, landskapsarkitekter og interiørarkitekter). For å sikre at byggverk får tilstrekkelig kvalitet, må prosjektets intensjon følges opp i alle faser av prosjektets planlegging og gjennomføring. Dette forutsetter at det settes av nok tid til planlegging, og at formingsfaglig kompetanse benyttes både under idéutvikling og detaljprosjektering.

Mange prosjekter har gode estetiske intensjoner. Men ofte forsvinner disse i løpet av planleggingsprosessen. Planleggings- og byggeprosessen er komplisert og sammensatt, og noen prosjekter preges av uheldige kompromisser og tilpasninger forårsaket av f.eks. tidspress, økonomi og endrede faglige og politiske holdninger. Ved utvikling av både store og små enkeltprosjekter er det viktig å opprettholde prosjektenes overordnede estetiske intensjoner. De lovendringer som Stortinget har foretatt, gir forsterkede juridiske verktøy for å sikre estetisk kvalitet. Disse vil først komme til nytte dersom aktørene i plan- og byggeprosessen har vilje til å gjennomføre prosjektenes estetiske intensjon. Både offentlige og private aktører må ha denne viljen og må ta praktisk ansvar for at prosjektenes intensjon opprettholdes over tid.

3.2 Landskap

Kapittelet drøfter følgende utfordringer knyttet til overordnede landskapshensyn som bør gi premisser for nye tiltak:

- **Tettstedsgrenser**
- **Natur i tettbebyggelsen**
- **Vassdrag og strandsoner**
- **Horisonter og silhuetter**

UTFORDRING

Tettstedsgrenser

Følgende forhold trenger ofte særskilt oppmerksomhet: Over tid oppstår ofte et press for å bygge ned ubebygde arealer rundt byer og tettsteder. Arealkrevende virksomheter etablerer seg gjerne på rimelig tomtegrunn utenfor tettstedet. Samtidig gir arealene ofte god tilgang til hovedvegnettet.
Tiltakene gjennomføres kanskje raskt og uten en grundig planprosess. Resultatet blir gjerne at nyetableringer spiser opp verdifult dyrket jordbruksarealer og rekreasjonsområder og skaper økt transportbehov. Tettbebyggelsen sprer seg tilfeldig og gir en visuelt uklar grense mellom tettbebyggelse og landskapet omkring. Viktige landemerker og særtrekk i landskapet kan bli visket ut.

Viddelandskap

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Sikre dominerende landskapslinjer og tettstedsgrense

• Landskapet gir estetiske rammer

Natur- og kulturlandskapet rundt byer og tettsteder gir viktige rammer for den estetiske opplevelsen av det enkelte sted. Disse varierer fra sted til sted. Det kan være flate vidder rundt ei fjellbygd, markerte åser rundt en trang fjordarm eller oppdelte kystlyngheier rundt en kystby som påvirker den estetiske opplevelsen av tettstedene både utenfra og innenfra. Vegetasjons-"vegger" som rammer inn tettstedet, åsrygger som gir klare landemerker eller utsikt fra tettstedet til uberørte øyer i havet, er andre eksempler på dette. Lokaliseringen av bebyggelsen og samspillet med landskapet gir ofte spennende kvaliteter.

• Tettstedsgrensen bør gi klare by- og landskapsrom

De mest dominerende landskapselementer bør sikres mot nedbygging. Nye inngrep bør gjennomføres med stor omtanke. Landskapene har forskjellig grad av visuell sårbarhet og toleransegrense overfor nye tiltak. Samtidig må hensynet til tettstedets byggebehov ivaretas. Det er viktig å trekke klare grenser mellom tettbebyggelsen og landskapet slik at begge får en estetisk god avslutning. Eksempel på en slik grense er en klar overgang mellom flate bebygde arealer og bratt ubebygd terreng, elvedrag eller foten på åser med vegetasjon som rammer inn bebyggelsen. Generelt bør tettstedsgrensen bidra til å gi klart avgrensede rom for både by- og kulturlandskapene.

Fjordlandskap

• Landskapsanalyse

Det vil være nyttig å foreta en analyse av hvilke trekk i landskapet rundt tettstedet som er karakterdannende for det enkelte sted (jf. litteraturliste over analysemetoder). I en stedsanalyse bør det tas stilling til en egnet, varig tettstedsgrense samt hvilke landskapsområder utenfor denne som bør underlegges særskilt skjøtsel.

M E R K N A D E R

AREALDEL / KOMMUNEDELPLAN

Båndlagte områder:
Angi på plankartet avgrensede områder hvor ytterliggere planlegging (f.eks. regulering til spesialområde/bevaring eller naturvernområde) eller vernevedtak f.eks. etter naturvernloven skal foretas. Dette er mest aktuelt for særskilt verdifulle områder eller områder uten entydig tettstedsgrense slik at grensen kan vurderes nærmere. Bruk av formålet innebærer at kommunen får et ansvar for å avklare arealbruken innen 4 år. Plankrav kan også brukes som et styringsmiddel uten at et tilsvarende planansvar påføres kommunen.

LNF-område:
Estetisk verdi kan illustreres med egen farge på plankartet, eget temakart eller ikke juridisk bindende retningslinjer om skjøtsel av områdene. Aktuelt for områder med middels estetisk landskapsverdi.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

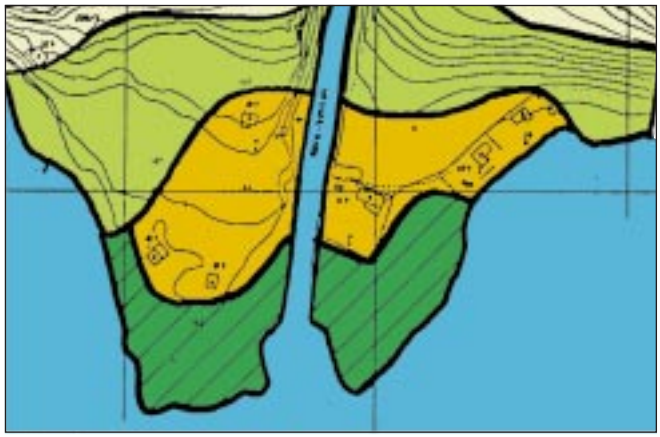
Regulering til naturvern-, frilufts- eller landbruksområder brukes kun i reguleringsplaner.

Naturvernområder:
Områder av stor lokal verneverdi kan angis særskilt på planen. Reguleringen kan innebære at f.eks. hugging av trær er forbudt. Bestemmelsene bør angi omfanget av vernet (hva som ikke er tillatt).

Klimavernområder:
Dersom området også har klimaverneffekt, kan dette spesialområdet ev. benyttes i kombinasjon med naturvernformålet.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt graderte vernekategorier, arealdel



Ikke juridisk bindende retningslinjer til arealdelen:
”I LNF-områder med høy estetisk landskapsverdi, merket på plankartet, bør eksisterende terreng, bekker, kantvegetasjon, steingjerder og andre kulturminner i størst mulig grad bevares.”

Bestemmelse naturvernområde, reguleringsplan:
”Område B skal bevares som en grønn vegg inntil tettstedet. Eventuell hugging av trær tas opp med parksjefen.”

MERKNADER

Friluftsområder:
Områder med landskaps- og friluftsverdi som ikke skal opparbeides, kan reguleres til friluftsområde. Det kan gis bestemmelser om driften av landbruksvirksomhet i området.

Landbruksområde:
Dette formålet er mest aktuelt for områder med begrenset estetisk landskapsverdi, da det ikke kan lages bestemmelser som forbyr f.eks. skogsavvirkning, skogsbilvegbygging eller nydyrking. Det kan lages bestemmelser om f.eks. plassering av tiltak etter loven, men ikke bestemmelser som direkte hindrer oppføring av nødvendige bygninger og anlegg for landbruksdriften. Spredt bebyggelse utover det som trengs for landbruksdriften, tillates ikke.

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse friluftsområde, reguleringsplan:
"Ferdsel med motorsykkel er forbudt. I skogsarealer over kote 300 skal det ikke drives flatehogst. Motorisert tømmertransport er ikke tillatt på STTs oppkjørte skiløyper."

MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Rundskriv H-7/97 fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet drøfter bruk av retningslinjer. Det er vanskelig å lage generelle, men konkrete retningslinjer for estetisk utforming som vil være nyttige for alle situasjoner og bygningstyper. Retningslinjene blir trolig mest anvendelige dersom de utformes konkret for nærmere angitte geografiske områder eller inndelt etter ulike temaer eller bygningstyper.

Retningslinjer om overordnet landskapshensyn kan ikke lages dersom de innebærer et byggeforbud for den enkelte tomteeier. Resultater av landskapsanalyser bør knyttes til arealdel eller k-delplan eller detaljplaner.

Uønsket tiltak, midlertidig bygge- og deleforbud:
Dersom omsøkt tiltak er uønsket fordi det i liten grad ivaretar visuelle landskapshensyn kan §§ 33 (midlertidig bygge- og deleforbud) eller 74 nr. 2 benyttes som grunnlag for avslag. Dersom det ikke er ønskelig med utbygging i det hele tatt må § 33 benyttes for utarbeiding av plan som fastslår dette

BYGGESAKSEKSEMPLER

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
"Der tomte- og eiendomsforhold gir mulighet for det, skal nye bygg og anlegg i Vestbygda fortrinnsvis lokaliseres under tregrensa (kote 800) på Storefjell og Mellomfjell."

UTFORDRING

Sammenhengende natur i tettbebyggelsen

I byer og tettsteder er det mange forekomster av natur. Disse områdene er ofte under press for utbygging, og det kan være tilfeldig hva som bygges ned. Dersom ikke kommunen har en samlet strategi for sikring og bruk av naturområdene vil fortetting og andre byggebehov kunne ødelegge dem. Det er mange årsaker til at det er viktig å sikre naturområdene i tettbebyggelsen. Veilederen "Grønnstruktur i byer og tettsteder" fra Direktoratet for naturforvaltning drøfter både grønnstrukturens ulike funksjoner og hvordan den planmessig kan sikres mot nedbygging.

Grønnstrukturen skaper visuell variasjon

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Bruke grønnstrukturen bevisst som estetisk kvalitet

- **Grøntområder gir estetisk kontrast og rom rundt bygninger**

Naturområdene i tettbebyggelsen har estetisk verdi, styrker biologisk mangfold og gir arealer for rekreasjon. De bidrar til å inndele bebyggelsen og skaper visuell kontrast, variasjon og rom rundt bygninger. I mange tilfeller er naturarealene tilknyttet anlegg med historisk verdi.

- **"Grønn plakat" med både verne- og tiltaksstrategi**

En samlet registrering og vurdering av grøntarealene bør være grunnlaget for en helhetlig plan for grøntarealene. En "grønn plakat" kan angi hvilke naturelementer som bør bevares eller forsterkes. Ofte kan enkel tilrettelegging binde områdene sammen og ordne estetisk sammensatte omgivelser.

En bevisst plassering av nye tiltak i forhold til eksisterende grønnstruktur kan gi spennende plangrep. Nye prosjekter kan også binde sammen eller skape nye tilskudd til grønnstrukturen.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Friområde i byggeområder:
Når deler av grønnstrukturen inngår i framtidige byggeområder kan det være nyttig å angi disse arealene på plankartet som friområder under arealkategorien byggeområder. Det er viktig å ta med grønne forbindelser mellom arealer inne i bebyggelsen og ikke bare større, atskilte arealer. Friområdene som vises i byggeområdene, kan også angi nye elementer av grønnstrukturen som tiltak etter pbl må tilrettelegge for eller ta hensyn til.

Dersom kommunen ønsker å opprettholde slike naturelementer strengt, kan dispensasjonsmyndigheten, som normalt er lagt til det faste utvalg for plansaker, legges til kommunestyret.

LNF-områder:
Jf. merknader om arealdelen i forrige utfordring.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
For arealkategoriene naturvern-, klimavern- og friluftsområder se merknadene ovenfor under utfordring 1.

Friområder:
De deler av grønnstrukturen som kommunen bør erverve eller tilrettelegge ved særskilt opparbeiding, bør reguleres til friområder. Bruken av friområdene kan spesifiseres nærmere, og det kan gis bestemmelser om hvilke typer bruk som ikke er tillatt.

P L A N E K S E M P L E R

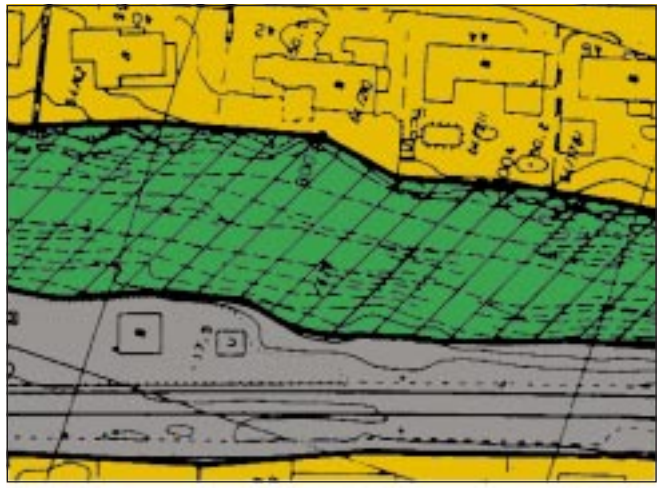
Utsnitt av friområde i byggeområde, k-delplan

Byggeområder:
Boliger
Friområde
Viktig ledd i kommunikasjonssystemet

Bestemmelse friområde i byggeområde, arealdel:

”Friområdene i byggeområdene vist på plankartet tillates ikke bebygd. Ny bebyggelse skal ha en avstand på minst 10 m fra formålsgrensen mot friområdene. Myndigheten til å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen legges til kommunestyret.”

Utsnitt av spesialområde / naturvern, reguleringsplan



Boliger
Spesialområde / naturvern
Jernbane

MERKNADER

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse for naturvernområde, reguleringsplan:
" I naturvernområde x tillates ikke flatehogst, nydyrking eller opparbeiding av skogsbilveger. Eksisterende kraggfuru skal bevares."

Bestemmelse for friluftsområde, reguleringsplan:
" I friluftsområde y er allment friluftsliv og ordinær landbruksdrift tillatt. Bygninger og anlegg som vil vanskeliggjøre områdets bruk som friluftsområde, tillates ikke. Flatehogst skal ikke foretas over kote 210."

MERKNADER

Retningslinjer til § 74 nr. 2:
Det vil være nyttig å fastlegge overordnet grønnstruktur i arealdelen eller k-delplaner eller retningslinjer uten juridisk binding koplet til arealplanmeldinger, temakart e.l. Det kan ikke lages retningsinjer til § 74 nr. 2 som innebærer et byggeforbud på den enkelte tomt. Dette må i så fall sikres gjennom formell plan.

Uønsket tiltak:
Retningslinjer til § 74 nr. 2 kan brukes som avslagshjemmel dersom tiltaket bryter med retningslinjenes formingskriterier for bebyggelsen i området.

Dersom tiltak er uønsket også av andre tungtveiende grunner kan også § 79 benyttes som avslagshjemmel.

Vilkår ved tillatelse etter § 74 nr. 2:
Dersom tiltak foreslås plassert i strid med § 74 nr. 2 eller tilhørende retningslinjer, kan det stilles vilkår om f.eks. visuelt bedre plassering på den enkelte tomt.

BYGGESAKSEKSEMPLER

Juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2:
" Anlegg og bygg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon i omgivelsene."

Avslag hjemlet i § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 74 nr. 2 med tilhørende retningslinjer og temakart avslås søknad om plassering av næringsbygg som omsøkt på Langmoen, da tiltakets plassering hindrer opprettholdelse av det klart avgrensede landskapsrommet med tette vegetasjonsvegger rundt Breivannet."

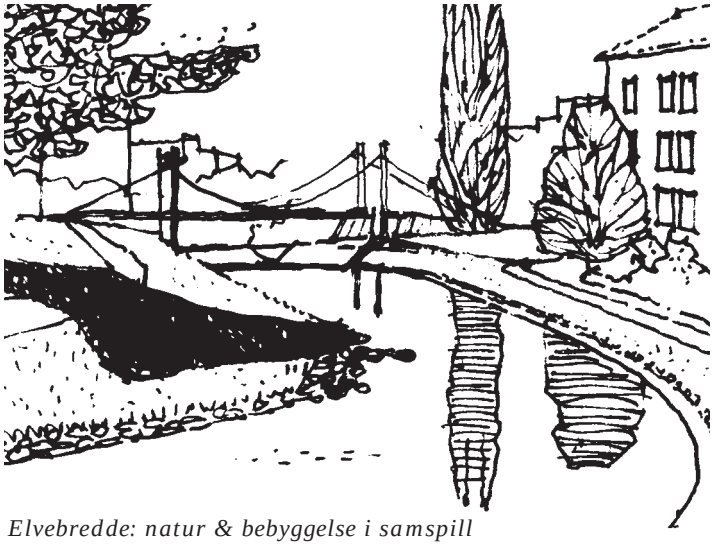
Vilkår ved tillatelse etter § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 74 nr. 2 gis tillatelse til oppføring av omsøkte bolighus forutsatt at bygget trekkes 10 m østover så eksisterende kolle på tomta kan inngå i tiltaket."

UTFORDRING

Vassdrag og strandsoner

Fra tidligere å være viktige transportårer, hadde elver og vassdrag i mange år ofte et bakgårdspreg dominert av søppel og forurensning. I dag er presset mange ganger stort for å opparbeide elvebredder og strender til lager- eller parkeringsarealer, utfylling eller konsentrert bebyggelse for maksimal utnyttelse av utsikt o.l.

Eksisterende verdifull flora og fauna langs vannvegene går ofte tapt ved slik utbygging. Områdenes potensiale som rekreasjonsområder, også i tettbygde strøk, kan bli oversett. Ved en tilfeldig utvikling av områdene mister vi viktige elementer i en bærekraftig utvikling av byer, tettsteder og bygder.



Elvebredde: natur & bebyggelse i samspill

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Sikre grønne arealer og en bevisst plassering av bebyggelse langs vannfronten

• Vannområdene har mange verdier

Omgivelsene knyttet til sjø, elver og vann utgjør en særlig viktig del av grønnstrukturen og må behandles med omtanke. Disse områdene er viktige for flora og fauna, for utlufting av forurenset luft og for rekreasjon.

• Vannområder former bebyggelsen

Vannområdene er viktige for estetiske opplevelser. Bebyggelsens møte med vannfronten har gjennom historien gitt steder karakter. Arealene inntil vannområder har ofte frodig vegetasjon, og med turstier langs elver og vann blir strandsonene en estetisk kontrast til de bygde omgivelsene. Vannfrontene bidrar til en klar avgrensning av bebyggelsen og til å gi rom hvor landskap og bebyggelse kan oppleves i sammenheng.

M E R K N A D E R

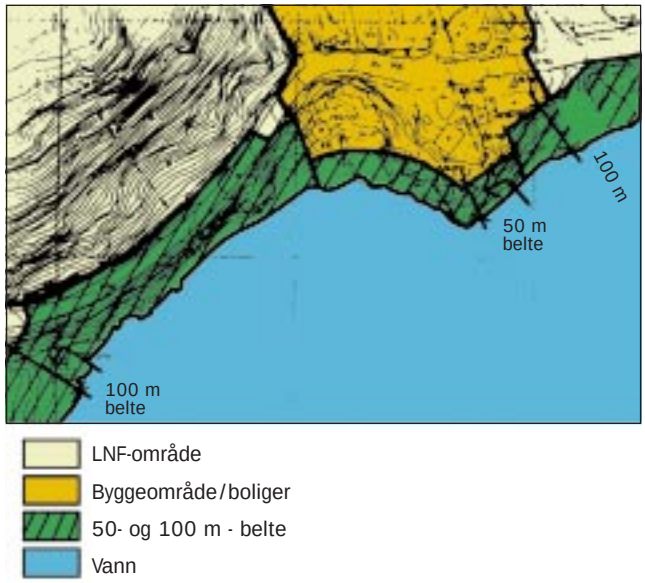
AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Bruken av båndlagte områder eller friområder er drøftet i avsnittet om grønnstruktur.

Byggeforbudssoner:
Arealdel eller k-delplan kan fastlegge soner med byggeforbud langs vassdrag. Bredden på sonene kan, innenfor rammen av 0-100 m, tilpasses lokale forhold og kan dekke alle typer arealbruksformål i planen. Planbestemmelsene bør spesifisere hvilke tiltak det er forbud mot i byggeforbuds-sonen. Soner inntil bebyggelse som er smalere enn 50m vil lett bli oppfattet som privatiserte med mindre de opparbeides særskilt med terrengforskjeller, atskilte turstier e.l. Denne type tilrettelegging må følges opp med detaljplan.

LNF-områder:
LNF-områder, som innebærer forbud mot spredt utbygging, er en sikker måte å sikre strandsonene mot utbygging på. Landbrukstiltak innenfor LNF-områdene kan i meget begrenset grad styres. Pbl må her fortrinnsvis suppleres med særskilte skjøtselavtaler eller annen regulering etter landbrukslovgivningen.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt av differensiert 100 m-belte, kommunedelplan



Bestemmelse for 100 m-belte, kommunedelplan:
”Tiltak etter §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93 tillates ikke i 100 m-beltet langs vassdrag i LNF-områder og ikke i 50 m-beltet i byggeområder.”

Ikke juridisk bindende retningslinje for 100 m-belte, arealdel:
”I 100 m-beltet langs vassdrag bør eksisterende terreng, vegetasjon og tekniske fløteanlegg bevares.”

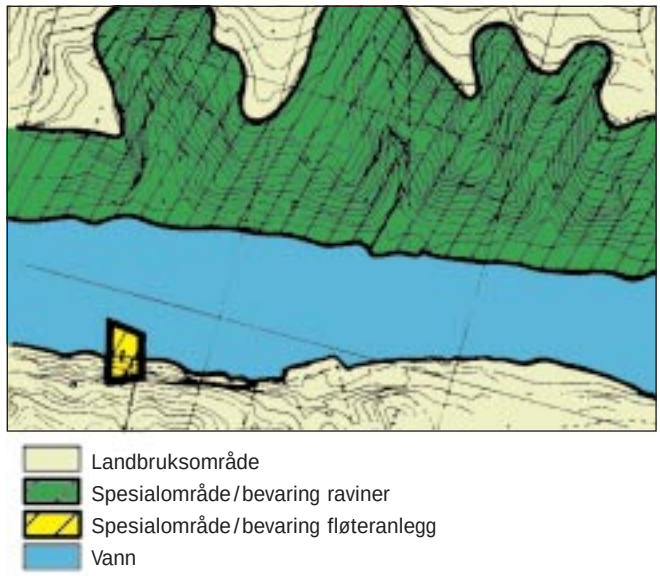
M E R K N A D E R

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Spesialområder: bevarings-, naturvern- eller klimavernområder:
Regulering til disse formålene er aktuelt for strandsoner, men egner seg best for arealer med særskilt naturverdi hvor det ikke er aktuelt å gjennomføre større tilretteleggingstiltak. Formålene kan kombineres. Vegetasjon og terrengformasjoner med spesiell historisk eller estetisk verdi kan angis særskilt på plankartet med supplerende bestemmelser som sikrer vern.

Friluftsområde:
Formålet er særlig aktuelt for større sammenhengende rekreasjonsarealer utenfor tettbebyggelsen hvor tilrettelegging for rekreasjon vil være begrenset til turstier e.l. Det kan lages bestemmelser med forbud mot virksomheter og anlegg som hindrer bruken som friluftsområde.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt av spesialområde / naturvern og bevaringsverdig anlegg, reguleringsplan



Reguleringsbestemmelser:
Naturvernområde: ”I ravinelandskapet ned mot Storelva vist som naturvernområde tillates ikke gjenfylling eller andre terrenginngrep. Eksisterende kantvegetasjon langs dyrka arealer skal bevares.”

Friluftsområder: “Det er ikke tillatt å plassere campingvogner i friluftsområdet. Flatehogst av skog og terrenginngrep som endrer områdets karakter, er ikke tillatt.”

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Overordnede landskapstrekk og strandsoner bør sikres gjennom kommunens arealplaner. Det kan utarbeides retningslinjer knyttet til strandområdenes estetiske kvalitet.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2:
”Nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at sammenhengende og dominerende landskapspsvegger langs Tverrelva og Sørelva og langs strandsonen fra Flatnes til Brattholmen ikke deles opp av bebyggelse. Tiltak etter plan- og bygningsloven skal underordne seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.”

MERKNADER

100 m-beltet langs sjø:
§ 17- 2 (forbud mot bygging i 100 m-beltet) forbyr boliger og fritidshus m.m. i 100 m-sonen langs sjø. Hensikten er å gi allmennheten tilgang til rekreasjonsområder langs kysten. En god del tiltak dekkes ikke av bestemmelsen, jf. kap. 4 om lovverket.

BYGGESAKSEKSEMPLER

Avslag § 17-2:
"Med hjemmel i § 17 -2 avslås søknad for oppføring av bolig på Sandbakken. Det omsøkte arealet ligger innenfor 100 m-beltet langs sjø og har en framtredende plassering på Sørodden ved innseilingen til Krabberøstrand. Man finner heller ikke grunnlag for å dispensere, bl.a. fordi oppføring av bolig som omsøkt vil virke estetisk forstyrrende både sett fra og mot Krabberøstrand."

UTFORDRING

Fjernvirkning og silhuetter
Mange byggeprosjekter kan være gode i seg selv, men tar ikke tilstrekkelig hensyn til fjernvirkningen de gir. Det kan f.eks. være store vegprosjekter med høye skjæringer som gir store brudd i landskapet. Andre ganger brytes karaktergivende åskammer og horisonter opp av tilfeldig bebyggelse eller anlegg. Dersom vegetasjon inngår i byggeområdet, er denne mange ganger oppstykket og bidrar ikke til å holde bebyggelsen estetisk på plass i horisonten.

Brutt silhuett gir visuell spenning

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Bryte horisonten

- **Dominerende landskapsformer bør bevares**

De mest dominerende landskapsformer rundt et tettsted bør beholdes uberørt, og dersom framtredende horisonter berøres av nye tiltak, er det viktig at disse utformes med stor omtanke.

- **Viktige fellesanlegg plassert som landemerker kan gi stedet identitet**

Når anlegg har stor symbol- eller fellesskapsverdi (signalbygg) kan det være riktig å gi dem en dominerende plassering selv om dette gir et brudd på horisonten. Anlegg som broer, telegrafmaster eller forsamlingslokaler kan framheve det enkelte sted dersom de utformes med høy visuell kvalitet. Slike landemerker kan framheve, forsterke eller stå i kontrast til landskapets horisontale eller vertikale trekk. Holmenkoll-bakken i Oslo er eksempel på et byggverk som er gitt framtredende plassering og visuell god utforming.

Landskapsdrag holder bebyggelsen på plass.

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Underordne seg horisonten

• Estetisk vanskelige tiltak bør plasseres i robuste landskap

I landskap med sårbar silhuett eller vegetasjon bør nye bygg eller anlegg underordne seg horisonten og landskapet. Dersom anlegget har en størrelse eller karakter som vanskeliggjør et estetisk godt samspill med omgivelsene, f.eks steinbrudd, søppeldeponier, veganlegg med store terrenginngrep o.l. bør tiltaket lokaliseres til et visuelt mindre sårbart område.

• Vanskelig å "gjemme" anlegg i åpne landskap

Det er vanskeligere å underordne eller "gjemme" nye anlegg i åpne, storskala landskap enn i topografisk og vegetasjonsmessig oppdelte landskap. Som regel blir tiltak mer framtredende enn planlagt. Anlegg med små og oppdelte volumer er lettere å innpasse i landskapet enn anlegg med store volumer.

Tiltak i åpne landskap bør også vurderes utformet som en kontrast slik det er beskrevet foran.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates:
Angi soner på plankartet hvor spredt utbygging er tillatt, eller konkrete byggeområder, ut ifra om anlegget skal bryte eller underordne seg horisonten.

I mange tilfeller bør det i bestemmelsene stilles krav om detaljplan slik at endelig plassering og terrengtilpasning kan avklares grundig. Dersom det ikke stille krav om detaljplan kan det være nyttig med ikke juridisk bindende retningslinjer for dokumentasjon ved byggesøknad.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse om horisont i LNF-område hvor spredt bebyggelse tillates:
Horisontbrudd: "Tiltak etter plan- og bygningsloven i soner X og Y som bryter silhuetten på Svartåsen sett fra E6 og Rådhuset, jf. siktsoner avmerket på plankartet, skal plasseres og utformes med min. 2 etasjer og markant takform slik at de som landemerke forsterker åsens høye og avrundede form."

Underordnet landskapet: "Tiltak etter plan- og bygningsloven i soner X og Y skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg landskapet, dvs. tiltaket skal tilpasses eksisterende terreng og landskapsformer og ikke bryter silhuetten av Svartåsen sett fra E6 og rådhuset, jf. siktsoner avmerket på plankartet."

MERKNADER

Byggeområder:
Bestemmelser kan stille krav til videre detaljplanlegging. Dette vil ofte være nødvendig for tiltak i sårbare områder. Dersom plasseringen er betryggende avklart gjennom landskapsanalyser eller supplerende materiale til kommunedelplanen, kan utformingskrav konkretiseres i bestemmelsene og plankravet utelates.

Ikke-juridisk bindene retningslinjer kan angi ønsket utvidet dokumentasjon ved søknad om tillatelse, jf. ellers § 16 i byggesaksbestemmelenes saksbehandlingsforskrift, som angir hvilken dokumentasjon som vanligvis skal inngå i søknad om tillatelse.

Dersom f.eks. linjeføring og utforming av veger eller andre større inngrep avviker fra det som er vist på plankartet, skal det foretas planendring eller søkes om dispensasjon fra planen. Ved søknad om dispensasjon kan stilles krav om nødvendig dokumentasjon for vurdering av tiltaket, f.eks. opparbeidelsesplan som viser linjeføring og terrengbehandling med typiske snitt-tegninger."

REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN
Dersom tiltakets plassering og utforming krever ytterligere analyser, kan planen utformes som en flatereguleringsplan og bestemmelsene stille krav om bebyggelsesplan før byggestart.

Eksisterende vegetasjon som skal vernes, kan reguleres til naturvernområde eller spesialområde/ bevaring (jf. eksempler under forrige utfordring).

PLANEKSEMPLER

Ikke juridisk bindende retningslinje for dokumentasjon av søknad om tillatelse, arealdel:
"Ved søknad om tillatelse bør det fremlegges utomhusplan som viser terrenginngrep, trafikkarealer og utearealer (eksisterende og nye koter), vegetasjonsinngrep (eksisterende og ny vegetasjon) og utførelse og materialbruk i forstøtningsmurer o.l."

Bestemmelse for byggeområde, kommunedelplan:
Horisontbrudd: "Bygningens utforming skal bidra til å framheve Storhaugens runde landskapsform. Bygningen tillates oppført i 3 etasjer med maks. BRA på 600 m2 og BYA 5 %."

Tiltak underordnet landskapet: "Informasjonssenteret skal lokaliseres i sone X med gulvnivå på ca kote 715 og med maks. BRA på 300 m2 i en etasje og maks.22 graders takvinkel. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

Ikke juridisk bindende retningslinje, arealdel eller kommunedelplan:
"Ved søknad om tillatelse bør perspektivskisse eller fotomontasje e.l. som viser fjernvirkning og terrengtilpsasning av prosjektet, framlegges."

Reguleringsbestemmelse for utforming av tiltak i byggeområder:
"På areal O1, offentlig byggeområder, kan oppføres informasjonssenteret i 2 etasjer med 1. etg. gulv på gjennomsnittlig kote 60. Takets høyeste punkt skal ikke overstige kote 72. Hovedfasaden mot vest skal plasseres i byggelinjen vist på plankartet. Eksisterende terreng skal beholdes mest mulig uberørt".

M E R K N A D E R

I detaljert regulerings- eller bebyggelsesplan bør høyde, og byggegrense vises. Dersom plasseringen er spesielt viktig, kan pålagt byggegrense vises. Min. og maks. høyde på bygg og anlegg kan angis.

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Arealdel eller k-delplan vil være viktig verktøy for å avklare bygging i sårbare landskapsområder. Retningslinjer til § 74 nr. 2 kan ikke behandle kun enkelttomter.

Vilkår § 74 nr. 2:
Kan ikke kreve særskilt løsning, men kan avvise visuelt dårlige løsninger. Det kan stilles vilkår for utformingen når det gis tillatelse.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Vilkår ved tillatelse hjemlet i § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 74 nr. 2 gis tillatelse på vilkår av at bygningen flyttes 10 m mot nord."

3.3 Naturelementer

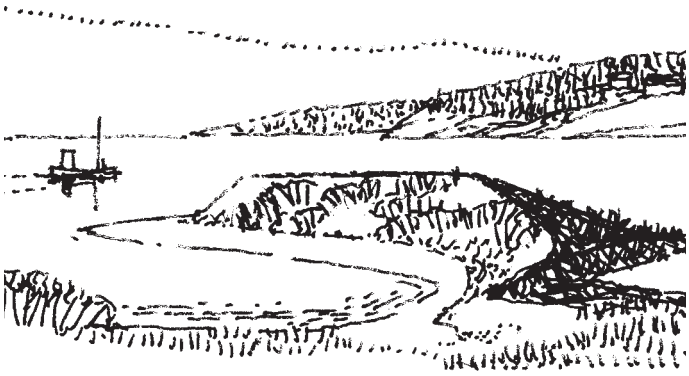
Kapittelet tar for seg følgende frittstående naturelementer i byggeområder som ofte forsvinner i løpet av byggeprosessen:

- **Geologiske forekomster**
- **Enkeltstående naturelementer**

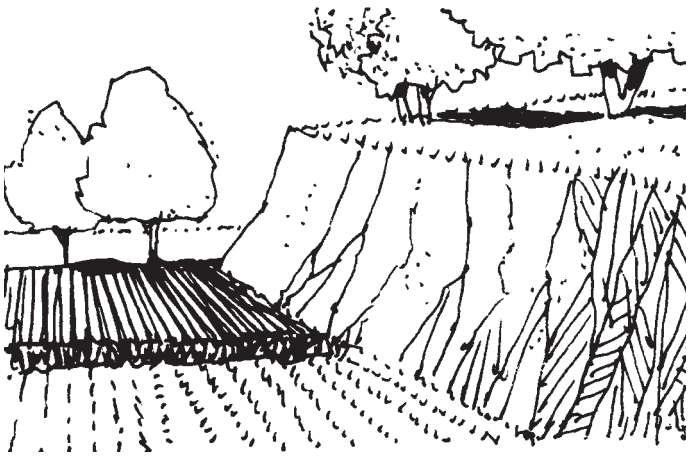
UTFORDRING

Geologiske forekomster

Mange kommuner er under press for å skaffe lett byggbare utbyggingsarealer eller sand-, grus- og pukkressurser for kommersiell utvinning. Områder med verdifull geologi bør også av estetiske hensyn vurderes nøye før de legges ut til bygge- eller råstoff-formål.



Geologiske forekomster har ofte visuell egenart



Karakterdannende fjellskrent

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Innlemme geologiske forekomster i "grønne" områder

• Geologien bestemmer vegetasjonen

Kvaliteten på naturforekomster bestemmes bl.a. av geologien. Dette gir grunnlaget for vegetasjonens egenskaper og er en forutsetning for forekomster av f.eks. edellauvskog og annen spesiell vegetasjon.

• Både bevarings- og tiltaksverdi

Noen geologiske forekomster har stor egenverdi. Det kan være steinforekomster med høy potensiell verdi for kommersiell utvinning, grusforekomster med grunnvann som kan gi alternativ vannforsyning, eller geologiske formasjoner med høy historisk eller landskapsmessig verdi. Slike elementer er også ofte karakterdannende elementer med betydelig estetisk verdi.

• Oversikt over omfang og kvalitet

Før lokalisering av nye utbyggingsområder bør det foretas en registrering og vurdering av hvilke geologiske forekomster som bør bevares eller sikres mot nedbygging. Informasjon om slike forekomster kan fås hos fylkeskartkontoret, fylkesmannens miljøvernavdeling eller NGU (Norges geologiske undersøkelser). Disse organer har ofte tilgang på digitale temakart som angir både omfang, innhold og mengde på forekomstene.

• Trenger "grønne" omgivelser

Det vil ofte være nyttig å kople vern av geologiske forekomster til fastleggingen av "markagrenser" og overordnet grønnstruktur i tettbebyggelsen slik at utbyggingspress og slitasje unngås. Dersom forekomstene er atskilt fra andre grønne områder, bør det sikres romslige buffersoner mellom forekomsten og områder hvor det skal gjennomføres byggetiltak.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Båndlagte områder:
Formålet brukes når det er stor sikkerhet for at båndlegging etter særlov eller regulering til f.eks. spesialområde/bevaring etter pbl blir gjennomført. Det kan ikke lages planbestemmelser til båndleggingsformålet.

Område med høy estetisk verdi i LNF-område:
Særskilte interesser som estetisk verdi, som knytter seg til forskjellige deler av LNF-områder, kan vises som en illustrasjon på plankartet. Dette kan også framstilles på eget temakart. Formålet bør forbeholdes større naturarealer som har spesielt høy estetisk verdi.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Prinsippsak:
Tiltak i uregulerte områder som ikke i tilstrekkelig grad sikres i arealdelen, bør underlegges en detaljplanprosess. I konfliktfylte saker er det ofte nyttig å behandle saken som en prinsippsak hvor rammer for et eventuelt tiltak avklares før detaljplanarbeidet påbegynnes.

Naturvernområde:
Naturvernformålet kan brukes for naturelementer med stor estetisk, naturfaglig eller historisk verdi.

Det er viktig å angi vernets omfang i bestemmelsene til planen, f.eks. begrensninger i forhold til ferdsel e.l. Enkeltelementer bør måles inn og avmerkes med tykk strek og skråskravur på plankartet og formålets avgrensning bør dekke en buffersone rundt naturelementet.

P L A N E K S E M P L E R

Eksempel på planforklaring for båndlagt område, arealdel:
"Båndlagt område X til naturvern, bør brukes slik at landskapsformen ikke endres. Turveg og orienteringsløype opp til områdets toppunkt kan opparbeides etter godkjenning av kommunen. Fylkesmannen skal uttale seg om tiltaket før tillatelse gis."

Ikke juridisk bindende retningslinje for områder med høy estetisk verdi i LNF-område, arealdel:
"Områder angitt med høy estetisk verdi på plankartet bør gis en skjøtsel hvor eksisterende vegetasjon og landskapsformer opprettholdes. Nydyrking og uttak av grusforekomster bør ungås."

Vedtak i prinsippsak:
" Det faste utvalg for plansaker slutter seg til at reguleringsplanarbeid for Storhaugen igangsettes. Følgende forhold bør avklares og illustreres i reguleringsplanen:

- hvordan nye byggverk kan plasseres og utformes slik at Storhaugens silhuett beholdes uberørt sett fra Midtbygda
- hvordan bebyggelsen kan plasseres uten at den mest verdifulle sandressursen i den geologiske forekomsten bygges ned."

Reguleringsbestemmelse for naturvernområde, reguleringsplan:
" I område Y er byggverk, uttak av grus, varige konstruksjoner og anlegg som turveger eller rasteplasser ikke tillatt opparbeidet. Det er forbudt å fjerne eksisterende vegetasjon. Områdets terrengform skal beholdes uendret."

M E R K N A D E R

Friluftsområde:
Viktige geologiske forekomster kan inngå i tettstedenes grønnstruktur eller friluftsområder med klare grenser mot tettstedet. Friluftsområder er normalt av en viss størrelse, og det foretas ikke særskilt opparbeiding av arealene utover stier og skiløyper. Områdene vil kunne nyttes som vanlig i landbruksøyemed.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt av naturvernområde som del av grønnstruktur, reguleringsplan

Reguleringsbestemmelse for friluftsområde:
"I friluftsområde Z tillates friluftsliv og ordinær landbruksdrift. Eksisterende terrengformer skal beholdes uendret. Opparbeiding av rasteplasser, asfalterte turveger o.l. tillates ikke."

M E R K N A D E R

Retningslinje § 74 nr. 2:
Sikring av geologiske forekomster som inngår i større landbruks-, friluftsområder eller grønnstruktur, bør avklares i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplaner. Mindre forekomster i tilknytning til byggeområder kan behandles i retningslinjer til § 74 nr. 2 dersom de har estetisk verdi.

Uønsket tiltak:
Dersom det søkes om tiltak i samsvar med gjeldende planer som berører visuelt viktige geologiske forekomster, bør det foretas reguleringsendring. Estetisk uheldige tiltak kan også avvises direkte med hjemmel i § 74 nr. 2. dersom vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
”Nye byggverk skal lokaliseres og utformes slik at den estetiske verdien knyttet til de geologiske forekomstene på Storneset opprettholdes .”

Avslag hjemlet i § 74 nr. 2:
”Med hjemmel i § 74 nr. 2 avslås melding om plassering og utforming av driftsbygning på gnr. x, br.nr. y. Da tiltaket er lokalisert og utformet slik at det vil endre Storhaugens landskapsform og fjernvirkning vil tiltaket ødelegge den estetiske verdien knyttet til den geologiske forekomsten”.

UTFORDRING

Enkeltstående naturelementer.

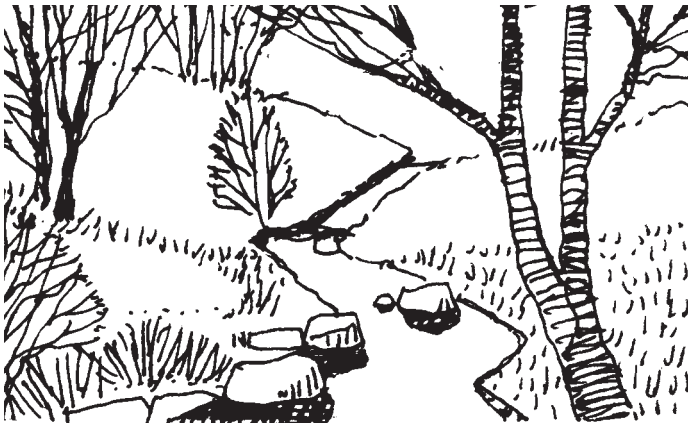
Nye byggeprosjekter fører ofte til at verdfulle frittliggende koller, bekker, edellauvskog og våtmark bygges ned. Regionalt viktige naturverdier sikres gjerne i kommuneplanens arealdel, mens verdien av lokale forekomster ofte overses. Enkeltstående naturelementer betraktes noen ganger som verdiløse restarealer som bør ryddes, og arealene brukes ofte til hageavfall og søppel eller blir farefulle lekeområder for barn og unge.

Fjerning av slike naturelementer fører til tap av biologisk mangfold og rekreasjonsmessige og estetiske verdier. Ved utbygging av nye områder tar det mange år før ny vegetasjon vokser opp. Kommunene og private utbyggingsfirmaer bevilger ofte begrensede midler til grøntanlegg, og leketilbudet for barn og unge blir ofte lite variert.

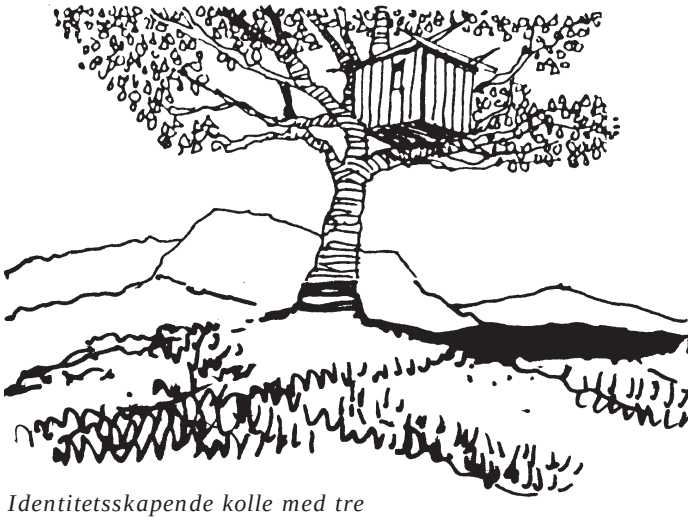
MULIG FRAMGANGSMÅTE

Innarbeide naturelementer i nye planer

• Restarealer kan få ny bruk
Integrering av naturelementer vil kunne gi karaktergivende planer og vakre byggeområder. En skogvokst kolle kan bli et ypperlig lekeareal som ikke trenger særskilt opparbeiding, samtidig som det blir et estetisk identitetsskapende kjennetegn i



Bekker med grøntelementer gir estetisk kvalitet



Identitetsskapende kolle med tre

området. Rester av en bekk omgitt av frodig vegetasjon kan ryddes opp og inngå i et sammenhengende grøntdrag som gir rom og struktur til bebyggelsen. Grupper av trær kan skjerme mot klima og forurensning og skaper samtidig estetisk variasjon og egenart rundt nye byggverk.

- **Landskapsplanlegging før og skjerming under byggeprosessen er nødvendig**

Sikring av naturelementer krever god planlegging og nennsom forvaltning av arealene under byggeprosessen. Før utformingen av utbyggingsområdet starter, må det foretas en landskapsfaglig registrering, innmåling og vurdering av hvilke naturelementer som bør bevares. Det er nødvendig med buffersoner for at vegetasjonen skal kunne overleve. Grøntdrag med bekker må f.eks. ha en avstand på minst 50 m til nærmeste bebyggelse for at området ikke skal virke privatisert på dem som skal bruke det. Ny bebyggelse må plasseres langt nok unna slik at grunnvannstand og levekårene for vegetasjon ikke reduseres. Det er nyttig å involvere en landskapsarkitekt tidlig i planleggingen.

Naturområder som skal bevares, bør merkes og avskjermes før anleggsarbeidene starter. Anbudskontrakter som sikrer at naturen blir bevart, f.eks. bøter for felling av trær, bør inngå. Krav til etterbehandling av terreng bør inn i detaljplaner og kontrakter. Naturområder med eksisterende vegetasjon som etter utbygging vil få stor slitasje, bør gis særskilt etterbehandling. Skjøtselsansvar bør avklares gjennom utbyggingsavtaler.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Bestemmelse med plankrav:

I mange tilfeller må det i bestemmelsene til arealdelen stilles krav om regulerings- eller bebyggelsesplan for å kunne sikre denne type naturverdier. Bestemmelser kan angi hvilke elementer som skal innarbeides i detaljplanen.

Retningslinje for forhold som trenger planavklaring:

Retningslinje om lokalisering av ny bebyggelse egner seg best når naturverdiene er uavklarte. Retningslinjen kan ikke brukes til å avslå et privat planforslag, men vil gi premisser for forhandlinger om planutformingen.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

Med mindre de inngår i byggeområder, vil bruk av formålene angitt nedenfor kun være aktuelt for reguleringsplaner, siden bebyggelsesplaner ikke skal brukes til å avklare arealdisponering.

Naturvernområde:

Formålet egner seg best for naturelementer som har både stor estetikk- og naturvernverdi. Jf. omtale av naturvernformålet i forrige avsnitt.

P L A N E K S E M P L E R

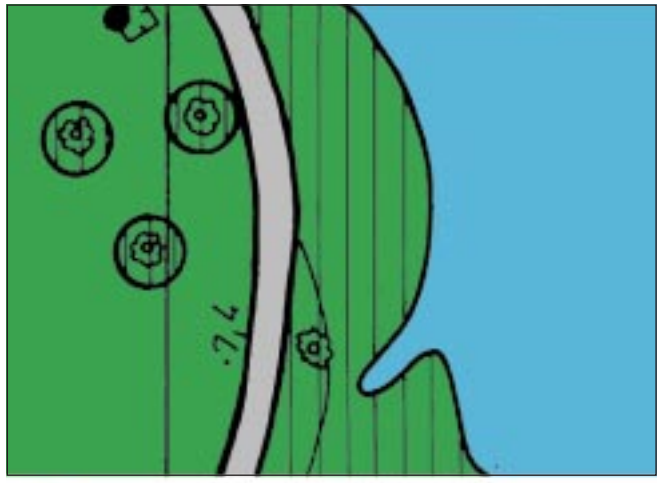
Plankrav med lokaliserings- og utformingsbestemmelse, arealdel:

”Boligområde X kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at eksisterende furuskog i nordøstre del av utbyggingsområdet kan opprettholdes. Før utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan som viser tomteinndeling, terrengtilpasning, bevaring av eksisterende trerekke mot hovedvegen samt bygningenes og utearealenes plassering og utforming.”

Ikke juridisk bindende retningslinje for forhold som trenger planavklaring, arealdel:

”Ved utarbeiding av reguleringsplan bør eksisterende terreng, vegetasjon og naturelementer registreres og dokumenteres på kart i målestokk 1 : 1000 eller 1 : 500. Bekken med våtmark i søndre del samt Brattkollen i vestre del av utbyggingsområde X bør søkes innarbeidet i planområdets grønnstruktur.”

Utsnitt av friområde med spesialområde / bevaringsverdige naturelementer, reguleringsplan



Friområde

Offentlig trafikkområde / GS-veg

Spesialområde / bevaring

Spesialområde / trær som skal bevares

Vann

MERKNADER

Friområde med bevaringsverdige elementer:
Verdifulle naturområder kan reguleres til friområde med bevaringsverdig vegetasjon angitt på plankartet. Dersom enkelttrær angis, bør disse være nøyaktig tegnet på plankartet. Angivelse av vegetasjon som skal bevares, kan også vises på arealer med byggeformål, men erfaring viser at det i praksis er vanskeligere å sikre disse elementene enn når de inngår i fri- eller fellesområder.

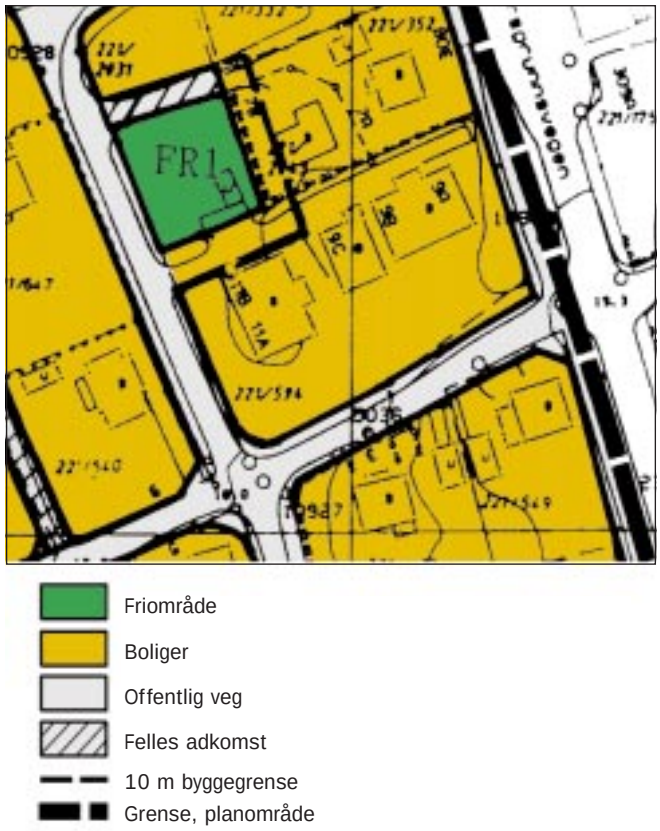
Friområde med særskilt estetisk verdi:
Normalt vil formålet sikre tilstrekkelig mot uønskede tiltak som felling av trær pga. manglende utsikt. For å unngå at områdets brukere fjerner verdifulle naturelementer, må byggelinjer og bestemmelser for tilgrensende byggeområder sikre avstand mellom framtidige bygg og naturelementene på friområdet.

En alternativ måte å redusere faren for inngrep i friområder på, er å la området grense til andre offentlige formål, f.eks. vegformål. Reguleringsbestemmelser kan angi hvilken bruk av området som ikke er tillatt.

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse for friområde med spesialområde / bevaringsverdige naturelementer, reguleringsplan
-"Friområde V kan brukes til lek og turgåing. I området tillates ikke motorsykkelferdsel. Trær og strandlinje vist med tykk strek skal bevares."

Utsnitt friområde og byggeområde med byggegrense, bebyggelsesplan



MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Det kan lages retningslinjer for terreng med vegetasjon som nye tiltak bør ta hensyn til. For retningslinjer med krav til tiltak på den enkelte tomt vises ellers til kap. 3.6 om terreng og utearealer.

Plassering og bruk av ubebygd del av tomt:
§§ 70 og 69 kan benyttes i kombinasjon med § 74 nr. 2. Avslag må gis en klar estetisk begrunnelse dersom sistnevnte bestemmelse skal benyttes alene.

BYGGESAKSEKSEMPLER

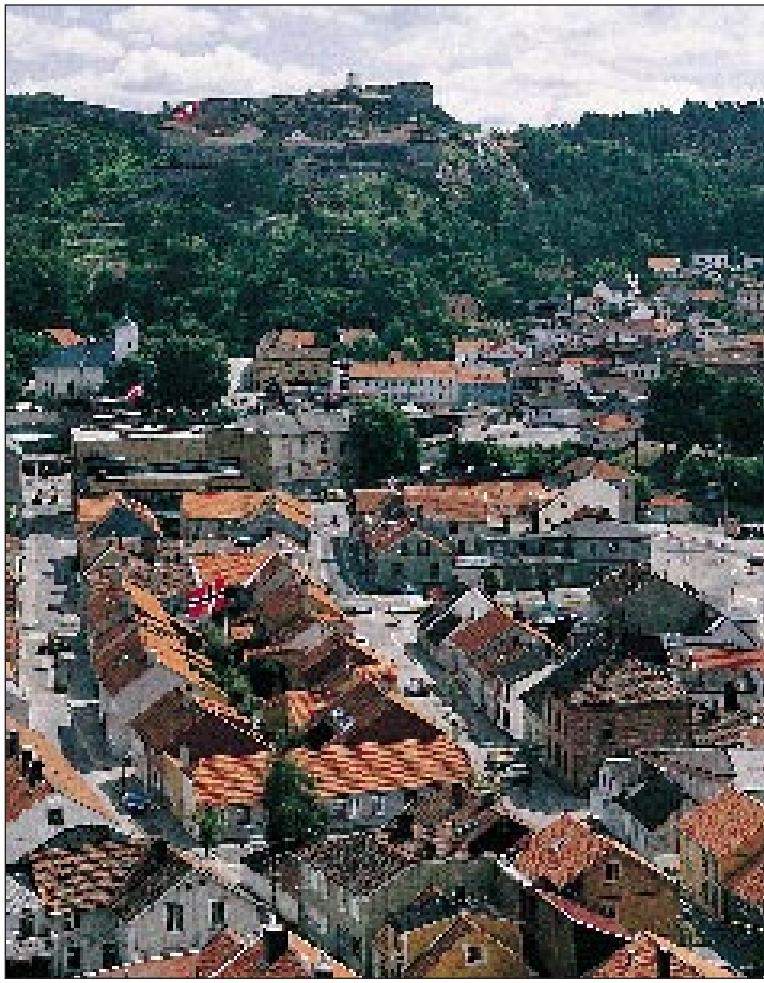
Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
"Ved lokalisering og utforming av tiltak på den enkelte tomt, skal det tas hensyn til naturelementer, som større edelløvtrær, skogsholt, koller og bekkedrag i omgivelsene, som er estetisk verdifulle."

Avslag §§ 74 nr. 2, 70 og 69:
"Med henvisning til kommunens retningslinjer til § 74 nr. 2 og pbl's §§ 70 og § 69 avslås søknad om plassering av garasjebygg som vist på situasjonsplan. Den viste plasseringen vil føre til store inngrep i den eksisterende kollen med eiketrær i nordvestre hjørne av tomta. Dette er et visuelt særtrekk som er viktig siden resten av kvartalet har et flatt terreng uten trær."

3.4 Utbyggingsmønster

Nedenfor drøftes samspillet mellom nye tiltak og ulike eksisterende mønstre i omgivelsene knyttet til:

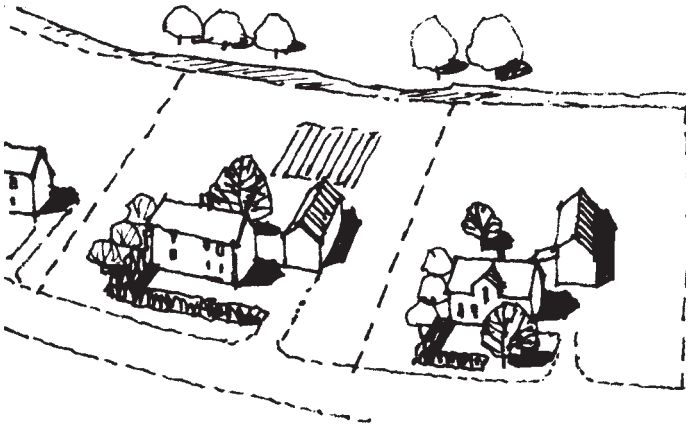
- **Naturgitte mønstre**
- **Tomtestruktur**
- **Bebyggelsesstruktur**
- **Historiske elementer**



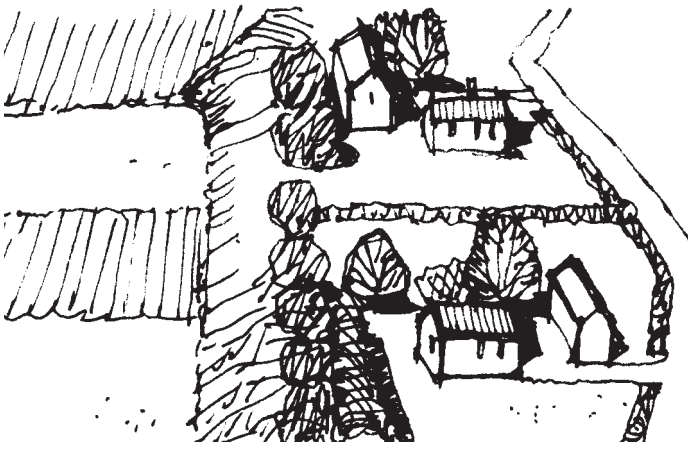
UTFORDRING

Samspill mellom naturgitte og menneskelagde mønstre og nye tiltak

Utviklingen av tettsteder og omgivelser er ofte påvirket av sektorisert planlegging og uklart ansvar for helheten. Nye tiltak ivaretar funksjonelle behov, men binder ikke alltid visuelt sammen, forsterker og utvikler eksisterende utbyggingsmønstre. Overgangen mellom ulike bygde elementer er noe ganger tilfeldig og uavsluttet, og resultatet blir lett uryddig og usammenhengende. Nye veganlegg bryter av og til opp eksisterende gatestruktur eller skjærer gjennom sårbare landskap. Enkeltbygg tilfeldig plassert i tettstedet er andre eksempler. Det er viktig å rydde opp i dette for å oppnå varig funksjonell og estetisk kvalitet.



Landbruksbebyggelse bevisst plassert i forhold til veg og elv



Bebyggelse plassert på høydedrag gir visuell orden

MULIG FRAMGANGSMÅTE

La eksisterende mønstre gi premisser for nye tiltak

• Overordnede naturgitte og menneskelagde mønstre påvirker estetikken

Naturgitte elementer, som skrenter, elver og vann, gir områder struktur. Det samme gjør mønstre av tomtenes plassering og inndeling (tomtestruktur) og bebyggelsens plassering og gruppering enkeltvis og i forhold til hverandre (bebyggelsesstruktur).

Nye utbyggingstiltak vil først bli visuelt gode når de bygger på bevisste valg for sammenføyning med disse mønstrene og et klart estetisk grep på egen form.

Når nye utbygningsmønstre skal fastlegges, er det viktig å forstå hvordan eksisterende strukturer har utviklet seg. En stedsanalyse av området med naturfaglig og historisk vinkling vil kunne avdekke dette.

• Brudd eller innordning?

Skal nye planer underordne seg eller bryte med eksisterende strukturer? Det er ikke alltid riktig å underordne seg. Nye planer bør i alle fall kople seg bevisst til eksisterende mønstre, avhengig av tiltakets størrelse og karakter. Et boligområde, et forretningssenter eller et offentlig bygg kan lettere ha egen tyngde og struktur enn det mindre enkeltbygg kan ha. Overgangen mellom og sammenføyningen av eksisterende og nye mønstre er imidlertid alltid viktig.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

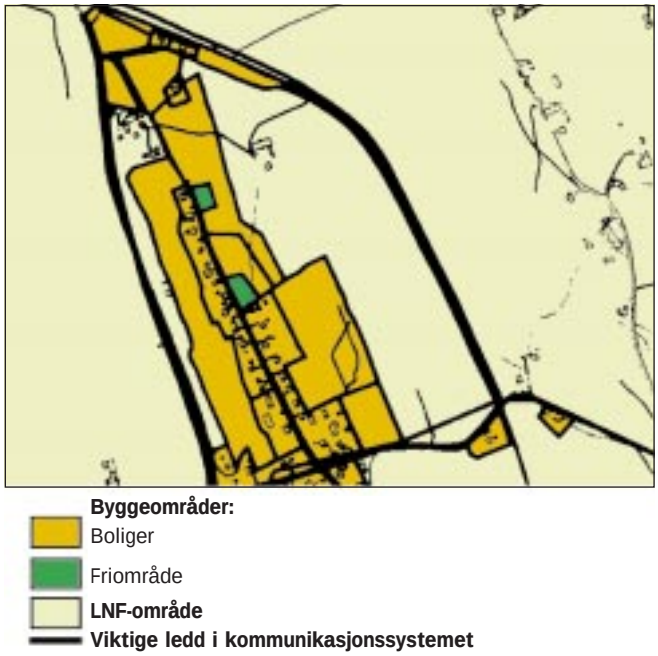
Friområder i byggeområder:
Det vises til drøfting av dette temaet under kap. 3.2 om grønnstruktur.

Lokaliseringsbestemmelse i LNF-område:
Lokaliseringsbestemmelser for spredt bebyggelse i LNF-områder kan brukes til å tilpasse nye tiltak til eksisterende naturgitte og menneskelagde strukturer.

Formingsbestemmelser med plankrav:
Bestemmelser til arealdel og kommunedelplan kan gi estetiske rammer for nye byggeområder. Finnes viktige strukturerende elementer som trenger ytterligere vurdering før utbygging, er det naturlig å stille krav om regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette gjelder både når strukturer skal endres og bevares.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt av friområder i byggeområde, kommunedelplan



Lokaliseringsbestemmelse i LNF-område, arealdel:
”I LNF-område X hvor spredt bebyggelse med 20 fritidsboliger er tillatt, skal ny bebyggelse lokaliseres med samme avstand fra Storvegen som den tilgrensende bebyggelsen. Der avstanden for eksisterende bygg varierer, skal nye bygninger ikke ligge nærmere eller lenger vekk fra vegen enn eksisterende bebyggelse.”

Bestemmelse med krav om detaljplan og utforming, arealdel:
”For byggeområde X skal det lages bebyggelsesplan før området bygges ut og planen skal vise hvordan nye byggverk skal plasseres og utformes slik at strandsonen langs Tverrelva blir et offentlig friområde som binder eksisterende og nye friområder sammen.”

Bestemmelse utforming og rekkefølge, kommunedelplan:
”For område Y skal det utarbeides bebyggelsesplan før området bygges ut. Ved utbygging kan eksisterende strandlinje fylles ut 10 m, som vist på plankartet. Byggeområdet skal ha en byggelinje på 20 m

MERKNADER

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN:
Strukturerende elementer kan behandles på samme måte i regulerings- eller bebyggelsesplaner som i arealdel eller k-delplan. Slike elementer kan inngå som del av et fri- eller friluftsområde. Bestemmelser om lokalisering eller konkrete byggelinjer kan fastlegge plassering av byggverk nøyaktig. Viser ellers til merknader nedenfor om enkelttomter.

MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Retningslinjer må knytte seg til utformingen av nye byggverk som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Uheldig tiltak:
§ 74 nr. 2 kan, med grundig bebgrunnelse, brukes som selvstendig hjemmel for å avslå prosjekter som visuelt bryter med eksisterende strukturer. Saken blir lettere å begrunne dersom det lages en samlet landskapssanalyse for stedet.

§ 79 (uvanlig bebyggelse) kan også benyttes som hjemmel dersom det er flere andre tungtveiende grunner enn estetikk for å avslå søknaden.

PLANEKSEMPLER

fra ny strandlinje. Område Y kan ikke bygges ut før det er opparbeidet en gangbru med tilhørende turveg som kopler Storgate og Vestvegen sammen."

BYGGESAKSEKSEMPLER

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
" Nye byggverk skal lokaliseres slik at de koples bevisst til eksisterende elementer, som elver, strandlinjer, veger og terrengformasjoner. Tiltak som ved sin størrelse eller karakter bryter nåværende mønstre for samspill med disse elementene, skal ved plassering og utforming binde sammen eksisterende og nye mønstre, og skal i seg selv ha en god estetisk utforming."

Avslag hjemlet i § 74 nr. 2:
"Søknad om plassering av vaskehall for gulrøtter avslås med hjemmel i § 74 nr. 2. Anleggets plassering 10 m fra Storbekken vil ødelegge den estetiske kvaliteten på bekkedraget som idag er omgitt av et enhetlig kulturlandskap uten bebyggelse. Det vises ellers til merknadene i saksframlegget".

UTFORDRING

Tomtestruktur

Tomtestrukturen (se definisjon i kapittel 1.4), påvirker den estetiske karakteren til et område. Ofte er tomtestrukturen sterkere preget av kommunaltekniske hensyn og vegføringer enn av bevisste estetiske valg. Dette kan gi oppløste omgivelser uten en klar struktur.

Brede tomter gir åpen bebyggelsesstruktur med innsyn, uavsluttede uterom og mulighet for vegetasjon og utvidelse av bebyggelse mot offentlig veg

Lange, smale tomter med avgrensede uterom, gir lite vegetasjon mot offentlig veg, men skjermede utearealer på husets bakside

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Velge tomtestuktur som forener nye og gamle strukturer

• Tomtestrukturen gir grunnlaget for bebyggelsens estetikk

Historisk er tomtenes form ofte bestemt av nærings- og produksjonsbetingelser. Arkitektonisk er tomtestrukturen styrende for bebyggelsesstrukturen som igjen påvirker byggverkets visuelle uttrykk. Tomtestrukturen bestemmer i stor grad den estetiske kvaliteten på et område.

Tomtenes innbyrdes plassering former områdenes fellesarealer og offentlige rom. Et felles tun i boligbebyggelse, et torg i forretningsbebyggelse, et friområde langs en strandlinje gir ulike visuelle uttrykk. En god plan tar utgangspunkt i hvilke uterom man ønsker, og de private tomtene formes ut fra det.

• Smale eller brede tomter gir forskjellig karakter

Smale tomter kan gi mer sammenhengende bebyggelse mot offentlig veg enn brede tomter. Smale og lange boligtomter kan gi skjermede utearealer på hagesiden. Lange tomter kan gi grunnlag for å ta vare på eksisterende vegetasjon på tomtas private side. Smale tomter vanskeliggjør bevaring av vegetasjonen mellom bygninger og mot offentlig veg.

Boligtomter som er smalere enn 15 m, egner seg ikke for parkering på egen grunn fordi dette presser bebyggelsen innover på tomtas mest egnede utearealer. Visuelt gir dette også et mer oppløst rom mot vegen dominert av parkeringsanlegg. Ekstra smale tomter kan føre til at bygningen legges vinkelrett på vegen noe som resulterer i mer oppløst bebyggelse mot offentlig veg. For smale bolig- og næringstomter kan regulerings- eller bebyggelsesplan fastlegge redusert pålagt byggegrense i nord for å samle utearealer mot sør og vest.

• Samspill med topografien viktig

Tomtas terreng er en visuell premiss for bebyggelsen, som på bratte tomter vil virke mer dominerende enn på flate tomter. Dette bør avgjøre hvilket areal på tomta som tillates bebygd med angitt maks. byggehøyde.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Byggeområde med plankrav:
Grovmasket plan som kun viser byggeområdets avgrensning fordrer utarbeiding av regulerings- eller bebyggelsesplan. Bestemmelser kan angi formål, utbyggingsform, bygningstype og tomtestørrelse.

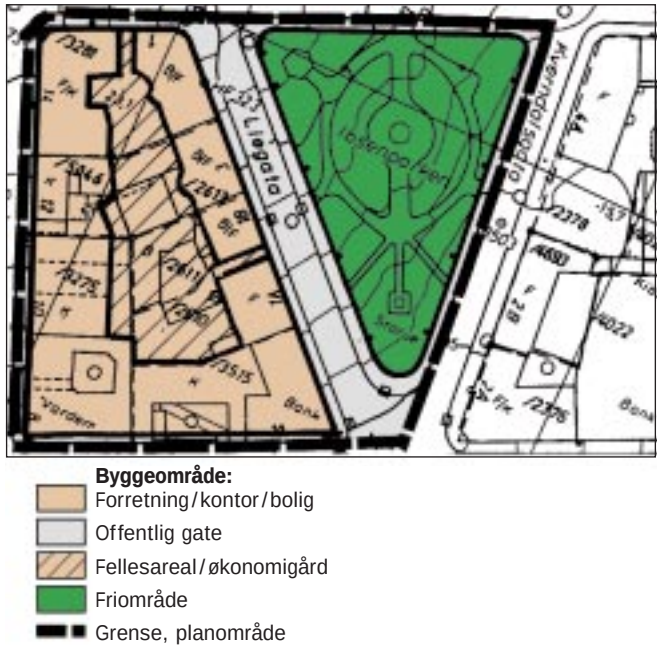
Byggeområde med tomteinndeling og fellesareal:
Kommunedeldelplaner for avgrensede områder kan vise vegføring, fellesareal og eksisterende tomteinndeling som del av byggeområdet. For å unngå planendringer forutsetter slik detaljering at rammer for hva som bør skje, er klare (f.eks.område med eksisterende tettbebyggelse) eller at grundig analyse av planområdet er utført. For å kunne behandle byggesaker direkte på grunnlag av k-delplanen er det nødvendig med bestemmelser som gir rammer for utformingen av nye byggverk (jf. kap. 3.8 nedenfor).

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Detaljplanene vil som regel behandle tomteinndeling og krav til bebyggelsen i sammenheng. Det vises til avsnitt om bebyggelsesstruktur nedenfor.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse til industriområde, grovmasket arealdel:
”Område X skal bebygges med frittstående industribygg med tomter på 2-3 da. Før utbygging starter, skal det utarbeides bebyggelsesplan som viser vegføring, tomteinndeling, fellesarealer og skjermingstiltak mot tilgrensende boligbebyggelse.”

Byggeområde med avsluttede kvartaler og fellesareal, kommunedelplan



Bestemmelse for byggeområde, kommunedelplan:
”Kvartal x kan bygges ut i til forretnings- og kontorformål i henhold til viste tomtedeling.”

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Retningslinjer må avgrenses til generelle eller sonedelte prinsipper for plassering av nye byggverk i forhold til eksisterende tomtestrukturer.

Vedtak om deling:
Tillatelse til deling gir viktige premisser for bebyggelsens visuelle utforming. Før tillatelse gis, må det derfor vurderes om omsøkte deling er visuelt hensiktsmessig i forhold til tilgrensende bebyggelsesstruktur.

Uønsket tiltak:
Tiltak som er visuelt uheldige i forhold til nevnte strukturerende elementer, bør avvises. I tillegg til å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud, kan § 74 nr. 2. brukes selv om tiltaket er i samsvar med arealbruksformål angitt i arealdelen.

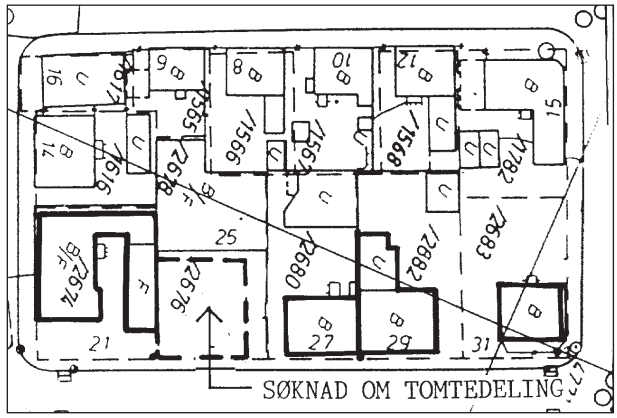
B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2:
"Mindre byggverk skal plasseres slik at de viderefører eksisterende tomtestruktur i området. Større tiltak kan bryte med eksisterende tomtestruktur, men skal da binde sammen eksisterende strukturer."

"I sone X skal nye tomter ha kontakt med både Storbekken og Vestvegen, og hver tomt skal ha tilsvarende bredde som ellers i området.

I sone Y skal nye tomter flukte med eksisterende fasadelinje mot vest."

Kart for søknad om tomtedeling som bryter med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur



Avslag med hjemmel i § 69 (deling):
" Omsøkte deling av gnr. 1, br.nr. 2 avslås da tomtens størrelse og form hindrer etablering av nok snu- og parkeringsareal på tomten dersom ny bebyggelse skal plasseres med lengderetning parallelt med gaten. En annen plassering av bebyggelsen vil hindre videreføring av eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur i kvartalet. Et slikt brudd i gatebildets struktur og bygningsmasse er estetisk meget uheldig."

Avslag § 74 nr. 2:
" Søknad om oppføring av industrihall avslås med henvisning til § 74 nr. 2. Lokalisering av det omsøkte byggverk bryter visuelt sterkt med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur i området. Tiltaket har en størrelse, utforming og et innhold som vil gjøre det vanskelig å utvikle Vestmyra til et estetisk godt sentrumsområde med bolig- og forretningsfunksjoner."

UTFORDRING

Bebyggelsesstruktur

Plassering av bygninger på den enkelte tomt (jf. definisjon i kap. 1.4) gir områdets bebyggelsesstruktur. Ofte styres strukturen på nye tiltak mer av virksomheters praktiske behov enn av hvordan plassering og utforming påvirker det visuelle samspillet med bebyggelsen på tilgrensende områder. Bygningenes plassering bidrar gjerne ikke til å skape estetisk klare og avsluttede uterom. Byggene snur ofte ryggen til byggene på nabotomtene. Nye, store byggeprosjekter som i struktur og volum sprenger eksisterende bebyggelsesstruktur, er mange ganger også en stor utfordring.

Nybygg med moderne formspråk tolker og utvikler eksisterende struktur. Det norske teater, Oslo, 4B Arkitekter A/S

MULIG FRAMGANGSMÅTE

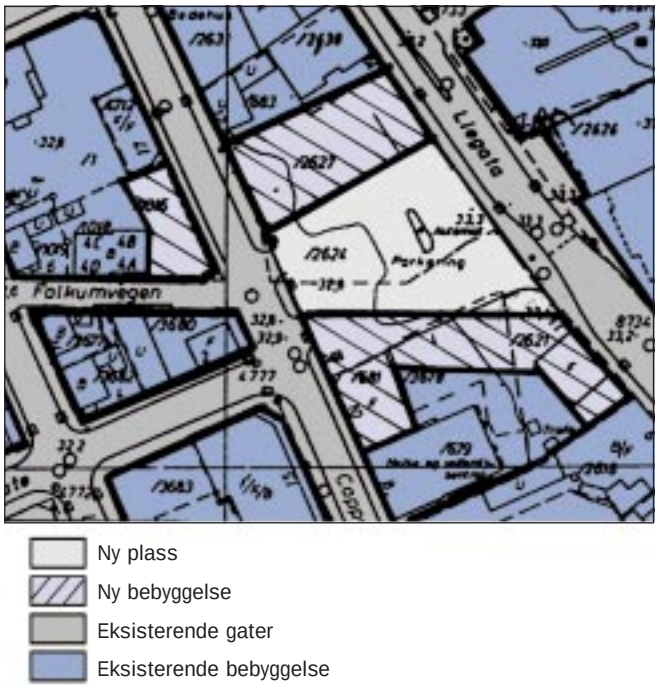
Skap samsvar mellom bygningens funksjon og tilgrensende bebyggelsesstrukturer

• Eldre bebyggelsesstruktur er tydelig

Eldre landbruksbebyggelse har ofte godt lesbar struktur, f.eks. lange, smale teiger med våningshuset foran mot offentlig veg og driftsbygningene i vinkel rundt et tun. Bybebyggelse med forretninger eller boliger mot gate og bifunksjoner i vinkelbygg i bakgården er en annen vanlig bebyggelsesstruktur.

• Videreføring er vanskelig ved store tiltak

Ved innfylling av nybygg langs en enhetlig bygdeveg eller bygate bør ofte ny bebyggelse få samme plassering, fasadelinje og volum som eksisterende, tilgrensende bygninger. Det bør imidlertid kunne gjøres unntak for anlegg med estetisk kvalitet. Romprogrammet for nybygg er ofte omfangsrikt og har andre funksjoner enn den opprinnelige bebyggelsen. Det er da viktig å vurdere nøye hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur.



Ny struktur binder sammen eksisterende strukturer

Nybygg bør knytte sammen, forsterke eller videreutvikle eksisterende mønstre

Når områder mangler en entydig bebyggelsesstruktur, bør nye prosjekter bidra til å klargjøre en ny struktur. Det kan gjøres ved å innføre en ny struktur, binde sammen eksisterende strukturer og gi en ny estetisk identitet til området, f.eks. ved å skape nye offentlige rom.

Store nye bolig- eller næringsprosjekter kan ha en størrelse og funksjon som krever en ny bebyggelsesstruktur. Det er viktig at den nye strukturen formidler overgangen til eksisterende bebyggelsesstrukturer. Nye store bygningsvolumer kan f.eks. knyttes til omgivelsene ved at nybygget trappes nennsomt ned i volum eller flukter med fasadelivet til den eksisterende bebyggelsen.

Samspill med bebyggelsesstruktur, ikke stilkopiering

Videreføring av eldre bebyggelsestrukturer betyr ikke at formuttrykket på nybygg skal være en kopi av tidligere stilarter. Viktige elementer, som fasadelinje, volum og takform, kan videreføres, men et moderne formspråk kan gi nødvendig variasjon og spenning til et historisk miljø.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Plankrav med formingskrav:

Arealdelen bør normalt kreve detaljplan før utbygging av større tiltak. Bestemmelsene kan alternativt angi rammer for utforming av nye områder.

K-delplan med fellesområder:

I kommunedelplaner kan både fellesområder og, tomte- og bebyggelsesstrukturer tegnes på plankartet dersom det samtidig stilles krav om regulerings- eller bebyggelsesplan som vilkår for gjennomføring. Bestemmelsene kan utdype bebyggelsens plassering og utforming.

P L A N E K S E M P L E R

Rammer for husplassering, kommunedelplan

Byggeområder:
Spesialområde/bevaring
Bygning som skal bevares
Offentlig gate
Pålagt byggegrense
Grense, planområde

Bestemmelse kommunedelplan med bebyggelsesstruktur vist på plankartet:

”Nye byggverk skal plasseres i flukt med eksisterende fasadelinje (pålagt byggegrenser) mot offentlig veg utgår! som vist på plankartet. Lager- og økonomifunksjoner skal skjermes med bebyggelse eller gjerder mot offentlig veg.”

Byggeområde med pålagt og indre byggegrenser, kommunedelplan:

Byggeområder:
Forretning/kontor/bolig
Offentlig gate
Felles areal
Friområde
Indre byggegrense
Grense, planområde

M E R K N A D E R

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Tomteinndeling og husplassering vist på planen:
For forutsigbare og oversiktlige situasjoner vises både tomteinndeling og husplassering på plankartet. Dersom dette skal være juridisk bindende, må det angis i bestemmelsene.

Når plansituasjonen er uklar, kan det lages bestemmelser som angir hvilke hensyn som skal sikres i stedet for å angi konkrete fysiske løsning. Slike bestemmelser må likevel være så konkrete at de kan håndheves i praksis. Eksemplet på bestemmelse til k-delplan ovenfor viser dette prinsippet.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse for kvartal i byggeområde, kommunedelplan:
”Kvartal x kan bygges ut til forretninger og kontorformål. Ved etappevis utbygging skal den enkelte tomt ha om lag samme bredde som tilgrensende tomter, og ny bebyggelse skal plasseres mellom formålsgrense mot offentlig gate og angitte indre byggegrense. Nye byggverk på kvartalets hjørnetomter skal plasseres i formålsgrense mot offentlig gate.

Dersom ny bebyggelse for øvrig trekkes tilbake fra eksisterende fasadelinje, skal det nye uterommet ha en dybde på min. 10 m fra fasade til formålsgrense.”

Bestemmelse for kvartal, reguleringsplan:
”Kvartalene x, y og z skal bygges ut til forretnings- og kontorformål i henhold til viste tomtedeling og med husplassering som vist på plankartet. Fellesarealene vist på planen skal eies og brukes av eiendommene som grenser inntil.”

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Retningslinjer for tomte- og bebyggelsesstruktur bør omhandle hele kvartaler eller områder som oppleves i sammenheng. Innholdet kan dekke de samme temaene som i en arealdel eller kommunedelplan.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2:
”I områder med klar bebyggelsesstruktur skal nye, mindre byggverk søkes innordnet i eksisterende struktur når det gjelder tomtebredde, byggelinje mot offentlig veg og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Større offentlige byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med framtredende plassering kan bryte med eksisterende bebyggelsesstrutkur, men tiltaket skal ha en naturlig sammenføyning med denne. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.”

MERKNADER

Avslag husplassering:
Tiltak kan bryte med eksisterende tomte- eller bebyggelsesstruktur uten å være skjemmende, men flere brudd på strukturen vil løse opp områder med enhetlig karakter.

BYGGESAKSEKSEMPLER

Avslag hjemlet i § § 70 og 74. nr. 2:
"Med hjemmel i §§ 74 nr. 2 og 70 avslås søknad om plassering av bygning trukket 10 m tilbake fra eksisterende fasadelinje da dette vil bryte visuelt med den enhetlige bebyggelsesstrukturen i området."

UTFORDRING

Historiske elementer

Kulturminner er en ressurs for tettsteds- og næringsutvikling. Eldre strukturer, som gateløp, tomtestrukturer og gamle byggverk, oppfattes av noen som en bremse for utviklingen. Kulturminnevern blir i en del tilfeller gjenstand for en følelsesladet debatt uten alternative løsninger for arealbruk og utforming av nye anlegg. Omgivelser uten spor av fortiden kan være visuelt ryddige, men mangler historiefortellende elementer som gir stedet estetisk dybde og identitet.

Områder med klar bebyggelsesstruktur gir premisser for nye bygg

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Avklar historiske strukturer og elementer som bør gi premisser for nye tiltak

• Kulturminner har mange verdier
Eldre kulturmiljøer, bygninger og tekniske kulturminner, som bruer, sjøboder og trafikkanlegg, forteller om fortidas utvikling. Sporene av felles fortid gir innbyggerne på et sted identitet. Kulturminner kan gi grunnlag for ny næringsvirksomhet knyttet til reiseliv. Estetisk gir kulturminnene både begrensninger og muligheter, og kan gi spennende premisser for nye plangrep med spenstig samspill mellom gammelt og nytt.

• Kommunen må ha oversikt
Det er viktig at kommunen skaffer seg en oversikt over hvilke kulturminner som finnes og foretar en samlet vurdering av hvordan disse skal forvaltes. Dette er særlig viktig siden endringene i de fysiske omgivelser skjer raskere i dag enn tidligere. Det finnes flere sett av kriterier for å foreta en slik vurdering (jf. litteraturlisten bak). Mange kommuner har utarbeidet en samlet kulturminnevernplan.

Et slikt arbeid kan med fordel kobles til arbeide med stedsanalyser.

Selv om kommunene har egen kompetanse på dette området, vil det være nyttig og nødvendig å trekke fylkeskommunen med i planarbeidet, da den har kompetanse og et formelt ansvar for kulturminnevernet.

• Ikke bare eldre enkelthus

Tidligere konsentrerte vernemyndighetene seg om historisk og arkitektonisk verdifulle hus og enkeltobjekter fra de øvre samfunnslag. Nå blir hverdagslivets kulturminner, som arbeiderboliger og tekniske kulturminner, også vektlagt. Også kulturlandskap og sammenhengende kulturmiljøer søkes bevart, selv om enkelte byggverk i området har begrenset arkitektonisk verdi. Nyere tids arkitektur, som gjenreisningsarkitekturen etter krigen og gode eksempler på dagens arkitektur, er også viktig å sikre for ettertiden.

Historiske strukturer og tekniske kulturminner kan gi visuell egenart.

• Kulturmiljøer og sammenhengende strukturer som premiss for nye tiltak

Det vil sjelden være mulig å verne alle eksisterende kulturminner. Gjennom kulturminnevernplaner er det viktig å sikre et godt utvalg av kulturminner og -miljøer som gir et samlet bilde av stedets historie. Det kan være viktigere å sikre sammenhengende miljøer enn enkeltobjekter. Det er viktig å la eldre strukturer, som gateløp og tomte- og bebyggelsesstrukturer, påvirke utformingen av nye anlegg. Dette kan gjøres selv om enkelthus skiftes ut.

• Kulturminnevern er en holdningsprosess

Kulturminnevernplaner bør lages i en dialog med berørte organisasjoner og grunneiere. God formidling av vernekriterier og forslag til vernestrategi og -tiltak vil ofte bidra til debatt og bevisstgjøring og kan slik forebygge uheldige rivesaker. Kulturminnevernplaner bør forankres i formelle arealplaner.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Lokaliseringsbestemmelse for tiltak i forhold til bevaringsverdige anlegg:
Det er ikke anledning til å gi bestemmelser om bevaring av enkeltobjekter, f.eks. hvordan det enkelte objekt skal bevares, i arealdel eller k-delplan. Det kan lages lokaliserings-bestemmelse for nybygg i byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates, som bidrar til å sikre kulturminner. Dersom det henvises til andre plandokumenter enn det formelle plankartet, må det framgå tydelig hvilket dokument dette er.

Lokaliserings- og formingsbestemmelse:
For byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt, kan det lages lokaliserings- og formingsbestemmelse til arealdel eller k-delplan som sikrer at eksisterende tomte- og bebyggelsesstrukturer opprettholdes. I slike planbestemmelser kan det inngå krav til lokalisering og gruppering av bebyggelse i forhold til eksisterende strukturerende elementer som hovedveger og terrengformer.

P L A N E K S E M P L E R

Lokaliseringsbestemmelse, arealdel:
" I byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates, skal tiltak etter loven lokaliseres og utformes slik at bevaringsverdige objekter merket A (fredningsverdig) og B (bevaringsverdig) i kommunens kulturminnevernplan kan bevares (jf. temakart 1; Kulturminner, datert 1.1.97)".

Struktur- og formingsbestemmelse for byggeområde, kommunedelplan:
"For enhetlig område M (Murbyen) skal ny bebyggelse som ikke er "signalbygg" (offentlige og private forsamlingslokaler, skoler, barnehager eller andre byggverk med en framtredende plassering) tilfredsstille følgende regler:

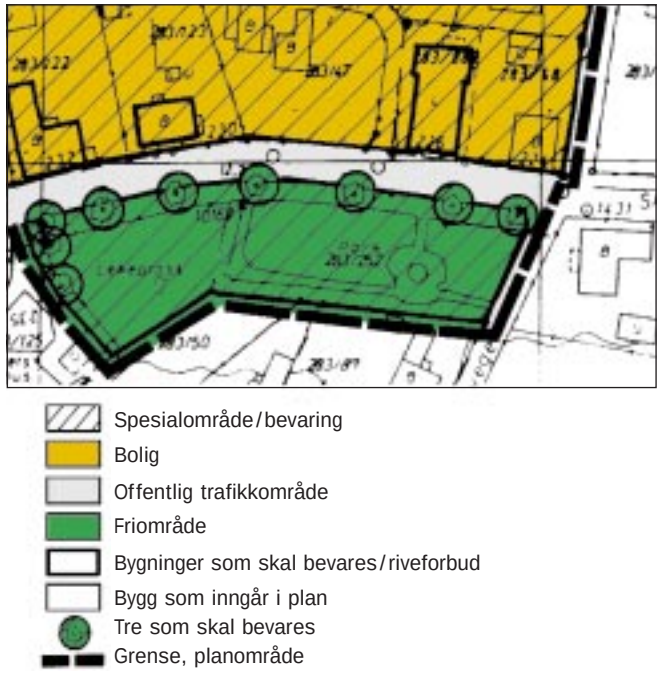
- eksisterende gate- og fortausbredder skal opprettholdes
- nye byggverk skal plasseres i samme fasadelinje som tilgrensende bygninger og skal ha åpen forbindelse mellom offentlig gate og bakgård
- bygningens hovedkropp skal ha samme lengderetning og gesimshøyde som tilgrensende bebyggelse."

M E R K N A D E R

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Spesialområde / bevaring:
Formålet kan brukes til å sikre bevaring av strukturer og enkeltanlegg som bør innarbeides i nye prosjekter. For nærmere drøftinger av formålet vises til kapittel 3.7 om eksisterende bygg.

P L A N E K S E M P L E R

Spesialområde / bevaring for park; bevaringsverdig historisk struktur, reguleringsplan



M E R K N A D E R

Retningslinje § 74 nr. 2:
Retningslinjene kan beskrive generelle prinsipper for samspill mellom nye byggverk og bevaringsverdige kulturminner.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
"Ved planlegging eller prosjektering av nye byggverk skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi, skal de søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element. Nye tiltak etter loven skal lokaliseres og utformes med god estetisk kvalitet slik at bevaringsverdige objekter merket A og B i kommunens kulturminnevernplan ikke berøres (jf. temakart 1, Kulturminner, dat. 1.01.97) "

M E R K N A D E R

Uvanlig bebyggelse:
Dersom nye enkelttiltak vil vanskeliggjøre den ønskede estetiske utviklingen i et område kan § 78 benyttes. En slik situasjon kan være at det planlegges et større industribygg inntil et viktig kulturminne som det er ønskelig å innlemme i en sammenhengende grønnstruktur eller kulturpark.

Riving:
Kommunen kan avslå rivningssøknad inntil det foreligger detaljplan eller byggetillatelse, dersom området er uregulert. Hjemmelen kan benyttes når riving av et kulturminne er uheldig ut fra områdets samlede utvikling. Dette er aktuelt når det ikke er tatt stilling til om et kulturminne bør inngå i områdets framtidige hovedstruktur.

For videre drøfting av virkemidler for bevaring vises til kap. 3.7 om eksisterende byggverk.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Avslag hjemlet i § 78:
"Oppføring av omsøkte bensinstasjon avslås med hjemmel i § 78. Bensinstasjon på denne tomta vil i tillegg til økt trafikkbelastning gi et estetisk uheldig nabolag for den bevaringsverdige Rekstadgården. Tiltaket vil også vanskeliggjøre opparbeiding av et framtidig grøntområde rundt gårdsanlegget som skal inngå i Tverrelvdalens grønnstruktur."

Avslag hjemlet i § 91:
"Søknad om riving av administrasjonesbygg og pipe på Storefoss bruk avslås med hjemmel i § 91 inntil reguleringsplan eller byggetillatelse foreligger. Bygningen og pipa er blandt de eldste byggverk på industriområdet og har betydelig historisk og estetisk verdi som landemerke. Søker anbefales å utarbeide en reguleringsplan for området som avklarer hvilke bygninger på eiendommene som kan utvikles for næringsvirksomhet samtidig som områdets historiske og estetiske verdier ivaretas."

3.5 Veger og gater

Kapittlet drøfter den formingsmessige rolle som planlegging av veger, gater og andre transportanlegg har. Utfordringer som tas opp er:

- **Lokalisering av veger og transportanlegg**
- **Tilpasning til overordnet terreng og omgivelser**
- **Forming og ferdigstillelse av klare gate- og vegrom**

UTFORDRING

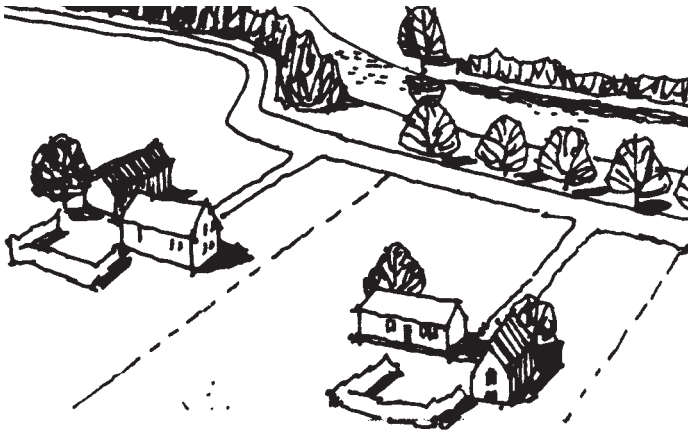
Lokalisering av veger og transportanlegg

Eldre transportanlegg må ofte utbedres eller erstattes. I en del tilfeller gir dette spesielle utfordringer. Økt bilferdsel og krav til vegstandard gir nye anlegg som tar langt mer areal enn tidligere. Anlegg kan få en plassering, størrelse og utforming som visuelt ødelegger landskap og bebyggelsesstruktur. Veger plasseres kanskje der det er enklest å føre dem fram snarere enn ut fra hvilke estetiske kvaliteter omgivelsene har, eller hva områdene ønskes brukt til. Vegprosjekter som bryter opp grønnstruktur, gatestrukturer og historiske bygningsmiljøer eller blir barriere mellom områder som hører sammen, kan hemme områdenes funksjonelle og estetiske utvikling betydelig.

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Vurder framtidig bruk av naturområdene før veger og transportanlegg lokaliseres

Vegdirektoratet har flere håndbøker om utforming og design av veger og gater, f.eks. "Veg- og gateutforming. Normaler", Håndbok 017, Vegdirektoratet, nov. 1992. Vegvesenets ønsker at nye veganlegg skal ta hensyn til omgivelsene de plasseres i. Her drøftes hvordan hensyn som ofte vies liten oppmerksomhet, kan bidra til å sikre estetisk gode transportanlegg.



Veg lokalisert i overgang mellom formål

• Lokalisering like viktig som detaljutforming

Veger og transportanlegg er viktige for tilgjengelighet og utvikling av byer og lokalsamfunn. Men konsekvensene av vegers lokalisering og hovedform må vurderes nøye.

En ny veg gjennom et våtmarksområde eller en ny jernbanelinje langs en strandsone kan for alltid frata et tettsted muligheten til å utvikle historisk eller visuell tilknytning til vannområdene. En riksveg som legges rundt et tettsted, øker presset på nyetableringer utenfor tettstedet. Omleggingen kan både åpne og begrense mulighetene for en estetisk god utvikling av stedet.

Lokaliseringen av veger er viktig for den estetiske utvikling stedet får. En uheldig lokalisering kan ikke rettes opp med kostbar og vakker detaljutforming. Lokaliseringen er like viktig som detaljutformingen av transportanlegg.

Veg underordnet landskap

• Plasser transportårer mellom ulike arealbruksformål og landskapsrom

Landskapsanalyser gir grunnlag for å vurdere hvordan nye transportanlegg bør lokaliseres. Overordnede funksjonelle og estetiske mønstre og behov faller ofte sammen.

Naturinngrep bør samles slik at sammenhengende, uberørte landskap forblir størst mulig. Områder som funksjonelt eller visuelt hører sammen, bør ikke deles opp. Bygging av under- eller overganger

for fotgjengere kan ikke kompensere for at landskap visuelt og funksjonelt deles opp.

Nye transportanlegg kan også bidra til å strukturere sammensatte og uklare områder. En kystveg med enhetlige bruer mellom ulike øyer som binder øyene visuelt sammen, er et eksempel på dette.

MULIG FRAMGANGSMÅTE

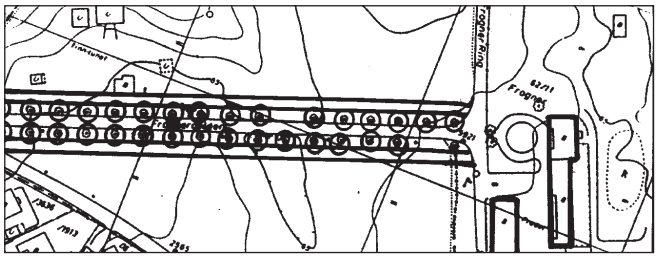
La ønsket arealbruk og utbyggingsmønster påvirke og spille sammen med vegens plassering og form

- **Vegens lokalisering og form påvirker formen på nye utbyggingsområder**

Plassering og utforming av veger gir rammer for utbygging og derved for områdets estetiske uttrykk. En hovedveg kan være grense mot landskapet, men er like ofte en "ryggrad" som byggeområder koples til. Slik blir riks- og fylkesvegene som fingre med bebyggelse som strekker seg fra tettstedet ut i landskapet.

Hovedveg og terreng gir føring for plassering av lokalveg og bebyggelse

Lokalisering og linjeføringer av veger må vurderes ut fra hvordan tettstedet ønskes utbygd. En veg langs en åsrygg vil på lengre sikt kunne gi bebyggelse langs åsryggen. En veg i slake svinger tilpasset landskapet kan gi lokalveger med samme type linjeføring. En rett hovedveg med vinkelrette avkjøringer kan gi et geometrisk utbyggingsmønster med rettvinklede bykvartaler e.l.



Veg med geometrisk stramt tverrsnitt og bevisst forhold til bebyggelse

Mange utearealer, gater og byrom fungerer både som transport- og oppholdsareal. I byer er bilferdsel noen ganger en trussel mot historisk og estetisk verdifulle byrom. Solfylte utearealer med slike verdier bør sikres for uteopphold, og hovdveger bør søkes lokalisert slik at disse arealene ikke forringes av støy, rystelser eller forurensning.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet:
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet kan vise veganlegget samt arealer som støysoner og landskapsbuffere. Byggegrenser kan vises på plankartet utenfor fomålsgrensen for kommunikasjonsanlegget.

Det kan ikke stilles særskilte krav til utforming av transportanlegg, men kriterier for dette kan inngå i retningslinjer til arealdelen.

Veg som del av byggeområde:
Plankrav kan stilles. Det kan lages juridisk bindende bestemmelser om utforming. De fleste større veganlegg krever detaljplanlegging av utformingen.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Lokalisering og utforming av nye trafikkanlegg kan vises i detalj på reguleringsplankartet og angis i reguleringsbestemmelsene. Neste avsnitt om tilpasning av veger og gater gjennomgår ulike formingsbestemmelser.

P L A N E K S E M P L E R

Ikke juridisk bindende retningslinje for viktige ledd i kommunikasjonssystemet, arealdel:
“ Ny riksveg på Vestsida skal lokaliseres som vist på plankartet langs Breielva. Ved detaljplanleggingen bør strandsonen og krattskogen langs elva bevares.”

Bestemmelse for byggeområde i sentrum, kommunedelplan:
”Nye veganlegg i Midtbyen skal lokaliseres og utformes slik at rystelser som skader byggverk og støy over 45 decibel, ikke skader historisk eller arkitektonisk verdifulle byrom som angitt med skravur på plankartet. Nye veganlegg skal i tverrsnitt og materialbruk videreføre eller kople seg estetisk godt til eksisterende gatestruktur og -form, dvs. uten markante brudd i linjeføring eller høyder.”

Bestemmelse for byggeområde for boliger, kommunedelplan:
”Samlevegen gjennom boligområde X skal gå i en sløyfe rundt Storhaugen på kote 20 eller lavere. Lokalveger eller felles avkjørsler som kommer høyere enn dette, skal i størst mulig grad følge terrenget.”

M E R K N A D E R

Retningslinje § 74 nr. 2:
Offentlige veganlegg er ikke meldings- eller søknadspliktige etter pbl dersom tiltaket er detaljavklart i regulerings- eller bebyggelsesplan. Vegtiltak dekkes imidlertid av kravene i § 74 nr. 2. For vegtiltak som skal underlegges formell planprosess, er det viktig at krav til utformingen konkretiseres mest mulig i bestemmelsene til planene.

Bakerst i kapittlet vises forslag til retningslinjer etter § 74 nr. 2 som kan brukes generelt for veganlegg.

Uønsket tiltak:
Dersom utforming av private transportanlegg ikke får en god estetisk utforming fordi de ikke tar nok hensyn til omgivelsene, er bygningsmyndighetene forpliktet til å avslå søknad om tillatelse. Offentlige veganlegg skal ikke byggemeldes, men kommunen kan med hjemmel i § 74 nr.2 benytte lovens sanksjonsregler for å kreve uheldige tiltak endret.

B Y G G E S A K S V E R K T Ø Y

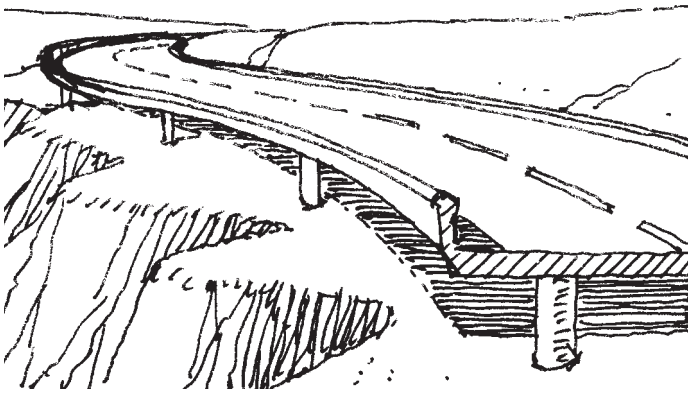
Avslag hjemlet i § 74 nr. 2:
”Opparbeiding av privat veg som omsøkt avslås med hjemmel i § 74 nr. 2. Vegens oppdeling av den særegne eiendomsstrukturen i området vil forringe områdets visuelle kvaliteter . Skjæringene vil gi betydelige visuelle sår i landskapet.”

UTFORDRING

Tilpasning av veger og gater til overordnet terreng og omgivelser

Transportanlegg som er bevisst lokalisert i forhold til landskap og overordnet arealbruk, kan likevel opparbeides slik at de bryter med eksisterende terreng og/eller bebyggelsesstruktur. Store fyllinger og skjæringer benyttes en del ganger for å redusere anleggskostnadene i stedet for mindre inngrep og murer. Stedegne materialer og vegetasjon er særlig forbeholdt viktige prosjekter.
Varige sår i landskapet er ikke uvanlig.

I byområder bryter noen ganger ny linjeføring geometriske gate- og kvartalsmønstre. Nye anlegg formes iblant med uavsluttede asfaltkanter og store, uregelmessige rabatter med viltvoksende planter. Dette gir ofte en fremmed form f.eks. i historiske byer.



Veg som viadukt over ravinelandskap framhever terrengformene

MULIG FRAMGANGSMÅTE FOR VEGER

Kombiner virkemidler for tilpasning og kontrast ved utforming av veger i landskapsområder

• Veger og gater er forskjellige

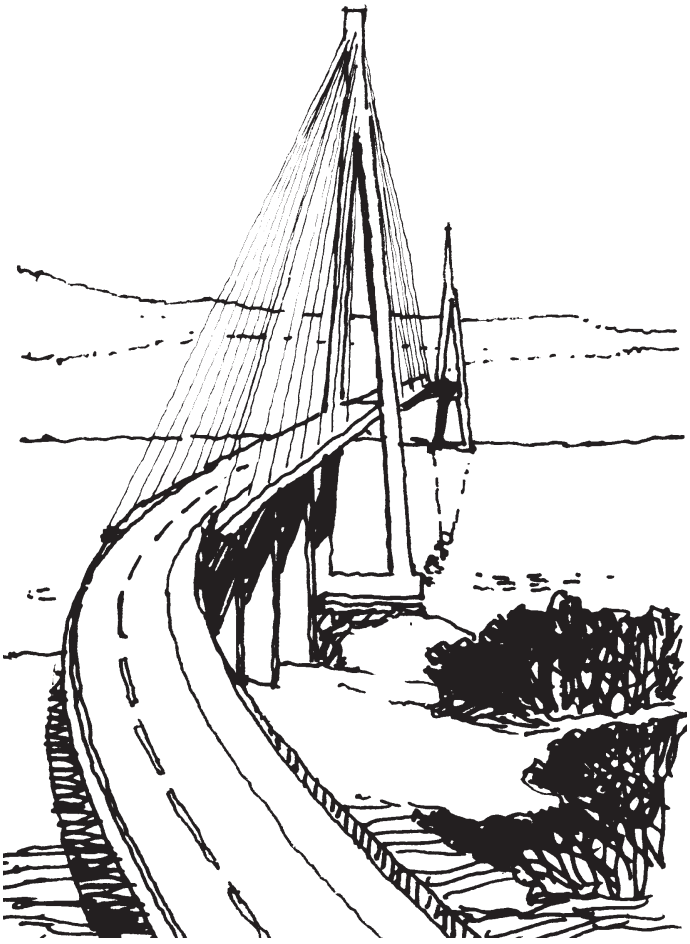
Veger og gater finnes i ulike situasjoner og har ulike kjennetegn. Vegdirektoratets formingsveileder "Veger og gater - formingsveildere for trafikkanlegg i byer og tettsteder" gir en oversikt over virkemidler som kan benyttes for å håndtere disse forskjellene.

Veger ligger i åpne landskap og har mindre betydning som romskapende element enn gater. Samspillet med bebyggelsen er ikke så tett og trafikksystemet er som regel differensiert, f.eks. med separering av forskjellige trafikantgrupper. Terrengformer (skjæringer og fyllinger), gang- og sykkelveier samt grøfter med åpen drenering inngår i vegens tverrprofil.

Gater har et nært forhold til tilgrensende bebyggelse som ofte har en felles byggegrense som gir klart avgrensede gaterom. Bebyggelse, fortau, kantstein med lukket drenering og kjørebane er hovedelementene i tverrsnittet. Gatenetttet har et regulært eller irregulært rutenett og en generell bruk med liten differensiering. I overgangssoner mellom tett og spredt bebyggelse benyttes ofte gateprofil kombinert med linjeføring og differensiering som for veg.

• Romslige arealer gir bedre mulighet for naturlig terrengtilpasning

Ved planlegging av trafikkanlegg er det et mål å begrense inngrepet i naturen. Det er viktig å huske at jo mindre arealet som settes av for tiltaket er, jo mindre blir også mulighetene for å tilpasse tiltaket estetisk til omgivelsene. Av klimatiske, driftsmessige og estetiske grunner kan det være en fordel å sikre romslige areal langs veganlegg i åpne landskap. Skjæringer og fyllinger kan da gis en slakere form. Det vil også gi et bedre grunnlag for videreføring av stedegen vegetasjon.



Bro i visuell kontrast til landskapet

- **Framhev tiltak bevisst når større inngrep er uungåelige**

Veger og transportanlegg er anlegg med egen karakter. Samspillet med landskapet kan gi visuell spenning. Det kan velges to strategier for lokalisering og utforming av veger, nemlig underordning eller kontrast, eller en kombinasjon av begge.

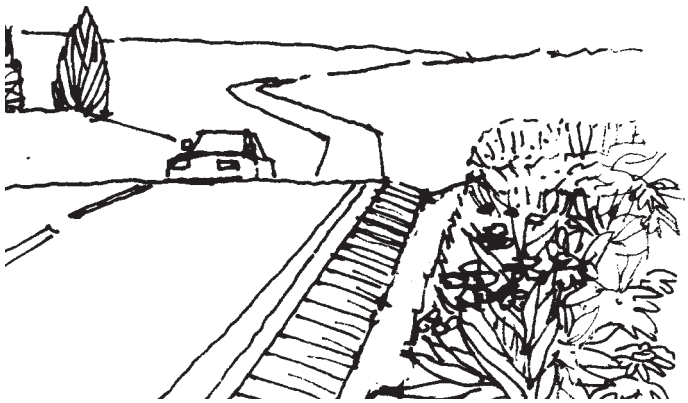
Ved *underordning* lokaliseres veganlegget slik at det følger landskapets topografiske hovedformer. Dette gjelder også andre strukturerende elementer, som elver, eiendomsstrukturer o.l. Underordning kan fungere bra når landskapets form og veganleggets funksjonskrav sammenfaller. Hvis dette ikke er tilfelle, kan store fyllinger og skjæringer gi varige sår som ikke kan rettes opp ved god materialbruk og detaljering.

Ved *kontrast* framhever eller bryter veganlegget med landskapets form. En bro med høye tårn på en vidde blir landemerke som framhever viddas åpenhet. En veg på brokonstruksjon over et oppdelt ravinelandskap kan forsterke opplevelsen av ravinesluktene. Når vegen ikke naturlig kan følge et bratt terreng, kan kraftige og avgrensede forstøtningsmurer være visuelt bedre enn skjæringer og fyllinger som forsvinner ut i landskapet.

- **Stedegne former, materialer eller vegetasjon kan knytte tiltaket til stedet**

Valg av materialer og detaljering påvirker det estetiske resultatet. Bruk av fremmede materialer og former kan være riktig. Det vil være en fordel å bruke stedegne materialer når dette er mulig. Anleggets form vil kunne gli lettere inn i omgivelsene dersom materialene er kjente. På samme måte kan fremmede materialer lettere aksepteres dersom byggverkets form er kjent. En bro i betong og stål kan gli godt inn dersom konstruksjonens form har slektskap med andre broer i området. Også bruk av stedegen vegetasjon kan knytte anlegg til omgivelsene.

Det er ikke galt å bruke fremmede former, materialer eller vegetasjon. Det har man ofte gjort gjennom arkitekturhistorien, men ved bruk av slike enkeltelementer er det viktig å vurdere hvordan helheten gir nødvendig stedstilknytning.



Stedegen vegetasjon knytter veganlegget til omgivelsene

Fylling med bevisst materialutførelse

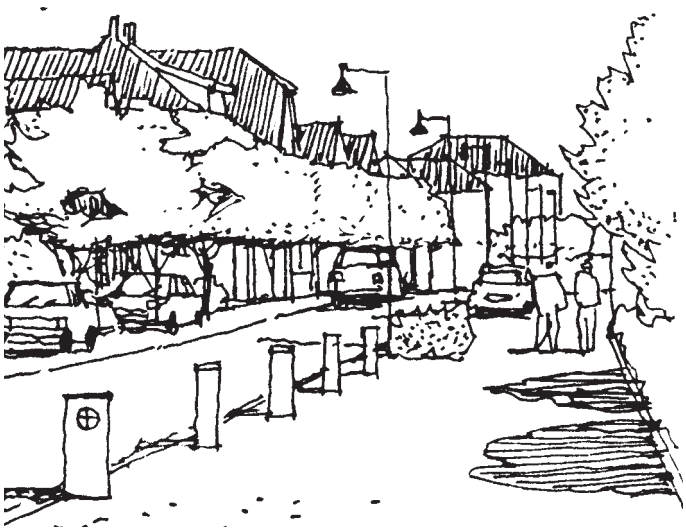
• Unngå skjæringer og bratte fyllinger
Det er enklere å stedstilpasse fyllinger enn skjæringer siden de lettere kan beplantes med stedegen vegetasjon. Bratte fyllinger er vanskeligere å beplante og bør derfor gis et eget overflatemateriale. Dette bør gi premisser for hvor og hvordan fyllinger utformes.

MULIG FRAMGANGSMÅTE

La ny gate tilpasse seg tilgrensende arealbruk og hierarkiet av eksisterende gater

• Gatens form bør vise gatens betydning og bruk
Gatens linjeføring, kvartalslengder og bredde påvirker byens visuelle form. Hovedgater er f.eks ofte bredere og bebyggelsen inntil gjerne høyere og mer storslått enn i underordnede gater.

Vegens eller gatens rolle som transportåre og gaterom bør gjenspeiles i utformingen. En hovedgangåre i sentrum med en undergang bør ha en større bredde enn en undergang i et mindre boligområde. En underordnet omkjøringsveg som er større enn byens transportmessige hovedåre og estetiske paradegate, eller som bryter denne funksjonelt og visuelt, kan gi visuelt uklare strukturer. Det er imidlertid viktig å huske at gatenes trafikale, funksjonelle og estetiske betydning ikke alltid sammenfaller. Ved utformingen av nye anlegg må de ulike betydningene vurderes og påvirke utformingen.



Rett gate avgrenset med bebyggelse gir avlangt gaterom

• Velg tverrsnitt ut fra hvilken type visuelt gaterom som ønskes
Gatens tverrsnitt, dvs. gulv og vegger, velges gjerne ut fra trafikale hensyn. Bredde på kjørebaner og fortau, bruk av rabatter eller beplantning, kryssløsninger og byggegrenser er også viktige virkemidler for estetisk formgivning.

Forholdet mellom gatens bredde og bygningenes høyde, dvs. gatens proporsjoner, gir ulike estetiske uttrykk. En bred hovedgate med langsgående rabatter, allétrær og byggegrense som holder lave

Bebyggelsens visuelle kontakt med gaten er viktig

bygningsfasader godt tilbaketrukket, gir et åpent og retningsdominert gaterom. Gater som er like brede og ligger i et vinkelrett rutenett, reduserer retningsdominansen.

• Gaten og husfasaden bør ha visuell kontakt

Dersom eksisterende gater eller nye veganlegg gjøres avkjørselsfrie, må tilgrensende bebyggelse orientere seg funksjonelt bort fra gaten. Dette overfører uønsket trafikk til bakenforliggende gatenett, men endrer også på sikt områdets estetiske kvaliteter ved at offentlige og halvoffentlige rom skilles eller opphører. På denne måten blir gaten mer ensformig og lukket.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Veg gjennom LNF-område:

Det kan ikke lages formingsbestemmelser for transportanlegg gjennom LNF-områder. Det kan heller ikke stilles krav til utformingen av landbruksveger da disse er underlagt egen saksbehandling, jf. drøfting av dette i kap. 4. under § 84. Krav eller signaler om utforming av andre offentlige eller private veger kan inngå i § 74 nr. 2 - retningslinjer samt ikke juridisk bindende retningslinjer til arealdelen.

Bestemmelser for byggeområde:

I slike områder kan formingsbestemmelser brukes så langt det trengs. Siste setning i 1. avsnitt i eksemplet til høyre forutsetter at bestemmelsen ikke er i konflikt med vegvesenets rammeplan for avkjørsler.

P L A N E K S E M P L E R

Ikke juridisk bindende retningslinje for viktige deler av kommunikasjonssystemet gjennom LNF-område, arealdel:

”Ved utbedring av Fjellvegen bør terrenget gis en naturlig avslutning hvor skjæringer unngås. Fylling gjennom LNF-området bør ha en stigning slakere enn 1 : 4. Tilgrensende ravinelandskap bør ikke fylles opp. Anlegget bør opparbeides og avsluttes med stedegne materialer og vegetasjon samtidig med veganlegget.”

Bestemmelse for byggeområde, kommunedelplan:

”Veganlegg i område X skal videreutvikle eksisterende gatestruktur og -form med hensyn til linjeføring, tverrsnitt, detaljering og materialbruk. Linjeføringen skal være rettlinjet og rektangulær. Ny tangentveg langs Tverrelva skal ha avkjørsel til hver av de planlagte og eksisterende kvartaler nord for tangenten.

Der tangentvegen krysser Storgate, skal det planlegges en plass som kopler seg naturlig til det eksisterende gatenettet. Bredden på plassen skal være minst 40 m i øst-vest-retning. Transporttiltak i eksisterende byrom som inngår i ‘Det overordnede byrom’, jf. temakart Y, skal ikke forstyrre områdenes åpne karakter.”

M E R K N A D E R

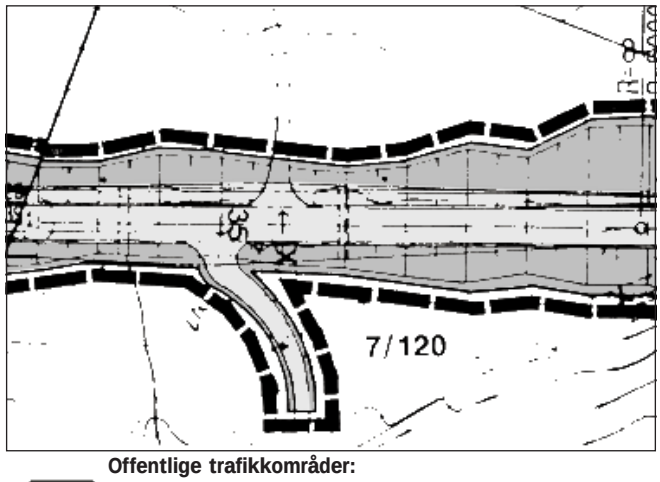
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Detaljerte trafikkområder:
Vegprosjekter bør tegnes detaljert inn på plankartet slik at konsekvensene av planen er mest mulig entydige ved planbehandlingen. Dette er særlig viktig siden offentlige veganlegg ikke skal byggemeldes framover. Gatebredde, stigningsforhold, skjermingstiltak, avkjørsler, skille mellom kjørebaner, fortau eller gangveger, kollektivfelt og fartsdempende tiltak kan vises.

I eksemplet til høyre er trafikkarealene vist som offentlig trafikkområde. På underordnede veger kan fyllinger være byggeområde som inngår i utearealene til nabobebyggelsen. Dette sikrer ofte et bedre vedlikehold, og dermed bedre utseende, enn når arealene legges på trafikkområde som det offentlige skal vedlikeholde.

Det bør vurderes å stille krav om opparbeidelsesplan som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

P L A N E K S E M P L E R

Utsnitt av trafikkområde i landbruksområde, reguleringsplan:



Offentlige trafikkområder:
Viktige ledd i kommune systemet
Rabatt, støyvoll, støyskjerm, skjæring, fylling
Grense planområde

Bestemmelse for trafikkområde i landbruksområde, reguleringsplan:
" Fylkesvegen skal opparbeides med kjørebane, skjæringer og fyllinger som vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes med stedegne materialer og planter samtidig med anleggsavslutning. Opparbeidelsesplan for dette skal forelegges det faste utvalg for plansaker før opparbeiding."

Bestemmelse for byggeområde i by, reguleringsplan:
" Ved utbygging av området ved Martero skal Fredrik Stangs gt. videreføres og opparbeides som tovegs kjøregate som vist på plankartet. Gaten skal ha 12 m bredde med 2,5 m tosidig fortau og brutte kvartalshjørner som vist på planen. Foran Torvsenteret, og på tvers av Mogate, skal det opparbeides et fotgjengertorg som vist. Opparbeidelsesplan skal forelegges det faste utvalg for plansaker før anleggsstart."

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2
Offentlige veganlegg skal ikke byggemeldes dersom tiltaket er detaljavklart i regulerings- eller bebyggelsesplan. Bakerst i kapitlet vises forslag til generelle retningslinjer som kan brukes for veganlegg.

Varige konstruksjoner og anlegg:
I tillegg til bl.a. masseuttak og større terrenginngrep gjelder paragrafen spesielt veger og parkeringsplasser. Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng i forbindelse med tiltak. Vilkårene bør være mest mulig konkrete. § 70 kan også benyttes for å fastlegge plassering og høyde på tiltak.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

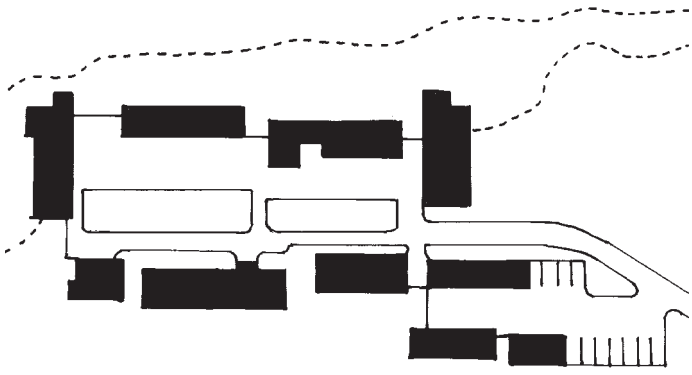
Tillatelse med vilkår hjemlet i § 84:
"Opparbeiding av omsøkte private veg, jf. § 93, tillates på følgende vilkår for å oppnå en bedre terrengtilpasning:

- Vegen trekkes 10 m lenger unna Storbekken og legges rundt orrekrattet i sør
- I nordre ende gis vegen en stigning på 1 : 12 og legges i en sløyfe slik at fyllingenes fall ikke overstiger 1 : 3. Skjæringer i fjell med mer enn 1 m høyde tillates ikke."

UTFORDRING

Forming og ferdigstillelse av klare gate- og vegrom

Stignings-, kurvatur- og vedlikeholdsforhold påvirker ofte sterkt detaljutformingen av veger og gater. Veganlegg har noen ganger visuelt uavsluttede og uferdige rom rundt seg. Overgangen mellom gate eller veg og tilgrensende arealer for avkjørsler, manøvrering, parkeringsplasser og miljøstasjoner flyter ut og er gjerne visuelt tilfeldig formgitt. Opparbeidingen kan ha en dårlig standard, og arealene har gjerne skjemmende tekniske installasjoner. Utforming og styrke på kunstig belysning er sjelden valgt ut fra en vurdering av gate- og vegrommenes samlede bruk og visuelle karakter.



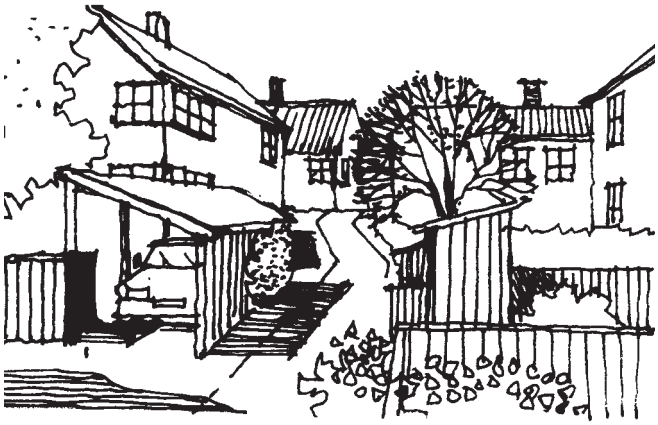
Skårsetlia, Lillehammer: klart hovedgrep med inntun og uttun. Lund og Hagem arkitekter A/S & Div. A. arkitekter A/S

MULIG FRAMGANGSMÅTE

La trafikkarealene bli gode uterom i prosjektet

- **Organisering av bebyggelse og uterom før plassering av veger**

Ofte er gode planer basert på et bevisst samspill mellom offentlige og private uterom og veger. Ut fra en analyse av utbyggingsområdets egenskaper bør bebygggelsen plasseres og grupperes slik at det oppnås avsluttede og varierte uterom. Disse kan ha form som tun, plass eller gate. Linjeføring og utformingen av transportanlegg bør bygge opp under og spille sammen med slike tredimensjonale hovedgrep.



Sekundærbygg brukt til å forsterke romfølelsen

Rundkjøring som visuelt midtpunkt. Prestealleen hageby. Arkitektkontoret Børve & Borkenius A/S

Støyskjerm og lekeaparater ved Ruseløkka skole. Kristind Jarmund AS Arkitekter.

• La tilgrensende byggverk lage klare uterom

Plassering av bebyggelse inntil transportanlegg bør angis nøyaktig i detaljplaner for slike anlegg. Enkeltbygg kan godt ha ulik utforming, men måten de er plassert og forholder seg til gater og uterom på, er viktig. Når hovedbygget på en eiendom skal danne uterommets vegger, bør sekundærbygg trekkes tilbake og plasseres i flukt med hovedbygget. Bygninger som har framtredende plasseringer i forhold til terreng og siktlinjer langs veger og uterom, bør utformes med spesiell omtanke.

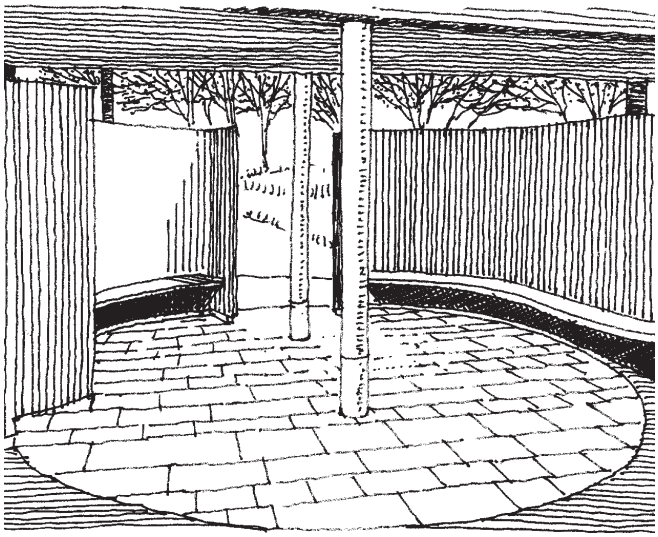
Oppholdsareal, som parker, lekeplasser, utsiktspunkter o.l. kan i samspill med gater og veger gi et offentlig rom som blir visuelt fokus for området.

Dersom *garasjer og boder* på boligtomter legges parallelt med vegen, kan de plasseres nærmere formålsgrensen, f.eks. med 2 m avstand fra offentlig veg og 1 m fra privat eller felles veg. Slik plassering av boder og garasjer fører til at yttervegger og tak sammen definerer og danner en vegg i det offentlige rommet langs vegen.

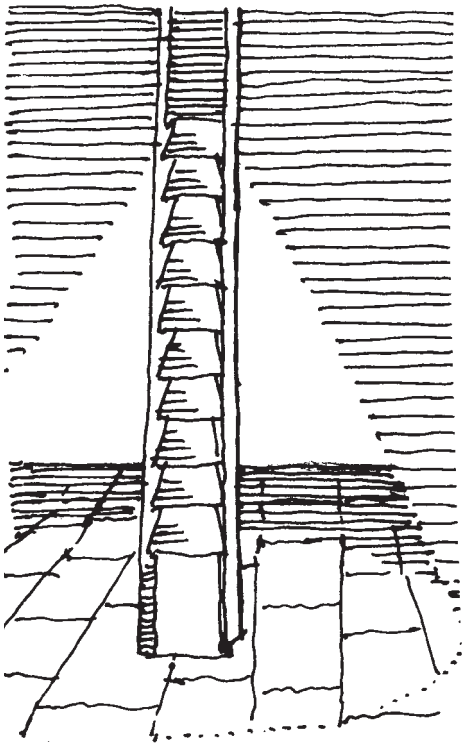
Vendehammere er ofte visuelle restarealer som i stedet kan inngå i manøvreringsareal for garasjer, eller erstattes med en rundkjøring rundt et landkapselement som et bevisst utformet uterom.

Pumpe-, *transformator-* og miljøstasjoner og sykkelparkering er ofte frittstående, tilfeldig plasserte anlegg uavhengig av romdannelse og tilgrensende bebyggelse. Ved bevisst lokalisering og utforming kan disse bidra til å ramme inn, dele opp og skjerme offentlige rom knyttet til veganlegg.

Støyskjerming bidrar sjelden til forskjønnelse. De gjør ofte hovedveger til langstrakte, tette byrom hvor ensformige skjermer skiller gaterommet fra omgivelsene og gjør det vanskelig å orientere seg. Skjermingen tar ikke alltid hensyn til at hus og anlegg langs vegene er viktige estetiske rammer for rommet. Utformingen av skjermer kan bedres både ved å la bygninger i seg selv skjerme mot støy, ved å la støyskjermer inngå i bygningstekniske anlegg og ved å dimensjonere og utforme skjermene slik at de viderefører bebyggelsens karakter.



Materialbruk og form er viktig for resultatet. Frognerseteren Stasjon. Arkitekt Arne Henriksen MNAL.



Bevisst formet opplysning av område for trikkespor Rådhusplassen, Oslo. Arkitektskap AS

- **Marker arealer for ulike funksjoner tydelig med form eller materialer**

Det er ikke alltid riktig å skille fotgjenger-, bil-, sykkel- og parkeringsarealer fra hverandre. I bysentra bør trafikkarealer snarere benyttes til flere formål. "Sivegater" hvor gategulvet opparbeides i full bredde i et enhetlig materiale, kan benyttes av både fotgjengere, biler og syklister.

I mange tilfeller vil en klar avgrensning og opparbeiding av trafikkarealer estetisk sett likevel være gunstig. Dersom denne type tiltak ikke gjøres, blir områdene både trafikkmessig uklare og estetisk utflytende.

Parkeringsarealer som grenser inntil vegformål, bør atskilles fra kjørebanen ved hjelp av markerte avkjørsler, beplantning, gjerder eller bygg, og oppstillingsplasser markeres med eget belegg eller beplantningsfelter. Tradisjonelle gater i by bør ha markert fortau med kantstein hvor overgangen til bebyggelsen vies spesiell oppmerksomhet og opparbeides i varige materialer. Sykkel- og kantsteinparkering langs kjørebanen kan med fordel markeres med plantefelt og eget belegg.

- **Benytt kunstig belysningen tilpasset vegrommets bruk og form**

Store deler av året er omgivelsene uten dagslys. Kunstig belysning er nødvendig både av funksjonelle og sikkerhetsmessige hensyn. Også estetisk kan kunstig belysning bidra til å framheve omgivelsenes karakter. Belysningen er særlig viktig for den visuelle karakteren i sentrumsområder eller sårbare landskap. Belysningen bør velges ut fra hvilken funksjon og karakter vegen og gaten har. Sterkt lys som er uheldig plassert, kan blende og redusere mulighetene for å se omgivelsene godt. Lyskilden bør normalt ikke plasseres høyere enn gesimsen på tilgrensende bebyggelse. Belysning som markerer overganger i omgivelsene, og som belyser de arealer hvor det trengs mest, gjør det lettere å orientere seg. Ved bevisst planlegging kan kunstig belysning framheve viktige uterom og bygninger i omgivelsene og derved forsterke opplevelsen av de estetiske verdiene rundt oss.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Plassering og utforming av veg i byggeområder:
Formingskrav som gir konkrete fysiske løsninger, bør begrenses til overordnede estetiske forhold som kvartalsstørrelse, etasjeantall e.l. Bestemmelsene kan også angi funksjoner som skal sikres slik som tilknytning til eksisterende gatenett, bygningstype eller åpen og lukket bebyggelse.

Det er enklere å stille konkrete formingsbestemmelser i k-delplan enn i arealdel da kartet og vurderingsgrunnlaget for konkrete løsninger ofte er bedre ved utarbeiding av k-delplan.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

Detaljert utforming av trafikkareal:
Det kan være like viktig å stille formingskrav til ubebygde arealer og utstyr som til bebyggelsen. Dersom disse anleggene har en riktig form og utførelse, vil området virke estetisk enhetlig selv om enkeltbyggenes kvalitet varierer.

P L A N E K S E M P L E R

Lokaliserings- og formingsbestemmelse for boligområde, arealdel:
" Ny bebyggelse i byggeområdene X og Y skal organiseres som grupper på 10 - 15 eneboliger eller rekkehus rundt tun. Tunet mellom boligtomtene skal være min. 800 m2 og ha sol min. 2 timer etter kl. 16.00 vår- og høstjevndøgn. Boligvegen skal reguleres i 6 m bredde og oppparbeides i 4,5 m bredde inkl. skulder."

Lokaliserings- og formingsbestemmelse for byggeområde i sentrum, kommunedelplan:
" Gater i Midtbyen skal utformes som gate med fortau etter samme prinsipper for utførelse og materialbruk som eksisterende gater har.

Viktige byrom (Rådhusplassen, Torget, Fisketorget) og akser og utsiktslinjer angitt på plankartet skal bevares og forsterkes. Nye veganlegg skal ikke bryte Rådhusplassens kontakt med vannfronten.

Ny bebyggelse skal oppføres i formålsgrensen (pålagt byggegrense) i eksisterende kvartaler. Bygg på gatehjørner skal utføres i 3 etasjer med hjørnene markert i 4 etasjer."

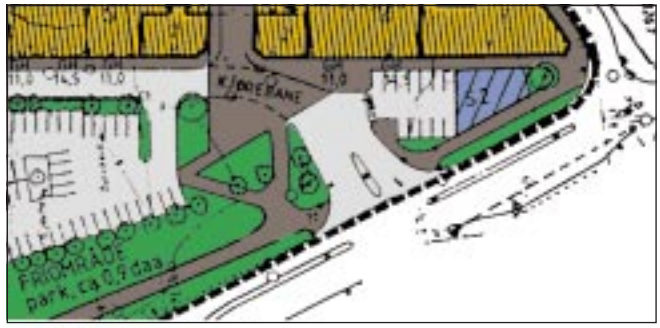
Bestemmelse for plassering og utforming av sekundærbygg, reguleringsplan:
"Garasjer, boder, sykkelskur, transformatorstasjoner og gjerder samt forstøtningsmurer skal plasseres 1m fra formålsgrense mot Nyvegen. Lengderetningen på bygninger skal ligge parallelt med vegen. Gesimshøyden skal være min. 2,5 m over planlagt terreng."

Bestemmelse for utforming av gate, reguleringsplan:
"Nygata skal ved opparbeiding utføres som en paradegate med 20 m bredde som vist på plankartet. Allébeplantning og inndeling av gategulvet skal ved opparbeiding være som vist på plankartet. Fortauene skal opparbeides med betongheller eller skifer og kjørebanen med smågatestein og rød asfalt."

M E R K N A D E R

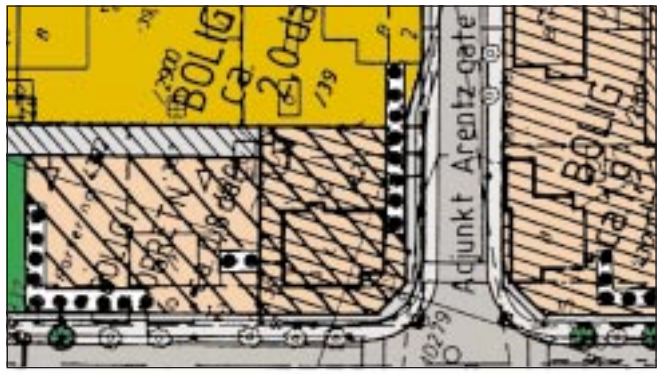
P L A N E K S E M P L E R

Trafikkområde med klar avgrensning og utforming, reguleringsplan



- Forretning/kontor/bolig
- **Trafikkområde:** kjørebane
- Fortau/gangvei
- Biloppstillingsplasser
- Rabatt
- Friområde
- Spesialområde/uteservering
- Bygning som skal bevares

Utsnitt av plankart for støyskjerming, reguleringsplan



- Bolig
- Bolig / forretning
- Friområde / lek
- Felles areal
- **Trafikkområde:** kjørebane
- Fortau
- Rabatt
- Støyskjerm som skal opparbeides ved vegomlegging
- Spesialområde/bevaring
- Bygning m/riveforbud
- Tre som skal bevares

MERKNADER

Belysning:
For visuelt sårbare områder, som sentrumsområder og verdifulle landskap, kan det lages bestemmelser som klargjør prinsipper for hvordan belysning skal plasseres, og for armaturenes funksjonelle utførelse, f.eks. veggarmatur, armatur hvor lyskilden er åpen eller reflekteres indirekte o.l. Det er ikke anledning til å kreve en særskilt armatur (produkttype), dette må avklares gjennom forhandlinger med de parter som har ansvaret for oppføring av belysningen.

MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Offentlige veganlegg er ikke meldings- eller søknadspliktige dersom tiltaket er detaljavklart i regulerings- eller bebyggelsesplan. Krav til slike anlegg bør innarbeides i detaljplaner.

Retningslinjene til høyre kan brukes for veganlegg. Innholdet kan også brukes som bestemmelser til arealdelen for byggeområder med plankrav eller LNF-områder hvor spredt utbygging tillates. Alternativt kan de formes som ikke jurdisk bindende retningslinjer til arealdelen
Eksempelet viser inndeling i områdetyper, men formingskravene kan også knyttes til geografisk avgrensede områder eller nærmere angitte typer tiltak.

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse for støyskjerming, reguleringsplan:
"Støyskjermer skal plasseres som vist på plankartet, tilbaketrukket fra fasadelivet mot gate og skal utføres i samme materialer og farger som eiendommenes bebyggelse. Boder, porter og uthus kan integreres i støyskjermene. Deler av støyskjermene som overstiger 1,5 m i høyde, skal utføres i glass eller vegetasjon. I formålsgrense mot fortau skal oppføres hekk eller stakitt/nettinggjerde med 1m høyde samtidig med veganlegget."

Reguleringsbestemmelse for belysning, reguleringsplan:
"Kunstig belysning skal plasseres og utformes i samsvar med belysningsplan, vedlegg 1, slik at domkirken og Handelstorgets romdannelse framheves."

"Gatene merket A på belysningsplan, vedlegg 1, skal belyses med armaturer med skult lyskilde montert i overgangen mellom 1. og 2. etasje på tilgrensende bebyggelse. Opplysning av private fasader skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker."

BYGGESAKSEKSEMPLER

Generelle, juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 for veg- og gateutforming:
"Ved utforming av veg- og transportanlegg skal følgende prinsipper benyttes:

- *Spredtbygde områder:* Transporttiltak skal lokaliseres og formes slik at de følger landskapets form og topografi. Når tiltak bryter visuelt med eksisterende landskap, skal tiltakets utforming bidra til å framheve landskapets karakter, gjerne som en kontrast til landskapet. Nye tiltak skal i størst mulig grad lokaliseres i grensen mellom forskjellige landskapsrom, arealbruksformål og virksomheter. Landskapselementer, som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer, skal søkes bevart.

MERKNADER

Utforming av uterom knyttet til veganlegg:
Mange av forholdene beskrevet ovenfor avklares i formelle arealplaner. Generelle prinsipper kan likevel inngå i § 74 nr. 2-retningslinjer.

BYGGESAKSEKSEMPLER

- *Områder med middels tett bebyggelse:* Transporttiltak skal bidra til å strukturere og binde sammen hendholdsvis landskap og bebyggelse estetisk. Anleggene skal lokaliseres og utformes slik at de knytter seg naturlig til eller forsterker den visuelle kvaliteten på eksisterende gatenett og uterom. Tiltak skal sikre lett synlige atkomster til tilgrensende virksomheter."

- *Områder med tett bebyggelse:* I områder med sammenhengende bebyggelse, eller der bebyggelse kan utvikle seg mot dette, skal transportanlegg lokaliseres slik at de ikke belaster viktige byrom, arkitektur og kulturminner. Anleggene skal utformes slik at de knytter seg naturlig til eller forsterker formen på eksisterende gatenett og uterom. Anlegg skal dimensjoneres og utformes som gater ut fra sin estetiske og trafikkmessige rolle i transportnettet. Når veg- og gatestrukturer brytes, skal overgangen mellom nytt og eksisterende anlegg formes spesielt."

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2 for utforming av uterom og veganlegg:
"Veger og transportanlegg skal dimensjoneres og gis en utforming som passer estetisk til tilgrensende arealbruk og arkitektur. Nye tiltak skal bidra til å skape visuelt klare landskaps- og uterom med hensyn til romdannelse, avgrensning, sammenbinding og overganger mellom veger, gater, byrom, friområder og parkeringsarealer o.l."

"Ved plan- og byggesaksbehandling skal det vurderes særskilt hvordan plassering og utforming av bygg, som garasjer, boder, buss- eller sykkelskur, miljø- og pumpestasjoner, kan benyttes til å styrke den estetiske kvaliteten på uterom knyttet til veganlegg."

M E R K N A D E R

Avslag uheldig lokalisering og utforming:
Vedtak om avslag skal alltid begrunnes. Eksemplene her har korte begrunnelser. Disse suppleres ofte i saksframlegget. Det bør framgå av saken hvilke forhold som har vært avgjørende ved vurdering av søknaden.

Forholdet til landbruksveger drøftes nærmere i kap. 4 under gjennomgangen av § 84 (varige konstruksjoner og anlegg).

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Avslag for tiltak i by hjemlet i § 74 nr. 2:
"Opparbeiding av omsøkte gate avslås med hjemmel i § 74 nr. 2 da koplingen til Storgaten bryter med den regulære kvartalsstrukturen i Midtbyen. Det nye krysset gir også et estetisk utflytende byrom som forstyrrer Storgatens langstrakte form i nord-sør-retning."

Vilkår for veg ved dispensasjon fra § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 7 dispenseres fra § 74 nr. 2 med tilhørende retningslinjer for opparbeiding av omsøkte veg. Som vilkår for dispensasjonen forutsettes at avkjøringen fra Storalleen flyttes 20 m lenger sør slik at allétrærnes funksjon som vegg i landskapsrommet ikke forringes."

3.6 Byggverkets terrengforhold og uteareal

Nedenfor drøftes følgende utfordringer knyttet til det enkelte byggeprosjekt:

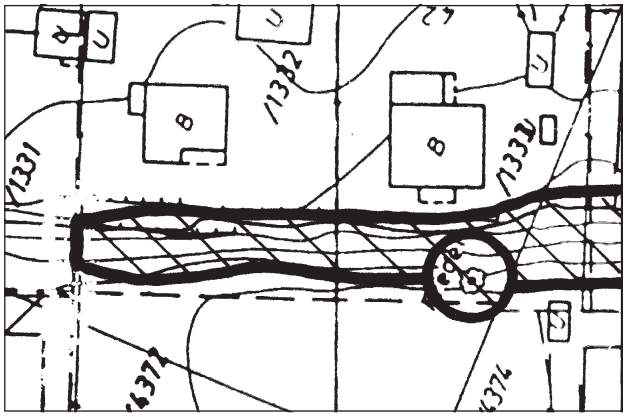
- **Eksisterende terreng og vegetasjon på tomta**
- **Plassering, utforming og opparbeiding av utearealer**

UTFORDRING

Eksisterende terreng og vegetasjon på tomta

Det bygges stadig tettere. Tomtene blir mindre og grad av utnyttelse høyere. Dette bidrar til å redusere behovet for transport og presset på landbruks- og friluftsområder, men stiller store krav til utbyggingsform og terrengtilpasning. Eksisterende terreng og vegetasjon ødelegges også noen ganger selv om tomtene er store.

Omfattende bortsprenging eller oppfylling av terreng er vanlig. Overgangen mellom ny bebyggelse, eksisterende terreng og nabotomter er i en del tilfeller tilfeldig og lite bearbeidet. Store ressurser må da gjerne brukes etterpå for å opparbeide gode utearealer.



Terreng brattere enn 1:3 (bør ikke bebygges)

Verdifull eik (bør inngå i prosjektet)

Registrering av terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon inngår i prosjektet

MULIG FRAMGANGSMÅTE

La tomtas terreng og vegetasjon påvirke byggets utforming

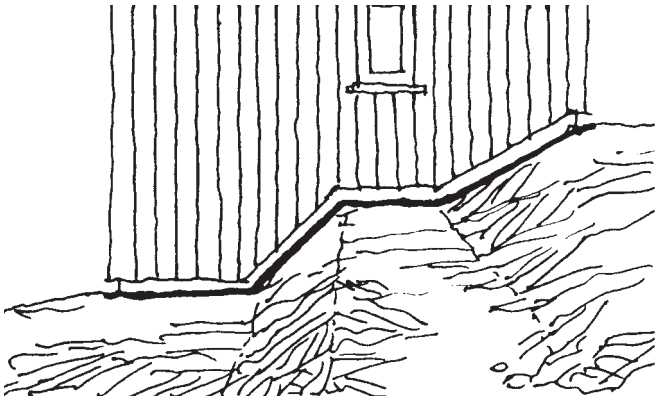
- **Registrering av terreng og vegetasjon er nødvendig**

Kunnskap om tomtas egenskaper trengs for å kunne behandle terrenghelning og vegetasjon fornuftig. Det bør utarbeides registreringskart som viser terreng, vegetasjonstyper og -mengde. Dette kan være enkle skisser i målestokk 1 : 500 basert på flyfoto e.l., som suppleres med nøyaktige oppmålingstegninger når det er bestemt hvilke elementer som skal bevares.

- **Terreng og vegetasjon som premiss: tilpass bygget til tomta, ikke omvendt**

Veileder "Naturmark i bebyggelsesplanen", Det norske hageselskap 1986, drøfter hvilke typer naturelementer det er særlig viktig å ta vare på, og hvordan dette bør skje.

Terreng og vegetasjon kan gi visuelt særpreg til et nybygg. Et stort tre kan gi grunnlag for et plangrep med tun i bebyggelsen, eller en knaus kan bli visuelt tyngdepunkt i et uteoppholdsareal. Byggets lokalisering og utforming må velges nøye ut fra tomtas egenskaper.



Byggets kledning følger terrenget

Bolighus beregnet på flatt terreng brukes ofte på bratte tomter og omvendt. Dette gir store terrenginngrep. Bebyggelsens planløsning og høydeplassering bør i stedet formes for å redusere terrenginngrepet. Høydeforskjeller kan tas opp inne i bebyggelsen ved å variere gulvhøyden eller utvendig ved å terrengbehandle utearealene. På små tomter kan det også være gunstig å tillate sammenbygging av f.eks. garasjer på tilgrensende tomter, da dette gir mulighet for samordning av terrengtilpasningen.

Kap. 3.4 (Veger) drøfter tilpasnings- og kontraststrategier for landskaps- og terrengtilpasning. Grovt sett gjelder samme regler for enkelttomter som for større områder; når terrenginngrepet blir betydelig kan det være riktig å forme det nye bygget som kontrast til terrenget. Dette krever nøye planlegging og høy formingskompetanse for å lykkes.

• God dokumentasjon viktig

Planer og byggesøknader bør vise klart eksisterende og planlagt terreng. For områder som er brattere enn 1 : 8 bør det vises kotesatte snitt-tegninger for dette. Kommunen bør ha planbestemmelser eller retningslinjer for ønsket dokumentasjon for ulike typer prosjekter og terrengsituasjoner. Jo mer krevende terrenget er, jo bedre dokumentasjon trengs.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Byggeområder og LNF-områder:
For meldings- eller søknadsplikitge tiltak kan det lages bestemmelser om tilpasning til terreng og vegetasjon. Både formings- og lokaliseringsbestemmelser kan brukes.

Det kan ikke stilles krav om terreng- og vegetasjonstilpasning for tiltak i LNF-områder hvor spredt bebyggelse ikke er tillatt. Dette må bindes opp i retningslinjer til § 74 nr. 2 eller regulerings- eller bebyggelsesplan.

P L A N E K S E M P L E R

Ikke juridisk bindende retningslinje om dokumentasjon ved søknad om tillatelse, arealdel:
"Ved søknad eller melding om tiltak bør registreringskart, målestokk 1 : 1000 eller 1 : 500, som viser eksisterende terreng (koter) og vegetasjon (type, lokalisering og omfang), følge saken. Situasjonsplan bør vise både eksisterende og ny vegetasjon og terrenghøyder for prosjektet. For terreng brattere enn 1 : 8 bør lengdesnitt vise eksisterende og planlagt terreng ved bebyggelsen, uteoppholdsarealer og atkomstveger eller parkeringsarealer på de steder som får størst terrenginngrep. Høyder bør være kotesatt."

MERKNADER

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER
Spesialområde / terreng- og vegetasjonsskjerm:
Områder med særskilt verdifull vegetasjon eller terreng eller hvor det skal anlegges slike skjermingselementer, kan reguleres til spesialområde. Disse kan dekke terrengformer, enkelttrær og større vegetasjonsbelter og kan kombineres med andre formål, som fri- og friluftsområde eller byggeområde.

Jf. ellers kap. 3.3 om innarbeiding av naturelementer.

PLANEKSEMPLER

Ikke juridisk bindene retningslinje for vegetasjon og terreng i boligområde, arealdel:
"Byggverk i boligområdene bør lokaliseres og utformes slik at det oppnås et godt samspill med terreng og vegetasjon på den enkelte tomt. Særtrekk knyttet til terreng og vegetasjon bør påvirke utformingen av nye tiltak.

Terreng brattere enn 1 : 3 bør ikke bebygges. Terrengfall fra "øvre" fasade til motsatte "nedre" fasade på bygg bør ikke overstige 1,5m på 8 m lengde dersom særskilte terrengtiltak som forstøtningsmurer skal unngås. På små tomter bør terrengforskjeller på over 0,5 m i tomtegrensene unngås. Høydeforskjellene bør i stedet tas opp i bebyggelsen."

Bestemmelse for hyttebebyggelse, arealdel:
"I område H1 skal hytter lokaliseres og utformes slik at karakterdannende terrengformer og verdifull vegetasjon (hengebjørk/furu/eik) på den enkelte tomt bevares. Terrenginngrep skal unngås, og ny bebyggelse skal følge terrengets form."

Bestemmelse spesialområde / vegetasjonsskjerm i boligområde, bebyggelsesplan:
"Eksisterende vegetasjon og terreng merket med kraftig omriss og skråskravur på plankartet skal bevares. I spesialområde X skal det oppføres vegetasjonsskjerm med stedegne tresorter. Ved søknad om tillatelse skal utomhusplan inngå og arealene skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk."

MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2:
Retningslinjer som behandler forholdet mellom byggverk og terreng med vegetasjon må være estetisk begrunnet.

Utearealer:
Vedtekter til § 69 kan lages for uteoppholds-, leke- og parkeringsarealer. De kan fastsette størrelse og standard (f.eks. krav til terrengtilpasning) samt krav til opparbeiding av arealene samtidig med bebyggelsen. Ut fra skjerpingen av § 2 antas at vedtektene også kan behandle sikring av visuelt viktige terreng- og naturelementer.

BYGGESAKSEKSEMPLER

Juridisk bindende retningslinje til § 74 nr. 2
"Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal tiltakene lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Følgende punkter skal tilfredsstilles:

Terreng:
- Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.
- Bortsprenging av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.
- Oppfyllinger høyere enn 50 cm over eksisterende terreng mot naboeiendom, ved atkomst, parkerings- og uteoppholdsarealer og annet godt synlige terreng tillates ikke.
- Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger e.l. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen og skal utføres i varige materialer.

Vegetasjon:
- Ved utformingen av tiltak skal det tas hensyn til visuelt karakterdannende trær og tregrupper slik at disse om mulig kan inngå i prosjektet.

Andre forhold:
Ved gjennomføring av estetisk uheldige vegetasjons- og terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat."

Vedtekt til § 69 for uteareal:
"Terrenginngrep knyttet til tiltak etter plan- og bygningsloven skal gjennomføres på en nennsom måte slik at overganger mellom eksisterende og nytt terreng får en naturlig form. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med vegetasjon og materialer som vanligvis brukes på stedet samtidig med bebyggelsen."

M E R K N A D E R

Ubebygd del av tomta:
Bestemmelsen kan ikke brukes til å sikre bevaring av vegetasjon og terreng, men kan brukes til å sikre at nye byggverk formgis på en måte som gjør at estetisk viktige terreng- og vegetasjonselementer kan inngå i prosjektet.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

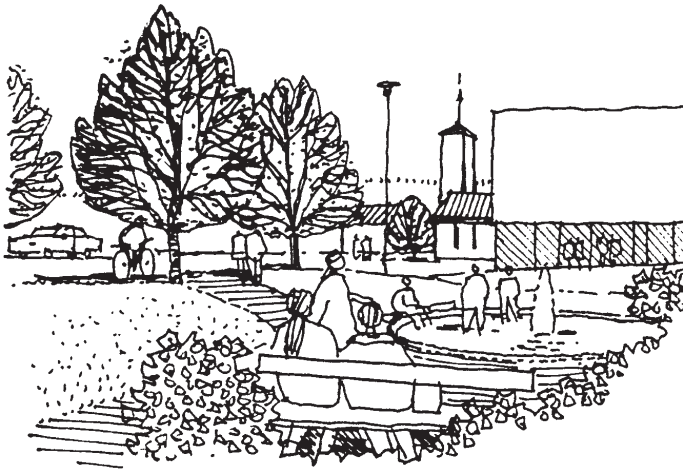
Avslag hjemlet i § 69:
”Med hjemmel i § 69 og § 74 nr. 2 avslås søknad om oppføring av omsøkt bebyggelse. Bebyggelsen forutsetter utsprengning og oppfylling av tomta på en måte som bryter med eksisterende terreng-, tomte- og bebyggelsesstruktur i området. Den nye bebyggelsen blir liggende 2 m høyere enn nabobebyggelsen. Den planlagte atkomstvegen får en bratt fylling med dårlig sammenføyning til tilgrensende terreng. Eksisterende gruppe med eiketrær i nordre del av tomta, som forutsettes hogd, skjermer idag virksomhetens utelager. Ut fra ovennevnte faktorer vil tiltaket, samlet sett, ikke tilfredsstille kravet om en god estetisk utforming hjemlet i § 74 nr. 2.”

Vilkår byggetillatelse:
“I henhold til vedtekt til § 69 skal utearealene opparbeides samtidig med bebyggelsen i samsvar med utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.”

UTFORDRING

Plassering, utforming og opparbeiding av utearealer

Utbyggers ønske om høy utnyttelse, enkel trafikkløsning og billig gjennomføring kan gi dårlige utearealer. Den enkelte bygning kan være godt utført, men utforming og opparbeiding av arealer for utefunksjoner skjer ofte tilfeldig. I tettbygde strøk mangler ofte romslige arealer egnet for opphold. Vegareal, forhager eller friområder tas i en del tilfeller i bruk til estetisk skjemmende lagring av varer, maskiner, båter, bildekk og annet utstyr. Store, dominerende og utflytende parkeringsarealer og uheldig plasserte søppelbeholdere, belysning og utemøbler forekommer også. Sammenstilling av mange ulike elementer utført i ulike og lite robuste materialer, gir ofte et rotete inntrykk.



Utearealer bør ligge sentralt og gi rom for både opphold og ferdsel.

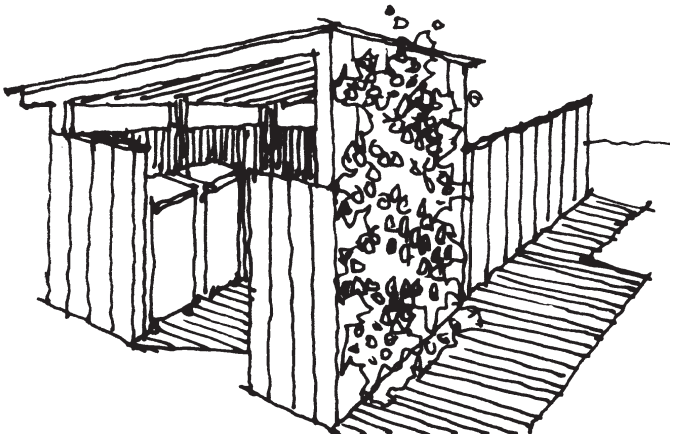
MULIG FRAMGANGSMÅTE

Avsett nok og gode uteoppholdsarealer før bebyggelsen formes

- **Solfylte arealer hvor folk møtes, bør forbeholdes uteopphold**

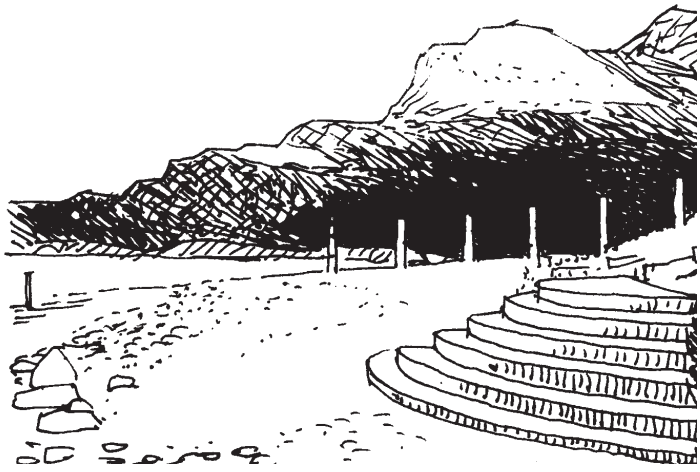
Enkelte utearealer brukes lite. Dette er naturlig for paradeplasser beregnet på prosesjoner og store organiserte samlinger av mennesker. Hovedfunksjonen til disse plassene er å gi visuelt rom, avstand og luft i bebyggelsen.

Mange andre utearealer brukes daglig som møtested for mennesker. De bør ligge der mennesker uansett oppholder seg, f.eks. tilknyttet postkasser og foran innganger til forretninger og forsamlingslokaler. Arealene bør plasseres på skjermede og solfylte steder. Utearealet må formmessig både avgrenses og knyttes naturlig til tilgrensende funksjoner og transportårer. Dersom utearealet formes bevisst, kan aktivitetene utenfor og inne i bygningene virke sammen. Ofte kan et strategisk plassert og godt utformet fellesareal bli stedets visuelle tyngdepunkt som gir grunnlag for utvikling av stedets estetiske og sosiale identitet.



Avskjermet utelagring

Varige materialer nødvendig, Hokksund



Kunstnerisk utsmykking forsterker visuell identitet: Rasteplass i Steigen kommune, Nordland. Kunstner: Gunn Harbitz, landskapsarkitekt: Ellen Husaas.

• Utearealene trenger ulik opparbeiding

Det er nødvendig å dele opp og skjerme deler av utearealene slik at de *inviterer til opphold*. Rolige oppholdsarealer bør skilles fysisk eller visuelt fra arealer for ferdsel og aktiviteter som lek og sport. Beplantningskar med benker, sitteareal på en avsats hevet over torggulvet, trapper med brede trinn eller forstøtningsmurer i sittehøyde osv. kan bidra til å strukturere arealene både funksjonelt og visuelt.

De fleste bygninger trenger *halvoffentlige utearealer* som bindeledd mellom offentlig gate eller veg og husets innvendige rom. Slike arealer kan gi bygget en estetisk åpen karakter, visuell kontakt med omverden og mulighet for menneskelig kontakt. Inngangspartiet kan også gi bygningen et visuelt tyngdepunkt og identitet.

De fleste bygg trenger *økonomi- og lagerarealer* som bør skjermes mot innsyn. Bygget selv, sportsboder, uthus og lagerbygninger, kan brukes til å skjerme utelagring. Når lagerarealer må ligge ved veg, kan beplantning, gjerder og takoverbygg også gi praktisk og estetisk gode løsninger. Se også kap. 3.4 om slike anlegg.

• Bruk få og holdbare møbleringselementer og materialer

Utearealer påvirkes av mange aktører som naturlig gir et uønsket mangfold i bruk og utstyr. For å oppnå et enhetlig visuelt preg er det derfor viktig å velge få og varige materialer og utemøbler. Da utearealene ofte utsettes for stor slitasje, vil bruk av robuste og varige materialer lønne seg både estetisk og økonomisk. Formmessig samordnede møbleringselementer vil gi en visuelt rolig bakrunn for mangfoldig bruk.

• Kunstnerisk utsmykning øker utearealenes kvalitet

Utearealene er felleseie for alle som bruker områdene. Ofte er viktig historisk eller dagsaktuell verdi knyttet til bruken av arealene. Slike verdier kan forsterkes og utvikles gjennom kunstnerisk utsmykning. For at utsmykningen skal bli vellykket, er det en fordel om planleggingen av utearealene og utsmykningen skjer samtidig.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Plankrav med retningslinjer for utforming av utearealer i større byggeområder:
§ 20 - 4, 6b gir hjemmel til å lage bestemmelser om plassering og utforming av offentlige, halvoffentlige og private utearealer i byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt. For juridisk definisjon av "offentlige", "halvoffentlige" og "private" utearealer se beskrivelse nedenfor om regulerings- og bebyggelsesplaner.

Eksemplet til høyre viser en rammebestemmelse for utforming av forskjellige typer utearealer i et større byggeområde.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse med plankrav og retningslinje for utforming av utearealer i større byggeområde, kommunedelplan:
"For byggeområde X skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging iverksettes. Retningslinjene vist nedenfor skal legges til grunn for utformingen av området.

Ikke juridisk bindende retningslinje for utforming av byggeområde x:
Ved opparbeiding bør utearealene utføres i få og holdbare materialer og fortrinnsvis med kunstnerisk utsmykning etter følgende prinsipper:

- *Bebyggelsen bør ordnes* etter en regelmessig kvartalsstruktur med likeverdige atkomstgater (ikke blindveger). Bebyggelsen bør ha 2-4 etg. og bør plasseres i pålagt byggegrense i formålsgrenser som vises på plankartet. Mindre avvik fra pålagt byggegrense kan tillates på en tredjedel av fasaden. Fasaden bør dekke 50 % av tomtebredden mot offentlig veg. Kvartalene kan deles opp med kjørbare gangveger, smug, private eller felles veger i 5m bredde for atkomst til bebyggelsen. Garasjer og biloppstillingsplasser bør ligge tibaketrukket fra eller i flukt med bebyggelsens hovedfasade. Bygg som har en dominerende plassering i forhold til terreng og siktlinjer, bør gis en framtredende utforming."

- Offentlig service og kommersielle eller private fellesfunksjoner, som idrettsanlegg, forsamlingslokaler og butikker *bør grupperes rundt offentlige plasser* på min. 900 m2. Disse utearealene bør plasseres enkeltvis og i forhold til hverandre på godt synlige steder i bebyggelsen slik at de kan bidra til å gi området visuell identitet og lesbarhet.

- *Offentlige plasser* bør *utformes* slik at de har sollys om ettermiddagen, og er skjermet mot vind, støy og forurensing. Arealene bør gi rom for både større grupper av mennesker og rolig opphold skjermet mot ferdsel eller annen virksomhet.

M E R K N A D E R

Generelle uteareakrav i byggeområder og LNF-områder hvor spredt utbygging er tillatt:
Det kan lages planbestemmelser som angir både arealstørrelser og kvalitetskriterier for utearealer. Bestemmelsene kan dekke arealer for både lek og opphold. Bestemmelsene bør være såpass konkrete at de kan brukes direkte i byggesaker.

Hjemmelen kan ikke brukes for ordinære LNF-områder.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Lokaliserings- og formingsbestemmelse uteareal:
Detaljeringen av regulerings- eller bebyggelsesplaner bør tilpasses den konkretiseringen som aktuelle prosjekter har.

Ved utforming av utearealer skilles formmessig ofte mellom:

- *"offentlige" utearealer,* dvs. arealer for fritt opphold og ferdsel for allmenheten,
- *"halvoffentlige" utearealer,* dvs. forhager eller plasser mellom offentlig veg eller gate og bebyggelsen, som formidler overgangen mellom offentlige og private arealer,
- *"private" utearealer,* dvs. arealer som er forbeholdt brukerne av en eller flere bygninger.

P L A N E K S E M P L E R

- *Halvoffentlige arealer* (fellesareal for angitte eiendommer eller private forhager) for atkomst og opphold bør sikres mellom offentlig gate eller plass og den enkelte bygning. Arealene skal utformes for å formidle bygningens funksjonelle og estetiske karakter. Arealene bør være delvis overdekket og bør gi mulighet for uteopphold."

Bestemmelse med generelle krav til utearealer for byggeområder og LNF-områder med spredt bebyggelse, arealdel:
"I prosjekter med mer enn 5 boliger eller 200 m2 BRA til annet formål, skal det opparbeides min. 25 m2 pr. bolig eller 10 m2 pr. ansatt for uteopphold samtidig med bebyggelsen. Utearealene skal

- plasseres sentralt, bidra til å binde sammen stedets ulike gate- og vegrom og utearealer, og sammen med bebyggelsen gi klart avgrensede uterom
- utformes i få og holdbare materialer med møbleringselementer som passer visuelt til hverandre
- ha en helning mindre bratt enn stigning 1 : 3, være sør-vestvendte samt skjermet mot miljøbelastning
- ha skjermede sittegrupper, fast og mykt dekke egnet for ulike typer lek og opphold.

Bestemmelse for fellesareal, bebyggelsesplan:
" Område F1 vist på plankartet skal ved opparbeiding utformes som et felles uteareal for tilgrensende bebyggelse for ball- og sandlek, skjermet uteopphold med sittegruppe, sykkelparkering og skjermet klestørking. Søppelbeholdere skal gjerdes inn og overdekkes.

Område F2, kulturtorget, skal ha kunstnerisk utsmykning foran hovedinngangen til kulturhuset og gis en utforming som gjør det egnet for opptredener og samlinger av mennesker.

Ved søknad om tillatelse skal utomhusplan forelegges det faste utvalg for plansaker. Utearealene skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse."

M E R K N A D E R

Reguleringsmessig kan disse arealtypene behandles på følgende vis:

"Offentlige" utearealer bør vises på plankartet med eget formål som friområde eller offentlig trafikkområde. Det samme gjelder parkeringsarealer og atkomster. Dette sikrer at arealene ikke forsvinner dersom byggeprosjektet endrer form undervegs.

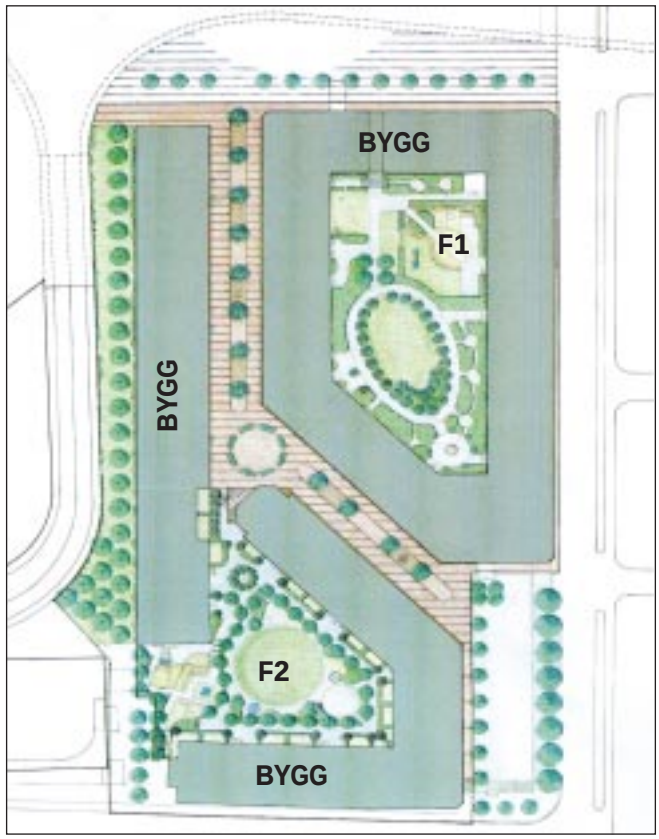
"Halvoffentlige" arealer kan vises som fellesareal for nærmere angitte eiendommer eller ved hjelp av frivillige eller pålagte byggegrenser på den enkelte tomt.

"Private" utearealer vil normalt bli sikret gjennom byggegrenser eller arealkrav innenfor byggeformålet på den enkelte tomt.

Utlagring:
Bestemmelser om utelagring og skjermingstiltak bør tas inn både for bolig-, forretnings- og industriområder. Beplantningsskjermer i industri- eller næringsområder kan vises som spesialområde/parkbelte ev. kombinert med relevant arealbruksformål.

P L A N E K S E M P L E R

Utforming av offentlig uteareal, utomhusplan:



Grønnland Torg, utomhusplan.
Landskapsarkitekter: Bjørbekk & Lindheim A/S

Bestemmelse for uteareal og utelagring på industriområde, reguleringsplan:
"Bebyggelse og utearealer skal plasseres og opparbeides som vist på planen. Økonomifunksjoner skal skjermes mot innsyn fra offentlig veg. Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere o.l. tillates bare dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde, eller overdekket bygning. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen."

Bestemmelse for uteareal, reguleringsplan:
"Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Byggemelding skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:500 som viser terrenginngrep (eksisterende og nye koter), eksisterende og ny vegetasjon, opparbeiding og materialbruk. "

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2
Retningslinjer om utearealer kan ha samme innhold og form som eksemplet på rammebestemmelse for kommunedelplan vist foran. Retningslinjene må begrenses til den estetiske utformingen av arealene.

Opparbeidelse av fellesareal / parkbelte i industriområde:
§ 69 kan brukes til å stille vilkår om erverv, klausulering og opparbeiding av parkbelte dersom dette er vist i regulerings- eller bebyggelsesplan. Vilkåret kan bidra til å avgrense og skjerme ulike typer utearealer. I tillegg kan parkbelter brukes til skjerming av utelagring etc.

Vedtak § 69 (ubebygd del av tomt):
Kommunen kan vedta vedtekter med hjemmel i § 69 for å sikre tilfredsstillende lysforhold, brannsikring, uteoppholds- eller lekeareal og avkjørsler eller parkeringsarealer. Vedtektene kan i en viss grad også ivareta estetiske hensyn.

Vedtak om bebyggelsens plassering, høyde og avstand nabogrense:
§ 70 kan brukes til å sikre estetiske hensyn som knytter seg til lovbestemmelsens innhold, dvs. plassering og høyde. § 74 nr. 2 vil likevel være den sentrale bestemmelsen i forhold til plassering ut fra estetiske vurderinger.

Vedtak med hjemmel i § 74 nr. 2:
Lovbestemmelsen kan brukes for å sikre estetiske virkninger av et tiltak på et større område.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Vedtak § 67a, opparbeidelse fellesareal / parkbelte:
”Med hjemmel i §§ 93 og 67a tillates oppføring av industribygg som omsøkt. Parkbelte langs fylkesvegen som vist i gjeldende reguleringsplan, forutsettes ferdigstilt med tett vegetasjon i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav samtidig med bebyggelsen.”

Vedtak med hjemmel i § 69 for ubebygd del av tomt:
”Opparbeiding av parkeringsplass tillates som omsøkt, jf. § 93. Parkeringsarealet skal skilles fra offentig veg med gjerde plassert som vist på søknaden og skal, i samsvar med kommunens vedtekter til § 69, jf. § 3, ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Utformingen av gjerdet skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.”

Vedtak § 70, bebyggelsens plassering:
” Med hjemmel i §§ 7, 70 og 74 nr. 2 tillates omsøkte bolighus oppført 2 m fra tomtegrense mot nord, da dette vil skjerme eiendommens lagervirksomhet mot innsyn. Som vilkår kreves at mønehøyde blir maks. 6 m over eksisterende terreng og at gjerde med høyde 1,5 m oppføres samtidig med bebyggelsen i tomtegrense mot offentlig veg.”

Tillatelse og avslag med hjemmel i § 74 nr. 2:
”Med hjemmel i § 74 nr. 2 innvilges søknad om påbygging av ny 3. etasje på Torggt. 1, da en ny etasje vil bidra til å balansere Torgets vestvegg mot bebyggelsen på østsiden. Søknad om utvidelse av eksisterende etasjer med arkade på gateplan avslås fordi Torgets enhetlige husrekke har bygningsfasader mot gate i samme byggelinje. Denne er estetisk viktig for Torgets rommessige form.”

M E R K N A D E R

Vedtak om varige konstruksjoner og anlegg:
Større terrenginngrep, forstøtningsmurer, private veger og opparbeiding av parkeringsplasser dekkes av denne hjemmelen. Det skal søkes om tillatelse etter § 93 for slike tiltak som kan avslås dersom de ikke har en god estetisk utførelse.

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Tillatelse med vilkår med hjemmel i § 84:
-" Med hjemmel i § 84, jf. § 93, tillates omsøkte veg med parkeringsplasser anlagt på vilkår av at de 4 sørligste biloppstillingsplassene fjernes slik at vegens stigning reduseres tilsvarende og tiltaket derved får en bedre tilpasning til terrenget."

3.7 Tiltak på eksisterende bygg og anlegg

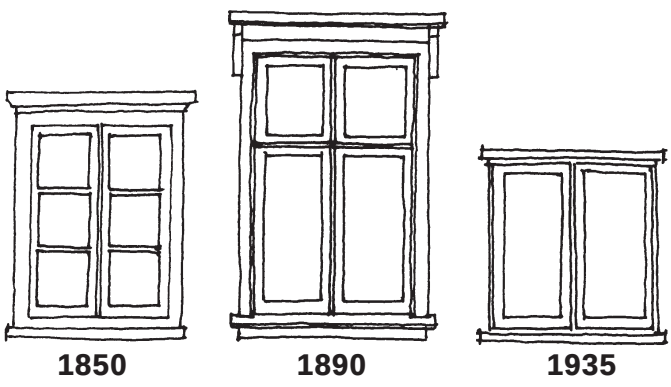
Nedenfor drøftes hvordan tiltak på eksisterende byggverk kan håndteres faglig og juridisk. Følgende utfordringer er sentrale:

- **Balanse mellom bevaring og forandring**
- **Tiltak på byggverk med ulik grad av bevaringsverdi**

UTFORDRING

Balanse mellom bevaring og forandring

Det meste av våre bygde omgivelser er allerede oppført. Det som bygges nytt, er en liten del av disse omgivelsene. Historiske spor gir perspektiv, tilhørighet og estetisk kontrast og variasjon. Sporene gir en egen dimensjon til den visuelle opplevelsen av omgivelsene. Siden krigen har 25 % av noen typer eldre bebyggelse, slik som sveitserstilbebyggelse, blitt fjernet. I dag opprustes ofte etterkrigstidas boligbebyggelse slik at bygningenes estetiske karakter endres betydelig. Historiske anlegg, som stier, murer, brygger o.l. fjernes lett i moderniseringens tjeneste. Nye omgivelser gir et funksjonelt tydelig bilde av vår tid, men mangler ofte det visuelle mangfold som spor fra ulike perioder gir.



Byggeskikken forandrer seg alltid

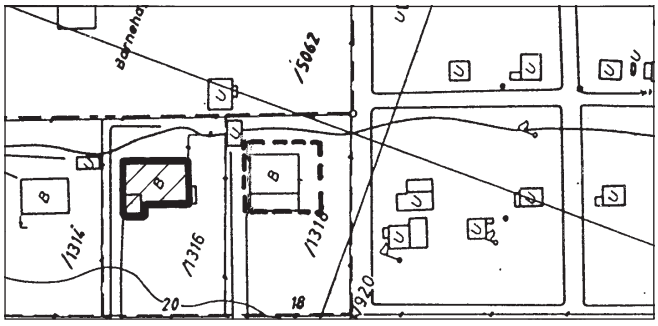
MULIG FRAMGANGSMÅTE

Vurder hvordan historiske spor skal gi premisser for nye tiltak

Riksantikvaren og Direktoratet for naturforvaltning har utgitt veilederen "Kulturlandskap i kommuneplanleggingen", som drøfter bevaringsarbeid mer i detalj. Nedenfor beskrives virkemidler som kan brukes når tiltak skal gjennomføres i tilknytning til historisk verdifulle anlegg. Illustrert veiledningsmateriale og muntlig veiledning for byggherrer vil være nødvendig for å sikre en god oppfølging.

- **Kommune og utbygger må vurdere hvilke historiske spor som er viktigst**

Kapittel 4.2 (Lovverkets muligheter, planbestemmelser) beskriver hvordan stedsanalyser og en diskusjon om stedets estetiske kjennetegn kan legges opp. Kulturminnevernplaner drøftes i kapittel 3.3 (Utbyggingsmønster). Slike planer klassifiserer bl.a. kulturminnenes historiske og arkitektoniske verdi. Ut fra dette og karakteren på det nye byggeprosjektet må kommune og utbygger ta stilling til hvordan historisk verdifulle elementer skal håndteres når omgivelsene skal omformes.



Bygningskropp bevares (riveforbud)

Struktur opprettholdes (bebygbart areal)

Forskjellig bruk av kulturminner

Historiske spor kan brukes på ulike måter

Å ta hensyn til historien betyr ikke at alle historiske spor skal bevares; de kan behandles på ulike måter. De kan

- *fredes,* dvs. fryses som museale gjenstander i sin opprinnelige eller nåværende tilstand, og følges opp med bevaringsplaner eller fredningsvedtak etter ulike særlover
- *omformes og bevares,* dvs. gis en ny funksjon, ombygges og innarbeides i planer for nye tiltak som et historiefortellende fragment
- *videreføre struktur,* dvs. byggverkene fjernes, mens prinsippet eller strukturen de er organisert etter (f.eks. tunform), brukes til å organisere nye tiltak. Noen fysiske spor er knyttet til viktige politiske eller sosiale hendelser. Da er det ikke konkrete byggverk, men stedet, dvs. rommet, som er viktig, og som bør gi premisser for nye tiltak. Nybygg kan da gis et moderne stiluttrykk
- *bebyggelse og struktur erstattes.* Når eksisterende struktur og bebyggelse er sammensatt eller har begrenset historisk og estetisk verdi, kan det være aktuelt å erstatte begge. Behovet for dette øker når innhold og størrelse på nye prosjekter er vanskelige å innpasse i de eksisterende fysiske rammene.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Plankrav:

Områder med verdifulle kulturminner fordrer ofte detaljplanlegging når nye tiltak skal gjennomføres. Dette er særlig tilfelle hvis anlegget ligger i et sammensatt område hvor omforming og endring er aktuelt. Ved bruk av plankrav og bestemmelser for utformingen av tiltak må tiltakshaver selv utarbeide plan.

For nærmere drøfting av båndlegging som virkemiddelet vises til kapittel 3.2 (Naturelementer). Bestemmelse om forbud mot utvidelse eller nyoppføring av hytter og byggeforbud i 100m-beltet kan også bidra til å sikre kulturminner.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse plankrav byggeområde, kommunedelplan:

"For områder merket x, y og z på plankartet skal det utarbeides bebyggelsesplan før gjennomføring av tiltak etter § 93 i plan- og bygningsloven. Nye tiltak skal lokaliseres slik at de tar hensyn til A- og B-objekter med bevaringsverdi merket på plankartet."

M E R K N A D E R

Lokaliseringsbestemmelse:
Jf. merknad om bestemmelse for sikring av historisk anlegg i kap. 3.4.

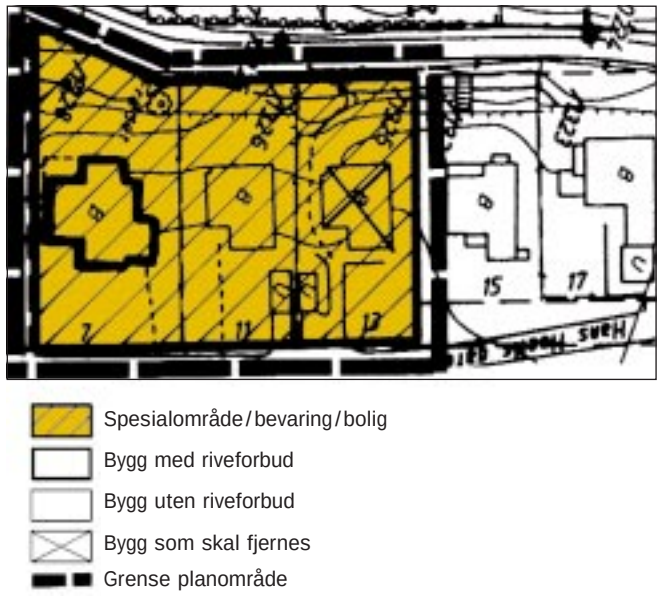
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Spesialområde / bevaring:
Områder, bygg og anlegg kan pga. historisk, antikvarisk eller kulturell verdi reguleres til spesialområde / bevaring. Formålet kan brukes for større enhetlige områder selv om ikke alle bygg og anlegg innenfor området skal bevares. På plankartet kan angis både enkeltbygg og uterom som skal bevares, samt plassering og pålagte byggegrenser for nye byggverk. Bestemmelsene kan behandle samme type temaer som vist tidligere for k-delplan, jf. kap. 3.4. I områder regulert til bevaring kan det skilles mellom ulik grad av bevaringsverdi, f.eks.

- byggverk med *riveforbud* og særskilte bevaringsbestemmelser
- byggverk *uten riveforbud* med bestemmelser om å ta hensyn til tilgrensende bevaringsverdig bebyggelse ved ombygging
- bygninger som forutsettes *fjernet.*

Gater, offentlige uterom og tekniske anlegg, som trapper, murer og trær, kan inngå i spesialområder.

P L A N E K S E M P L E R

Spesialområde / bevaring, reguleringsplan

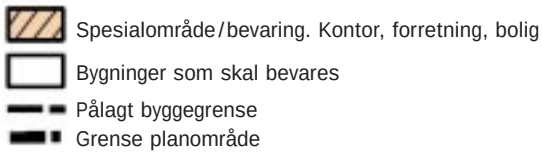


Bestemmelse for spesialområde / bevaring, reguleringsplan:
”Bygninger og anlegg merket med kraftig omriss på plankartet skal bevares og tillates ikke revet. Eksteriøret tillates ikke endret. Bygninger uten kraftig omriss tillates revet. Nye bygg skal i dimensjon, volum og utforming passe til den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved brann eller vesentlig skade på byggverk som ikke er vist med kraftig omriss, skal nye byggverk ha samme plassering og volum, men moderne utforming av kledning, vinduer, dører og belistning. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes. I Midtbyen skal nye pålagte byggegrenser være som vist på plankartet for etablering av festivaltorg.”

M E R K N A D E R

P L A N E K S E M P L E R

Spesialområde / bevaring for videreføring av struktur, bebyggelsesplan



Bestemmelse for bevaring av bebyggelsesstruktur, reguelringsplan:

”Nye byggverk på Bratsberggaten 22 skal plasseres som tilgrensende bebyggelse med byggets lengderetning i viste pålagte byggegrense mot offentlig veg og med 5 m passaje på bakkenivå til bakgård. 1. etg. mot gate skal ha atkomst fra gate. Bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etg. med maks. gesimshøyde på 5 m og skal kles med trepanel.”

M E R K N A D E R

Retningslinjer til § 74 nr. 2:

Jf. drøfting under neste utfordring.

Vedlikehold:

Utseende på en bygning som er skjemmende i forhold til seg selv og omgivelsene, kan gi grunnlag for pålegg om istandsetting eller utbedring. § 89 er spesielt aktuell i kombinasjon med kommunalt vedtak om utbedringsprogram (§ 89a) eller regulering til fornyelse (§ 25).

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Vedtak § 89:

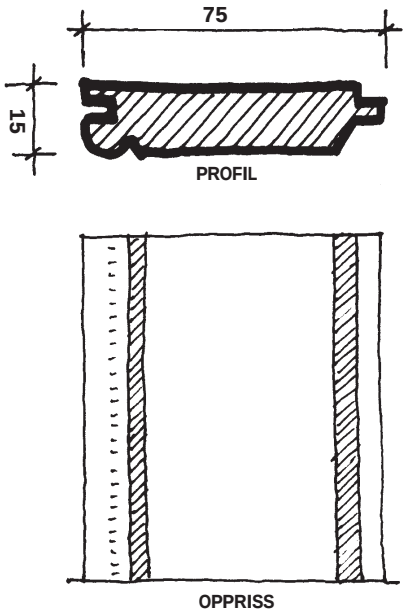
”Eier av Storgata 101 gis herved pålegg om sikring og istandsetting av eiendommens hovedbygning. Følgende forhold må utbedres før 01.01.98 for å unngå at bygningen og nabolaget ikke skal virke skjemmende:

- Knuste vinduer må settes i stand
- Taklekkasje må utbedres
- Hovedfasader mot gate må males.”

UTFORDRING

Tiltak på bevaringsverdige anlegg

Mindre eller større byggearbeider kan over tid redusere den historiefortellende og estetiske verdien ved byggverk. Ombygginger får ofte et omfang som endrer bygningenes hovedvolumer, proporsjoner og detaljer. I utbedringsiver erstattes kanskje opprinnelige bygningsdetaljer med nye, enklere bygningselementer. Ofte gis bygninger et "hamskifte" slik at tidligere kvaliteter og utvikling ikke lenger er lesbare. Tilbygg gis kanskje en størrelse og utforming som dominerer eller endrer karakteren på den opprinnelige bygningen. En god del verdifulle anlegg fjernes også for å tilrettelegge for mer regningssvarende virksomheter, som utleie av parkeringsplasser e.l. Dette kan fjerne områdets historiske dybde og estetiske variasjon.



Profiler på eldre vindusomramminger kan måles av

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Bevaringsplaner med klare bestemmelser og nøye oppfølging av enkeltsaker

- **Eldre bygningselementer bør kopieres ved utbedring**

Det vil ofte være riktig å bruke eksisterende bygningselementer på nytt fordi disse gjerne er laget av materialer som er bedre enn dem vi har idag. Opprinnelige bygningselementer har også historisk dokumentasjonsverdi og visuelt særpreg.

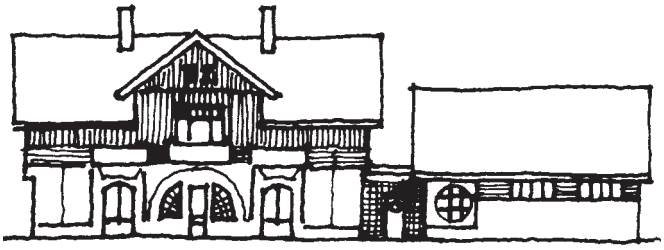
Utskifting av bygningselementer, som panel, vinduer og dører med belistning, må gjøres slik at bygningen beholder sin historiefortellende verdi. Når bygg har elementer fra forskjellige stilepoker, kan det være riktig å opprettholde dem selv om det visuelle resultatet blir mer sammensatt. På denne måten forteller bygningen om den arkitektoniske utviklingen i området.

- **Eksisterende hovedform og proporsjoner bør beholdes ved ombygging**

Hus bygges gjerne om ved å løfte eller endre takform, føre opp arker, løfte bygningskroppen for å oppnå full kjelleretasje eller ved å bygge tilbygg. Det er viktig at bygningens hovedform er lesbar også etter ombyggingen.

Eksisterende gesimshøyde bestemmer i stor grad fasadenes dimensjoner og form og bør derfor behol-

Gesims og takoppbygg viktig for husets uttrykk



Tilbygg kan underordnes hovedbygg, men gjerne ha annerledes form

Tilbygg bør vise hvilken tid det er bygget i Arkitekt ....

des inntakt eller forandres på bare deler av bygningen. Endring av mønehøyden kan lettere aksepteres dersom ny takvinkel ikke bryter vesentlig med dominerende takvinkler i området. Arker og takoppbygg bør både i høyde og bredde underordne seg takflaten. Brorparten av takflatens lengde bør beholdes uten arker.

• Tilbygg bør underordne seg hovedbygget, men vise når det er oppført

Tilbygg bør som hovedregel utføres med volum og takform som underordner seg den opprinnelige bygningens form. Tilbygg som er smalere enn opprinnelig bygg, og som bare dekker deler av fasaden på den opprinnelige bygningskroppen, kan gi et godt resultat. Det vil ofte også være avklarende å markere overgangen mellom ny og gammel bygningskropp tydelig.

Takformen på tilbygg har variert gjennom historien; noen ganger har hovedbyggets takform blitt benyttet, andre ganger var avvikende takform vanlig. Bruk av samme takform og tilsvarende takvinkel som på hovedbygget kan være en grei løsning.

Tilbygg som i volum og form er en kontrast til den opprinnelige bygningen, kan være vellykket, men dette krever høy formingskompetanse. Kontrast er særlig aktuelt når eksisterende volumoppbygging og former av plassmessige eller andre hensyn ikke kan videreføres, eller når tilbyggets størrelse eller plassering likevel vil dominere det eksisterende bygget. Materialbruk og detaljering bør utføres med et slektskap til det opprinnelige bygget.

• Oppfølging av byggesaken er viktig

Når det gis tillatelse om tiltak på bevaringsverdige anlegg, må planbestemmelsenes krav og eventuelle vilkår framgår tydelig av tillatelsen. Dersom ikke søknaden avklarer disse forhold klart, bør kopi av bestemmelsene vedlegges og eventuelle vilkår uttrykkes eksplisitt i vedtaket. Det må føres kontroll med at vilkår og krav blir fulgt opp av utbygger. Dersom dette ikke blir gjordt må det eventuelt gis pålegg, slik at tiltakene i praksis gjennomføres som forutsatt.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN
Formingsbestemmelse:
I byggeområder og LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates, kan bestemmelser om både lokalisering og utforming av nye tiltak i stor grad sikre hensynet til kulturminner. I mer detaljerte k-delplaner kan formingsbestemmelsene være nokså konkrete.
Ellers vises til eksempel på lokaliseringsbestemmelse under drøftingen av forrige utfordring.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Utforming av byggverk:
Både på plankart og i bestemmelser kan utforming av nye byggverk angis konkret.

Det kan være nyttig å fastlegge gesimshøyder e.l. ved hjelp av fasadeoppriss eller snitt-tegninger på selve plankartet.

Utførelse av bygningselementer:
Når det knytter seg saklige og sterke bevaringsinteresser til et historisk område, kan det settes detaljerte krav til utførelsen (f.eks. materialbruk og fargesetting) for både tilbakeføring, ombygging og nybygging dersom dette er nødvendig for å ivareta områdets verdier. Eksempelbestemmelsen til høyre illustrerer mulig detaljeringsgrad.

Detaljerte bestemmelser som vist til høyre forutsetter både sterk politisk vilje til håndheving, antikvarisk kompetanse og utstrakt veiledning ved behandling av byggesaker. Uten dette vil detaljeringen lett føre til uønskede dispensasjoner.

P L A N E K S E M P L E R

Formingsbestemmelse for byggeområde, arealdel:
”Tiltak etter pbl som lokaliseres inntil bevaringsverdige anlegg, skal ha tilsvarende volum, takform og materialbruk som eksisterende bebyggelse. Ved oppbygging av fasade, valg av vinduer, dører og detaljering bør byggverk gis et moderne formuttrykk.”

Detaljert formingsbestemmelse for byggeområde, k-delplan:
”På eiendommene Storgt. 10 og 12 tillates ny bebyggelse i 4 etasjer med samme gesimshøyde som nr. 8 oppført i formålsgrense (pålagt byggegrense).”

Fasadeoppriss for gesimshøyde på plankart, reguleringsplan

Bestemmelse for vinduer i spesialområde / bevaring, reguleringsplan:

”Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den opprinnelige eller dominerende stilperiode som preger bygningen. Vinduer som skiftes ut, skal ha sidehengslede, utadslående koplede rammer med fast midtpost og et lag glass i ytterste ramme. Når den ytterste rammen har sprosser, skal disse være gjennomgående. Vinduene skal ha kittfals, ikke metallist, og dekkende maling. Metallbeslag over eller under vinduer tillates ikke.”

M E R K N A D E R

Krav til utførelse av gater og uterom:
Både form på og utførelse av gater og uterom er viktige for å oppnå en enhetlig utforming av bevaringsverdige anlegg. Dette kan styres gjennom bestemmelser om nye tiltak som berører de aktuelle uterom."

M E R K N A D E R

Retningslinje til § 74 nr. 2
I de fleste tilfeller vil det være riktig å håndtere bevaringsverdige omgivelser gjennom regulering til spesialområder / bevaring.

Retningslinjer til § 74 nr.2 kan ikke sikre bevaring av historiske anlegg, men estetiske forhold mellom ny og gammel bebyggelse kan behandles. Retningslinjene bør ha en generell form som dekker større områder eller bygningstyper. Til høyre vises et eksempel på generelle retningslinjer for håndtering av tiltak som berører anlegg med høy eller middels bevaringsverdi.

Se kap. 3.5 (Veger) for drøfting av *underordning* og *kontrast* som strategier for samspill mellom eldre og nye anlegg. I kap. 4 omtales bruk av § 92 for sikring av bl.a. arkitektonisk verdi.

P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse for spesialområde / bevaring av gater, reguleringsplan:
"Størrelse og avgrensning av Lilletorget og bygningsfasader rundt, skal bevares. Eksisterende fasadelinje på bygninger samt gater og gateløp vist på plankartet med fortau, kjørebane, trapper og andre gatemøbler, skal bevares."

Bestemmelse spesialområde / bevaring av naturelementer, reguleringsplan:
"Terreng, vegetasjon, trær og steingjerder som på plankartet er markert med tykk strek, skal bevares og tillates ikke fjernet."

B Y G G E S A K S E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinje § 74 nr. 2:
"Lokalisering og utforming av nye byggverk inntil bevaringsverdige anlegg skal sikre et godt samspill med eksisterende anlegg i forhold til tomteplassering, bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk . Ved tiltak etter loven skal følgende prinsipper følges:

Generelt:

- *Materialbruk:* Materialbruk skal ha god estetisk kvalitet i detaljering og håndverksmessige utførelse. Ved bruk av nye materialer skal koplingen til eksisterende omgivelser og materialer vurderes særskilt.

Anlegg som ønskes regulert til spesialområde bevaring med riveforbud:

- *Fasadeendring:* Opprinnelig eller dominerende stiluttrykk og detaljering skal videreføres. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.
- *Ombygging:* Opprinnelig eller dominerende hovedvolum på bevaringsverdige anlegg skal være lesbart etter ombygging. Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til volum, takform, fasadens vertikale og horisontale form og rytme. Det bør framgå klart dersom nye bygningsdeler tilføres bygningen. Eksisterende materialbruk skal videreføres.

BYGGESAKSEKSEMPLER

PLANEKSEMPLER

- *Tilbygg:* Nye tilbygg skal som hovedregel lokaliseres og utformes slik tilbygg historisk sett har vært utformet for den aktuelle bygningstypen. Tilbyggene skal underordne seg hovedbygget i volum og utforming. Hovedbygningens volum bør være lesbart etter tilbyggingen.

- *Utearealer og gater:* Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal murer, gjerder, gatemøbler og -belegg og annet utstyr gis en utforming som gir godt samspill med opprinnelig eller dominerende formtradisjoner i området og en estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

Anlegg som ønskes regulert til spesialområde/ bevaring uten riveforbud (miljøverdi):

- *Fasadeendring:* Nye tiltak etter loven skal ha et godt samspill med hovedformen på tilgrensende bebyggelse regulert til spesialområde bevaring med rive-forbud.

- *Ombygging:* Eksisterende bygninger kan ombygges og endres forutsatt at nye tiltak får en form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et visuelt godt samspill med tilgrensende bebyggelse,

- *Nybygg eller tilbygg:* Eksisterende bygningsvolumer kan rives eller fornyes forutsatt at det ved oppføring av nybygg tas hensyn til bygningens og nabobebyggelsens dimensjon og volumoppbygging. Nye byggverk skal gis en moderne utforming som gjenspeiler dagens bygningsteknikk og stiluttrykk.

- *Utearealer eller gater:* Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal murer, gjerder, gatemøbler og -belegg og annet utstyr gis en utforming som samspiller visuelt godt med omgivelsene og som gir en god helhetsløsning for nabolaget.

BYGGESAKSEKSEMPLER

Vedtak om riving:
§ 91 kan brukes til å avslå søknad om riving av bebyggelse dersom det ikke foreligger plan for området. Dette kan være aktuelt dersom området ønskes regulert til bevaring eller dersom riving av andre årsaker er visuelt uheldig. Rivningsavslag kan gis inntil det foreligger godkjent detaljplan eller igangsettingstillatelse (byggetillatelse).

Hjemmelen egner seg best for situasjoner hvor ombygging eller nybygging er aktuelt, men hvor eksisterende bebyggelse ønskes beholdt inntil utformingen av nytt prosjekt er vurdert i en større sammenheng.

Vedtak om bygningens ytre:
Det kan også stilles krav til estetisk utforming ved oppussing av fasader og endring av bestående byggverk. Kommunen har ansvar for å sikre historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi knyttet til bygningens eksteriør. I estetisk sammenheng kan sikring av arkitektonisk verdi være knyttet til f.eks. nyere tids byggeri.

§ 92 kan være nyttig bl.a. for sikring av bebyggelse og anlegg som i arealdel eller andre overordnede plandokumenter er avklart som særlig arkitektonisk eller historisk verdifull i form av miljø- eller egenverdi.

PLANEKSEMPLER

Vedtak § 91 (riving):
" Med hjemmel i § 91 avslås søknad om riving av bygning på gnr. 1, br.nr. 2. Da bygningen har betydelig historisk og estetisk verdi som del av den sammenhengende bebyggelsen på Vestkaia ønskes det utarbeidet reguleringsplan for vannfronten fra Tollbua til Skipskaia før søknaden om riving sluttbehandles."

Tillatelse fasadeendring eldre bygning, § 92 3.ledd 2. punktum:
"Med hjemmel i § 92. 3. ledd 2. punktum tillates endring av fasade som omsøkt på følgende vilkår:

- Nye vinduer gis samme størrelse og inndeling som eksisterende vinduer.
- Heistilbygget utføres med pulttak med tilsvarende takvinkel som hovedbygningen."

Avslag for ombygging nyere bebyggelse, § 92 3. ledd, 2. punktum:
"Med hjemmel i § 92 3.ledd, 2. punktum, jf. §74 nr.2, avslås søknad om ombygging av blokk 4 på Maihaugen, da bygningen inngår i et tidstypisk boligområde med høy arkitektonisk kvalitet oppført i 1950-årene. De prosjekterte balkonger vil visuelt virke for dominerende på fasaden og vil ødelegge bygningens rolige horisontale fasadeuttrykk."

3.8 Oppføring av nye bygg og anlegg

Det offentlige kan og skal ikke forme private byggeprosjekter, det må utbygger ta ansvar for selv. Forhold som trenger offentlig oppmerksomhet er:

- **Store anlegg**
- **Samspill med omgivelsene**
- **Utforming av det enkelte byggverket**

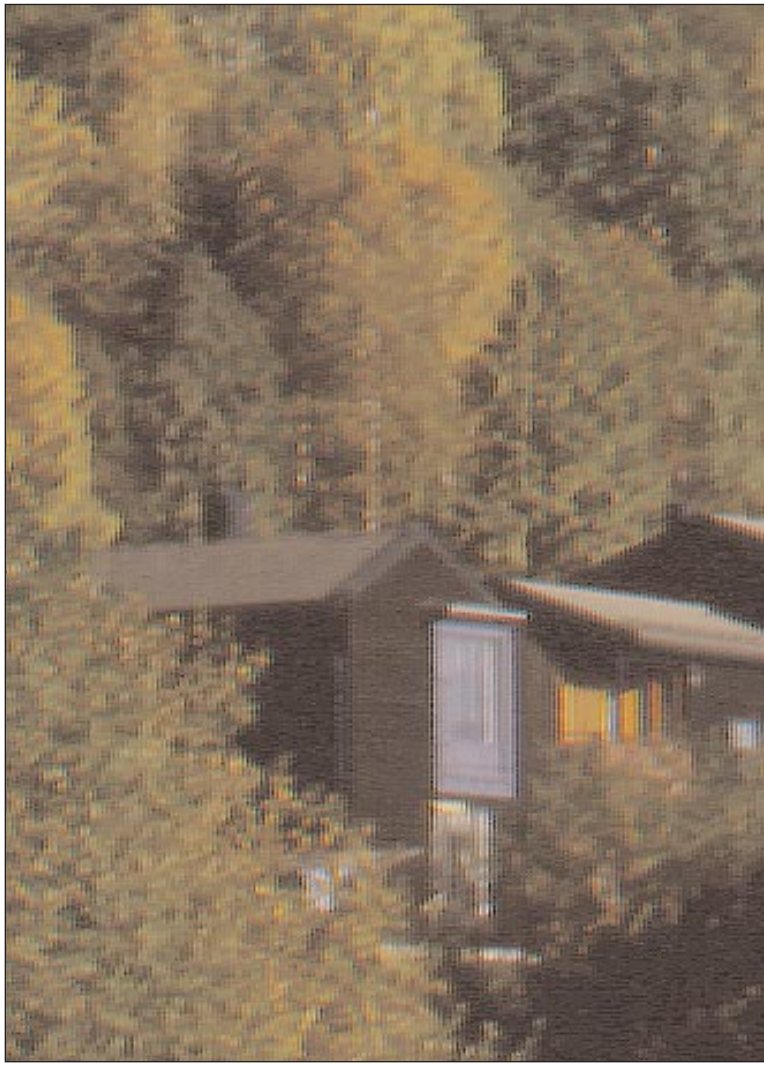
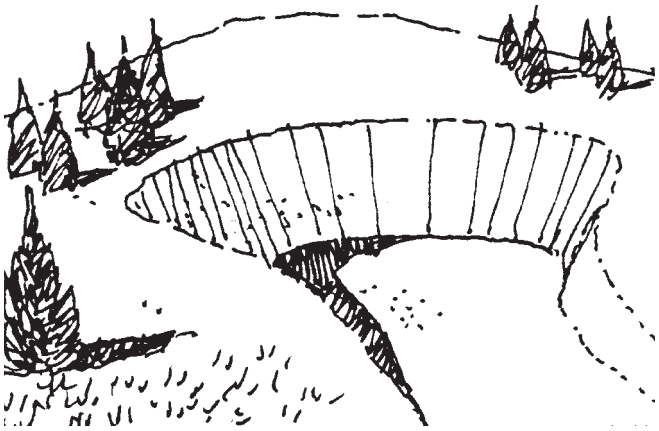


Foto: Div. A. arkitekter A/S

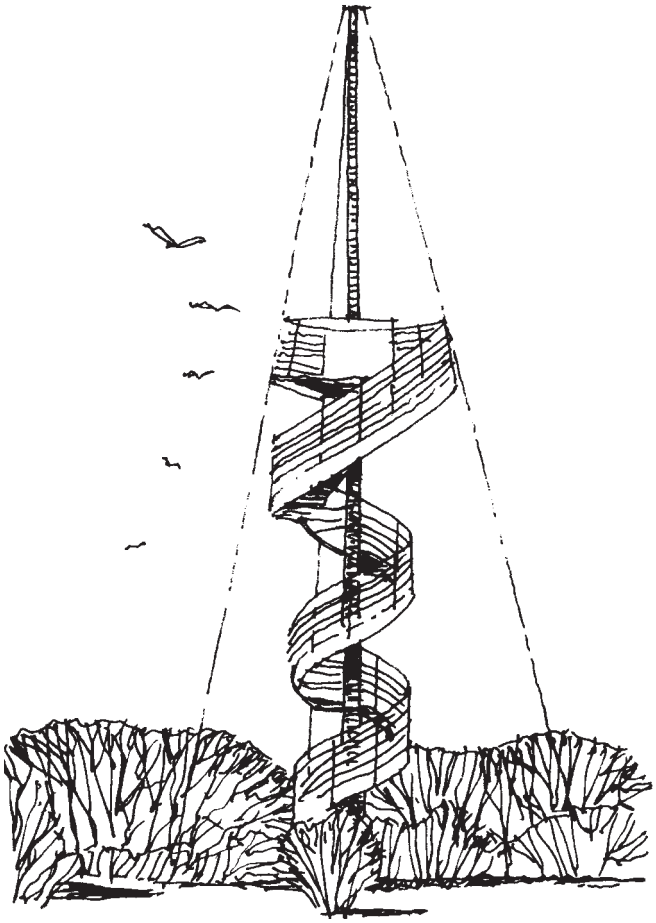
UTFORDRING

Store anlegg

Med store anlegg menes her bl.a. masseuttak, høyspentledninger og master for telekomunikasjon. Slike anlegg er av praktiske hensyn ofte lokalisert til sårbare områder i landskapet, f.eks. langs eller på godt synlige høydedrag eller åssider. I tillegg er tiltaket i seg selv ofte stort og framtredende. Masseuttak gis ofte bratte og dype skjæringsflater i landskapet, massene tas ut over lang tid, og ofte etterbehandles ikke landskapet. Høyspentledninger lokaliseres ofte på fjelltopper nær tettbebyggelsen eller i sårbart fjell-landskap. Mastene for strøm eller telekomunikasjon utformes sjelden med tanke på hvilken fjernvirkning eller visuell effekt selve anlegget har. Forsterking av nettverk for strømforsyning eller anlegg for olje- og gass-transport vil trolig øke framover. Problemer øker også etter hvert som stadig flere konkurrende private aktører inntar markedet. I praksis er det ofte vanskelig å få de forskjellige parter til å samarbeide om oppføring av anlegg.



Massetak kan bli sår i landskapet



La store anlegg bli positive landemerker: Observasjonstårn Hamar. Arkitekt: Niels Torp AS

MULIG FRAMGANGSMÅTE

Store anlegg må utformes med like stor omtanke som bygninger

• Vurder etterbruken av masseuttak tidlig

Hensynet til mulig etterbruk av avsluttede masseuttak bør vurderes tidlig i planprosessen. Både lokalisering, omfang og form vil ha stor betydning for hvilken etterbruk området kan få.

I noen tilfeller, særlig i utlandet, har det vært arbeidet mye med restaurering av åpne gruver, steinbrudd og grustak. Store landskapssår har blitt bearbeidet til parkområder med både vegetasjon og vann, og noen områder tas i bruk til byggeformål. For å kunne oppnå visuelt og funksjonelt gode resultater er uttaksvinkel, terrassering, tilbakeføring av toppmasser, matjord og vegetasjon viktig. Alle disse forhold bør vurderes og behandles i formelle arealplaner for tiltaket.

• Samordning og utforming av master bør vektlegges

Det er vanskelig å forutse hva framtiden vil trenge av teknisk utstyr i landskapet. Det vil være gunstig om kommunen, f.eks. som del av kommuneplanleggingen, tar initiativ til å kartlegge behov for anlegg for energiforsyning, telekommunikasjon, luftfart og for Forsvaret. Kanskje er det mulig å fastlegge felles korridorer og områder for lokalisering av slike anlegg slik at inngrepene kan samles mest mulig. Alternativt kan det, som del av en stedsanalyse, være nyttig å avklare hvilke områder og høydedrag som ikke bør ha slike anlegg. Ved å innarbeide slike hensyn i kommuneplanens arealdel, vil det være enklere å forholde seg til enkeltsaker etter hvert.

Det vil ikke være mulig eller ønskelig å unngå store anlegg helt. Derimot bør kommunen, når traseer er avklart, vurdere nøye hvordan anlegget vil se ut både lokalt og i fjernvirkning. Dersom anlegget blir godt synlig fra steder hvor mange mennesker ferdes, bør utformingen vies særskilt oppmerksomhet. Kanskje kan det, som beskrevet i kap. 3.2 (Landskap) om fjernvirkning og silhuetter, være riktig å

formgi anlegget bevisst som en kontrast til landskapet rundt. Kanskje er det behov for andre typer infrastruktur i området som kan kombineres med mastene, slik som turhytter, alpin- eller hoppanlegg e.l. Ved å samordne behovene kan anlegget bli et psositivt og identitetsskapende element snarere enn en tekniske installasjon som er plassert visuelt tilfeldig i landskapet.

M E R K N A D E R

KONSEKVENSUTREDNING

Mange store tiltak vil ha en størrelse eller konsekvens som gjør at de må utredes med hjemmel i kap. VII-a i pbl om konsekvensutredninger. Kap. 4 (Lovverkets muligheter) pkt. 4.3 lenger bak i veilederen drøfter nærmere lovbestemmelsene og hvordan disse kan brukes for å avklare estetiske hensyn knyttet til tiltak. Det kan f.eks. være aktuelt å stille krav om at utarbeiding av stedsanalyse skal inngå i konsekvensutredningen slik at stedets visuelle egenskaper er avklart før det tas beslutning om lokalisering og utforming av nye tiltak.

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Tiltak i LNF-områder:

I LNF-områder hvor spredt utbygging ikke tillates, vil store anlegg som nevnt ovenfor ikke inngå i formålet, og de vil dermed være i strid med formålet. Det må derfor foretas planendring eller, dersom særlig grunner foreligger, gis dispensasjon for tiltaket. Ved dispensasjon kan det stilles vilkår for tillatelsen.

P L A N E K S E M P L E R

Ikke juridisk bindende retningslinje for praktisering av dispensasjon for tiltak i strid med LNF-formålet i arealdel.

"Tiltak etter loven som er i strid med LNF-formålet, kan bare tillates som dispensasjon dersom

- det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon, jf. pbl § 7
- tiltaket ikke berører områder avmerket som viktige kulturlandskapsområder på plankartet
- tiltaket har en god estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelsenes bruk og viuelle karakter

Tiltak som strider med disse punktene skal behandles som bebyggelsesplan."

M E R K N A D E R

Tiltak i LNFområde hvor spredt utbygging er tillatt:
Det kan lages bestemmelser for omfang, lokalisering og utforming av tiltak i LNF-områder hvor spredt utbygging er tillatt. Denne hjemmelen er ofte egnet for styring av større tiltak. Det kan også stilles krav om detaljplan for slike anlegg.

REGULERINGS- & BEBYGGELSESPLAN
Reguleringsplan for masseuttak:
Masseuttak som etter lovens bestemmelser krever tillatelse er som regel så omfattende at reguleringsplikten etter § 23 trer i kraft. Dette gjelder også uttak av masser i elver og vassdrag, da tiltaket gir betydelige konsekvenser for vannføring, naturgrunnlag og estetiske verdier.

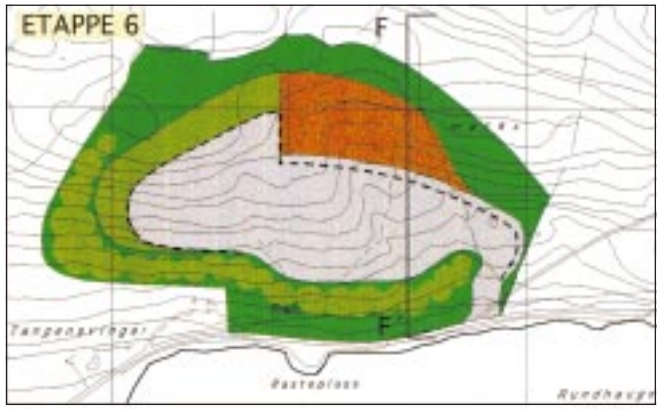
I reguleringsplan kan uttaksmengde, -dybde, uttaksvinkel, rekkefølge og krav til etterbehandling fastlegges.

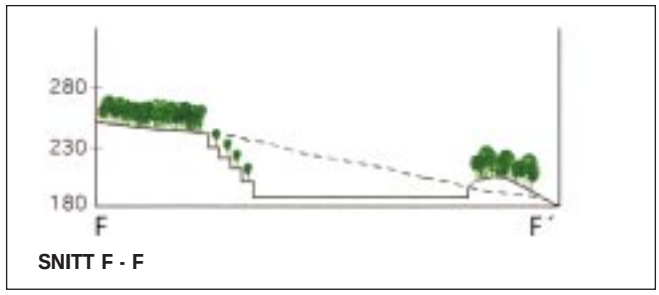
P L A N E K S E M P L E R

Bestemmelse for lokalisering, utforming og plankrav for tiltak i LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt:
"I sone X og Y merket på plankartet tillates bare offentlige eller almennyttige tiltak som er av særskilt betydning for offentligheten, dvs. turhytter og alpinanlegg etc.

Når slike anlegg skal lokaliseres over kote 800 skal det utarbeides bebyggelsesplan for tiltaket før det gjennomføres. Bebyggelsesplanen skal dokumentere anleggets fjernvirkning sett fra Midtbygda, tilpasning av atkomstveg til terrenget og utforming av selve anlegget samt terrenget rundt anlegget ."

Plan for etappevis uttak av masseuttak, reguleringsplan





Tangen massetak, Nannestad
Feste AS Landskapsarkitekter

MERKNADER

BYGGESAKSEKSEMPLER

Retningslinjer til § 74 nr. 2:
Det kan ikke lages retningslinjer til §74 nr.2 som innebærer byggeforbud mot store anlegg. Dette må avklares gjennom formelle arealplaner.
Derimot kan det lages retningslinjer som stiller krav til utforming av anleggene.

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse for masseuttak, reguleringsplan:
"Uttak av sand tillates innenfor området avmerket på plankartet. Uttaket skal begrenses til de dybder som er angitt kotesatt på kart og snittegning. Uttak skal starte i områdets nordre del og gå etappevis sørover. Drift på hele området skal være avsluttet innen 1.1.2002.

Hvert delområde innen uttaksområdet skal etterbehandles innen 6 måneder etter at uttak er avsluttet. Områdene skal avtrappes som angitt på snitt tegnet inn på planen. Hvert delområde skal forsynes med 1m matjord som skal tilsås med gras. Terrassene skal beplantes med stedegen vegetasjon (bjørk og gran).

Ved avsluttet drift av uttaket skal området tilbakeføres til skogdrift eller anlegg for skileik. Dersom området skal benyttes til skileik, skal det utarbeides bebyggelsesplan for utforming av dette før området tas i bruk til sitt nye formål."

Juridisk bindende retningslinje for utforming av store anlegg, § 74 nr. 2:
"Varige konstruksjoner og anlegg med hjemmel i § 84, slik som høyspentledninger, master for telekommunikasjon og gassledninger, skal utformes etter følgende prinsipper:

- Anlegg som får en framtredende plassering, skal utformes som en kontrast til landskapet, og inngrepet i eksisterende terreng skal begrenses. Anlegget skal ha en klar hovedform. Teknisk utstyr som tilhører anlegget, skal i størst mulig grad inngå i hovedformen. Det bør ikke benyttes lyse farger eller reflekterende materialer på anlegget.
- Anlegg som ikke får en framtredende plassering, bør søkes delt opp slik at det glir mest mulig inn i områdets eksisterende terreng. Det bør ikke benyttes lyse farger på anlegget.

Terrenginngrep forårsaket av store anlegg, skal etterbehandles med vegetasjon og materialer som glir inn i eksisterende vegetasjon og terreng."

MERKNADER

Vilkår § 74 nr. 2:
Kommunen kan beslutte å behandle melding etter § 84 som søknad om tillatelse. Det kan da settes vilkår for tillatelsen.

PLANEKSEMPLER

Vilkår for tillatelse for stort anlegg hjemlet I § 74 nr. 2:
"Med henvisning til melding etter § 84 gis tillatelse til oppføring av mast for kabelkommunikasjon som omsøkt forutsatt at masten flyttes 30 m mot nord eller at høyden reduseres med 10 m."

UTFORDRING

Byggverkets samspill med omgivelsene

Helhet og kvalitet mangler
Mange byggverk løser praktiske behov, men mangler et helhetsgrep som gir estetisk kvalitet (jf. kap. 3.1. Nye bygninger plasseres ofte på måter som bryter med eksisterende bebyggelsesmønstre, og materialbruken gir ikke holdbarhet og et varig preg. Tekniske anlegg som veger, transformatorkiosker og forstøtningsmurer, kan være lokalisert og utformet som om de står alene i omgivelsene. Slike forhold gir oppstykkede og usammenhengende steder som det er vanskelig å gi et helhetlig preg selv om enkeltelementene utføres i gode materialer og god design.

Byggeskikken preges av overfladisk kopiering
Nybygg er ofte inspirert av eldre stiluttrykk. Tidligere bygningstyper og -elementer, som sveitserstilhus, smårutede vinduer og maskinlafting, benyttes i en del tilfeller nokså ukritisk. Symmetriske halvvalmede tak kan være brukt på bygningskropper som i dimensjon og fasader ikke har en symmetrisk utforming. Dette gir hus som rommessig og visuelt henger dårlig sammen.

En overdreven bruk av tidligere bygningselementer forkludrer både dagens produksjons- og byggeteknikk og vår tids arkitektoniske stil. Vi lager lett et falskt bilde av dagens byggeri og våger ikke å uttrykke vår egen stil. Dette kan gi omgivelser uten historisk lesbarhet, med begrenset estetisk variasjon og dermed en visuell forflatning som vår tid ikke fortjener.

MULIG FRAMGANGSMÅTE:

Nye byggverk bør utformes med vår tids stiluttrykk i gjennomtenkt samspill med omgivelsene

- **Bebyggelsens hierarki: Noen byggverk er viktigere enn andre**

Samspillet mellom nye og eksisterende byggverk må vurderes ut fra et hierarki hvor noen anlegg er viktigere enn andre. Rådhuset og idrettshallen har en større betydning for felleskapet enn sportsbutikken, som igjen har en viktigere rolle enn eneboligen. Disse rollene bør påvirke hvordan anlegg knyttes sammen.

Signalbygg som kontrast til landskapet: Starthus, Kvitfjell alpinanlegg. Lund og Hagem arkitekter AS

Ordinære bygg, som buss-skur, bolig-, forretnings- og kontorbygg, kan det være naturlig å underordne eksisterende strukturer ved at plassering og volum sammenfaller med det som er vanlig i strøket.
For viktige fellesanlegg, som TV-sender, buss-stasjon, grendehus o.l. kan det være aktuelt å skape brudd med slike mønstre. Anlegget kan gis en dominerende plassering i landskapet, kan bryte eksisterende gatestruktur ved å lage en ny plass eller kan ha større bygningsvolumer og et annet arkitektonisk uttrykk enn byggene rundt. Også ordinære bygninger kan behandles på denne måten dersom de har en dominerende plassering, f.eks. som fondvegg i et gateløp eller avslutning av en husrekke langs en sjøfront. Jf. kap. 3.3 (Utbyggingsmønster) og 3.4 (Veg) som også drøfter forholdet mellom underordning og kontrast.

- **God byggeskikk forutsetter nytolkning og vilje til å sikre estetisk kvalitet**

Gjennom lokalt engasjement diskuteres utformingen av nye bygg og anlegg med stor iver. Det er lett å tenke at bruk av eldre, kjente bygningstyper og visuelle former skaper god arkitektur. Dette er ikke alltid tilfelle.

Arkitekturhistorien viser at forandring er et varig fellestegn gjennom historien. Byggemåter, stilarter og hustyper påvirkes av de endringer som samfunnet ellers utsettes for. Endringer av byggeteknikk, nytolkning av tidligere byggestiler og bruk av impulser utenfra som tilpasses lokale forhold, er vanlig. Nytolkning og nytenkning er på mange måter en forutsetning for estetiske spenning og variasjon i omgivelsene.

Skårsetlia, Lillehammer: nytolker gårdstun i Gudbrandsdalen. Lund og Hagem arkitekter AS og Div. A. arkitekter AS

Det finnes ikke fasitsvar på hva som er god arkitektur. Svaret må utvikles gjennom analyse av det enkelte steds historiske utvikling og fysiske egenskaper sett i forhold til byggeprosjektets innhold. For å oppnå et godt estetisk resultat må det utvikles en klar idé for prosjektets utforming og denne ideen må følges opp med vilje til gjennomføring både hos utbygger, kommunale myndigheter, konsulenter og entreprenører. I plan- og byggesaksbehandlingen blir balansegangen mellom bevaring og endring derfor en krevende oppgave. Et godt resultat krever imidlertid en kreativ gjenbruk og fornyelse av stedets visuelle trekk.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Utforming av ordinært byggeri i byggeområder:
Bestemmelser for tiltak i bebygde områder bør angi hvilke elementer det er særlig viktig å ta hensyn til ved utforming av tiltakene. Dersom formingskriteriene har en generell karakter, slik som til høyre, kan disse formes som retningslinjer eller veiledningsmateriale som klargjør praktiseringen av bestemmelsene.

Utforming av "signalbygg":
I mange tilfeller vil det være riktig å utarbeide regulerings- eller bebyggelsesplan for "signalbygg". I mer detaljerte arealplaner, f.eks. kommundelplaner, kan detaljerte kriterier for utforming lages som retningslinjer.

Offentlig anlegg i LNF-område hvor spredt bebyggelse er tillatt:
Formingsbestemmelser kan stille funksjonskrav i stedet for å angi konkrete løsninger. Da det ofte er ønske om politisk deltagelse i beslutningsprosessen knyttet til slike anlegg, vil krav om bebyggelsesplan likevel være aktuelt.

P L A N E K S E M P L E R

Juridisk bindende retningslinjer for byggeområde, arealdel:
"Tiltak etter loven bør ha et godt arkitektonisk helhetsgrep i forhold til tomte- eller bebyggelsesstruktur, volum og materialbruk på eksisterende bebyggelse. Tiltaket bør utformes slik at det ikke gir uheldig skyggevirkninger eller andre visuelle ulemper for naboarealer og -bebyggelse. Verdifulle landskapselementer og vegetasjon på den enkelte tomt bør innarbeides i nye tiltak."

Bestemmelse for viktige "signalbygg", byggeområde, arealdel:
"For byggeområde X i Vestbygda skal det utarbeides reuleringsplan før opparbeiding av området. I byggeområdet skal ny barneskole og barnehage ha en sentral plassering i området, fortrinnsvis inntil gårdsanlegget ved Nordgården. Sammen med tilhørende utearealer skal bygningene gi et klart avgrenset offentlig rom som kan fungere som møtested i det nye boligområdet, tilbaketrukket fra fylkesvegen."

Formingsbestemmelse for "signalbygg" i LNF-område, arealdel:
"Natursenter kan oppføres på areal avmerket X på plankartet inntil våtmarksområdet på Flatmyra. Bygningen, som ikke skal overstige 600 m2 BRA, skal gis en utforming som framhever områdets flate terreng og omkringliggende fjellveggers bratte granittflater. Bygningen skal plasseres og formes slik at den fungerer som en skjerm mellom fylkesvegen og våtmarksområdet."

M E R K N A D E R

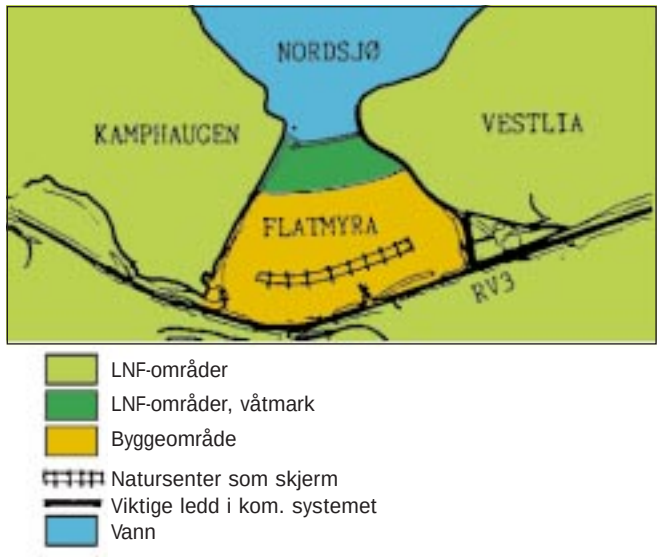
REGULERINGS- & BEBYGGELSESPLAN
Plassering av bebyggelse i forhold til eksisterende gatestruktur:
For bygninger og anlegg uten særskilt offentlig eller almennyttig funksjon kan det være fornuftig å knytte bestemmelser til hvordan anleggene skal forholde seg til eksisterende gate- og byromsstrukturer.

M E R K N A D E R

Retningslinjer § 74 nr. 2:
Retningslinjene bør inneholde estetiske funksjonskrav for ulike typer bebyggelse snarere enn krav om konkrete løsninger. For viktige offentige anlegg kan det også stilles krav om detaljutforming, f.eks. materialbruk.

P L A N E K S E M P L E R

Prinsipper for utforming av natursenter vist på arealdel



Bestemmelse for husplassering eller utforming, reguleringsplan:
" Bebyggelse i byggeområdet Marensro skal videreføre eksisterende gatestruktur med 12 m brede, vinkelrette gater. Planlagt bebyggelse i min. 2 og maks. 4 etasjer skal plasseres i formålsgrense mot offentlig gate Min. 60 % av enkelttomters bredde skal bebygges."

B Y G G E S A K S E K S E M P E L

Juridisk bindende retningslinje for utforming av "signalbygg" § 74 nr. 2:
" Signalbygg (idrettsanlegg, forsamlingshus, skoler og andre anlegg av særlig offentlig betydning eller med dominerende plassering) skal utformes etter følgende prinsipper:

- Signalbygg skal ha en sentral plassering i forhold til offentlige plasser og hovedgater.
- Bygningsmassen skal sammen med andre dominerende anlegg i området bidra til å skape visuelt og funkjsonelt avgrensede offentlige rom.
- Byggene skal gis en framtredende utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Anleggets ulike funksjoner skal gjenspeiles i planer, volumoppbygging og fasader.

M E R K N A D E R

Vedtak § 70 (plassering, høyde, avstand til nabogrense):
Plassering av nye byggverk på den enkelte tomt er avgjørende for det estetiske resultat.
Bruk av denne lovbestemmelsen kan med fordel koples til eller erstattes av § 74 nr. 2.

B Y G G E S A K S E K S E M P E L

- Byggverk skal utformes med en bevisst overgang til tilgrensende bebyggelse og landskap og skal ta hensyn til både signalbyggets og naboområdets behov."

AVSLAG 74.nr. 2:
"Med henvisning til § 74.nr. 2 avslås søknad om oppføring av anmeldte bygg. Bygningens høye grunnmur bidrar til at bygningskroppens volum og gesims bryter med den eksisterende volumoppbyggingen langs gate på en ødeleggende måte."

UTFORDRING

Utforming av det enkelte byggverk

Byggets form samsvarer ikke med byggets funksjon
Dersom moderne bensinstasjoner formgis som stabbur og hoteller langt fra vannfronten som sjøboder, får vi lett en misforstått bruk av tidligere bygningstyper. Formen har ikke lenger en logisk tilknytning til byggets bruk verken i hovedgrep eller detaljer. Strengt symmetriske fasader brukt sammen med asymmetriske planer og hovedfasader uten logisk kopling til adkomster og hovedinnganger, er eksempler på slik løsrevet bruk av former. Bygningenes plassering på tomta bidrar ofte ikke til å skjerme uestetiske lagrings- og bifunksjoner, som bilparkering og miljøstasjoner. Bygningens volumer og fasadeutforming gjenspeiler ofte ikke betydningen til de ulike bygningsdeler. Slike forhold gir et estetisk uavklart resultat.

Det er ofte også et misvisende forhold mellom utforming og funksjon i detaljene. Små eneboliger som f.eks. får store og påkostede verandaer eller inngangspartier som i dimensjon og materialbruk passer bedre til et herskapshus enn en enebolig, er eksempler på dette.

Dårlig samspill mellom byggverkets planløsning og utearealer
Bygningens innvendige utforming vurderes ofte løsrevet fra tomta den skal ha. Det er ikke uvanlig at hustype og planløsning velges før tomta er valgt. En del ganger forholder husets planløsning og utforming seg så dårlig til utearealene at huset blir som en øy på et restareal.

Tekniske anlegg inngår ikke i helheten
Moderne byggverk trenger ulike typer tekniske anlegg, som transformator- og miljøstasjoner, parkeringsanlegg og vareleveringsramper. Ofte utvikles byggverkets hovedform uten at disse elementene er vurdert godt nok. Tekniske anlegg blir tilfeldige tillegg som forkludrer både funksjonelt og visuelt gode løsninger for bygget og tomta.

Lite bearbeidet materialbruk
Byggverkets visuelle karakter påvirkes også av byggematerialene, hvordan disse settes sammen og av den håndverksmessige utførelsen. Det er ikke uvanlig at bygg med estetisk gode planløsninger ikke følges opp med tilsvarende omtanke i detaljering og utførelse. Dette reduserer lett bygningens estetiske kvalitet.

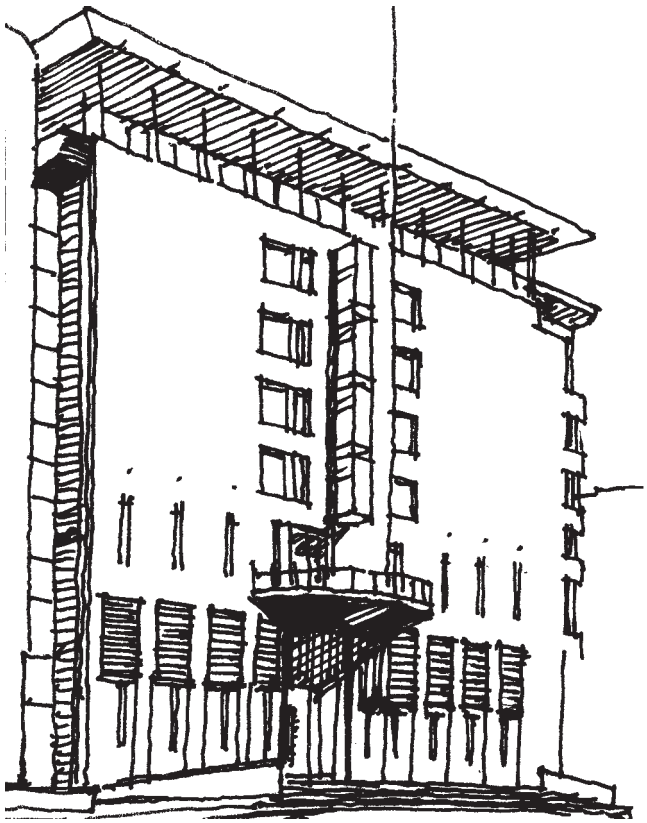
MULIG FRAMGANGSMÅTE

Prioriter både ideutvikling og detaljprosjektering

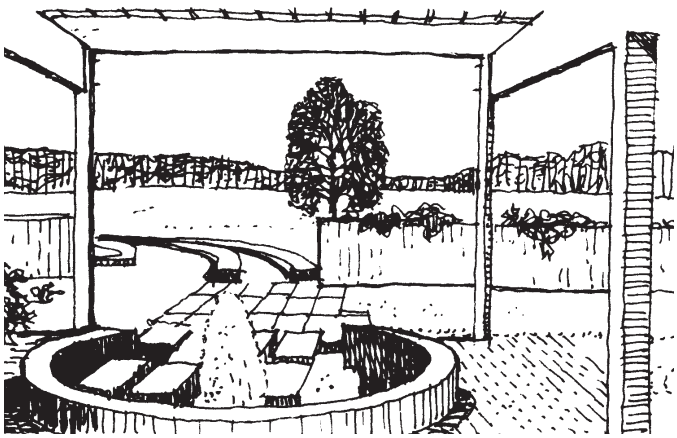
- **Utformingen bør gjenspeile byggets bruk og betydning**

Et estetisk godt byggverk er ikke kun resultat av funksjonelle behov. God arkitektur krever en grundig analyse av bygningens betydning, funksjon og organisering samt samspillet mellom disse, tomta og omgivelsene.

Det er ikke et mål at fasaden på en blomsterbutikk skal ha blomstermotiver eller at et museum som stiller ut vikingskip skal se ut som en båt. Men bygningen må være visuelt hensiktsmessig, samstemt og lesbar både i forhold til funksjonelle behov og symbolsk betydning.



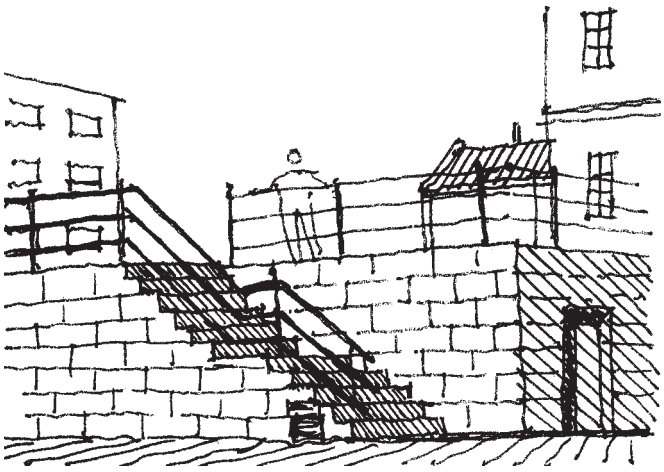
Oslo tinghus:
Byggets form formidler bruk og betydning.
Østgaard Arkitekter AS.



Samspill interiør og eksteriør: gravkapell ved Karslkrona, Sverige, Arkitekt: Per Friberg.

- **Byggets planløsning og utearealer må planlegges i sammenheng**

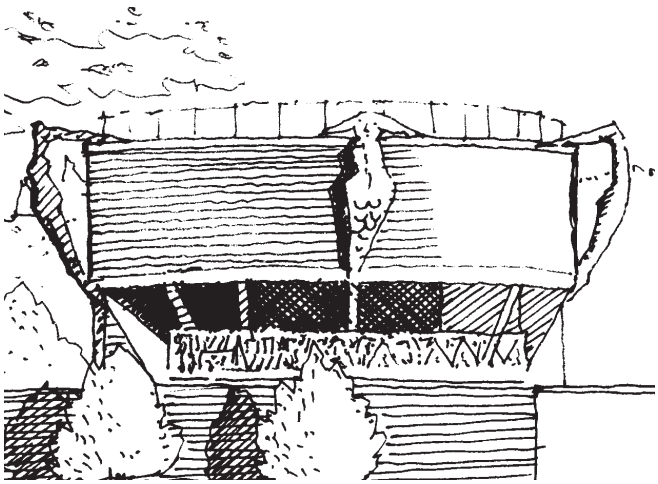
I et byggverk med høy estetisk kvalitet spiller planløsning og utearealer sammen som en helhet. Prosjektet blir først en helhet når de to framhever hverandre. For nærmere drøfting av problemstillinger knyttet til terreng og utearealer vises til kapittel 3.6 (Terreng og utearealer).



Pumpestasjon og trapp innebygd i eldre natursteinsmur, Skien. Arkitekt: MNAL. Vidar Edvardsen & Ivar Gustavsen

• Tekniske anlegg må vurderes tidlig i planprosessen

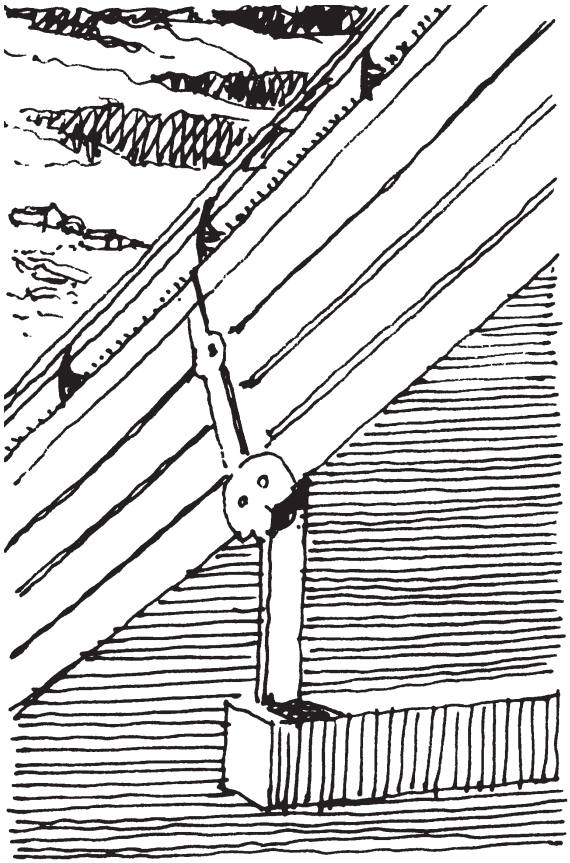
Tekniske anlegg plasseres ofte mellom vanlige bygninger, men opptar mer plass enn vi tror. Parkeringsanlegg, transformatorstasjoner og atkomstramper trenger ikke å være en visuell belastning for et byggverk. Ved gjennomtenkt behandling tidlig i planprosessen kan de bidra til å gi økt kvalitet til et byggverk. Type og størrelse på tekniske anlegg må da klargjøres og innarbeides tidlig i prosjektet. I kapittel 3.5 (Veger) drøftes hvordan tekniske anlegg kan benyttes til å forme offentige uterom utenfor den enkelte tomt.



Kunstnerisk utsmykning på teknisk anlegg: Gallionsfigurer av Marit Bente Nordheim på Union's renseanlegg, Skien

• Legg omtanke i materialbruk og utførelse

Et byggverk får først høy arkitektonisk kvalitet når det har varige materialer, gjennomtenkt detaljering og er utført med godt håndverk. Bruk av få og gode materialer er ofte å foretrekke framfor mange ulike materialer. Selv om den daglige plan- og byggesaksbehandlingen i liten grad påvirker dette, bør vurderinger av materialbruk og utførelse inngå ved utformingen av arealplaner, bestemmelser og ved enkeltsaksbehandlingen.



Kunstnerisk utforming kan integreres i byggverket. Både tidligere og i dag gir dette ofte et estetisk løft til byggverket.

M E R K N A D E R

AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN

Samspill planløsning og eksteriør:

Bestemmelser til arealdelen kan angi estetiske funksjonskrav så vel som krav om konkrete løsninger. Viktige forhold som berører offentlige uterom, gateløp og samspill med eksisterende bebyggelse, bør fastlegges konkret i bestemmelsene. Dette er som regel mest aktuelt i kommunedelplaner samt regulerings- eller bebyggelsesplaner.

P L A N E K S E M P L E R

Utforming av byggeområde, k-delplan:

Byggeområder:
Kontor/forretning/bolig
Offentlig trafikkområde
Fasadelinje hvor det skal opparbeides arkade

MERKNADER

Materialbruk og utførelse:
Det kan stilles de krav til materialbruk og utførelse som er nødvendig for å sikre et godt samspill med omgivelsene og uttrykk på bygget. Det kan ikke stilles krav om produkttyper.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Utearealer og tekniske anlegg:
Det kan stilles både prinsipielle og konkrete krav om utforming og samspill mellom bygninger, utearealer og tekniske anlegg.

PLANEKSEMPLER

Bestemmelse om utforming av bygg mot offentlige gater, k-delplan:
" I kvartal 12 kan oppføres kontorbygg i pålagt byggelinje mot offentlig veg. 1. etasje skal brukes til forretninger. 2. og 3. etasje kan ha boliger. Alle kvartalshjørner og 1. etasjer skal ha innganger direkte til forretnings- og kontorfunksjonene. Bi- eller økonomi-adkomster bør lokaliseres til Livegen. Langs Midtbakken skal 1. etasje trekkes 3 m tilbake og opparbeides som arkade, jf. skravert område på plankartet."

Bestemmelse om materialbruk og utførelse, arealdel:
"Offentlige bygg i område A og B skal ha trepanel på fasadene og skifer som taktekke med mindre det foreligger særlige tekniske eller estetiske grunner for en annen løsning. Ved ombygging av eksisterende bygg skal eksisterende tekkingsmateriale benyttes dersom dette ikke likevel må skiftes."

Bestemmelse om utearealer & tekniske anlegg, reguleringsplan:
" På område Y kan oppføres kontorbygg med maks. BRA 6400 m2. Mot Hoffvegen skal bygningen ha en åpen fasade med vertikal rytme som tar hensyn til rytmen i gatens øvrige bebyggelse. Min. 20 % av tomtearealet skal opparbeides som offentlig park. Maks. 25 % av tomtearealet tillates brukt til biloppstillingsplasser. Resten av parkeringstilbudet skal sikres i parkeringskjeller. Mot Hoffvegen skal miljø- og transformatorstasjoner samt overdekket leskur for buss og sykkelparkering innarbeides i bygningen. Dersom ikke maks. tillatt BRA bygges ut ved 1. byggetrinn, skal resten av tomtearealet opparbeides midlertidig med beplantning og gras etter utenomhusplan godkjent av kommunen. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen."

MERKNADER

Retningslinje til § 74 nr. 2
Det vises til eksempel under forrige utfordring.

Vedtak § 74 nr. 2 (utseende):
Avslag hjemlet direkte i § 74 nr. 2 må begrunnes godt. Det vil ofte være behov for en analyse av byggverkets form sett i forhold til nabolaget. Dette bør inngå i saksframlegget.

Dispensasjon knyttet til § 74 nr. 2:
Dersom omsøkte tiltak ikke har en god estetisk utforming er kommunen forpliktet til å avslå søknaden. Når manglene ikke er vesentlige, kan det stilles vilkår som vil sikre at byggverket får en god estetisk utforming.

BYGGESAKSEKSEMPEL

Avslag om utforming, § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 74 nr. 2 avslås søknad om oppføring av omsøkte kontorbygg. Bygningskroppens ulike volumer er så kraftige at fasaderytmen i gaten for øvrig ødelegges. Fasadene er ikke tilstrekkelig bearbeidet i forhold til bygningens interne organisering. Det vises for øvrig til merknadene i saksframlegget."

Vilkår for utforming, § 74 nr. 2:
"Med hjemmel i § 74 nr. 2, jf. § 93, tillates omsøkte bygning oppført forutsatt at følgende vilkår imøtekommes:

- Bygningens hovedinngang gis et estetisk mer åpent uttrykk ved at det settes inn ekstra glassdører eller tilsvarende tiltak.
- Toppetasjen med skråtak trekkes 3m tilbake fra gesimsen.
- Hjørnet mot Oscarsgt markeres kraftigere ved å benytte mørke stålplater på hele glasskarnappet."

4

Lovverkets muligheter

Dette kapittelet beskriver forskjellige bestemmelser i plan- og bygningsloven som har særlig betydning for sikring av estetisk kvalitet i omgivelsene. Gjennomgangen er delt i følgende hovedbolker:

4.1
Generelle lovbestemmelser
4.2
Planbestemmelser
4.3
Konsekvensutredninger
4.4
Byggesaksbestemmelser

Hvert avsnitt gir et kort sammendrag av 1) lovbestemmelsens innhold, 2) muligheter og begrensninger for å bruke bestemmelsen til å styre estetiske forhold og 3) betydningen av bestemmelsens tema for estetisk kvalitet generelt. Gjennomgangen dekker utvalgte lovbestemmelser med betydning for estetiske forhold og er derfor ikke uttømmende.

For en full gjennomgang av lovverket vises til loven, forarbeider samt departementale veiledere, rundskriv og annen litteratur. En del av dette er angitt i litteraturlisten bak i veilederen. For en bredere gjennomgang av lovbestemmelser som berører kommune- og reguleringsplanlegging vises til henholdsvis veileder T-1127 “Kommuneplanens arealdel” og T-1128 “Reguleringsplan - Bebyggelsesplan” fra Miljøverndepartementet. For de bestemmelser vedrørende estetikk som ble endret ved Stortingets behandling av Plan- og bygningsloven mai 1995, vises forøvrig til rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet. For en uttømmende gjennomgang av bestemmelsene for konsekvensutredninger vises til forskrift av 13.desember 1996 “Forskrift om konsekvensutrdeninger etter plan- og bygningslovens kapittel VII-a”.

4.1 Generelle lovbestemmelser

V I R K E O M R Å D E

§ 2: FORMÅL

"[...] Planlegging etter loven skal legge tilrette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging ***samt å sikre estetiske hensyn*** *[...]."*
Uthevet skrift viser tillegg vedtatt av Stortinget i mai 1995.

Ved endringen av § 2 er formålet "sikre estetiske hensyn" blitt likestilt med samordning av lokale, regionale og statlige virksomheter og med å gi grunnlag for bruk og vern av ressurser og utbygging.

Endringen gjelder både fylkesplaner, konsekvensutredninger, oversiktsplaner (kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner), detaljplaner (regulerings- eller bebyggelsesplaner) og byggesaker. Endringen av § 2 vil generelt påvirke tolkningen og bruken av de øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det vises her til drøftingene nedenfor av de enkelte lovparagrafer.

§ 3: VEDTEKT

"[...] for en kommune eller del av kommune (kan) fastsettes de lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelser i denne loven [...] under hensyn til forholdene på stedet [...] "

Med unntak av en del kapitler og bestemmelser i loven kan kommunen fastsette vedtekter som kommunen finner nødvendig ut fra forholdene på stedet. Vedtektene skal stadfestes av Kommunal- og arbeidsdepartementet som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd.

Vedtekter kan ikke innskjerpe eller ha tillegg som går utover lovens saklige rammer. Unntaksvedtekter kan heller ikke gå så langt at kommunen unntas fra lovens bestemmelser.

M E R K N A D E R

Estetiske hensyn bør være en premiss for utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner med bestemmelser. Planmyndighetene har plikt til å ta hensyn til estetiske forhold ved utarbeidelse og vedtakelse av arealplaner. Dette innebærer at man ved fastsettelse av arealbruk og bestemmelser også skal ta hensyn til hvilket estetisk resultat gjennomføring av reguleringen og byggesaken vil medføre. Både offentlige og private tiltakshavere og offentlige kontrollorganer vil ha ansvar for å sikre at nye tiltak får en god estetisk utforming.

De estetiske vurderinger som gjøres i den enkelte plan og byggesak, bør synliggjøres i beskrivelsen eller saksframlegget til saken. Dette kan f.eks. gjøres under et eget avsnitt «estetisk kvalitet». Temaer som bør vurderes i en slik beskrivelse, vil variere fra sak til sak. Noen av disse er drøftet foran i denne veilederen.

Ut fra estetiske hensyn har det vært mest vanlig å lage vedtekter til § 69 (den bebygde delen av tomta, fellesareal), § 74 nr. 2 (planløsning og utseende), § 92 3. ledd, 2. punktum (andre bestemmelser, bl.a. arkitektonisk verdi) og § 107 (skilt og reklame).

Vedtekter har en omfattende saksbehandling. Samtidig finnes det mange muligheter for å styre formgivning gjennom bestemmelser til arealdelen og reguleringsplaner. Bruk av vedtekter og bestemmelser bør derfor ses i sammenheng og samordnes. Med lovens nye mulighet til å vedta juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 (planløsning og utseende) vil behovet for vedtekter på dette feltet trolig være mindre enn tidligere.

Vedtekter som utarbeides, bør være godt politisk forankret slik at unødige dispensasjoner fra vedtektene unngås.

VIRKEOMRÅDE

§ 7: DISPENSASJON

"[...] når særlige grunner foreligger, kan kommunen [...] gi varig eller midlertidig dispensasjon etter denne lov, vedtekt eller forskrift ...)"

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas i planleggingen. Dersom tiltaket det søkes om dispensasjon for umiddelbart strider mot disse hensyn, foreligger det ikke særlige grunner, og det er ikke adgang til å dispensere.

"Særlige grunner" vil i første rekke være knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Dette kan være at vurderingen av arealbruken har endret seg etter at gjeldende plan ble vedtatt, eller at tiltaket er i samsvar med ønsket arealbruk, men at det ikke er tid til å vente på ny plan. Med mindre annet er bestemt i vedkommende plan er myndigheten til å dispensere lagt til det faste utvalg for plansaker. Det kan settes vilkår for dispensasjon.

Når det er behov for nærmere begrunnelse for en dispensasjonssøknad kan kommunen be om dette med henvisning til utredningsplikten i forvaltningslovens § 17.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren uten kostnad for kommunen må fjerne midlertidig bruk eller, hvis det kreves, gjenopprette tidligere tilstand. Før det gjøres vedtak om dispensasjon, skal naboer varsles dersom søknaden om tiltaket åpenbart berører naboers interesser. Ved dispensasjon fra formelle arealplaner eller § 17-2 og § 23 skal fylkeskommunen eller statlig myndighet hvis saksområde berøres, gis anledning til å uttale seg før dispensasjon gis.

MERKNADER

Kommunens arealplaner har som regel blitt til gjennom en grundig prosess hvor mange parter har deltatt. Et formingsmessig hovedgrep ligger ofte bak gode planer både når det gjelder arealbruk og estetisk utforming. Omfang og virkning av en enkelt dispensasjon kan virke beskjeden, men mange småendringer kan ofte gi større negativ virkning enn forventet. I tillegg reduserer dispensasjoner planens rolle som styringsverktøy.

Det er særlig viktig å unngå dispensasjon på forhold som berører det visuelle helhetsgrepet eller flere bygg eller anlegg i planen. Dette kan f.eks. være felles eller pålagte byggegrenser, volum- eller høyde-begrensninger for grupper av bygg, terrengbehandling mellom tomter og form, avslutning eller utforming av offentlige gater, friområder eller fellesareal. Bygninger og anlegg som er regulert till spesialområde/bevaring, bør ikke tillates revet før etter at en planendring er foretatt, slik at saken kan vurderes i en større sammenheng. Det er også uheldig å dispensere fra plankrav i kommuneplanens arealdel.

Når det er behov for å gjøre avvik fra en plan, bør det foretas en planendring. Dersom endringen ikke forandrer vesentlige forhold ved planen, kan den ofte varsles samtidig med byggesaken og behandles som en mindre vesentlig endring. På denne måten undergraves ikke planens rettsvirkning samtidig som man unngår tidskrevende dobbel saksbehandling.

Dispensasjonsmyndigheten kan gjennom bestemmelser til arealplaner legges til f.eks. kommunestyret. For å unngå ressurskrvende saksbehandling bør denne løsningen forbeholdes planer med særlig viktige formingsspørsmål.

Dersom det gis dispensasjon fra lov, byggeforskrifter eller arealplaner hjemlet i pbl, kan det stilles vilkår for dispensasjonen. Dette kan nyttes til å sikre økt visuell kvalitet på konkrete prosjekter.

VIRKEOMRÅDE

§ 9- 2: PLANADMINISTRASJON I KOMMUNEN

"Lederen av kommunens administrasjon skal ha det administrative ansvaret for kommunens planleggings-oppgaver etter loven."

§ 9- 3: SAMARBEIDSPLIKT FOR ANDRE 0FFENTLIGE ORGANER

"Organer som har oppgaver vedrørende ressursut-nytting, vernetiltak, utbygging eller sosial og kulturell utvikling skal gi kommunen nødvendig hjelp i plan-leggingsarbeidet. Slike organer skal etter anmodning fra kommunen delta i rådgivende utvalg for plan-leggingsvirksomheten [...]"

§ 9- 4: SAMARBEIDE MELLOM STATENS VEG-VESEN, FYLKESKOMMUNEN OG KOMMUNEN OM PLANLEGGING AV RIKS- OG FYLKESVEGER

"Statens vegvesen kan utarbeide og fremme oversikts-planer, [...] regulerings- og bebyggelsesplan [...] Kommunen skal holdes orientert om planarbeidet [...] kommunen plikter å gi planforslaget fra Statens vegvesen en så rask behandling som mulig."

Planforslagene som kan fremmes av Statens vegvesen vil i hovedsak gjelde veganlegg. Vegvesenet har også anledning til å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

MERKNADER

Kommunens administrative ledelse vil også ha ansvar for at estetiske hensyn sikres i oversiktplanleggingen. Ofte gir overordnet arealdisponering visuelle føringer som kan være like viktig som detaljer ved utformingen av det enkelte byggverk. Det er derfor viktig å bruke fagfolk med estetisk kompetanse også i oversiktsplan-leggingen.

For å kunne vurdere eksisterende estetiske kvaliteter på et sted er det nødvendig å ha oversikt over den historiske utviklingen på stedet. Dette gir bl.a. natur-grunnlaget, fornminner og kulturminner et godt bilde av. Det er viktig å trekke statlige og fylkeskommunale organer som arbeider på disse feltene, tidlig med i planarbeidet. I henhold til § 9 - 3 har berørte sektor-myndigheter plikt til å delta i slikt arbeide.

Vegplaner har ofte stor betydning for både landskap, arealbruk og utforming av byggverk langs hovedveger. Det er viktig å samarbeide med Vegvesenet om forut-setninger og mål for konkrete vegplaner slik at hensyn knyttet til estetikk og arealbruk kan innarbeides tidlig. Ofte vil det være gunstig om vegplanarbeidet inngår i kommunens egen areal- og tettstedsplanlegging.

Dersom Vegvesenet fremmer selvstendige arealplaner, bør kommunen vurdere å uttale seg både ved forhånds-varsling og offentlig ettersyn.

Når kommunen skal sluttbehandle Vegvesenets planer, har kommunen et selvstendig ansvar for å sikre estet-iske hensyn. Dette er særlig viktig siden offentlige veg-anlegg som er planavklart ikke skal byggemeldes (§ 74 nr. 2 gjelder også veganlegg). Vurderinger av visuelle forhold bør framgå av saksframlegget. Det er kommunens administrative leder som står ansvarlig for innstillingen overfor kommunestyret.

VIRKEOMRÅDE

§ 12- 2: PLANADMINISTRASJONEN I FYLKESKOMMUNEN

"[...] Enhver fylkeskommune skal ha en fagkyndig panleggings- og utbyggingsadministrasjon for utarbeiding og behandling av planer samt gi veiledning etter loven."

§ 16: SAMRÅD, OFFENTLIGHET OG INFORMASJON

"Planleggingsmyndighetene [...] skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planlegging etter loven. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Ved kunngjøring av planutkast [...] skal det opplyses om det foreligger alternative planutkast [...]som er tilgjengelige [...]"

MERKNADER

Fylkeskommunen forutsettes å ha nødvendig estetisk kompetanse til å veilede og samordne kommunene i oppfølging av loven. For mindre kommuner med begrenset planleggingsadministrasjon vil det være nyttig om fylkeskommunen gir veiledning, ideer og lager arenaer hvor kommunenes planoppgaver kan drøftes på et tidlig stadium. Dette gjelder både arealplanlegging og planlegging av sektorvirksomheter som kan ha betydning for kommunenes fysiske utvikling. De berørte sektormyndigheter bør trekkes med i slikt arbeid. Det vil ofte være nyttig å bruke fagfolk med formingsfaglig kompetanse i slike prosesser.

Reell medvirkning forutsetter at berørte parter forstår innholdet i planene. Samtidig er det viktig å synliggjøre den estetiske virkningen av nye tiltak. Dette kan best gjøres ved hjelp av illustrasjonsskisser, perspektivtegninger, fotomontasjer eller modeller. I konfliktfylte saker vil det også være nyttig å drøfte alternative løsninger før formell plan behandles. Også da bør ovennevnte verktøy for visualisering benyttes. Jf. ellers veileder om medvirkning fra Miljøverndepartementet.

4.2 Planbestemmelser

PLANLEGGING PÅ RIKS- OG FYLKESNIVÅ

V I R K E O M R Å D E

§ 17- 2: FORBUD MOT BYGGING ELLER FRADELING I 100 M-BELTET LANGS SJØ

"Bygning, konstruksjon, anlegg [...]kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100m fra strandlinjen [...] Forbudet gjelder også for deling [...]Bestemmelsen [...] gjelder ikke i tettbygde strøk eller områder som omfattes av reguleringsplan [...]områder som i arealdelen er lagt ut til byggeområder [...]og råstoffutvinning [...]

Tiltak for forsvaret, landbruket, reindrift, fløting, fangst eller fiske, kommunalteknikk eller kraftanlegg, råstoffuttak, friluftsanlegg og atkomstbrygger på bebygd eiendom er unntatt fra bestemmelsen.

§ 19- 1: FYLKESPLANLEGGING

"I hvert fylke skal fylkeskommunen utarbeide fylkesplan [...] Fylkesplanleggingen skal samordne statens, fylkeskommunens og hovedtrekkene i kommunenes fysiske, økonomiske og kulturelle virksomhet [...] I planen fastlegges også retningslinjer for bruken av arealer og naturressurser i fylket [...] Når det er hensiktsmessig, kan det utarbeides fylkesdelplan for bestemte virksomhetsområder eller [...] deler av fylket."

Planen skal inneholde mål og retningslinjer for utviklingen av statlig eller fylkeskommunal virksomhet og kommunale sektorer som berører fylket som helhet eller deler av det.

M E R K N A D E R

Strandsoner langs sjø er ofte godt synlige og visuelt sårbare for inngrep. Tiltak i 100 m-beltet må derfor utformes med stor omtanke. Dette gjelder moloer, brygger, oppdrettsanlegg, veger og andre tekniske anlegg så vel som ordinære bygninger. For nærmere drøfting av strandsonen jf. kap 5, Landskap.

Gjennom kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan kan det fastsettes sone med byggeforbud langs vassdrag i tillegg til langs sjø (jf. drøftingen nedenfor av § 20- 4).

Siden estetikk inngår i den fysiske utviklingen bør temaet behandles enten som en integrert del av fylkesplanen eller som en egen fylkesdelplan. Etter endringen av pbl i mai -95 forutsettes det at estetiske forhold tas opp i slik overodnet areal- og ressursplanlegging. Estetiske rammer for nye tiltak i fylket, visuell virkning av større infrastrukturtiltak, som nettforsterking, hovedvegprosjekter og næringsetableringer som f.eks. berører mer enn en kommune, kan være aktuelle problemstillinger å behandle. For øvrig vil en drøfting av fylkets estetiske utvikling måtte berøre de samme nøkkelspørsmål som er drøftet på neste side om kommuneplanleggingen.

Det er viktig at fylkeskommunen behandler estetikktemaet på en måte som gir inspirasjon og veiledning også til kommuner med liten estetisk fagkompetanse.

V I R K E O M R Å D E

§ 19- 3: ORGANISERING AV FYLKESPLANARBEIDET

"Fylkeskommunen organiserer fylkesplanarbeidet i samsvar med reglene i § § 12- 1, 12- 2 og 12- 3 [...] Fylkeskommunen skal ha et løpende samarbeid med kommunene, offentlige organer og private organisasjoner og andre som har særlig interesse [...]"

M E R K N A D E R

I estetiske spørsmål vil det, i tillegg til å fremme formelle fylkesplaner, ofte være viktig at fylkeskommunen tar initiativ til gjennomføring av konstruktive, gjerne uformelle, prosesser som gir rom for å fremme alternativer, debatt og kreative løsninger. Dette kan være i form av arbeidsseminarer, planforum, høringer e.l.

KOMMUNEPLANLEGGING

V I R K E O M R Å D E

§ 20- 1:KOMMUNALPLANLEGGING

"Kommunen skal utføre en løpende planlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, ***estetiske*** *og kulturelle utvikling innenfor sine områder [...] Det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for en del av kommunen (eller) for bestemte virksomhetsområde." Uthevet skrift viser Stortingets tillegg vedtatt mai 1995.*

Etter lovendring i 1995 er estetikk likestilt med de andre angitte, overordnede forhold som kommunen er forpliktet til å behandle i sine oversiktsplaner.

Det skal lages en kommuneplan med en langsiktig del (mål for utvikling, retningslinjer for sektorenes planlegging og arealdel) og kortsiktig handlingsprogram for sektorenes virksomhet. Kommuneplanen skal vurderes revidert minst en gang hver valgperiode.

Siden sektormyndigheter bare kan fremme innsigelser til formelle arealbruksplaner, vil det ikke være anledning til å fremme innsigelse mot at kommunene unnlater å utarbeide mål for den estetiske utviklingen i kommuneplanen.

M E R K N A D E R

Kommunen er forpliktet til å lage mål for den estetiske utviklingen av sine områder. Slike mål bør være konkrete, men samtidig robuste og generelle nok til at de holder over tid.

Som regel bør målene basere seg på en samlet analyse av stedets visuelle kvaliteter, f.eks. tettstedseller landskapsanalyse. Analysen kan dekke hele kommunen, men kan også begrenses til de områder der forandrings- og byggepresset er størst. Analysen bør utføres av person med formingsfaglig kompetanse. Det vil ofte være gunstig å presentere og drøfte resultatene av estetiske analyser i åpne møter med kommunens innbyggere og interesseorganisasjoner.

Ved fastlegging av målene for estetisk utvikling bør følgende spørsmål avklares:

- Hvilke typiske og spesielle trekk finnes i vår kommune eller tettsted?
- Hvilke av stedets estetiske trekk er det viktigst å ta vare på?
- Hvilke negative visuelle trekk har stedet?
- Hvilke tiltak bør prioriteres for å oppnå ønsket utvikling framover?

V I R K E O M R Å D E

§ 20- 2: ORGANISERING

"Kommunen skal på et tidlig tidspunkt [...] søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner mv. som har særlige interesser i kommuneplanarbeidet."

Kommunen kan organisere kommuneplanarbeidet slik den finner det nødvendig så lenge kravene til medvirkning og samarbeid i § § 9- 1, 9- 2, 9- 3 og 16 i loven ivaretas.

M E R K N A D E R

Det er viktig at både kommunen og andre aktører har klare visjoner eller ideer for hvilken type estetisk kvalitet som ønskes sikret, og at disse følges opp over tid. Det vises ellers til rundskriv om estetikkrelaterte endringer av plan- og bygningsloven som drøfter disse nøkkelspørsmålene nærmere.

Det finnes forskjellige metoder for å gjennomføre analyser av landskap og tettsteder. For ytterligere informasjon om dette vises til litteraturliste og Miljøverndepartementets veiledere om stedsanalyser angitt i kap. 3.1.

Det er viktig å trekke med organer og fagpersoner som er kyndige i estetikk når kommunens visuelle utviklings skal drøftes. I mange kommuner forestår det faste utvalg for plansaker utarbeiding av arealdelen. Det vil ofte være naturlig å trekke utvalget med tilhørende arkitektfaglig adminstrasjon eller konsulenter med i arbeidet om utvikling av estetiske mål. Også plan- og kulturetatene i fylkeskommunene og fylkesmannens miljøvernavdeling bør trekkes med i arbeidet.

Blant frivillige organisasjoner vil ofte lokale avdelinger av arkitekt- eller landskapsarkitekt-foreninger, kunstorganisasjoner og undervisningsinstitusjoner, som regionale høyskoler samt fortidsminneforeninger og historielag, ha estetisk kompetanse.

VIRKEOMRÅDE

§ 20-4: AREALDEL AV KOMMUNEPLANEN

"[...] I [...] utbyggingsområder og landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes [...] tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form mv.[...]

§ 20- 4 angir uttømmende de kategorier for arealbruk med tilhørende bestemmelser som kan brukes i arealdel eller k-delplan (jf. lovteksten).

Annet ledd av lovbestemmelsen angir hvilke forhold det kan lages planbestemmelser om. Bruken av flere av disse vil ha betydning for den visuelle virkningen av et tiltak. Særlig viktig er imidlertid hjemmelen i § 20- 4 2. ledd bokstav b som gir mulighet for å lage formingsbestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygningers størrelse og form. Arealbrukskategoriene kan ikke kombineres (områder i sjø unntatt), men bruken av enkeltformål bør spesifiseres nærmere.

For visse områder kan det i bestemmelsene stilles krav om regulerings- eller bebyggelsesplan før tiltak gjennomføres. Områder som ønskes vernet gjennom egen regulering etter pbl eller etter annet lovverk (f.eks. kulturminneloven), kan båndlegges for 4 år i påvente av egne vernevedtak.

Forslag i planen til lokalisering og utforming av tiltak som er konfliktfylte eller der planleggingen er kommet kort kan unntas rettsvirkning. Endelig avklaring av tiltaket må da avklares gjennom senere planer. Alternativt kan det knyttes plankrav til området.

Det kan lages bestemmelser om rekkefølge for forskjellige utbyggingstiltak. Dette kan også gjøres for å ivareta estetiske hensyn.

Det er ikke anledning til å lage formingsbestemmelser til LNF-arealer hvor spredt utbygging ikke er tillatt, men tiltak i disse områdene vil i stor grad være dekket av § 74 nr. 2.

MERKNADER

Hovedrammene for den estetiske utviklingen av et sted fastlegges gjennom lokalisering og avgrensning av byggeområder og LNF-områder i arealdelen.

Formålene byggeområder og LNF-områder hvor spredt utbygging er tillatt, gir den største muligheten for å styre estetisk form ved bruk av bestemmelser hjemlet i § 20- 4 2. ledd bokstav b. Det vises her til lovtekst og eksempler i kap. 3.

For tiltak i visuelt sårbare områder eller tiltak med store estetiske konsekvenser vil det være riktig å stille krav om at det skal utarbeides regulerings- eller bebyggelsesplan før tiltak gjennomføres. Plankrav kan knyttes til konkrete arealer angitt på plankartet eller til kriterier (f.eks. tiltak større enn 200 m2 BRA eller mer enn 3 etasjer eller som bryter med eksisterende fasadelinje). Kriteriene bør utformes slik at plankravet trer i kraft når eksisterende utbyggingsmønster og byggeskikk i vesentlig grad fravikes.

Dersom byggesaker av noe omfang skal behandles direkte på grunnlag av arealdel eller k-delplan, bør tiltakene være nokså konkret angitt eller beskrevet på plankart eller i bestemmelsene. Som et minimum bør prinsipper for bebyggelsens tilknytning til hovedvegnett, plassering og volumoppbygging i forhold til omgivelsene være avklart i planen. For nye tiltak som bryter vesentlig med eksisterende arealbruk og visuelle strukturer, vil det være behov for ytterligere kvalitets- eller funksjonskrav i bestemmelsene for at enkeltprosjekter skal kunne behandles direkte på bakrunn av k-delplan. F.eks. vil det være nyttig med prinsipper for sammenkopling til eksisterende bebyggelse, krav til størrelse, form og opparbeiding av nye offentlige uterom etc.

Det kan også være gunstig å lage veiledende retningslinjer som angir prinsipper for praktisering av planen samt hvilken type dokumentasjon som bør følge byggesaken for at den skal kunne få en raskest mulig saksbehandling.

V I R K E O M R Å D E

I retningslinjer til § 74 nr. 2 kan estetisk begrunnede prinsipper for lokalisering og utforming av følgende anlegg angis:

- kårboliger (forutsatt samsvar med Jordlovens krav)
- landbruksbebyggelse
- tekniske anlegg som, bruer, høyspentledninger o.l.

Byggverk som ikke er knyttet til stedbunden næring vil være i strid med LNF-formålet (LNF-område hvor spredt utbygging ikke tillates) og vil kreve planendring eller dispensasjon fra planen.

§ 20- 5: BEHANDLING

"[...] kommunen.. (skal).. sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent...slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt [...]"

For spørsmål om medvirkning og samråding vises til Miljøverndepartementets veiledere T-862 "Deltagelse og innflytelse" og T-1127 "Kommuneplanens arealdel". Disse veilederne drøfter bl.a. forskjellige arbeidsformer og verktøy for å oppnå en god medvirkningsprosess.

M E R K N A D E R

Spesielle elementer (f.eks. landskapspunkter, grønnstruktur, kulturminner) som det er viktig å ta hensyn til ved videre plan- og byggesaksbehandling, kan illustreres på selve plankartet eller som selvstendige hjelpedokumenter.

Det vil ofte være fornuftig å synliggjøre estetiske virkninger ikke bare av det aktuelle tiltaket, men også av andre tiltak i området samt å vise den trinnvise utviklingen av området over tid. Ikke bare bygg, men også tekniske anlegg, som havner, brygger, høyspentledninger ol., vil påvirke omgivelsene. Omgivelsene vil alltid endre seg, men det er viktig å unngå at en rekke mindre tiltak samlet gir et uheldig resultat.

For en full gjennomgang av lovbestemmelsen vises til departementets veileder angitt ovenfor.

Arealdelen er en grovmasket plan og framstilles ofte slik at estetiske konsekvenser av foreslått arealbruk er vanskelig å forstå. Kommunikasjonsanlegg som veger, bruer, havner eller byggeområder for bolig, næring eller fritidsbebyggelse vil ofte gi store visuelle konsekvenser. Så langt mulig bør dette synliggjøres med egnede illustrasjoner, f.eks. flyfoto-montasje, perspektivskisser, høydesnitt som også viser kjente eksisterende elementer o.l.

Når estetisk viktige saker behandles, vil det være nyttig å utarbeide alternative planforslag hvor konsekvensene av alternativene visualiseres gjennom perspektivskisser, modeller e.l.

REGULERINGSPLANLEGGING

V I R K E O M R Å D E

§ 22: DEFINISJON

"[...] detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting og vern av grunn, vassdrag, sjø-områder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder [...] innenfor den ramme § § 25 og 26 angir [...]"

§ 23:REGULERINGSPLIKT

"Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det(te) er bestemt i arealdelen av kommuneplanen....(og for)... større bygge- og anleggs-arbeider [...]"

Det skal også lages reguleringsplan når dette er nød-vendig for å sikre gjennomføringen av kommunens oversiktsplanlegging. Reguleringsplikten gjelder både kommunale og private planer og tiltak. Dette innebærer at også private tiltakshavere er forpliktet til å følge lovens krav til estetisk kvalitet og dokumentasjon.

§ 24: FORENKLET REGULERINGSPLAN

"For bestemte byggeområder kan reguleringsplan inn-skrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og grad av utnytting [...] Det kan også stilles krav om at det for enkelte byggeområder utarbeides bebyggelsesplan [...]"

M E R K N A D E R

Planmateriale som skal være juridisk bindende, må framgå klart og være entydig framstilt i form av målsatte tegninger e.l. I tillegg til plankartet og bestemmelsene kan tegninger som f.eks. snitt gjennom planlagt bebyggelse, gjøres juridisk bindende. Denne type framstilling er særlig aktuell når arealbruken reguleres i lag, f.eks. for veganlegg lokalisert under bygg eller grusuttak med høydeangivelse for både uttak og etterbehandling.

Tegningsmateriale vil ofte være viktig for å tydelig-gjøre estetiske rammer og konsekvenser av et prosjekt. I hvilken grad tegningene skal være juridisk bindende eller illustrerende må vurderes ut fra hvor avklart prosjektet er, og hvor viktige de viste rammene er.

For estetisk krevende oppgaver kan det være nyttig å gjennomføre forskjellige kreative arbeidsprosesser før den formelle planprosessen. Åpne eller innbudte arki-tektkonkurranser, idédugnader og høringsmøter kan være nyttige for å sikre at flest mulige alternativer har vært drøftet før tiltaket formaliseres i en regulerings-plan. Modeller, befaringer med tiltakets yttergrenser avmerket i marka o.l. er også nyttige før planen vedtas endelig.

Forenklet plan er mest aktuelt når planleggingen eller prosjekteringen av nye tiltak er kommet kort. Slike planer bør som regel følges opp med bebyggelsesplan.

For små eller enkle situasjoner kan byggesaker behandles direkte, men planen bør da inneholde bestemmelser som angir hvilke forhold og hvilken type dokumentasjon som bør inngå i byggesaken.

Når det lages forenklet reguleringsplan som bare viser byggeområder og vegsystem, bør planen suppleres med illustrasjon som viser hvordan området kan bygges ut.

V I R K E O M R Å D E

§ 25: REGULERINGSFORMÅL

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

1. *byggeområder...*
2. *landbruksområder...*
3. *offentlige trafikkområder...*
4. *friområder...*
5. *fareområder...*
6. *diverse spesialområder...*
7. *fellesområder...*
8. *fornyelsesområder..."*

Det kan fastsettes i planen at bygning eller areal etter nærmere angitt tid eller vilkår skal endres fra et formål til et annet. Forskjellige formål kan angis i tidsrekkefølge eller rekkefølge knyttet til vilkår eller til tiltak i eller utenfor planområdet. Ved kombinsjon av formål må innbyrdes lokalisering framgå klart av plankartet eller bestemmelsene, f.eks. antall prosent gulvareal for hvert formål, etasjeangivelse eller tidsavgrensning. Alternativt kan planen suppleres med annet illustrasjonsmateriale. Det er viktig at planen er entydig utformet og opptegnet.

§ 26: REGULERINGSBESTEMMELSER

"Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger [...] Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk [...] Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak [...]"

Lovhjemmelen gir en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde, men de skal "fremme eller sikre formålet med reguleringen". Dette innbærer at det kan stilles formingskrav til tiltak som er nødvendige for at tiltaket skal få en estetisk god utfoming selv om dette indirekte medfører begrensninger på selve tiltaket.

Konkret kan det gis bestemmelser om følgende forhold:

M E R K N A D E R

§ 25 og 26 gir store muligheter for å styre visuelle forhold i et planområde. Før en sikrer areal til f.eks. byggeformål er det viktig å vurdere bl.a.:

- landskapselementer som bør vernes eller gi føringer
- terreng som ikke bør bebygges
- eksisterende gateløp og mønstre for plassering av hus som bør videreføres, bindes sammen eller omformes
- hvordan terrenginngrep for veger o.l. kan begrenses
- hvordan offentlige rom som dannes av veger og byggegrenser, kan få en visuelt klar og avsluttet form
- om viktige fellesanlegg har en plassering som samsvarer med betydningen av funksjonen.

Før planen utformes, bør det lages registreringskart over stedets vegetasjon, terreng og andre eksisterende anlegg som kan gi premisser for planutformingen.

Bestemmelsene kan angi arealbruksfunksjoner, hvor, hvordan og med hvilket omfang det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeid samt vilkår for å gjennomføre disse. Bestemmelsene kan derfor begrunnes ut fra hensyn til omgivelsene utenfor planområdet, men kan bare styre utformingen av tiltak innenfor planområdet.

VIRKEOMRÅDE

Plassering eller lokalisering av byggverk
Indre eller ytre byggegrense som angir hvor byggverk kan oppføres, plassering i nabogrense eller gavl mot gavl, pålagt plassering i byggegrense, tiltak eller funksjoner som er forbudt, feks. varehus og tyngre industri

Bygninger og anleggs størrelelse eller høyde
Grad av utnytting, ny eller eksisterende bebyggelse inntegnet på plankartet, tomteinndeling eller eiendomsgrenser, maks. etasjeantall eller gesims- eller mønehøyde over terreng, krav om tegninger ved byggemelding som viser tilpasning til høyder, terreng eller vegetasjon

Bebyggelsens karakter eller utforming, utforming av terreng eller øvrig fysisk miljø
Tiltakets plassering eller utforming i forhold til eksisterende tomtestruktur og utbyggingsmønster, krav om bygningstype, visuell utforming eller ytre utseende, krav til utvendige farger, materialbruk mv.

MERKNADER

Ved bruk av både ytre og indre byggegrense sikres både bebyggelsens forhold til omgivelsene og nok utearealer på den private eiendom. Dersom indre byggegrense ikke benyttes, kan dette tegnes inn på et "tomteark" som er retningsgivende, men ikke juridisk bindende for utbygger.

Pålagt plassering i byggegrense er f.eks. aktuelt når plassering av byggverk mot offentlig veg, gate eller plass er viktig for å avgrense arealet rommessige.

I tillegg til grad av utnytting bør man vurdere å angi rammer for byggverkets høyde og takform.

Nye bygningskropper bør bare tegnes inn på plankartet når disse skal være juridisk bindende. Piler på plankartet kan fastlegge juridisk husenes lengderetning. Plassering og størrelse vil da for øvrig bli styrt av viste byggegrenser og grad av utnytting.

For dokumentasjonskrav til byggesøknad ellers jf. byggeforskriftene om saksbehandling og kontrol av byggesøknader.

Byggegrense mot veg kan enten sikre at ny bebyggelse legges i flukt med eksisterende bebyggelse eller at den lager nye plasser og rom langs vegen. Sammen med volumkrav er dette et viktig virkemiddel for å oppnå en god byggeskikk på det enkelte sted. Pålagt byggegrense mot veg er særlig aktuelt i bevarings- og tettstedsområder hvor det er viktig å opprettholde eksisterende gate- eller kvartalsstruktur.

Generelt vil det være bedre å angi hvilke estetiske funksjonskrav byggeprosjekter skal tilfredsstille, enn å angi konkrete detaljløsninger for utformingen. F.eks. kan det kreves at høyden på ny bebyggelse ikke skal overstige kote 30 slik at utsyn til Fugleøya opprettholdes, at hus X skal ha en vertikal fasaderytme som spiller sammen med Rådhusets hovedfasade, eller at mønehøyden på hus X ikke skal overstige mønehøyden på nabohuset Y, og at det skal nedtrappes mot bygg Z.

VIRKEOMRÅDE

Planløsning:
Planløsning for både bygg og anlegg, utearealer særlig for barn og unge, vegers utforming, f.eks. stigningsforhold, avkjørsler og detaljutforming

Rekkefølge eller tidsplan for gjennomføring av tiltak etter planen:
Rekkefølge for byggeområder, samtidig ferdigstilling av boliger og fellestiltak som utearealer, rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet

Sikring, skjerming, avbøtende tiltak:
Avskjerming av miljøforstyrrelser og samtidig ferdigstilling av avbøtende tiltak pga. støy, støv, lukt, høyspenttraseer, trafikkbelastning, f.eks. støyvoller, gjerder, beplantning, fasadeisolering

MERKNADER

Hvordan dette best kan utformes konkret, blir opp til ansvarlig søker å dokumentere.

Krav til planløsning kan stilles for både bygg og anlegg. Valg av planløsning vil i stor grad bestemme byggverkets karakter.

Det er viktig å vurdere den visuelle virkningen av større anlegg, som veger, bruer, tekniske konstruksjoner, så vel som mindre anlegg som transformatorkiosker, pumpestasjoner o.l. Det kan stilles krav om at funksjoner som reduserer områdets visuelle kvalitet (f.eks. parkering, utelagring, serviceatkomst o.l.) gis en særskilt utforming, bygges inne, skjermes eller plasseres på nærmere angitte deler av byggeområdet.

Bestemmelser om rekkefølge kan i tillegg til å sikre nødvendig infrastruktur bidra til å holde tettbebyggelsen visuelt samlet og sikre at delområder avsluttes på en helhetlig måte før nye områder påbegynnes. På denne måten kan også nye inngrep i naturområder begrenses.

Deler av mange arealbruksformål vil ha en lav visuell kvalitet, f.eks. utelagring i industriområder, søppeldeponier, parkeringsplasser og vareleverings-arealer for forretninger o.l. Behovet for skjerming vil ofte være både estetisk og forurensningsmessig begrunnet.

Det kan i bestemmelser settes krav om samtidig opparbeiding av garasjer, gjerder og beplantning når plasseringen og kravet om disse er estetisk begrunnet.

Med innskjerpingen av § 2 i forhold til estetikk antas at aktuelle tiltak for å sikre estetisk kvalitet kan være krav til utforming av støyskjermer, skjermende vegetasjon rundt masseuttak eller avfallsdeponi, oppussing eller ombygging av gavlfasader eller eksisterende fasader som følger av riving eller nybygging, oppføring av boder eller garasjer eller forstøtningsmurer eller gjerder som følge av terrenginngrep på og mellom tomter.

VIRKEOMRÅDE

Størrelse, beliggenhet, utforming av uteareraler for lek og opphold:
Disse arealene er særlig viktige for barn og unge, jf. kap. 3. Krav til beplantningstyper kan ikke angis.

Krav til utfyllende planer:
Krav til juridisk bindende bebyggelsesplan, tomtedelings-, situasjons- og utenomhusplaner og fasadeoppriss for både bygg, anlegg og utearealer. Rettsvirkning av vedlegg til reguleringsplanen dersom de vedtas samtidig med planen.

Da flere typer offentlig anlegg i fremtiden blir fritatt fra byggesaksbestemmelsene, f.eks. offentlige veganlegg, er det viktig at utformingen av slike tiltak dokumenteres og avklares godt i reguleringsprosessen og bestemmelsene.

Prosess- eller dokumentasjonskrav:
Presisering og noe utvidet krav til innhold i byggesøknad, og krav om utvidet varsling til sektormyndigheter

MERKNADER

Utearealene er viktige for å oppnå trivsel og har ofte stor betydning for å gi et område estetisk struktur og verdi. Arealene kan reguleres som friområder eller fellesareal.

Gjennom plankartets utforming kan lokalisering og størrelse angis nøyaktig. I bestemmelsene kan gis krav om utforming, skjerming og bruk av områdene. Som regel vil krav om utenomhusplan ved byggesøknad og samtidig opparbeiding av bebyggelsen og utearealene være viktig for å få et funksjonelt og estetisk godt resultat. Ovennevnte tiltak bør planlegges sammen med bebyggelsen.

Det vil ofte være et behov for utfyllende planer da grunnlaget for å ta beslutninger om detaljer ved et prosjekt ikke er til stede når reguleringsplanen behandles. Dersom bestemmelsene lages meget detaljerte, viser dessuten praksis at behovet for dispensasjoner og ekstra saksbehandling ofte øker.

Det er anledning til å kreve en samlet situasjonsplan for et større område selv om bare en del av området skal bygges ut i første omgang.

Krav om utfyllende planer er spesielt viktig når reguleringsplanen er en flateplan. For de fleste prosjekter bør det stilles krav om utenomhusplan som angitt ovenfor. Fotomontasjer og modeller er særlig aktuelle når tiltak endrer eksisterende karakter vesentlig.

Krav om bebyggelsesplan kan for kurante saker erstattes ved at bestemmelsene til reguleringsplanen krever utvidet dokumentasjon og høring ved byggesaksbehandlingen. Dette forutsetter at planbestemmelsenes materielle krav er konkrete nok til å sikre estetiske hensyn.

For øvrig vises til drøfting nedenfor av byggeforskriftenes § 14 om dokumentasjonskrav for tiltak som skal byggemeldes.

V I R K E O M R Å D E

Avklare rettsvirkning av elementer på plankartet:
Angi hvilke elementer på kartet, f.eks.husplassering, som er juridisk bindende

§ 27- 1: UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN

"Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalg for plansaker lar utarbeide forslag til reguleringsplaner som er påbudt [...] Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form [...]"

Kommunestyret skal bl.a. sørge for at reguleringsplaner som er pålagt etter § 23 og revisjon av planer, gjennomføres.

Lovbestemmelsen gir konkrete krav for forhåndsvarsling, offentlig ettersyn og kunngjøring overfor berørte parter og publikum.

M E R K N A D E R

Noen ganger er det nyttig å ha informasjon uten juridisk binding på plankartet, f.eks. illustrerende husplassering, oppdeling av trafikkareal osv. Dersom dette gjøres, må det framgå klart av plankartet og bestemmelsene hvilke elementer som er juridisk bindende og hvilke som ikke er det. Som en hovedregel kan det være riktig å vise illustrasjoner på et eget vedlegg.

Det vil ofte være en fordel å benytte fagfolk med formingsfaglig kompetanse til å utarbeide reguleringsplaner. Som regel vil det være nødvendig å vurdere forskjellige stedlige premisser og arealbruksalternativer før den formelle planen tegnes opp. Dette krever god fagkompetanse siden de viktigste rammene for et estetisk godt resultat legges tidlig i planprosessen.

Reguleringsplan eller bebyggelsesplan gir den beste måten å sikre juridisk binding av utformingen på. En detaljert reguleringsplan eller bebyggelsesplan vil ofte være nødvendig for større eller avvikende tiltak i visuelt sårbare områder. Dette er særlig tilfelle når overordnet plan mangler klare formingsbestemmelser.

Vurderingen av om det må lages reguleringsplan, vil variere ut fra lokale forhold. Dersom planområdet eies av kommunen, som dermed kan sette privatrettslige krav til utbygger, dersom området er robust og utbygger har erfaring med å gjennomføre prosjeketer med høy kvalitet, kan illustrasjonsmateriale i form av skisser, modeller o.l. være like nyttig for vurdering av prosjektets kvalitet som en formell reguleringsplan. Denne situasjonen er imidlertid uvanlig.

Reguleringsplaner er ofte vanskelige å forstå for kommunens innbyggere og berørte parter. For å sikre en god deltagelse i planprosessen bør større prosjekter visualiseres ved hjelp av skisser o.l. til bruk før og under den politiske behandlingen. Slik visualisering bør vise tiltakets samspill med eksisterende bebyggelse og omgivelsene rundt. Retningslinjer om dette kan tas inn i arealdelen.

VIRKEOMRÅDE

§ 28- 1: ENDRING OG OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN

"Mindre vesentlige endringer av reguleringsplan kan gjøres av det faste utvalg for plansaker [...] For [...] riks- og fylkesveg kan mindre vesentlig endringer som følger av tekniske forhold i gjennomføringsfasen gjøres av vegsjefen [...]"

Endringer som medfører økte utgifter for kommunen, skal på forhånd forelegges kommunestyret.

Dersom tomteinndeling ikke er fastsatt i reguleringsplan, kan den fastsettes av det faste utvalg for plansaker. Før det gjøres vedtak etter ovennevnte hjemmel skal eier eller fester som berøres direkte av tiltaket gis anledning til å uttale seg.

Forutsetningen for å foreta en mindre vesentlig planendring er at berørte fagetater og parter har fått uttale seg, at saken er konfliktfri og at den har vært faglig grundig vurdert.

§ 28- 2: BEBYGGELSESPLAN

"Med bebyggelsesplan forstås [...] en plan [...]som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og utearealer [...] hvor det etter arealdel [...] eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan [...] I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen [...] eller reguleringsplan [...] foretas de utfyllinger og endringer som finnes nødvendig [...] for utbyggingen."

Bebyggelsesplaner vedtas av det faste utvalg for plansaker. Varsling og kunngjøring av planarbeidet skal være som for reguleringsplaner.

Dersom planen innebærer vesentlig endring i forhold til overordnet plan, skal den forelegges statlige og fylkeskommunale sektormyndigheter. Hvis noen av sektormyndighetene har innsigelse til planen, må den behandles av kommunestyret som reguleringsplan.

MERKNADER

Planer må en del ganger endres pga. endrede forutsetninger. Mange dispensasjoner vil undergrave planens overordnede styringseffekt og skal ikke brukes med mindre det foreligger særlige grunner. Bruk av mindre vesentlig planendring kan være en bedre framgangsmåte.

De estetiske konsekvenser av slike endringer må imidlertid vurderes like grundig som for vesentlige planendringer. Det er viktig å huske at både endret arealbruk, økning av etasjeantall på eksisterende bebyggelse, betydelig endring av takvinkler og farger kan gi vesentlig annerledes visuelle virkninger. Slike endringer kan utgjøre vesentlige endringer av planen.

Bebyggelsesplaner har samme juridiske virkning som reguleringsplaner. Plantypen er særlig aktuelle for å avklare politisk kurante prosjekter på grunnlag av detaljert arealdel eller grovmasket flatereguleringsplan.

Når bebyggelsesplaner utarbeides samtidig med et konkret byggeprosjekt, er det lett å glemme at bebyggelsesplanen ikke bare skal gi rom for det aktuelle prosjektet. Byggeprosjekter endres ofte under vegs, og dersom ikke den formelle planen vurderes på selvstendig grunnlag, vil en ofte sitte med en bebyggelsesplan som ikke styrer viktige elementer i byggesaken.

Forhold som det er viktig å angi klart på plankart og i bestemmelser, er grad av utnytting og høyder, skillet mellom offentlige eller felles utearealer, bebyggbart areal og andre utformingsbestemmelser.

VIRKEOMRÅDE

§ 29: SAMARBEIDE KOMMUNE OG OFFENTLIGE ETATER

"Når fylkeskommunen eller statlig myndigheter skal forberede tiltak som gjør det nødvendig eller ønskelig å foreta regulering [...] skal de tidlig [...] søke samråd med kommunen. Kommunen kan [...] overlate til vedkommende myndighet å utarbeide [...] reguleringsplan og foreta kunngjøring i medhold av § 27- 1, nr.1 annet ledd og nr. 2."

§ 30: PRIVATE REGULERINGSPLANER

"Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalg for plansaker [...]"

Kommunen kan gi råd og bistå i planarbeidet.
Når private planforslag kommer inn, skal det faste utvalg for plansaker snarest mulig behandle forslaget. Dersom planforslaget ligger i uberørt område eller innebærer vesentlig endring i forhold til gjeldende arealplaner, kan forslagsstiller kreve at spørsmålet om regulering forelegges kommunestyret.

Private planforslag skal varsles og kunngjøres på samme måte som offentlige reguleringsplaner. Forslagsstiller skal bære kostnadene ved forhåndsvarslingen.

MERKNADER

Offentlige utbyggere vil ofte være forbilder for andre aktører. Det er derfor viktig at slike organer legger omtanke og faglige ressurser i planlegging og prosjektering av sine tiltak. Bruk av arkitektkonkurranser eller idedugnader kan være nyttig.

Det kan ofte være vanskelig for kommunen å stille krav til andre offentlige myndigheter som skal gjennomføre tiltak innen kommunens arealer. Det er imidlertid viktig at kommunen stiller de samme krav til offentlige aktører som til private. Dette gjelder også estetiske forhold. Kommunen bør tidlig i planprosessen klargjøre både konkrete krav og tiltakshavers rolle som forbilde.

Endringen av § 2 i pbl innebærer at det også stilles strengere krav til estetisk kvalitet i planforslag som fremmes av private tiltakshavere.

Det er viktig å ha god kontakt med private forslagsstillere tidlig i planprosessen og å formidle at bruk av konsulent med formingsfaglig kompetanse lettere vil gi både et fysisk godt resultat og en smidigere prosess.

VIRKEOMRÅDE

§ 31: VIRKNING AV REGULERINGSPLAN

"Endelig reguleringsplan er straks bindende for [...] tiltak som nevnt i § § 81, 84, 86a, 86b, og 93 . Det samme gjelder fradeling til slike formål. Grunnen kan heller ikke [...] tas i bruk [...] til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen."

Adgang til å foreta ekspropriasjon faller bort etter 10 år. For områder regulert til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) gjelder egne regler.

§ 33: MIDLERTIDIG BYGGE- OG DELEFORBUD

"Finner det faste utvalg for plansaker at et område bør reguleres [...] omreguleres, kan utvalget bestemme at tiltak ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort [...]"

Det faste utvalg for plansaker kan nedlegge bygge- og deleforbud når visse tiltak vil vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av ønsket arealbruk i et område. Forbudet kan nedlegges uavhengig av om det foreligger søknad om delings- eller byggetillatelse. Særskilte regler gjelder for påtenkte fornyelsesområder.

Forbudet hindrer tiltak etter loven, herunder fradeling og riving, men også tiltak som nydyrking, flatehogst o.l. i områder som skal reguleres til frilufts- eller naturvern-områder. Bestemmelsen gjelder både arealdel og reguleringsplaner.

MERKNADER

Erfaringsmessig har estetiske hensyn tidligere ikke veid tungt ved vurderingen av hva som vil vanskeliggjøre gjennomføringen. Etter endringen av § 2 i pbl bør kommunenes praksis på dette feltet trolig innskjerpes. Det er viktig å huske på at mange tiltak som enkeltvis kan virke ubetydelige, til sammen kan gi store visuelle virkninger (f.eks. skifting til feil vindustyper i et bevaringsområde, midlertidig bruk av arealer som sementerer en framtidig uønsket bruk, avvikende plassering av nye hus som gir presedens for andre prosjekter og hele gateløp).

Før det sette i gang en større reguleringsprosess, kan det være riktig å bruke ressurser på å drøfte alternative løsninger for tiltak. Mye kan oppnås ved forhandlinger, og i en del tilfeller er det ikke nødvendig å utarbeide reguleringsplan. En formell plan vil likevel kunne gjøre det enklere å føre en konsekvent linje f.eks. når det oppstår press fra flere og sterke utbyggingsinteresser.

Bestemmelsen er også aktuell å bruke dersom kommunen finner at gjeldende planer ikke oppfyller de skjerpede krav til estetikk som er innført i pbl.

Ved vurdering av om bygge- og deleforbud skal nedlegges, kan kommunen rådspørre sektororganer når deres estetiske interesser berøres særskilt.

Dersom kommunen ikke ønsker å påta seg reguleringsplikten, kan § 91, tredje ledd 2. punktum være aktuelt å bruke for å hindre riving av enkeltbygninger, jf. kapittelet om byggesaksbestemmelsene.

4.3 Konsekvensutredninger

V I R K E O M R Å D E

§ 33- 1: FORMÅL KONSEKVENSUTREDNING

"[...] klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn [...]"

Konsekvensutredninger skal sikre at slike virkninger blir vurdert under planleggingen, og at det eventuelt blir stilt vilkår før tiltaket gjennomføres.

§ 33- 2: PLIKT TIL Å FORETA KONSEKVENSUTREDNING

"Utredningsplikt [...] foreligger for nærmere bestemte tiltak, herunder endring av eksisterende tiltak, som kan få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn. Utredningsplikten påligger tiltakshaver [...]"

Forskrift av 13.desember 1996 med vedlegg (vedlegg I - tiltak) angir at bl.a. store anlegg knyttet til industri- og næringstiltak, herunder bl.a. vannkraft og kjøpesentre, infrastruktur som motorveger og jernbane, virksomheter knyttet til landbruk og havbruk, offentlige bygg, militære skyte- og øvingsfelt samt nasjonalparker og vannkraft og utvidelse og endret bruk av slike tiltak, alltid skal utredes.

Forskriften angir også tiltak som skal konsekvensutredes dersom tiltaket faller inn under flere av kriteriene i forskriftens § 4 (vedlegg II - tiltak). Disse er i tilegg til ovennevnte tiltak også tiltak knyttet til utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, turisme- og fritidsaktiviter samt utvidelse og endret bruk av vedlegg II-tiltak. Kriteriene i § 4 omfatter verneområder, områder som inngår i nasjonale verneplaner, verdifulle friluftsområder eller grønnstruktur, områder som omfattes av rikspolitiske retningslinjer, eller tiltak som gir økt forurensning.

M E R K N A D E R

Begrepene "miljø" og "samfunn" dekker også virkningen av tiltak for materielle verdier, kulturminner og esteiske hensyn . Dette betyr at tiltak som ved sin utforming har vesentlige konsekvenser for den estetiske kvaliteten på våre fysiske omgivelser, også dekkes av bestemmelsene om konsekvensutredninger.

Mange av de tiltak som skal konsekvensutredes, vil pga. omfang og karakter ha stor estetisk virkning både på natur- og kulturlandskap og på de bygde omgivelser. Dette vil særlig være tilfelle når tiltakets karakter bryter med den arealbruk og de utbyggingsmønstre som er typiske i de aktuelle områdene for tiltaket.

VIRKEOMRÅDE

§ 33- 3: MELDING MED FORSLAG TIL UTREDNINGSPROGRAM

"[...] tiltakshaver skal tidligst mulig [...] sende melding med forslag til utredningsprogram for tiltaket [...] til ansvarlig myndighet [...]"

Vedlegg I og II til forskriften angir hvem som er ansvarlig myndighet. Forskriften fastslegger at meldingen skal inneholde en kort beskrivelse av tiltaket samt forslag til utredningsprogram. Beskrivelsen skal bl.a. belyse alternativer for utforming og tilpasning av tiltaket og forholdet til kommunale og fylkeskommunale planer.

Utredningsprogrammet skal angi hvilke alternative lokaliseringer og utforminger, herunder estetisk utforming, som bør utredes.

Melding med forslag til utredningsprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

§ 33- 4: FASTSETTING AV UTREDNINGSPROGRAM

"For tiltak som skal konsekvensutredes fastsetter den ansvarlig myndighet et utredningsprogram på bakgrunn av melding og uttalelser til denne [...]"

MERKNADER

Meldingen skal lages på grunnlag av eksisterende kunnskap. For å kunne ivareta estetiske hensyn bør nye tiltak lokaliseres og utformes ut fra en overordnet vurdering av lokaliseringsstedets egenskaper knyttet til bl.a. overordnede landskapstrekk og utbyggingsmønster. Stedets visuelle karakter bør påvirke og gi premisser for lokaliseringen. Dersom en slik overordnet vurdering ikke foreligger bør det vurderes om utredningsprogrammet skal stille krav om at stedsanalyse som klargjør estetiske premisser for lokalisering og utforming av tiltaket, skal inngå i konsekvensutredningen.

Eventuelle fylkeskommunale eller kommunale mål eller retningslinjer for estetisk utvikling og utforming bør framgå. I forslaget til utredningsprogram bør det framgå hvilke estetiske hensyn konsekvensutredningen skal vurdere og hvilke premisser som følger av disse vurderingene og som bør ligge til grunn for videre utforming av alernativer.

Høringsinstansene skal gi innspill til hvilke estetiske forhold som skal vurderes og prinsipper for utforming av alternativer.

Ved fastsetting av utredningsprogrammet bør ansvarlig myndighet drøfte programmet med fylkeskommunen, fylkesmannen og eventuelt andre med formingsfaglig kompetanse for å avklare om forslaget til utredningsprogram dekker de estetiske temaer som det er nødvendig å vurdere.

For tiltak i sårbare områder, tiltak med stor fjernvirkning eller som på annen måte har stor estetisk virkning, kan det være riktig å gjennomføre ulike former for arkitektkonkurranser for å få fram gode alternativer. Dersom dette skal gjøres, bør krav om konkurranse innarbeides i utredningsprogrammet.

VIRKEOMRÅDE

§ 33- 5: KONSEKVENSUTREDNINGENS INNHOLD OG UTFORMING

"På bakgrunn av fastsatt utredningsprogram skal konsekvensutredningen gjøre rede for tiltaket, aktuelle alternativer, tiltakets virkning [...] og hva som kan gjøres for å avbøte skader og ulemper som tiltaket kan medføre [...]"

Forskriftens vedlegg IV angir at konsekvensutredningen bl.a. skal inneholde en beskrivelse av "arkitektonisk og estetisk uttrykk og kvaliteter", alternativer for (estetisk) tilpasning og utforming, forhold til kommunale og fylkeskommunale planer samt beskrivelse av direkte og indirekte konsekvenser for bl.a. kulturminner, kulturmiljøer og estetiske hensyn. Samspillet mellom disse og forholdet til gjeldene planer, retningslinjer o.l. for det aktuelle området skal også inngå.

Utredningen skal i henhold til forskriften framstå som et samlet dokument, være skrevet i et forståelig språk og inneholde nødvendige illustrasjoner og kartmateriale. Det skal utarbeides et kort sammendrag av utredningen for offentlig distribusjon.

Plan for tiltaket eller søknad om tillatelse kan tidligst sendes på høring parallelt med konsekvensutredningen. Høringen av søknad eller planforslag og konsekvensutredning bør skje parallelt.

§ 33- 7: BRUK AV KONSEKVENSUTREDNING

"Det kan ikke gis tillatelse eller fattes planvedtak før utredningsplikten er oppfylt. Konsekvensutredningen og uttalelsene til denne skal tas i betraktning ved behandling av og avgjørelse i saken [...]"

Ved oppfylt utredningsplikt utarbeider ansvarlig myndighet sluttdokument.

Vedtak i saken med begrunnelse skal offentliggjøres. Det skal framgå hvordan utredningen eller uttalelser har vært vurdert og vektlagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativer og vilkår for å avbøte skadevirkninger.

MERKNADER

Alternativenes fordeler og ulemper med tilhørende avbøtende tiltak bør beskrives ut fra de estetiske kriterier som er fastsatt i programmet.

Det vil ofte være vanskelig å tilpasse nye store tiltak til eksisterende landskap og utbyggingsmønstre. I slike tilfeller er det viktig å utforme tiltakene med omhu og kvalitet. Bruk av arkitektkonkurranser kan være nyttig for å få fram forskjellige overordnede grep. Det samme kan høringer og idédugnader med lokale interesseorganisasjoner og berørte parter være.

For å gjøre utredningen mest mulig forståelig vil tegninger, perspektivskisser, flyfotomontasjer og annet illustrasjonsmateriale ofte være nyttig. Det er viktig at dette materialet ikke bare viser konsekvenser av bygg og anlegg, men også virkningen av den samlede virksomheten, f.eks. anleggsarbeid, lagring, transport, parkeringsarealer, terrengbearbeiding o.l.

Selv om det kan stilles vilkår for godkjenning av konsekvensutredninger, kan hensyn knyttet til estetisk utforming som regel ivaretas best gjennom bestemmelser til formelle arealplaner. Dette er også nødvendig for å sikre formelle oppfølgings-virkemidler senere i prosessen. Det er derfor viktig at utredning og plan behandles parallelt.

VIRKEOMRÅDE	MERKNADER
§ 33- 8: OPPFØLGING AV KONSEKVENSUTREDNING Ansvarlig myndighet kan ved godkjenning av utredningen pålegge tiltakshaver nærmere undersøkelser før, under eller etter gjennomføring av tiltaket med sikte på å motvirke ulemper eller klarlegge virkninger av tiltaket, blant annet ved nedleggelse.	Denne hjemmelen kan også benyttes til å kreve nærmere undersøkelser om estetiske hensyn og virkninger og avbøtende tiltak knyttet til planlagt tiltak.
§ 33- 10: FORNYET KONSEKVENSUTRDENING "[...] hvis tiltaket ikke er påbegynt innen fem år etter at det foreligger bindende planvedtak eller tillatelse for tiltaket [...] inntrer plikten til å sende melding og eventuelt foreta konsekvensutredning på ny [...]" Ansvarlig myndighet kan gjøre unntak fra denne regelen.	Hjemmelen gir grunnlag for å foreta ajourførte vurderinger av større tiltak. Dette gjelder særlig i sårbare områder i eller nær tettbygde strøk.

4.4 Byggesaksbestemmelser

Mange av bestemmelsene som er drøftet nedenfor, gir ikke selvstedig hjemmel for å styre estetiske forhold. I de fleste tilfeller vil § 74 nr. 2 være mest relevant å benytte. Drøftingen nedenfor viser imidlertid bestemmelsenes juridiske rammer og hvordan bruken av dem påvirker det estetiske resultatet på gjennomførte byggverk.

VIRKEOMRÅDE

§ 63: DELING AV EIENDOM

"[...] Eiendom må ikke deles på en slik måte at det [...]oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller vedtekt. Heller ikke må eiendom deles slik at det dannes tomter som [...] er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form [...]"

Bestemmelsen ovenfor gjelder også areal som bortfestes for mer enn 10 år.

Bygningsmyndighetene bør vurdere hvordan delingen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området. Dersom fradelt tomt ivaretar aktuelle praktiske behov og tomtearealet gir en estetisk tilfredsstillende løsning, kan man ikke bruke en estetisk begrunnelse for å kreve f.eks. større uteoppholdsarealer.

§ 67 A: OPPARBEIDING AV FELLESAREAL OG PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE

"Hvor det i reguleringsplan [...] er fastsatt [...] fellesareal [...] kan kommunen sette som vilkår for delings- og byggetillatelse at fellesarealet erverves, klausuleres og opparbeides i samsvar med planen. I industriområde hvor det i reguleringsplan [...] er fastsatt parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for byggetillatelse [...] at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen."

MERKNADER

Ut fra skjerpingen i § 2 vil delingen også måtte være visuelt hensiktsmessig; dvs. gi stor eller liten nok tomt til å oppnå en visuelt god terrengtilpasning og gruppering av ny bebyggelse eller tiltak. Dersom delingen berører uregulert areal, må ikke delingen gi tomter som p.g.a. størrelse og form er mindre vel skikket for bebyggelse sett i forhold til seg selv og omgivelsene.

Ved søknadsbehandlingen bør bl.a. forholdet til nødvendig terrenginngrep, topografi, tilgrensende bebyggelsesstruktur og tiltenkt framtidig arealbruk i området vurderes. Det er særlig viktig å vurdere søknader om tomtedeling for fortetting nøye, da tomtene i slike tilfeller ofte er små.

Utearealer er en viktig del av et anleggs estetiske helhet. Opparbeiding av fellesareal (f.eks. gårdsrom) vil både funksjonelt og visuelt være viktig for å gi anlegget et gjennomareidet preg. Parkbelter og buffersoner i industriområder bidrar ofte til å binde estetisk sammensatt bebyggelse sammen og skjerme uryddige utearealer. Det er derfor viktig at de opparbeides samtidig med bebyggelsen.

VIRKEOMRÅDE

§ 69: UBEBYGD DEL AV TOMT

"Ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at [...] det i nødvendig utstrekning sikres areal for [...] oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, [...] for avkjørsler og parkering [...] og sykler for bebyggelsens behov [...] "

Kravet gjelder både boligstrøk og områder for bedrifter. Lovbestemmelsen gjelder tiltak etter § § 92, 93 og 87 for hovedombygging og arealer som berøres av selve byggearbeidene ved ombygging, tilbygging samt bruksendring.

Kommunen kan vedta vedtekt til § 69 om utforming og opparbeiding av ubebygd del av tomt og fellesareal. Vedtekten kan angi geografisk differensierte regler for "frikjøp" av manglende parkeringsplasser. Vedtekter kan ikke gi kommunen hjemmel til å kreve spesielle typer beplantning eller stille krav til detaljutforming (materialbruk etc.) av utearealer. Dette må i så fall fastlegges i arealplaner. Vedtekten kan ikke gjøres gjeldende for tomter med eksisterende bebyggelse.

Krav til materialbruk kan sikres gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan.

§ 70: BEBYGGELSENS PLASSERING, HØYDE OG AVSTAND TIL NABOGRENSE

"Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen [...] bygning [...] (skal ha) [...] en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter [...]"

Bygninger med gesims høyere enn 8 m og møne høyere enn 9 m kan bare tillates gjennom kommune- og regulerings- eller bebyggelsesplan eller ved dispensasjon. Nødvendig avstand til veg skal sikres. Garasjer, uthus o.l. som er mindre enn 50 m2 kan oppføres nærmere nabogrense enn 4 m. Ved fastsetting av høyde skal det tas hensyn til bygningens funksjon.

MERKNADER

Innhold og opparbeiding av tomtas ubebygde deler påvirker i stor grad anleggets estetiske uttrykk. Ved utarbeiding av regulerings- eller bebyggelsesplaner er det viktig å avveie, balansere og sikre alle de forskjellige formålene nevnt i lovteksten. Store parkeringsarealer på tomter som er godt synlige, bidrar ikke til gode estetiske resultater. Dette problemet kan løses ved i vedtekt å stille krav til beplantning og opparbeiding av trafikk- og parkeringsarealene. Alternativt kan det gjennom reguleringsplaner avsettes felles parkeringsarealer i mindre synlige områder.

Bebyggelsens plassering på tomta har stor estetisk betydning. Plassering i forhold til nabolagets bebyggelsesstruktur er særlig viktig. Også bygningskroppens høydeplassering i forhold til omgivelsene er viktig.

På små tomter vil det ofte være både funksjonelt og visuelt gunstig å plassere bebyggelsen nærmere enn 4 m fra nabogrense. Dette kan gjøres gjennom fastsetting av byggegrenser i detaljplan, dispensasjon eller dersom naboer gir skriftlig samtykke.

VIRKEOMRÅDE

§ 70 skal også sikre tilfredsstillende brannsikring, lys- og plassforhold.

Eventuelle pålegg om plassering på tomta ut fra estetiske hensyn alene må hjemles i § 74 nr. 2.

§ 74 NR. 2: UTSEENDE, "SKJØNNHETSPARAGRAFEN"

" Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. ***Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.*** *Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.* ***Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.***" *(ny tekst vedtatt av Stortinget mai -95 er vist med uthevet skrift.)*

Bestemmelsen gjelder alle tiltak etter loven som omfattes av § § 93, 81, 85, 86 a og 86 b. Bestemmelsen gjelder også offentlig veganlegg selv om disse er untatt lovens saksbehandlingsregler (jf. forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker). Ordlyden i 2. punktum gir et strengere krav enn det som kommer fram i første punktum; avslagshjemmelen vil her ramme tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. Det kan stilles vilkår om utforming når tillatelse gis.

"god estetisk utforming" innebærer at tiltak skal ha en viss grad av estetisk kvalitet for å kunne godkjennes.

"samsvar med tiltakets funksjon" betyr at byggverket formmessig skal gjenspeile eller uttrykke hvilket formål bygget skal oppfylle, f.eks. ved at monumentalbygg som rådhus, idrettshaller o.l. får en mer framtredende plassering og storslått utforming enn mer ordinære byggverk.

"respekt for naturgitte og bygde omgivelser" innebærer at det ved utformingen av nye tiltak skal tas hensyn til både eksisterende vegetasjon, topografi, bekker, kulturhistoriske spor og eksisterende bygninger og tekniske anlegg, som veger, bruer, forstøtningsmurer etc.

MERKNADER

Retningslinjene til § 74 nr. 2 kan bl.a. dekke følgende forhold:

1) Lokal tomte- og bebyggelsesstruktur: tomtenes arrondering og bygningenes plassering på disse i forhold til tilgrensende landskap, terreng og nabobebyggelse som oppleves i sammenheng

2) Utforming av enkelttomter: plassering av bebyggelse i forhold til terreng, eksisterende vegetasjon og romdannelser

3) Anleggenes eller bygningenes generelle utforming: f.eks. størrelse, volum, byggehøyde, form, materialbruk og farger på tak og fasader, horisontal eller vertikal karakter o.l.

Retningslinjer knyttet til punktene 2) og 3) ovenfor må ha en såpass generell karakter at de gjelder for grupper av bebyggelse eller anlegg eller avgrensbare områder, altså ikke for kun en enkelt tomt eller tiltak. Retningslinjene kan ikke ha samme detaljeringsnivå som regulerings- og bebyggelsesplaner.

Retningslinjene kan deles opp for soner i kommunen ut fra de forskjellige forhold som kan gjøre seg gjeldende. Retningslinjene kan både tematisk og i strenghetsgrad differensieres slik at de behandler særlige forhold i hvert område som det skal tas hensyn til.

Vurdering av hva som er god og dårlig estetisk utforming, er skjønnspreget. Det er derfor av stor betydning at bygningsmyndigheter og politikere har et gjennomtenkt og faglig begrunnet syn på hvilken estetisk utvikling som er ønskelig i kommunen. Dette bør komme til uttrykk skriftlig.

VIRKEOMRÅDE

Med *"retningslinjer for estetisk utforming"* menes generelle normer for utforming av fysiske tiltak i hele eller deler av kommunen. Disse kan omhandle forholdet til eksisterende naturgitte omgivelser og bebyggelsens volum, høyde, farger mv.

Myndigheten til å vedta retningslinjer ligger hos kommunestyret. Utarbeidelsen av disse må følge reglene i kapittel VII i forvaltningsloven, jf. lovens § 2 a) og c), jf. § 3, 1. ledd. Det er særlig viktig å merke seg kravene i §§ 37 (utredningsplikt, forhåndsvarsling og uttalelser fra interesserte) og 38 (formkrav og kunngjøring). Dersom retningslinjene til § 74 nr. 2 behandles parallelt og etter saksbehandlingskravene for kommuneplanens arealdel, vil også kravene til saksbehandling etter forvaltningsloven være tilfredsstilt.

I forskriftene om saksbehandling og kontroll (byggesaksforskriftene) kap. II er bl.a. offentlige veganlegg, vannkraftanlegg og kraftledninger unntatt fra byggesaksbehandling på visse vilkår. En forutsetning for at unntaket skal gjelde veganlegg og jernbanetekniske anlegg er at tiltaket er planlagt i detalj i plan etter pbl. Dersom dette ikke er tilfellet skal tiltaket ha full byggesaksbehandling etter reglene i pbl.

§ 78: PLASSERING AV BEDRIFTER ELLER ANLEGG I KOMMUNEN

"I boligstrøk må ikke oppføres bedrifter eller drives virksomhet som [...] vil medføre [...] brannfare eller [...] vesentlig ulempe for beboerne i strøket. Opplag og lager kan forbys i boligstrøk."

I industriområder tillates ikke boligbygg selv om kommunen kan gjøre unntak.

Paragrafen gir kommunen hjemmel til å avgjøre om visse typer ny virksomhet i det hele tatt skal tillates i et område. Ifølge pkt. 2 skal kommunen godkjenne plassering av idrettsanlegg, bensin- og servicestasjoner, garasje- og tankanlegg, friluftskafeer og kiosker.

MERKNADER

Ved å ha klarlagt på forhånd hvilke momenter man vil legge vekt på, vil det foreligge en referanse ved behandling av det enkelte tiltak. I tillegg vil utbyggerne kunne forholde seg til slike dokumenter ved utforming av sine prosjekter. Klargjøring av premisser på forhånd vil kunne redusere behovet for bruk av lovverket i etterkant av at søknad er innsendt.

I mange tilfeller vil utarbeiding av en stedsanalyse være et nyttig grunnlag for drøfting av det enkeltes steds verdier og framtidsmuligheter.

Ved drøfting av framtidige mål og strategier er det viktig å gi rom for nye uttrykksformer. Dette gjelder både i forhold til overordnede, strukturelle arealbruksgrep og for utformingen av det enkelte bygg og anlegg. Dersom vi ikke tillater nåtidig arkitektur som gjenspeiler vår tids formspråk og byggeteknikk, fryser vi historien. Da oppnår vi ofte dårlige kopier av eldre bebyggelse og hindrer en fruktbar kontrast mellom eksisterende omgivelser og moderne arkitektur.

For nærmere drøfting av bestemmelsens innhold jf. rundskriv H-7/97 fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet om lovendringene.

Begrepet "skjemmende" vil også kunne gjelde estetiske hensyn i tillegg til mijløeffekter som støv, støy, trafikk, utslipp og annen sikkerhetsrisiko. Paragrafens angitte virksomheter vil i form av sin avvikende fysiske form lett kunne virke visuelt uheldig. Dersom tiltakene bryter med den eksisterende karakteren i området eller gir annen vesentlig miljøkonsekvens, bør tiltaket underlegges planbehandling etter kap. VI og VII.

Etter de siste lovendringer er muligheten for styring av estetikk gjennom § 74 nr. 2 styrket og vil derfor som regel egne seg bedre som hjemmel enn § 78.

VIRKEOMRÅDE

Ved vedtekt kan oppregningen ovenfor suppleres. Det skal ved godkjenning tas hensyn til om anlegget vil virke skjemmende eller sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

Ved utarbeiding av vedtekt kan estetiske lokaliseringskriterier innarbeides, men disse vil ha underordnet betydning i forhold til andre miljøfaktorer.

§ 79: UVANLIG BEBYGGELSE

"Kommunen kan forby bebyggelse som etter sin art eller størrelse avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når det [...] vil [...] vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i framtiden."

Gjelder både § 93- og meldingstiltak.
Hjemmelen forutsettes brukt med forsiktighet og helst som en midlertidig utveg f.eks. i påvente av reguleringsplan.

§ 81: DRIFTSBYGNINGER I LANDBRUKET

"For oppføring av driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygninger gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer [...]"

Bestemmelsen gjelder driftsbygninger for husdyrbruk, skogsdrift, gartneri, siloer og husvær for seterbruk eller skogsdrift. Hele loven, deriblandt § 74 nr. 2, gjelder så langt den passer. Bestemmelsene i § § 65 annet, tredje og fjerde ledd og 66 nr. 1 og 2 annet og tredje ledd gjelder ikke.

MERKNADER

Når estetisk uheldige bygg og anlegg er oppført, vil det erfaringsmessig være ressurskrevende å rette opp forholdet i ettertid.

§ 79 dekker også estetiske forhold. Den vil spesielt være aktuell å benytte dersom omsøkt tiltak vil vanskeliggjøre den ønskede estetiske utviklingen i området. Dette kan f.eks. gjelde virksomhet som trenger langt større bygningsvolumer eller parkeringsarealer enn nabobebyggelsen. Når det søkes om oppføring av slik uvanlig bebyggelse, nedlegges ofte bygge- og deleforbud etter § 33 som påfører kommunen en reguleringsplikt. I en del tilfeller kan § 79 vært et hensiktsmessig alternativt virkemiddel.

Dersom estetiske forhold er dominerende i enkeltsaker, vil § 74 nr. 2 egne seg bedre som hjemmelsgrunnlag enn § 79.

Driftsbygninger i landbruket utgjør viktige visuelle elementer i landskapet og bør sikres en god utforming. Dette gjelder både plassering i forhold til landskapsstrukturer, eksisterende tomtestrukturer, tundannelser og bebyggelsens utforming i seg selv. Ved vurdering av plassering må saksbehandlingen samordnes i forhold til jordlovens regelverk. Med de begrensninger som følger av merknadene til venstre, er det viktig at kommunen søker å videreutvikle byggeskikken på landsbygda på en god måte. Dette gjelder både ordinære våningshus og driftsbygninger, men i særlig grad spesialbygninger som pressiloer og andre tekniske anlegg.

V I R K E O M R Å D E	M E R K N A D E R
Kommunen kan gi pålegg for å sikre at tiltaket utføres forsvarlig. Når tiltak er i strid med arealplan eller krever dispensasjon fra plan eller regelverk må det søkes om byggetillatelse.	Bevaringsverdige byggverk kan reguleres til spesialområde/bevaring. Bestemmelser til regulerings- eller bebyggelsesplan gjelder også for § 81-tiltak.
§ 82: FRITIDSBEBYGGELSE *"For fritidsbebyggelse (fritidsboliger med tilhørende uthus) gjelder bestemmelsene i denne loven [...]"* Fritidsbebyggelse er unntatt visse bestemmelser om avløp og vannforsyning, men § 74 nr. 2 gjelder.	Fritidsbebyggelse ønskes ofte lagt til visuelt sårbare områder, f.eks. på høyfjellet eller langs sjø og vassdrag. Det er derfor viktig å foreta en grundig vurdering av slike saker. I kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner og regulerings- eller bebyggelsesplaner kan det lages bestemmelser om lokalisering, omfang, forbud mot utvidelse og krav til utforming av fritidsbebyggelse (jf. kap 4.3 om planbestemmelsene i plan- og bygningsloven).
§ 84: ANDRE VARIGE KONSTRUKSJONER, ANLEGG, VESENTLIGE TERRENGINNGREP M.V. *"For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep, anlegg av veg eller parkeringsplass gjelder bestemmelsene gitt i eller i mehold av denne loven så langt de passer [...]"* Tiltak i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder som f.eks. masseuttak, veger og parkeringsplasser nevnes særskilt og gjelder spesielt når disse gir skade eller ulempe for eiendommen eller omgivelsene. Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng i forbindelse med tiltak. For tiltak etter § 84 skal det søkes om byggetillatelse etter § 93. Ved forskrift er en god del konstruksjoner og anlegg untatt både saksbehandlingskrav og lovens materielle krav. Dette gjelder særlig en del offentlige anlegg (jf. "Forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker" av 22.01.97). Eksempler på tiltak som etter denne bestemmelsen ikke skal byggesaksbehandles er kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idretts-	Mange av de nevnte tiltak er omfattende i omfang, godt synlige og vil ha stor betydning for et områdes visuelle kvalitet og vil ofte trenge planbehandling før gjennomføring. Særlig vil det være viktig å utforme terrenginngrep for samferdselsanlegg og tiltak i sjøområder bevisst i forhold til eksisterende terrenghøyder og -form. Viktige kulturlandskap og åpne landskap uten vegetasjon eller annen terrengoppdeling er også spesielt sårbare for slike inngrep.

VIRKEOMRÅDE

anlegg, kraftledningsanlegg, vindkraftanlegg, rørledningsanlegg for transport av petrolium, havbruk- eller oppdrettsanlegg, parabolantenner, skitrekk eller -heis, båtopptrekk, mindre brygger, svømmebasseng og forstøtningsmurer over 0,5 m høyde som ikke dekkes av § § 93 eller 86 a.

I saksbehandlingsforskriftenes § 14 nr. 4 bokstav e) og f) er det stilt krav til dokumentasjon av tiltakets utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Landbruksveger:
Opparbeiding av skogsbilveger skal på visse vilkår ikke behandles etter pbl. I forskrift om planlegging og godkjenning av veier til landbruksformål av 20. desember 1996 angis saksbehandlingen nærmere.

Tiltakshaver skal søke kommunen om tillatelse. Naboer og rettighetshavere skal gis 2 ukers varsel for å uttale seg til tiltaket.

Kommunen skal innhente uttalelse fra berørte sektormyndigheter. Fylkesmannen skal alltid høres for bilveger eller når vegens dekningsområde berører vernede vassdrag, villmarkspregede områder eller områder med annen miljøstatus.

Søknaden, som føres på eget skjema og kartvedlegg, skal bl.a. gjøre rede for masseuttak for utbyggingen, samt beliggenheten av eksisterende bebyggelse og kjente miljøverdier knyttet til naturmiljø, kulturminner, friluftsliv og landskap. Forhold knyttet til kulturlandskap og landskapsbilde skal angis særskilt på søknadsskjemaet.

Saker etter forskriften forutsettes behandlet i kommunen av person med skog- eller jordbruksfaglig kompetanse. Kommunen kan kreve at det utarbeides alternative løsninger og kan sette vilkår om linjeføring, teknisk utforming og miljømessig tilpasning for å oppnå en god helhetsløsning.

MERKNADER

VIRKEOMRÅDE

§ 85: MIDLERTIDIGE ELLER TRANSPORTABLE BYGNINGER, KONSTRUKSJONER ELLER ANLEGG....

"Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller [...]fører til vesentlige ulemper for omgivelsene.."

For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer. Lovens § 74 nr. 2, gjelder. Plassering av tiltak skal meldes til kommunen som også kan gi samtykke til at tiltaket blir stående lengere enn 3 måneder.

Kommunen kan utarbeide vedtekt som bestemmer at nevnte tiltak ikke kan plasseres i bestemte områder i kommunen, eller at de bare kan plasseres på bestemte vilkår.

Campingvogn kan plasseres på boligeiendom med småhus som benyttes som helårsbolig (gjelder ikke rekkehus, kjedehus, blokkbebyggelse eller fritidsbebyggelse).

§ 86 A: MINDRE BYGGEARBEIDER PÅ BOLIGEIENDOM

"Mindre byggearbeider på boligeiendom - herunder [...] fritidsbebyggelse [...], kan utføres uten tillatelse etter §93 [...]"

Som mindre arbeider regnes bl.a. frittliggende uthus, lekestue, garasje eller tilbygg for boligrom etc. på inntil 30 m2.

Tiltak kan gjennomføres etter at arbeidene er meldt til kommunen dersom tiltaket er i samsvar med gjeldene planer og regelverk og naboene ikke protesterer (innen 2 uker) eller kommunen (innen 3 uker) krever at den skal behandles som søknad om byggetillatelse.

I forskriften for saksbehandling § 21 er fastlagt at melding om tiltak, så langt det passer, skal beskrive arkitektonisk utforming, forhold til eventuelle retningslinjer og forhold til nabobebyggelse, terreng og

MERKNADER

Midlertidige og transportable anlegg utgjør en betydelig andel av våre bygde omgivelser, jf. plasthaller på industri- og næringsområder, campingvogn- og båtlagring, midlertidige kontorbrakker osv. Mange av disse anleggene blir også erfaringsmessig stående lengere enn planlagt.

Ved behandling av meldinger om midlertidige anlegg er det viktig å sette klare tidsfrister for når anlegget skal fjernes. Dette for å unngå at estetisk utilfredsstillende anlegg blir stående i ubegrenset tid. Det bør vurderes om anlegget vil virke skjemmende i landskapsbildet eller i forhold til naboskapet.

Ved vedtekt kan gis utvidet mulighet til å stille vilkår, f.eks. formings- eller skjermingskrav for midlertidige anlegg. Dersom tiltaket ikke tilfredstiller kravene i § 74 nr. 2 kan det ved behandling av melding eller søknad for evnt. dispensasjon stilles vilkår for å tillate anlegget.

Mange mindre tiltak kan ha betydelig miljømesig og estetisk virkning. Et tilbygg på en bevaringsverdig bygning kan redusere bygningens arkitektoniske verdi vesentlig. Dersom søker ikke har utformet tiltaket bevisst i forhold til f.eks. eksisterende byggelinjer, høydeplassering over terreng, volum i forhold til eksisterende hovedvolumer, bygningskroppens og takets lengderetning, takvinkel, materialbruk og valg av vindustyper, kan resultatet bli dårlig. For å vurdere dette er det viktig at kommunen har en bevisst holdning til hvilke eksisterende arkitektoniske kvaliteter som bør ivaretas i de forskjellige områder av kommunen.

Krav fra kommunen om at saken skal behandles som søknad om byggetillatelse er særlig aktuelt dersom tiltaket strider mot gjeldene regelverk eller planer, har åpenbare svakheter knyttet til f.eks. planløsning, plassering og eksteriørmessig utforming, dersom

VIRKEOMRÅDE	MERKNADER
vegetasjon. Dokumentasjonen skal være fasadetegninger, perspektivtegninger, fotomontasjer e.l.	meldingen har mangelfull dokumentasjon eller utnyttelsen av tomta krever nærmere vurdering. Tiltak som bryter med vedtatte retningslinjer til § 74 nr. 2 eller arealplaner skal behandles som ordinær søknad om byggetillatelse.
§ 86 B: TILTAK PÅ EN ENKELT BEDRIFTS OMRÅDE *"Etter departementets vedtak kan byggearbeider innenfor en enkelt bedrifts område utføres uten at lovens kapittel XVI om byggetillatelse og kontroll med byggearbeider får anvendelse [...]"* Fritak fra ordningen med byggetillatelse og kontroll vil i praksis bare være aktuelt for store bedriftsområder som kontrolleres av en bedrift . Det bør foreligge en reguleringsplan for området før departemenetet fatter sitt vedtak om fritak. Departemenetet kan stille vilkår om f.eks. forhold som berører naboskapet rundt bedriften. Lovens materielle krav til tiltak, deriblant § 74 nr. 2, vil fortsatt gjelde. Melding om tiltak skal sendes kommunen før det iverksettes.	Denne bestemmelsen vil bare unntaksvis være aktuell å benytte. De fleste større industri- og bedriftsområder har enten en beliggenhet, omfang eller miljøkonsekvenser som gjør at de fleste tiltak bør saksbehandles etter kap. XVI. Dersom bestemmelsen skal benyttes, bør gjeldene plangrunnlag for området være grundig vurdert og avklart; f.eks. tillatt arealbruk i forhold til miljøkonsekvenser (trafikk, utslipp, støy etc.), tillatt grad av utnytting og klare rammer for utformingen og skjerming av nye bygninger og anlegg (maks. høyder, siktlinjer, samtidig opparbeiding av skjermingstiltak etc.). Mange eldre industriområder har både bygninger og tekniske kulturminner som det kan være viktig å bevare for framtiden. Disse kan også gi grunnlag for utvikling av ny identitet og virksomhet i et område som ellers skal underlegges store forandringer.
§ 87: ENDRINGER, REPARASJONER ELLER BRUKSENDRING MV. AV BESTÅENDE BYGGVERK *"Tiltak på byggverk må ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, [...] Byggverk som er i strid med reguleringsplan må ikke tas i bruk til annet formål enn tidligere [...]"*	Denne bestemmelsen gjelder i utgangspunktet byggetekniske endringer. Men fasadeendringer som er så omfattende at bygningen får en ny karakter, vil også kunne dekkes av bestemmelsen. Endringer som innbefatter en ny utforming av fasaden, f.eks. ny plassering eller endret antall og utforming av vinduer, fasademateriale og -form (f.eks. økning av etasjeantall), vil kunne ligge innenfor hjemmelens virkeområde. § 93, 1. ledd b) jf. forskrifter om saksbehandling og kontroll, vil likevel være den sentrale hjemmel for å kreve søknad for slike tiltak.

VIRKEOMRÅDE

Ved hovedombygginger gjelder loven for hele bygget, for tilbygg og bruksendring bare for de deler av bygget som tiltaket omfatter. Loven definerer ikke begrepet hovedombygging, men reparasjons- eller endringsarbeider som medfører at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet vil være en hovedombygging. Reparasjoner etter brann hvor skadetaksten utgjør over 50 % av bygningens verdi, er ofte hovedombygging. Likeledes når bærende konstruksjoner er ødelagt. Eller når byggearbeidene er så omfattende at bygningen framstår som en annen bygning, med vesentlig ny karakter.

Hvis det eksisterende bygget er i dårlig stand, kan kommunen sette som vilkår for omsøkte tiltak at andre deler av bygget settes i forsvarlig bygningsteknisk stand.

§ 89: VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING

"Eier skal sørge for at byggverk [...] holdes i en slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene [...] Plan- og bygningsmyndightene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som nevnt i første ledd."

Bestemmelsen gir ikke hjemmel til å pålegge full utbedring til opprinnelige standard. Pålegg må begrenses til tiltak som gjør at byggverket ikke lenger er skjemmende.

§ 89 A: UTBEDRINGSPROGRAM

"For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunen vedta program for utbedring av bebyggelse og tilhørende arealer [...]"

Utbedringsprogram kan omfatte ombygging eller forbedring, leilighetssammensetning, utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg samt drift av slike anlegg.

Utbedringsprogrammet kan i detalj beskrive både boligstandard og arkitektoniske kvaliteter (f.eks. tilbakeføring av vinduer, prinsipper for materialbruk o.l.) som

MERKNADER

I de fleste tilfeller vil bestemmelsene i § 74 nr. 2 og § 92 3.ledd, 2 punktum vanligvis være de mest egnede verktøyene for styring av fasaders utforming.

Estetisk forfall kan gi grunnlag for å anvende lovhjemmelen. Et skjemmende utseende p.g.a. manglende vedlikehold vil kunne føre til ulempe for naboer idet forfallet kan redusere trivsel og verdi på naboeiendommer. I praksis vil estetisk forfall også i de fleste tilfeller være knyttet til teknisk forfall som innebærer en trussel mot den bygnings- eller branntekniske sikkerheten for folk som benytter omgivlsene.

Utbedringsprogram har særlig vært brukt i større byer, men er også aktuelt for mindre tettsteder når eldre bebyggelse trenger en samordnet opprusting. Forskjellige typer boligstandarder koplet til Husbankens finansieringsordninger har vært utviklet. Det er viktig at teknisk opprusting og standardheving også ivaretar estetiske hensyn.

Boliger bygget etter krigen bl.a. av boligsamvirket, trenger ofte utbedring. Etterisolering og balkong- og vindusutskifting er typiske oppgaver. Opprusting av utearealer er også vanlig. Mye av etterkrigstidas

VIRKEOMRÅDE

skal sikres gjennom utbedringen. Det er også vanlig å lage opparbeidelsesplaner for utearealene slik at disse kan opprustes samtidig med boligutbedringen.

Det kan settes frister for gjennomføringen slik at kommunen kan gå inn og foreta ekspropriasjon dersom arbeidene ikke blir utført av eier.

§ 91: RIVING

"Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand [...], kan kommunen kreve at byggverket [...] blir fjernet og tomta ryddet [...] Kommunen kan avslå søknad om riving [...] inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan [...] eller igangsettingstillatelse [...]"

Rivingspålegg kan også gis dersom byggverket medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom eller virker sterkt skjemmende.

Avslag på rivingssøknad innebærer at kommunen kan se riving og nybygging i sammenheng uavhengig av om bebyggelsen er bevaringsverdig eller ikke og om området inngår i en detaljplan. Bestemmelsen kan hindre uønsket bruk av tomter til f.eks. parkering.

Hjemmelen gjelder selv om ikke bygningen utgjør en fare, men bør tas i bruk først når andre framgangmåter ikke har ført fram.

§ 92: ANDRE BESTEMMELSER

"[...]Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder §74 nr.2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre, så vidt mulig blir bevart."

MERKNADER

bebyggelse har en enkel, nøktern form som i plangrep, volumoppbygging og materialbruk ofte har stor estetisk kvalitet. Det er viktig at disse sårbare kvaliteter tas vare på. Å kle en pusset bygning med tegl eller skifte ut sidehengslede vinduer med vippevinduer kan endre bygningens karakater betydelig. Store, tette balkonger kan ødelegge byggets dimensjon og balanse.

Pålegg om riving av et skjemmende byggverk for å bedre den visuelle kvaliteten i et område kan være aktuelt når langt framskredet forfall ikke følges opp av eier. For at det skal pålegges riving må bygningen være i en så dårlig teknisk forfatning at det ikke vil være mulig å tilbakeføre den til akseptablet nivå. Er en bygning kommet i slik stand at den estetisk skjemmer ut støket, kan kommunen også bruke § 89.

Det er ellers ofte et problem at eldre, dårlig vedlikeholdt bebyggelse rives uten at det foreligger konkrete byggeplaner for tomta. Arealene tas ofte i bruk til parkering e.l. som derved over tid etablerer en bruk som er uheldig for framtidig utvikling av området. Nakne gavelvegger etter riving blir gjerne romslige, men estetisk skjemmende flater for reklame e.l.

I noen tilfeller vil beslutningen om det er riktig å tillate riving være avhengig av hvilke fordeler et nytt prosjekt medfører. Kommunen kan i slike tilfeller nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud (§ 33), men § 91 gir samme virkning dersom strøket ikke er regulert, uten at kommunen blir stående med reguleringsansvaret. Ansvaret for å utarbeide regulerings- eller bebyggelsesplan kan da legges til byggherren.

Ut fra bestemmelsens formulering og § 2 har kommunen plikt til å sikre at arbeider på eksisterende byggverk skal ha en estetisk god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser (jf. § 74 nr. 2).

V I R K E O M R Å D E

Bestemmelsen er for øvrig en samlebestemmelse som medfører at det kan stilles krav for å sikre diverse tekniske forhold, (f.eks. vann, avløp, vegetasjon, gjerder, belysning, renhold, drift og mot fare) knyttet til bestående byggverk.

§ 92 A: ENDRING ELLER FJERNING AV TILTAK ETTER § 93 ANNET LEDD

"Tiltak etter § 93 annet ledd skal utføres i samsvar med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven [...]"

Kommunen kan kreve at tiltak som er unntatt fra søknadsplikten etter § 93 annet ledd, blir endret eller fjernet dersom plassering, utførelse mv. eller virksomhet kan føre til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenn interesser.

M E R K N A D E R

Historisk kvalitet vil ofte være knyttet til viktige historiske personer eller begivenheter og gir derfor byggverket en egenverdi uavhengig av estetiske kvaliteter. Det samme gjelder i stor grad kulturell verdi som gjerne er knyttet til viktige tidspunkter, markeringer eller hendelser i fellesskapets tradisjoner. Arkitektonisk verdi vil som regel forene både funksjonelle, estetiske og følelsesmessige behov ved et byggverk. Det er viktig å merke seg at arkitektonisk verdi kan være knyttet til både eldre og nye byggverk.

Alle tre verdityper vil kunne bety at byggverkets opprinnelige eller dominerende utforming bør bevares. Bruken av § 92 bør begrenses til saker hvor estetiske verdier er knyttet til annen arkitektonisk verdi. Saker som kun berører estetikk bør behandles etter § 74 nr. 2.

For å kunne ivareta kravene i § 92 3. ledd, 2. punktum på en faglig forsvarlig måte vil det være nyttig for kommunen å utarbeide stedsanalyse eller kulturminnevernplan som klargjør både hvilke kvaliteter som er viktige i den eksisterende bebyggelsen, og hvilke rammer nye tiltak bør forholde seg til. Det vises her til kap. 3 og 6 og litteraturlisten bakerst i heftet for nærmere drøfting av problemstillinger og metoder for et slikt arbeide.

De tiltak som er unntatt søknads- og meldeplikt er underlagt de materielle regler i plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. § 92 a hjemler pålegg om retting og fjerning av tiltak som er i strid med disse reglene.

VIRKEOMRÅDE

§ 93: TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE

"Følgende tiltak [...]må ikke utføres uten at søknad [...] er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

Denne bestemmelsen gjelder

- oppføring, påbygging, plassering av midlertidig, transportabel bygning, konstruksjon og anlegg
- fasadeendring, vesentlig utvidelse, endring av ovennevnte tiltak
- bruksendring, vesentlig utvidelse, endring av tidligere drift av tiltak som nevnt ovenfor
- riving av ovennevnte tiltak
- oppføring og endring av bygningsteknisk installasjon,
- oppdeling og sammenføyning av boliger
- oppføring gjerde mot veg og skilt og reklame
- deling og bortfeste av eiendom,
- vesentlig terrenginngrep
- anlegg av veg og parkeringsplass

Tiltak etter § § 81, 85, 86 a og 86 b trenger ikke slik tillatelse. I forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker unntas en god del mindre og flere offentlige tiltak fra søknadsplikten og de materielle kravene i pbl. Bl.a. unntas offentlige veganlegg fra byggesaksbehandlingen dersom tiltakets lokalisering og utforming er tilstrekkelig avklart i regulerings- eller bebyggelsesplan.

For unntak etter § 93 2. ledd gjelder lovens øvrige bestemmelser, inkl. § 74 nr. 2, men tiltakshaver har selv ansvaret for at relevante hensyn sikres. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er behandlet etter annet regelverk, med mindre det framgår av forskriften § 6.

§ 93 A: FORHÅNDSKONFERANSE

"For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte parter og organer [...]"

Både tiltakshaver og kommune kan kreve forhåndskonferanse, som det skal skrives referat fra, og som skal dokumentere de forutsetninger som danner grunnlag for videre behandling av saken. Konferansen er frivillig, men dersom en av partene ber om det, bør begge ha plikt til å møte.

MERKNADER

Søknadsplikten etter § 93 gjelder både oppføring, tilbygg, bruksendring og riving av tiltak (bygning, konstruksjon og anlegg) og virksomhet på og i grunnen og i vassdrag og sjø samt deling av eiendom.

Flere av tiltakstypene som kom inn ved lovendringen i mai 1995, er viktige for den estetiske kvaliteten på våre fysiske omgivelser. Bl.a. skal det søkes om tillatelse for å gjennomføre større skjæringer og fyllinger når de ikke omfattes av unntakene i forskriftene om saksbehandling og kontroll.

Med de presiseringer og tillegg som er innført i bestemmelsen og dokumentasjonskravene i forskriftene om saksbehandling og kontroll, har kommunen gode muligheter for å vurdere den visuelle virkningen av tiltak. Det forutsettes imidlertid at tiltakshaver er kjent med søknadsplikten. Siden loven klargjør og utvider rammen for hva som er søknadspliktig, kan det være nyttig å informere tiltakshavere om dette.

For de tiltak som ikke er søknadspliktige, er det viktig at formelle arealplaner avklarer grundig hvordan tiltak skal utformes. Dette er særlig viktig for større anlegg, som veganlegg o.l. For denne type tiltak bør regulerings- og bebyggelsesplaner angi klare prinsipper for utformingen ved hjelp av plankart, planbestemmelser eller andre plandokumenter, som snittegninger e.l.

Hvis tiltaket krever utarbeiding av formell arealplan vil det trolig være behov for forhåndskonferanse både ved oppstart av planarbeide og før fremming av byggesak.

Forslagsstiller kan med fordel lage prinsippskisser med kort beskrivelse av påtenkt prosjekt som bør sendes kommunen før forhåndskonferansen. På denne måten kan kommunen stille godt forberedt til møtet.

VIRKEOMRÅDE

Forhåndskonferanse kan holdes for både plan- og byggesaker. Juridisk sett gjelder imidlertid lovens krav bare byggesaksbehandling. Når forhåndskonferanse avholdes for plansaker, styres den av forvaltningslovens bestemmelser. Den bør avklare forutsetningene som må være tilstede dersom prosjektet skal kunne gokjennes.

Hvis kommunen på forhånd har mottatt tilstrekkelige opplysninger om prosjektet til å kunne foreta en konkret vurdering av innholdet, bør kommunen gi informasjon om gjeldende lovverk, forskrifter, rikspolitiske retningslinjer, eksisterende plangrunnlag, tidligere vedtak, synspunkter på prosjektets innhold og utforming samt forventet saksbehandlingstid og -rutiner. Dersom kommunen ikke har hatt grunnlag for å foreta en konkret vurdering av prosjektets innhold, bør i alle fall forventet saksbehandlingstid og -rutiner avklares.

Forhåndskonferansens konklusjoner, som inngår i referatet, vil ikke binde en eventuell senere politisk behandling av saken.

MERKNADER

Dette er viktig siden påvirkningsmuligheten på prosjekter er størst tidlig i planfasen og signaler som gis til utbygger, også blir mer pålitelige.

Både saksbehandlingen og hvilke forhold søknaden bør behandle, bør avklares på forhåndskonferansen. Registrerings-, analyse- og dokumentasjonsbehov bør også drøftes tidlig. Kommunen bør informere om lovens økte krav til estetikk samt gjeldende overordnede rammer for arealbruk og utforming av tiltak. Dersom kommunen har juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 bør disse formidles.

Hvis prosjekter er i konflikt med gjeldende planer eller eksisterende omgivelser, kan det være riktig å avklare hvilken type tilleggsdokumenatsjon som er ønskelig for å sikre et godt besutningsgrunnlag. Slik dokumentasjon er særlig aktuell for å belyse tiltakets utforming og samspill med omgivelsene. Modeller, perspektivskisser og beskrivelser av avbøtende tiltak vil erfaringsmessig være nyttig i denne sammenhengen.
Det er opp til forslagsstiller selv å ta stilling til om dokumentasjon som går utover lovens rammer, skal følge søknaden eller ikke. Tiltakshaver bør informeres om dokumentasjonskravene i forskrift om saksbehandling og kontroll. Myndighetene må unngå å skape forventninger om innvilgelse av dispensasjoner e.l. i forhåndskonferanser.

Sektormyndigheter kan godt inviteres til å delta på forhåndskonferansen. Dersom forslagstiller ønsker særskilte møter med sektormyndighetene bør kommunen delta på disse slik at kommunikasjonen kan bli mest mulig direkte og alle interesser ivaretas.

Når omdiskuterte plansaker skal gjennomføres i bebygde områder, kan det være riktig å invitere velforeninger e.l. til å delta på forhåndskonferansen slik at tiltakshaver og nabointeressene kan møtes direkte.

VIRKEOMRÅDE

§ 93 B) ANSVARLIG SØKER OG PROSJEKTERENDE

"[...] Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, [...]

Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak [...] Krever arbeidet særlig innsikt skal det tas hensyn til dette ved avgjørelse om godkjennelse skal gis [...]"

I bestemmelsen er det innført nye krav til både søker og prosjekterende. I tillegg er det innført krav til kontroll av prosjekteringen. Søknad, prosjektering og kontroll av prosjektering skal forestås av aktører som står ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for gjennomføring av sitt ansvarsområde. Den ansvarlige skal godkjennes for det enkelte tiltak. Kravene vil variere etter oppgavens vanskelighetsgrad.

Ansvarsrett skal tildeles for 3 ulike tiltaksklasser. Tiltaksklasse 3 dekker tiltak med stor vanskelighetsgrad eller middels vanskelighetsgrad der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. De øvrige tiltaksklassene er nærmere spesifisert i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett, gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 22.01.97. Kommunen skal også vurdere kontrollplanen for prosjektering.

§ 95 A: TRINNVIS BEHANDLING

"Kommunen kan gi rammetillatelse for tiltakets ytre og innvendige rammer [...]"

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter § 94 nr.1 første ledd er innsendt og kontrollert. Det samme gjelder godkjennelse av ansvarlig utførende, kontrollplan og kontrollform etter § 97. Rammesøknaden skal avklare ytre og innvendige rammer, forhold til lovverk, plangrunnlag, naboer og andre myndigheter.

MERKNADER

Bestemmelsen gir et formelt grunnlag for å kreve profesjonell utførelse av prosjektering, sammen med dokumentasjonsplikten i forskriften om saksbehandling og kontroll § § 14 -16 og 21.

"Signalbygg", dvs. byggverk med særskilt betydning for fellesskapet, slik som forsamlingslokaler, rådhus, større idrettsanlegg e.l. vil kunne inngå i tiltaksklasse 3. Dette er særlig aktuelt når lokaliseringen og utformingen av slike anlegg kan få store konsekvenser for den estetiske utviklingen av det enkelte sted.

Ved å sørge for at kontrollplanen også omfatter forholdet til estetiske krav i plan- og bygningsloven, arealplaner og retningslinjer, vil man synliggjøre de formmessige kriteriene som en del av kravene det enkelte tiltak må oppfylle. Dersom kommunen har arealplaner eller juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 som omhandler den estetiske utformingen av det aktuelle tiltak, bør disse inngå i kontrollplanen. Dette kan gjelde både krav til byggverkets egen utforming og forholdet til naturgitte og menneskelagde omgivelser. De estetiske hensyn kan også sikres ved at det stilles krav om ytterligere dokumentasjon av slike hensyn.

Enkeltprosjektets estetiske kvalitet og forholdet til omgivelsene avklares i hovedsak i trinn 1 (rammetillatelsen). Uavhengig av om prosjektet styres av en detaljplan eller ikke, bør rammer for arealbruk, formål, tomteinndeling, høyder, grad av utnytting, terrengbehandling, volumoppbygging og fasadeutforming avklares på dette stadiet.

Tillatelsen for trinn 1 bør angi klart hvilke forhold som skal følges opp i byggeprosessen, og disse bør innarbeides i kontrollplanen. F.eks. bør krav til opparbeiding av utearealer knyttes til datert, godkjent utenomhusplan.

VIRKEOMRÅDE

Krav til søknadsdokumentasjon - trinn 1:
§ 14 i ovennevnte byggeforskrift krever at søknad etter § 93 i pbl skal beskrive hvordan tiltaket oppfyller bygningslovgivningen og planer eller planvedtak herunder

- arealdisponering og bruk
- arkitektonisk utforming og forhold til lokal byggeskikk vist på tegninger av plan, snitt og fasader, samt perspektivtegninger som viser tilpasning til nabobebyggelse og omkringliggende terreng
- situasjonsplan med høydeangivelser, eventuelt eksisterende bebyggelse, tomtegrenser og veger

Tilsvarende krav gjelder også tiltak som behandles som melding, jf. forskrifter om saksbehandling og kontroll § 21 nr. d og f (§ § 81, 85 og 86 a) og enkle tiltak (§ 95 b).

§ 95 B: ENKLE TILTAK
"Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen 4 uker [...]"

Enkle tiltak som er avklart arealbruksmessig, der andre myndigheter ikke trengs koblet inn i saksbehandlingen, som teknisk er avklart i forhold til bygningslovgivningen og der ikke naboene har protestert, skal behandles som en fase (ikke 2-trinns) innen 4 uker. Hvis vedtak ikke er fattet av kommunen innen denne fristen, regnes tillatelse som gitt. Kommunen avgjør om en sak utgjør et enkelt tiltak og denne beslutningen kan ikke påklages.

MERKNADER

Dersom gjeldende arealplan har bestemmelser av særlig betydning for de visuelle forhold, kan det være nyttig å ta disse inn som vilkår i selve tillatelsen.

Erfaringsmessig gir fravær av entydige krav til og oppfølging av følgende forhold ofte betydelige negative visuelle konsekvenser:

- *Høydeplassering av nye byggverk:* Særlig viktig i allerede utbygde områder. Dersom forholdet ikke sikres kan ellers nennsomt utformet bebyggelse bryte drastisk med omgivelsene.
- *Terrenginngrep:* Inngrep ved bygging av både hus og veger har stor visuell betydning. Ved fortetting og knoppskyting på små tomter er overskuddsmasser et problem, og nye anlegg plasseres ofte så høyt at de bryter med eksisterende omgivelser.
- *Samtidig opparbeiding av utearealer:* I arealplaner stilles ofte krav om samtidig opparbeiding av utearealer. Kontroll av at dette kravet følges opp, er avgjørende for om tiltaket får et avsluttet eller ustelt preg etter utbyggingen.
- *Skjermingstiltak:* I arealplaner for industri, næringsområder og veganlegg stilles ofte krav om opparbeiding av buffersoner og skjermingstiltak. Kontroll med sikring av slike tiltak er viktig både miljømessig og visuelt.

Denne bestemmelsen gir tiltakshaver krav på en forenklet saksbehandling. Bestemmelsen kan dekke mange typer tiltak som kan ha store konsekvenser for de visuelle omgivelser. En silo, grupper av rekkehus eller eneboliger, lager- og fabrikkbygninger kan alle i uheldige situasjoner gi visuelt negativ virkning.

Ut fra bestemmelsens åpenhet kan det være hensiktsmessig for kommunen å utarbeide formingsfaglige kriterier for når et tiltak faller utenfor kategorien "enkle tiltak". Disse kan inngå i retningslinjene til § 74 nr. 2 eller arealdelen og kan brukes som sjekkliste for å beslutte hvilken saksbehandling enkelttiltak skal underlegges.

VIRKEOMRÅDE

Begrepet "enkle tiltak" er ikke definert i lovverket, men Kommunalkomiteen har påpekt at det kan gjelde både eneboliger, rekkehus, lager, siloer og andre konstruksjoner og anlegg eller fabrikkbygninger og driftsbygninger i landbruket.

Det avgjørende for om et tiltak dekkes av denne bestemmelsen, er om tiltaket er uproblematisk i forhold til plangrunnlag, berørte offentlige organer og nabointeresser, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll § 16. Bestemmelsen innebærer at mange typer tiltak, også større anlegg, kan behandles etter § 95 b forutsatt at det tilhører tiltaksklasse 1.

MERKNADER

Behovet for å behandle søknader etter § 95 og ikke § 95 b vil trolig være størst når det ikke foreligger oppdatert reguleringsplan eller når uforutsette forhold dukker opp som ikke er vurdert i plangrunnlaget.

§ 97: KONTROLL AV TILTAK

"Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven [...]"

Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller uavhengig kontroll. Kommunen skal godkjenne kontrollplan og kontrollansvarlig(e). Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket. Ved kontrollsvikt kan kommunen stanse arbeidene og kreve annen kontrollform.

Utført kontroll skal være i samsvar med kontrollplan godkjent av kommunen (jf. merknadene under § 95 om viktigheten av entydige kontrollkrav).

I tillegg til krav om kontroll i forhold til gjeldende lover og forskrifter vil det også være aktuelt å ha kontroll i forhold til gjeldene arealplaner med bestemmelser, ev. retningslinjer til § 74 nr. 2. Tilstrekkelig fagkompetanse hos kontrolløren er en forutsetning, jf. forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett.

§ 98: ANSVARLIG UTFØRENDE

"Utførelsen av ethvert tiltak [...] skal forestås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse [...]"

Ansvarlig utførende foretak skal godkjennes av kommunen i hver sak etter at foretaket har dokumentert faglig kompetent ledelse. Foretak som er sentralt godkjent, skal godkjennes av kommunen uten ytterligere vurdering. Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen av om godkjenning skal gis. Godkjenningen kan trekkes tilbake etter at ansvarlig utførende har fått uttale seg.

Tiltak som er estetisk spesielt viktige for fellesskapet, f.eks. rådhus, kulturbygg og idrettsanlegg, bør utformes og utføres med særlig omtanke og faglig kompetanse.

I utgangspunktet vil estetiske forhold være avklart gjennom kontroll av prosjekteringen. Avvik fra prosjekteringen vil være ulovlig, dersom det ikke foreligger tillatelse, uavhengig av om det estetiske resultatet av endringen er godt eller dårlig.

VIRKEOMRÅDE

§ 99: SLUTTKONTROLL OG FERDIGATTEST

"Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen [...]"

Kommunen kan bestemme at sluttkontroll kan utelates for mindre tiltak. Midlertidig brukstillatelse med frist for oppretting kan gis for hele eller deler av tiltaket når det finnes mindre vesentlige mangler. Det kan kreves sikkerhet for at manglende blir rettet opp.

§ 103: INNHEGNING

"I tettbygd strøk og hvor det er bestemt ved vedtekt, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg [...] Også utenfor tettbygd strøk kan kommunen påby at tomt skal forsynes med gjerde mot veg [...] kommunen (kan) kreve hekker eller annen beplantning i stedet for gjerder. Kommunen kan gi regler om utforming av gjerder og annen innhegning. § 74 nr. 2 gjelder tilsvarende [...]"

Kommunen kan frita fra gjerdeplikt og kan forby innhegning for blokkbebyggelse, innenfor fellesområde og områder tilhørende rekkehusbebyggelse. Ved vedtekt kan virkeområdet for bestemmelsen utvides til også å gjelde i hele kommunen.

MERKNADER

Ferdigattest skal sikre at tiltaket er utført i samsvar med generelle krav og vilkårene i tillatelsen. § 99 gir anledning til å knytte ferdigattesten både til selve tiltaket og tilhørende vilkår. Dette er et viktig verktøy for å sikre at tiltak ferdigstilles med den estetiske utforming og standard som tillatelsen forutsetter. Kontroll av utearealer er viktig dersom dette omfattes av tillatelsen.

Tilstrekkelig fagkompetanse hos kontrolløren er en forutsetning, jf. forskrifter om saksbehandling og kontroll og om godkjenning av foretak for ansvarsrett.

Det anses ikke som tilstrekkelig grunn til å nekte utstedelse av brukstillatelse at utearealene ikke er ferdig opparbeidet selv om adkomst må være opparbeidet. Derimot kan kommunen etter lovens sanksjonsregler pålegge utareal opparbeidet, og kan ev. følge opp med tvangsmulkt inntil arbeidet er utført. Gjennomførte tiltak som i utforming avviker fra det omsøkte, vil være ulovlig.

Avgrensning og innhegning av tomter er et viktig virkemiddel både for å skille funksjoner som ikke bør blandes (f.eks. trafikkområder og uteoppholdsarealer), og for å sikre en visuelt klar avslutning på arealer og bebyggelse. Avhengig av bebyggelsens alder og arkitektur vil fastlegging av høyde, materialbruk og utforming av innhegning mot veg kunne bidra til å gi områder et enhetlig preg.

I noen områder, f.eks. hytteområder og områder med blokkbebyggelse, kan det være riktig å unngå gjerder. Gjennom reguleringsplan eller vedtekt bør kommunen ta stilling til hvilken form for innhegning som funksjonelt og estetisk vil styrke de forskjellige områdetyper.

VIRKEOMRÅDE	MERKNADER
§ 104: ORDEN, BRUK OG SIKRING AV UBEBYGD AREAL *"I tettbygd strøk skal ubebygd areal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det [...]vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre [...]"* Lagring, bruk eller terreng som gjør opphold eller ferdsel farlig, kan pålegges sikret. Begrepet skjemmende dekker også estetiske hensyn. Hjemmelen gir bare anledning til å kreve sikring i tilknytning til bygning eller tiltak som dekkes av pbl, altså ikke sikring av utmark.	Dette er i hovedsak en sikkerhetshjemmel, men sikring av farlige eller skjemmende anlegg vil også kunne bidra til estetisk opprydding.
§ 107: SKILT OG REKLAME *"Skilt, reklameinnretning ol. skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, tas hensyn til om skilt [...] vil virke skjemmende [...] i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken [...]"* Bestemmelsen gjelder skilt som er større enn 1 m2 og som ikke er montert flatt på vegg, dersom ikke kommunens vedtekt setter en annen grense, jf. saksbehandlingsforskrift § 7 nr. 8. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt som strider med ovennevnte krav eller som medfører fare.	Reklameinnretninger dominerer stadig mer av våre omgivelser. Bevisst valg av størrelse og form er viktig for at slike innretninger skal bli en integrert og visuelt god del av de bygde omgivelser. Mange kommuner har utarbeidet vedtekt til § 107 for å kunne styre skiltutviklingen. I estetisk sårbare områder kan det være konstruktivt å innlede en dialog med næringsdrivende om en bedring av skilt-kulturen før formelle pålegg iverksettes. Staten har gitt ut en veileder om skilting med forslag til normalvedtekter for dette feltet (jf. "Utendørs reklame - retningslinjer for utendørs skilting og reklame", Miljøverndepartementet, Kulturdepartementet, Kommunal- og arbeidsdepartementet og Vegdirektoratet, 1993).

VIRKEOMRÅDE

§ 110- 112: STRAFFEANSVAR

"Med bøter straffes den som forsettelig eller aktløst [...]"

Påtalemyndighetene kan gi bøter for ulovlige forhold. Tiltakshaver, kan bli bøtlagt hvis han

- prosjekterer eller utfører tiltak i strid med pbl når det fører til personskade eller vesentlig materiell skade,
- utfører tiltak uten tillatelse eller vilkår etter § § 93, 81, 85, 86 a eller 86 b,
- bruker byggverk i strid med pbl eller gjeldende arealplaner,
- prosjekterer eller utfører tiltak godkjent uten ansvarlig søker eller utførende,
- utfører kontroll i strid med lovens bestemmelser.

Bøter kan også gis når diverse pålegg knyttet til tekniske forhold ikke utføres.

§ 113: STANSING AV ULOVLIG ARBEID, BRUK OG FJERNING OG RETTING AV DETTE

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette [...]"

Kommunen kan kreve hjelp fra politiet for gjennomføring av pålegg. I tillegg til frist skal pålegget opplyse om at eventuelt påfølgende forelegg vil fungere som rettskraftig dom. Frister for oppretting må være rimelige iht. hvor lang tid det vil ta å rette opp ulovligheten.

Bestemmelsen gir mulighet for å stille krav om opparbeiding både av byggverk og utearealer, innsending av søknad, omprosjektering, dokumentasjon og kontroll. Loven har krav om et visst vedlikehold i § 89. Overtredelse av denne vil kunne følges opp med sanksjoner som angitt i § 113. Søksmål kan først reises etter § 113 når forelegg etter § 114 er utferdiget.

MERKNADER

Etter innskjerping av estetikkhensynene gjennom endringen av § 2 antas at grunnlaget for både å stoppe byggearbeider og å følge opp straffeansvar ut fra estetiske hensyn er til stede. I tillegg må estetisk begrunnede pålegg ha en entydig forankring i arealplaner og i tillatelsen for tiltaket.

Det er viktig å merke seg at pålegg eller forbud kan rettes både mot byggearbeider, manglende arbeider på f.eks. utearealer og fravær av innsending av søknader o.l.

Sanksjonsreglene gjelder både lovens plan- og byggesaksbestemmelser. Dette betyr f.eks. at dersom tiltak som er fritatt fra lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll (f.eks. meldingstiltak, mindre, enkle tiltak og offentlige tiltak som behandles etter annet lovverk), bryter med lovens materielle krav eller krav i gjeldende arealplaner, så kan plan- og bygningsmyndighetene bruke § 113 for å stoppe eller få rettet opp slike arbeider.

Erfaringer tilsier at en god del krav og bestemmelser som stilles i arealplaner, verken blir innarbeidet som vilkår i byggetillatelser eller fulgt opp i selve byggeprosessen. Slik oppfølging er viktig dersom sluttproduktet skal få den visuelle kvalitet som loven legger opp til.

VIRKEOMRÅDE

§ 114: FORELEGG
§ 115: TVANGSFULLBYRDIGELSE
§ 116 A: TVANGSMULKT

"Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud [...]"

"Blir pålegg [...] ikke etterkommet, kan kommunen la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen [...] er rettet mot [...]"

"Ved forhold i strid med [...] loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt [...]"

Dersom ikke mottaker av forelegget innen 30 dager reiser søksmål mot kommunen for å få prøvd saken rettslig, har forelegget virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes tilsvarende. Forelegget kan ikke påklages.

Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegget og løper da fra påleggsfristens utløp.

MERKNADER

Sanksjoner som tas i bruk, skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Flere typer estetiske forhold kan imidlertid tenkes å gi grunnlag for bruk av denne bestemmelsen. Dersom huseier i et regulert bevaringsområde f.eks. ikke følger opp bestemmelser og vilkår om bruk av vinduer med opprinnelig inndeling og faste sprosser, bør forelegg kunne benyttes. Dersom det bygges en etasje mer enn reguleringsplan og tillatelse gir rom for, eller veganlegg (skjæringer, fyllinger, høyde på bruer) blir betydelig mer omfattende enn reguleringsplanen viser, bør også pålegg og forelgg med påfølgende sanksjonsvirkemidler kunne benyttes.

Eventuell tvangsmulkt bør ha en størrelse som gjør det ulønnsomt å unnlate å rette opp ulovligheten.

5

Eksempler på verktøy

5.1 Forslag til sjekkliste for sikring av estetiske hensyn i plan- og byggesaker

Nedenfor vises forslag til sjekkliste og retningslinjer til §74 nr. 2 for sikring av etiske hensyn i plan og byggesaker. Begge forslag kan suppleres med spørsmål og punkter av særlig betydning for den enkelte kommune, tettsted eller prosjekt.

Kolonnen i sjekklisten for «merknader om dokumentasjon» kan benyttes for å angi om temaet som behandles i enkeltspørsmålene er godt eller ufullstendig belyst i plandokumentene eller søknadsmaterialet.

Kolonnen for «estetisk innhold» kan gi grunnlag for vurdering av prosjektets formingsfaglige innhold. Rubrikken for «helhetsvurdering» kan være en hjelp for å vurdere om prosjektet, samlet sett, er godt nok i seg selv og i forhold til omgivelsene, eller om det bør kreves ytterligere dokumentasjon.

SJEKKLISTE ESTETISKE HENSYN I PLAN- OG BYGGESAKER

	TEMA	MERKNADER OM DOKUMENTASJON	ESTETISK INNHOLD Lav	Middels	Høy
LANDSKAP & NATURELEMENTER	**OVERORDNET LANDSKAP** • Er det overordnede landskapstrekk som bør gi premisser for lokalisering og utforming av tiltaket? • Er tiltaket lokalisert bevisst i forhold til eksisterende eller planlagt tettstedsgrense? • Er tiltaket formet bevist i forhold til stedets grønnstruktur? • Bidrar lokaliseringen og utformingen av tiltaket til et visuelt godt samspill med tilgrensende vannfront? • Får tiltaket en framtredende 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 framtredende lokalisering som landemerke eller med brudd av silhuett som krever særskilt oppmerksomhet? **NATURELEMENTER** • Berører tiltaket visuelt viktige geologiske forekomster på en estetisk god måte, f.eks. med buffersoner, terrengtilpasning e.l.? • Berører tiltaket karakterdannende natur-elementer (terreng eller vegetasjon) som bør innarbeides i prosjektet?				
UTBYGGINGSMØNSTER	• Er det mønstre av naturelementer (terreng-former, elver e.l.) som bør påvirke lokalisering, organisering og utforming av tiltaket? • Har området historiske elementer som bør påvir-ke prosjektets hovedform? • Har området tomtestruktur (geometrisk mønster av tomteinndeling) som bør påvirke plassering og utforming av tiltaket? • Har området bebyggelsesstruktur (enkeltvis og gruppevis plassering i forhold til hverandre og tomtestruktur) som tiltaket bør ta hensyn til? • Bidrar tiltaket til å binde sammen, forsterke eller utvikle områdets tomte- og bebyggelses-struktur?				
VEGER	**VEGER** • 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?				

	TEMA	MERKNADER OM DOKUMENTASJON	ESTETISK INNHOLD Lav	Middels	Høy
VEGER & GATER	• Er vegføringer med store terrenginngrep formet som en bevisst kontrast som framhever eller forsterker landskapets form? • Vil veganleggets form, konstruksjon eller materialbruk gi tiltaket en god tilknytning til stedet? **GATER** • Har gaten utforming, tverrsnitt og visuelle kopling til bebyggelsen som samsvarer med gaterommets bruk og betydning i området? • Lager bebyggelsen og gaten sammen klare uterom? • Er forskjellige trafikkarealer i form og materiabruk utformet bevisst med markerte overganger i forhold til hverandre? • Er tekniske anlegg, støyskjermer o.l. plassert og formet slik at det oppnås et godt helhetsgrep?				
BYGGVERK	**TERRENGFORHOLD OG UTEAREAL** • Er tomtas terreng og vegetasjon registrert? • Er det terreng- og vegetasjonselementer som bør påvirke utformingen av tiltaket? • Har tiltakets utearealer en visuelt god plassering og størrelse og et godt samspill med byggverkets hovedform? • Har det enkelte uteareal en visuelt helhetlig utforming? • Er skjemmende virksomheter skjermet for innsyn? **EKSISTERENDE BYGG OG ANLEGG** • Berører tiltaket historiske anlegg som bør fredes eller bevares eller områder hvor strukturen ønskes videreført? • Tar tiltakets plassering, volum og materialbruk hensyn til områdets historiske verdi? • Uttrykker tiltaket arkitektonisk vår egen tid men tar hensyn til eksisterende byggverk? **NYE BYGG OG ANLEGG** • Har tiltaket et godt estetisk helhetsgrep? • Er tiltaket et signalbygg med særlig betydning for fellesskapet som bør gis en framtredende utforming? Har i så fall tiltaket en god estetisk utforming ut fra dette hensynet? • Knytter utformingen tiltaket til omgivelsene samtidig som det nytolker tidligere byggetradisjoner? • 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?				
	HELHETSVURDERING				

5.2 Eksempel på juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2

Dette eksemplet gir ikke nødvendigvis et uttømmende sett med retningslinjer. Innhold og omfang på retningslinjene må ta utgangspunkt i og tilpasses den enklete kommune og sted. Eksemplet nedenfor viser hvilke type temaer som kan behandles i retningslinjene. Retningslinjene kan ikke behandle tiltak begrenset til en enkelt tomt og må heller ikke innebære et byggeforbud på enkelttomter. Spørsmål om byggeforbud forutsettes avklart gjennom arealplaner.

LANDSKAP

Tettstedsgrense

"Tiltak etter loven skal ved sin plassering og utforming på den enkelte tomt bidra til å gi tettstedsgrensen vist i kommunens arealdel en visuelt klar form."

"Der tomte- og eiendomsstruktur gir mulighet for det, skal nye bygg og anlegg fortrinnsvis lokaliseres under tregrensa (kote 800)."

Sammenhengende grønnstruktur

"Anlegg og bygg skal utformes bevisst i forhold til arealdelens viste grønnstruktur og eksisterende terreng og vegetasjon i denne."

Vassdrag og strandsoner

"Nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at sammenhengende og dominerende landskapspsvegger og strandsoner ikke deles opp av byggverk. Tiltak etter plan- og bygningsloven skal underordne seg landskapet og i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon."

HORISONTER OG SILHUETTER

Horisontbrudd:

"Tiltak etter plan- og bygningsloven som bryter horisonten på område X, sett fra område Y, skal ved høyde og takform gis en utforming som framhever horisontens form."

Underordnet landskapet:

"Nye byggverk i sone X og Y skal lokaliseres og utformes på den enkelte tomt slik at de underordner seg landskapet ved ikke å bryte horisonten sett fra område Z og ved å være tilpasset tomtas terreng."

NATURELEMENTER

Geologiske forekomster

"Nye byggverk skal lokaliseres og utformes slik at den estetiske verdien knyttet til de geologiske forekomster i område X opprettholdes."

Enkeltstående naturelementer

"Ved lokalisering og utforming av tiltak på den enkelte tomt, skal det tas hensyn til naturelementer, som større edelløvtrær, skogsholt, koller og bekkedrag som har estetisk verdi."

UTBYGGINGSMØNSTER

Naturgitte mønstre

"Nye byggverk skal lokaliseres slik at de koples bevisst til eksisterende strukturerende elementer som elver, strandlinjer og terrengformasjoner. Tiltak som ved sin størrelse eller karakter bryter nåværende mønstre for samspill med disse elementene, skal ved plassering og utforming binde sammen mønstrene og skal i seg selv har en god estetisk utforming."

Tomtestruktur

"Mindre byggverk skal plasseres slik at de viderefører eksisterende tomtestruktur i området. Med tomtestruktur menes størrelse og arrondering av

tomter i forhold til strukturerende elementer som f.eks. terreng og veger. Større tiltak kan bryte med eksisterende tomtestruktur, men skal da binde sammen eksisterende strukturer."

"I sone X skal nye tomter ha kontakt med både bekken og hovedvegen og skal ha tilsvarende bredde som ellers i området.

I sone Y skal nye tomter flukte med eksisterende fasadelinje mot vest langs Storgata."

Bebyggelsesstruktur

"I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye, *mindre byggverk* innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig veg og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Større offentlige byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med framtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte- og bebyggelsesstrutkur, men tiltaket skal ha en naturlig sammenføyning med denne. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur."

Historiske elementer

"Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har lokal arkitektonisk verdi skal de søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.
Nye tiltak etter loven skal lokaliseres og utformes med en god estetisk kvalitet slik at verneverdige objekter merket A og B i kommunens kulturminnevernplan (jfr. temakart 1; Kulturminner dat. 1.01.97) ikke berøres."

VEGER OG GATER

Lokalisering

"Veg- og transporttiltak etter loven skal i størst mulig grad lokaliseres i overgangen mellom forskjellige arealbruksformål og landskapsrom. Tiltak som vil bryte vesentlig med eksisterende terreng skal utformes slik at de framhever landskapets form."

"Veg- og transporttiltak etter loven skal lokaliseres slik at de ikke belaster viktige byrom, arkitektur og kulturminner."

Terreng og omgivelser

"Ved utforming av veg- og transportanlegg skal følgende prinsipper benyttes:

Spredtbygde områder:
Der det faller naturlig skal nye tiltak lokaliseres slik at de følger lanskapets form og topografi. Når nye tiltak bryter med eksisterende landskap skal utformingen, gjerne ved en kontrast med landskapet, bidra til å framheve landskapets karakter. Nye tiltak skal i størst mulig grad lokaliseres i grensen mellom forskjellige landskapsrom, arealbruksformål og virksomheter. Landskapselementer som bekker, kantvegeatsjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart.

Områder med middels tett bebyggelse:
I bebygde områder uten sentrumsbebyggelse skal nye transporttiltak bidra til å strukturere og binde sammen henholdsvis landskap og bebyggelse estetisk. Anleggene skal lokaliseres og utformes slik at de knytter seg naturlig til eller forsterker den visuelle kvaliteten på eksisterende gatetnett og uterom. Tiltak skal sikre lett synlige adkomster til tilgrensende virksomheter."

Områder med tett bebyggelse:
I områder med sammenhengende bebyggelse, eller der bebyggelsen kan utvikle seg mot dette, skal transportanlegg lokaliseres slik at de ikke belaster viktige byrom, arkitektur og kulturminner. Anleggene skal utformes slik at de i størst mulig grad knytter seg naturlig til eller forsterker formen på eksisterende gatenett og uterom. Anlegg skal dimensjoneres og utformes som gater ut fra sin estetiske og trafikkmessige rolle i transportnettet. Når gatestrukturer brytes, skal overgangen mellom nytt og eksisterende anlegg formes spesielt."

Gate- og vegrom
"Veger og transportanlegg skal dimensjoneres og gis en utforming som passer estetisk til tilgrensende arealbruk og arkitektur. Nye tiltak skal bidra til å skape visuelt klare uterom med hensyn til romdannelse, avgrensning, sammenbinding og overganger mellom forskjellige veger, gater, landskaps- og byrom, friområder, parkeringsarealer ol."

"Ved plan- og byggesaksbehandling skal det vurderes særskilt hvordan plassering og utforming av sekundærbygg som garasjer, boder, buss- eller sykkelskur, miljø- og pumpestasjoner, kan benyttes til å styrke den estetiske kvaliteten på rom knyttet til gate- og veganlegg."

BYGGVERKETS TERRENG FORHOLD OG UTEAREAL

Eksisterende terreng og vegetasjon:
"Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal disse lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Følgende punkter skal tilfredsstilles:

Terreng:

- Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

- Bortsprenging av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås,

- Oppfyllinger høyere enn 50 cm over eksisterende terreng mot naboeiendom, ved atkomst, parkerings- og uteoppholdsarealer og annet godt synlig terreng tillates ikke,

- Skjæringer/fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende tiltak. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen og skal utføres i varige materialer som vanligvis benyttes på stedet.

Vegetasjon:
Ved utforming av tiltak skal det tas hensyn til visuelt karakterdannende trær og tregrupper slik at disse om mulig kan inngå i prosjektet.

Andre forhold:
Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat.

Plassering, utforming og opparbeiding

Generelle retningslinjer:
"Prosjekter, som forutsettes opparbeidet i samsvar med arealdelens krav, skal:

- plasseres sentralt, bidra til å binde sammen stedets ulike gate- /vegrom og utearealer og sammen med bebyggelsen gi klart avgrensede uterom

- utformes i få og holdbare materialer med møbleringselementer som passer visuelt sammen og terrenget skal ha en helning mindre bratt enn 1: 3.

Utearealer i større byggeområde:
"Ved opparbeiding av byggeområde X bør uteareale ne utføres i få og holdbare materialer og fortrinnsvis med kunstnerisk utsmykning etter følgende prinsipper:

- *Bebyggelsen bør ordnes* etter en regelmessig kvartalsstruktur med likeverdige atkomstgater (ikke blindveger). Bebyggelsen bør ha 2-4 etg. og bør plasseres i pålagte byggegrense i formålsgrenser som vises på plankartet. Mindre avvik fra byggegrensen kan tillates på en tredjedel av fasaden. Fasaden bør dekke 50 % av tomtebredden mot offentlig veg. Kvartalene kan deles opp med kjørbare gangveger, smug, private eller felles veger i 5m bredde for atkomst til bebyggelsen. Garasjer og biloppstillingsplasser bør ligge tibaketrukket fra eller i flukt med bebyggelsens hovedfasade. Bygg som har en dominerende

plassering i forhold til terreng og siktlinjer, bør gis en framtredende utforming.

- Offentlig service og kommersielle eller private fellesfunksjoner skal grupperes rundt *offentlige plasser.* Disse utearealene bør plasseres enkeltvis og i forhold til hverandre på godt synlige steder i bebyggelsen slik at de kan bidra til å gi området visuell identitet og lesbarhet.

- *Offentlige plasser skal utformes* bevisst for å atskille og formidle overgangene mellom arealer for ulike funksjoner som ferdsel og opphold, til en visuell helhet.

- *Halvoffentlige arealer* (fellesareal for angitte eiendommer eller private forhager) for atkomst og opphold bør sikres mellom offentlig gate eller plass og den enkelte bygning. Arealene skal utformes for å formidle bygningens funksjonelle og estetiske karakter. Arealene bør være delvis overdekkete."

TILTAK PÅ EKSISTERENDE BYGG OG ANLEGG:

Generelle retningslinjer:

"Lokalisering og utforming av nye byggverk inntil bevaringsverdige anlegg skal sikre et godt samspill med eksisterende anlegg i forhold til tomteplassering, bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk . Ved tiltak etter loven skal følgende prinsipper følges:

Materialbruk: Eksisterende og ny materialbruk skal ha god estetisk kvalitet i detaljering og håndverksmessig utførelse.

Anlegg som ønskes regulert til spesialområde bevaring med rive-forbud:
Fasadeendring: opprinnelig eller dominerende stiluttrykk og detaljering skal videreføres. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.
Ombygging: opprinnelig eller dominerende hovedvolum på bevaringsverdige anlegg skal være lesbar etter ombygging. Utforming av nye tiltak skal spille sammen med eksisterende anlegg med hensyn til volum, takform, vertikalitet, horisontalitet og rytme. Det bør framgå klart dersom nye bygningselementer er tilført bygningen. Eksisterende materialbruk skal videreføres.

Tilbygg: Nye tilbygg skal som hovedregel lokaliseres og utformes slik tilbygg historisk sett har vært utformet for den aktuelle bytningstypen. Tilbyggene skal underordne seg hovedbygget i volum og utforming. Hovedbygningens volum bør være lesbar etter tilbyggingen.

Utearealer og gater: Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal murer, gjerder, gatemøbler og -belegg og annet utstyr gis en utforming som samspiller estetisk godt med opprinnelig eller dominerende utformingstradisjoner og som gir en estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

Anlegg som ønskes regulert til spesialområde bevaring uten riveforbud (miljøverdi):
Fasadeendring: nye tiltak etter loven skal ha et estetisk godt samspill med eksisterende bygnings hovedform og tilgrensende bebyggelse regulert til spesialområde bevaring med riveforbud.

Ombygging: Eksisterende bygninger uten riveforbud kan ombygges og endres forutsatt at nye tiltak får en form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med tilgrensende bebyggelse

Nybygg og tilbygg: Eksisterende bygningskropper kan rives eller fornyes forutsatt at det tas hensyn til bygningens og nabobebyggelsens dimensjon og volumoppbygging. Nye byggverk skal gis en moderne utforming som gjenspeiler dagens bygningsteknikk og stiluttrykk.

Utearealer/gater: Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal murer, gjerder, gatemøbler og -belegg og annet utstyr gis en utforming som samspiller godt med omgivelsene og som gir en estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

OPPFØRING AV NYE BYGG OG ANLEGG

Store anlegg:

"Varige konstruksjoner og anlegg med hjemmel i § 84, slik som master for telekommunikasjon og gassledninger, skal utformes etter følgende prinsipper:

Anlegg som får en framtredende plassering, skal utformes som en kontrast til landskapet, og inngrepet i eksisterende terreng skal begrenses. Anlegget skal ha en klar hovedform. Teknisk utstyr som tilhører anlegget, skal i størst mulig grad inngå i hovedformen. Det bør ikke benyttes lyse farger eller reflekterende materialer på anlegget.

Anlegg som ikke får en framtredende plassering, bør søkes delt opp slik at det glir mest mulig inn i områdets eksisterende terreng. Det bør ikke benyttes lyse farger på anlegget.

Terrenginngrep som følger av store anlegg, skal etterbehandles med vegetasjon og materialer som bidrar til at tiltaket knytter seg naturlig til eksisterende vegetasjon og terreng."

Signalbygg

"Signalbygg (idrettsanlegg, forsamlingshus, skoler og andre anlegg av særlig betydning for fellesskapet eller med dominerende plassering) skal utformes etter følgende prinsipper:

- Signalbygg skal ha en sentral *plassering* i forhold til offentlige plasser og hovedgater.

- Bygningene skal sammen med andre dominerende anlegg i område bidra til å skape visuelt og funkjsonelt *avgrensede offentlige uterom*.

- Byggverket skal utformes med en bevisst *overgang* til tilgrensende bebyggelse og landskap og skal ta hensyn til både signalbyggets og naboområdets behov og karakter.

- Signalbygg skal gis en *utforming* med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Anleggets ulike funksjoner skal gjenspeiles i planløsninger, volumoppbygging og fasader.

- Signalbygg skal bidrar til å *nytolke* og videreutvikle lokale bygningstyper og -tradisjoner. Med mindre særlig grunner foreligger skal utformingen av nye byggverk gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk.

- Signalbygg skal utføres i varige *materialer* med høy håndverksmessig standard."

Ordinære bygg

"Ordinære bygg, dvs. byggverk som ved funksjon eller størrelse ikke har en særlig betydning for fellesskapet eller en framtredende plassering, skal ved lokalisering og utforming på den enkelte tomt videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk. Utformingen av vinduer, dører og kledningsmateriale skal søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper- og tradisjoner."

6

Aktuelle prosjekter

Miljøverndepartementet innhentet høsten 1996 ca 30 arealplaner som på ulik måte søker å ivareta estetiske hensyn fra norske kommuner. Nedenfor beskrives kort et utvalg av disse. Utvalget er ment å vise bredden av formingsfaglige temaer, framgangsmåter, detaljeringsgrad og i begrenset grad også prosess som kan velges for å ivareta estetiske hensyn. Gjennomgangen nedenfor innebærer ikke en fullstendig vurdering av planenes formingsfaglige eller juridiske innhold. Det tas bl.a. forbehold om at planene på enkelte punkter går lenger enn det er juridisk grunnlag for. Miljøverndepartementet håper likevel at eksemplene kan gi nyttige ideer om hvordan plansystemet kan benyttes for å håndtere temaet estetikk i konkrete saker.

6.1 Arealdel og kommunedelplaner

1. Kommuneplanens arealdel, Bærum kommune

Plantype:
Kommuneplan med arealdel, vedtatt feb. 1996

Innhold:
Planen behandler alle sektorinteresser. Av særlig interesse er visjon, mål og retningslinjer for estetikk samt drøfting av temaet sett i forhold til innbyggernes høye utdanningsnivå og den liberale politiske holdning som råder. Signaleffekten av den estetiske standarden på kommunens egne bygg og anlegg påpekes. Bevaring av Bærums grønne preg er et hovedmål. Tidligere vedtatt vern av viktige landskapsdrag utgår, men tiltak i disse områdene forutsetter særskilt vurdering. Vern av vassdrag og bekker behandles sæskilt med byggeforbud differensiert fra 20-30m langs elver og 10 m langs bekker i byggesoner.

Bestemmelsenes innhold:
Generelt plankrav (bebyggelsesplan for inntil 20 boenheter) med unntak for påbygg, tilbygg, garasjer, uthus, 4 eneboliger, 2 tomannsboliger, forutsatt at krav om uteareal, grad av utnytting mv. overholdes. Krav om at tomt for enebolig og tomannsbolig skal være henholdsvis min. 700 og 900m2 og ikke brattere enn 1:2 inngår. Byggeforbudssone langs navngitte elver er tatt med. Krav om at tilfredsstillende transportkapasitet på veger skal være infridd før utbygging. Utearealkrav: 300m2 for eneboliger, 200m2 for andre boligtyper, 50m2 for hybelleiligheter. Krav om felles lekeareal for prosjekter med mer enn 4 boenheter. Begrensninger gitt for utvidelse av hyttebebyggelse. Noen bestemmelser til planen går foran tidligere gjeldende planer.

Ikke juridisk bindende retningslinjer om estetikk knyttet til plankartet forutsetter 1)estetisk vurdering i saksframstillinger, 2)bevaring av åsprofiler og landskapssilhuetter, 3)estetisk analyse for tiltak som blir landemerker eller gir fjernvirkning, 4) særskilt vurdering av byggverk nær kulturminne, 5) krav til utforming av skilt og reklame, 6)krav om estetisk utforming av tiltak knyttet til veger og baner, 7) estetikkvurdering for støyskjerming.

Oppfølging og gjennomføring:
Kommunen har utarbeide et veiledningshefte for praktisering av de estetiske retningslinjene ved plan- og byggesaksbehandling. Drøftingen av retningslinjenes ulike temaer har følgende struktur:

- problemstilling
- kvalitetskrav
- vurderingskriterier
- dokumentasjon
- praktisering

Veiledningsheftets innhold er i skrivende stund ikke politisk behandlet og heftets formelle status er ikke avklart.

Merknader:
Estetikken er godt synlig som eget tema både i tekstheftet og på plankartet. Målene og retningslinjene er utarbeidet før Stortingets lovendringer knyttet til estetikk er trådt i kraft, retningslinjene er derfor å anse som ikke juridisk bindende retningslinjer til § 20-4. Ved videre bearbeiding kan skillet mellom visjon, mål og virkemidler og tiltak forsterkes.

2. Landås bydel, Bergen kommune

Plantype:
Kommunedelplan med handlingsprogram for drabantby fra dette århundret.

Innhold:
Grunnlagsmateriale for planen består av stedsanalyse, bebyggelsesveiviser, rapport for verneverdige bygninger og bygningsmiljøer samt trafikkanalyse. Disse innebefatter en realistisk byanalyse av planområdets bebyggelse samt registrering av verneverdige anlegg.Trafikkanalysen vurdrer parkeringsløsninger, funksjonsdeling av vegnettet, begrensning av gjennomgangstrafikk og forslag til utforming av trafikkarealene langs hovedveg.

Kommunedelplanen tar stilling til boligtyper for å oppnå bedre boligsammensetning (flere store leiligheter), lokalisering og utforming av nybygg, byggegrense mot fjellsiden, parkerings- og gjennomkjøringsproblemer og vern av verdifulle bygninger.

Delplaner for forskjellige geografiske områder tar utgangspunkt i stedsanalysens inndeling i sammensatte og enhetlige områder og følges opp av særskilte bestemmelser for hvert område. Planen skiller mellom 3 typer grønne områder: 1) friområder m/særskilt estetisk/ historisk verdi, 2) offentlige fri-/naturområder og 3) idrettsområde. Der det stilles plankrav gir planen retningslinjer for utforming av disse. Retningslinjer er også utarbeidet for behandling av byggesakene vedrørende bl.a. gesimslinje, veggliv, kledning og tidsmessig estetisk stiluttrykk.

Bestemmelsenes innhold:
Det stilles krav om at byggesøknaders situasjonsplan skal innbefatte tilgrensende eiendommer og skal redegjøre for bebyggelsesstruktur, utforming og trafikkløsning. Planens grunnlagsdokumenter skal være retningsgivende for byggesaker. Eksisterende bebyggelsesstrutkurer skal opprettholdes. Spesiell oppmerksomhet vies etterkrigstidas bebyggelse. De homogene områdene har strenge bevaringsbestemmelser. Krav om at tilbygg bl.a. skal dekke maks. 2/3 av fasaden. Forbud mot byggverk i type 1 grøntområde. Krav om bruk av vegetasjon for inndeling av idrettsområder. Krav til bevaring av landskap i friområder med institusjoner. For næringsområder stilles krav om dokumentasjon av tiltakets virkning for trafikk, atkomst og tap av sol og utsikt for omgivelsene.

Merknader:
En omfattende, grundig og helhetlig plan for en drabantby med bebyggelse fra etterkrigstida. Planen med grunnlagsmateriale er omfattende, men gir et godt grunnlag for vurdering av enkeltsaker. Kopling av formingsfaglig metode (grunnlagsdokumenter) og juridisk bindende plan er god.

3. Verne- & byformingsplan for sentrum, Bergen kommune

Plantype:
Kommunedelplan for sentrumsområdet.

Innhold:
Plankart med bestemmeser har 4 bilagskart: 1) stadfestede reguleringsplaner, 2) antikvarisk register, 3) nyere arkitektur og 4) byromshierarki "Det overordnede byrom" (byformanalyse). Planområdet er delt i a) område med oppdatert reguleringsplan som ivaretar bevaring og byform, b) område med gyldig men mangelfull reguleringsplan hvor kommunedelplanens bestemmelser styrer bevaring og byform, c) områder med reguleringsplankrav og d) områder med bebyggelsesplankrav. Fellesbestemmelser for hele planområdet trekker opp overordnede rammer for maks. byggehøyde og

kvartalsstørrelse og bestemmelsen forvaltes av bystyret. Spesielle bestemmelser for delområder forvaltes av bygningsrådet. Bevaringsverdige strandlinjer er angitt særskilt. Byromsanalysen vurderer gaterommenes proposjoner (forholdet mellom gesimshøyde og gatebredde), takform og kvartalsstørrelse.

Bestemmelsenes innhold:
Prosjekter i strid med kommunedelplanen kreves generelt omregulert. Byggeprosjekter for bygg foreslått fredet og prosjekter som vil være i strid med spesielle bestemmelser kreves behandlet som henholdsvis regulerings- og bebyggesesplan.

Fellesbestemmelser: Krav til dokumentasjon av tilgrensende bebyggelse i oppriss og perspektivskisse (kan kreve modell og anmode om paralelle oppdrag/arkitektkonkurranse for særlig viktige prosjekter). Uttalelse fra antikvarisk myndighet og tilsynsutvalg (fasaderåd) skal foreligge ved enkeltsaksbehandling. Krav om nyskapning og tilpasning, vern av nyere arkitektur (angitt på eget kart). Krav til vern av akser/utsiktslinjer og plan for helhetlig etterbehandling av byrom. Gateoverbygning er forbudt, mens pålagt byggelinje i eksisterende fasadelinjer innføres.

Spesielle bestemmelser: Generell bevaringsbestemmelse med retningslinjer om gesimshøyder, takform etc. inngår. Bestemmelser om bevaring av romdannende eksteriør samt midlertidige gesimshøyder i påvente av utarbeiding av reguleringsplan inngår også.

Merknader:
Planen er en oversiktlig, grovmasket kommunedelplan med få bestemmelser og omfattende retningslinjer samt sikkerhetsnett av plankrav. Planen forutsetter oppfølging med regulerings- eller bebyggelsesplaner.

6.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner

4. Reguleringsplan for småhusområder i ytre by, Oslo kommune

Plantype:
Reguleringsplan med formingsveileder, under bearbeiding og behandling.

Innhold:
Flatereguleringsplan for 2800 da ulike småhusområder hvor fortetting tillates. Planen følger opp bystyrestrategi hvor byen er delt i områder for 1) bymessig utvikling, 2) områder med landskaps- og vegetasjonsvern, 3) områder med bevaringsverdi og 4) generelle fortettingsområder. Planen dekker sistnevnte kategori. De øvrige områdene skal det lages egne reguleringsplaner for. Formingsveilederen avklarer formelle begreper og gir informasjon om tolkning og praktisering av bestemmelser samt gode råd om utformingen av fortettingsbebyggelse.

Bestemmelsenes innhold:
Flatereguleringsplanen erstatter tidligere midlertidige reguleringsbestemmelser for ytre by. Planen har følgende hovedpunkter:
- vurdering av bebyggelsens plassering og utforming som er overordnet tillatt grad av utnytting
- BYA og tillatt etasjeantall erstatter U-grad
- på tomter mindre enn enn en viss størrelse tillates kun eneboliger og tomannsboliger og maks. 24% BYA
- på mellomstore tomter tillates boligbebyggelse i 2 etg. med noe høyere BYA
- på store tomter tillates 3 etasjer med samme BYA som for små tomter
- krav om bebyggelsesplan for mer enn 10 boliger eller 500m2 annet formål
- tidligere vedtatt grønnstrukturplan følges opp med byggegrense og redusert BYA langs sjøfront
- forbud mot deling av tomter mindre enn 600 m2 uten byggemelding

- krav til størrelse og egnethet av utearealer
- utvidet krav til dokumentasjon i forhold til omgivelsene.

Merknader:
I forhold til planområdets omfang og oppdeling er dette en godt gjennomarbeidet rammeplan. Bestemmelsene er viktigere enn plankartet. Forutsetning om at maks. grad av utnytting først kan utnyttes dersom øvrige krav til kvalitet er sikret er fornuftig. Bestemmelsene knyttet til estetiske forhold har en generell karakter som krever god oppfølging under byggesaksbehandlingen.

5. Vågsbunnen, Bergen kommune

Plantype:
Reguleringsplan for historisk område, vedtatt sep. 1993, handlingsprogram vedtatt sep. 1996, avfallsplan og belysningsplan under behandling.

Innhold:
Reguleringsplanen:
Planen følger opp verne- og byformingsplanen (jf. eksempel 3 ovenfor). Planområdet dekker historisk sentrumsområde med blanding av nærings- og boligformål. Krav til andelen bolig er for noen kvartaler satt til mer enn 50 %. Bevaringsbestemmelsene gjelder både bebyggelse, gater og byrom med tilhørende anlegg.

Handlingsprogram:
Opprusting av Vågsbunnen er et hovedprosjekt i forbindelse med byens Kulturby år 2000-prosjekt. Flere byromsprosjekter skal gjennomføres. Det er ingått avtale med Husbanken om opprusting av antikvarisk verdifulle næringseiendommer. Kommunen samarbeider bl.a. med Miljøverndepartementet om arkeologiske utgravinger som ønskes gjennomført. Slike utgravinger er ressurskrevende og hindrer i dag gjennomføringen av nye tiltak i områder. Samhandling mellom offentlige og private aktører for å utvikle området som et attraktivt nærings- og boligområde prioriteres. Tiltakskontor har vært i drift, og etablering av stiftelse for videreføring av dette arbeidet er under etablering. Stiftelsen skal drive informasjons-, samråds- og pådriverarbeide, forvalte den antikvariske bygningsmassen, bidra til regionale nærings- og kulturaktiviteter samt utvikle samhandlingsorgan for offentlige og lokale interesser.

Lysplan:
Utkast til belysningsplan med generelle prinsipper for belysning for hele planområdet og tilhørende retningslinjer er utarbeidet. Sistnevnte har stikkordene offentlig ansvar, trygghet, trafikksikkerhet, armaturer tilpasset brukerne, lys for å tydeliggjøre rombeskrivende flater, belysningsnivå, armaturprinsipp, kvalitet på lyskildrer, eksisterende gasslykter, betoning av enkeltbygg og -elementer, reduksjon av spillys, begrensning av lysreklame og forbud flombelysning. Retningslinjenes 1. pkt om at belysningen skal understreke områdets karakter og framheve den historiske betydningen, er tatt inn i reguleringsbestemmelsene for området.

Ordning for kildesortering og innsamling av husholdningsavfall:
Området er prøveprosjekt for bygging av returpunkter for glass og papir med særlig vekt på å tilpasse de tekniske anlegg til områdets historiske karakter. Samlepunkter for 20 - 50 husholdninger foreslås innkledd eller integrert i andre konstruksjoner som bygg, murer el. Returpunkter for glass og papir vurderes gravd ned i bakken med ca 1m høye inntakssøyler over terreng, gjerne utformet som skulpturer. Lokaliseringsplan er utarbeidet.

Bestemmelsenes innhold:
I reguleringsplanens krav til dokumentasjon ved byggemelding inngår situasjonsplan i målestokk 1:500 med opplisting av utearealelementer som skal dokumenteres. Krav om opptegning av tilgrensende bebyggelse samt fasadeoppriss med fargesetting, skilting og reklame inngår også. Forbud mot gateoverbygging og større varehus er tatt inn. Krav om melding av utvendige antenneanlegg og planer for privat parkering på egen grunn inngår. Bestemmelsene stiller krav om fasademessig behandling av gavler som skal stå mer enn 1 år samt krav om

kommunal godkjenning av reklame, belysning, farger samt gjerder, murer og porter. Unntak fra krav om boligandel kan gjøres hvis lys, sol og branntekniske hensyn tilsier det. Opplisting av hvilke bygningselementer som bør søkes bevart ved reparasjon etc. og prinsipp for tilbakeføring inngår i bestemmelsene. Takterrasser mot offentlige gater og byrom er forbudt. Det stilles krav om brostein på kjørebane og heller på fortau.

Forslag om ny reguleringsbestemmelse for avfallshåndtering foreligger. Disse stiller krav til at det ved nybygging skal sikres areal på egen grunn med kjørbar adkomst for kildesortering av minst 3 fraksjoner samt at alle eiendommer skal ha slike arealer utenfor offentlig trafikkområde. Intensjonsbestemmelse om lyssetting foreslås tatt inn i reguleringsbestemmelsene som mindre vesentlig endring.

Merknader:
Reguleringsplanen er grundig og bestemmelsene gjennomarbeide. Godt eksempel på bevaringsplan som også behandler offentlige uterom, gater ol. Handlingsprogrammet, lysplanen, søppelprosjektet og etablering av stiftelse for utvikling av området viser betydningen av en klar gjennomføringsstrategi for å kunne sikre reguleringsplanens intensjoner i praksis.

6. Reguleringsplan Strømsv. 235, Oslo kommune

Plantype:
Reguleringsplan under behandling

Innhold:
Plan med illustrasjonsskisse for oppføring av bensinstasjon, herberge, kontorer og tilhørende utearealer lokalisert mellom to hovedveger.

Bestemmelsenes innhold:
Byggegrenser med tilhørende BRA for hvert enkelt bygg inngår. Krav om parkering under terreng. Krav til utomhusplan og detaljert opparbeiding av spesialområde/parkbelte mot hovedvegene samtidig med bebyggelsen. Utomhusplan for hele planområdet skal inngå når første byggetillatelse innsendes. Bestemmelsene setter krav om midlertidig parkmessig behandling av arealer som foreløpig ikke skal bebygges. Det kreves også tinglyst avtale mellom berørte parter om drift av områdene. Støykrav og dokumentasjonskrav for dette inngår. Generelle skiltkrav. Tomtedeling før godkjent utomhusplan foreligger tillates ikke.

Merknader:
En oversiktelig plan for en typisk situasjon i mange kommuner. Gjennomarbeidede bestemmelser for opparbeiding av utearealer og vegetasjonsbelter bør gi grunnlag for en visuelt god opparbeiding av anlegg som ofte har et uferdig og tilfeldig preg.

7. Bebyggelsesplan Klosterøya, Skien kommune

Plantype:
Bebyggelsesplan med illustrasjonsplan og perspektivskisser for større renseanlegg på sentrumsnært industriområde lokalisert inntil Telemarkskanalen (viktig kulturminne og reiselivsprodukt). Planen ble vedtatt 1995.

Innhold:
Planen ble utarbeidet med hjemmel i kommunedelplan og påfølgende melding om konsekvensutredning som også inneholdt dokumentasjon (perspektivskisser) av anleggets visuelle virkning for omgivelsene.

Konkurranse om kunstnerisk utsmykning av anlegget ble avholdt og gallionsfigurer som symboliserer renseteknologiens framtid ble opparbeidet. Kontorbygg (funksjonalisme) og ladegård (empir) inngår i spesialområde/bevaring.

Bestemmelsenes innhold:
Bestemmelsene stiller krav om utforming for å oppnå redusert høydevirkning. Krav om markering av sokkel, hovedform og gesimsavslutning på rensetankene inngår. Bestemmelser om redusert belysning av prosessområder og om opparbeiding av vegetasjonsbelter som skjerm mot vannspeil er tatt med. Bestemmelsene inneholder også krav om snitt-tegninger med vannflater, bygg, tilgrensende vegetasjon samt belysning, perspektivtegning eller fotomontasje og utomhusplan ved byggemelding. Krav om samtidig opparbeiding av park- og vegatsjonsbelter inngår.

Merknader:
I kommunedelplan, melding om konsekvensutredning og bebyggelsesplan inngikk spørsmålet om estetisk virkning av industrianlegget som en rød tråd i saksbehandlingen. Planarbeidet påvirket utbygger til å ta et selvstendig ansvar for den estetiske kvaliteten knyttet til anleggets framtredende plassering i bybildet. (jf. s. 112).

7

Litteraturliste

KAPITTEL 1:

INNLEDNING

Odd Børretzen, Peter Butenschøn, Olav Røe: P*å ville veier - hvordan bygde vi landet?* Boksenteret AS.

Kiran, Ketil: *Fagert er landet? Kritisk reiseblikk på Norge,* Aschehoug, 1995

Norsk byggforskningsinstitutt: *Bedre byggeskikk i kommunene, virkemiddelkatalog,* 1992

KAPITTEL 2:

NY SATSING PÅ ESTETIKK

Administrasjonsdepartementet, Kulturdepartementet, Samferdselsdepartementet: *Estetikk i statlige bygg og anlegg,* veileder 1995

St.meld. nr. 33 (1992-93): *By og land - hand i hand,* Kommunal- og arbeidsdepartementet

St.meld. nr. 31 (1992-93): *Den regionale planlegging og arealpolitikken,* Miljøverndepartementet

St.meld. nr. 61 (1991-92): *Kultur i tiden,* Kulturdepartementet:

Statens byggeskikkutvalg: *Byggeskikk,* meldingsblad om aktuelle temaer, fortløpende

Petersen, Steen Estvad: *Kvalitet, tak!,* Dansk Bygnings- og Landskapsarkitektur, Borgen, 1992

KAPITTEL 3:

VANLIGE UTFORDRINGER, LØSNINGER OG VIRKEMIDLER

3.1 Helhetsgrep og vilje til gjennomføring

Thiis-Evensen, Thomas: *Europas arkitekturhistorie - fra idé til form,* Gyldendal, 1995

Miljøverndepartementet: *Stedsanalyse - innhold og gjennomføring,* veileder, T-986, 1993

Miljøverndepartementet: *Stedsanalyse - eksempel Brummunddal,* dokument T-987, 1994

Miljøverndepartementet: *Stedsanalyse - eksempel Sykkujlven,* dokument T-988, 1994

Miljøverndepartementet: *Stedsanalyse - eksempel Halden,* dokument T-989, 1994

Miljøverndepartementet: *Stedsanalyse - eksempel Hokksund,* dokument T-990, 1994

Plan og Arbeid nr. 1, 1993: *Det norske stedet.* Universitetsforlaget, Oslo

3.2 Landskap og
3.3 Naturelementer:

Lorange, Erik: *Byen i landskapet. Rommene i byen.* Universitetsforlaget, Oslo

Byggekunst nr. 4, 1996: *Det nordiske landskapet,* diverse artikler, Norske arkitekters landsforbund

Byggekunst nr. 3, 1993: *Landskapsanalyse - planredskap og erkjennelsesvei,* Norske arkitekters landsforbund

Direktoratet for naturforvaltning: *Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder,* håndbok 6/94

Riksantikvaren og Direktoratet for naturforvaltning: *Kulturlandskapet i kommuneplanleggingen,* 1995

Direktoratet for naturforvaltning: *Grønnstruktur i byer og tettsteder,* 1994, Trondheim

Kommunenens Sentralforbund: *Ta vare på kommunelandskapet.* Kommuneforlaget, 1989

Byggekunst nr. 6, 1996: *Urbant landskap,* Flere forfattere, Norske arkitekters landsforbund

3.4 Utbyggingsmønster

Landon, Phillip: *A better place to live - reshaping the American suburb,* Harper Perennial, 1995

Lynch, Kevin: *The Image of the City.* MIT-Press, Cambr. Mass.

Rossi, Aldo: *The Architecture of the City,* MIT-Press, 1982

Byggekunst nr. 7, 1992: *Molde og Kristiansand byportretter,* Flere forfattere, Norske arkitekters landsforbund

3.5 Veger og gater

Vegdirektoratet: *Veg- og gateutforming, normaler,* Håndbok 017, november 1992

Vegdirektoratet: *Veger og gater, Formingsveileder for trafikkanlegg i byer og tettsteder,* høringsutgave 1995

Statens vegvesen: *Miljøgate - stedet og vegen,* Sammendragsrapport

Statens vegvesen og Direktoratet for naturforvaltning: *Veg og natur,* håndbok 177

Kommunaldepartementet, Kulturdepartementet, Miljøverndepartementet, Vegdirektoratet, Norsk Form: *Lokalisering og utforming av bensinstasjoner,* retningslinjer, 1994

3.6 Byggverkets terrengforhold og uteareal

Dyring, Anne-Katrine: *Naturmark i bebyggelsesplanen,* Det norske hageselskap, 1986

Miljøverndepartementet: *Gode utearealer i tettbygde strøk - veileder i planlegging og forbedring,* T-812, 1991

3.7 Tiltak på eksisterende bygg og anlegg

Brita Lodberg Holm; *Slik bygger vi - på befaring i norsk byggeskikk,* Bonytt AS, 1994

Drange, Tore, Aanensen, Hans Olaf og Brenne, Jon: *Gamle trehus, historikk, reparasjon, vedlikehold,* Universitetsforlaget, 1992

3.8 Oppføring av nye bygg og anlegg

Brochmann, Odd: *Om stygt og pent,* Cappelen, 1953

Berg, Andreas: *Arkitektur, byggeskikk og det estetiske problem,* Mur, nr. 3 1995

Byggekunst nr. 2, 1996: *Bærekraftig byggeskikk,* diverse artikler, Norske arkitekters landsforbund

Husbanken: *God byggeskikk - illustrert veileder til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2,* 1991

Miljøverndepartementet, Kommunaldepartementet, Vegdirektoratet: *Utendørs reklame - retningslinjer for utendørs skilting og reklame,* 1994

KAPITTEL 4:

LOVVERKETS MULIGHETER

Høringsutkast til Ot. prp. nr. ?? (1992-93) *Utkast til lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77*

Ot. prp. nr. 39 (1993- 94) *Om lov om endringer i plan- og bygningsloven*

Innstilling Ot. prp. nr. 37 (1994-95) *Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om endringer i plan- og bygningsloven*

Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet: *Om endringer av estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven,* rundskriv H-7/97

Kommunal- og arbeidsdepartementet: *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22.01.97*

Kommunal- og arbeidsdepartementet: *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 22.01.97*

Kommunal- og arbeidsdepartementet: *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk av 22.01.97*

Kommunal- og arbeidsdepartementet: *Veiledning om bruken av plan- og bygningslovens bestemmelser om bebyggelsens utseende, særlig plan- og bygningslovens § 74 nr. 2,* rundskriv H-20/89

Miljøverndepartementet: *Kommuneplanens arealdel,* veileder T-1127, 1996

Miljøverndepartementet: *Reguleringsplan Bebyggelsesplan,* veilder T-1128,1996

Miljøverndepartementet: *Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningslovens kapittel VII-a av 13. desember 1996*

Landbruksdepartementet: *Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål, des.* 1996

8

Stikkordregister

A:

allé 11, 68, 74, 78
ansvarlig søker 130, 154, 159
arkade 89, 113, 114
arkitektur 7, 8, 9, 10, 15, 57, 67, 77, 107, 111, 143, 157, 165, 166, 170, 174
arkitektkonkurranse 171
arkitektonisk verdi 57, 59, 98, 100, 118, 151, 165
avbøtende tiltak 19, 130, 138, 139, 138, 153

B:

bebyggelsesstruktur 4, 10,45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 65, 83, 94, 96, 108, 141, 142, 162, 165, 167, 170
bebyggelsens hierarki 106
bedrifter 141, 143, 145
belysning 71, 73, 76, 84, 151, 172, 173, 174
bevaring 5, 26, 33, 36, 39, 43, 49, 54, 58, 59, 60, 75, 83, 90, 91, 92, 94, 97, 98, 99, 100, 107, 119, 145, 167, 169, 170, 171, 173
boder 72, 74, 76, 77, 130, 166
byggeforskrifter 119
byggegrense 37, 49, 66, 68, 86, 94, 129, 165, 166, 170, 171,
byggesaksbestemmelser 5, 17, 19, 117, 140
byggverk 9, 10, 11, 17, 19, 72, 90, 97, 106, 110, 129, 148, 165
byrom 4, 5, 11, 63, 64, 69, 72, 74, 77, 78, 164, 166, 170, 171,
byggets funksjon 110
båndlagte områder 26, 32, 39

D:

deling 50, 51, 122, 140, 152, 171
detaljer 95, 110, 120, 131
dispensasjon 29, 36, 78, 103, 115, 119, 126, 145
dokumentasjonskrav129, 131, 173
driftsbygninger 144, 156

E:

enhetlig 48, 50, 56, 58, 73, 74, 85, 157
etterbehandle 101, 104, 105, 168
enkle tiltak 155, 156, 159

F:

farger 12, 16, 19, 76, 105, 129, 133, 142, 168, 173
fasade 11, 55, 81, 97, 100, 114, 131, 148, 150, 154
fellesareal 50, 84, 87, 88, 89, 118, 119, 131, 140, 141, 167,
ferdigattest 157
fjernvirkning 34, 36, 41, 101, 102, 104, 137, 169
forhåndskonferanse 152, 153
forelegg 159, 160
forskrift 21, 117, 136, 140, 142, 145, 146, 152, 153, 154, 156
formingsfaglig kompetanse 7, 23, 121, 123, 132, 134, 137
frede 5, 40, 92, 171
friluftsområde 30, 40, 81
friområde 23, 32, 43, 44, 47, 49, 77, 84, 88, 119, 128, 131, 166, 170
fritidsbebyggelse 126, 145, 147
fylling 68, 69, 83

G:

garasjer 72, 74, 77, 80, 86, 130, 141, 166, 169
gater 4, 11, 61, 63, 65, 66, 68, 71, 98, 99, 112, 165, 167,
gaterom 68
gatestruktur 46, 64, 69, 107, 109
gesimshøyde 58, 94, 97, 171
gjerde 26, 54, 73, 74, 76, 85, 87, 88, 89, 99, 130, 151, 157, 165, 167, 171
grønnstruktur 4, 28, 30, 38, 40, 58, 164

H:

historiefortellende 56, 92, 95
husrekke 89, 107
hovedform 5, 62, 95, 105, 110, 167, 168
høyde 110, 129, 141, 146, 164
høydeangivelse 127
høyspentledninger 10, 101, 105, 126
hyttebebyggelse 81, 169

I:

innordning 46

J:

juridisk bindende retningslinjer til § 74 nr. 2 17, 19, 30, 51, 76, 118, 153, 154

K:

klimavernområde 26, 33
kontrast 26, 28, 33, 66, 67, 91, 107, 165
konsekvensutredning 19, 103, 136, 139, 138, 173, 174
kreative arbeidsprosesser 127
kulturlandskap 10, 48, 57, 91, 136, 145, 146
kulturmiljøer 56, 57, 138
kulturminner 56, 92
kulturminnevern 56, 57
kunstnerisk utsmykning 85, 86, 87, 112, 166, 173

kvartal 50, 55, 114
kvartalsstruktur 86, 129, 166

L:

landbruksområde 26, 27, 70, 128
landskapsanalyse 25, 27, 36, 62, 123
landskapsrom 11, 25, 30, 62, 76, 78, 165
lengderetning 51, 74, 94, 129, 147, 165
lengdesnitt 80
LNF-område 17, 26, 29, 32, 35, 39, 47, 58, 69, 80, 87, 103, 125

M:

masseuttak 11, 71, 101, 102, 104, 105, 130, 145, 146
master 101, 102, 105, 168
materialbruk 112, 114, 167
medvirkning 121, 124, 126
melding 41, 80, 106, 137, 147, 174
midlertidig bygge- og deleforbud 27, 51, 135
mønehøyde 89, 129

N:

naturvernområder 26, 135
Norsk Form 1, 15, 176
nytolkning 107

O:

offentlige plasser 86, 109, 167, 168
offentlig uteareal 88
ombygging 95, 98, 99, 100, 114, 130, 141, 167
opparbeidelsesplan 36, 70
ordinært byggeri 108

P:

parkbelte 88, 89, 140, 173
parkeringsplass 89, 145, 152
perspektivtegninger 19, 121, 148, 155
planbestemmelser 122
plankrav 43, 54, 86, 92, 104
planløsning 16, 19, 80, 110, 113, 130
prinsippsak 39
proporsjoner 95
pumpestasjoner 77, 130, 166
pålegg 94, 142, 145, 149, 150, 159, 160
pålagt byggegrense 37, 49, 54, 74, 86, 97, 129

R:

ravinelandskap 33, 66, 67, 69
registreringskart 79, 80, 128
retningslinje til § 74 nr. 2 27, 33, 37, 41, 45, 48, 51, 55, 59, 71, 76, 77, 82, 89, 98, 115
riveforbud 93, 98, 99, 167
riving 60, 100, 150
rivningssøknad 60

S:

sammensatt 23, 92, 95, 140
samtidig opparbeiding 130, 148, 155, 174
sekundærbygg 72, 74, 166
signalbygg 11, 23, 34, 58, 107, 108, 109, 154, 163, 168
silhuett 34, 35, 39
situasjonsplan 19, 45, 80, 128, 155, 170, 172
skilt 18, 152, 158, 169
skjæring 54, 65, 66, 68, 69, 71, 82, 101, 152, 166
skjøtsel 25, 26, 39
spesialområde 26, 29, 33, 36, 39, 43, 44, 59, 81, 88, 93, 94, 97, 98, 119, 145, 167, 173
spredtbygde områder 76, 165
stedsanalyse 7, 19, 22, 25, 46, 102, 103, 137, 143, 151, 170
stilarter 53, 107
stilkopiering 53
stiluttrykk 4, 5, 92, 98, 99, 106, 167, 170
struktur4, 40, 42, 46, 48, 51, 52, 55, 58, 59, 92, 94, 165, 169
støyskjermer 72, 76, 130

T:

tak 11, 12, 19, 72, 96, 106, 142
takoppbygg 11, 96
tekniske anlegg 10, 93, 106, 110, 112, 114, 122, 126, 142, 144, 172
terrenginngrep 35, 36, 71, 80, 81, 82, 88, 90, 105, 128, 130, 140, 145, 152, 155, 160, 168
tettbebyggelse 11, 24, 50
tilbygg 5, 95, 96, 99, 147, 152, 167, 169, 170
tiltak 90, 95, 148, 167
tomtedeling 50, 51, 55, 140, 173
tomtestruktur 4, 10, 45, 48, 164
transformatorstasjoner 11, 74, 112, 114
trinnvis behandling 154
tvangsmulkt 157, 160

U:

ubebygd 45, 83, 89, 141, 158
underordning 67, 98, 107
uterom 71, 72, 77, 98
utomhusplan 36, 81, 83, 87, 88, 173, 174
utredningsprogram 19, 137, 138

V:

vannområder 4, 31
vedtekt 82, 118
veg 64, 69, 74, 76, 78, 120
vegetasjon 19, 67, 79, 81, 82, 166
vegrom 61, 71, 166
veileder 7, 15, 79, 117, 121, 158
vern 16, 38, 118, 127, 169, 170, 171
vilkår 30, 37, 71, 78, 83, 90, 106, 115
vindu 91, 93, 94, 95, 97, 98, 100, 106, 135, 147, 150, 160, 167
volum 11

FOTOLISTE:

Forside: Kjøllefjord, Finnmark
Foto: Statens byggeskikkutvalg

Side 6: Stranden bolig- og næringsbygg, Aker brygge, Oslo
Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb A/S
Foto: Lene Schmidt

Side 14: NSB, Kambo stasjon, Moss
NSB Eiendom Arkitektkontor v/arkitekt Åsmund Dahl
Foto: Jo Michael

Side 20: Gateparti Molde
Foto: Dag Leyre Olsen

Side 22: Giskehagen boligområde, Oslo
Arkitekt Niels Torp AS
Foto: Samfoto

Side 24: Geiranger
Foto: Amira

Side 37: Hus og landskap
Foto: Samfoto

Side 45: Halden
Foto: Samfoto

Side 61: Nils Juelsgt., Oslo
Foto: Samfoto

Side 78: Boligområde Hoffv. 76, Oslo
Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb A/S
Foto: Lene Schmidt

Side 90: Blåfjell borettslag med nye balkonger, Oslo
Knutsen og Lundevall arkitekter
Foto: Lene Schmidt

Side 101: Skårsetlia boligområde, Lillehammer
Lund Hagem arkitekter AS og Div.A arkitekter AS
Foto: Div.A arkitekter AS

Side 116: Tilbygg Malerisamlingen, Lillehammer
Snøhetta Arkitektur Landskap AS
Foto: Lene Schmidt