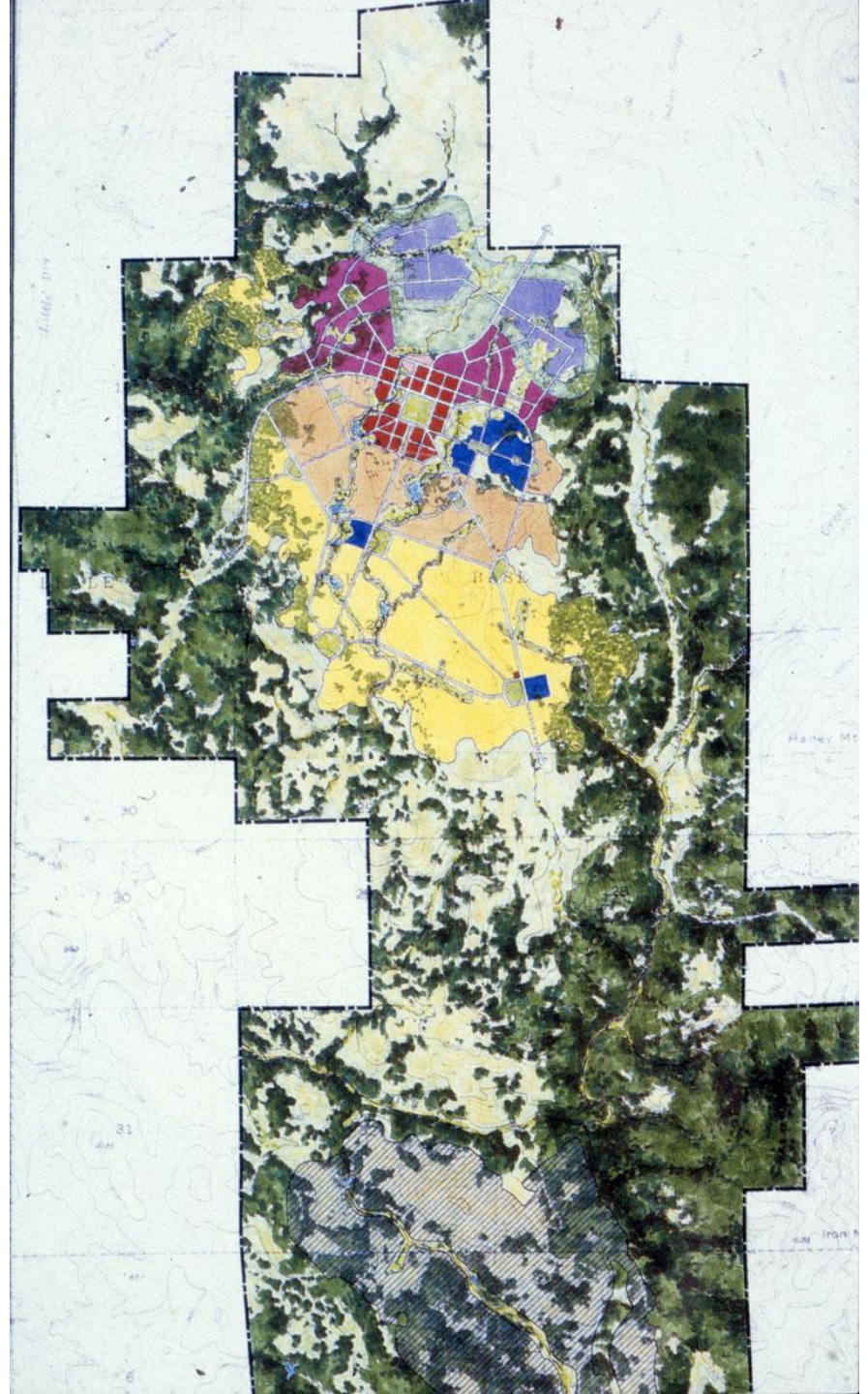




Byboliger og områdekvalitet,
Ufordringer i Jær-regionen.

Karl Otto Ellefsen

- Bosettings- og byidealer
- Statlig politikk for by- og tettstedsutvikling
- utfordringer i Jær-regionen.

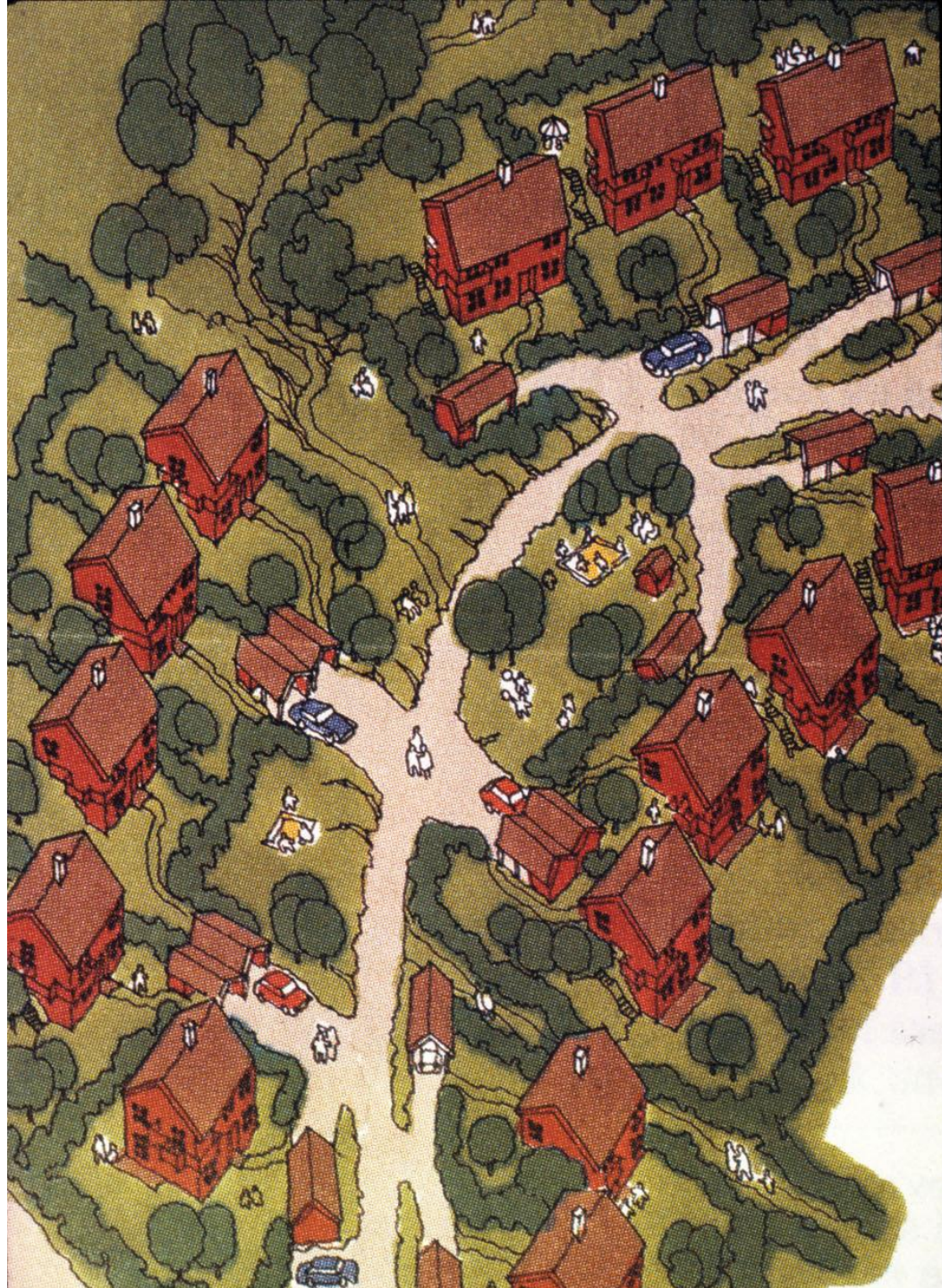


OSLO
GENERALPLAN
1930
REVISED 1940

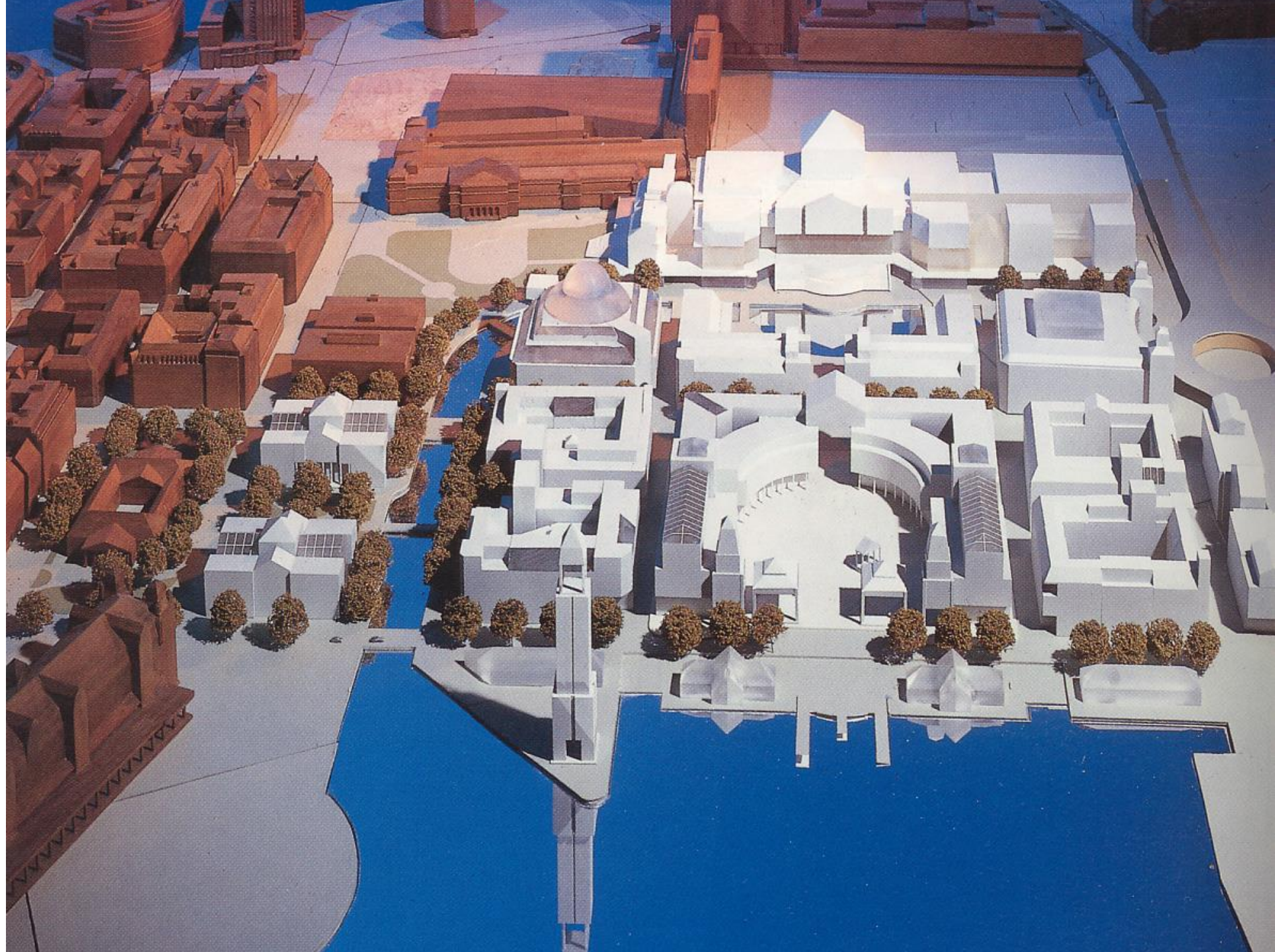


OKM 2











- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 (vedtatt med kongelig resolusjon 14.05.2019)
- Ny statlig politikk (først initiert i 2013)
- De generelle intensjonene og føringene for planlegging er stort sett de samme i de norske større byregionene.
- Streng arealpolitikk
- Bymessighet, fortetting og transformasjon.



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

I årene siden 2013 har den fysiske lokale og regionale planleggingen skiftet karakter i byer og bynære områder.

- Bak dette ligger en ideologibasert intensjon om å drive målstyring gjennom et hierarkisk oppbygd avtaleverk.
- En massiv økning i samferdselsinvesteringer som knyttes til avtaleverket og skal finansieres statlig og lokalt.
- Og et mål om å redusere biltrafikken (nullvekstmålet), overføre mobilitet til kollektivtransport, og gi muligheter for å folk kan sykle og gå mer. Målet knyttes til klimapolitikken.



I arealpolitikken konkretiseres dette avtaleverket i strategier for fortetting. Politikken begrunnes som:

- Høy tetthet i ny utbygging nær kollektiv-transport ses på som nødvendig for nå nullvekstmålet for biltrafikk og redusere utslipp av klimagass.
- Høy tetthet ses på som nødvendig for å gi tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for et mangfold av byfunksjoner.
- Tetthet er nødvendig for å oppnå bymessighet og for å fremme en livsform som i større grad finner sted i det offentlige rom.
- Urban morfologi bærer europeisk bykultur og forutsetter relativt høy utnyttelse.
- Høy tetthet ses på som en nødvendig forutsetning for økonomisk avkastning på lokale utviklingsprosjekter.



- Fra krav om tetthet og utnyttelse til ønske om kvalitet.
- Fra «samsvarer dette med reglene» til «hva kan dette prosjektet bidra med for å utvikle og forbedre stedet».
- Stedsdifferensiert politikk, byene er noe annet enn transformasjonsområdene i bybåndet, er noe annet enn tettstedene, er noe annet enn boligfeltene – og krever annen politikk.
- Eksperimenter med boligtypologier.
- Eksperimenter med boformer.
- Planlegging for bærekraftig by- og tettstedsutvikling har hatt for ensidig fokus på klima, areal og transport, og i for liten grad inkludert sosioøkonomiske hensyn og bolig for alle. Kommunene skal være en aktiv boligpolitisk aktør.



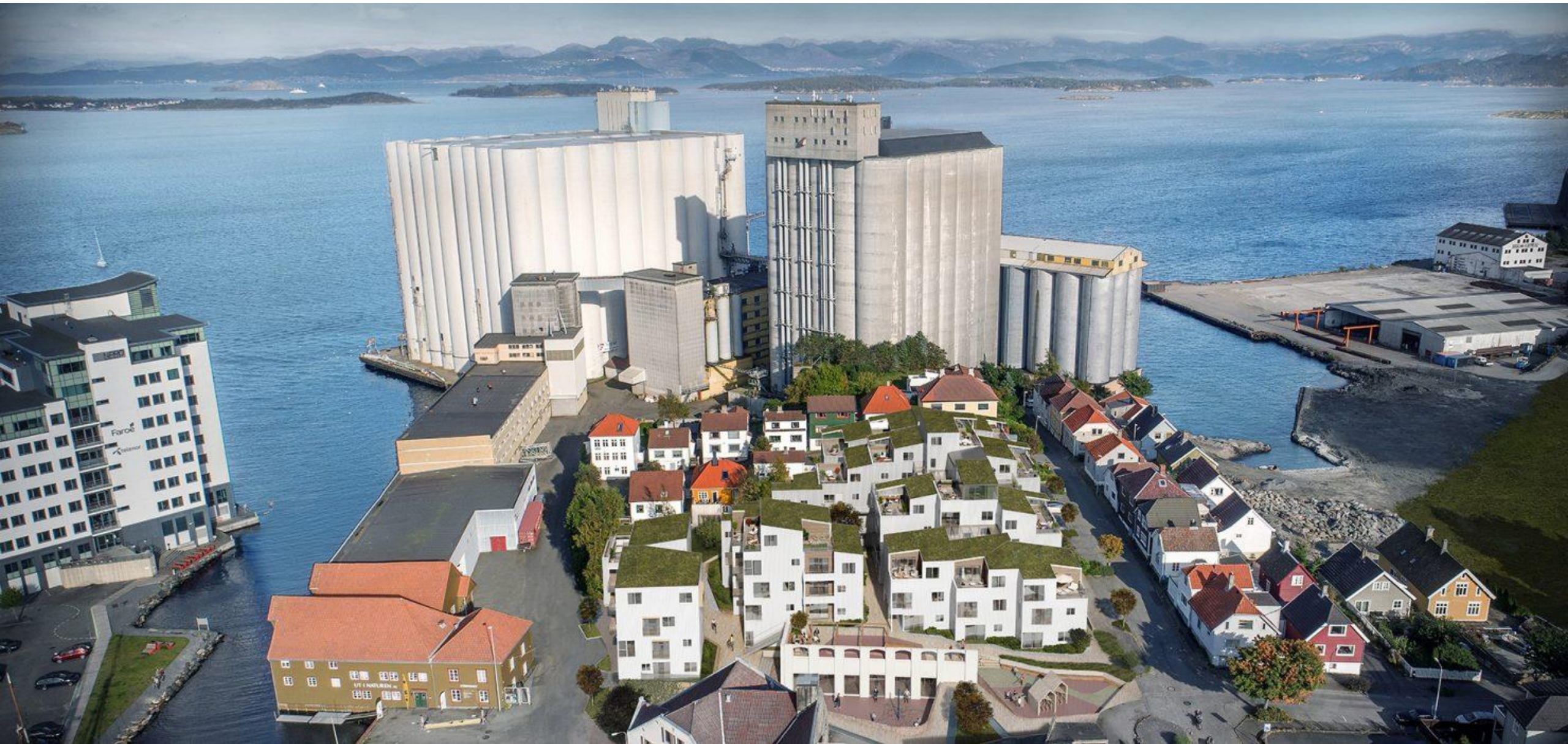


FORTETTE OG FOREDLE

ET MULIGHETSSTUDIE FOR SENTRUMSOMRÅDET I RANDABERG
17. OKTOBER 2019

KAP KONTOR FOR ARKITEKTUR OG PLAN ATSITE LANDSKAP





- Intensjonen skal være «Boliger for alle». Sosial bærekraft innebærer også at vanskeligstilte, barnefamilier og andre boligsøkere med lavere inntekter sikres mulighet for å bo i en klimavennlig by- og tettstedsstruktur, herunder mulighet for å eie egen bolig.
- Skal dette være mulig må det planlegges for det i den nære by- og tettstedsstrukturen og ikke bare i knutepunkter og i transformasjonsområder. En viktig intensjon er å knytte boligpolitikken sammen med kommunens areal- og utbyggingspolitikk slik at den kan styrke tettstedene.
- Innhold og innretning på boligstrategien vil være avhengig av situasjonen i den enkelte kommunen. Men det er et generelt behov for mer kunnskap og bedre analyser om boligbehov og boligbyggebehov. Den enkelte kommune bør utvikle samarbeid med bolignæringen om bolig for alle.

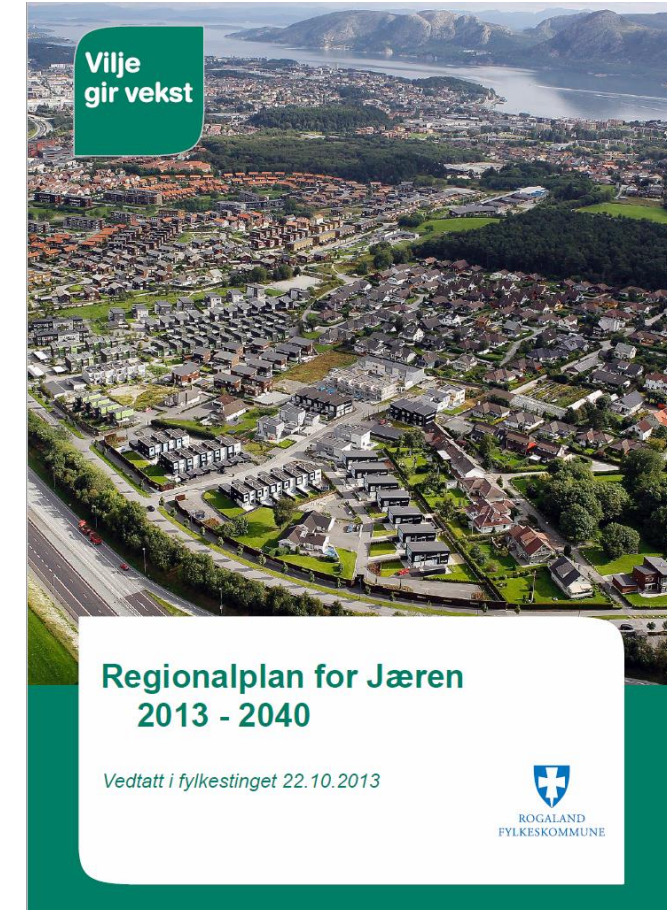
Sett i norsk sammenheng har kommunene på Nord Jæren en lang og kontinuerlig tradisjon i samarbeid og regional planlegging.

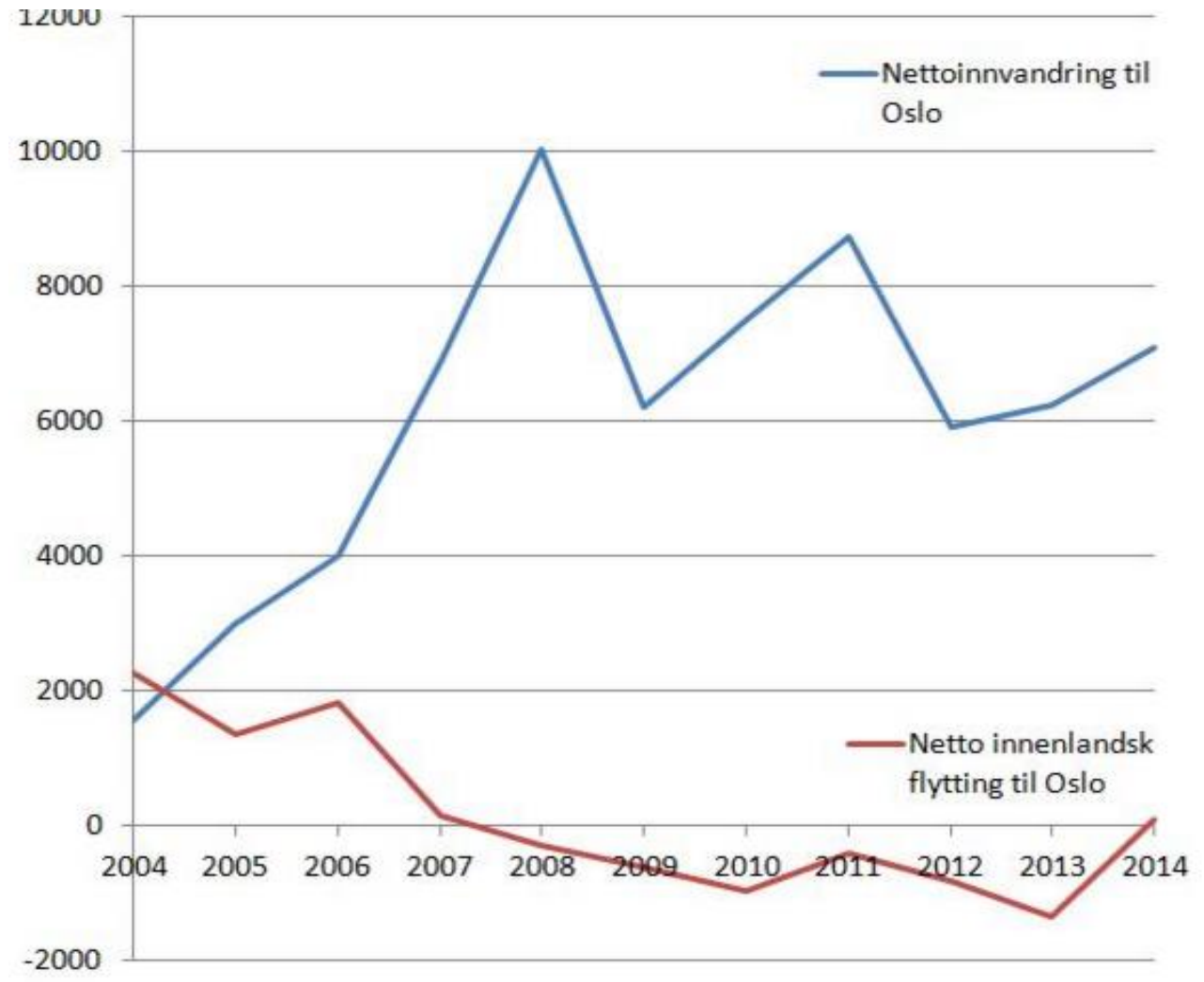
Kompakt by- og tettstedsutvikling har vært det førende idealet for en bærekraftig utvikling i regionen i over to tiår.



Evaluering av resultater fra Regionplan 2013:

- Prosentvis boligtypologier 2006/2017, eneboliger 56/49, boligblokk 15/21, rekkehus 12/14.
- Prosenttall for boliger i gangavstand til sentra er redusert.
- Regionen når ikke målsettingen om 50% av boligbygging som fortetting/transformasjon. Andelen er betydelig høyere i Stavanger og betydelig lavere i Sandnes, Sola og Randaberg (30-40% fortetting)





Befolkningsvekst og arealkapasitet.

Virkelighetsbilde

Generelt sett er utbyggingsbehovene betydelig lavere enn tidligere forutsatt. Dette gjelder generelt i norske byregioner, ikke bare på Nord-Jæren.

- stabilt folketall byregionene imellom,
- liten urban/rural migrasjon,
- vekst gjennom fallende fertilitet,
- Innvandring (som førte til den dramatiske veksten for 5-10 år siden) er avgjørende for omfanget av folketallsveksten.
- Indikasjon om at det nå er «investeringsbehov og ikke boligbehov» som opprettholder boligvekst og boligprisøkning.

Dagens kommuneplaner gir kapasitet for 250.000 nye innbyggere i regionen. Dette tilsvarer i størrelsesordenen 100 års vekst med dagens prognoser fra SSB.

Hovedtyngden av potensialet ligger i bybåndet (ca 30 %), byutviklingskorridorene i byområdet (ca 30 %) og i byområdet ellers (ca 15 %). Omkring 22 % av planpotensialet ligger i de andre Jærkommunene, hvorav mesteparten i stasjonsbyene og andre tettsteder i senterstrukturen (til sammen 13%). Ca 3 % av det regionale planpotensialet ligger i Ryfylke-kommunene.

Bybåndet/båndbyen har et byggepotensial på i størrelsesorden 3 millioner m²

Som tilfelle er i de fleste norske byregionen finnes altså en betydelig «overkapasitet», trolig er reduksjon av antall aktuelle utbyggingsområder i kommuneplanene og konsentrasjon av innsats nødvendig for å oppnå kvalitet både på lang og kort sikt.

*Rambøll, Storbyområdene - kvantifisering av gjeldende arealplaner og befolkningsomfordeling, 22.03.2017.
KAP, Kontor for arkitektur og plan, Båndbyen Sandnes og Stavanger, aktuell byplanavis. 7.3.2019.*



Kommentar til arealpolitikken

Bruke det begrensede utbyggingsbehovet til å heve kvaliteten på stedene.

Styre utbygging mot de etablerte byene og tettstedene.

Områdeorientert planlegging sikrer at utbygging på disse stedene gir best mulig resultat

Arealvurderinger der områder kommunen ønsker å satse på gis prioritet.

Arealer i kommuneplanene som ikke samsvarer med ny politikk for transformasjon og fortetting vurderes på nytt.

All ny utbygging skal skje som fortetting i, eller transformasjon av allerede utbygde områder.

Tradisjonell bymessighet kan knyttes til økonomiske, sosio-kulturelle og funksjonelle kriterier:

- bymessig morfologi
- opphopning og fortetning av befolkning og funksjoner,
- intensitet i økonomisk og kulturell aktivitet
- mangfold i kulturelle, sosiale og funksjonelle strukturer og framtredelesformer (heterogene strukturer)
- og bymessige offentlighetsformer.

Intensjonen om større grad av bymessighet kan knyttes til kvalitets-dimensjoner:

- effektivitet i arealutnyttelse,
- flerfunksjonalitet og mangfold,
- et variert boligtilbud og boligområder med urban tetthet,
- gode byrom egnet for mange typer bruk,
- tydeliggjøring og bevaring av historiske strukturer, bygninger og anlegg,
- lokalt særpreg.

Byer og tettsteder på Jæren er avgrenset av vernet landbruksjord og grøntstruktur. En mye brukt metode i stedsavgrensing i dagens regionale planlegging er å ta utgangspunkt i avstand fra kollektivknutepunktet. Innenfor 500 meters avstand kreves tett utbygging og nye boligområder aksepteres innenfor en avstand på 1000 meter.

Alternativ til denne generelle modellen er å ta stedlige forhold som utgangspunkt og benytte stedsanalysen til å avgrense den aktuelle byggesonen. En slik mer helhetlig innfallsvinkel omfatter vurdering av bystruktur og sosial infrastruktur og andre kvalitetskrav som til sammen legger rammene for stedsutvikling, i tillegg til vurderinger av avstander og tilgjengelighet.

Styre gjennom kvalitetskrav og prosesskrav, eksempler:

- Det generelle målet om fortetting og større grad av bymessighet skal tilpasses eksisterende kontekst og diskuteres på grunnlag av områdebestemte krav til byroms- og bebyggelses-struktur, byggehøyde og uteareal.
- Alle planer og utbyggingsprosjekter skal vurderes i et bærekraftperspektiv.
- Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Stedsanalyse med anbefalingskart skal fungere som et sentralt verktøy og vurderingsgrunnlag tidlig i planprosessen. Stedsanalyse formuleres som en retningslinje (ikke bare som et faglig råd).
- Stedsanalysen med anbefalingskart sikrer at området blir sett i sammenheng med omkringliggende områder og muliggjør en helhetlig vurdering av stedets utvikling både i forhold til bebyggelse, utearealer og stedsstruktur forøvrig.

Etablerte byområder

Alle de tre etablerte byene på Jæren (Stavanger, Sandnes og Bryne) har gjennomarbeidete sentrumsplaner som ivaretar spørsmål om utnyttelse.

Områdene utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg der grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Det skilles mellom områder der utbygging er kontekstuel basert og transformasjonsområder. Gjennom prosessuell avklaring skal utnyttelse vurderes i forhold til den konteksten prosjektene er plassert inn i.

Kravene til kontekstualitet gjelder ikke transformasjonsområdene.



Kort om prosjektet

Det ligger i ett av Stavangers mest etablerte villastrøk. Ambisjonsnivået er høyt, både med hensyn til kvalitet, funksjon og arkitektur. Anlegget består av flerfamilieboliger i byvillaer og viser en fremragende måte å tilpasse seg konteksten og den lokale byggeskikken på. Samtidig har det en sterk egenidentitet med et nytt og interessant arkitektonisk uttrykk.

Prosjektet består av 45 leiligheter fordelt på 14 volumer der hvert bygg i prosjektet, som er tilpasset sin egen situasjon, er vakkert og skulpturelt utformet og viser en tolkning av den historiske Stavangerboligen. Størrelsen på leilighetene er fra ca 100 kvm til 260 kvm. Skalaen på bygningene er tilpasset skalaen på omkringliggende boliger i «Eiganes-strøket». Bygningene og forbindelsene knytter seg til den overordnede strukturen de inngår i. Det er høy kvalitet i materialer og detaljutforming for at anlegget skal eldes vakkert og kunne bli en bygningsarv til kommende generasjoner.

Stedstype

Etablert byområde

Prosjekttype

Byggeprosjekt, boliger

Utnyttelse

37%BYA

45leiligheter

15bolier/daa

7810m2 boareal/2950 m2 eiendom

265% BRA

Kvaliteter

- kontekstuell fortetting av suburbant område
- typologisk fornyelse
- bruker grøntarealer utenfor tomta?

Prosjekteier
Smedvig Eiendom

Arkitekt
Haga & Grov AS
Klorofyll landskap

Tidsrom
2016
Vinner av Arkitekturprisen 2019



Prosjektbeskrivelse

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse sentralt på Mariero. Til boligene skal det etableres uteoppholdsarealer, parkering under bakken og intuitive forbindelser til nærområdet.

Det tillates 7650m² BRA samlet innenfor planområdet. Det kan maksimalt etableres 67 boenheter innenfor planområdet i bebyggelse på maks fire etasjer.

Det stilles krav om minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan på egen tomt. Hver boenhet skal sikres minimum 8 m² privat uteoppholdsareal enten på terreng, balkong eller på takterrasse.

Boligstørrelsen skal være minimum 40 m² BRA. Minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55m² BRA og ha minimum 2 rom. 40 % av boligene skal være større eller lik 80m².

Stedstype

Boligområder med lav tetthet i Bybåndet

Prosjekttype

Detaljreguleringsplan

Utnyttelse

67 boliger
114% BRA

Kvaliteter

Grad avutnyttning
Grønnstruktur og økosystemtjenester
Grønn mobilitet

Prosjekteier
Obos

Arkitekt
Alliance architecture studio

Tidsrom
Reguleringsplan vedtatt 03.09.2018



MITT HILLEVÅG BYGGES NÅ, MED 2400 M² NÆRING I FØRSTE TRINN, OG 350 LEILIGHETER TOTALT

Mitt Hillevåg er et av de største boligprosjektene i Stavanger, og vil bli utviklet i et samarbeid mellom Stavanger og Sandness. Prosjektet er oppdelt i tre faser: 1. Hillevåg, med planlagt 1100 leiligheter, 2. Sandness, med planlagt 1200 leiligheter, og 3. Sandness, med planlagt 1200 leiligheter. Prosjektet vil bli utviklet i et samarbeid mellom Stavanger og Sandness. Prosjektet er oppdelt i tre faser: 1. Hillevåg, med planlagt 1100 leiligheter, 2. Sandness, med planlagt 1200 leiligheter, og 3. Sandness, med planlagt 1200 leiligheter.

- 1. 10 leiligheter i Sandness
- 2. 10 leiligheter i Sandness
- 3. 10 leiligheter i Sandness
- 4. 10 leiligheter i Sandness
- 5. 10 leiligheter i Sandness
- 6. 10 leiligheter i Sandness
- 7. 10 leiligheter i Sandness
- 8. 10 leiligheter i Sandness
- 9. 10 leiligheter i Sandness
- 10. 10 leiligheter i Sandness
- 11. 10 leiligheter i Sandness
- 12. 10 leiligheter i Sandness

Prosjektbeskrivelse

Plangrepet har resultert i en bygård med et sentralt parkrom, på 9 daa, som urbaniserer gatenivå og samtidig skjærer for støy. Tre tårn i øst danner ny landskapsprofil og markerer første skritt i en bydel preget av sterk transformasjon og utvikling.

Stedstype

Transformasjonsområde i byens randzone

Prosjekttype

Byggeprosjekt, bolig og næring

Utnyttelse

ca 50000 kvm BRA (ca 250% BRA) i en kombinasjon av 395 boenheter, kontor, tjenesteyting og handel.

Kvaliteter

-

Prosjekteier
Köhler eiendom

Arkitekt
Asplan Viak

Tidsrom
Under bygging



Prosjektbeskrivelse

Boligområde ved sjøfronten i Stavanger Øst. Planens ide er å tilby et bredt spekter av boligkvaliteter; fra bakkekontakt og hage til høyt oppe i tårnene.

Masterplanen har en generell struktur av rekkehus rundt en park i midten. I randen spesialiserte deler; Sjøkvartalet med bygg som danner indre gårdsrom, Øya med høyhus og sitt eget landskap. Holmene i lagunen, Bryggehusene og Kaihuset på brygge og kai. Alle formidler forskjellige måter å møte sjøfronten og formidle overgang mellom fra land til sjø. Masterplan for ca 900 boliger og detaljert regulering for ca 450 boliger og 1 barnehage.

Stedstype

Transformasjonsområde i byens randsone

Prosjekttype

Detaljregulering/byggeprosjekt, bolig, bevertning og privat/off. tjenesteyting

Utnyttelse

T-BRA: 38 800m²

Utnyttelse (uten areal med sjø): ca 100% T-IBRA

maks 470enheter

Kvaliteter

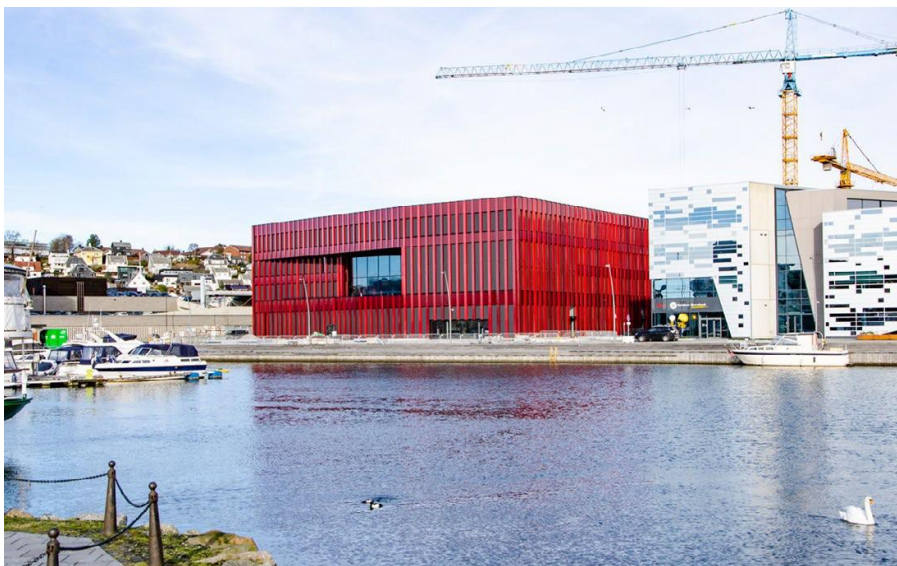
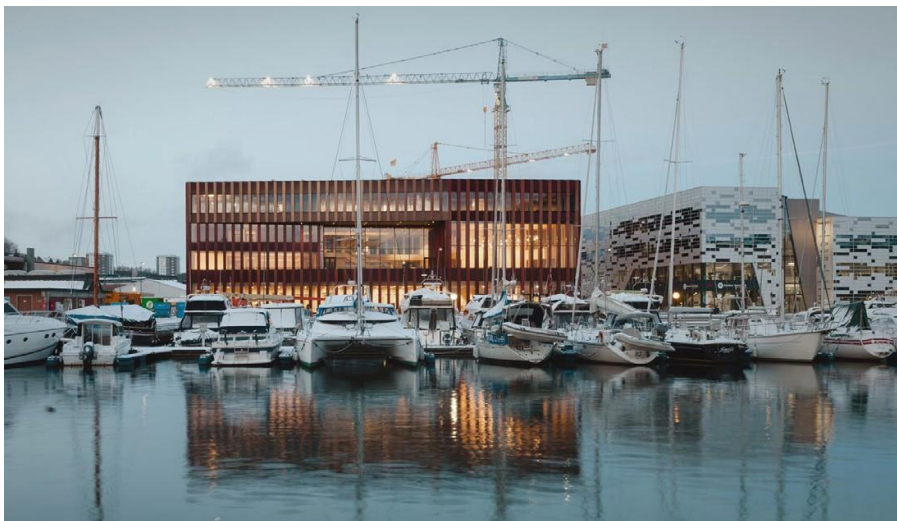
-



Prosjekteier
Selvaag bolig

Arkitekt
KAP, Code og Klorofyll landskap, Lund Hagem

Tidsrom
ferdigstilles 2020



Prosjektbeskrivelse

Rådhuset skal inneholde alle kjernefunksjoner for kommunen som bystyre- og formannskapssal, servicetorg og arbeidsplasser for ca. 350 ansatte. Tomten er på 4269 m² og utnyttelsesgraden gir muligheter for 11000 m² BTA i 4 etasjer. Det nye rådhusets plassering og betydning tilsier at dette vil bli et signalbygg, både for innbyggerne og for den påbegynte transformasjonen av området Havneparken. Estetikk/arkitektur vil derfor være et viktig fokusområde, i tillegg til energi. Planlegging med hensyn til materialbruk, arealoptimalisering, miljø (BREEAM-NOR), passivhus, kollektivtilkomst etc. er påbegynt.

Ferdig gulvnivå i alle bygg og anlegg innen området må minimum være 2,10m over middelvannstand. Gater og plasser tenkes derfor løftet. Det er videre forutsatt at all bilparkering i område skal etableres under bakken i sentrale anlegg.

Stedstype

Transformasjonsområde i byens randsone

Prosjekttype

Byggeprosjekt, rådhus

Utnyttelse

11000 m² brutto BTA

Kvaliteter

-

Prosjekteier
Sandnes eiendomKF

Arkitekt
Code of Practice Architects GmbH

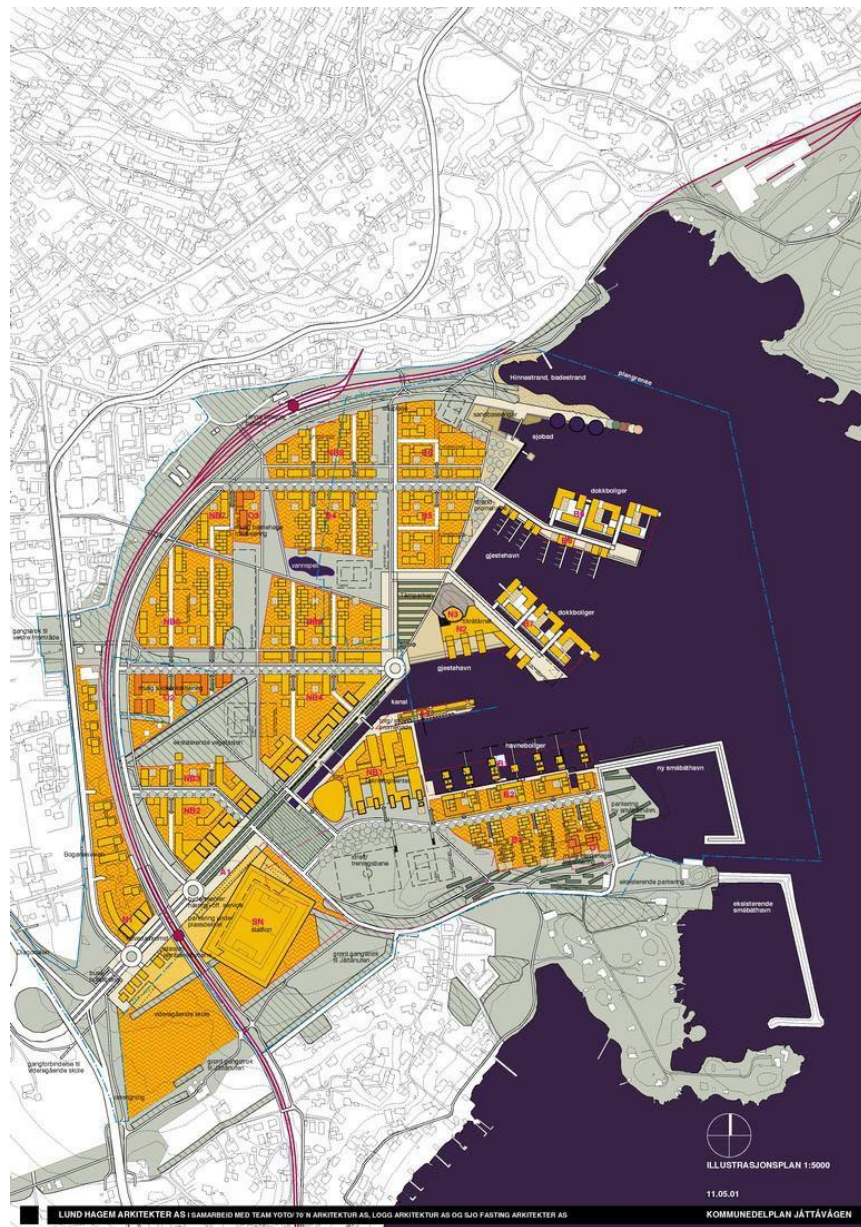
Tidsrom
2013-2018

Transformasjonsområder i byens randsone.

Dette vil være områder innenfor bybåndet som er prioritert for transformasjon. En helhetlig områdeorientert tilnærming vil være nødvendig og det skal legges til rette for høy utnyttelsesgrad.

Kvantitative krav stilles som måltall for områdeutnyttelse.

Mange mulige utbyggingsområder. Arealprioritering nødvendig.



Prosjektbeskrivelse
 Jåttåvågen er definert som ett av 7 byformingsområder i Stavanger kommune, og kommunedelplan for Jåttåvågen ble endelig vedtatt av Stavanger bystyre 13.06.2001.

Søndre del av området er allerede detaljplanlagt og langt på vei ferdig utbygd (Jåttåvågen 1).

På grunnlag av nye forutsetninger (mulig masse utfylling, ny trase for kollektivtransport, økt klima- og miljø fokus, økte krav til høy arealutnyttelse/tetthet, lokalisering av nytt Folkebad) er det utarbeidet en områdeplan for nordre del av Jåttåvågen (Jåttåvågen 2). Områdeplan ble vedtatt 14.05.2012.

Stedstype
 Transformasjonsområde i byens randsone

Prosjekttype
 Byggeprosjekt, bolig og næring

Utnyttelse
 5000m² BRA, 10% kontor
 49 Boenheter
 maks 185% BRA
 Planområdet er ca. 5,7 daa
 3-5 etasjer

Kvaliteter
 - effektiv arealutnyttelse
 - bymessig morfologi
 - ivaretagelse av lokalt særpreg
 - sosiale fellesskap
 - høy arkitektonisk kvalitet

1500 boliger
 170% BRA
 40% boliger

Prosjekteier
 Stavanger kommune

Arkitekt
 Lund og Hagem, 70°nord, Logg arkitektur/Sjo Fasting arkitektur

Tidsrom
 Ferdigstilt 2011



Prosjektbeskrivelse

Jåttåvågen I består av flere mindre delfelt, som har vært regulert og utbygget til noe ulik tid. Reguleringsplanene baserer seg på kommunedelplan for Jåttåvågen som ble vedtatt i 2001. Til denne studien er det valg å se på to delfelt med blandet formål, som ligger ut mot sjøkanten (se hvit avgrensning i luftfoto).

a.

Felt B1-B2-B3-O1 er regulert for Bebyggelsesplanen skal legge til rette for utbygging av boliger og barnehage i søndre del av Jåttåvågen, samt for tilhørende del av strandpromenade, offentlige friområder og offentlige trafikkområder i samsvar med kommunedelplan Jåttåvågen.

Konsentrert småhusbebyggelse skal ha minimum 25m² solrikt privat uteareal tilknyttet boligen. For blokkbebyggelse kreves minimum 5m² privat uteareal på bakkeplan, balkong eller tilsvarende for hver leilighet med to eller flere rom.

b.

Felt NB1 er regulert for å legge til rette for utbygging av i hovedsak kontorer og boliger med tilhørende fellesarealer. I tillegg skal planen legge til rette for offentlig plass og park, strandpromenade, kanal samt anlegg for gjestehavn og privat småbåthavn. Det åpnes også for bebyggelse i maks 2 et. på piren.

Boligene utgjør 2-, 3- og 4-roms leiligheter med varierende leilighetsstørrelser, ca.50-110m² bruksareal.

Stedstype

Transformasjon av industriområde i Bybåndet

Prosjekttype

Detaljreguleringsplan

a.

Utnyttelse felt B1-B2-B3-O1

368 boliger

140% BRA

b.

Utnyttelse felt NB1 m.fl.

175 nye boenheter

230 % TU i byggeområder

44 % bolig og ca.56 % næring

Kvaliteter

Grad av utnyttning

Byrom og grønstruktur

Grønn mobilitet

Prosjekteier

Stavanger kommune

Arkitekt

Lund Hagem, Dyrvik,

Tidsrom

Kommunedelplan vedtatt 1.02.10.2003 og

2. 19.09.2005 og



Prosjektbeskrivelse

Det er vedtatt en områdeplan for Jåttåvågen 2, som tilrettelegger for næringsareal/kontor, nærservice, boliger, barnehage og folkebad/svømmeanlegg. Totalt utgjør tillatt bruksareal ca 245000 m² BRA eksklusiv parkering, hvorav boligdelen utgjør ca 50 %.

Planen tilrettelegger for transformasjon, der en ny bydel skal bygges rundt en sentral kollektivakse og åpne sjøområdene for rekreasjon og ferdsel. Områdeplanen har økt utnyttelsen sammenlignet med tidligere vedtatt kommunedelplan for Jåttåvågen, men har styrket miljøprofilen. Basert på krav om bygg med passivhusstandard, sentral kollektivakse (bybane/høyfrekvent buss), barnehage og andre nærservicefunksjoner tett knyttet opp mot kollektivholdeplass, egne mobilitetsplaner for virksomhetene, gode gang- og sykkelforbindelser og fasiliteter for sykkel, skal målet om redusert bilandel og lavest mulig utslipp av CO₂ og lavt energiforbruk nås.

Området er i konkurranse med Forus mht. lokalisering av kontorarbeidsplasser. Med planforslaget oppnås større balanse i lokalisering av nye arbeidsplasser der folk bor.

Stedstype

Transformasjon av industriområde i Bybåndet

Prosjekttype

Områdeplan

Utnyttelse

1300boliger

160% BRA

53% boliger

Kvaliteter

Grad av utnytting

Byrom og grønstruktur

Grønn mobilitet

Bymessig morfologi

Prosjekteier

Stavanger kommune

Arkitekt

Stavanger kommune i samarbeid med Asplan Viak, og med innspill fra Lund Hagen arkitekter og 70grader Nord arkitekter.

Tidsrom

Vedtatt 03.01.2012

Industristeder og kommunesentra/tettsteder i landbruksområder. Normalt bør krav til tetthet være formulert relativt lavt, med utgangspunkt i kontekst og på en måte som muliggjør varierte og familieorienterte områder sentralt i tettstedene.

Utnyttelse fastsettes av eksisterende kontekst.

Kvalitet viktigere enn tetthet.

Graden av fortetting omkring kollektivknutepunkter og i andre aktuelle transformasjonsområder innenfor tettstedene vurderes opp mot verneverdier og stedskvaliteter.



Prosjektbeskrivelse

Planen tegner et bysentrum etter prinsippet "Alt ligger nær alt", slik at flest mulig funksjoner ligger innenfor kort avstand. Derfor satses det på kompakte og høye bygninger som skaperen karakteristisk arkitektur og mer liv i gatene, mens biltrafikken reduseres og Ålgårds vakre landskapsområder bevares. Parallelt med den fortettede bykjernen anlegges mange grøntarealer som skal bidra til et rikt dyreliv i området og gi beboerne mulighet for en sunn livsstil.

Landskapsplanleggingen for bykjernen tar utgangspunkt i byens opprinnelige midtpunkt: Figgjoelva. Vannet skal føres inn i sentrum og igjen gjøre Ålgård til en elveby, og på en slik måte at den varierende vannstanden kan gi plass til allsidige og levende byrom.

Stedstype

Transformasjonsområde i byens randsone

Prosjekttype

Områdeplan

Utnyttelse

Kvaliteter

-

Prosjekteier
Gjesdal kommune

Arkitekt
CF Møller, Dronninga Landskap, Haugen/Zohar
arkitekter

Tidsrom
2014?



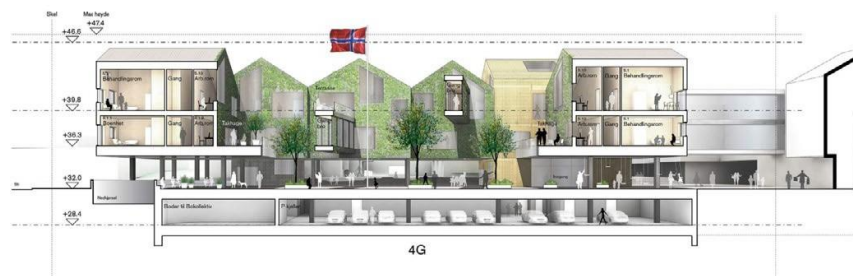
Prosjektbeskrivelse
3RW og NORD arkitekter vant konkurransen om å tegne det nye helsehuset på Randberg. Prosjektet er inspirert av grendesamfunnet der grupper av gårder som ligger samlet. Helsehuset samlet ulike helsetilbud der grønne offentlige gårdsrom skaper en ny grønn forbindelse.

Stedstype
Kommunesenter i landbruksområde

Prosjekttype
Byggeprosjekt, helsehus

Utnyttelse
3etg + saltak
13000 m2

Kvaliteter
-



Prosjekteier
Randberg kommune

Arkitekt
3RW og Nord

Tidsrom
Pågående



MOI.
Prosjektbeskrivelse
Mulighetsstudie som er på utviklingen av Moi: Studien beskriver og illustrerer 3 elementer; rasteplassen, torget og landsbygata.

Stedstype
Kommunesenter i landbruksområde

Prosjekttype
Mulighetsstudie

Utnyttelse
-

Kvaliteter
-

Prosjekteier:
Lund kommune

Arkitekt
Vill Urbanisme og Asplan Viak

Tidsrom
2017-2018

Spredt feltutbygging og småhus/villastrøk utenfor bybåndet.

Avhengig av beliggenhet og kollektivdekning.

Nye områder etableres ikke.

Kommunenes arealprioriteringer avgjør omfang av fortetting.

Det skal legges til vedlikeholdsvekst for å sikre sosial infrastruktur.



Prosjektbeskrivelse
Mulighetsstudie som innspill til områdeplanen for utvikling av nye boliger ved Bynegarden.

Stedstype
Kommunesenter i landbruksområde

Prosjekttype
Innspill til områdeplan

Utnyttelse
320-350 boenheter
80daa boligfelt
> ca 4,2 bolig/daa

Kvaliteter
-

Prosjekteier
Grunneiere

Arkitekt
Mad

Tidsrom:
Pågående