

Transformasjon

Det å endre et eksisterende bygg slik at det blir tilpasset ny bruk, ofte med et annet formål enn det det eksisterende bygget var designet for. Ved transformasjon kan byggets hoved konstruksjon tilpasses og forsterkes for ny bruk. I en transformasjon kan et fasadeuttrykket endres, og ofte vil materialpaletten endres. En vanlig variant er å montere en glass og aluminiums fasade utenfor eksisterende fasader i mur eller puss. Ved transformasjon legges det ofte til bygningsdeler og bygningskropper og resultatet etter transformasjon kan ofte være et bygg som ikke umiddelbart er gjenkjennbart. Transformasjon sparer miljøet ved å bruke eksisterende bærende konstruksjoner. I større bygg er disse utført i betong og stål, begge materialer som krever produksjonsprosesser som slipper ut mye CO₂.

Fortetting

Det å bygge nye bygninger mellom eksisterende bygg. Ved fortetting bruker nye bygg som oftest eksisterende infrastruktur: Veger, fortau, gang-og sykkelveg, vann og avløp, elektriske anlegg. Det er likevel ofte nødvendig å oppdragere infrastrukturen slik at den er dimensjonert for økt bruk, og flere brukere. Ved fortetting så bevares geometrien og hierarkiet i bystrukturen, tettstedsstrukturen, eller hyttebebyggelsen. Ved fortetting vil fordeling mellom offentlig og private eierinteresser i stor grad beholdes. Fortetting sparer miljøet ved å bruke areal på en mer effektiv måte og dermed unngå å ta i bruk areal som har naturverdi eller annen verdi.

Gjenbruk

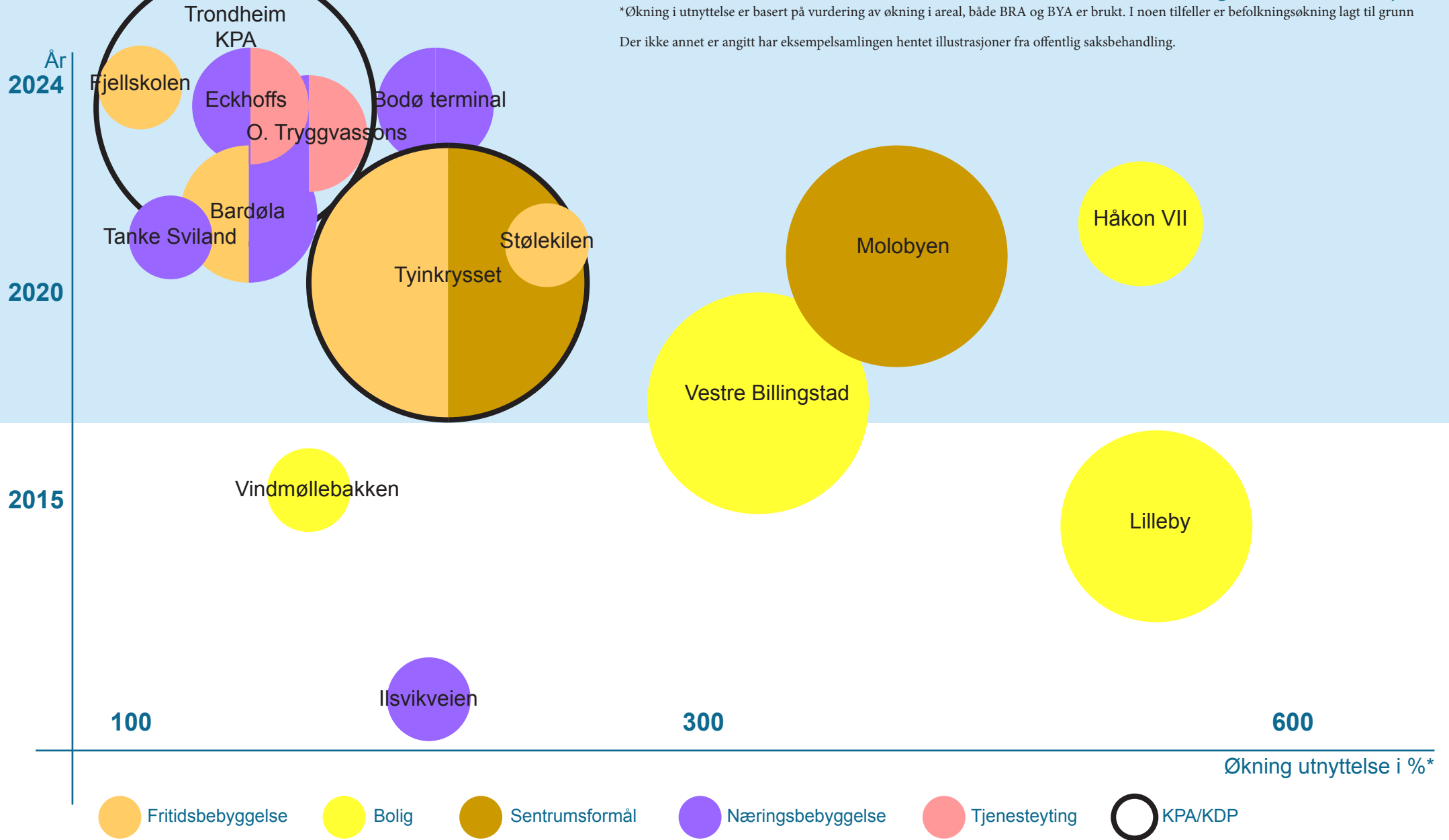
Det å bygge om og benytte eksisterende bygg til nye men lignende formål. Ved gjenbruk beholdes byggets bærende konstruksjoner. Ved gjenbruk beholdes byggets fasadeuttrykk og materialpaletten holdes noenlunde uendret. Gjenbruk innebærer ofte oppgradering til dagens byggetekniske standarder. Dette gjelder som oftest trapper, ventilasjon, isolasjon, el-anlegg, oppvarming, vanntilførsel, og avløp. Ved gjenbruk erstattes løst inventar som oftest. Gjenbruk sparer miljøet ved slippe å generere avfall og sparer ved å senke behovet for produksjon og transport av nye byggematerialer.

Områdetransformasjon

I en områdetransformasjon vil eksisterende bebyggelse med infrastruktur, vegger og gater ofte saneres til fordel for ny bebyggelse med ny infrastruktur, vegger og gater. Ved områdetransformasjon vil fordeling mellom offentlig og private eierinteresser ofte endres. Det er også vanlig at private areal skifter eiere. I en slik transformasjon vil det bli belastning på miljøet i form av utslipp fra rivearbeid, transport, og produksjon av nye byggematerialer som behøves for nybygg. Områdetransformasjon sparer derimot miljøet ved å bruke areal som allerede er bebygd til nye formål som behøves. En slik transformasjon har også ofte en høyere grad av utnytting en eksisterende bebyggelse og dette vil også bidra til miljøgevinst.

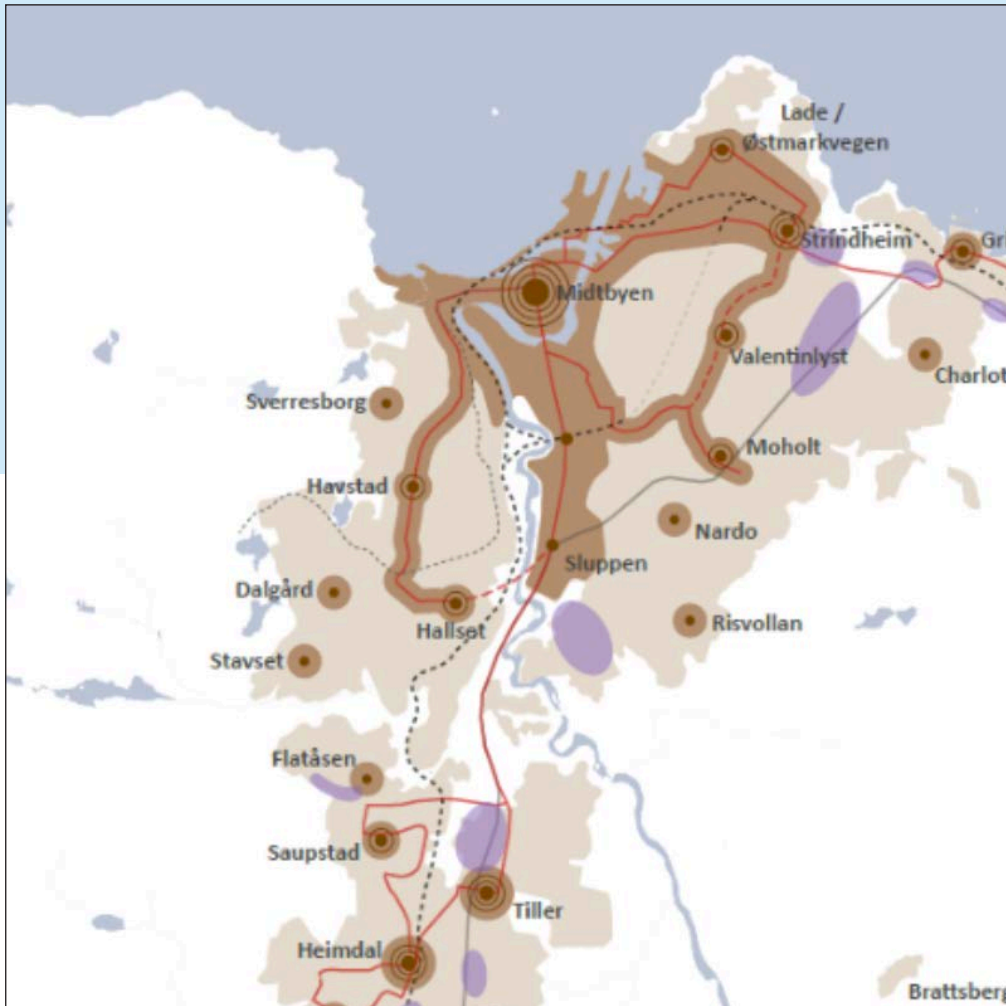
Oversikt over planer i eksempelsamlingen

Eksempelssamling fortetting og transformasjon



Kommuneplanens arealdel, Trondheim

Lenke: <http>



KPA Trondheim kommune 2025

Læringspunkt

Trondheim Kommunes KPA svarer på retningslinjer i SPR på flere hovedpunkt. 3.2 Sentrumsutvikling konkretiseres med en plan for utvikling av sentrumssoner som indikerer viktige bydelssentre. Se Strategikart til venstre. Disse får egne bestemmelser knyttet til tetthet og knutepunktsutvikling. Videre knyttes hovedårer for kollektivtrafikk til disse sonene slik at de blir forsterket. Strategien er i samsvar med forpliktelsen i byvekstavtalen og hovedformålet er å redusere biltrafikk.

Økning utnyttelse (Antatt)

108%

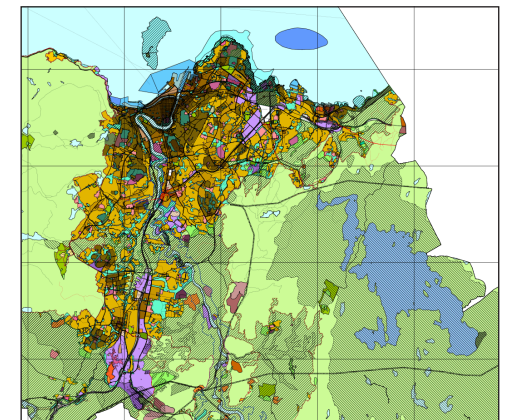
SPR 3.1, 3.2 og 4.1

Utfordringer

Fylkeskommunen fremmet innsigelse mot planen på bakgrunn av ny kategorisering av fylkesveger og riksveger ikke var tilstrekkelig utredet. Denne innsigelsen er omfattende og markerer uenighet om et viktig punkt for samordning av areal- og transportplanlegging. Jmfr. SPR 3.1. Innsigelsen kan leses som symptomatisk for problem med samordnet transportplanlegging i flere plansaker.

Plan ID:

2022-2034



Størrelse (daa): 342 200

Lenke: [http](http://)



Områderegulering Asker kommune 2018

Læringspunkt

Planen etablerer gode grensesnitt mellom ulike utbyggere og viser bestemmer godt hvordan området skal utvikles over tid. Det er angitt bestemmelser for trinnvis utvikling knyttet til antall boliger bygd. Videre er planen delt opp i delområder der ulike arkitekter og utbyggere har ansvar for utviklingen. Dette medfører variasjon i boligtypene som er planlagt og svarer slik sett på SPR 3.4. Kompleksitet ble løst med god utbyggingsavtale.

Økning utnyttelse

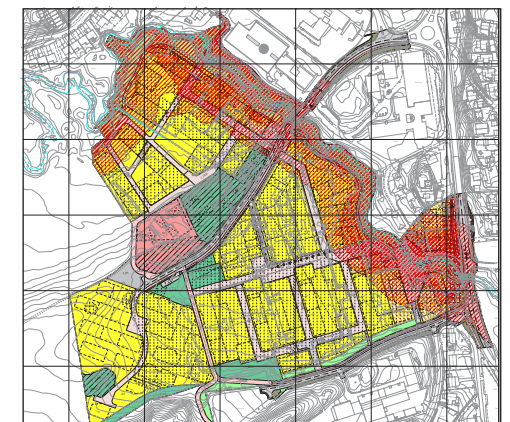
329%

SPR 3.1 og 3.4

Utfordringer

Området skal bygges ut av fire ulike private aktører. I tillegg skal det etableres kommunal infrastruktur og fellesareal. Dette vil i utgangspunktet gi en planprosess med høy kompleksitet.

Plan ID: 2014003



Størrelse (daa): 190

Lenke: <http>



Områderegulering

Bodø kommune

2021

Læringspunkt

Planprogram og planbeskrivelse lister opp flere gode intensjoner som skal sikre effektiv arealbruk og god kvalitet på omgivelsene. Faggrunnlaget er også uvanlig grundig utarbeidet i planforslaget. Vi ser at dette viser hvordan en områdeplan kan etablere en felles visjon som er lett å følge i påfølgende detaljplaner og kommunal saksbehandling av disse. Planen følger opp SPR 3.3 ved å kreve handel og tjenester på 1. etasje plan for sentrumsformål.

Økning utnyttelse

386%

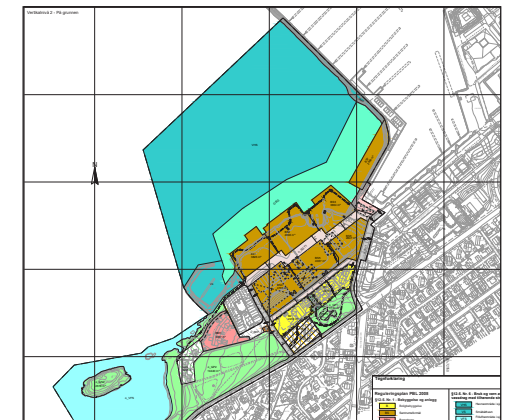
SPR 3.2, 3.3 og 3.4

Utfordringer

Intensjonene i faggrunnlaget er ikke regulert i stor grad i bestemmelser. Det er satt opp krav om bruk av formingsveileder men denne er mer generell i karakter og vi antar at den er vanskelig å bruke for en saksbehandler i byggesak.

Plan ID:

2017005



Størrelse (daa):

50

Lenke: [http](http://)



Detaljregulering Stavanger kommune 2023

Læringspunkt

Blågrønn faktor er brukt som "motvekt" i planforslaget. Vi ser at det er ønske om mer plass til sykkeltransport, både i tverrsnitt veg og antall parkeringsplasser. Dersom dette hensynet fikk full prioritet ville det gitt planforslaget en dårligere blågrønn faktor. Vi ser at fylkeskommunen diskuterer dette med seg selv i høringssvaret. Det er mulig at blågrønn faktor kan brukes i større grad for å sikre kvalitet ved å spare grøntområder i henhold til SPR 3.10

Økning utnyttelse

145%

SPR 3.1 og 3.10

Nøkkelbestemmelse

§2.6 Tiltaksplan for trær
Tiltak for å unngå skade på trær, som beskrevet i tiltaksplan datert 14.02.2023, skal iverksettes i anleggsperioden. Arborist skal delta i hele prosessen, fra detaljprosjektering til byggefase.

Utfordringer

Fylkeskommunen krever mye plass til sykkeltransport.

Plan ID: 2021/31144



Størrelse (daa): 23

Kvartal vest for Vindmøllebakken. Storhaug bydel

Lenke: [http](http://)



Detaljregulering

Stavanger kommune

2015

Eksempelssamling fortetting og transformasjon

Læringspunkt

Planområdet ligger utenfor kommuneplanens område for høy arealutnyttelse og foreslår svært tett trehusbebyggelse. Resultatet har likevel vist seg å gi mange gode boliger, med høy kvalitet fordi det er regulert plass til gode felles oppholdsso-ner, noe som er et godt eksempel på hvordan SPR 3.4 kan oppnås (god bokvalitet for alle). Videre viser planen eksempel av SPR 3.3 ved å gjenbruke tidligere industribygg til forretning og kontor.

Økning utnyttelse

139%

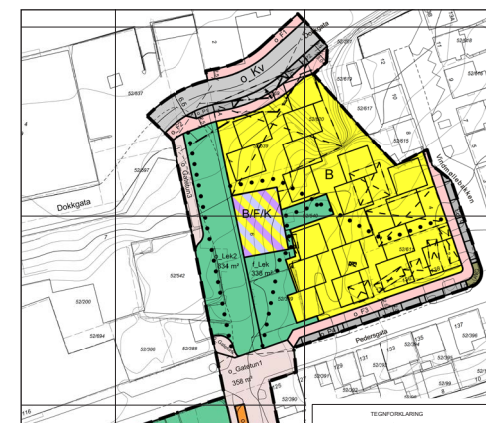
SPR 3.2, 3.3 og 3.4

Utfordringer

Mange av boenhetene ligger under kravene til boligstørrelser i KPA. Det er lagt inn krav om at alle boligene, med unntak av de i bofellesskap, skal være på min. 50 m², og at min. 40 % skal være på over 75 m². Kommunen mener likevel at intensjonen i KPA er ivarettatt siden det er satt krav til antall 2-roms og 3-roms boenheter.

Plan ID:

2475P



Størrelse (daa):

5,7

Arkitekt Eckhoffs gate 1 Eiganes og Våland kommunedel

Eksempelssamling fortetting og transformasjon

Lenke: <http>



Detaljregulering

Stavanger kommune

2023

Læringspunkt

Planen fastsetter usedvanlig detaljerte krav til utforming. Dette gjelder både bygningsmassen (som er relativt vanlig), Parken (som er relativt uvanlig), og interiør (som er relativt uvanlig). I tillegg til dette er det gitt en rekke prosessuelle bestemmelser som sikrer dialog med Byantikvaren. I sum gir dette en plan som er forutsigbar og sikrer gjenbruk og transformasjon av høy kvalitet. Bestemmelser som sikrer parken viser hvordan friområder i tett by kan sikres (SPR 3.2)

Økning utnyttelse

120%

SPR 3.2 og 3.3

Utfordringer

Det kom innsigelse fra Vestland fylkeskommune knyttet til størrelsen på to nye bygningsvolum. Vi ser at denne planen er et godt eksempel på en vanlig diskusjon i transformasjonsområder. Økonomiske interesser knyttet til utnyttelse står i mot interesser knyttet til bevaring av områdekarakter. Innsigelsen ble løst ved justering av volumer i en forhandlingsløsning.

Plan ID:

2779



Størrelse (daa):

32

Olav Tryggvasonsgate 21,23,Thomas Angellsgate 12b, 14 og 16

Eksempelssamling fortetting og transformasjon

Lenke: [http](http://)



Detaljregulering

Trondheim kommune

2023

Læringspunkt

Planen er på mange måter et forhandlingsresultat der arkivriske hensyn er ivaretatt ved en streng rekonstruksjon av fasade mot hovedgate, samtidig som at innmat i bygg bak kan endre form og funksjon. Dette viser hvordan SPR 3.14 kan ivaretas ved at enkelte viktige aspekt (fasader) reguleres strengt samtidig som at andre aspekt tillates forandret.

Økning utnyttelse

136%

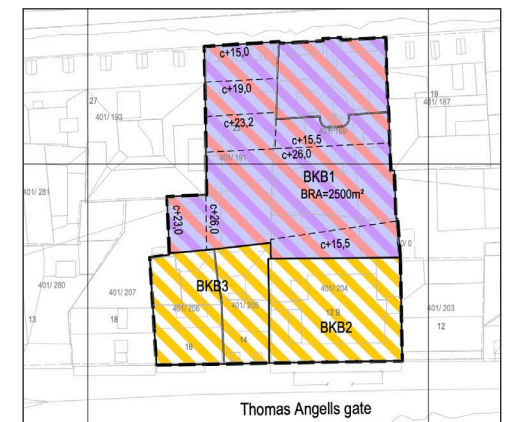
SPR 3.13 og 3.14

Utfordringer

Planen viser kompleksiteten ved å fortette og transformere i bykjer-ner. Det er mange hensyn som ofte er motstridende i slike situasjoner. Hensynet til stabilitet i grunn er motstridende med arkivriske hen-syn. Hensynet til bevaring av bygg er motstridende med tilgang for brann-mannskap.

Merknaden fra Fylkeskommunen viser hvordan sektorhensyn kan være problematiske i en allerede trang situasjon.

Plan ID: r20160012



Størrelse (daa):

1,5

Haakon VII's gate 25 og gnr/bnr 6/1, 5/39 m.f

Lenke: [http](http://)



Detaljregulering

Trondheim kommune

2023

Eksempelssamling fortetting og transformasjon

Læringspunkt

Tomten er en portal til Ladesletta, og tett inntil kollektivknutepunkt med høy frekvens på bane og buss. Slik sett er den et godt eksempel på SPR 3.1 og viser hvordan boliger, handel og tjenester kan plasseres tett. Samtidig ivaretar planen godt gang- og sykkelforbindelser og plandisponeringen bidrar sterkt til måloppnåelse for fortetting rundt knutepunkter.

Økning utnyttelse

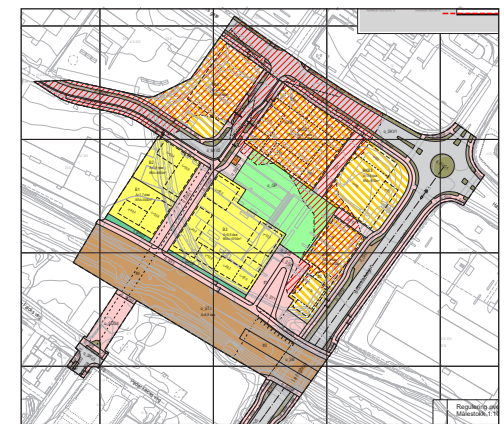
556%

SPR 3.1

Utfordringer

Planen har usedvanlig høy tetthet, noe som gir utfordringer i bokvalitet. Samtidig har tomten problematiske grunnforhold noe som fordrer en utnyttingsgrad som kan "betale" for utviklingskostnadene. Fylkesutvalget har fremmet innsigelse mot planen inntil at Trondheim kommune har utarbeidet en helhetlig plan for mobilitet for bydelen. Planen viser godt hvordan knutepunkt har høy kompleksitet.

Plan ID: r20160012



Størrelse (daa):

66

Lenke: <http>



Områderegulering Trondheim kommune 2013

Læringspunkt

Områdeplanen setter krav til fellesarealer som er gode og tilpasset nivået. Videre er planbestemmelsene tydelige og uten "daukjøtt". Det er gode og gjennomarbeidede prosessuelle bestemmelser knyttet til videre detaljregulering. Planen er også i stor grad tilpasset samfunnsbehovet siden den regulerer en heldig leilighetssammensetning i en bydel som hadde problemer med dårlige levevilkår. Slik er den et godt eksempel på hvordan SPR 3.4 kan konkretiseres.

Økning utnyttelse

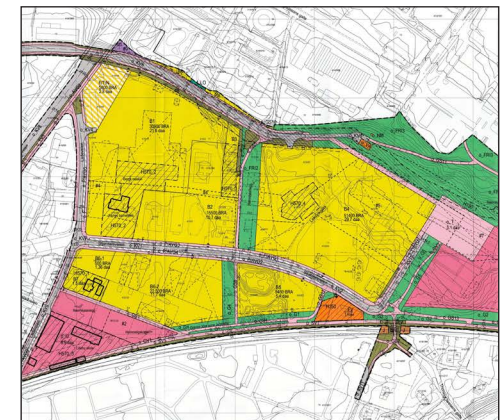
528%

SPR 3.4 og 3.13

Utfordringer

Store deler av planområdet har vært brukt til tungindustri (smelteverk) og hadde mye giftstoffer i grunnen. Det var også fare for eksplosiv gass på deler av tomten. Tidligere saks-gang viser at flere aktører har forsøkt å starte mindre planprosesser, men kommunen har holdt på et ønske om en helhetlig områdeplan.

Plan ID: R20090017



Størrelse (daa): 210

Læringspunkt

Reguleringsplanen sikrer et karakteristisk bygg. Planen viser godt hvordan kulturmiljø kan brukes som en ressurs i bybildet (SPR 3.13). Bygningen og miljøet rundt gir karakter og kvalitet til et område som ellers er transformert med moderne lamellblokker. Det er økning i utnyttelse samtidig som at stedskarakter bevares. Samtidig sikrer planen viktig offentlig friareal i et område der felles opphold mangler.

Økning utnyttelse

200%

SPR 3.13



Detaljregulering

Trondheim kommune

2009

Utfordringer

Det var en prinsipiell diskusjon om plassen fremfor hovedfasaden i plansaken. Både kommunen og fylkeskommunen ønsket at denne ble regulert til offentlig friområde.

Nøkkelbestemmelse

4.6 Arkitektonisk utforming. Bygningen skal i utforming og fargebruk ta hensyn til verneverdig bygning på eiendommen. Formelementer fra bevart bygning, eller fra opprinnelige fasader nord for bevart bygning, skal inngå i fasadeuttrykket (Utdrag)

Plan ID: r1058h



Størrelse (daa):

4,5

Lenke: <http>



Detaljregulering

Oppdal kommune

2024

Læringspunkt

Planen legger til rette for endret bruk i tråd med moderne behov. Ved å anlegge nye hytter på tomt for en eksisterende leirskolebygning blir naturinngrepet lite. Eksisterende infrastruktur som vei, vann, og avløp kan til en viss grad gjenbrukes. Dette fører til mindre naturinngrep også rundt planområdet og viser dermed hvordan restrektiv arealbruk kan se ut i villreinområder (SPR 3.7)

Økning utnyttelse

100%

SPR 3.5 og 3.7

Utfordringer

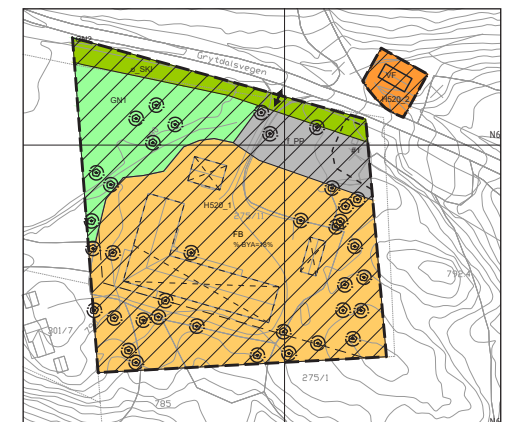
Krav til slokkevann for fritidsbebyggelse kan gi behov for nedgravde tanker og skape uforholdsmessige naturinngrep. Planområdet ligger i beiteområde for rein om våren.

Nøkkelbestemmelse

§3 c) Gjenbruk
Nye bygg skal, der det er konstruktivt mulig, benytte seg av konstruksjon fra revet bebyggelse.

Plan ID:

2023004



Størrelse (daa):

10



Detaljregulering

Hol kommune

2022

Læringspunkt

Planen er interessant fordi den foreslår tiltak for som sikrer "varme senger" siden et av formålene er underlagt utleieplikt. Det er uklart om det finnes hjemmel for dette i PBL, men det uttrykker likevel et behov som vi ser i flere utbygginger av fritidsbebyggelse. Mulighet for slik regulering kan senke behovet for nye fritidsboliger og samtidig gjøre eksisterende fritidsbebyggelse tilgjengelig for flere.

Økning utnyttelse

130%

SPR 3.5

Utfordringer

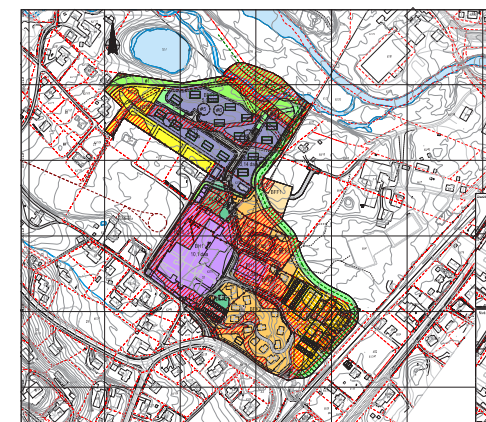
Bygging nær vassdrag gir både store naturinngrep og fare for flom på regulert bebyggelse. Området er registrert som "Boreal hei" og "Flomskogmark". Begge naturtypene vil forsvinne ved gjennomføring av planen.

Nøkkelbestemmelse

§3.1.1.6 Enhetene med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleieplikt. Enhetene må være tilgjengelig for utleie i minst ni måneder av året.(Utdrag)

Plan ID:

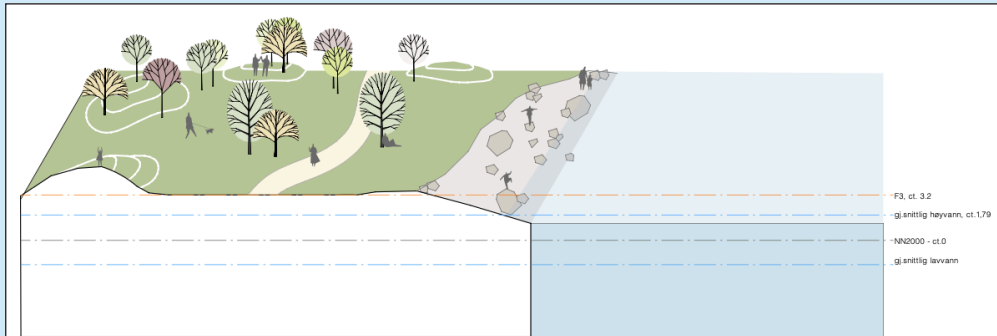
4227



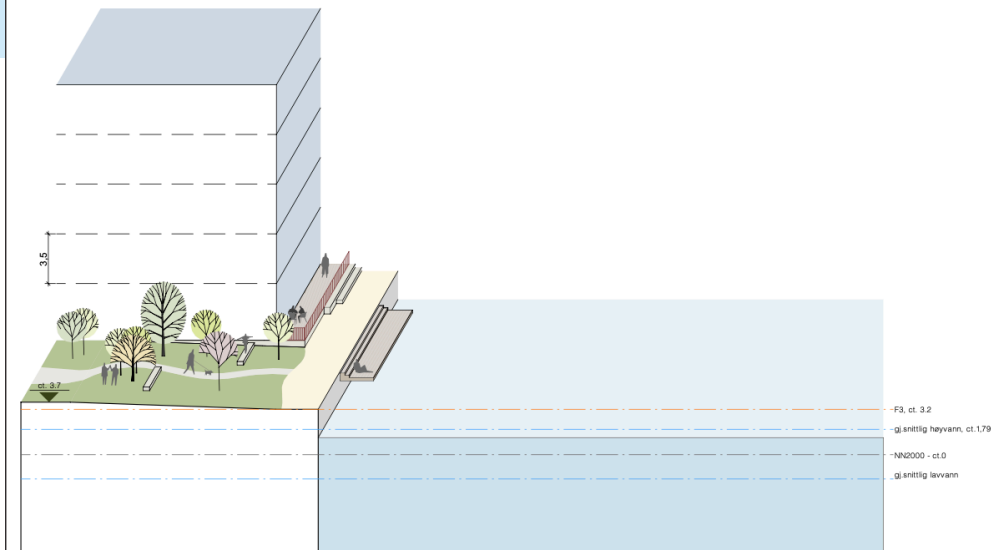
Størrelse (daa):

70

Lenke: <http>



Eksempel - Kullkranparken



Eksempel - Kullkranpiren mot det indre bassenget

Kvalitetsprogram

Trondheim kommune

2022

Læringspunkt

Den juridiske statusen for et kvalitetsprogram er usikkert men formatet med illustrasjoner og tekstlig beskrivelse av kvaliteter, kan gi en felles visjon for området. I dette tilfellet har denne visjonen muliggjort diskusjon av prioriteringer for utbygger og kommune. Den har også muliggjort konkret forankring av løsninger som senere kan fastsettes i detaljreguleringsplaner. Eksempelen er vist fordi vi ser en økende bruk av kvalitetsprogram og liknende planverktøy (VPOR, prinsipplan).

Økning utnyttelse

300%

SPR 3.1, 3.2 og 3.3

Utfordringer

Den juridiske statusen til et kvalitetsprogram er usikker. Kvalitetsprogrammet har hverken bestemmelser eller kartfestet informasjon og vedtaket til bystyret er også tydelig på at det er veiledende. Det har ført til mange diskusjoner og det knyttes spenning til detaljreguleringsplanene (10 stk) for delområdene som nå er på gang.

Plan ID:

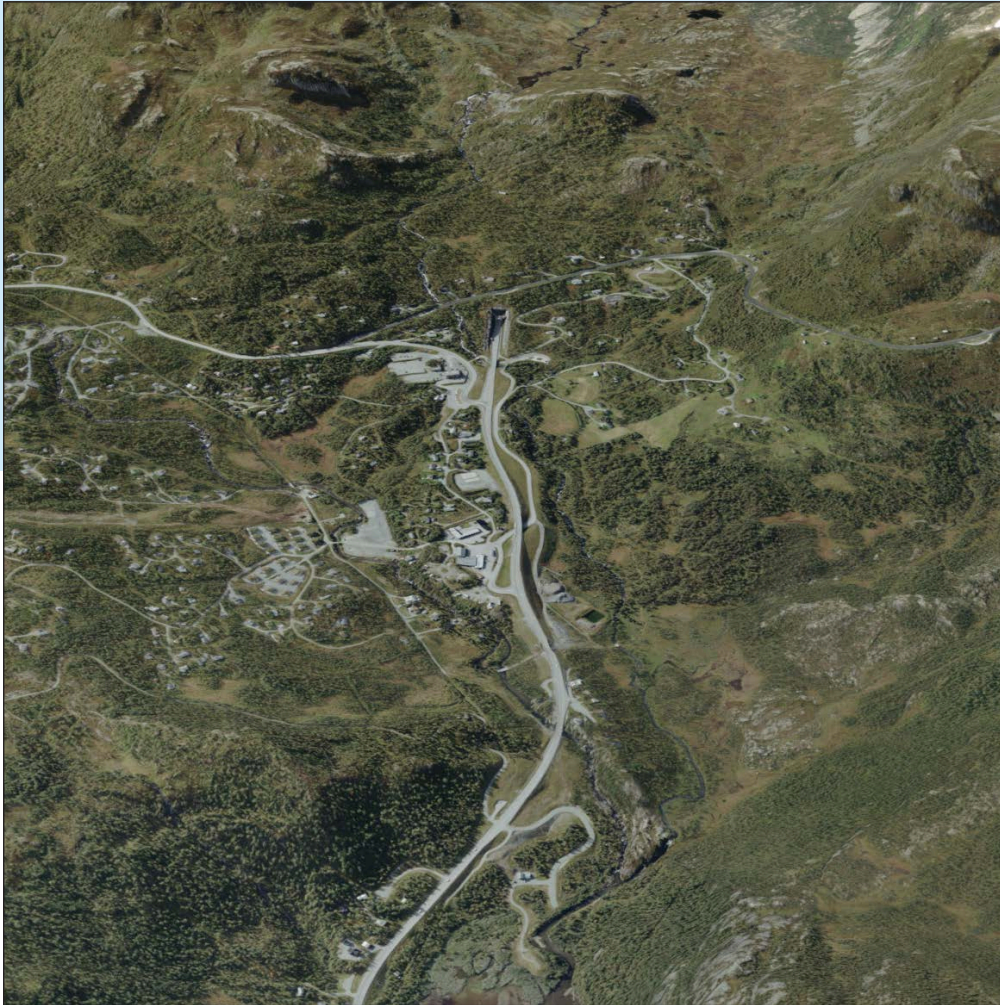
Ingen



Størrelse (daa):

300

[Lenke: http](http)



Kommunedelplan Vang kommune 2021

Læringspunkt

Planen tar utgangspunkt i en omfattende masterplan men gjør en hensiktsmessig prioritering knyttet til sentral infrastruktur og felles anlegg: En ny skiheis og oppgradering av sentrum og parkering rundt Tyinkrysset. Dette gir en plan som er passe stor og er håndterbar i saksbehandling. Den balanserer behov for utvikling og vern godt. Planen sikrer at eksisterende hytteområder skal fortettes og at ny bebyggelse holder seg lavt for å minske påvirkningen på landskapsrommet. (SPR 3.5)

Økning utnyttelse

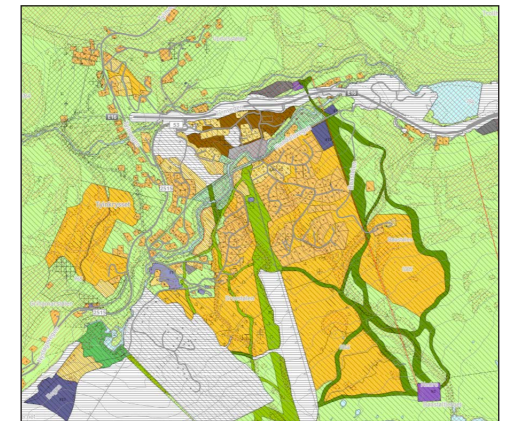
209%

SPR 3.2, 3.5 og 3.10

Utfordringer

Planen legger til rette for utbygging i områder som har svært høy naturverdi også nasjonalt. Videre vil rekreasjonsverdien bli påvirket av hvordan landskapsrommet blir påvirket. Området er en del av det norske høyfjellslandskapet dette landskapsrommet har en høy opplevelsesverdi i seg selv.

Plan ID: 2015003



Størrelse (daa): 84 000

Læringspunkt

I motsetning til andre havneplaner, f.eks Trondheim Havn, legger denne planen rette for fortsatt havnevirksomhet i sentrum av Bodø og gjenbruk av infrastruktur. I det store bildet er planen en viktig drivkraft for regional utvikling og prioriterer riktig mellom nasjonale og lokale hensyn. Planen er et godt eksempel på en intensjon i SPR 3.6 om hvordan arealbruk fremmer grønn omstilling siden tungtrafikk mot Tromsø kan erstattes med jernbane og båt.

SPR 3.1, 3.3 og 3.6



Detaljregulering

Bodø kommune

Pågår

Utfordringer

Det var store utfordringer i planen knyttet til hvordan byens infrastruktur kunne bli ivaretatt når den krysset terminalområdet. Fylkesveg og regional veg inngikk i planområdet og dette krevde forhandling og avklaring med Fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Planarbeidet pågår.

Plan ID:

2022011



Størrelse (daa):

80

Læringspunkt

Planen forenkler saksbehandling og utbygging av mindre volum over et stort område. Dermed fører den til store besparelser for ubyggere. Dette betyr at den er demokratisk siden tomteiere selv kan utvide og endre volum uten behov for kostbare detaljreguleringer. Det er stramme bestemmelser for tomtestørrelse, utnyttelsesgrad og bevaring av grønt som gir gode bomiljø for mange. Planen svarer dermed godt på SPR 3.4

SPR 3.4



Fig.20.1 Villa Sømme i frodige omgivelser.

Fig.20.2 Eksempel på marksikringsplan.

Småhusplan

Oslo kommune

Pågå

Utfordringer

Siden planen innebærer små endringer, men over et svært stort areal utfordrer den dagens planbehandling og lovverk. Vi ser at krav til faggrunnlag og utredningsnivå som er tilpasset et system og praksis med kommunedelplan, områdeplan og detaljreguleringer ikke helt "passer" her. Dette uttrykkes i NVE sin innsigelse der de mener at faren for flom og skred ikke er utredet godt nok. En slik utredning over et så stort område er svært ressurskrevende.



Eiendommer:

28 300

Lenke: <http>



Detaljregulering

Grimstad kommune

2021

Læringspunkt

Det er gjennomført flere forhandlinger i planprosessen. Disse omhandler i hovedsak tilrettelegging for allmenn bruk av området. Plansaken viser en grundig og god diskusjon, men den viser også at hensynet til tomteutvikling har blitt veid høyest i vedtatt plan. Dette eksemplifiserer godt balansegangen mellom fortetting og det å sikre friluftsområder (SPR 3.5)

Økning utnyttelse

278%

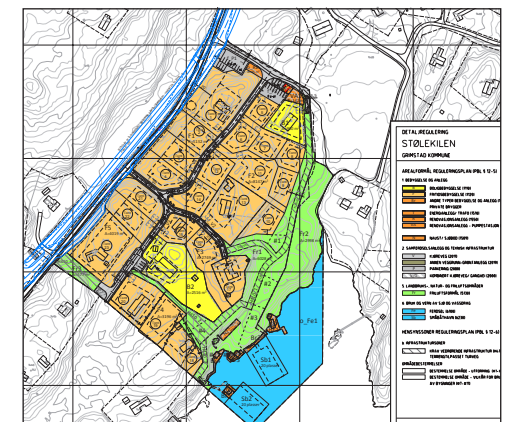
SPR 3.5

Utfordringer

Planen legger til rette for fortetting, men dette foregår i LNFR-områder som i dette tilfellet skal ta hensyn til friluftsliv. Fortettingen begrenser mulighetene til allmenn bruk av området. Det er avsatt areal til friluftsliv langs viktige gangstier langs sjøkanten, men disse er ikke regulert offentlig i planen. I sum sikrer planen dårlig den overordnede intensjonen i kommunedelplanen.

Plan ID:

396



Størrelse (daa):

48