

# Retningslinjer for bokvalitet



# Innhold

<b>Forord .....</b>	<b>4</b>
<b>Lørenskog kommune .....</b>	<b>5</b>
<b>Lover og forskrifter .....</b>	<b>7</b>
<b>Bokkvaliteter på områdenivå.....</b>	<b>8</b>
Stedsidentitet.....	8
Retningslinjer for stedsidentitet .....	9
Kommunens strategi for egne byggeprosjekter.....	11
Retningslinjer for kommunens strategi for egne byggeprosjekter.....	12
Stedsutvikling for alle aldersgrupper .....	13
Retningslinjer for stedsutvikling for alle aldersgrupper .....	14
Flerfunksjonalitet og byliv .....	15
Retningslinjer for flerfunksjonalitet og byliv.....	16
Trygghet.....	16
Retningslinjer for trygghet .....	17
Trafikksikkerhet .....	17
Retningslinjer for trafikksikkerhet .....	18
Parker, grøntområder og natur .....	19
Retningslinjer for parker, grøntområder og natur.....	20
Støy.....	21
Retningslinjer for støy .....	22
Klima og overvannshåndtering .....	22
Retningslinjer for klima og overvannshåndtering.....	23
Sosial bærekraft .....	24
Retningslinjer for sosial bærekraft.....	25
<b>Kvalitet i småhusområder.....</b>	<b>26</b>
Bebyggelsesstruktur .....	26
Retningslinjer for bebyggelsesstruktur .....	27
Terrengtilpasning.....	28

Retningslinjer for terrengtilpasning .....	29
Uteområder, balkonger og terrasser .....	29
Retningslinjer for uteområder, balkonger og terrasser .....	30
Estetikk .....	30
Retningslinjer for estetikk .....	32
Tiltak på eksisterende bygg .....	32
Retningslinjer for tiltak på eksisterende bygg .....	33
<b>Kvalitet i utviklingsområder .....</b>	<b>34</b>
Tetthet .....	34
Retningslinjer for tetthet .....	35
Byrom og bebyggelsesstruktur .....	36
Retningslinjer for byrom og bebyggelsesstruktur .....	37
Estetikk .....	37
Retningslinjer for estetikk .....	38
Bygningshøyder .....	39
Retningslinjer for bygningshøyder .....	40
Uteoppholdsarealer .....	40
Retningslinjer for uteoppholdsarealer .....	43
Uteareal på tak .....	44
Retningslinjer for uteareal på tak .....	44
Balkonger .....	45
Retningslinjer for balkonger .....	46
Solforhold .....	46
Retningslinjer for solforhold .....	47
Planløsninger .....	47
Retningslinjer for planløsninger .....	48
Antall boliger og boligtyper .....	48
Retningslinjer for antall boliger og boligtyper .....	49
Sykkelparkering .....	49
Retningslinjer for sykkelparkering .....	50
Innsyn .....	51
Retningslinjer for innsyn .....	52
Utbyggingsområder .....	52
Retningslinjer for utbyggingsområder .....	53

# Forord

Bokkvalitet er et sammensatt begrep som kan bety forskjellige ting for ulike aktører. Boligbransjen har derfor ikke en entydig definisjon på bokkvalitet. Et godt bomiljø består av en rekke forskjellige kvaliteter som påvirker folks trivsel og livskvalitet. Det kan være kvaliteter knyttet til selve boligen, uteoppholdsarealet eller nærmiljøet.

For å vurdere bokkvalitet opererer Husbanken med teknisk kvalitet, estetisk kvalitet og brukskvalitet. Ifølge Husbanken er det mange ulike faktorer som bidrar til å skape god bokkvalitet, som boligens beliggenhet, bebyggelsens organisering, og nærhet til sosiale møteplasser og natur. Det pekes i tillegg på flere forhold som estetisk utforming, varierte og gode møteplasser, trafiksikkerhet og lav kriminalitet, samt universell utforming, tilgang til en solrik og skjermet uteplass og gjennomlys i boligen. Områdekvaliteter som nærhet til et godt privat og offentlig tjenestetilbud, butikker, kafeer, kulturtilbud og naturområder, samt et godt kollektivtilbud trekkes frem som viktige overordnede kvaliteter som påvirker bokkvaliteten.

Lørenskog er en kommune med høy grad av transformasjon til ny boligbebyggelse. Den nye bebyggelsen er flere steder mer bymessig enn omkringliggende villabebyggelse. Slike kompakte byområder stiller store krav til gode uterom, og til utforming og variasjon i boligmassen for å kunne ivareta bo- og områdekvaliteter. Boligen og våre nærmeste omgivelser har stor betydning for helse, trygghet og livskvalitet.

Disse retningslinjene fokuserer på hvordan man skaper bokkvalitet gjennom våre fysiske omgivelser, og er ment som et hjelpemiddel for utbyggere, innbyggere, og kommunale myndigheter. Formålet er å presentere virkemidler for god bokkvalitet og bidra til forutsigbarhet for forvaltning og praktisering av regelverk.

# Lørenskog kommune

Lørenskog kommunes plassering på Nedre Romerike grensende til Oslo kommune har gitt grobunn for sterk vekst de seneste årene. Veksten løses innenfor dagens byggesone på drøye 12 km<sup>2</sup>, med hovedfokus på angitte områder. Kommunens byggesone er en femtedel av kommunens samlede areal på 70 km<sup>2</sup>, hvor store deler er regulert av markaloven. Dette sikrer innbyggerne blant annet kort vei til flotte naturområder fra alle deler av kommunen.

Historisk har Lørenskog utviklet seg fra en landbrukskommune til en kommune med nå også et mer urbant preg. Den større villautbyggingen kom særlig i etterkrigstiden og de påfølgende tiår. Tidligere var flere av de nåværende boligområder hyttefelt, med mindre hytter for folk fra Oslo-området. Den tidligste blokkbebyggelsen fra begynnelsen av 60-tallet er gjerne organisert i lameller med større omkringliggende grøntområder. Detaljhandelen har siden 80-tallet vært konsentrert rundt to kjøpesentre, noe som har skapt et noe innadrettet byliv og noe redusert grunnlag for aktivitet i omkringliggende bebyggelse. Kommunen har ingen historisk kvartalsstruktur, mens nyere bebyggelse, særlig langs Skårersletta, nå organiseres med mer sammenhengende kvartaler og med fokus på aktivitet på bakkeplan.

Lørenskog har i gjeldende kommuneplan fremhevet visjonen om en grønn, trygg og mangfoldig kommune.

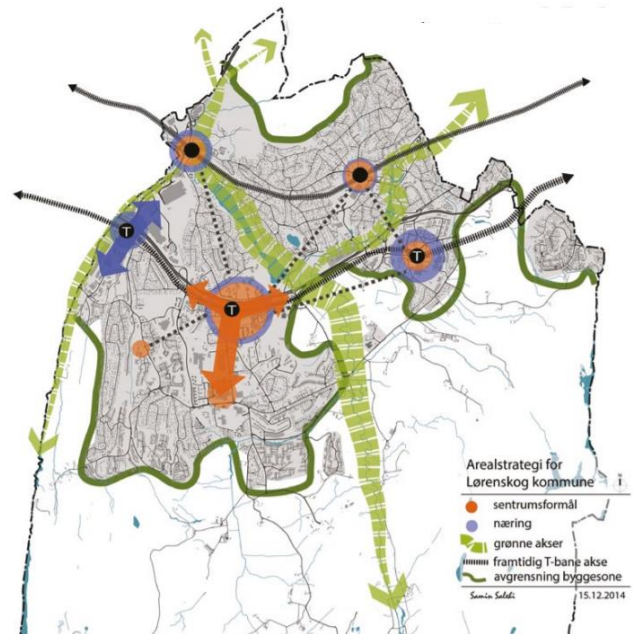
Det er i kommuneplanen fremhevet at Lørenskog kommune skal være en grønn kommune. Lørenskog kommune skal ha en utvikling som er bærekraftig, miljø- og klimavennlig. Det skal være lett å gå, sykle og reise kollektivt. Marka, grønne lunger og sammenhengende grønnstrukturer skal sikres i arealforvaltningen og bidra til gode boområder og mulighet for rekreasjon i nærmiljøet. Det er også viktig å ta vare på dyrkbar og dyrket matjord med tanke på kommende generasjoner.

Videre er det beskrevet at Lørenskog kommune skal være en trygg kommune. Gode oppvekstvilkår, møteplasser og varierte kultur- og aktivitetstilbud skal stimulere til samhold, trygghet og aktiv deltagelse. Innbyggerne skal være trygge på at de får tjenestene de har behov for til rett tid. God beredskap og systematisk arbeid med samfunnsikkerhet skal sikre trygghet for befolkningen. Det skal være trygt å ferdes for alle trafikanter, og man jobber for en nullvisjon for antall drepte og hardt skadde i trafikken i kommunen. Lørenskog kommune skal ha en trygg og bærekraftig økonomi, og dette skal gjenspeile seg i både drift og investeringer.

Visjonen fremhever til slutt at Lørenskog kommune skal være en mangfoldig kommune, med et kulturtilbud som gjenspeiler både nytt og gammelt, universell utforming av bygninger og utomhusområder som muliggjør aktiv deltagelse og tilgjengelighet uavhengig av funksjonsevne, samt et boligtilbud og næringsliv som bidrar til å skape mangfold i Lørenskog-samfunnet. Også naturen skal ha et rikt mangfold, og være til nytte og glede for både dagens og kommende innbyggere.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret den 4. november 2020. I samfunnsdelen presenteres den nye visjonen for kommunen: «Lørenskog - grønn, trygg og mangfoldig», og det er definert fire satsingsområder som skal ha særlig prioritet i valgperioden: Tilhørighet og fellesskap, bokvalitet og inkluderende bomiljø, bred ungdomssatsing, og trygg og miljøvennlig transport.

Overordnet arealstrategi viser hovedlinjene i videre utvikling av Lørenskog. Arealstrategien legger opp til at veksten i boliger og arbeidsplasser skal tas gjennom fortetting og transformasjon. Landbruksområdene, Marka og annen grønnstruktur ligger fast og skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål. Arealstrategien peker ut fem utviklingsområder knyttet til framtidig t-baneakse og jernbaneaksen. Tverraksene mellom knutepunktene skal prioriteres til gange, sykkel og kollektivtrafikk.



Lørenskog kommunes arealstrategi

# Lover og forskrifter

Reguleringsplaner og lokale bestemmelser har stor innflytelse på utviklingen av enkeltboliger og områder. Gjennom reguleringsplaner angis formål, omfang og prinsipper som utbygging skal skje etter. Her legges grunnlaget for blant annet landskapsutforming, tetthet, tilgjengelighet, infrastruktur og ikke minst boområdenes steds karakter og funksjon.

Kommuneplan og reguleringsplaner vil i mange tilfeller regulere forhold knyttet til bokvalitet som tetthet, lys og skygge. Samtidig er det begrensninger på de forhold som lovlig kan reguleres i planer. Plan- og bygningsloven og tilhørende tekniske forskrifter inneholder flere regler og krav som kan knyttes til bokvalitet. Lovverket sikrer en minimumskvalitet på flere områder som lys, lyd og klimatiske forhold. Slik sikrer loven og forskrifter et visst minstekrav til byggverk.

I reguleringsprosesser og byggesaker vil skjønnsmessige vurderinger knyttet til god arkitektur og bokvalitet være viktige for å sikre god bokvalitet. Det er fortsatt mange forhold som bidrar til å skape kvalitet som ikke kan eller bør nedfelles i lover og forskrifter. Planbestemmelsene kan gi detaljerte føringer for blant annet arealbruk, utforming av bygningene, materialbruk, uteoppholdsareal, leilighetsstørrelser og rekkefølge-bestemmelser. Disse retningslinjene søker å klargjøre kommunens holdning til god bokvalitet og bidra til en større forutsigbarhet i forvaltningen.

# Bokvaliteter på områdenivå

Retningslinjene i dette kapittelet gjelder for alle områder i kommunen uavhengig av tetthet på bebyggelsen, og gjelder derfor sammen med retningslinjene som er spesifisert for henholdsvis småhusområder og utviklingsområder i de to påfølgende kapitlene.

Viktige føringer for å skape bokvaliteter legges på områdenivå. Det enkelte bygg skaper ikke bokkvalitet alene, men gjør det i samspill med andre bygg, gater og plasser. Kommunen må se det store bildet og ta stilling til hvordan områdene skal fungere som helhet og hvordan kommunen, gjennom egen virksomhet, og overordnet planlegging kan stimulere til økt bokkvalitet. Skoler og barnehager har for eksempel ofte uteområder med gode kvaliteter. Muligheten til å bruke disse utenfor åpningstidene gir flere funksjoner til nærmiljøet.

Kollektivtrafikk og servicetilbud i nærmiljøet er viktig for å skape attraktive boområder. Dette letter transport og reiser for beboere og gir mulighet til mer effektive jobbreiser.

Å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp er en av mange viktige nasjonale forventningene til kommunens planarbeid. Dette innebærer å legge til rette for utvikling av en attraktiv og klimavennlig by ved å skape kompakte byområder med god bokkvalitet rundt sentrale kollektivknutepunkter. Fortetting er en sentral arealstrategi, og er blant annet nedfelt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Areal effektivitet forutsetter at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes framfor å ta i bruk nye utbyggingsområder eller dyrkbar mark. En forutsetning for fortetting med kvalitet er at det tas hensyn til viktige bo- og steds-kvaliteter, som eksempelvis kulturmiljø, bygningsmiljø og landskapskvaliteter, og at nye kvaliteter og tilbud søkes tilført i eksisterende områder.

## Stedsidentitet

Innbyggere som er stolte av og opplever tilhørighet til nabolaget sitt er viktig for nærmiljøet, fordi det kan bidra til at man føler et større eierskap og ansvar for å ta vare på omgivelsene. Det kan også føre til en økt deltakelse på felles aktiviteter og styrke nabolagsfølelse.

Det kan være utfordrende å planlegge for stedsidentitet da dette er knyttet til langt mer enn de fysiske omgivelsene. Stedsidentitet kan handle om historie, kulturelle og sosiale forhold og hvilken betydning stedet har for den enkelte. Planlegging kan likevel spille en rolle for hvordan stedsidentitet bevares eller bygges opp. På et overordnet nivå heter det for eksempel følgende i gjeldende kommuneplan:



*«Satsingen på tilhørighet og fellesskap er overbyggende, og har betydning for mange samfunnsområder i kommunen. Det handler om at Lørenskog skal være et lokalsamfunn der folk ønsker å jobbe, leve og bo. (...) Det skal være lett å føle tilhørighet til lokalmiljøet uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne og etnisitet. (...) Marka, landbruket og kommunens grønne profil er også viktig for følelsen av tilhørighet.»*

Nye utviklingsområder må tilpasses til overordnede føringer og struktur, samt ivareta stedlige forutsetninger. Historiske kvaliteter, kulturminner og kulturmiljøer er viktige ressurser for lokalmiljøet og gir særpreg og identitet. Utvikling må gi rom for å bevare og videreutvikle kulturminner ved å ta i bruk, øke og fornye kulturminnets verdi. Der det er hensiktsmessig bør lokale historiske elementer eller materialer brukes for å styrke områdets identitet. Bevisst bruk av variasjon, farger, materialer og volum kan også bidra til å styrke stedsidentitet i et område. Det er viktig å bygge opp under de eksisterende områdenes kvaliteter og forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur. Der omgivelsene har et slikt særpreg bør ny bebyggelse søke å bevare slike fellestrekk.

Grøntområder og tilbud i friområder kan også brukes for å styrke et områdes identitet. Ved å koble sammen grøntområder gjør man områder mer tilgjengelige og man kan bevege seg mer på kryss og tvers. Godt tilrettelagte områder for fysisk aktivitet er en grunnleggende kvalitet. Det skaper viktige møteplasser, og er en kilde til livskvalitet og glede. Det fremmer også både mental og fysisk helse.

## Retningslinjer for stedsidentitet

- Nye utviklingsområder må tilpasses overordnede føringer og struktur, samt ivareta stedlige forutsetninger.
- For å bidra til å ivareta et områdes særpreg og identitet, må det legges til rette for bevaring og videreutvikling av kulturminner ved å ta i bruk, øke og fornye kulturminnets verdi.
- Bruk av historiske elementer og materialer bør vurderes for å styrke et områdes identitet.
- Variasjon, farger, materialer og volumer er virkemidler som kan brukes til å styrke stedsidentitet.
- Eksisterende kvaliteter og bebyggelsesstrukturer må kartlegges og særpreg bør søkes ivaretatt ved etablering av ny bebyggelse.
- Sammenkobling av grøntområder og tilrettelegging for fysisk aktivitet skal sikres for å styrke et områdes identitet, øke tilgjengeligheten til grøntområder og bidra til økt livskvalitet.



*Lørenskog hus: «Alle» som har kjørt gjennom Lørenskog har lagt merke til Lørenskog hus, selv om de for øvrig aldri har vært i Lørenskog. Bygget er et landemerke med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å sette Lørenskog «på kartet» på en positiv måte. Den sentrale plasseringen og kulturtilbudet gjør også at kommunens innbyggere har et forhold til bygget. Dette viser hvordan et offentlig bygg kan være identitetsskapende.*



*Lillo gård, Oslo: Gårdstunet på gamle Lillo gård er bevart og rustet opp i forbindelse med et boligprosjekt og bidrar til historisk dybde, lys, luft og variasjon i et transformasjonsområde i Sandaker-/Storområdet. Den nye bebyggelsen innordner seg tunformen og er trappet ned mot tunet. Fasader i mørkt treverk med høy kvalitet i utførelsen og et bevisst arkitektonisk uttrykk gjør at den moderne bebyggelsen er godt tilpasset det gamle gårdsmiljøet. Tunet er offentlig tilgjengelig, og førsteetasjene er brukt til bevertning og forretning. Tunet framstår som en tydelig og særegen kvalitet, som gir merverdi for et større område.*



*Elveparken: Turvei gjennom sentrumsnært jordbrukslandskap. Kulturlandskapets kvaliteter framheves og kan oppleves på nært hold, samtidig som brukerne får et forhold til bygdehistorien og den delen av Lørenskogidentiteten som er knyttet til dette.*

## Kommunens strategi for egne byggeprosjekter

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 god måte.

Lørenskog har vedtatt ambisiøse krav knyttet til miljø for egen bygningsmasse. Det er også viktig at kommunen bruker egne bygg og virksomheter til å styrke byliv og lokale møteplasser. I arbeidet med å skape god bokvalitet og gode bymiljø bør det være en viktig målsetting å utvikle kommunenes ulike virksomhetsområder slik at de ikke bare fyller sin primærfunksjon, men at de i tillegg bidrar i utviklingen av Lørenskog og lokalsentrene. Man bør vurdere arkitektoniske og organisatoriske løsninger for kommunale virksomheter som støtter opp om bruk utenfor åpningstider og bidrar til aktivitet. Slik kan kommunale funksjoner bidra som en motor i lokalmiljøet. Kulturbygg, skoler, barnehager, eldrecentre, omsorgsboliger og helsestasjoner,



*Mailand aktivitetspark: Parken har flere soner tilrettelagt for forskjellige aldersgrupper og variert bruk, og bidrar til aktivitet i sentrumsområdet.*

idrettsanlegg, parker, friområder og møteplasser er eksempler på virksomheter som kan skape aktivitet.

Kommunen bør derfor vurdere lokalisering av kommunale virksomheter ut fra hvilken rolle de kan spille i stedsutviklingen. Kommunen bør vurdere i hvilken grad kommunale bygg også kan invitere andre grupper og aktiviteter inn. Dette støtter sambruk og møter mellom generasjoner og grupper.

Kommunaltekniske anlegg og tiltak, samt parker/møteplasser, og utforming og vedlikehold av disse er viktig for bokvaliteten på områdenivå. Tilstrekkelig belysning skaper tryggere og hyggeligere omgivelser, mens usammenhengende, eller manglende, fortau og gangveier kan skape utrygge ferdselsveier. Tilrettelegging med f.eks. benker og offentlige toaletter bedrer tilgjengeligheten og kvaliteten på utemiljøet.

Når det skal utarbeides områderegeringsplaner er det kommunen som er ansvarlig for dette, selv om det åpnes for at andre myndigheter eller private kan utarbeide disse på vegne av kommunen. Ved nye områderegeringer skal innbyggerne bli involvert og hørt gjennom hele prosessen. Nye områder skal være et resultat av gode medvirkningsprosesser hvor innbyggermangfoldet i Lørenskog har fått mulighet til å si sin mening ved at det legges til rette for medvirkning utover lovens minimumskrav fra et tidlig tidspunkt i prosessen.

Mange deler av kommunens organisasjon jobber med temaer som har betydning for bokvalitet. Det er derfor viktig med samarbeid og samordning mellom ulike deler av organisasjonen, felles mål og forståelse for den enkelte virksomhets betydning for bokvalitet for å sikre at alle virksomheter drar i samme retning.

## Retningslinjer for kommunens strategi for egne byggeprosjekter

- Kommunens bygg og arealer skal utformes slik at de ikke bare følger sin primærfunksjon, men at de også bidrar til utviklingen av Lørenskog og lokalsentrene.
- Kommunale virksomheter bør utformes slik at de bidrar til aktivitet og legger til rette for bruk også utenfor åpningstidene.
- Lokalisering av kommunale virksomheter bør vurderes ut fra hvilken rolle de kan spille i stedsutviklingen. Muligheter for sambruk og møter mellom generasjoner og grupper bør også vurderes.
- Kommunaltekniske anlegg, parker og møteplasser bør opparbeides med tilstrekkelig belysning, sammenhengende og trygge ferdselsveier for myke trafikanter, benker og offentlige toaletter for å bedre tilgjengeligheten og kvaliteten på utemiljøet.
- Ved utarbeidelse av nye områderegeringer skal det legges til rette for gode medvirkningsprosesser med innbyggerne i Lørenskog gjennom hele planprosessen.
- Det må legges til rette for samarbeid og samordning på tvers av hele kommunens organisasjon for å sikre at alle virksomheter samarbeider for løsninger som bidrar til bokvalitet i kommunens prosjekter.

## Stedsutvikling for alle aldersgrupper

Et bomiljø som er godt for alle trenger fysiske miljøer som inviterer til aktivitet og møter mellom mennesker, på tvers av alder og funksjonsnivå. Aldersvennlig stedsutvikling handler om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig.

Eldre og barn omtales ofte som «stedbundne» brukere. Det vil si at de er mindre mobile og de nære omgivelsene blir avgjørende for livskvaliteten. Nærhet og trygge forbindelser til butikk, offentlige tjenester, kollektivtrafikk og møteplasser, brøyting og vintervedlikehold, muligheten for turer og opphold i nærmiljøet, og universell utforming er forhold som er spesielt viktig. Dette kan forenkle hverdagen for mange, og må ivaretas.

Dette er kvaliteter som også settes pris på av de aller fleste og kommer mange til gode. For barnefamilier kan også nærhet til skole og barnehage og muligheten for effektive arbeidsreiser bidra til å redusere den berømte tidsklemma og gi økt familietid. Lekeplasser, parker og naturområder i nærmiljøet gir mulighet for aktivitet og kan også fungere som møteplasser for voksne.

Dårlig lokalisering og tydelig institusjonspreg kan bidra til at mange opplever sykehjem som lite attraktive. Vi ser i økende grad eksempler på sykehjem og andre institusjoner som inviterer lokalsamfunnet inn gjennom aktiviteter og tilbud. Både ansatte og beboere melder om positive effekter av slike tiltak. Boliger for eldre bør også vurderes å lokaliseres i lokalsentra, eller i nær avstand til sentrum, slik at brukerne i størst mulig grad får enkel tilgang til lokale servicefunksjoner, og ikke blir isolert i institusjoner. Dette fører også til mer aktivitet i byen. Samlokalisering og flerbruk av rom og funksjoner i institusjoner kan bidra til et mer mangfoldig tilbud. Arealer som kan brukes av flere kan bidra til verdifulle møter mellom generasjoner. Både ved ombygging og nybygging er det viktig at eldreboliger og sykehjem utvikles som attraktive bygg for alle. Det er også viktig å legge til rette for at ungdom har attraktive steder å møtes og oppholde seg. Ungdommer har varierte behov og interesser og dette bør gjenspeiles i de mulighetene omgivelsene kan tilby av organiserte og uorganiserte aktiviteter, og ulike typer



*Løkenåsveien 45: Moderne omsorgsboliger og barnehage i samme bygg. God kvalitet i utforming og materialbruk.*

møtesteder. Korte avstander og trygge ferdselsveier til ulike oppholdssteder, kultur- og idrettstilbud vil senke terskelen for å ta i bruk disse mulighetene. Lokalisering er slik sett også viktig for ungdommen.

## Retningslinjer for stedsutvikling for alle aldersgrupper

- Det er viktig med nærhet og trygge forbindelser til handel- og tjenestetilbud og andre tilbud i nærmiljøet, samt vintervedlikehold og universell utforming av forbindelsene, spesielt for «stedbundne brukere».
- For småbarnsfamilier kan nærhet til skole og barnehage, mulighet for effektive arbeidsreiser og lekeplasser, parker og naturområder i nærmiljøet være viktige kvaliteter.
- Det bør legges til rette for samlokalisering og flerbruk av rom og funksjoner i institusjoner for å oppnå et mer mangfoldig tilbud.
- Ved ombygging og nybygging av eldreboliger må disse utvikles som attraktive bygg for alle. Det bør vurderes om disse skal lokaliseres i eller i nærheten av lokalsentra.
- Det må legges til rette for at ungdom har attraktive steder å møtes og oppholde seg. Korte avstander og trygge ferdselsveier til ulike oppholdssted, kultur- og idrettstilbud er viktig.



*St. Pauli Biergarten, «Generasjonshage»: I tilknytning til underetasjen på et sykehjem på Grünerløkka i Oslo er det etablert en liten uteservering. Serveringen brukes også av beboerne på sykehjemmet, som får en lav terskel for å komme ut blant folk, og innbyr til møter mellom generasjoner. Sykehjemmet er også et godt eksempel på flerfunksjonalitet, aktivisering av 1. etasje, og opprustning av det som tidligere opplevdes som en mørk bakside langs en gangvei.*

## Flerfunksjonalitet og byliv

Byliv kan forstås som folks opphold og aktivitet i byen og bruk av byens mange tilbud. Byliv kan sies å være selvforsterkende fordi mennesker tiltrekkes av aktivitet og at det er andre mennesker til stede. Å samle mennesker og aktiviteter kan derfor bidra til å skape økt byliv. Formen og størrelsen på plasser, gater og rom påvirker derfor ofte vår følelse av aktivitet og liv. På samme vis kan aktiviteten som knytter seg til butikker, restauranter og andre funksjoner der folk oppholder seg gi liv til byrommene.

Lørenskog kommune har flere definerte utviklingsområder i sin kommuneplan. Et kompakt utbyggingsmønster i og rundt disse områdene er avgjørende for å skape et godt befolkningsgrunnlag for å ivareta gode kollektivløsninger og et variert tilbud av tjenester, handel og kultur. Dette kan igjen bidra til økt trivsel og flere sosiale møteplasser. Kommunen bør gjennom planlegging og samarbeid med utbyggere søke å forsterke de fysiske elementene som bidrar til aktivitet, trivsel, trygghet, samt sørge for en funksjonsblanding og arkitektur som gjør sentrumsområdene attraktive. Det må også sikres at utviklingsområdene får varierte torg, parker og andre offentlige møteplasser utendørs, med høy kvalitet.

Boligbygging er, og vil fortsette å være, en sentral drivkraft i utviklingen av flere av de definerte utviklingsområdene i kommunen. Samtidig som boligbyggingen bidrar til befolkningsgrunnlag for funksjoner som gjør områdene attraktive, er det viktig at prosjektene i seg selv også innehar kvaliteter som fremmer trivsel og godt byliv. Dette kan gjøres gjennom estetisk utforming, tilrettelegging for utadrettede funksjoner på gateplan i gater hvor det er naturlig, bebyggelsesstruktur, og tetthet og høyder som oppleves riktig for det aktuelle området.

Fysisk utforming betyr mye for bylivet, men også beboersammensetning kan påvirke bruken av områdene. Den demografiske fordelingen i nabolaget kan derfor ha betydning for bruken av uteområder og tilbud i nærområdet. Det er derfor viktig at boligstørrelser og utforming søker å tilrettelegge for en variert befolkningsammensetning i nabolag.

De enkelte områder bør gis en egen karakter og identitet. Det kan gjøres ved eksempelvis bruk av kunst i byrommet. Vegetasjon kan også aktivt brukes som virkemiddel for å skape oppholdsarealer med gode visuelle kvaliteter og særpreg.

Identitet kan også utvikles ved bruk av mer særegne og identitetsskapende bygninger og byrom, eller ved at spesielle funksjoner eller virksomheter knytter seg til stedet.

## Retningslinjer for flerfunksjonalitet og byliv

- Sentrumsområdene må utvikles med en funksjonsblanding og arkitektur som gjør sentrumsområdene attraktive, det må også sikres at områdene får varierte torg, parker og andre offentlige møteplasser med høy kvalitet.
- For at boligprosjekter skal fremme trivsel og godt byliv må kvaliteter sikres gjennom blant annet estetisk utforming, tilrettelegging for utadrettede virksomheter, bebyggelsesstruktur og stedstilpasset tetthet og høyder.
- Størrelser og utforming av boliger skal søke å tilrettelegge for en variert befolkningssammensetning i nabolag.
- Kunst, vegetasjon og særegne og identitetsskapende bygninger og byrom kan også brukes for å gi områder en egen karakter og identitet.



*Triaden ombygges for mer utadrettet virksomhet mot gata og arealer for opphold.*



*Skårersletta utvikles for blant annet bedre gang- og sykkeløstninger, brede fortau og trær som gir gata et grønt preg.*

## Trygghet

Følelsen av trygghet i nærområdet er viktig for alle beboere. Bebyggelsen bør derfor utformes for å minimere områder som kan oppleves som bortgjemte og utrygge. Utrygghet og kriminalitet kan ikke elimineres gjennom planlegging, men de fysiske omgivelsene kan påvirke følelsen av trygghet og utformes slik at enkelte typer kriminalitet vanskelig gjøres. Mange typer lovbrudd skjer oftest på mer bortgjemte og uoversiktlige steder. Det bør derfor tilrettelegges for at uteområder og ferdselsveier har innsyn fra nærliggende bebyggelse, uten at det går på bekostning av privatliv. Det bør



legges opp til at det er menneskelig aktivitet store deler av døgnet gjennom blandet arealbruk og en bevisst plassering av fellesarealer og bebyggelse.

Trygghet og kriminalitetsforebyggende planlegging bør samtidig ikke settes opp mot de kvalitetene det innebærer å ha mer skjermede områder hvor man kan trekke seg unna og nyte en stund «i fred», også i sentrale strøk. Det bør likevel være mulig å oppholde seg utendørs, og å bevege seg mellom A og B uten å måtte gå via steder som kan oppleves utrygge på kveldstid.

Belysning er et godt virkemiddel for å skape trygghet. Alle naturlige ferdselsveier bør derfor være belyste. Gangveier langs en kjørevei kan være tryggere enn mer folketomme gangstier gjennom bilfrie områder, spesielt i mørket. Det bør derfor vurderes å tilrettelegge for alternative ruter, for eksempel en godt belyst gang-/sykkelvei langs en kjørevei eller med godt med innsyn fra boliger, som kan benyttes på kveldstid og en mer skjermet gangvei som går igjennom boligområdet eller grøntområdet som kan brukes på dagtid.

Ved utbygging skal ikke veier for gående og syklende sperres. Nødvendige omveier skal sikres på en forsvarlig måte, og ha tydelig skilting. Det skal alltid tas hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

## Retningslinjer for trygghet

- Innsyn til uteområder og ferdselsveier fra nærliggende bebyggelse kan bidra til økt følelse av trygghet. Samtidig må hensyn til privatliv og behov for skjermede områder ivaretas.
- Det bør legges opp til blandet arealbruk og bevisst plassering av fellesarealer og bebyggelse for å tilrettelegge for menneskelig aktivitet gjennom store deler av døgnet.
- Alle naturlige ferdselsveier bør være belyste.
- Det bør tilrettelegges for alternative ruter, både langs belyst kjørevei og mer skjermede ruter gjennom bolig- og grøntområder.
- Ved utbygging skal ikke veier for gående og syklende sperres. Omveier skal sikres på en forsvarlig måte og ha tydelig skilting.

## Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet for gående og syklende er en del av opplevd bokvalitet. Boligområder skal være trafikksikre og tilrettelagt for barns oppvekst og rekreasjon. Tiltak for å bedre fremkommelighet og synbarhet for gående og syklende skal vurderes i alle utbygginger. Der veier og områder er del av skoleveier bør gående og syklende prioriteres i særlig grad. Bruk av kollektive transportmidler og særskilt tilrettelegging for gange og sykling, bidrar til en lavere andel biler og kan bedre trafikksikkerheten. Tiltak for å bedre oversikt i kryss og der biler og myke trafikanter møtes er viktig får å bedre

trafikksikkerheten. Gjennomgangstrafikk av tyngre kjøretøy skal begrenses i bolig- og sentrumsområder.

Det er et stort potensial for å øke sykkelbruken i Lørenskog, fordi byggesonen er relativt liten og med korte avstander til viktige målpunkter som togstasjoner, skoler, arbeidsplasser mm. Ny bebyggelse bør tilrettelegge for et finmasket nettverk i byggesonen for å bidra til å gjøre sykkelen lett, trygg og rask å bruke. I områder med blokkbebyggelse skal det sikres forbindelser for gående og syklende som er adskilt fra biltrafikk. Gjennom grøntområder skal forbindelser for myke trafikanter opparbeides med egnet dekke og belysning.

Sykkelveier bør legges slik at de i minst mulig grad kommer i konflikt med andre trafikantgrupper. Tiltak for å oppnå dette kan blant annet være å legge sykkeltraseer bak buskur og unngå kryss i plan på sterkt trafikkerte veier. Gang- og sykkelveier bør også ha adskilte baner for gående og syklende.

Sikkerhet for gående og syklende skal ha prioritet i byrommet. Parkering for sykkel bør eksempelvis ha god tilgjengelighet fra bakkeplan, og ikke unødvendig krysse kjørebaner. I møtet med nye løsninger for mobilitet er det også viktig å tilrettelegge for mulig økt bruk av taxi eller selvkjørende biler. Det bør tilrettelegges for trygg av- og påstigning for taxi eller selvkjørende biler i rimelig avstand til bebyggelse. Parkering skal som hovedregel skje under bakken, med unntak av villastrøk. Gateparkering kan være en fleksibel og god løsning for korte besøk der dette passer med gatens funksjon. I områder med varelevering er det viktig å legge til rette for at det kan skje på en trygg måte.

## Retningslinjer for trafikksikkerhet

- Der veier og områder er del av skoleveier bør gående og syklende prioriteres i særlig grad.
- For å bedre trafikksikkerheten og redusere andel biler må det fokuseres på tilrettelegging for gange, sykling og økt bruk av kollektivt. Tiltak for å bedre oversikten i kryss og andre steder der biler og myke trafikanter møtes er også viktig.
- Det bør tilrettelegges for et finmasket nettverk av ferdselslinjer innenfor byggesonen for å stimulere til mer gange og sykkel.
- Gjennom boligområder skal det sikres forbindelser for gående og syklende som er adskilt fra biltrafikk, for eksempel gjennom grøntområder. Disse skal opparbeides med egnet dekke og belysning.
- Sykkelveier bør legges slik at de i minst mulig grad kommer i konflikt med andre trafikantgrupper.
- Gang- og sykkelveier bør ha adskilte baner for gående og syklende.
- Parkering for sykkel bør ha god tilgjengelighet fra bakkeplan.
- Det må tilrettelegges for økt bruk av og trygg av- og påstigning for taxi og selvkjørende biler.
- Parkering skal som hovedregel skje under bakken. Gateparkering kan tillates der det passer med gatens funksjon.
- Det skal tilrettelegges for at varelevering skal kunne skje på en trygg måte.

# Parker, grøntområder og natur

Tilgang på grøntområder utover boligens egne uteoppholdsareal anses å ha stor betydning for menneskers trivsel.

I småhusområdene er balløkker, felles lekeplasser og lignende gode tilskudd til private uteoppholdsarealer. Det gir mulighet for utfoldelse det ikke er rom for hjemme, og fungerer som møteplasser for beboerne. I mer urbane områder er parkene også spesielt viktige som turområder og for å sikre lys og luft med mer. Parkene kan med fordel ha ulikt innhold og funksjoner for å dekke ulike behov.

De fleste boligområdene i Lørenskog ligger relativt nære Marka eller andre natur-/friluftsområder. For å legge til rette for bruk av disse områdene er det svært viktig at de er lett tilgjengelige fra der folk bor. Dette må ivaretas i nye utbyggingsprosjekter. Enkelte steder eksisterer også slike forbindelser som uformaliserte stier og tråkk. Det er viktig at disse sikres mot stenging eller nedbygging.

Eldre trær og annen etablert vegetasjon er viktige for trivsel, nærmiljø, temperaturregulering og støyreduisering. De skal bevares så langt det er mulig.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning sikrer grøntbeltet rundt alle bekker og vassdrag i kommunen. Vassdragene med tilhørende grøntbelte trekkes fram som et viktig landskapselement i det urbane miljøet og at det er viktig å bevare dette som en trivselsfaktor. Kommunedelplanen har bestemmelser som sikrer vassdragene mot utbygging og lukking, og at lukkede bekker skal gjenåpnes. At denne planen håndheves, bidrar til å sikre bokvaliteter på områdenivå.

Ulike grøntområder bør også søkes å bindes sammen gjennom et sammenhengende turveinnett. Dette gjør det mer attraktivt å gå på tur og trene i nærområdet. Det bidrar også til å fremme gange og sykkel som transportform lokalt ved at det etableres attraktive forbindelser fri for annen trafikk. I mange tilfeller vil slike forbindelser også være snarveier mellom ulike områder.



*Skårerødegården: Sentralt plassert park med vannspeil, kunst og lekeplass gir kvaliteter i et nytt boligområde.*

## Retningslinjer for parker, grøntområder og natur

- I småhusområder bør det opparbeides balløkker, felles lekeplasser og lignende som tilskudd til private uteoppholdsarealer.
- I urbane områder må det settes av plass til parker. Disse kan med fordel ha ulikt innhold og funksjoner for å dekke ulike behov.
- Tilgjengelighet til Marka og andre natur-/friluftsområder må sikres i nye utbyggingsprosjekter.
- Uformaliserte stier og tråkk må ikke stenges eller bygges ned.
- Eldre trær og etablert vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.
- Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning skal følges ved nye tiltak.
- Det bør legges til rette for økt bruk av sykkel og gange ved at det etableres et sammenhengende turveinett som binder grøntområder i kommunen sammen.



*Skårer Vest: Offentlig park som strekker seg gjennom boligområde. Parken inngår i et større, planlagt parkdrag som vil fullføres trinnvis i forbindelse med pågående og framtidige utbyggingsprosjekter.*



*Vallerud: Friområde med lekeplass og balløkke. Friområdet for øvrig er naturpreget og inngår i et større sammenhengende naturbelte (deler av dette er synlig på bildet) som strekker seg gjennom byggefeltet. Dette gir luftighet i byggefeltet, nærhet til natur for beboerne og er positivt av hensyn til naturmangfold.*



*Lørenskogstien (t.v.) og Rådhusparken (t.h.): Viktig grønnstruktur som er tilgjengelig for mange og bidrar til å gjøre omkringliggende boligområder mer attraktive.*

## Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse) innebærer en forventning fra statlige myndigheter om at kommunenes arealplanlegging skal legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyplager. De anbefalte støygrenser gjelder ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. For andre typer bygninger til støyfølsom bruk er det ikke gitt anbefalte verdier for utendørs nivå. Det er imidlertid gitt grenser for innendørs nivå for flere bygningskategorier i teknisk forskrift. Retningslinjen er tatt inn i kommuneplanen og gjort bindende.

Dersom tomten er støyutsatt, må ofte uterommene støyskjermes. Det er viktig at dette gjøres på en tiltalende måte som samsvarer med omgivelsene og bebyggelsens arkitektur. Lange støyskjermer mot gate må unngås. Der støy fra veitrafikk og lignende kan medføre behov for skjerming/innglassing for å gi tilfredsstillende støyforhold på uteplassen, skal slike nødvendige støytiltak illustreres ved planbehandlingen.

Støyfaglig utredning må foreligge ved regulering i støyutsatt område. For planforslag som tillater avvik fra grenseverdiene, er det aktuelt å stille krav om avbøtende tiltak mot støy. For å sikre at kravene i en planbestemmelse overholdes, kan kommunen kreve at dokumentasjon, inkludert støyfaglig utredning, fremlegges for kommunen i forbindelse med rammesøknad.

## Retningslinjer for støy

- Støyskjerming av uteoppholdsarealer må gjøres på en tiltalende måte som samsvarer med omgivelsene og bebyggelsens arkitektur.
- Lange støyskjermer mot gate må unngås.
- Der det er nødvendig med skjerming eller innglassing for å gi tilfredsstillende støyforhold på uteplassen skal disse tiltakene illustreres ved planbehandlingen.
- Der det tillates avvik fra grenseverdiene er det aktuelt å stille krav om avbøtende tiltak. For å sikre at dette overholdes kan det stilles krav om dokumentasjon i forbindelse med rammesøknad.



*Rolvsrud Park:  
Sammenhengende bebyggelse  
mot den trafikkerte  
Solheimveien gir effektiv  
støybeskyttelse for  
uteområdene og resten av  
boligområdet, som da kan  
brytes opp med mindre  
volumer, større åpenhet og luft.  
I slike tilfeller er det svært viktig  
med god isolering av  
bebyggelsen som vender mot  
støykilden og at alle leiligheter  
har tilgang til stille side.*

## Klima og overvannshåndtering

Viktige elementer i en klimavennlig og miljømessig riktig håndtering av de fysiske utfordringene er lokal overvannshåndtering, det vil si å håndtere vannet lokalt og fortrinnsvis åpent, som en ressurs. Hensikten er å skape premisser for god vannkvalitet, rikt biologisk mangfold, minimalisering av skader fra oversvømmelser, god helse i befolkningen, samt et langsiktig bærekraftig og klimatilpasset samfunn.

God håndtering av overvann kan være en ressurs for omgivelsene og gi fine løsninger i bomiljøene og derfor styrke bokvalitet. Der vannet blir brukt til å skape grønne og blå løsninger på overflaten vil mennesker oftere trives.

I kommuneplanen er det fastslått at overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden

slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold og naturlige flomveier skal bevares.

Der det er hensiktsmessig kan overvann løses på tilsvarende måte, men felles for flere eiendommer og bidra til kvalitet i større fellesarealer, offentlige torg og parker e.l.

## Retningslinjer for klima og overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde.
- Overvann skal fortrinnsvis håndteres åpent, som en ressurs for omgivelsene og som et bruks- og trivselselement i utearealene.
- Andel tette flater skal søkes minimalisert.
- Naturlige flomveier bør bevares



*Mailand aktivitetspark:  
Overvannshåndtering som  
inngår i grøntområdet.*



*Deichmans gate, Oslo: Gate  
oppgradert med regnbed for  
overvannshåndtering.*

# Sosial bærekraft

Sosial bærekraft dreier seg om lik tilgang til viktige felles goder som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager. Samtidig dreier det seg også om hvordan sosiale bånd kan knyttes i nabolag, noe som kan påvirkes ved bevisst utforming av bebyggelse og byrom. Eksempler på dette er at adkomster, fellesfunksjoner og plasser i bebyggelsen kan tilrettelegge for både planlagte og tilfeldige møter mellom beboere.

Bebyggelsen bør derfor bidra til å skape grobunn for godt naboskap ved å tilrettelegge for møter og sosialt samvær. Bebyggelsen kan tilrettelegge for de nødvendige så vel som spontane og tilfeldige aktiviteter. Ny bebyggelse bør inneholde områder for fellesaktiviteter innendørs og utendørs. Eksempler på dette kan være verksteder, hageparseller, gjenvinningsstasjoner, selskapslokaler eller lignende. Tilrettelegging for slik aktivitet styrker naboskapet.

Kommunen bør vurdere muligheter som nye boformer kan skape. Det kan for eksempel være bebyggelse med større innslag av fellesfunksjoner, og andre løsninger som fremmer kontakt. Enkelte boligkomplekser har for eksempel også små gjesteleiligheter eller gjesterom som kan bookes ved overnattingsbesøk. Dette kan gjøre det enklere å ha besøk av og kvalitetstid med familie eller venner som ikke bor i regionen, spesielt for beboere i mindre leiligheter og barnefamilier.

Kommunen skal jobbe aktivt med å legge til rette for at alle skal ha mulighet til å skaffe seg en hensiktsmessig bolig. Kommunen vil med tilgjengelige virkemidler redusere muligheten for boligspekulasjon. I videreutviklingen av en ansvarlig og bærekraftig boligpolitikk vil boligsamvirket være en foretrukket samarbeidspartner.

Der kommunen selv kjøper boliger eller utvikler planer for boligbebyggelse er det økt mulighet for å stille krav til utforming og programmering av bebyggelsen og uterom.

Bebyggelse og arkitektur bør brukes aktivt for å fremme gode valg i dagliglivet. En bevisst utforming av fellesområder ute og inne kan stimulere til økt aktivitet og bedre helse. Eksempler på dette kan være trapperom som har en tiltalende utforming, som



«Tunkvartalet» (illustrasjon, Peab), Skårer syd: Fellesbygg i bakgården kan brukes til selskap og nabolagsmøter.



inviterer til bruk av trappen fremfor heis. Eller fellesrom for sykkel og ski, som gjør det lettere å oppbevare og bruke disse.

Private utbyggere oppfordres til å vurdere folkehelse i planleggingen. En prioritering av gående og syklende fremfor bilen og et variert tilbud av treningsapparater og uteområder er naturlige virkemidler. Treningsapparater i uteområder, sportsflater, eller landskapselementer som kan brukes til trening, er eksempler på positive tiltak for folkehelse. Det er flere eksempler på lite plasskrevende elementer som for eksempel bordtennisbord, små klatrevegger for buldring, utendørs sjakkbrett og lignende, som kan bidra til å fremme aktivitet utendørs. Tilrettelegging for urbant landbruk kan bidra til å gjøre områder attraktive for de som ønsker å drive med dyrking, men samtidig vil eller trenger å bo sentralt. Flere av disse elementene bør også kunne vurderes for bruk på tak.

## Retningslinjer for sosial bærekraft

- I boligområder bør det tilrettelegges for både planlagte og tilfeldige møter mellom beboere.
- Nye byggeprosjekter bør inneholde områder for fellesaktiviteter innendørs og utendørs for å tilrettelegge for møter og sosialt samvær.
- Det bør legges til rette for etablering av nye boformer med større innslag av fellesfunksjoner og andre løsninger som fremmer kontakt.
- Bebyggelse og arkitektur bør brukes aktivt for å stimulere til økt aktivitet og bedre helse.
- Utbyggere bør oppfordres til løsninger som fokuserer på folkehelse i utbyggingsprosjekter.
- Tilrettelegging for urbant landbruk bør vurderes i utbyggingsprosjekter.

# Kvalitet i småhusområder

Med småhusområder menes her både villastrøk med eneboliger og tomannsboliger og områder for konsentrert småhusbebyggelse, som rekkehus, sammenkjedede boliger og lignende.

Eksisterende villabebyggelse inneholder flere attraktive kvaliteter som forbindes med bokvalitet, som hager, lys og luft, og veier med lavere trafikk. Fortetting i disse boligområdene utfordrer og påvirker disse kvalitetene. Samtidig som en fortetting i disse områdene muliggjør flere boenheter skaper det konflikter knyttet til små hager, redusert sol og økt trafikk, i tillegg til at områdene gradvis endrer karakter. Det er viktig at kvaliteten i disse områdene knyttet til forhold som lys og luftighet mellom bebyggelse bevares samtidig som man ivaretar muligheten for utvikling av områdene.

Tettheten i eksisterende villabebyggelse styres i kommuneplan eller reguleringsplaner. Det er i stor grad bestemmelsene om utnyttelse i disse planene som er førende for utviklingen av villabebyggelsen. I Lørenskog er det for store deler av villabebyggelsen bestemmelsene i kommuneplanen som er gjeldende, enten fordi bestemmelsene i reguleringsplanen er erstattet med bestemmelsen i kommuneplan eller fordi kommuneplanen gjelder for de områder som ikke har slike bestemmelser. Eventuelle justeringer i kommuneplanen vil derfor kunne påvirke store deler av den frittliggende småhusbebyggelsen.

## Bebyggelsesstruktur

Ved nybygging i eksisterende områder er det viktig å vurdere nøye hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse bør forholde seg til etablert bebyggelsesstruktur eller klargjøre denne. I eksisterende boligområder bør ny bebyggelse tilpasse seg etablerte fasadelinjer og omkringliggende bebyggelse med hensyn til volum og høyder. I områder med klar bebyggelsesstruktur bør ny bebyggelse søkes innordnet i eksisterende struktur når det gjelder tomtebredde, byggelinje mot offentlig vei og byggverkets høyde, bredde, takform og lengderetningen på tomt.

Ved fortetting i eksisterende villabebyggelse er det vesentlig å ivareta grøntdrag og viktige landskapssilhuetter. Det skal også tas hensyn til naboenes sol- og lysforhold, samt utsikt.

## Retningslinjer for bebyggelsesstruktur

- I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal ny bebyggelse innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.
- Boliger bør tilpasse seg den rådende avstanden til vei og orientering av bebyggelse i området.
- Bygninger skal lokaliseres og utformes slik at de knytter seg naturlig til, eller forsterker, den visuelle kvaliteten på eksisterende gatenett og uterom.
- I eksisterende villaområder skal grøntdrag og viktige landskapssilhuetter søkes bevart, Det skal også tas hensyn til naboenes sol- og lysforhold, samt utsikt.



*Eneboliger med felles orientering, gesimshøyder, takvinkel og avstand fra vei. I eksempelet til høyre ligger bebyggelsen i skrånende terreng, som har muliggjort romslige boliger med lav høyde mot veien, som gir et dempet inntrykk og gode utsynsforhold for boligene på motsatt side.*



*Vallerud (t.v.) og Skårer syd (t.h.): Konsentrert småhusbebyggelse organisert rundt felles oppholds-/lekearealer, samtidig som alle har sine private utearealer. Parkering i utkanten (Vallerud) eller under bakken (Skårer syd) gir bilfrie og trafikksikre internveier.*



*Kjenn: Eksempel på småhusområde med tydelig bebyggelsesstruktur som bør hensyntas ved oppføring av ny bebyggelse for å bevare områdets karakter.*

## Terrengtilpasning

God terrengtilpasning forutsetter at byggetiltaket tilpasser seg viktige naturelement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper og bekker. Den lokale topografien bør være premissgivende for bebyggelsen og vil i mange tilfeller kunne tilføre prosjektene kvaliteter. Det skal derfor søkes å bevare den naturlige form og terreng der dette er mulig. Eksisterende terreng bør i stor grad avgjøre valg av hustype, slik at man ikke velger hus for flat mark på en skrånende tomt, eller hus med underetasje på flat tomt. Huset bør tilpasses tomten og ikke omvendt.

Eksisterende terreng med estetiske kvaliteter som berg og knauser med vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Større skjæringer og støttemurer bør unngås der høydeforskjellene på tomten kan tas opp i bebyggelsen. Terrasseringer og sokkeletasjer bør gis et neddempet uttrykk. Der støttemurer blir særlig sjenerende bør det vurderes å dele opp muren i flere trinn, og beplantning av støttemurer bør alltid vurderes. I bratt terreng bør det gjøres landskapsanalyser for å klargjøre tiltakets fjernvirkning fra omkringliggende områder. Der fjernvirkning kan være problematisk bør bebyggelsen gis mørkere farger.



*Lysåsbakken (illustrasjon): Rekkehus og felleshus for beboerne i skrånende terreng.*

## Retningslinjer for terrengtilpasning

- Bebyggelse skal plasseres i landskapet på en slik måte at de underordner seg landskapsrommet.
- Terrengtet på tomta skal være førende for valg av hustype.
- Eksisterende terreng bør i størst mulig grad bevares.
- Veier bør i størst mulig grad følge terrengkoter.
- Ha et grønt hovedpreg og bevisst fargebruk på byggeområder med viktig fjernvirkning.
- Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås.
- 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 bør utføres i varige materialer som vanligvis benyttes på stedet.

## Uteområder, balkonger og terrasser

I eksisterende småhusområder er grøntstrukturen gjerne privat i form av hager eller offentlig i form av mindre kommunale grøntområder og fellesområder i rekkehusområder o.l. Eksisterende fellesarealer og blågrønne strukturer skal bevares og videreutvikles. Det bør søkes å beholde større sammenhengende grøntområder da disse bidrar til god bokvalitet, og det kan øke kontakten mellom boligene.

Uteområder i småhusområder er gjerne på bakkeplan. Med nyere bebyggelse er det også vanlig å tilrettelegge for takterrasser. Takterrasser kan gi et tilskudd til uteoppholdsarealet, med områder som har bedre solforhold og utsikt enn areal på terreng. Det kan imidlertid være utfordringer knyttet til innsyn fra takterrasser, og spesielt i etablerte områder må dette tas hensyn til, eksempelvis ved gjennomtenkt plassering eller å trekke takterrassen noe inn på takflaten. Takterrasser bør kun være et supplement, og erstatter ikke behovet for uteareal på bakken som ofte er mer egnet til for eksempel lek og ballspill.

Trær og annen verdifull vegetasjon gir karakter og miljøverdi i et nærområde. Generelt bør så mange trær som mulig, samt annen verdifull vegetasjon bevares. Dette er viktig også for naturmangfoldet i området. Der det er nødvending å felle trær bør det komme frem på utomhusplanen hvilke trær som skal fjernes. Ved nyplanting skal det plantes vekster og trær som skaper trivsel og gir grobunn for insekter. Andre naturlige elementer som fjell i dagen bidrar også til varierte og spennende uteområder.

De fleste ønsker en uteplass med noe skjerming for privat uteopphold. Oppføring av levegg, beplantning eller andre visuelle tiltak vil redusere sjenanser med innsyn.

Skjermingskonstruksjoner bør harmonere med bebyggelsen slik at dette blir helhetlig og en del av den arkitektoniske utformingen.

Der utnyttelsen maksimeres er det et press som kan bidra til å skape lite hensiktsmessige utearealer med striper langs bebyggelse som er vanskelig å bruke til lek og opphold. Uteområdene i småhusområdene er viktige for barns lek og utfoldelse. Mange voksne setter også stor pris på mulighetene private hager gir for å drive med hagestell og dyrking, og selvsagt muligheten for utendørs opphold uten å forlate hjemmet. Tilgangen på private uteområder anses generelt å være en svært sentral kvalitet i småhusområdene. Der det er mulig kan gjerne utearealene organiseres sammen slik at større sammenhengende lekeområder og hager grenser til hverandre. Lekeplasser skal opparbeides med naturlige materialer, og med minst mulig bruk av syntetiske materialer.

Uteområdene skal planlegges slik at de innbyr til opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Dette innebærer sammenhengende uteområder av tilstrekkelig størrelse og rimelig skjermet for innsyn og støy. God tilgjengelighet og sammenheng mellom inne og ute, for eksempel med direkte tilgang fra hovedetasje med oppholdsrom som stue, bidrar også til å fremme uteområdenes bruksverdi.

## Retningslinjer for uteområder, balkonger og terrasser

- Naturelementer som store trær, annen verdifull vegetasjon og fjell i dagen bør bevares for å bidra til varierte uteområder.
- Utearealer skal i størst mulig grad være sammenhengende og innby til opphold og aktivitet for alle aldersgrupper.
- Det skal søkes god sammenheng mellom inne- og utearealer.
- Balkonger skal ha en utforming i samsvar med bebyggelsen arkitektoniske karakter.
- Takterrasser bør plasseres slik at de ikke blir til urimelig eller unødvendig sjenanse for naboeiendommer.
- Levegger o.l. bør tilpasses bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.

## Estetikk

I eksisterende småhusområder vil estetiske hensyn vurderes i stor grad på bakgrunn av omgivelser og bestemmelser i plan. Der volum tilpasser seg en eksisterende typologi kan mulighetene for mer kreativ utforming være berikende. En bygning kan ha hovedvolumer og underordnede bivolumer. I tillegg til bygningens plassering på tomte, bestemmer volumoppbyggingen i stor grad både det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens egen estetiske verdi.

Materialbruk og farge påvirker byggets visuelle uttrykk. Ved hjelp av materialer kan fasaden få et tungt eller lettere uttrykk. Måten materialene er satt sammen på, og den

håndverksmessige utførelsen kan også være viktig. Samtidig kan også farger innvirke på bygningens letthet eller tyngde. Ulike farger er gjerne knyttet til ulike tidsperioder og bygningstyper. Det kan her være lurt å tilpasse seg sine nærmeste omgivelser ved valg av farge. Bruk av farger kan også bidra til å variere eller binde sammen bebyggelsen i et større område.



*Masserud: Rekkehus med høy kvalitet i materialbruk og utforming.*

Fasadene bygges opp av tette og åpne flater, og det bør tilstrebes et harmonisk og balansert uttrykk på hver fasade. Vinduer bør som regel ordnes i et system som er tilpasset boligens stilperiode, med vinduer i samme stil. Samspillet og rytmen i fasaden, samt materialbruk og relieffvirkning kan gi bygningen egenart. Fasaden gir budskap om bygningens innhold. Også takets utforming og form bør samsvare med bygningens uttrykk, og overgangen mellom taket og fasaden er et viktig element på bygningen. Takoppbygg, arker, og lignende, bør utformes med respekt for bygningens egenart og stil.

Der flere boliger er oppført med samme utforming, som enhetlige felt eller grupper av eneboliger, må bygningsmessige endringer tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Kravet til god arkitektonisk utforming vil ved enhetlige grupper av hus vurderes for et større område. Det bør i størst mulig grad søkes fellesløsninger for hele grupper av bebyggelse for å bevare et felles arkitektonisk grep.

Der moderne arkitektur planlegges i eksisterende bebyggelse bør det tilstrebes å harmonere ny og gammel bebyggelse. Et bevisst forhold til volum, farger og materialitet er her særlig viktig for en god tilpasning.

## Retningslinjer for estetikk

- Byggesøknader skal ha en arkitektonisk redegjørelse.
- Takoppbygg og lignende bør utformes med respekt for bygningens egenart og stil.
- Vinduer bør som regel ordnes i et system som er tilpasset boligens stilperiode, med vinduer i samme stil.
- Det bør vurderes fargebruk som tilpasser eller minimerer bebyggelsens påvirkning på omgivelsene.
- Ved nybygg som er større enn nabobygg kan mørkere farger være mindre dominerende.
- Moderne arkitektur i områder med eldre bebyggelse bør tilstrebes å harmonere med eksisterende bebyggelse.

## Tiltak på eksisterende bygg

Generelt gjelder det at påbygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg, slik at bygget samlet sett får et helhetlig uttrykk. Det er ønskelig at man kan "lese" husets opprinnelige hovedform etter til-/påbyggingen og at takform tilpasses hovedbygget. Fasadeutforming bør harmonere med eksisterende bygg med hensyn til utforming, materialbruk, vindusløsning og fargesetting. Tilbygg kan i enkelte situasjoner utformes som en berikende kontrast til hovedbygget. Det kan øke lesbarheten i forhold til hva som er opprinnelig bygg og hva som tilbygges. Det er imidlertid naturlig at tilbygget fortsatt underordnes opprinnelig bebyggelse.

Dersom det er plass på tomten kan større tilbygg gjerne gis en løsere tilknytning til huset, for eksempel via et mindre mellombygg. Et mellombygg kan også benyttes for å ta opp terrengforskjeller i skrånende terreng.

Mange av kommunens delområder er bygd ut i felter med forholdsvis lik bebyggelse. I disse feltene er det viktig å beholde hoveduttrykket og området karakter ved endringer. For slike områder vil valgfriheten til individuelle uttrykk vær mere begrenset enn i småhusområder med enkelthus. Der hvor områdene er bygd ut av borettslag eller sameier skal byggesøknader først godkjennes av styret før søknad om tiltak sendes inn til kommunen. Det er viktig med en plan for hvordan tilbygg og andre tiltak kan tilpasses helheten i bebyggelsen.



## Retningslinjer for tiltak på eksisterende bygg

- Tilbygg skal underordne seg hovedbygget i volum og utforming. Hovedbygningens volum bør være lesbar etter tilbyggingen.
- Murer, gjerder, gatemøbler og annet utstyr skal gis en utforming som samspiller estetisk godt med opprinnelig bygg.
- Vinduer bør tilpasses bygningens stil.
- Vinduer som ikke er tidstypiske eller endrer bygningens karakter er søknadspliktig som fasadeendring.
- Ved enhetlig bebyggelse er mulighetsrommet for endringer mindre grunnet hensynet til helheten i området.

# Kvalitet i utviklingsområder

Dette kapitlet tar for seg retningslinjer for bokkvalitet innenfor de områdene av kommunen som er avsatt til utvikling med høyere tetthet. Dette omfatter blant annet områder med lavblokker (inntil 4 etasjer) og blokkbebyggelse (over 4 etasjer). I sentrale områder kombineres ofte boligformålet med andre formål som forretning, kontor, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Retningslinjene vil også være gjeldende for eksisterende og eventuelle nye blokkområder eller områder med høy tetthet utenfor de definerte utviklingsområdene.

Lørenskog sentrum er kommunesenter og bymessig midtpunkt i kommunen. Samtidig skal de andre lokalsentre som Fjellhamar og Lørenskog stasjon/Skårerøddegården videreutvikles og være lokale servicesentre og møteplasser i sine områder. Dette stiller store krav til utformingen av disse områdene som vil bestå av en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Kommunen skal tilrettelegge for bygging av flere rekkehus og småhus innenfor dagens byggesone, med hovedfokus på angitte områder. Bolig, handel, kultur, tjenester og opplevelser må knyttes sammen for å skape gode bomiljø med kvalitet.

## Tetthet

Effektiv arealutnyttelse og fortetting i sentrale områder står sentralt i kommunens arealstrategi og er i tråd med nasjonale mål. Tettere boligutbygging kan bidra til lavere utslipp, mindre unødvendig bilkjøring og kan spare landbruksareal og andre grøntområder. Det kan også gi økt grunnlag for næringsetableringer, samt bedre og mer allsidig service- og tjenestetilbud. Fortetting med kvalitet innebærer at ønsket om høy arealutnyttelse må veies mot andre hensyn og at tåleevnen i forhold til bo- og stedskvaliteter må vurderes. Det må sikres tilstrekkelig med grøntområder og sosiale møteplasser. Krav til uteoppholdsarealer, lys og luft innebærer at tettheten i det enkelte prosjekt ikke kan være høyere enn at dette er tilfredsstillende ivaretatt.

Tetthet må stå i forhold til sentralitet og omgivelsene. Høyere tetthet krever normalt også ekstra omtanke for utforming og kvalitet i utomhusområdene. I områder med høy tetthet forventes gjerne også mer allsidige og varierte områdemessige kvaliteter. Nye prosjekter både kan og bør bygge opp under eksisterende områdemessige kvaliteter og tilføre nye kvaliteter som er mangelfulle eller fraværende i et område. Dette må sikres gjennom overordnet planlegging, reguleringsplaner og bruk av utbyggingsavtaler, samt følges opp i detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Der tomtens forutsetninger gjør det vanskelig å etablere eksempelvis stille uteoppholds-arealer med tilfredsstillende solforhold, kombinert med et godt byplangrep, bør utnyttelsesgraden reduseres og uteoppholdsarealene økes. Dette gjelder selv om tomten har en sentral beliggenhet. I verste fall må det vurderes om tomten er egnet for

boligformål. I enkelte tilfeller kan det vurderes om krav eller anbefalinger som er vanskelige å oppnå på tomten kan kompenseres ved at prosjektet tilføres spesielle kvaliteter som kommer beboerne direkte til gode og gir betydelig merverdi til området.

## Retningslinjer for tetthet

- Tetthet/utnyttelsesgrad må stå i forhold til beliggenhet og tilpasses bygde og naturgitte omgivelser.
- I området med høy tetthet må det legges ekstra vekt på utforming av utomhusområder og de kvalitetene nye prosjekter tilfører et område.
- Avstand mellom bebyggelse må stå i forhold til høyde.
- Der spesielle forhold tilsier det, kan det vurderes om mangel på enkelte kvaliteter kan kompenseres ved andre særlige kvaliteter både for prosjektet i seg selv og kvaliteter som gir betydelig merverdi til området.



*Skårer Vest: Bildet viser to kvartaler på Skårer Vest, organisert rundt felles gårdsrom som er godt skjermet fra omgivelsene og har et klart grønt preg med liten andel harde flater. Den offentlige parken nederst i bildet er en betydelig tilleggskvalitet i området. Bebyggelsen henvender seg til parken og har en tydelig avgrensning mot denne, samtidig som den halvprivate sonen mellom kvartalene sørger for en god overgang og forbindelse på tvers. Avstanden mellom byggene er her større i øst-vest retning enn nord-sør, noe som kan være fornuftig av hensyn til solforhold i gårdsrommene.*

# Byrom og bebyggelsesstruktur

Byrommet er rommet som dannes av de omkringliggende fasadene. Bebyggelsen bør plasseres slik at det dannes gode offentlige rom og fellesarealer. Bebyggelsen bør derfor ha en form og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gaterom og offentlige områder. Bebyggelsesstrukturen bør være ordnet, men åpne for variasjon innenfor de fastsatte rammer for bebyggelsen.

Kvartalsbebyggelse kan også bidra til godt nabofellesskap ved at flere boliger bruker et felles uteområde, samtidig vil en kvartalsmessig bebyggelse i større grad definere gaterommet. Bystrukturen skal utformes slik at den gir prioritet til gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.

Atkomstforholdene til boliger varierer, og fortetningsprosjekter bør følge det etablerte mønsteret i strøket. Atkomst fra gaten bidrar til liv, mens forhagen og inngangspartiet mot gata kan fungere som halvprivat sone og sted for uformell kontakt. Bygninger som har atkomst fra gårdsrommet snur i større grad ryggen til gata, men kan til gjengjeld styrke gårdsrommet som et uformelt møtested. Det bør være mulig å komme fra boligen til gårdsrommet uten å gå ut på gata.

I byer og ved bymessig utbygging er gaterommene vanligvis klart definerte med sammenhengende bebyggelse. Her kan fortetting bidra til å fylle igjen tomrommene og skape sammenhengende bebyggelse. I mindre tettsteder er bystrukturen ofte uklar fordi bebyggelsen er mindre sammenhengende. Det kan vurderes i eksisterende blokkbebyggelse om fortetting kan bidra til en bedret bystruktur. Slik bebyggelse kan også bidra til å finansiere en oppgradert bokvalitet for den eksisterende bygningsmassen, som eksempelvis innstallering av heis der dette ikke finnes fra før, oppgradering av fasader og utearealer. Det vil her være sentralt at fortettingen medfører en merverdi for bebyggelsen og de omkringliggende områder ved for eksempel bidra til å skape tydeligere gaterom og plasser.

Forslag til ny bebyggelse bør alltid vise nabobebyggelsen og redegjøre for hvordan den nye bebyggelsen forholder seg til omgivelsene estetisk og funksjonelt. Ved transformasjon av et område vil det måtte vurderes i hvor stor grad ny bebyggelse skal tilpasse seg bl.a. eksisterende høyder.

Større offentlige byggverk eller anlegg med fremtredende plassering kan bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur, men tiltaket bør ha en naturlig tilknytning til denne. Nye uterom bør også formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur. Store bolig- og næringsprosjekter kan ha en størrelse og funksjon som krever ny bebyggelsesstruktur. Det er viktig at denne formidler overgangen til eksisterende bebyggelsesstrukturer. Det bør vurderes å videreføre eldre bebyggelsesstrukturer med bruk av viktige elementer som fasadelinje, volum og takform. Et moderne formspråk kan gi nødvendig variasjon og spenning til et historisk miljø.

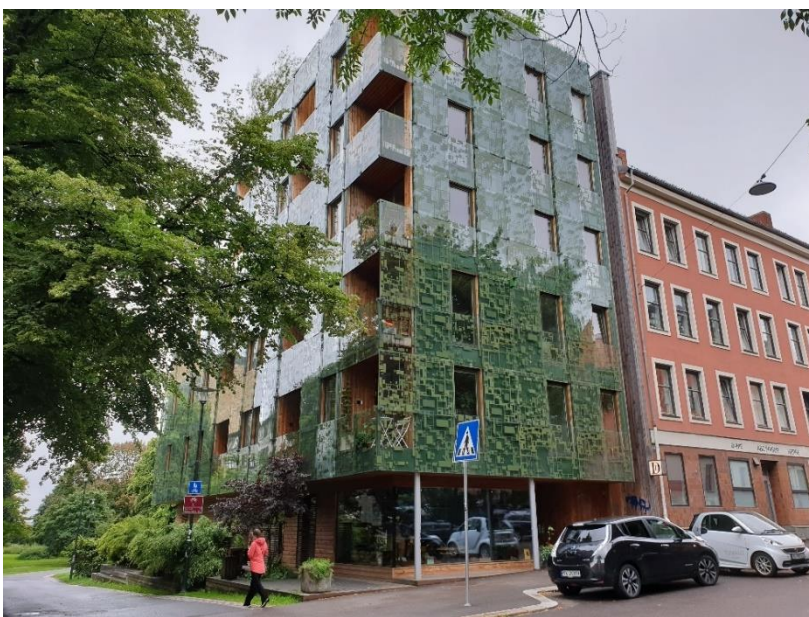
## Retningslinjer for byrom og bebyggelsesstruktur

- Det skal planlegges for flerfunksjonalitet og mulig utvikling frem i tid. Reguleringsplaner kan gjerne ha blandede formål og krav til bebyggelse som muliggjør bruksendringer ved økt markedsgrunnlag.
- Det bør tilstrebes å skape aktivitet på bakkeplan ved bevisst plassering av innganger og virksomheter i første etasjer.
- Fasader på gateplan mot offentlige gater og rom skal være åpne. Lukkede fasader tillates kun unntaksvis og da i korte strekk og med spesiell utsmykking.
- Ved viktige gater bør hensynet til gateløpet og aktiviteten på bakkeplan være førende for valg av bebyggelsesstruktur.
- Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.

## Estetikk

God estetisk utforming gir økt trivsel og kan bidra til å styrke identitet og tilhørighet. Det bør derfor i større prosjekter søkes å skape et særpreg som kan styrke dette. Det er en balansegang mellom monotoni og det mer uryddige, men erfaring tilsier ofte at en viss variasjon innenfor klart definerte rammer kan bidra til å skape tiltalende omgivelser.

Der bebyggelsen planlegges med flere bygg bør det tilstrebes en variasjon i arkitektonisk uttrykk. Det er viktig at det arkitektoniske uttrykket er bevisst, og det bør søkes å minimere generalitet til fordel for økt egenart og tydelige arkitektoniske valg.

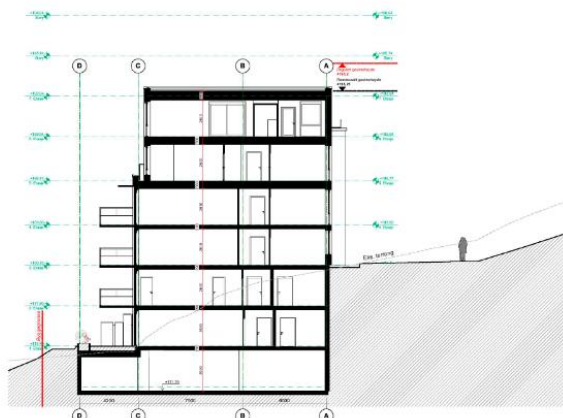


*Dælenenggata, Oslo:  
Ny blokk som har  
høy arkitektonisk  
kvalitet og bidrar til å  
gjøre nærområdet  
mer attraktivt.*

Material- og fargebruk er viktige faktorer som påvirker vår oppfatning av omgivelsene. Farger påvirker mennesker både bevisst og ubevisst. Det er derfor viktig at bebyggelsen utformes med omsyn til sine bygde og naturlige omgivelser med tanke på fargevalg.

Forskjellige fasade- og takmaterialer bør brukes bevisst i forhold til nærområdets materialbruk. Forslag til ny bebyggelse skal alltid vise nabobebyggelsen og redegjøre for hvordan den nye bebyggelsen forholder seg til omgivelsene estetisk og funksjonelt. Dette for å gi bebyggelsen en helhetlig uttrykk og forsterke nærområdets karakter. Med materiale menes hovedmateriale på hoveddel av fasader. Eksempelvis vil man kunne variere innenfor hovedmateriale tre både ved type kledning, farge og panelretning. Materialer av god kvalitet med et uttrykk som holder seg er også en fordel med tanke på vedlikehold.

Der blokker planlegges i skrånende terreng må bebyggelsen tilpasses dette. Høye fjellskjæringer og murer tett på bebyggelsen hvor hensikten er å maksimere bruksarealet må unngås.



*«Tribunen», Skårerødegården: Boligprosjektet «Tribunen» på Skårerødegården er planlagt i hellende terreng. Dette er hensyntatt ved utforming av bebyggelsen, som er to etasjer høyere mot sør. Bebyggelsen har inngang både i første etasje mot sør og tredje etasje mot nord. Mørke arealer under terreng mot nord brukes til boder.*

## Retningslinjer for estetikk

- Bebyggelsen bør ha en bevisst og gjennomført arkitektonisk ide.
- Kommunen kan etterspørre tegninger på et tidlig stadiet i byggesaken for å vurdere estetikk før prosjekter kommer for langt i prosjekteringen.
- Estetiske kvaliteter bør dokumenteres på planstadiet.
- Bebyggelsen skal ha god tilpasning til terrenget.
- Materialitet skal fastsettes i plansaker.
- Gode proporsjoner og bevisst fargebruk bør tilstrebes.
- Vindusplassering bør innordne seg en regel som i stor grad tar hensyn til bygningens utforming fra gateplan.

# Bygningshøyder

Høyder påvirker husets proporsjoner og har betydning på hvordan huset framstår og oppleves. Bygningshøyder påvirker også utsikt og solforhold for nabobebyggelsen og er derfor viktig å fastsette i reguleringsplaner. Samtidig vil maksimal byggehøyde ofte reelt sett begrense den innvendige takhøyden i prosjekter. Det kan få konsekvenser i form av at flere prosjekter enn nødvendig legger seg på forskriftens minstekrav til innvendig takhøyde.

Bygningshøyde må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og naturgitte omgivelser. Bygningshøydene skal tilpasses nærliggende bebyggelse, og gesims- og mønehøyder i området må hensyntas. Ny bebyggelse skal trappes ned til maksimum tre etasjer på de byggene som ligger nærmest eksisterende villabebyggelse for å begrense tap av sol og utsikt for disse.

Variierende bygningshøyder kan bidra til variasjon i bebyggelsen. Det er imidlertid viktig at dette fremstår som bevisste valg der man går for en slik løsning. Ved varierte bygningshøyder bør et samlet konsept for utforming ligge til grunn ved planvedtak. Der planene i mindre grad har et samlet konsept for utforming vil det være mer hensiktsmessig å ha en felles byggehøyde. Da vil etterfølgende variasjon i bebyggelsen fremstå som mer bevisst.

Økt innvendig høyde er en ettertraktet egenskap. Økt takhøyde gir mer luft og luftighet, og bidrar til å øke attraktiviteten på boligen. Økt innvendig takhøyde vil imidlertid i de fleste tilfeller øke høyden på bebyggelsen tilsvarende. Kommunen bør derfor legge til rette for planer der økt takhøyde er mulig samtidig som antall etasjer begrenses for at ikke muligheten utnyttes i form av ekstra etasjeplan.

Enkelte markeringsbygg med høyder som skiller seg ut i et område kan vurderes, men må framstå som et overordnet og bevisst grep. Det må da stilles spesielle krav til arkitektonisk utforming slik at markeringsbygg blir verdige landemerker som kan bidra til identitet og tilhørighet.

## Retningslinjer for bygningshøyder

- Høyde på bebyggelsen skal fastsettes ved bruk av kotehøyde i reguleringsplan.
- Etasjeantall skal reguleres i form av bestemmelse om utforming.
- Økt innvendig takhøyde ut over minstekrav i forskrift vurderes positivt for bokvaliteten i plansaker, og kan muliggjøre økt møne/gesimshøyde.
- Der bygningens øverste etasje er tilbaketrukket eller har en gjennomført arkitektonisk ide kan økt bygningshøyde vurderes.
- Markeringsbygg med høyder som skiller seg ut i et område kan vurderes på utvalgte steder under forutsetning av at bebyggelsen gis svært høy arkitektonisk kvalitet.
- Bygningshøyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal trappes ned til maksimum tre etasjer mot eksisterende villabebyggelse.

## Uteoppholdsarealer

Gode uterom er viktige for muligheten til fysisk utfoldelse i nærområdet og lek for mennesker i alle aldre. Uteområdene bør derfor både innby til opphold og lek, og skal kunne brukes av alle. Uterom skal plasseres slik at hoveddelen av arealet blir solbelyst.

Historiske elementer kan bidra til å skape og forsterke stedsidentiteten og bør innarbeides i utearealene der det er mulig.

Utearealene må være tilrettelagt for variert bruk og gi mulighet for opphold, sosiale aktiviteter, rekreasjon og lek for ulike alders- og brukergrupper. Utearealet skal ha estetiske kvaliteter, sitteplasser for opphold og komfort, samt være tilpasset bruk i ulike sesonger og ulik tid på døgnet. Lekeplasser skal opparbeides med naturlige materialer, og med minst mulig bruk av syntetiske materialer. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealer i henhold til lov og forskrift. Dersom tomten er støyutsatt, må uterommene skjermes for støy.

Det er viktig at bebyggelsen organiseres slik at det dannes gode uterom mellom bygningene. Romligheten må stå i forhold til høyden på bebyggelsen og være tilstrekkelig til at de omkringliggende boligene ikke virker sjenerende for brukerne av uteområdet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det vurderes om det skal stilles krav til at deler av uteoppholdsarealene utformes som et samlet felles uteoppholdsareal som egner seg for plasskrevende aktivitet og lek. Dette kan gjøres ved å spesifisere en minimumsbredde for arealet sammen med forholdstall for lengde-/breddeforhold. I tillegg bør det vurderes å sette et forholdstall for avstand mellom blokker i områder med tett bebyggelse. Tallet kan relateres til høyden på bebyggelsen, samtidig som det kan settes en minimumsbredde på arealet som gjelder uavhengig av



høyden. Konkrete tall for dette må vurderes i hver enkelt regulerings sak ut fra forutsetningene i det aktuelle området.

Det skal legges vekt på etablering av grønne arealer og bruk av vann ved utforming av uteoppholdsarealer. Vegetasjon og trær er en vesentlig kvalitet i gårdsrom og andre uteoppholdsarealer. Ved utforming av tiltak skal det tas hensyn til eksisterende trær og terreng/landskap der det er mulig slik at disse kan bevares og inngå i prosjektet. Ved utarbeidelse av planer må det redegjøres for eksisterende vegetasjon som skal sikres, og hvilke tiltak som må gjøres for å ivareta vegetasjonen. Utearealene bør i størst mulig grad opparbeides med bruksflater i gress og beplantning som gir estetiske kvaliteter. Der det er mulig skal vannelementer og åpne overvannsløsninger planlegges slik at det fungerer som bruks- og trivselselement i utearealene. Busker, trær og plantefelt kan dele opp uteområdet i ulike oppholdssoner. De bidrar også til å skape trivsel og gir grobunn for insekter. Der det er garasjekjellere under uteoppholdsarealet må det stilles krav om en jordoverdekning som muliggjør variert vegetasjon og større trær.

Ved beregning av uteoppholdsareal skal ikke fysiske installasjoner som blant annet arealer til sykkelparkering og renovasjon medregnes. Arealer som er brattere enn 1:3 skal heller ikke medregnes med mindre disse tilrettelegges hensiktsmessig for bruk til lek og opphold. Der terrengforholdene tilsier det, kan nivåforskjeller utnyttes som en kvalitet og bidra til et variert uterom. Høye murer og fjellskjæringer må unngås.

Alle boliger bør ha god tilgjengelighet til felles gårdsrom. Gjennomgående trapperom i 1. etasje kan være en god løsning for å sikre god tilgjengelighet til gårdsrom samtidig som man får inngangsparti mot gate.

Det må også settes av plass til renovasjon og tilstrekkelig med plass til snølagring. Renovasjonspunkter skal ha en diskret plassering, samt være lett tilgjengelig for beboere. Dette innebærer at avstand fra boligene skal være så kort som mulig og at plassering er gjennomtenkt i forhold til det som er naturlige bevegelseslinjer for



*«Entreen», Skårer syd: Uteareal bør samles i større områder. Organisering rundt et felles gårdsrom maksimerer det brukbare utearealet og kan bidra til å styrke naboskap.*

beboerne. Renovasjonspunkt må også kunne nås av renovasjonsbil uten å medføre unødvendige ulemper for beboere eller trafikkfarlige situasjoner.



*Skårer vest: Organisering rundt felles gårdsrom. Når busker og trær har fått vokse noen år og er godt etablert, bidrar det til et grønnere preg og økt kvalitet i utearealene.*



*Rolvsrud Park: Trær som er bevart og inngår i uteområdene. Dette gir kvaliteter det vil ta mange år å oppnå ved nyplanting.*

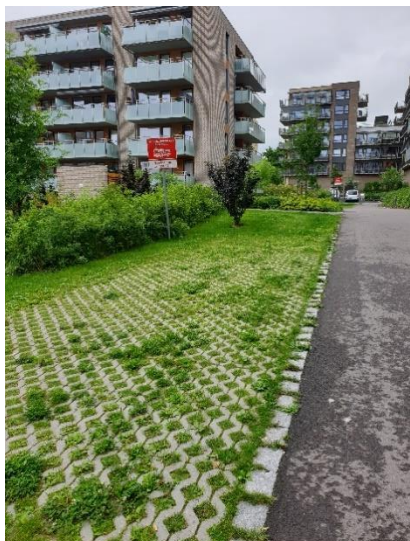


*Hamburg, Tyskland: Smale passasjer mellom bygg og gatepartier som ikke er nødvendige for kjøreadkomst kan også opparbeides som kvalitetsfulle uteoppholdsarealer. Bruken av vegetasjon er vesentlig for at den korte avstanden mellom byggene oppleves mindre påtrengende. I dette tilfellet har bebyggelsen også kun tre etasjer pluss loft. Slike situasjoner bør imidlertid ikke etableres uten at boligene har tilgang på et større gårdsrom på andre siden.*

I mange nye prosjekter er det etablert brannoppstillingsplasser i gårdsrommet for å sikre rømningsvei. Dette kan medføre at en unødvendig stor del av uteområdene blir grå, harde flater og lite attraktive for opphold. Dette kan i stor grad unngås ved etablering av rømningstrapp i bebyggelsen. Der det likevel er nødvendig eller hensiktsmessig med brannoppstillingsplasser i utomhusarealene bør dette begrenses og uterommets størrelse økes. Så langt det er mulig bør brannoppstillingsplassene opparbeides slik at de framstår godt integrerte i uteoppholdsarealene, for eksempel ved bruk som aktivitetsflate eller med armert gress. I planer kan det stilles krav om at eventuelle brannoppstillingsplasser ikke, eller i begrenset grad, inngår i minste uteoppholdsareal (MUA).

## Retningslinjer for uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle alders- og brukergrupper.
- Bebyggelsen må organiseres slik at det dannes gode uterom mellom byggene. Avstand mellom bygg må stå i forhold til høyden på bebyggelsen.
- Utearealer skal fortrinnsvis ligge på bakkenivå. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk over gate-/terrengnivå skal det sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende byområder/bygulv. Det bør sikres direkte adkomst til de felles utearealene fra boligenes oppganger.
- Ved utforming av tiltak skal det om mulig tas hensyn til eksisterende trær og terreng/landskap slik at disse kan inngå i prosjektet.
- Uteområder bør ha et variert og godt innslag av beplantning. Det kan i planen settes krav til %-andel grønt dekke og antall trær. Der trær plasseres på sokkel skal jorddybde være tilstrekkelig til å gi treet gode vekstforhold.
- Det skal etableres møteplasser for nabolaget ved detaljplanlegging av ny boligbebyggelse.
- Renovasjonspunkter skal ha en diskret plassering, samtidig som avstand fra boligene skal være så kort som mulig. Plasseringen bør også være gjennomtenkt i forhold til beboernes naturlige bevegelseslinjer.
- Eventuelle brannoppstillingsplasser bør prosjekteres slik at uteområdene blir minst mulig berørt. Det bør framgå av planbestemmelser at brannoppstillingsplasser ikke inngår i MUA, alternativt at de kan regnes med 50 % dersom de utformes med sikte på bruk og inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet.
- Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.
- Det kan i plan settes krav til at alle boenheter skal privat uteplass i form av balkong eller annet egnet plass.
- Utearealene skal være enkelt tilgjengelige fra alle boligene.
- Parker og friområder inngår ikke i MUA, men er en viktig tilleggskvalitet.



*Løren, Oslo: Brannoppstillingsplass opparbeidet med armert gress er bedre integrert i utomhusarealene og ivaretar det grønne på en bedre måte enn asfalterte flater eller betong. Gode løsninger for brannoppstillingsplasser må løses i dialog mellom utbygger, kommunen og brannvesenet.*

## Uteareal på tak

Utearealer på tak kan være et godt supplement til øvrige utearealer. Takene må gis et innhold som oppfordrer til bruk og bør ha innslag av beplantning dersom det skal kunne godkjennes som del av minste uteoppholdsareal. Der takene er utformet på en god måte kan de være et verktøy for å fremme fellesskap og naboskap.

Der tilstrekkelig uteoppholdsareal er sikret kan tak også benyttes til privat uteoppholdsareal. Løsninger med kombinasjon av felles og privat uteareal kan bidra til en større bruk av takflaten. Slike løsninger muliggjør også en mer tilfeldig og individuell bruk av takflaten til for eksempel dyrking til egen husholdning.

Takene bør ha ulike former for beplantning og sittegrupper som innbyr til opphold, og en utforming som tilrettelegger for bruk av alle aldersgrupper. For å godkjennes som uteoppholdsareal må disse kvalitetene kunne dokumenteres. Andre grep som parseller for dyrkning, felleskjøkken, eller selskapslokale kan heve bruken av takarealene. På samme vis kan treningsapparater, bordtennisbord eller andre sportsfunksjoner også plasseres på tak for å øke brukbarheten av takene.

Kommunen bør søke å legge til rette for det dersom utbyggere presenterer nyskapende løsninger som kan bidra til å heve bokvalitet, biologisk mangfold, eller på annet vis skape merverdi for beboere og naboer.

### Retningslinjer for uteareal på tak

- Uteareal på tak skal ha innslag av beplantning for å kunne medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA).
- Det bør være elementer på takene som øker attraktiviteten og bruken av taket.
- Nyskapende bruk av tak til for eksempel dyrking og drivhus bør tilstrebes.



*Bjarne Haugens gate 1 – 7, Skårer syd: Utstrakt bruk av felles takterrasser, med beplantning og god soneinndeling som innbyr til bruk. Det er viktig at uteareal på tak gis et innhold og en utforming som fremmer bruk. Ved å tillate at takterrasser kan inngå i MUA, gir det insentiv til å etablere dette.*



*Rotterdam, Nederland: Alternativ utforming av takterrasse. Nesten hele takflaten brukes til dyrking.*

## Balkonger

Private balkonger bør ha en størrelse og plassering som gir god brukbarhet, samtidig som sol og lys for underliggende bebyggelse ivaretas. Der balkonger plasseres tett bør det vurderes skjerming for innsyn fra nærliggende balkonger. Balkonger bør tilpasses bygningens arkitektur og ha en bevisst utforming.

Balkonger som er orientert mot sør eller vest er gjerne det mest attraktive. Samtidig kan både vanlige og franske balkonger med annen orientering ha en verdi, i tillegg til at det kan bidra til å aktivisere og skape variasjon i fasaden. Balkonger kan også etableres som en tilleggskvalitet der støykrav ikke er tilfredsstillende, men vil da ikke kunne medregnes som uteoppholdsareal.

Innglassing av balkonger skal ha en helhetlig utforming i samsvar med bygningens arkitektur. Det skal derfor fortrinnsvis være avklart om balkonger kan innglasses ved rammetillatelse av bebyggelsen. På eksisterende blokker må det lages en samlet plan for innglassing for å ivareta estetiske hensyn, selv om ikke alle balkongene skal innglasses. Delvis innglassing av enkelte balkonger vil normalt ikke tilfredsstille krav til god arkitektonisk utforming, og vil derfor kunne bli avslått på grunnlag av estetiske

hensyn. Der balkonger er nødvendige for å oppfylle krav til minste uteoppholdsareal bør innglassing unngås.

Av hensyn til bebyggelsens uttrykk og opplevelsen av byrommet bør det mot gårdsrom, gater, parker, og andre byrom tilstrebes en balanse mellom fasader med og uten balkonger.

## Retningslinjer for balkonger

- Balkonger kan brukes for å skape liv og karakter til bygningen, og det skal være en balanse i fasader med og uten balkonger.
- Balkonger bør ha et formspråk som passer med bygningens øvrige arkitektur.
- Mindre balkonger mot støyutsatte områder kan være et supplement til en primærbalkong som tilfredsstillende støykrav.
- Innglassing av enkeltbalkonger bør unngås.
- Innglassing av balkonger ved nybygg skal avklares ved rammetillatelse. På eksisterende blokker skal det lages en samlet plan for innglassing.
- Der balkonger plasseres tett bør det vurderes skjerming for innsyn fra nærliggende balkonger.

## Solforhold

Ved planlegging av ny bebyggelse er det viktig at uteoppholdsarealene blir godt solbelyst og at det er sol på ulike tider av dagen. Uteoppholdsarealer som kun er solbelyst midt på dagen gir begrenset verdi for de som først bruker uterommene på ettermiddagen.

Hensynet til sol på uteoppholdsarealene må samtidig balanseres i forhold til de føringene omgivelsene gir for valg av bebyggelsesstruktur. Der bygningsstruktur og kvartalsstruktur er særlig viktig, som langs hovedgater og viktige strøkgater, bør kvartalsstruktur og definering av gateløpet vektlegges. Uteoppholdsarealene skal fortsatt ha tilfredsstillende solforhold. Der dette ikke er forenlig med hensynet til byform må det vurderes om utnyttelsesgraden er for høy.

Ved nye utbygginger, og spesielt ved fortetting rundt knutepunktene, må det ofte påregnes at utbygging vil ha konsekvenser for solforhold på naboeiendommer. Det er likevel viktig at det sikres at konsekvensene for disse ikke blir urimelig store, og at konsekvensene for alle naboeiendommer belyses i planprosessen.

## Retningslinjer for solforhold

- Krav til solbelysning på utearealene kan settes i bestemmelser. Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00.
- Ved nye utbygginger skal solforholdene på nabotomter hensyntas. Nye utbygginger skal ikke medføre at naboeiendommer får dårligere solforhold enn det som framgår av forrige punkt. Der dette gir en stor forverring av solforholdene på nabotomt skal nabotomtene hensyntas i større grad.
- Der krav til sol på uteområder er vanskelig å forene med andre hensyn som ønsket bebyggelsesstruktur/byform eller støykrav, bør utnyttelsesgraden reduseres.
- Leiligheter bør som hovedregel ikke vende seg ensidig mot nord eller nordøst.

## Planløsninger

Planløsning har stor betydning for byggverkets funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø og mulighet for vedlikehold. I dag velges ofte åpne planløsninger ut fra hensyn til økt fleksibilitet og fokus på den sosiale stuen. Teknisk forskrift har krav om at byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon og at byggverket skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg. I tillegg stilles det krav til at rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til innredning.

Det er ønskelig at planløsningene er fleksible og gir rom for fleksibilitet for beboere. Muligheten til å tilpasse og endre boligen over tid kan bidra til et mer stabilt bomiljø der beboere velger å bo lengre i leiligheten. Teknisk forskrift muliggjør bygging av svært små leiligheter, men kommunen har mulighet til å sette begrensninger på minste leilighets-størrelser. En god bolig karakteriseres gjerne av en arealeffektiv løsning med god takhøyde. I tillegg spiller gode dagslysforhold med lys fra flere kanter inn. Samtidig er disse forholdene regulert i teknisk forskrift, noe som gir kommunen lite mulighetsrom til å påvirke de lovbestemte forhold.

Der det tilrettelegges spesielt for delingsøkonomi som felles arbeidsrom, verksted, sosiale selskapslokaler, drivhus eller lignende kan mindre leiligheter være mulig. Høy konsentrasjon av små boliger kan gi negative konsekvenser for bomiljøet, da det erfaringsmessig kan medføre større omskiftning av beboere som ikke ser på boligen som et varig tilholdssted. Det er viktig å se på arealeffektive løsninger som en del av boligtilbudet, men dette må utvikles i kombinasjon med større leiligheter slik at man får et variert boligtilbud.

Det bør være et mål at boligene er robuste i forhold til endrede livssituasjoner. Det betyr at leiligheten muliggjør opphold for flere personer og endringer av planløsninger. Fleksibilitet innenfor boligens ytre rammer er viktig. Tilgang til privat balkong hever bokvaliteten og er en etterspurt kvalitet. Også små leiligheter bør tilrettelegges med private balkonger.

En kvalitet som verdsettes av mange er at boligen har utsyn i, og dermed også er belyst fra, flere retninger. Det bør derfor være et mål at så mange boliger som mulig har utsyn i minst to retninger. For leiligheter som kun har utsyn i en retning er orientering, luftighet og attraktiviteten til områdene disse vender seg mot ekstra viktig.

Ved bygging i støyutsatte områder benyttes ofte bebyggelsen som støyskjerm. Dette kan være en effektiv måte å skjerme utearealene på og etablere bebyggelse med en stille side. Selv om lydtette fasader og balansert ventilasjon sikrer innendørs støynivå, er det i slike tilfeller viktig at planløsningene vies ekstra oppmerksomhet. Alle boenheter skal ha oppholdsrom som vender mot en stille side.

## Retningslinjer for planløsninger

- Leilighetene bør være fleksible for endringer.
- Det bør tilrettelegges for boliger som går ut over minstekrav satt i teknisk forskrift der det er mulig. Planer bør utformes med fleksibilitet for slike løsninger.
- Små leiligheter bør ha tilgang til gode fellesområder. Dette kan kompensere for mindre innvendig areal i den enkelte leilighet.
- Planløsningen bør gi rom for at to mennesker kan være adskilt om ønskelig.
- Boligprosjekter må aktivt tilrettelegge for blanding av aldersgrupper.
- Prosjekter bør planlegges slik at et flertall av boligene har utsyn i minst to retninger.
- I støyutsatte områder skal alle boliger ha oppholdsrom mot en stille side. Innglassing av balkonger og lignende anses ikke som stille side.

## Antall boliger og boligtyper

Boligmassens sammensetning er et viktig styringsverktøy for det offentlige for å sikre bokvalitet og en sosial bærekraftig bolig- og byutvikling, som inkluderer ulike kjøpergrupper. Største og minste boligstørrelser skal fastsettes i reguleringsbestemmelser for å sikre allsidige og fornuftige boligstørrelser. Antall boliger skal vurderes i plan og det kan settes bestemmelser og maks antall boliger i et område. Det skal også settes en minimumsstørrelse på leiligheter i plan. Minimumsstørrelse skal ikke være mindre enn 35m<sup>2</sup>. Boligstørrelser skal ikke omgås ved senere ombygging eller omgjøring til hybler i strid med planens intensjoner.



Variasjonen innad i den enkelte blokk eller område bør vurderes for å fremme en variert gruppe beboere. Eksempler på dette kan være kombinasjoner av rekkehus og blokkleiligheter i samme bebyggelse eller i tilknytning til hverandre. Da vil samme område i større grad inneholde beboere i ulike faser av livet, som mennesker i etableringsfase med familie, eldre og enslige. Dersom beboere velger å bli boende i et område over lengre tid vil eierskap til og omsorg for sine omgivelser kunne styrkes. En variert størrelse av boligtyper i et område bidrar derfor til at den enkelte beboer har valgmuligheter og muligheten til å bytte bolig innad i samme miljø om ønskelig. Det kan bidra til mer stabile boområder.

Blanding av boligtypologier i samme bygg eller boligfelt kan skape varierte og spennende løsninger og bidra til en variert demografi. Eksempler på dette kan være duplexleiligheter i de to nederste etasjene overbygget med mer tradisjonelle leiligheter, eller rekkehus knyttet til samme felles uteområde som mer konsentrert blokkbebyggelse. Slike løsninger kan gi en variasjon i bomiljø og bruk av uteområder.

### Retningslinjer for antall boliger og boligtyper

- Antall boliger i et område skal vurderes i plan.
- Planer skal vise fordelingen av ulike boligstørrelser, og alle prosjekter skal ha en viss andel store boliger (ca. 90 m<sup>2</sup>+)
- Det skal innføres en minimumsstørrelse på leiligheter i alle reguleringsplaner. Minimumsstørrelse skal ikke være mindre enn 35m<sup>2</sup>.
- Det skal som hovedregel være variasjon i leilighetstyper innad i det enkelte bygg.
- Boligstørrelser skal ikke omgås ved senere ombygging eller omgjøring til hybler i strid med planens intensjoner.

## Sykkelparkering

Sykkelparkering i ny boligbebyggelse bør ligge så nært innganger som mulig. Der det er flere innganger bør utendørs korttidsparkering av sykkel ved hver inngang vurderes. Fellesområder med utstyr for arbeid på sykkel i tilknytning til sykkelparkeringen er et godt grep for å tilrettelegge for økt sykkelbruk. Felles sykkelboder med tilgang til inngangsdør og renovasjon vi kunne stimulere til økt sykkelbruk i hverdagen. Det kan også tilrettelegges for sykkelmekking og lignende aktivitet i felles uteområder. Slike fellesområder kan bidra til møter mellom naboer, og er et godt virkemiddel for sosial bærekraft og godt naboskap.

Det bør være mulighet både for enkel sykkelparkering utendørs og parkering bak låst dør for å hindre tyveri av dyrere sykler.

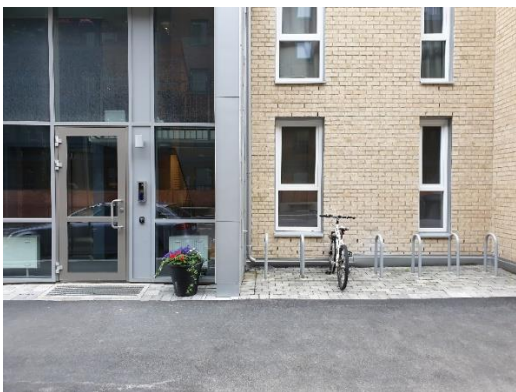
Lastesykler er for mange et godt og attraktivt alternativ til bilbruk, med mulighet for å frakte varer og barn, og øker i popularitet. Tilrettelagte parkeringsløsninger og tilstrekkelig manøvreringsareal vil bidra til å øke attraktiviteten og forenkle hverdagen for de som ønsker å bruke slike sykler.

## Retningslinjer for sykkelparkering

- Antall plasser fastsettes i reguleringsplan og vises i illustrasjonsplanen.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, trygg, og fortrinnsvis integrert i bebyggelse eller på bakkeplan.
- Det bør være mulighet for å parkere sykler bak låst dør.
- Sykkelparkeringen bør være trinnfri.
- Det bør anlegges mulighet for reparasjon av sykkel i uteareal eller felles sykkelbod.



*Felles sykkelboder og sykkelverksteder kan bidra til å fremme folkehelse og godt naboskap, samt redusere bilbruk.*



*Bjarne Haugens gate, Skårer syd:  
Sykkelparkering ved inngangsparti gjør det enkelt for besøkende å sette fra seg sykkelen, uten at det hindrer framkommeligheten på fortauet.*

# Innsyn

Alle boliger bør være rimelig skjermet mot innsyn for å ivareta privatliv. Andre viktige hensyn, da særlig lysinnslipp og utsyn, vil i mange tilfeller også innebære ulike grader av innsyn. Disse hensynene må balanseres. Bygningers plassering i forhold til hverandre, utforming av uteområder og plassering av gangveier, planløsninger og plassering og utforming av balkonger og vinduer er forhold som kan ha betydning for innsyn. Det er viktig at innsynsproblematikk tas i betraktning i prosjekteringen, både innad i det aktuelle utbyggingsprosjektet og i forhold til naboer.

Førsteetasjer vil ofte være ekstra utsatt for innsyn. Beplantning som samtidig inngår som element i utformingen av utearealer kan bidra til å dempe innsyn. Private forhager kan være en mulighet mange steder, hvor beboerne ofte selv styrer graden av beplantning og kan veie hensyn til innsyn og utsyn etter eget ønske. Dersom leiligheten har flere vindusflater mot samme fasade, kan beboerne skjerme deler av et rom med persienner o.l. og prioritere hensynet til lys og utsyn andre steder. I de mest urbane situasjonene hvor fasaden er planlagt ut mot fortauskanten, kan innvendig nivå heves noe. Av hensyn til både innsyn og utsyn bør ikke leiligheter ligge under nivået på tilstøtende terreng. De mest utsatte leilighetene bør ha planløsning som gir mulighet for oppholdsrom mot mindre utsatt område.

I uteoppholdsarealer må det også tilstrebes en god balanse mellom innsyn og skjerming. At uteområdene er synlige fra boligene er en kvalitet som gir god tilknytning til uteoppholdsarealene, og bidrar til at uteområdene oppleves trygge. Samtidig kan uteoppholdsarealene føles beklemmende og mindre attraktive for bruk dersom det er for mye innsyn, spesielt der bebyggelsen ligger tett. Avstand mellom bebyggelsen, hva slags rom i leilighetene som vender mot utearealene, bruk av vegetasjon og plassering av ulike funksjoner i utearealene er forhold som har betydning.

Særlig ved etablering av takterrasser kan det være et problem med innsyn til utearealer på naboeiendom. Der takterrasser etableres i nærhet til tilgrensende uteareal bør takterrassen trekkes inn fra vegglinje med 1-2 meter for å begrense innsyn på naboeiendommer.



*(t.v.) Skårer vest: Skjerming av første etasje mot intern gangvei i gårdsrom. (t.h.) Skårer syd: Rekkehus med forhager mot fortau og skjermede inngangspartier bidrar til privatliv for beboerne. Innslag av forhager i boliggate kan også være berikende for opplevelsen av gata.*

## Retningslinjer for innsyn

- Bygningers plassering, utforming av uteområder og plassering av gangveier, planløsninger og plassering og utforming av balkonger og vinduer bør planlegges med hensyn til innsynsproblematikk.
- Forhager og/eller skjermende vegetasjon bør vurderes der det er leiligheter i 1. etasje.
- Innvendig nivå i førsteetasjer bør heves noe der fasader ligger helt ut i gatelivet. Leiligheter bør ikke ligge under nivå på tilstøtende terreng.
- Bebyggelse og uteoppholdsarealer må planlegges slik at det er en god balanse mellom innsyn og kontakt med leilighetene på den ene siden, og avstand og skjerming på den andre siden.
- Der takterrasser kan gi unødvendig mye innsyn bør takterrasse trekkes 1 – 2 meter inn fra fasadelivet.

## Utbyggingsområder

Å bo i eller ved et område under utvikling kan by på visse utfordringer. En byggeplass vil nødvendigvis medføre noen ulemper for naboer. Forhold som støy, støv, anleggstrafikk og endrede kjøre- og gangmønstre må påregnes. Dette skal likevel være innenfor rimelighetens grenser, og det er viktig at utbyggere planlegger framdrift, utbyggingsrekkefølge, anleggsadkomst, støyende arbeider osv. med hensyn til beboere som har flyttet inn i ferdige byggetrinn og andre naboer. Utbyggere må holde seg innenfor gjeldende regelverk og bør tilstrebe å overoppfylle de krav som gjelder. Selv om hensynet til rask framdrift også kommer naboer til gode i form av kortere

byggeperiode, må utbyggere sørge for at ulempene ikke blir unødvendig store. Øvrige retningslinjer for bokvalitet i dette dokumentet gjøres derfor gjeldende for utbyggingsområder også. Trygge gangforbindelser er spesielt viktig å sikre. Utbyggere oppfordres til å sørge for god informasjon om arbeidene.

I planer må det sørges for rekkefølgekrav som minimerer ulempene. Det er viktig at de ulike delområdene er så ferdige som mulig og at viktige kvaliteter er på plass ved innflytting. Dette gjelder også gangveier som binder området sammen med omgivelsene.

## Retningslinjer for utbyggingsområder

- Framdrift, utbyggingsrekkefølge, anleggsadkomst, støyende og støvende arbeider skal planlegges slik at konsekvenser for beboere i ferdigstilte byggetrinn og naboer minimeres.
- Parker, gater, gangveier o.l. skal ferdigstilles så tidlig som mulig i utbyggingsperioden.
- Viktige kvaliteter som for eksempel støyskjerming, tilstrekkelig uteoppholdsareal og trygge gangforbindelser til omgivelsene skal være etablert før første innflytting.
- Utbyggere bør gjennom hele byggeperioden sørge for god informasjon til naboer om arbeidene.
- Øvrige retningslinjer for bokvalitet gjøres også gjeldende for utbyggingsområder.



Lørenskog  
kommune

## Lørenskog kommune

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog  
Telefon: 67 93 40 00  
[postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)  
[www.lorenskog.kommune.no](http://www.lorenskog.kommune.no)