



# Veileder for stedsanalyse

Juni 2024



STRAND KOMMUNE



Oversiktsbilde av Bjørheimsbygd (Foto:Strand kommune)

## Innledning

**For Strand kommune er stedsanalysens primære mål å sikre bedre fysiske sammenhenger mellom kommunens overordnede romlige strukturer og enkeltprosjekter. Samtidig skal den bidra til bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for involverte aktører.**

Stedsanalyse er et verktøy for å registrere kvaliteter og viktige hensyn i et område. Dette for å sikre at prosjekter bidrar til en helhetlig utvikling og tilfører nye kvaliteter som bidrar til at kommunen bygges for mennesker. «Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og fremtidsmuligheter» (Miljøverndepartementet, 1993).

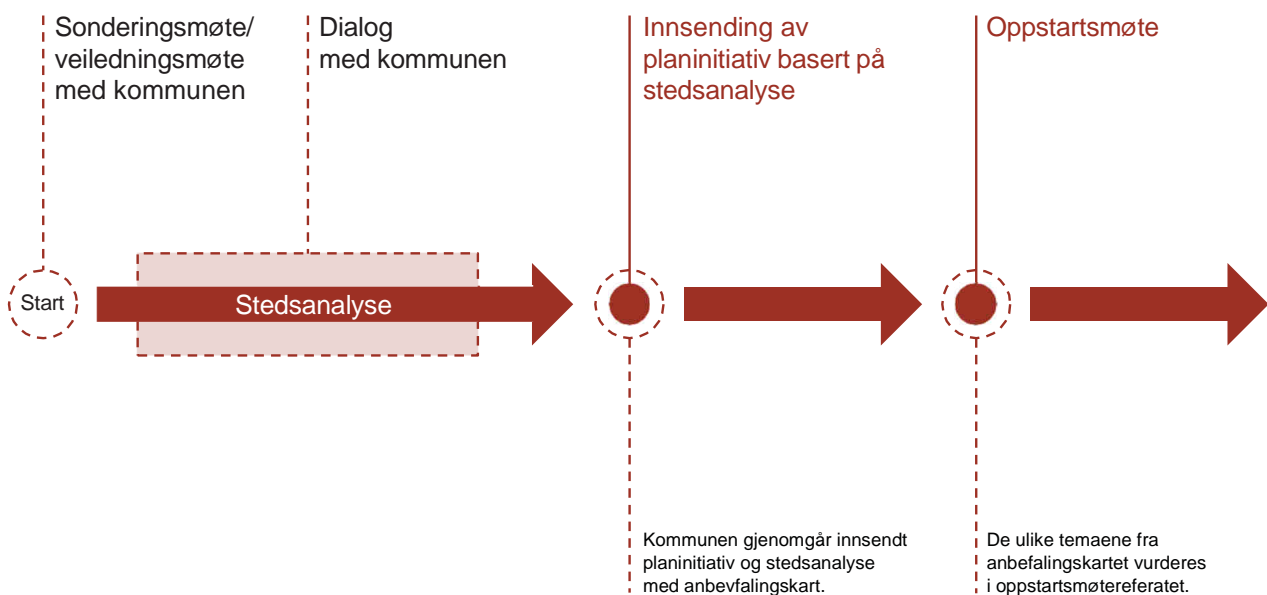
Regionalplanens krav til stedsanalyse, med fokus på kommunens mangfold, særpreg og steds kvaliteter, er videreført i kommunens egne overordnede planer. Kravet om å innføre stedsanalyse som verktøy tidlig i planprosessen skal sikre at man løfter blikket i startfasen og bidra til en økt stedsforståelse. I stedsanalysen skal stedets egenskaper og egenart

undersøke for å definere mulighetsrommet i den aktuelle plansaken. Stedsanalysen skal få frem relevante problemstillinger og bidra til at viktige avklaringer tas så tidlig som mulig. Stedsanalysen skal legges til grunn for dialogen mellom forslagstiller og kommunen i videre prosess.

Hovedvekten i denne type stedsanalyser vil være på fysiske forhold som systematiseres under ulike hovedtema. I enkelte tilfeller vil det også være aktuelt å ha fokus på sosial bærekraft.

Analysen skal ende opp i et anbefalingskart med konkrete anbefalinger til hovedgrepet i et nytt prosjekt. Hensikten med anbefalingskartet er at stedsanalysen skal kunne benyttes rett inn i dialogen angående struktur, utforming, utnyttelse, byggehøyder, byrom, grøntstruktur, infrastruktur mm.

Kommunen som planmyndighet har ansvar for at det lages en stedsanalyse med anbefalingskart. Stedsanalysen skal utarbeides i samarbeid med kommunen, for å sikre at analysen tilpasses stedet



Stedsanalyse som del av oppstartsfasen/planprosessen.

og prosjektets omfang. I den innledende fasen kan det også være relevant å diskutere behov for medvirkning fra berørte parter.

Stedsanalysen skal foreligge sammen med planinitiativet når forslagstiller ber om oppstartsmøte for et nytt planforslag. Kommunen skal vurdere mottatt material og må beslutte om det er behov for å utarbeide et alternativt anbefalingskart, basert på egen kunnskap og forslagstillers innsendte dokumenter.

Det er viktig at stedsanalysen er allmenngyldig og ikke brukes som argumentasjon for et konkret prosjekt. Den skal få frem stedets potensialer og utfordringer ved videre utvikling. Avgrensningen til det aktuelle prosjektområdet skal likevel fremgå av analysen.

§

Regionalplanen 2050, retningslinje 6.1 Stedsforming

6.1.1. Innledende stedsanalyse. Kommunen har ansvar for at det lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart for reguleringsplaner i by- og tettstedsområder

Forslag til KPA 2023, §1.6 Byform, arkitektur, områdekvalitet og landskapstilpasning  
Stedsanalyse: Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

KDP-S 2019, § 1.8 Omgivelseskvalitet, byform og arkitektur  
Tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.



Staalverksområdet og sentrum (Foto: Scana bildearkiver).

# Innhold

## Hva skal analysen omfatte?

Stedsanalysen skal begrenses til tema som er beslutningsrelevant i det aktuelle området, samtidig som den skal sikre en nødvendig helhet. Analysen skal bestå av seks hovedtema som leder frem til en anbefaling med føringer for prosjektet:

1. Oversikt og planstatus
2. Historisk utvikling
3. Natur og landskap
4. Mobilitet
5. Bebyggelse
6. Bo- og miljø
7. Anbefaling

Innholdet under de enkelte punktene vil variere i omfang ut fra hvilket prosjekt (størrelse og kompleksitet) og hvilket område stedsanalysen gjelder for. Eventuelle behov for å belyse andre tema vurderes i hvert enkelt prosjekt.

Stedsanalysen skal som minimum inneholde kart og en tekstdel for hvert av hovedtemaene og anbefalingen. Analysen skal i stor grad basere seg på bruk av temakart supplert med en begrenset tekstdel, foto og illustrasjoner. Forventet omfang er maksimalt 10-15 sider.

Hensikten med veilederen er å etablere en hensiktsmessig begrepsbruk og en systematisk fremgangsmåte for å gjennomføre og dokumentere en stedsanalyse med konkrete anbefalinger for enkeltprosjekter. I veilederen er det en kort beskrivelse av hvert tema, hva analysen skal vise for det enkelte tema og forslag til tegnforklaring som det anbefales å bruke

## 1. Oversikt og planstatus

Strand kommune vokser gjennom forskjellige utbyggingsprosjekter, ofte i privat regi. For at det skal fortettes med kvalitet er det viktig å sørge for at de enkelte prosjektene forholder seg til stedet og til hverandre. Stedet defineres som det området prosjektet inngår i og som dermed påvirker eller påvirkes av prosjektet.

I stedsanalysen må analyseområdets avgrensning vurderes fra sak til sak. Avgrensningen bør få frem hverdagens målpunkter og pågående transformasjonsprosjekter i nære omgivelser. Influensområdet kan variere fra tema til tema.

Analysen skal kortfattet vise:

Kort redegjørelse om stedet, inkl. avgrensning av analyseområdet og forventet prosjektområdet.

Gjeldene planer i området, med de vesentligste og mest interessante overordnede føringer som er gitt for utviklingen.

Pågående planer, nyere vedtatte planer og pågående byggeprosjekter.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

Oversikt over aktuelle hensynssoner etter KP / KDP-S.

## 2. Historisk utvikling

Kunnskap om stedets historiske utvikling er et nødvendig grunnlag for å kunne foreta en stedsanalyse. Kommunens kulturminneregister og supplerende kulturhistorisk kunnskapsgrunnlag utarbeidet av deligert myndighet skal være primærkilde for stedsanalysen. Materialet inneholder en oppdatert oversikt over kulturminner i Strand opp til nyere tid. Kartleggingen skal ligge til grunn for senere verdivurderinger, hvor det utarbeides dokumentasjon som beskriver konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø.

Analysen skal kortfattet vise:

- Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø.
- Kort beskrivelse av stedets historiske utvikling og identitetsbærende elementer som har vært styrende for utviklingen; viktige historiske bygg, byrom og byplangrep, gamle ferdselsårer og andre sammenhengende strukturer, krigsminner, historisk strandlinje, kaier, murer, spor mm.
- Vurdering av historiske elementer som skal ha betydning for et fremtidig prosjekt.

### 3. Natur og landskap

Landskapet er det overordnede nivået i en analyse av stedets fysiske form.

Analysen skal kortfattet vise:

- Beskrivelse av landskapet; stedets topografi og viktige landskapstrekk (f.eks. karakteristiske landskapsformer, høydedrag, utsiktspunkt, sjø, bekker, elver, skogholt).
- Kartlegging av området naturmangfold og en beskrivelse av særlige hensyn som bør tas.
  
- Vurdering av hvilke landskapstrekk som skal ha betydning for et fremtidig prosjekt (fjernvirkning, terrengtilpasning og siktlinjer).

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- Barrierer i landskapet (skrenter, elver mm.).
- Fare for skred og flom.

## 4. Mobilitet og byrom

Strand kommune skal ha gode og helhetlige mobilitetsløsninger som skal gjøre det lettere å gå, sykle og ta kollektivt. Det skal utvikles et byromsnettverk av gater, byrom og blågrønne strukturer med gang- og sykkelforbindelser som skal kobles til folks målpunkter i hverdagen. Byrommene skal i tillegg til sin funksjon som transportåre oppgraderes til attraktive oppholdsrom og møteplasser.

Analysen skal kortfattet vise:

- a. Beskrivelse av forbindelseslinjer som er viktige for myke trafikanter, og hvilken funksjonell bruk de har.
- b. Beskrivelse av målpunkt som knutepunkt/holdeplasser, offentlig/privat tjenestetilbud, parker og viktige byrom, samt andre steder egnet for attraksjoner.
- c. Vurdering av hvordan et fremtidig prosjekt kan være med på å styrke et sammenhengende byromsnettverk for myke trafikanter.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- d. Barnetråkk ihht. kommunens registreringer.
- e. Fysisk barriere for ferdsel.



## 5. Bebyggelse og form

Fremstillingen av bebyggelsesstruktur og bygningstype gir et viktig bilde av områdets karakter og historiske utvikling. En bebyggelsesstruktur beskriver prinsippene som bebyggelsen på et sted er organisert etter, forholdet bygningene imellom og til omgivelsene. Bygningstyper betegner typer av hus som enebolig, rekkehus, osv. Det handler om å skape god form, gode romlige sammenhenger og riktig materialitet til et sted.

Analysen skal kortfattet vise:

- a. Beskrivelse av eksisterende bebyggelsesstrukturer og områdets bygningstyper.
- b. Typiske trekk i områdets karakter og form: volumoppbygging, bygningshøyde, takform, fasadelengde, bygningens plassering på tomten, hvordan byggene møter bakken/terrenget (kantsoner), dominerende material- og fargebruk, detaljering mm.
- c. Beskrivelse av forholdet mellom bolig og næring.
  
- d. Vurdering av hvordan et fremtidig prosjekt skal forholde seg til eksisterende bebyggelse (reparere/ supplere eksisterende strukturer, tilføre noe nytt etc.).

## 6. Bo- og miljø

En analyse av et områdes bo- og miljø handler om flere tema, som forutsetninger for utvikling knyttet til støy og klima og sosiale forhold og levekår. Det henvises til tilgjengelig kartdata fra kommunen og/eller andre offentlige karttjenester. For større prosjekter bør data fra kommunens boligstatistikk, levekårsundersøkelse og arbeid knyttet til folkehelse benyttes for å beskrive den sosiale sammensetningen av et område. Det handler om å få frem hvordan fremtidige prosjekter kan videreutvikle, vitalisere eller bøte på mangler i eksisterende omgivelser, samt hvilken innsats som kreves fra kommunen.

Analysen skal kortfattet vise:

- a. Beskrivelse av eventuelle utfordringer området har mht. støy, klima, overvann, trafikale utfordringer etc.
- b. Vurderinger av om og på hvilken måte et fremtidig prosjekt må ta hensyn til de aktuelle problemstillingene.

Andre tema som kan være relevante å beskrive:

- c. Hovedtrekk ved boligsammensetning (variasjon i leilighetstyper og størrelser), levekår og folkehelse i aktuelt område.
- d. Mangler i omgivelsene (attraktive fasader, møtesteder etc.) og behov for sosial infrastruktur.

## 7. Anbefalinger

Stedsanalysen skal sikre en best mulig og helhetlig utvikling i et område. Vurderingene fra hvert analysetema skal oppsummeres i et kommentert anbefalingskartkart og en beskrivelse av behovet for eventuelle utredningspunkter. Anbefalingskartet skal definere potensialer og utfordringer for utviklingen av et område og bidra til at stedsanalysen brukes aktivt i prosessen.

Anbefalingskartet kan omfatte: Prinsipper for bebyggelsens organisering og prosjektets samspill med omgivelsene, eksempelvis forholdet mellom bygninger og byrom, vegger og byggenes kantsone, aktive fasader, form, høyde og dominerende materialbruk. Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal og byrom, gangveier og fortau og parkering. Kulturmiljøhensyn og supplering av sosial infrastruktur eller andre funksjoner mm.

Anbefalinger fra kommunen (ifm. overordnede planer, områdeplan, ol.) skal gjøres kjent ovenfor forslagstiller og benyttes aktivt. Ønsket effekt er at et fremtidig prosjekt skal bidra til å konkretisere og videreutvikle føringer som allerede er lagt i overordnede plan.