



**Høgskulen
på Vestlandet**

MASTEROPPGAVE

Utomhusplanens betydning for planlegging og utarbeiding av uteoppholdsarealer

- en studie av fire boligkomplekser i Bergen by

Outdoor planning concerning residential development
– a study of four residential projects in the city of Bergen

**Malin Olivia Skarbø Sjøstad Hovland &
Elina Jøsang Nilsen**

Master i areal og eiendom

Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap/ Institutt for byggfag

Vegledere: Ane Margrethe Lyng & Connie Harriet Reksten

5. juni 2020

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

Forord

Denne masteravhandlingen markerer slutten av masterstudiene ved institutt for byggfag for oss. Vi vil benytte anledningen til å rette en stor takk til våre veiledere Ane Margrethe Lyng og Connie Harriet Reksten, som har vært minst like engasjerte i forhold til denne oppgaven som vi er, og gjennom sine humør og gode vegledning har gitt oss moralske løft når vi har trengt det som mest.

Vi vil også takke alle som stilte til intervju. Takk for at dere delte deres erfaringer og synspunkter. Uten dere ville det ikke blitt noen oppgave.

Vi vil også takke alle de som har svart oss på de mange henvendelsene vi har sendt ut. Spesielt de ansatte ved byggesaksarkivet, som har behandlet talløse byggesaksbestillinger fra oss.

Videre retter vi en spesiell takk til Vigdis for korrekturlesing, Torbjørn for støtte og vegledning og Buster, som har forvaltet rollen som terapihund på en ypperlig måte.

Sammendrag

I reguleringsplaner for større utbygginger settes det ofte rekkefølgekrav om at det skal legges ved utomhusplan til søknad om tiltak. Hva utomhusplan er blir ikke definert, men det foreligger gjerne en liste over krav til innhold. Dette er eksempelvis høydekoter, avfallsløsninger, materialbruk, lekeområder etc. Også litteraturen er sparsom- ordet utomhusplan blir nesten utelukkende benyttet i planbestemmelser, samt et par lokale veiledere.

Vi har, gjennom denne masteravhandlingen, tatt sikte på å undersøke hvilken betydning utomhusplanen har for planlegging og utarbeiding av uteoppholdsarealer i boligutbygginger i Bergen by.

For å få et klart bilde over hva utomhusplan er har vi, i mangel på litteratur, primært brukt intervju som metode. Vi har gjennomført intervjuer med utbygger, totalentreprenør, landskapsarkitekt, Bymiljøetaten og saksbehandlere i plan- og bygningsetaten i Bergen. Gjennom case- og litteraturstudier har vi kartlagt bruken av utomhusplanen i praksis.

Det viser seg at utomhusplan er et ord ingen bruker. Aktørene i bransjen foretrekker heller ordet landskapsplan, noe som også går igjen i alle planer for uteoppholdsarealer i byggesak. I tillegg hersker det uenighet om betydningen av begrepet, og hvorvidt den er juridisk bindende for utarbeiding av uteoppholdsarealer. Selv om utomhusplan i alle tilfeller blir nevnt i forbindelse med byggesak, er flere av aktørene av den oppfatning at landskapsplanen også inkluderer plansaken.

Vi har også sammenliknet utomhusplanen med den ofte svært ambisiøse illustrasjonsplanen. Fra før visste vi at det som blir bygget som oftest er svært ulikt illustrasjonsplanen, og at det blant annet kan forklares med at illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende. Illustrasjonsplanen utarbeides også gjerne samtidig med reguleringsplanen, dermed er det heller ikke sikkert at illustrasjonene er i tråd med de endelige bestemmelser.

Resultatet fra casestudien, hvor vi primært kartla forskjeller mellom utomhusplan og ferdig utarbeidet uteoppholdsareal, viser at det er relativt få avvik mellom plan og praksis. De avvikene vi har funnet er stort sett kosmetiske, som f.eks. endring av type beplantning. Dette forklarer vi delvis med at utomhusplanen utarbeides i forbindelse med rammesøknad, og må forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser, med mindre det er innvilget dispensasjon.

Utomhusplanen er dermed ikke alene tilstrekkelig for å sikre kvaliteter i uteoppholdsarealene, men kan være et nyttig verktøy for å illustrere planbestemmelser, og som grunnlag for arbeidstegninger.

Abstract

In zoning plans of a certain size, it's a common demand for a "outdoor plan" to follow the application for general permission for a project. However, there is no definition of the word "outdoor plan", other than demands regarding its content, e.g. contour lines, waste solutions, materials specifics, play areas etc. The literature is equally as frugal; the word "outdoor plan" are rarely used outside the demands accompanying the zoning plans.

Through this master's dissertation, we have aimed to investigate the significance of the outdoor plan for planning and facilitation of outdoor living areas in housing developments in the city of Bergen.

To get a clear picture of what the outdoor plan is, we have, in the absence of literature, primarily used interview as a method. We have conducted interviews with a developer, contractor, landscape architect, the City Environment Agency and case managers in the planning and building authorities in Bergen. Through case and literature studies, we have mapped the use of the outdoor plan in practice.

It turns out that outdoor plan is an expression no one uses. The actors in the industry prefer the term "landscape plan", which is also reflected in all plans for living space regarding building matter. In addition, there is disagreement over the meaning of the term and whether it is legally binding for the facilitation of the living areas. Although "outdoor plan" is mentioned in conjunction with the case of building application, several of the actors are of the opinion that the landscape plan also includes the planning process.

We have also compared the outdoor plan with the often very ambitious illustration plan. We previously (initially?) knew that the outcome of the build is usually very different from the illustration plan, and that it can be explained by, among other things, that the illustration plan is also often prepared at the same time as the zoning plan, and therefore the illustrations may not be in line with the final regulations.

The results from the case study, where we primarily mapped differences between the outdoor plan and the finished living area, show that there are relatively few deviations between plan and practice. The discrepancies we have found are largely cosmetic, such as change of planting type. This is partly explained by the fact that the outdoor plan is drawn up in connection with an application for general permission, and must comply with the current regulatory regulations, unless an dispensation has been granted.

The outdoor plan is thus not alone sufficient to ensure qualities in the living areas. However, it can be a useful tool for illustration plan provisions.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iii
1 Innledning	1
1.1 Formålet med oppgaven	2
1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	3
1.3 Avgrensing	4
1.4 Disposisjon	5
2 Metoder	6
2.1 Kvalitativ metode	6
2.2 Case studier	7
2.3 Dokumentstudier	9
2.4 Intervju.....	13
2.4.1 Semi-strukturert intervju	13
2.4.2 Valg av intervjuobjekter.....	14
2.4.3 Intervjuguide.....	15
2.4.4 Gjennomføring av intervju	16
2.4.5 Transkribering	17
2.5 Befaring og registreringer	17
2.6 Data	18
2.7 Etikk og personvern	18
3 Teori	20
3.1 Planer	20
3.1.1 Reguleringsplan.....	20
3.1.2 Utomhusplan.....	20
3.1.3 Illustrasjonsplan.....	21
3.1.4 Situasjonsplan	22
3.1.5 Landskapsplan.....	23
3.1.6 Begreper fra utlandet	24
3.2 Saksgangen - fra plan til byggesak.....	24
3.2.1 Planprosessen.....	25
3.2.2 Byggesak	27
3.3 Gjeldende rammer for uteoppholdsarealer.....	30

3.4	Noen viktige kvaliteter for uteoppholdsarealer.....	32
4	Resultat.....	36
4.1	Intervju om utomhusplan	36
4.1.1	Hva er en utomhusplan?	36
4.1.2	Utomhusplanens rettslige status.....	42
4.1.3	Oppfølging av uteoppholdsarealene	44
4.1.4	Utomhusplanen sett i sammenheng med plan- og byggesak.....	46
4.1.5	Aktørers inntrykk av utomhusplan.....	50
4.2	Casestudier.....	53
4.2.1	Kronstadparken.....	54
4.2.2	Damsgårdssundet sør	78
4.2.3	Damsgårdssundet sør, Måken (Gnr: 158, bnr: 845)	89
	Oppsummering og drøfting av casestudiene.....	97
4.2.4	97
5	Avslutning	99
5.1	Konklusjon	101
5.2	Videre forskning	101
6	Litteraturliste.....	102

1 Innledning

I løpet av studietiden har vi studert en rekke reguleringsplaner, og registrert at begrepet utomhusplan dukker opp i en del planbestemmelser. I en tidligere masteroppgave fra instituttet: *Samsvar mellom plan og praksis- en studie av felles uterom langs Bybanen i Bergen* av Katrine Midtbø og Vilde Nilsen” (2017) nevnes, men ikke utdypes, utomhusplanen. I ett av avsnittene i kapittelet om «videre forskning» skriver de:

Det vil være interessant å se forskningsspørsmålene knyttet opp mot byggesaksbehandlingen. Da det vises til at detaljer i uterommet skal fremkomme av utomhusplanen, vil det være interessant å se på hvilke krav som settes til denne, og hvordan planen samsvarer med ferdig uterom. I tillegg vil det være relevant å se på hvorvidt utomhusplanen samsvarer med intensjonene i detaljreguleringsplanen og ferdig opparbeidet uterom (Midtbø & Nilsen, 2017 s. 116).

Etter å ha lest Midtbø og Nilsens oppgave ble vi mer nysgjerrige på hva *utomhusplan* var, spesielt siden det viste seg å være vanskelig å oppdrive litteratur om dette. Det er selvsagt mye litteratur på uteoppholdsarealer, men svært lite som faktisk bruker ordet *utomhusplan*.

Midtbø og Nilsen konkluderte med at det er stor forskjell på illustrasjonsplan og ferdig utbygging, og dette hadde vi også registrert. På den andre siden hadde de ikke tatt med byggesak i analysen sin, og vi visste at mye kan skje i denne fasen.

Samtidig hadde vi begrenset kunnskap om byggesak, da studieprogrammet vårt til da hadde fokusert mest på planprosessen. Vi betraktet derfor dette som en mulighet til å studere byggesaktematikk, og besluttet å ta Midtbø og Nilsens forskning et steg videre, ved å innlemme nettopp byggesaken.

Et interessant perspektiv er hvordan kommunale myndigheter benytter seg av utomhusplanen. Når og hvorfor blir det framlagt krav til utomhusplan? Blir utbygger pålagt å følge utomhusplanen, ved at det f.eks. plantes trær der det vises på planen? Er det slik at

dette tas med i vurderingen om utsteding av ferdigattest? Og blir utomhusplanen i det hele tatt etterprøvd? Dette var bare noen av spørsmålene vi stilte oss i begynnelsen av semesteret.

1.1 Formålet med oppgaven

Målet for oppgaven er altså å finne ut om utomhusplanen, slik den brukes i dag, er et godt redskap til å sikre kvalitetene til uteoppholdsarealer i utbyggingsprosjekter.

Vi må først bestemme hva som menes med begrepet *utomhusplan*, og videre gjennom forskning, ønsker vi å finne ut om det er en felles oppfatning av begrepet blant aktørene i bransjen: i kommunen, blant konsulenter, tiltakshavere og utbyggere. Vi ønsker også å se på hvordan utomhusplan blir brukt i utbyggingsprosjekter, og hvilken betydning den har i planlegging-og gjennomføring av utomhusarealer.

For å bedømme utomhusplanens posisjon i byggesak er det naturlig å sammenlikne med gjeldende reguleringsbestemmelser hva gjelder utomhus.

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

Med bakgrunn i formålet har vi utarbeidet følgende problemstilling:

“Er utomhusplanen et tilstrekkelig verktøy for å sikre kvaliteter i utoppholdsarealer?”

For å hjelpe til med å svare på problemstillingen har vi utarbeidet følgende forskningsspørsmål:

1. Hva er *utomhusplan*?
2. Hvordan er sammenhengen sammenheng mellom utomhusplan og illustrasjons- og reguleringsplan?
3. Hvilken juridisk status har utomhusplanen?
4. Hvordan brukes utomhusplanen i praksis?
5. Hvilken betydning har utomhusplanen i planlegging og gjennomføring av uteoppholdsarealer?

1.3 Avgrensing

Da vi endte opp med å gå svært grundig inn på forvaltningen av utomhusplanen så vi oss nødt til å avgrense forskningen til én kommune. Bergen kommune ble det naturlige valget siden vi begge bor og studerer her. En komparativ studie av flere kommuner hadde vært en interessant problemstilling i seg selv.

Vi baserer forskningen løst på Midtbø og Nilsens oppgave fra 2017, og har da også, i likhet med dem, valgt å holde oss til områder med høy grad av fortetting. I kommuneplanens arealdel 2018 er det besluttet en egen byfortettingssone, spesielt i forbindelse med viktige kollektivferdselsårer og utbygging av Bybanen (Bergen Kommune, 2019a, s.25). Avgrensingen til nyere fortettingsutbyggingsprosjekter vil dermed øke overføringsverdien av denne oppgaven til utbygginger i framtiden.

I oppgaven vil vi heller ikke ta for oss en vurdering av hva som er «gode» og «dårlige» kvaliteter i uterommene. Vi holder oss til utomhusplanen sin betydning i en utbyggingsprosess, samt direkte målbare kvaliteter, som nevnt i bestemmelser eller utomhusplan. Det hadde vært svært interessant å forske videre på hvor gode uterommene i fortettingsprosjektene er, og hvordan en oppnår best mulig kvalitet, men det hadde blitt en annen oppgave.

1.4 Disposisjon

Kapittel 1 – Innledning

I det første kapitlet introduseres leseren for studien. Her presenteres tema, målsetning, problemstilling, avgrensing og framdrift/ disposisjon for forskningen.

Kapittel 2 – Metoder

I dette kapitlet forklares og grunngis valg av forskningsmetoder for å svare på problemstillingen. Her beskrives også den metodiske gjennomgangen, og hvilke erfaringer vi har gjort oss undervegs.

Kapittel 3 – Teori

I dette kapitlet bygges den teoretiske grunnmuren som masteroppgaven baserer seg på. Teorikapitlet er delt i fire deler: Den første delen er en begrepsforklaring, der vi beskriver litteraturbakgrunn for utomhusplan, samt ulike fenomen som dukker opp senere i oppgaven. Andre tema er plan- og byggesaksprosessen, hvor blant annet lovverk og forskrifter gjør seg gjeldende. Den tredje beskriver teoretisk grunnlag for uteoppholdsarealer, med spesiell vekt på Bergen kommunes tilnærming. Den fjerde delen beskriver viktige kvaliteter i uteoppholdsarealer.

Kapittel 4 – Resultat

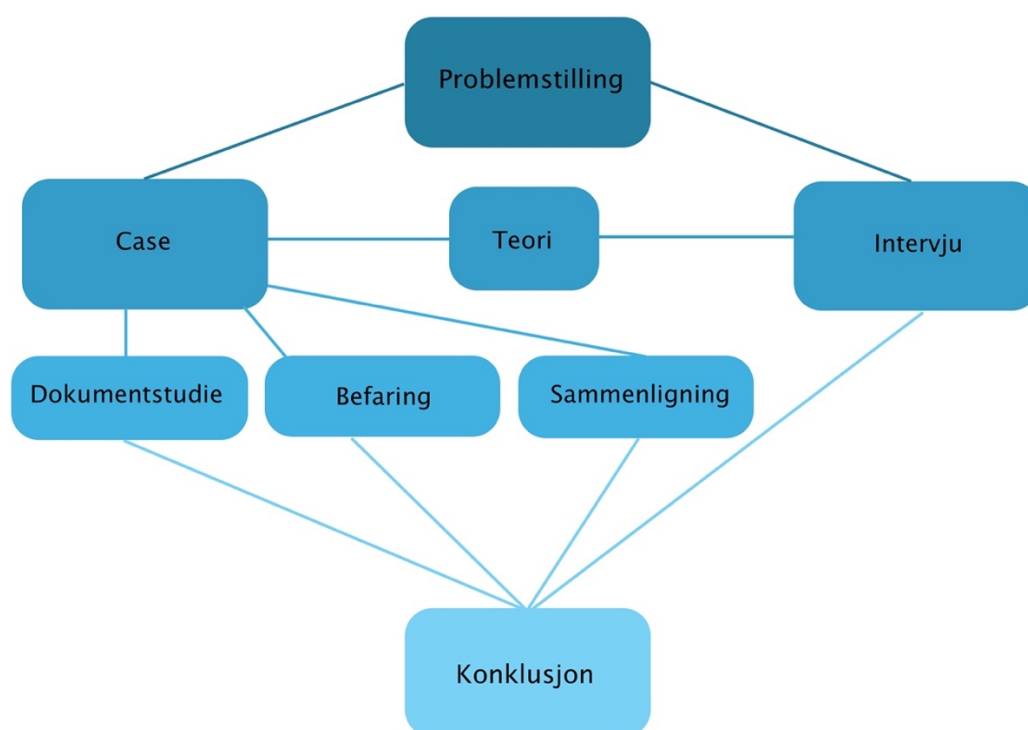
Dette kapitlet er to-delt. I den første delen presenteres og drøftes resultatene fra intervjuene. I den andre delen legges resultatene fra casestudien fram.

Kapittel 5 – Konklusjon

I dette kapitlet konkluderer vi ut i fra resultatene fra intervjuene og casestudiene, knyttet opp mot teorien.

2 Metoder

Med metode menes *"en framgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme fram til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder"* (Hellevik, 2002, s. 12). I dette kapittelet presenteres altså metodene eller midlene som er brukt i forbindelse med arbeidet med denne masteravhandlingen. Figur 1 er en illustrasjon av oppgavens oppbygging, og hvordan metodene henger sammen.



Figur 1: Billedlig framstilling av metodisk arbeid. Utarbeidet av oss.

2.1 Kvalitativ metode

Metodene i masteroppgaven er i all hovedsak kvalitative metoder. I de kvalitative forskningsmetodene analyserer en kvalitative data, gjerne i form av tekst, heller enn tall eller mengdedata, som er tilfelle i kvantitativ forskning (Grønmo, 2020). De kvalitative metodene kjennetegnes også ved at en studerer et mindre utvalg i dybden, gjennom eksempelvis case studier, for å få en helhetlig forståelse for spesifikke fenomener.

De kvalitative metodene er også typiske for samfunnsvitenskapelig forskning, hvor også vår oppgave eller tilnærming vil kategoriseres under.

Den største utfordringen vi møtte på metodemessig var å finne spissrelatert litteratur til utomhusplan. Vi fant svært få troverdige kilder i de ulike søkedatabasene (mer om dette i kapittel 3). En relatert utfordring har vært at internasjonal forskning ikke uten videre kan overføres til norske forhold, blant annet fordi klima og politikk spiller inn hva gjelder mål for utomhusarealer. Eksempelvis vil det planlegges for skyggelagt uteoppholdsarealer i varme strøk, mens det her til lands typisk settes minstekrav til soltimer på tilsvarende arealer.

2.2 Case studier

Casestudier er en kvalitativ forskningsmetode som består av grundige undersøkelser av et begrenset utvalg (Putney, 2020). I denne masteravhandlingen har vi valgt å benytte oss av denne metoden for å supplere de mer teoretiske metodene, ved at vi har kartlagt avvik i utomhusarealer, og forsøkt å finne grunner for disse. Det ligger også inne et komparativt element i studien da vi ønsker å sammenlikne hvordan utomhusplanen blir brukt i de ulike casene.

I oppgaven har vi studert fire utbyggingsprosjekter i Bergen kommune.

Vi har holdt oss til Bergen kommune av praktiske hensyn, og for at sammenligningsgrunnlaget skal bli så fokusert som mulig. Når alle utbyggingsprosjektene er tuftet på samme grunnlag er det mer overkommelig og håndterlig å kartlegge ulikheter. Dersom utvalget eksempelvis hadde vært i flere kommuner hadde vi måttet satt oss inn i ulike kommunesystemer- og politikk. Men selv om oppgaven er avgrenset til Bergen tror vi likevel den har overføringsverdi til andre norske kommuner; mye på grunn av det er felles nasjonalt lovverk, eksempelvis plan- og bygningslov og byggesaksforeskrift.

For at utvalget av caser skulle være mest mulig sammenlignbare har vi lagt til grunn noen kriterier:

- i) Områdene må være fattet under samme *Plan og bygningslov* fra 2008.
- ii) Utbygging må ha krav til utarbeiding av en utomhusplan.
- iii) Prosjektene må ligge i Byfortettingssoner som er fastsatt av Bergen kommune i Kommuneplanens arealdel 2018.
- iv) Utbyggingen kan være blandet formål, men det må foreligge en overvekt av boliger.

Ut ifra overnevnte kriterier har vi valgt oss følgende caser:

- Kronstadparken N1
- Kronstadparken N2
- Damsgårdssundet sør, 1912
- Damsgårdssundet sør, Måken

Vi arbeidet også lenge med Nyhavn, men dette måtte dessverre forkastes fordi utbyggingen ikke ble ferdig i tide. Også Wergeland terrasse måtte forkastes helt på tampen av plasshensyn. Det var ergerlig, men med fire caser har vi fått muligheten til å virkelig gå i dybden på hver enkelt av dem.

Arbeidet med casestudiene skjedde over flere trinn:

i) Første befaringsrunde: Først dro vi på befaring på området. Dette første møtet med prosjektet gjorde vi før vi hadde studert tilknyttet materiale, for å få gjort oss et upåvirket inntrykk. Vi mente også at det ville være hensiktsmessig å kjenne til områdene når vi skulle studere dokumentene.

ii) Dokumentstudier: Den første dokumenttypen er kommunale, regionale og statlige føringer og lovverk for uterom. Dette er for eksempel Byggteknisk forskrift (TEK10 og 17), Plan- og bygningsloven (PBL), Byggesaksforeskriften (SAK10), Kommuneplanen etc. Denne typen dokumenter har vært viktige for å forstå prosessen med planlegging og gjennomføring av uterom. Spesielt det som gjelder byggesak, som vi ikke har hatt noe særlig forkunnskaper om.

Neste steg var å lete fram alt av relevante dokumenter som ville være retningsgivende for uteoppholdsarealene til tiltakene. Disse har vi delt opp i to kategorier etter hvor i prosessen det er fra. I planprosessen er det reguleringsplankart og tilhørende bestemmelser som er gjeldende. Den andre dokumenttypen som er direkte tilknyttet tiltakene er byggesaksdokumentene. Dette er utomhusplaner, byggetekniske planer og annen informasjon som er gjeldende for selve gjennomføringen av tiltaket.

iii) Andre befaringsrunde: Deretter gjennomførte vi en ny befaringsrunde, der vi observerte utfallet av utbyggingen opp mot utomhusplanen. Vi tok bilder for å dokumentere avvikene.

iv) Finne grunner for avvikene: Til slutt søkte vi å finne grunner for avvikene. Vi lette etter dispensasjonssøknader- og innvilgninger, og kontaktet fagansvarlige og/eller utbygger for det enkelte tiltaket. Vi ville kartlegge utomhusplanens status som plandokument i praksis, og dersom det ikke forelå noen grunn for avvik, og det ikke er påpekt hos byggesak, ville vi karakterisere det som en svekkelse av planens status.

2.3 Dokumentstudier

Dokumentanalyse er en analyse av dokumenter der dokumenter brukes for andre formål enn tiltenkt (Thagaard, 2013, s. 59). I dette tilfellet bruker vi eksempelvis materiale hvis formål var å planlegge for og gjennomføre en utbygging, for å fastslå hvilken rolle ett saksdokument har hatt i prosessen med å bygge uteoppholdsareal.

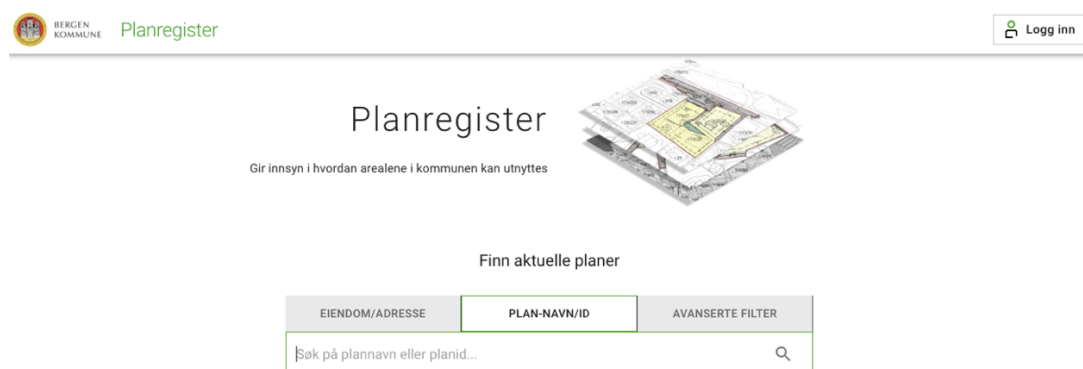
I denne oppgaven består materialet primært sett av offentlige kilder, som blant annet plankart, planbestemmelser, illustrasjonsplaner og byggesaksmateriale.

I tillegg er nasjonale og lokale veiledere - veiledere utstedt av henholdsvis regjering og Bergen kommune, samt rapporter og annet fagmateriell om utomhus relevant litteratur.

Plansak

De viktigste dokumentene tilknyttet reguleringsplanprosessen ligger ute offentlig på kommunen sin plandatabase, *arealplaner.no* (fig. 2). Bergen kommunes nylig oppdaterte løsning har to muligheter for å finne planer: enten ved å søke etter plan-ID, adresse eller

eiendom, eller ved å bruke det interaktive kartet. I sistnevnte løsning kan man utøve flere valg, som karttype (flyfoto, plankart, vegkart, for å nevne noen), og det tilbys flere tjenester som vegruter, tverrprofiler og høydedata. En kan gjennom å klikke på et punkt i kartet få tilgang til både utdaterte og gjeldende reguleringsplaner- og tilhørende saksdokumenter. Tjenesten oppleves som intuitiv, og det er enkelt å finne det en leter etter.



Figur 2: Planregisteret til Bergen kommune, hvor man kan finne aktuelle planer, (Bergen kommune, u.år b).

Byggesak


Det var en svært tidkrevende prosess å få innsyn i byggesaksmaterialet. Alle har krav på innsyn etter *Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd* (offentleglova) av 2006, § 3, men systemet til Bergen kommune opplevdes som tungrodd og unødvendig komplisert. Følgende beskriver prosessen med innhenting av informasjon:

I databasen til innsyn byggesak (fig. 3) kan man søke etter gårds- og bruksnummer, adresse eller saksnummer, om man vet dette.



Figur 3: Oversikt over søkefunksjonen i byggesaksarkivet til Bergen kommune, (Bergen kommune, u.år c).

I motsetning til planarkivet tilbys det ikke noe interaktivt kart, så vi brukte *seeiendom.no* eller saksdokumentene på plansak for å finne gårds- og bruksnummeret. Ut ifra eiendomsinformasjonen får man opp en liste over alle byggesakene tilknyttet eiendommen. Figur 4 viser hvordan dette søkeresultatet ser ut for Gnr: 158, Bnr: 850, Damsgårdsveien 62, felt 1912, hvor det er 11 treff totalt og 9 er fra byggesak.

 **Saksinnsyn**, sist oppdatert: 28/05/2020

Søkeresultat Nytt søk

Gnr: 158, Bnr: 850
Søk utført 31/05/2020 11:45:05 Slett ut

11 saker funnet.

Treff i Byggesak	
202012177	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Forespørsel Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 27/05/2020 - Sist endret: 27/05/2020 - Saksbehandler: Katrine Ve (BYGGESAK)
202002795	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Oppføring skilt Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 07/02/2020 - Sist endret: - Saksbehandler: Henriette Nielsen (BYGGESAK)
201913793	Arstad gnr 152 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Bruksendring bolig Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 27/08/2019 - Sist endret: 18/09/2019 - Saksbehandler: Henriette Nielsen (BYGGESAK)
201901281	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Skilt Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 22/12/2019 - Avsluttet: 19/02/2020 - Saksbehandler: Omar Tohalabi (BYSTAB)
201521401	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 06/07/2015 - Sist endret: 06/02/2020 - Saksbehandler: Henriette Nielsen (BYGGESAK)
201515667	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Forhåndskonferanse Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 12/05/2015 - Avsluttet: 10/06/2015 - Saksbehandler: Mette Tøft (BYSTAB)
201509448	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Forhåndskonferanse Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 16/03/2015 - Avsluttet: 06/02/2015 - Saksbehandler: Ukjent
201303177	Arstad gnr 158 bnr 850 Michael Krohns gate 61. Riving kontorbygg Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 30/12/2013 - Avsluttet: 30/04/2020 - Saksbehandler: Foreløpig arkiv (BYGGESAK)
200908939	Arstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62 Bruksendring Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 12/06/2009 - Avsluttet: 30/04/2015 - Saksbehandler: Foreløpig arkiv (BYGGESAK)
Treff i Måle-/delesak	
201515947	Gnr 158 bnr 850 Michael Krohns Gate. Lov om eiendomsseksjonering Sist utførte milepel: Ingen milepel utført Registrert: 10/07/2014 - Avsluttet: 22/11/2010 - Saksbehandler: Ukjent

Figur 4: Søkeresultatet for Gnr: 158, Bnr: 850 som er felt 1912, (Bergen kommune, u.år c).

En faktor som ikke var medregnet, var at byggesaken kan være registrert på et bruksnummer som ikke eksisterer lenger. For Kronstad N2 var deler av tiltaket registrert på bruk som senere ble slått sammen med nåværende bruk. Vi fant ut av denne faktoren da vi slet med å finne byggesaker på gårdsnummeret til Kronstad N2, og kom på at det kunne være lurt å se på eventuelle sammenslåinger. *Det ble med det nødvendig å ta et ekstra steg innom grunnboken for hver av eiendommene, for å sikre oss all nødvendig informasjon.*

Det var også tilfelle, både for Kronstadparken N2 og Måken borettslag, at det som fremsto som ett tiltak, var registrert og behandlet som to ulike byggesaker. Fellesnevneren var at tiltaket besto av flere bygninger, så bygningene var delt opp i byggesaker. Det ble dermed mye dobbelt av de samme dokumentene og søknadene.

Velger man en sak fra listen over søkeresultat får man opp en oversikt over alle dokumenter som er registret, som her fra saksnummer 201521401 (fig. 5), valgt fra listen over.

Saksdetaljer		Nytt søk
Byggesak	201521401 Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	
Gnr/Bnr	Saksdato: 06072015 Sist endret: 06022020 Ansvarlig: Plan- og bygningsetaten/Byggesaksavdelingen - Henriette Nielsen	
Adresse	158/850	
Søker	DAMSGÅRDSVEIEN 62	
Tiltakshaver	Tag Arkitekt AS	
	Markusplass Næring 1 AS	

Saksgang (48)		Dokumenter (172)
Nr.	Type Dok.dato Beskrivelse	Vedlegg
178 MU	06022020 Vedrørende info om tiltakshaver. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
177 MU	03022020 Spørsmål vedrørende tiltakshaver. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	DI, E-Postmelding, 81 (Ikke publisert) E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
176 GX	03022020 Gebyr Midlertidig brukstillatelse Gnr 158 bnr 850, Damsgårdsveien 62.	Gebyr Midlertidig Brukstillatelse Gnr 158 Bnr 850, Damsgårdsvei (Hoveddokument) (Ikke publisert)
175 GX	03022020 Kreditnota mot ordre 20526488 Gnr 158 bnr 850, Damsgårdsveien 62.	Kreditnota Mot Ordre 20526488 Gnr 158 Bnr 850, Damsgårdsveien 62 (Hoveddokument) (Ikke publisert)
174 MI	31012020 Vedrørende faktura 519624322. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
173 MU	09012020 Orientering. Gnr 158 bnr 850, Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
172 GX	09012020 dok160. kreditnota/nyfaktura. Gnr 158 bnr 850, Damsgårdsveien 62.	Dokument (Hoveddokument) (Ikke publisert)
171 MI	09012020 Fakturanr: 519602894, kundennummer 813236 Ordre 20524759. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
170 MU	08012020 Bosituasjon ved 1912. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)
169 MI	08012020 Merknad til sak. Årstad gnr 158 bnr 850 Damsgårdsveien 62. Nybygg bolig, barnehage og næring	E-Postmelding (Hoveddokument) (Ikke publisert)

Figur 5: Damsgårdssundet sør felt 1912. Damsgårdsveien 62. Saksnummer 201521401, (Bergen kommune, u.år c).

Som en ser på figuren over kan det være svært mange byggesaksdokumenter. For eksempelet over 1912, var det 172 registrerte dokumenter. Alle dokumenter er daterte, og kommer med en kort beskrivelse.

Videre måtte vi velge ut de dokumentene vi mente ville være nødvendige for vår oppgave. En får nemlig ikke tilgang til dokumentene øyeblikkelig, men må legge inn bestilling på et spesifikt utvalg. Derneft må bestillingen behandles av en ansatt på arkivet, som sender dokumentene per epost. Dette tok i ett av tilfellene et par dager, men for de fleste bestillingene mottok vi dokumentene neste virkedag.

For den første casen vi behandlet var vi ganske uerfarne, og valgte ut litt flere dokumenter enn vi hadde trengt. Vi lette etter dokumenter som kunne fortelle oss noe om uteoppholdsarealet tilknyttet prosjektet, men en svakhet, slik vi ser det, er at beskrivelsen ofte er upresis. For eksempel kan et dokument beskrives som *“søknad om endring”*, uten at det spesifiseres hva som vil endres. Noen ganger er tittelen mer spesifikk, for eksempel *“søknad om dispensasjon fra krav om universell utforming”*. Det kan også være dokumenter som følger hverandre, uten at en vet hvilke. Et eksempel på det er for 1912, der det forelå tre dispensasjonssøknader, og senere et svar fra kommunen titulert *“godkjenning av søknad om avvik”*. Hvilken av søknadene det gjaldt var ikke spesifisert.

Siden titlene stort sett er upresise, og en må motta dokumentene før men kan lese dem, ble det til at vi bestilte en del ekstra dokumenter. Vi er nå i besittelse av informasjon om innendørs

luftteanlegg, samt arbeidstegninger for bygningskroppen blant annet, og har lest gjennom et par hundre saksdokumenter.

I denne fasen skjedde det også noe rart, da vi søkte om byggesaksmateriale for Kronstad N1. Vi fikk plutselig tilsendt byggesaksmateriale fra Fjell kommune, angående framdrift av en barnehage på Ågotnes. Dette synes vi var morsom, og underlig, siden det tross alt er snakk om Bergen kommunes byggesaksarkiv.

2.4 Intervju

Intervjuet er en kvalitativ forskningsmetode der en gjennomfører grundige og intensive samtaler med et begrenset antall respondenter, for å belyse deres synspunkter på et bestemt tema (Jacobsen, 2005, s. 141). Det finnes flere typer intervju, etter hvor «løst» samtalen utspiller seg. Intervjuer kan være både uformelle, der bare tema er bestemt, eller på den andre siden strukturert, der spørsmålene er forberedt på forhånd (Jacobsen, 2005, s.150).

Ifølge Kvale og Brinkmann (2015, s. 135) passer det kvalitative intervjuet typisk inn som metode der arbeidsspørsmålet er av typen «hvordan». Motsatt vil «hvor mye»- spørsmål lettere kunne besvares i f.eks. et spørreskjema. Videre egner intervjuer seg som metode der formålet er å *«innhente dyptpløyende personlig kunnskap om et tema»* (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 136). Det er ikke videre enkelt å finne litteratur om utomhusplanen, og i tillegg vil vi studere bruken av denne. Derfor ble det nødvendig å innhente førstehåndsinformasjon ved intervju.

2.4.1 Semi-strukturert intervju

Intervjumetoden vi benyttet oss av skulle i utgangspunktet være av typen semi- strukturert dybdeintervju. I denne form for intervju er det utformet en intervjuguide, det vil si at spørsmålsguiden ikke er nøyaktig nedtegnet (som et spørreskjema), men er en interaksjon mellom spørsmål og intervjuobjektens svar. Det er ønskelig at intervjuet skal være en flytende dialog, men med faste rammer, hvor spørsmålene er relativt åpne. Den semi-strukturerte intervjumodellen åpner også opp for at intervjuobjektet, på eget initiativ, kan komme med informasjon intervjuer ikke var klar over at de trengte. (Tanggaard & Brinkmann, 2012)

2.4.2 Valg av intervjuobjekter

Det var, som nevnt innledningsvis i kapitlet, forventet fra starten av at intervjuene ville bli en viktig informasjonskilde, og at det følgelig ville bli viktig at vi hadde forberedt oss godt i forkant. Først måtte vi bestemme oss for hvem vi ville intervjuer:

Intervjuet skulle være en detaljert analyse av et gitt tema fra en *gruppe utvalgte individer*. Hvor stort utvalget skal være avhenger fra prosjekt til prosjekt, men en pekepinn er at det skal intervjues til det ikke kommer inn noe mer relevant data, da man har kommet til et metningspunkt (Tanggaard & Brinkmann, 2012). Det vil med andre ord si at utvalget eller antall intervjuer bør være stort nok til at en får med all relevant informasjon. Det kan være utfordrende å vite når man har kommet til dette punktet, eller å i det hele tatt komme dit. Spesielt når en har svært begrenset med tid, som i en masteroppgave, vil de valgene man tar for utvalget tidlig i semesteret ha stor betydning. For å holde et intervju er man selvsagt avhengig av at de man ønsker å intervjuer er interessert i å stille opp.

I dette prosjektet har vi ønsket å belyse alle sider av planlegging og gjennomføring av uteoppholdsareal i tilknytning til boligbygging i stor skala. Vi startet derfor med å lage en oversikt over de involverte aktørene:

Plan- og bygningsetaten: Premissene for en utbygging blir satt på reguleringsplannivå, og derfor valgte vi å ta med planmyndighetene. Prosjektering og utbygging foregår deretter i sammenheng med byggesak, så de måtte vi også ha med.

Planavdelingen stilte med fire informanter. Intervjuet ble dermed gjennomført som et gruppeintervju.

Landskapsarkitekt: Vi ville også snakke med de som planlegger for uteoppholdsarealer, så vi måtte ha med en landskapsarkitekt. Vi har holdt intervjuer med landskapsarkitekter fra to ulike firma, så de blir kalt landskapsarkitekt 1 og landskapsarkitekt 2.

Utbygger og totalentreprenør: I tillegg var det selvklart at vi måtte ha med utbygger/tiltakshaver sitt ståsted. Ellers ville oppgaven kunne bli for ensidig. Vi har fra

utdanningen, og media således, fått inntrykk av at offentlig forvaltning og private utbyggere ikke alltid er enige, så vi mener det er viktig å belyse begge sider.

Vi holdt to intervjuer med utbyggere. Det ene med en ledende utbygger, og den andre med en lokal utbygger og totalentreprenør. På grunn av korona- tiltak ble begge disse intervjuene gjennomført på telefon.

Bymiljøetaten: Etaten var ikke i planene våre fra begynnelsen av, men i det første intervjuet, med landskapsarkitekt, vi ble oppfordret til å inkludere dem. Det spesielle med denne korrespondansen var at det foregikk per e-post. Derfor fikk vi ikke den gode samtalen som med de andre, og ingen mulighet for impulsive oppfølgingsspørsmål.

Til sammen har vi holdt sju intervjuer. I tillegg har vi hatt kontakt med **Avdeling for tilsyn** ved Bergen kommune på e-post.

Vi kontaktet også alle de aktuelle utbyggerne og konsulentene i tilknytning til casene. Ikke alle var interesserte i å snakke med oss, men vi fikk svar fra alle vi henvendte oss til, med unntak av BOB- Bergen og omegn boligbyggerlag, som verken svarte på e-post eller personlige henvendelser i resepsjon.

2.4.3 Intervjuguide

Et semistrukturert intervju utføres med hjelp av en intervjuguide, som skal være styrende for intervjuet. Det skal skrives ut og benyttes i alle intervju som gjøres. Det skal deles i forskningsspørsmål og intervju spørsmål, og begynne med «Hva»- spørsmål for så å ta for seg «Hvordan»- spørsmål. (Tanggaard & Brinkmann, 2012).

Intervjuguiden måtte også sendes inn til NSD – Personverntjenester for godkjenning. (Norsk senter for forskningsdata (NSD, 2019) (Vedlegg 20).

Vi gikk inn i intervjuene med en *forventning om at intervjuobjektene satt på kunnskap om utomhusplanen som ikke er tilgjengelig for allmennheten*, eller ikke er enkelt tilgjengelig. Intervjuguiden, som ble tilpasset rollen til intervjuobjektet, inneholdt derfor noen spørsmål som ble stilt alle, på tvers av bransje. Disse var kontrollspørsmål om utomhusplanen som vi stilte av

to grunner. For det første ville vi finne ut om aktørene i bransjen hadde samme oppfatning av begrepet, samtidig som vi ønsket å finne ut mest mulig om temaet. Disse spørsmålene eller temaene var:

- i) Hva er en utomhusplan?
- ii) Utomhusplanens rettslige status
- iii) Oppfølging av uteoppholdsarealene
- iv) Utomhusplanen sett i sammenheng med plan- og byggesak
- v) Aktørers inntrykk av utomhusplan

Resultatene av intervjuene er presentert i kapittel 4.

2.4.4 Gjennomføring av intervju

Vi hadde fra før lite erfaring med intervjuerrollen, noe som også satt sitt preg på det første intervjuet vi gjennomførte 6.2.20, med det første landskapsarkitektkontoret. Vi hadde, etter anmodning fra veiledere, besluttet at én av oss skulle stille spørsmålene, mens den andre skulle holde en mer reservert, men observant rolle, og heller stille utfyllende spørsmål etter hvert. Den utspørrende av oss skulle gi intervjuobjektet mye tid til å svare for seg. Vi var bevisste på vår posisjon som “unge, og ikke fullt utlærte studenter”. Det viste seg at intervjuobjektet valgte å bruke 30 min. på å fortelle om bedriften og dens oppnåelser. Resultatet ble at det ble meget knapp tid til å diskutere de spørsmålene vi hadde forberedt, og vi bestemte oss for å endre taktikk til neste intervju.

Til det neste intervjuet, som var med en representant i byggesaksavdelingen, gikk vi inn med en selvsikkerhet, og tok kommandoen. Det viste seg raskt at rollen som aktiv deltaker i intervjuet passet oss veldig bra, og vi fikk en god flyt i samtalen. Det kan hende intervjuobjektet til og med forsnakket seg litt, for h*n gav oss noen begrensninger i hva vi kunne sitere h*n på i etterkant.

Den spesielle situasjonen samfunnet har vært preget av grunnet Covid-19 har også satt sitt preg på gjennomføringen av noen av intervjuene. Selv om møtet med bymiljøetaten foregikk per e-postutveksling, og utbygger og totalentreprenør ble intervjuet over telefon, fikk vi til gode intervjuer.

2.4.5 Transkribering

Intervjuene ble tatt opp digitalt ved hjelp av mobiltelefoner, for så å bli transkribert. Opptaket ble deretter slettet. Det er flere steg i en transkribering: først skal alt muntlig stoff oversettes til tekstform. Andre steg blir å analysere teksten for å oversette den til en lesbar tekst, som til slutt blir en intervjurapport (Tanggaard & Brinkmann, 2012).

Til sammen hadde vi over seks timer med opptak til transkribering, så det opptok naturligvis mye tid. Spesielt tidkrevende var bearbeidingen av intervjuet med Planavdelingen, som stilte med fire representanter. Det var til tider utfordrende å skille stemmene fra hverandre, og tyde hva som ble sagt når informantene snakket i munnen på hverandre. Dette opptaket var på 1t, 20min. I tillegg hadde opptakene fra telefonintervjuene ganske dårlig kvalitet, som også førte til at transkriberingen tok ekstra tid.

2.5 Befaring og registreringer

Det er som tidligere nevnt et praktisk aspekt med studien, der vi sammenlikner utomhusplan, med hva som faktisk er blitt anlagt av uteoppholdsareal.

For oss var det ikke tilstrekkelig å bare lese plankart og bruk av kart som Google Maps og Norge i bilder for å kartlegge utbyggingsprosjektene i casene. For å få best mulig oversikt over forsøksområdene har vi derfor utført feltarbeid, hvor vi har kartlagt områdene og grøntområdene i utbyggingsprosjektene.

Vi har deretter kartlagt eventuelle avvik fra kravene. Dette kan eksempelvis være om det mangler støyskjerming dersom det er tegnet inn på utomhusplanen.

Det var ikke "rett frem" å gjennomføre alle befaringene. 1912 og Kronstad N1 og N2 har takterrasser som kun er tilgjengelig for beboerne. Hele gårdsrommet til Måken er dessuten stengt av. Vi ble derfor avhengige av å få kontakt med beboere i alle casene.

Måken og N1 var enkle å komme til, da vi kjenner folk som bor i begge. For å komme til ene takterrassen på 1912 kom vi i kontakt med en kollega av en venn av oss. Den andre takterrassen

fikk vi tilgang til via en tilfeldig beboer vi kom i prat med på gårdsplassen. Den siste, takterrassene på N2, var de vanskeligste å nå. Vi visste ikke om noen som bodde der, og vurderte å vente utenfor til noen slapp oss inn. Vi kom på bedre tanker, og postet om prosjektet vårt i ulike grupper på Facebook. En student ved HVL svarte oss på gruppen *Kjøp og salg av bøker HiB/HVL Bergen*, og tilbød seg å slippe oss inn.

2.6 Data

Oppgaven inneholder noen kartgrunnlag for å kartlegge områdene i casene, og i forbindelse med dette, er det programmet Qgis versjon 3,8 som er blitt brukt for å utforme disse. Kartgrunnlag i form av WMS filer ble lastet ned fra kartkatalogen, Geonorge.no. Andre kart som er brukt i oppgavene er online kart som Google Maps, Google street view, seeiendom og arealplan kartet til kommuneplanens arealdel. I tillegg har vi benyttet Publisher Plus og Paint S til å utarbeide illustrasjoner i kapittel 4.2.

2.7 Etikk og personvern

All forskning kan by på etiske utfordringer. I kurset «Metode og vitenskapsteori», høsten 2019 ble vi utfordret til å drøfte rundt mulige etiske utfordringer vi kunne møte på i arbeidet med masteravhandlingen. Vi skulle da ta utgangspunktet i Troye sine kriterier om hva god forskning er, fra «*Teori- og forskningsevaluering- Et kritisk realistisk perspektiv*» (Troye, 1994). Denne øvelsen har ført til at vi hele veien har vært bevisste på vår rolle som etisk forsvarlige forskere.

Dersom en skal bruke intervju som forskningsmetode, og opplysningen *kan* føre tilbake til personen, må en melde prosjektet til Norsk Senter for Forskningsdata, NSD (NSD, 2019). Der erklærer forskeren hvordan en skal innhente (lydopptak, notater) og behandle/ oppbevare opplysningene og hvilke personopplysninger en skal behandle. Denne informasjonen skal fremlegges for intervjuobjektene, og de godkjenner enten ved signatur eller muntlig bekreftelse dersom lydopptak.

Vi har meldt inn prosjektet vårt, og fått godkjenning. Godkjenning fra NSD ligger som vedlegg 19 i denne masteravhandlingen.

Det er særlig ett etisk hensyn vi er blitt nødt til å ta. I intervjusituasjonen fikk vi i flere tilfeller nesten litt for god kjemi med informantene, og det kan hende de har forsnakket seg. Eksempelvis tok informanten fra byggesak oss til side like etter intervjuet, tydelig nervøs, og listet opp ett par punkter h*n ikke ville bli sitert på. Én av informantene fra planavdelingen, samt utbygger, ønsket å være anonymisert.

Vi besluttet derfor, både av hensyn til intervjuobjektene og av praktiske hensyn, å anonymisere alle. Intervjuobjektene er i stedet blitt omtalt ved tittel, eller avdeling. Da dette er et valg vi tok sent i prosessen kommer det ikke frem i informasjonsskrivet at bakgrunnsopplysninger er anonymisert.

3 Teori

I dette kapittelet presenteres det relevante teorigrunnlaget for resten av studien. Første del omhandler ulike planer som kan gjøre seg gjeldende i planlegging og utbygging av uterom. Andre del forklarer plan- og byggeprosess. Tredje del tar for seg de gjeldende rammer som gjelder for utvikling av uteoppholdsarealer i Bergen. Den siste delen forklarer noen viktige kvaliteter ved uterom.

3.1 Planer

I plan- og byggesak er det flere typer planer som kan bli aktuelle. I dette kapittelet vil de mest sentrale plantypene gjennomgå.

3.1.1 Reguleringsplan

Reguleringsplan har hjemmel i plan- og bygningsloven §12-1, og er en plan som setter bestemmelser for «bruk, vern og utforming» av et avgrenset areal. Plankartet og tilhørende planbestemmelser danner «det juridiske dokument» som alle tiltak som skal utføres på planområdet må følge. I tillegg vil større reguleringsplaner gjerne inneholde planbeskrivelse og illustrasjonsplan, som viser tiltakshavers intensjoner. For reguleringsplansak, se kapittel 3.2.

3.1.2 Utomhusplan

Det har vist seg å være utfordrende å finne en offisiell definisjon eller beskrivelse av begrepet “utomhusplan”. Faktisk har vi bare funnet noen få som sier noe konkret om hva *utomhusplan* er og hvordan den skal benyttes, og disse er lokale veiledere fra ulike kommuner.

Bærum kommune beskriver i sin veileder 72-0577 - *Orientering om utomhusplan* utomhusplanen som “*en plan over den ubebygde delen av tomten, samt utomhusareal*” (Bærum kommune, 2018). Utomhusplanen blir her beskrevet som en negativt definert byggeplan.

Videre sier Bærum at utomhusplanen, hvis den blir aktuell, skal legges ved rammesøknad, og er dermed en del av søknadsgrunnlaget til byggesak.

Byggesaksbehandler kan kreve utarbeiding av utomhusplan av to grunner; enten hvis det gjeldende arealet ikke vises godt nok gjennom plan og illustrasjoner, eller hvis det følger som krav av bestemmelsene. Kommunen kan stille krav til innhold, målestokk og detaljeringsgrad i utomhusplanen, og kan, når den er vedtatt, gjøre innholdet juridisk bindende i henhold til Pbl. §§ 32-3 og 32-4.

Ifølge veilederen fra Bærum vil en vedtatt utomhusplan være bindende for:

- i) plassering av elementer på den ubebygde tomten
- ii) utformingen til terrenget
- iii) plassering av biloppstillingsplasser
- iv) plassering av lekeapparater eller liknende innretninger
- v) utstrekning av grøntområder

Det hevdes innledningsvis at utomhusplanen blir nevnt i veilederen til TEK10 § 8-3. Denne paragrafen omhandler plassering av byggverk, og utdyper hvilke kvaliteter som er ønskelige for blant annet uteoppholdsarealer. Selv om en kan anerkjenne at dette er viktige elementer for planlegging av uteoppholdsarealer er det ikke tilfellet at begrepet “utomhusplan” benyttes i denne sammenheng.

Det er verdt å merke seg at det ikke kommer klart frem i veilederen hvilken utstrekning reglene har. Det er derfor mulig at deler av innholdet kun er gjeldende for Bærum kommune.

3.1.3 Illustrasjonsplan

I miljøverndepartementets veileder til reguleringsplan nevnes illustrasjonsplan i forbindelse med at plansak kan være svært grovmasket, og at det derfor vanligvis vil *“være hensiktsmessig med en tilhørende illustrasjonsplan”* (miljøverndepartementet, 2011, s. 34). Det blir imidlertid understreket at *“videre detaljering innen rammene av plan med bestemmelser skal gjøres i byggesøknaden”*. Illustrasjonsplanen får dermed ikke en sentral rolle i plandokumentene, annet enn supplerende visualisering til materialet. Videre blir det gjort klart at illustrasjonene i

utgangspunktet er retningsgivende, men “kan også gjøres bindende gjennom bestemmelser” (miljøverndepartementet, 2011, s. 38).

3.1.4 Situasjonsplan

Arkitekt Kiran (2019) beskriver situasjonsplan som et *“vedlegg som vedlegges søknad om byggetillatelse”*, med et utsnitt av *“det offentlige kartverket (...) der de bygninger og anlegg det søkes byggetillatelse for, er tegnet inn og målsatt for å vise forhold til eksisterende omgivelser”* (Kiran 2019). Ifølge Kiran (2019) vil en dermed med situasjonsplanen illustrere tiltaket plassert i de eksisterende omgivelsene. Den skiller seg dermed fra utomhusplanen, som går ut på å planlegge for disse omgivelsene rundt bygget. (Kiran, 2019)

Lars Christian Utvik, erfaren landmåler tilsett i Bodø kommune, holdt i februar 2020 et foredrag i Kartverket om blant annet situasjonsplan. Her påpekte han at det ikke foreligger definerte krav til situasjonsplanen i lov eller forskrift, og at innholdet kan variere etter “behov til informasjon”. Utvik går langt i å antyde at det er opp til hva som “behager saksbehandler” hva som skal inkluderes i situasjonsplanen, og at lignende saker som skal behandles kan få svært ulik behandling og krav ut ifra behandler og kommune. (Utvik, 2020)

§ 5-4 i Byggesaksforeskriften omhandler opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen omtales i §5-4 m): “utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan”.

Situasjonsplanen skal tegnes inn på grunnlag av situasjonskart som utstedes av kommunen. “Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. (...) avhenger av tiltakstypen”. Med andre ord skal kommunen sørge for at det er tilgang på offisielle kartgrunnlag, der tiltakshaver skal føre inn formen til tiltaket. Dette sammenfatter med Kirans forklaring, samtidig som den utfyllende beskrivelsen åpner opp for Utviks drøfting.

3.1.5 Landskapsplan

Begrepet landskapsplan er også mye brukt innenfor planlegging. Det er, i likhet med *utomhusplan* tilsynelatende ingen offisiell definisjon på landskapsplan, men i artikkelen *Landskapsarkitektur* i Store norske Leksikon blir begrepet brukt i sammenheng for å beskrive landskapsarkitektens oppgaver: «*Landskapsarkitektur spenner seg over et vidt spekter av arbeidsoppgaver: (...) overordnede landskapsplaner for større områder og regioner*» (Bruun, 2020). Landskapsplanen kan dermed brukes til å planlegge for store områder.

Når det gjelder landskapsplaner kan disse også gjelde mindre områder, slik som planen for Voldsdalsneset, som er utarbeidet av PEAB (fig. 6).



Figur 6: Landskapsplan over Voldsdalsneset Sør, i Ålesund kommune, (PEAB, 2017).

Planen inneholder alt vi forventer fra en utomhusplan, gitt beskrivelsen i kapittel 3.1: høydekoter, dekker og grøntelementer, detaljerte illustrasjoner av lekeareal, bebyggelse, innganger og innkjørsler. Det er med andre ord ingenting som skiller denne type “landskapsplan” fra “utomhusplan” når det gjelder mindre tiltak. Det ser derimot ikke ut til at landskapsplanen som begrep er avgrenset til et byggetiltak, slik som utomhusplanen. Derfor er det nærliggende å gå ut ifra at en utomhusplan, etter dagens bruk, kan kalles landskapsplan, men at en landskapsplan ikke nødvendigvis kan kalles utomhusplan.

3.1.6 Begreper fra utlandet

Ser man over grensen til våre naboer i øst, bruker den svenske komiteen for moderne byggeregler begreper som «*inomhusmiljö*» og «*utomhusmiljö*» når de beskriver tiltak i disse områdene (Kommittén för modernare byggeregler, 2019, s. 152). Direkte oversatt fra svensk til norsk blir *utomhus* til *utendørs*, og *inomhus* til *innendørs*, slik at det dreier seg om områder inne og ute.

Ser man til engelske begreper finnes det ifølge LandscapingNetwork flere ulike typer landskapsplaner: *site analysis*, *bubble plan*, *plot plan*, *concept images*, *renderings/perspectives* og *planting plan*. De beskriver at *site analysis* viser hvor eksisterende elementer som hus, garasje, etc er, mens *plot plan* viser landskapets funksjoner, struktur, layout og dimensjoner. (LandscapingNetwork, 2010-2020)

Den juridiske definisjonen av *plot plan*, eller en tomteplan som det blir på norsk er: en plan som indikerer den nåværende eller foreslåtte bruken av en tomt (Merriam-Webster, u. år). Knyttet opp mot de norske begrepene, kan vi da si at en *site analysis* er en situasjonsplan, mens en *plot plan* er en landskapsplan. Vi har ikke lyktes å finne et begrep som samsvarer helt med den norske *utomhusplan*.

3.2 Saksgangen - fra plan til byggesak

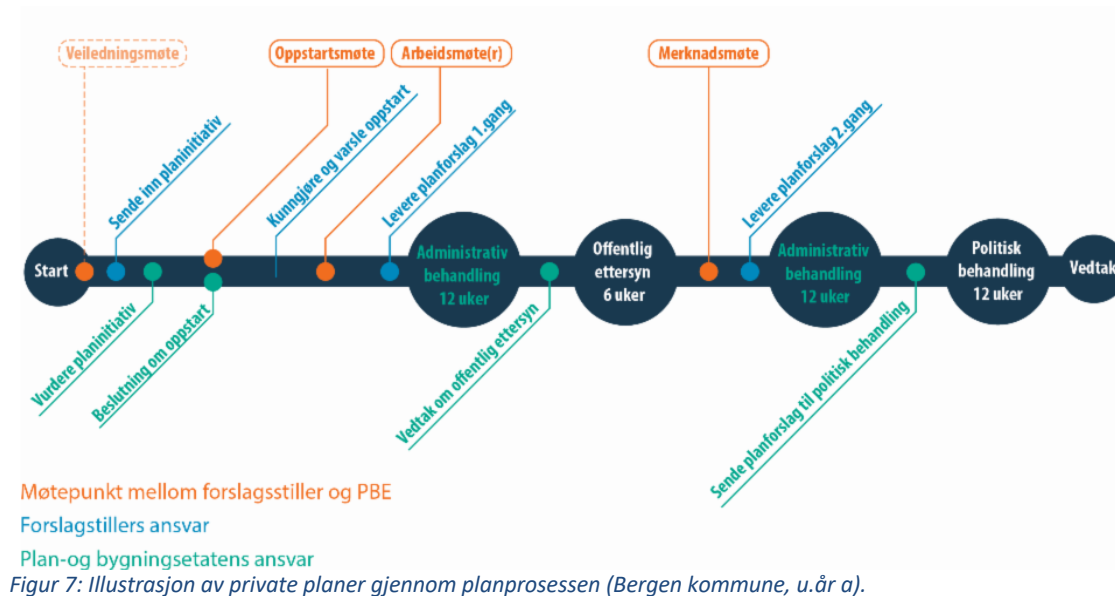
Vi vil nå presentere plan- og byggesaksprosessene for private planforslag og tiltak.

Før et tiltak eller et bygg står ferdig bygget er det en plan- og/ eller en byggesaksprosess den har vært igjennom. En viktig del av denne oppgaven er derfor å forstå hvilke krav loven setter til planprosessen, og videre i byggesaksprosessen. Tiltak av mindre inngrep, som ikke utløser krav om reguleringsplan, kan gå direkte til byggesak, mens for større tiltak kreves det en planprosess. Disse prosessene er innfelt i Lov om planlegging og byggesaksbehandling andre del § 12. *Reguleringsplan* og fjerde del: *Byggesaksdel* §§ 20-1 til 31-8. Under vil viktige steg i planprosessen og byggesaksprossen bli gjennomgått for å få en bedre forståelse av disse prosessene.

3.2.1 Planprosessen

Utarbeiding av reguleringsplan kreves der tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. §12-1(3). Loven gir planmyndighetene rom for å vise skjønn, og gjøre en vurdering for hvert enkelt tilfelle, men i visse tilfeller vil tiltakets størrelse alene være en utløsende faktor.

Kommunen, ved plan- og bygningsetaten (heretter kalt fagetaten) skal bistå i utarbeidelsen av reguleringsplaner, og er underlagt flere krav og ansvar til denne utarbeidingsprosessen. Det er imidlertid forskjell på om det er kommunen selv som åpner opp for planprosessen eller om det er en planprosess for private planer. Figur 7 viser saksgangen i private planer på en oversiktlig måte:



Oppstart §12-8

Planprosessen starter gjerne med at forslagsstiller sender inn et planinitiativ, og fagetaten vil foreta en vurdering om de vil gå videre eller ikke. Dersom de velger å ikke starte opp planarbeidet vil forslagsstiller likevel kunne kreve initiativet politisk behandlet.

Den formelle starten på planprosessen er oppstartsmøtet, hvor forslagsstiller og planmyndighetene møtes, og det blir klargjort hvilke forventninger og rammer som legges til grunn, og om det skal utarbeides planprogram og om planen utløser krav til konsekvensutredning (KU).

Kunngjøring av oppstart §12-8 (3)

Forslagsstiller skal dernest varsle oppstart av reguleringsplanarbeid jf. §12-8. Dette skal varsles i en avis som normalt leses i området, og berørte parter og naboer skal få særskilt beskjed.

Behandling av planforslag- 1. gangs behandling §§12-9 til 11

Forslagsstiller vil nå utarbeide planforslaget, og levere det inn til 1. gangs behandling. Det er vanlig at kommunene ønsker digitale tegninger, illustrasjonsmateriale og aktuelle rapporter vedlagt, men dette er opp til dem.

Dersom planmyndighetene, etter særskilt vurdering, beslutter å anbefale videreføring av planarbeidet, vil planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Hensikten med å legge ut forslaget på offentlig ettersyn er et ønske om demokratisk medvirkning i prosessen, etter §5. Berørte skal igjen varsles per brev, men alle kan komme med innspill og merknader til planforslaget. Samtidig som offentlig ettersyn vil planforslaget også legges ut på høring, der offentlige organ som er berørt kan fremme innsigelse til forslaget. Innsigelse skiller seg fra innspill ved at tiltakshaver og planmyndighet må ta hensyn til dem, enten ved å finne en løsning, eller ved mekling hos Fylkesmannen, og i ytterste konsekvens avgjørelse i departementet (§5-6).

Skulle fagetaten beslutte at planarbeidet ikke skal videreføres kan tiltakshaver likevel kreve å få sendt forslaget til politisk behandling, men da uten offentlig ettersyn og høring.

Bearbeiding av planforslag og andregangsbehandling

Forslagsstiller vil dernest, i samarbeid med kommunen, vurdere hvilke endringer det blir nødvendig å gjøre, i forhold til merknader og innsigelser som er fremmet.

Fagetaten gjør nå en vurdering av det reviderte planforslaget. Dersom de er fornøyde vil det utarbeides et fagnotat, med anbefalinger og vurderinger. Dette legges, sammen med planforslaget, fram for politisk behandling.

Eventuelt kan fagetaten ønske en ny behandlingsrunde.

Politisk behandling og vedtak §12-12

Planforslaget er nå ferdig, og blir framlagt for kommunestyret (bystyret i Bergen). De folkevalgte kan enten vedta planen som den er, vedta den med endringer eller å ikke vedta det i det hele tatt. Dersom vedtaket skjer med endringer skal tiltakshaver få mulighet til å revidere materialet.

Kunngjøring av vedtak §12-12 (4)

Fagetaten skal deretter kunngjøre den vedtatte planen. Dette gjøres på nettsidene, avis og med brev til berørte parter.

Klagebehandling

Berørte parter kan, etter §12-12 (4) klage innenfor en gitt frist.

3.2.2 Byggesak

Byggesaksforeskriften (SAK10) fra 2010 er ment for å supplere plan- og bygningsloven i det området som gjelder byggesaksbehandling §§ 20-1 til 31-8. I dette delkapitlet vil vi presentere og gjennomgå saksgangen i byggesak, jf. SAK10.

Med unntak av de tiltak som nevnes i SAK10 §4-1 vil de fleste byggeprosjekter (heretter kalt tiltak) kreve godkjenning fra kommunen før oppstart. Det vil derfor bli nødvendig å sende inn en byggesøknad til byggesaksavdelingen.

Rammesøknad

Veilederen til SAK10 §6-4 beskriver byggesaken som to-delt, der den første delen innebærer rammesøknad- og tillatelse, og den andre igangsettelse. Formålet med oppdelingen er at det skal være mulig å søke før alle ansvarlige aktører og prosjektering er klart. Rammetillatelse søker en da om med bakgrunn i «rammene rundt» tiltaket, som avgrensing, plassering av bygg etc., og byggesaksbehandlerne vil med rammetillatelsen avgjøre om tiltaket i det hele tatt vil la seg gjennomføre. Relevante punkter til rammetillatelsen listes opp i SAK10 §6-4, hvor det blant annet gjør seg gjeldende at «*behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon*» skal inn i søknaden.

For uteoppholdsareal er det «d) *form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming*», som er mest aktuelle, men også «f) *forhold til utvalgte naturtyper*», og «g) (...) *overvannsløsninger*» lar seg overføre til utearealer.

Varsling

I likhet med planprosessen kreves det nabovarsel for oppstart av byggesak. Denne skal inneholde alle relevante opplysninger for at nabo skal kunne ivareta sine interesser. Varselet skal inneholde situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger, samt informasjon om eventuelt tidligere bruk.

Dispensasjon

Dispensasjon omtales i Pbl. kapittel 19.

Med dispensasjon menes et enkeltvedtak om at bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven fravikes, enten midlertidig eller varig (Pbl. 2008 §19-4). Dette kan f.eks. gjelde byggehøyde, avstand til nabogrense etc., men dersom den ønskede endringen blir oppfattet som en betydelig endring av reguleringsplan, vil ansvarlig søker måtte søke om reguleringsendring..

Muligheten til å vedta dispensasjon avgrenses ved §19-2. Dersom dispensasjon fører til «*vesentlig tilsidesettelse*» av «*hensynene bak bestemmelsen*» som det søkes dispensasjon fra, kan det ikke vedtas. Det settes også et krav om at «*fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Dette åpner opp for individuell vurdering av hvert tiltak, og bruk av skjønn.

I likhet med planbehandlingen skal også offentlige organ og berørte parter få anledning til å komme med innspill til dispensasjonssøknader. Kommunen bør ikke vedta dispensasjoner som direkte berørte statlige eller regionale myndigheter «*har uttalt seg negativt om*» (jf. Pbl. §19-2 fjerde ledd).

Begge vilkårene over må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Aktører i en utbygging

Ansvarlig søker: søker kommunen om tillatelser på vegne av tiltakshaver, og fungerer som et bindeledd mellom kommune og tiltakshaver. Vanligvis en profesjonell aktør.

Ansvarlig prosjekterende: Det er strenge krav til prosjektering og hvem som har lov til å påta seg ansvaret med å prosjektere et tiltak. Eksempler på områder som vil trenge prosjektering er brannsikkerhet, konstruksjon, grunnarbeider og elkraft, for å nevne noen.

Ansvarlig utførende: Ansvarlig utførende er alle de som skal utføre arbeidet som er blitt prosjektert.

Oppstarttillatelse

Ansvarlig søker ber kommunen om oppstarttillatelse når all dokumentasjon og prosjektering er klart. Dette blir «del to» av søknadsprosessen. Dersom tiltakshaver ikke skal gjennomføre utbyggingen selv, vil det være krav til vedlagte ansvarsretter til søknaden.

Brukstillatelse

Tiltakshaver kan søke om brukstillatelse når deler av tiltaket- som oftest konstruksjonen- er klar. Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, i en overgangsperiode dersom deler av tiltaket er ferdig. Dette kan typisk være at bygningen er ferdigstilt, mens uteområdet ikke er ferdig opparbeidet. Kravet til midlertidig brukstillatelse er at ansvarlig søker samler inn samsvarserklæringer fra alle ansvarlige foretak, der det bekreftes at det ikke foreligger noe risiko for sikkerhet ved at bygningen blir brukt.

Ferdigattest

Ferdigattest blir utstedt av kommunen når det kan dokumenteres at tiltaket er ferdig. Den ansvarlige søker må, i likhet med tilfellet med brukstillatelse, rekvirere samsvarserklæringer fra de ansvarlige foretakene. Forskjellene er at risikoaspektet er skiftet ut med «utført arbeid».

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler har hjemmel i kapittel 17 i Pbl. Formålsparagrafen beskriver utbyggingsavtaler som: «*en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om*

utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan».

Videre avgrenses avtalefriheten ved § 17-2, som sier at utbyggingsavtaler må *«ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging»*. Innholdet i avtalen er dermed bundet av et politisk vedtak, som skal ha blitt politisk behandlet på forhånd. I bestemmelsene til kommunedelplanen til Bergen fra 2010 har utbyggingsavtaler hjemmel i tema 5, som sier at: *«Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til jf. Bystyresak 63-07»*.

Gangen i en utbyggingsavtale er litt annerledes enn ved en byggesak: Oppstart av avtalearbeidet skal kunngjøres, og forslaget skal ut til offentlig ettersyn jfr. § 17-4. En kunngjort utbyggingsavtale kan i motsetning til et annet tiltak eller en plansak ikke påklages jfr. §17-5. Derimot er det krav til vedtatt arealplan for det gjeldende området før det kan inngås en bindende utbyggingsavtale jfr. § 17-3 5. ledd. På den måten vil en utbyggingsavtale ikke stri mot gjeldende reguleringsplaner for området.

3.3 Gjeldende rammer for uteoppholdsarealer

Byggeteknisk forskrift definerer uteoppholdsareal som: *“de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering”* (Direktorat for byggkvalitet, 2017). Tek10 hadde ingen direkte definisjon av uteoppholdsareal, men beskriver uteareal som *«opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten»* i §8-1.

Kommuneplanens arealdel (KPA), bestående av plankart, bestemmelser, og planbeskrivelse skal gir rammer for fremtidig arealbruk, hvor plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende, jf. PBL § 11-1. Bergen kommune vedtok i 2019 en ny KPA (Bergen kommune, 2019b), men siden tiltakene omtalt i denne avhandlingen baserer seg på den gamle KPA fra 2010, er det denne vi fokuserer på i dette avsnittet.

Bergen kommune har ulike krav for ulike tema i bestemmelsene til KPA 2010. Det finnes totalt 28 tema, men vi ønsker bare å belyse den som omhandler *10 Uteoppholdsareal*.

Bestemmelsene til *uteoppholdsareal* sier at leke og uteoppholdsarealer skal ha følgende kvaliteter: Utearealene skal ligge maks 50 meter fra byggets hovedatkomst, primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt (...). For (...) senterområder langs bybanen: inntil 50% av fellesarealet kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. (...) inntil 50 % av arealet kan være på takterrasser.

Helningen skal ikke overstige 1:3 og arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, samt skjermes mot støy, (...) forurensing og annen helsefare. Uteoppholdsarealene skal opparbeides og plasseres slik de får gode solforhold, og halvparten av arealet skal ha sol kl. 15 vårjevndøgn.

I opparbeidelsen av uteoppholdsarealene skal det sikres gode og varige kvaliteter (...). De skal invitere til samhandling mellom bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer aktivitet.

Mange av disse kravene er tekniske krav, blant annet knyttet til størrelsen på arealet (arealkrav). Det er likevel et punkt her som er verdt å bemerke seg, og som ikke er et teknisk krav, og det er setningen, «*gode og varige kvaliteter*», som kan gi rom for tolking.

3.4 Noen viktige kvaliteter for uteoppholdsarealer

Regjeringen skriver at et *uterom* er arealer vi oppholder og beveger oss i utendørs og er en del av menneskers infrastruktur (Regjeringen, 2017). Uteoppholdsareal kan da omtales som et uterom, men et uterom er ikke alltid et uteoppholdsareal, fordi uteoppholdsarealer som regel er i tilknytning til boliger. Uterom finnes over alt, og som ordet tilsier er dette et rom som finnes utendørs. Et uterom kan i grove trekk være alt fra en hage, park, torg, takterrasse, badeplass, en benk på et fortau eller en åpning i en skog.

I byer og tettsteder er det dessverre ikke bare å slippe barna ut for å leke. I disse områdene er det høy tetthet, mye trafikk og få friarealer. Derfor er det viktig å sikres en minstestandard for slike utearealer, der området er godt nok dimensjonert og gir barn førsterett til slike arealer. Om ikke man har en minstestandard må ofte barn vike for biler, parkering og trafikk, samt at utearealet får krav om «ikke tråkk i bedet» og stillhet i gårdsrommet. (Isdahl, 2007, s. 10-11)

Uterommene må derfor tilpasses etter klimatiske forhold, kulturelle, lokale og geografiske ulikheter. For eksempel må man ta hensyn til sol/skygge, vindforhold, funksjonen, plasseringen, størrelsen og utformingen på uteområdet. Disse funksjonene har alle en rolle i hvorvidt uterommene blir til funksjonelle uterom. (Regjeringen, 2017)

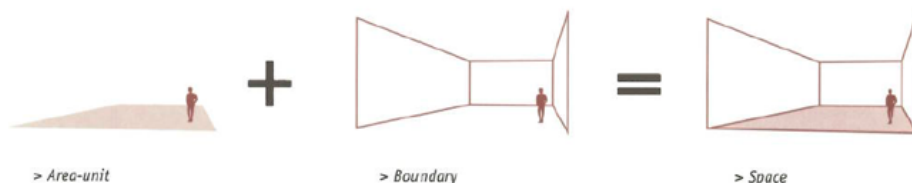
I en rapport om *bolignormer, helse og velferd* skriver sivilarkitekt Thorbjørn Hansen: «*Når det gjelder utendørs arealer har imidlertid de kvantitative normene for arealstørrelse og avstander begrenset verdi om det ikke også er fulgt opp med god utforming*» (Thorbjørn Hansen, 2007, s. 75). Det betyr at

Ifølge Isdahl får man denne «gode utformingen» ved at regler, normer og premisser integreres i utformingen av utearealene. Videre skriver han at det er grunnleggende ulikheter i metoden og tankegangen mellom de som prosjekterer på den ene siden og etatene, bestående av kontrollinstansen og planinnsatsen, på den andre. (Isdahl, 2007, s. 11).

Videre følger en beskrivelse av sentrale kvaliteter i uterom:

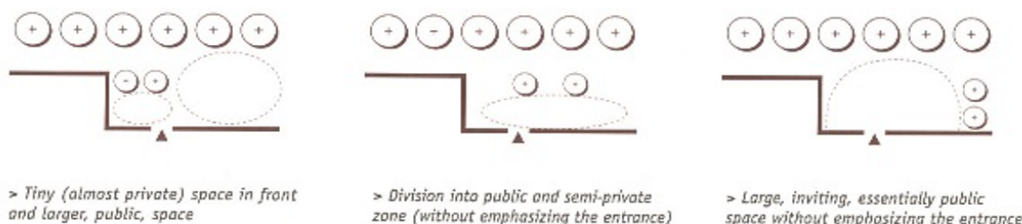
Rom

Rom er noe som omgir oss, det er noe vi beveger oss i, vi orienterer oss etter og vi leser rom kontinuerlig. Utformingen av et rom styrer vår bevegelse og endres utformingen, endres våre bevegelser. Et rom kan enkelt forklares ved at arealet på grunnen (horisontalt) sammen med avgrensninger (vertikalt), danner rom (fig. 8). (Loidl & Bernard, 2014)



Figur 8: Illustrasjon av et rom, arealet på bakken sammen med avgrensninger, danner rom, (Loidl & Bernard, 2014).

Avgrensningen kan være enten faste eller frie former, faste former er gulv, vegger eller tak, mens frie former er rommets møblement, for eksempel møbler, vegetasjon, skulpturer eller små bygg. Et rom trenger ikke vegger for å definere hvor avgrensningen på rommet er; fire trær som utgjør hjørnene i en firkant danner like fullt et rom mellom seg. Det kan være flere rom innad i et større uterom og i figur 9 vises hvordan et uterom dannes ved å bare flytte rundt på to trær. (Loidl & Bernard, 2014)



Figur 9: Illustrasjon på hvordan et eller flere rom dannes ved å bare flytte to trær (Loidl & Bernard, 2014).

Solforhold

Tilstedeværelsen av sollys på bygninger og i byer gjør disse til hyggeligere plasser å oppholde seg. Sollys oppfordrer også til utendørs aktiviteter, gir kroppen vitamin D og får planter til å vokse. Verdien av sollys varierer med årstidene, hvor man i noen tilfeller ønsker sol på et område, kan man i andre tilfeller ønske skygge. Orientering av bygninger og konstruksjoner,

samt å unngå for mye skygge er to punkter å være bevisst på i planlegging. (Carmona, Tiesdell, Heath & Oc, 2010)

Mennesker vil bare bruke de private uteområdene sine dersom de er orientert slik at de har en behagelig temperatur på dagtid. Hvilket land og klima en befinner seg i vil dermed påvirke hvordan uterommene bør utformes. (Marcus & Sarkissian, 1988 s.101)

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene” jf. Pbl, 2008 § 1-1, 5 ledd.

Universell utforming er å planlegge produkter, omgivelser eller tjenester for alle typer mennesker med ulike typer utfordringer, slik at de kan brukes av alle på en likeverdig måte (Lid, 2020).

Grønne områder og vegetasjon

Grønne områder er en viktig helsefremmende faktor og i byutvikling går ofte utviklingen av byen på bekostningen av disse grønne områdene. Forskning viser at svevestøv, NO2 og støy påvirker helsen til innbyggerne. (Aamodt et al. 2018)

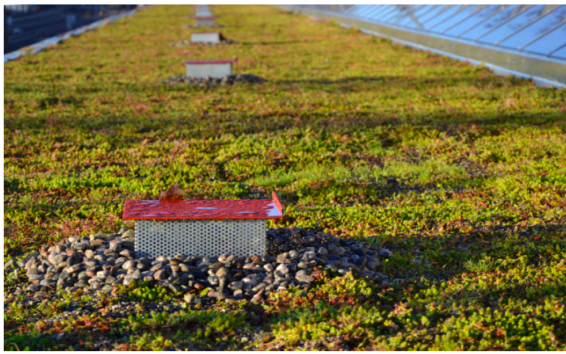
For å redusere disse forurensningene over kan vegetasjon bli brukt som en skjerm langs veier og ved offentlige og private uteområder for å fange opp svevestøv og partikler, samt redusere støy om vegetasjonsskjermen er tykk nok. Vegetasjonen har da en positivt effekt på luftkvaliteten i disse områdene. Vegetasjon er også et viktig ledd i håndteringen av overvann i tettbygde steder ved at plantene og jorden tar opp og fordrøyer vannet. (Vegdirektoratet, 2016)

Det er viktig å ta hensyn til hvilke arter som skal brukes i uteområdene, noen arter kan være allergifremkallende og bør derfor unngås enkelte steder. Noen arter er også en fare for naturmangfoldet i nærheten om disse artene kommer på avveie. (Vegdirektoratet, 2016)

For å ta unna overvannet i byer og tettsteder kan man bygge blågrønne tak, disse kontrollerer vannfordrøyningen, samtidig som den fungerer som en hage (Gulden, 2019). Slike vannfordrøyningsløsninger kan være sedumtak og biotop-tak. Sedumtak er en type lett, grønt

tak (fig. 10), der en drar nytte av planten bergknapp til å samle opp og lagre regnvann, som en forsinkelsesprosess av vannet. Plantene tar opp, lagrer og fordamper vannet igjen. (Isodren AS, u.år)

Biotop-tak (fig 11) er en annen type blågrønt tak som konstruert. Der sedumtakets fordel er kun for å håndtere vannmengden som treffer, er biotoptaket en ressurs for å bevare naturtyper og arter som er i ferd med å forsvinne (Gulden, 2019). Taket, som også kalles habitattak, “blir designet som et levested for et bestemt utvalg arter, for å blant annet rekonstruere naturtyper” (Bergknapp AS, u.år). Gulden skriver videre at biotop-tak er konstruert forskjellig fra et sedumtak, ved at det krever et tykkere lag med masser og må vannes om det blir tørkeperioder (Gulden, 2019).



Figur 10: (Venstre) Eksempel på hvordan et sedumtak kan se ut (Isodren, 2011 - 2020).

Figur 11 (høyre): Biotop-tak på IKEA Haukås, (Bergknapp AS, u.år).

4 Resultat

I dette kapitlet vil resultatene av intervju og casestudier bli gjennomgått. Resultatene vil deretter bli diskutert opp mot gjeldende teori. Første del av kapitlet er en tematisk gjennomgang av intervjuene, og en sammenlikning av informantenes svar. Casestudiene vil bli gjennomgått hver for seg, men med en felles sammenfatning og diskusjon til slutt.

4.1 Intervju om utomhusplan

Vi har, som nevnt i kap. 2.4, intervjuet ulike aktører i byggebransjen, samt plan- og byggesaksmyndigheter, om deres oppfatning og erfaringer om utomhusplan.

4.1.1 Hva er en utomhusplan?

Dette anser vi å være kanskje det mest sentrale spørsmålet, og som vi stilte alle intervjuobjektene. Vi minner om at det for det første ikke finnes noen offisiell definisjon knyttet til ordet, og for det andre var vi nysgjerrige på om bransjeaktørene har lik oppfattelse av det.

Informanten fra byggesaksavdelingen hadde ikke noe umiddelbart svar på spørsmålet, men ramset opp kvaliteter som er relevante for uteområder. Her nevnes eksempelvis opparbeiding, beplantning, tilkomst osv. Vi ønsket et mer presist svar, så vi stilte noen oppfølgingsspørsmål:

På spørsmål om det finnes formelle krav eller sjekkliste for innholdet til utomhusplanen svarte informanten i byggesak at det skal stå i SAK10 §5, men måtte selv innrømme at det ikke er tilfelle: *«Jeg kan ikke se her at det er en slik sjekkliste akkurat her»*. Informanten hadde dermed startet svaret sitt med å ramse opp en mengde kvaliteter, og refererte til en juridisk forankring for disse kvalitetene. Da vedkommende så skulle sjekke opp i sine påståtte kilder fant h*n ikke det h*n lette etter likevel. Informanten hadde dermed en klar overbevisning, men fant ingen kilder til å underbygge dette.

Til slutt kom byggesak likevel med en oppsummering av hva en utomhusplan skal være: *«(...) det skal være tydelig og lesbart å se hvordan eiendommen skal brukes og hvordan utomhusarealet skal fungere»*. Utomhusplanen skal altså si noe om utearealets opparbeiding og tilrettelegging.

Landskapsarkitekt 1 foretrekker å bruke begrepet «landskapsplan»: «Vi liker ikke så godt ordet *utomhusplan*. Det er litt sånn svensk», uten at det utdypes videre. Kanskje det siktes til det svenske ordet «utomhus», som brukes for «utendørs».

Som vi ser skiller ikke landskapsarkitekten mellom plan og byggesak når det kommer til landskapsplanen, men omtaler utomhusplan som en type prosess:

Det er jo litt ulikt, alt etter hvilket stadie vi er i. Første stadiet er jo det du lager som en illustrasjonsplan til en reguleringsplan. Det er jo også en landskapsplan på et veldig grovt nivå. Så det begynner jo ofte der, når du lager en områderegulering for eksempel, så er det en grovt skissert landskapsplan til områderegulering. Også går det nedover i detaljnivå. Detaljregulering (...) går ganske langt faktisk, til å si noe om materialbruk og intensjoner i planen i forhold til lek og opphold og dokumentere uteareal i boligprosjekter f.eks, at lekeareal ivaretar krav til MUA, osv. Og så sånn går det liksom videre i stadier, mer og mer detaljert når det kommer til rammesøknad, og videre. (...) Så jeg vil si at en landskapsplan det er da en hel serie med nivåer, som går fra da det helt grove, til det veldig detaljerte på en arbeidstegning som skal bygges.

Som nevnt ser vi at landskapsarkitekten betrakter «utomhusplanen» som et slags dynamisk prosess, eller paraplyuttrykk for alt materiale om utomhus, fra illustrasjonsplan i planfasen, til detaljerte arbeidstegninger i utbyggingen.

Landskapsarkitekten i det andre konsulentfirmaet vi snakket med var mindre bastant i sin beskrivelse av utomhusplan:

«Jeg vet ikke om jeg har det helt riktige fasitsvaret her, men utomhusplanen er jo det som går på alt det andre enn bygget da. Ja, vi pleier da å kalle det en situasjonsplan som er den overordnede der du har målsatt avstand til bygninger og viser bare situasjonen, mens utomhusplanen viser... ja, mer hva som foregår i utomhusområdet da...alt med felles uteoppholdsarealer, grønt»

Vi ser at landskapsarkitekt 2 beskriver utomhusplan ut ifra hvordan de bruker situasjonsplanen, der sistnevnte viser plassering og mål på tomten mens utomhusplanen fokuserer på innhold og funksjon av uteoppholdsarealer.

På oppfølgingsspørsmålet om hvordan sammenhengen mellom illustrasjonsplan og utomhusplan blir, innrømmer landskapsarkitekt 2 at heller ikke de skiller nevneverdig mellom begrepene. I tillegg velger de å legge til en interessant kommentar fra en kollega om takterrassene sin rolle med betydning for valg av plan:

Situasjonsplan og illustrasjonsplan? Hos oss i alle fall pleier vi nok å bruke de begrepene litt om hverandre. (...) illustrasjonsplanen kunne en kalle det hvis vi hadde også med takterrassene, området sett ovenfra, mens utomhusplanen skulle vise det som er på bakkenivå, så da skulle ikke takterrassene være med. Men jeg vet ikke helt om det stemmer. Begrepene brukes veldig sånn om hverandre.

Informanten er her usikker på planens utstrekking, samtidig som det antydes at dette er gjeldende for hele arbeidsplassen.

De fire informantene fra Planavdelingen i Bergen kommune var klare på at «utomhusplanen» ikke er relevant for dem: «Vi bruker illustrasjonsplan. Det er en del av planmaterialet. Vi bruker ikke utomhus». De anerkjenner likevel utomhusplanen som dokument i byggesak: «(...) vi sørger som regel for at det ligger reguleringsbestemmelser som sier at det skal utarbeides til byggesaken.».

Planavdelingen sier her noe om samarbeidet i plan- og bygningsetaten. De sikrer kravet om utomhusplan etter ønske fra byggesaksavdelingen, men jobber ikke selv med dokumentet, og uttaler seg sikkert om hva det er.

Bymiljøetaten bruker, i likhet med landskapsarkitekt 1, begrepet «landskapsplan», og forklarer at den «er en plan som viser utearealene». Videre utdyper informanten at «En landskapsplan er en formgitt, helhetlig organisering av funksjoner og løsninger for alle de enkeltkrav et byggeprosjekt har». Med enkeltkrav menes i dette tilfellet planbestemmelser og andre formelle krav til tiltaket, og definisjonen til informanten kan derfor forstås som at utomhusplanen er en måte å vise disse fram på en oversiktlig måte.

Videre forteller Bymiljøetaten at «*Den [utomhusplanen] har ulik detaljeringsgrad etter hvilken fase prosjektet er i. I reguleringsplan-sammenheng, brukes begrepet illustrasjonsplan*». Det viser seg at informanten igjen er enig med den første landskapsarkitekten, ved at utomhusplanen ikke er spesifikt for en fase (planfase eller byggesak) men kan være en del av hele prosessen.

Totalentreprenør, som også har en rolle som tiltakshaver, hadde et flerdelt svar på hva en utomhusplan er. Da vi sendte spørsmålene til privat boligutvikler kom vi i skade for å sette situasjonsplan/ landskapsplan i parentes bak ordet utomhus, og dermed har inngangen til tematikken blitt litt annerledes enn hos de andre:

«Både situasjonsplan og landskapsplan kan jo være en utomhusplan», ifølge utvikleren. Videre presiserer han: «men når vi snakker om utomhusplan så snakker vi vel først og fremst om landskapsplanen, altså en mer detaljert plan».

Denne første delen av svaret tyder på at det også blant entreprenør er uklarhet mellom begrepene. Dersom *utomhusplan* kan bety både landskapsplan og situasjonsplan, men oftest landskapsplan, hva betyr det egentlig for «utomhusplanen»? Er det et samlebegrep, slik som hos landskapsarkitektene, eller et løst begrep en egentlig ikke benytter seg av? Informanten henter seg imidlertid inn igjen ved at også h*n setter utomhusplan i forbindelse med landskapsplan.

Totalentreprenør fortsetter med å si at «*En situasjonsplan er jo egentlig bare en plassering av hus og presisering av områder, mens landskapsplanen er en mye mer detaljert plan på hva som skjer og med beleggtypen og beplantning og de tingene der*». Det er vanskelig å forestille seg hvordan *utomhusplan* kan relatere til begge, uten at det også her er snakk om en type paraplybegrep.

Likevel hadde informanten avslutningsvis et krav til utomhusplanen: «*Men uansett så er det [utomhusplanen] jo den detaljerte planen for utforming av utomhusarealet.*».

Selv om de avslutningsvis kom med en relativ klar definisjon på utomhusplan er det uklart hva totalentreprenør mener her. Er utomhusplanen et samlebegrep, eller et synonym for landskapsplan, etter deres mening?

Til slutt snakket vi med en informant fra en stor utbygger, som også har en ledende administrativ rolle i bergensavdelingen. Vedkommende var klar på at h*n er jurist av yrke, og at de delegerer detaljeringen til fagfolk, men ytret likevel sin forståelse av utomhusplanen: *«En utomhusplan er jo en tegning, eller altså en tegning av hvordan en ønsker å opparbeide utomhusrealene, slik som jeg ser det da. En har tegninger som viser byggene, og utomhusplan»*. Utbygger viser med det en enkel og grei forståelse; at utomhusplanen blir negativt definert av byggeplanene.

Videre forteller utbygger at utomhusplanen har en rolle i byggesaken: *«(...) og det legges jo og ved rammesøknaden til kommunen»*.

Diskusjon

Ut ifra intervjuene ser en tydelige sprik i oppfattelsen av begrepet *utomhusplan*. Ikke bare brukes det ulike begreper om den samme tematikken, men den grunnleggende forståelsen ser også ut til å avvike. Dette gjelder også mellom personer i samme faggruppe, noe vi eksempelvis ser på de to landskapsarkitektenes svar. Den ene opplyser at de bruker begrepet *landskapsplan*, fordi *utomhusplan* blir litt for «svensk», mens den andre innrømmer at de bruker *situasjonsplan*, *illustrasjonsplan* og *utomhusplan* om hverandre, og slet med å skille de fra hverandre.

Også i plan- og bygningsetaten, der vi på forhånd forventet å få klare, presise svar, viste informantene noe usikkerhet. Planavdelingen har riktignok ingen daglige forhold til utomhusplanen, men vi reagerte likevel med overraskelse over at de ikke ønsket eller kunne klart definere hva utomhusplanen er, all den tid da det er de som legger inn plankrav av typen «det skal utarbeides utomhusplan for X».

At byggesaksbehandler ikke umiddelbart kunne formulere et presist svar var også overraskende for oss, da vi gikk inn i intervjuet med en forventning om at byggesaksbehandler skulle ha alle

svarene. Det er også tankevekkende at informanten trodde at det forelå offisielle innholdsbeskrivelser i SAK10 §5, selv om det ikke er tilfelle. §5 setter forøvrig krav til hvilken informasjon som skal sendes ved rammesøknad, og utomhus er ikke nevnt spesifikt. H*n spesifiserer riktignok at det utøves en stor grad av skjønn, som er vanlig i offentlig forvaltning: «Ja, det blir jo brukt skjønnsmessig vurderinger».

Byggesak: «Ofte. Kommunen utøver masse skjønn hele tiden og det er det vi, det vi er her for å gjøre og vi har fått et mandat og det er å utøve det skjønnnet.»

Det er likevel naturlig å forvente av en saksbehandler i byggesaksavdelingen, som ofte er i en forhandlingsposisjon med utbygger, har oversikt over hva som kan forventes av denne utbyggeren og hvorfor.

Et interessant aspekt er også at landskapsarkitektene, som gjerne utarbeider utomhusplanen, og i tillegg gjerne står oppført med ansvarserklæring ved rammesøknad, ikke virker å knytte begrepet *utomhusplan* til byggesak spesifikt. Disse har i tillegg ofte ansvarsretter i forbindelse med byggesak. At *utomhusplan* verken er et begrep de bruker, eller kan plassere i plan- og byggeprosessen, er tankevekkende.

Felles for alle aktører, med unntak av byggesak, er at det virker som at de ikke bruker ordet *utomhusplan*, men foretrekker andre begrep.

I kapittel 3.1.1 ble det fastslått at *situasjonsplan*, som blir brukt av landskapsarkitekt 2, er klart definert i SAK 10, og er et kart som viser plassering av bygninger. *Illustrasjonsplan* er et samlebegrep om ulike illustrasjoner brukt i planprosessen. *Landskapsplan*, som er det begrepet de fleste foretrekker, kan som det ble slått fast i kapittel 3.1.5, strekke seg over større områder, og er ikke nødvendigvis tilknyttet et byggetiltak. Derfor kan bruken av ordet være upresist og bli mistolket.

4.1.2 Utomhusplanens rettslige status

Spørsmålet «er utomhusplanen bindende» anser vi som svært sentralt for å bedømme hvilken holdning bransjens aktører har til utomhusplanen. Svarene sier også noe viktig om statusen til et potensielt rettslig bindende dokument. Hvis utomhusplanen er bindende, men aktørene oppfører seg som om den ikke er det, hva betyr i tilfelle det?

På spørsmål om utomhusplanen er bindende svarer byggesak et klart ja. Informanten svarer ved å bruke et eksempel:

(...) la oss si vi har en tillatelse da med en boligblokk i Solheimsviken og utomhusarealer som hører til den. Da må de utomhusarealene være tegnet og vist til oss: "sånn skal vi gjøre det, sånn skal det være beplantet og da er det det som gjelder." Og hvis de skal endre på det, da betyr det en søknad om endring. Så de kan ikke bygge noe annet enn det de har fått tillatelse til å bygge.

Utomhusplanen er en del av materialet i rammesøknaden, og det er grunnlaget for rammetillatelse. En er derfor, ifølge byggesak, bundet til å utføre tiltaket på den måten en har søkt om, og fått tillatelse til. Endringer i grunnlaget for tillatelsen vil dermed være søknadspliktig.

Landskapsarkitekt 2 er av en litt annen oppfatning, og mener utomhusplanen kun er bindende dersom det blir fastsatt i reguleringsbestemmelsene: «hvis det ikke står spesifikt i reguleringsbestemmelsene så blir det av og til sett litt på som en pekepinn, så er den ikke så juridisk bindende», og legger til at: «Tenker at det henger mye sammen med hvordan det er formulert i bestemmelsene». Her tolkes altså selve utomhusplanen i utgangspunktet som veiledende, men at innholdet i reguleringsbestemmelsene er bindende, og følgelig vil også bestemmelser knyttet til utomhus(plan) være bindende.

Planavdelingen mener i likhet med landskapsarkitekt 2 at innholdet i bestemmelsene blir førende for utomhus: «Det vi kan gjøre er å få inn hva den skal inneholde. Og da er det lettere for byggesak å se hva den skal inneholde». De kan dermed påse at kvaliteter knyttet til utomhus

blir med i (rekkefølge)bestemmelsene, slik at det eksempelvis kan settes krav til at utomhus skal utarbeides i tråd med utomhusplanen før det gis ferdigtillatelse.

Samtidig anerkjenner saksbehandlerne i planavdelingen det at det i planfasen kan være prematurt å sette krav til utomhus: *«(...) det er kanskje vanskelig all den tid vi ikke har utomhusplan på det stadiet i prosessen. Derfor knytter vi gjerne bestemmelsene opp mot det som gjelder illustrasjonsplanen eller annet materiale som dokumenterer kvalitet».*

Likevel er planavdelingen uklare på hva de mener om utomhusplanens rettslige status. På spørsmålet om hvorvidt kommunen følger opp utomhusplanene etter at prosjektet er ferdig svarer en av representantene følgende: *«De (rekkefølgekravene skribentens anmerkning) må de jo dokumentere! Men andre ting som ikke er juridisk bindende ...».* Det kan se ut til at representantene fra planetaten sin oppfatning er at bare innholdet i bestemmelsene blir bindende for utføringen av tiltaket.

Landskapsarkitekt 1 ser både fordeler og ulemper ved en bindende utomhusplan: *«For oss er det en fordel at det stilles strengere krav til utemiljø, for det hjelper oss å få gode anlegg. Samtidig er det en ulempe fordi det er vanskelig å gjøre endringer når du ser andre muligheter senere.»* Strengt krav til utomhus hjelper dermed landskapsarkitektene å få gjennom de kvalitetene de ønsker hos utbygger, samtidig som en, ifølge informanten, kan bli tvunget til å gjennomføre ikke- optimale løsninger. Landskapsarkitekt 1 sier videre at endringer er en tung prosess, og at *«det blir fort en reguleringsendring» (...)* *«så vi prøver for enhver pris å unngå reguleringsendring».* Dersom utomhusplanen er bindende, kan det føre til at utbygger utfører ikke- optimale løsninger for å unngå reguleringsendring; en prosess som kan ta svært lang tid.

Diskusjon

Det er, interessant nok, ulike meninger rundt hvorvidt utomhusplanen er rettslig bindende. Byggesak begrunner at den er bindende ved å vise til at den er en del av rammesøknadsmaterialet. Følgelig vil avvik fra det godkjente materialet medføre krav om dispensasjonssøknad eller i ytterste fall reguleringsendring.

Planavdelingen virker å ha mer fokus på bestemmelsene til reguleringsplanen, og at en er avhengig av fastsetting i bestemmelsene for at utomhusplanen skal være bindende. Samtidig har de understreket at planavdelingen ikke har så mye med utomhusplan å gjøre, men at de blant annet forsøker å sikre kvaliteter i bestemmelsene etter ønske fra byggesak. I kapittelet om byggesaksprosessen ble det nevnt at avvik fra blant annet bestemmelser er dispensasjonssøknadspliktige. Planavdelingens fokus på planbestemmelsene er dermed naturlig, og viktig for utbyggingen.

Kanskje har denne usikkerheten en sammenheng med at *utomhusplan* er et uklart begrep. Kanskje er ikke plan- og byggesaksmyndighetene flinke nok til å informere om dette?

Begge landskapsarkitektene opplyser om at utomhusplanen kun er retningsgivende. I forrige kapittel ble det slått fast at disse også var usikre på forskjellen på *utomhusplan* og f.eks. *illustrasjonsplan*. Når informantene i planavdelingen nå utdyper at det er vanlig å kategorisere illustrasjonsplanen som «veiledende» er det nærliggende å anta at svaret er relatert til begrepsusikkerheten.

4.1.3 Oppfølging av uteoppholdsarealene

Dette temaet er direkte knyttet til utomhusplanens faktiske bruk. Utomhusplanen er utformet på en måte som gjør at den enkelt kan følges opp, og sammenliknes med virkeligheten. Derfor er det naturlig å spørre om den faktisk blir sjekket opp mot det ferdige resultatet.

På spørsmål om uteoppholdsarealene i boligutbygginger blir fulgt opp henviser bymiljøetaten oss til byggesak: «*Dette må byggesak svare på*».

Også planavdelingen henviser til byggesak: «*det blir jo et byggesakstema*», men legger til at byggesak oppretter tilsynssak der noe ikke er etter planen: «*Hvis de tror noe er gjort ikke i henhold til planen, så oppretter de tilsyn*». Samtidig erkjenner de at dagens system har en svakhet: «*Før hadde jo byggesak plikt til å gå ut og sjekke og slikt, men nå blir det den enkeltes ansvarsrett*». Det kan dermed tenkes at det er mulig for utbygger å unngå opparbeiding av utomhusarealer, med mindre, som vedkommende la til, «*det blir en nabo som reagerer*», og

det opprettes tilsynssak. Det siste utsagnet sier noe om at det kreves en offisiell klage for at det skal opprettes tilsynssak.

Byggesak forklarer at tilsynsavdelingen har begrensede midler til å foreta befaringer: *«de har en viss mengde ressurser, som de må spre fryktelig tynt utover, så da har det jo i mange tilfeller vært et sånn, et spørsmål om kapasitet også»*. Videre legger informanten til at *“de har måttet prioritere ting som har direkte innvirkning på for eksempel liv og helse (...) farlige løsninger er det de har måttet fokusere på, for de har ikke hatt kapasitet til noe annet”*. Byggesak peker altså på manglende midler for at det ikke blir utført tilsyn av uteoppholdsarealer, og at det derfor må prioriteres å sikre at tiltaket er trygt.

Vi var også i kontakt med tilsynsavdelingen ved Byggesaksavdelingen i forbindelse med dette spørsmålet. Det var spesielt to ting som ble sagt som var av interesse. Informanten skrev i epost til oss at *«I forberedelser av tilsyn gjennomgår vi rekkefølgekrav som er gitt i planer og tillatelser, som også omhandler utomhus områder» (epost, datert 14.5.20)*. Det er altså kun rekkefølgebestemmelsene som blir vurdert ved tilsyn av utearealer.

Vi spurte også om utbredelsen av tilsyn, og fikk til svar at *«Vi gjør likevel oppmerksom på at det kun bli foretatt stikkprøver i tiltaket.»*. Det er altså ikke alle tiltak som blir sjekket, men tiltak blir valgt tilfeldig.

Totalentreprenøren har følgende å si om oppfølging av utomhusplan:

Den kan ikke jeg se var veldig kommentert ifra byggesak nei, de har mer konsentrert seg om selve byggene». Informanten opplever helt klart at byggesak ikke prioriterer utearealene, men legger til at Bymiljøetaten kommenterer på de delene som skal overtas av kommunen: *«(...) er jo de som skal godkjenne det som skal overtas av kommunen.*

Utbygger forteller at de selv dokumenterer at *«ting er ferdig»*, og at *«kommunen gir jo bare ferdigattester»*. Vi får dermed inntrykk av at byggherre selv tar seg av befaringen, men dokumenterer ferdigstillelsen til kommunen. Dette samsvarer med utsagnet fra informanten på planavdelingen.

Diskusjon

Ut ifra opplysningene over er det rimelig å anta at utomhusplanen i ingen eller lav grad blir anvendt til å kontrollere uteoppholdsarealene i ettetid av ferdigstilling. Vi vet at planavdelingen og landskapsarkitekt 2 understreker viktigheten av bestemmelsene i plansaken og opplysningene fra tilsyn konkretiserer dette videre. I tilsynene sjekker de rett og slett bare det som blir nedfelt i rekkefølgebestemmelsene!

Byggesak opplyser at det ikke er kapasitet og ressurser til å foreta tilsyn på uteoppholdsarealer; de må heller prioritere faktorer som kan være farlige. Satt på spissen betyr dette at et hus kan rase sammen, og det kan få fatale konsekvenser, men manglende opparbeiding av uterom vil ha alvorlige konsekvenser.

Videre er det underlig at utomhusplanen blir ilagt såpass strenge rammer i saksbehandlingen for at den skal fremlegges på en «etterprøvbar måte». Med det mener vi at den kan sjekkes opp mot resultatet. Dersom det ikke er intensjonen at den skal brukes på denne måten, hvorfor er det så strengt? Det er vanskelig å se for seg en grunn for utomhusplanen dersom den ikke blir fulgt opp.

4.1.4 Utomhusplanen sett i sammenheng med plan- og byggesak

Gjennom intervjuene med de enkelte aktørene har vi fått laget oss et klart bilde av prosessen med planlegging og utbygging av uteoppholdsarealer, og når utomhusplanen blir aktuell.

Planavdelingen forteller at de i planprosessen prioriterer å få inn kvaliteter gjennom rekkefølgekravene slik at *«for at de skal få ferdigattest må de ha gjort rekkefølgekravene»* (...) *«Så hvis vi får inn at utomhusarealet skal ha kvaliteter, så vil det på en måte tvinge gjennomføringen til å være en viss kvalitet»*. De har også muligheten til å gjøre deler av eller hele illustrasjonsplanen bindende (*«vi kan jo gjøre illustrasjonsplanen juridisk bindende»*), men *«det er ikke ofte at det gjøres da»*. Vi fikk også forklart at veldig strenge kvalitetskrav kan føre til mer arbeid for byggesak senere: *«Det er en viss risiko med det også da, det blir ofte lett for at det blir dispensasjonssøknader»*. Det å utøve passelig grad av myndighet er dermed en hårfin balanse.

Samtidig understreker planavdelingen at en viktig del av arbeidet deres er å være proaktive når det kommer til aspekter som kan bli problematiske hvis de ikke håndteres tidlig i prosessen: *«renovasjon har ofte kommt altfor seint inn i planleggingen (...) også kommer det til slutt, og da blir det ikke fullgode løsninger»*. Saksbehandlerne forteller at jo tidligere en får satt av arealer til renovasjon, snuplass, varelevering etc., desto mer effektiv blir byggesaksbehandlingen:

Det kan være i forbindelse med renovasjon og sånt noe, det har det vært flere eksempler på at de regulerte løsningene ikke lar seg gjøre sånn som tenkt. Og da, som regel hvis du har en ganske ny plan så har da byggesak et ønske om at man da har en omregulering i stedet for en dispensasjon.

Vi ser dermed at fundamentet for utomhusplanen legges allerede i plansaken, ved at det fremlegges rekkefølgekrav om utarbeiding og innhold. Vi ser også at det er viktig å planlegge for plasskrevende infrastruktur tidlig i prosessen, ellers kan det bli krevd omregulering, noe som kan ta lang tid.

Også landskapsarkitekt 2 trekker frem renovasjons- og brannoppstillingsløsninger som noe de tar tak i tidlig:

Vi pleier i alle fall å ta tak i det veldig tidlig i prosjektet fordi vi vet jo at det blir veldig førende (...) når byggene er plassert og situasjonen er mer låst så har vi jo hatt eksempler på at det er det som sinker hele prosjektet.

Byggesak oppgir at prosesser kan endres mye fra sak til sak: *«Ja, det blir jo brukt skjønnsmessig vurdering»*, og sier med det at det ikke finnes noe fasitsvar i byggesaksbehandlingen. Når det spesifikt er utomhusplanen som skal behandles blir det igjen et tolkingsspørsmål om *«hvordan vi kan få hentet ut mest mulig ut av det som ligger i tegningen [utomhusplanen], og hvordan vi kan få til noe som forplikter og som skal gjennomføres»*. En får her inntrykk av at utomhusplanen stadig må tolkes, og at den ikke alltid er entydig.

Informanten legger ikke skjul på at saksbehandler og utbygger kan tolke innholdet i utomhusplanen ulikt: *«vi må tenke oss om og se hvor langt vi kan ta hver kamp»*, og

understreker her det tidligere poenget om at de viser skjønn. Samtidig får vi ingen indikasjon på når og hvordan de velger å ta «kampene» på bakgrunn av avvik fra utomhusplanen.

Tilsynsavdelingen ligger også under byggesak. Av dem får vi opplyst per epost 14.5.20 at de arbeider etter en strategiplan som blir utarbeidet med utgangspunkt i SAK10 §15, og at de etter denne har et mål om at «*minst 10% tilsyn i byggesaker*», noe som vil utgjøre omtrent 238 byggesaker. «*Prosjekter av samfunnsmessig betydning (barnehager, skoler, offentlig publikumsbygg, kjøpesentre, store boligprosjekter og arbeidsplassbygg over 800 m²)*» skal, ifølge informanten, bli prioritert. Som nevnt tidligere vil utomhusplanen ikke være en del av tilsynsmaterialet.

Bymiljøetaten poengterer, i likhet med planavdelingen, viktighetene av at «*kommunen ber om at disse forholdene blir kvalitetssikret og tydeliggjort i plan og snitt*», og mener med «disse forholdene» forhold knyttet til utomhus. Også her trekkes det fram at den grunnleggende jobben med reguleringsplan vil forenkle byggesaksprosessen, gjennom planbestemmelser.

Selv om utbygger ikke selv jobber med utforming av plan forklarer informanten at utomhusplanen «*blir brukt som en del av prisgrunnlaget*» når de skal hente inn en totalentreprenør til sine prosjekter. Planene er ikke «hugget i stein» - det blir gjerne en runde med forhandlinger før avtalen blir inngått. Entreprenøren forteller at de fører tilsyn med anlegget, for å sikre at de «*får levert det de har bestilt*». En god beskrivelse av tiltaket vil dermed være nyttig for tiltakshaver for å sikre at de for levert det de har betalt for. Selv om det er en del jus involvert, oppgir informanten, som selv er jurist av yrke, at de har i hvert fall to verktøy for å få ferdigstilt prosjektet etter plan/ avtale:

Hvis det ikke er dokumentert at det er blitt levert (...) da har de rett til å utbedre det, og hvis de ikke gjør det, og de ikke blir enige, så har jo utbygger rett til å utbedre dette på entreprenørens rekning. Det følger jo av de standardkontraktene og entrepriserett.

Først vil altså entreprenøren få mulighet til å ferdigstille selv, men dersom det av ulike grunner viser seg å være umulig vil tiltakshaver ha mulighet for å ferdigstille på entreprenørs regning.

Totalentreprenør hadde følgende å si om prosessen med utarbeiding av utomhusplan: «*Vi tar som regel kontakt med landskapsarkitekt, (...) så prøver vi å komme fram til et resultat i samarbeid*». Resultatet av samarbeidet mellom landskapsarkitekt og utbygger blir tegningene som blir lagt ved rammesøknad.

Diskusjon

Vi har i dette kapitlet fått høre hva aktørene har å si om utomhusplanens aktualitet i plan- og byggeprosessen.

Det første vi ville ta med oss fra dette temaet er skjønnsutøvelse fra byggesaksbehandlere. Når det er så lite klare rammer for uteoppholdsarealer som det vi argumenterer for, så blir det i stor grad opp til den enkelte byggesaksbehandler. Dette stemmer også over ens med Utviks påstand om at det er opp til hva som “behager saksbehandler” hva som skal inkluderes i situasjonsplanen. Selv om det i det tilfellet er snakk om situasjonsplan, og ikke utomhusplan, er det byggesaksbehandlingen som er i fokus. Siden det er den samme saksbehandleren som behandler situasjons- og utomhusplan er det nærliggende å dra paralleller mellom de to.

Både saksbehandler, tiltakshaver og samfunnet ellers kunne dermed nytt godt av en manual for utomhusarealer tilsvarende Teknisk forskrift.

For det andre ser vi igjen viktigheten av bestemmelsene, som ble understreket av både planavdelingen og bymiljøetaten. Disse synes å være mye viktigere enn selve utomhusplanen, all den tid da alle er enige om at de er juridisk bindende. Det er også klare lovregler knyttet til dem via plan- og bygningslovens plandel, og de er derfor enklere å forholde seg til.

Et annet aspekt er tilsyn. Det nevnes at det utføres stikkprøvetilsyn på blant annet «store boligprosjekt». Hvor går grensen for hva som er store boligprosjekt? Dette kan ende som et tolkingsspørsmål, hvor gråsoneprosjektene havner mellom to stoler, og risikerer å ikke bli sjekket overhodet.

Med utgangspunkt i intervjuene ser vi hvordan utomhusplanen faktisk er nyttig for byggherre, både når det kommer til prissetting av prosjektet men også for å vurdere at totalentreprenøren har levert det de bestilte. Det er foreløpig det eneste konkrete eksemplet på når

utomhusplanen faktisk blir brukt aktivt. Kan utforming av utomhusplaner være påvirket av at de blir brukt som kjøpsgrunnlag? Det er tross alt byggherre som bestiller utføringen av planen.

4.1.5 Aktørers inntrykk av utomhusplan

Vi utfordret intervjuobjektene på om de er fornøyde med praksisen rundt utomhusplan. Vi ville se om det er noen klare svakheter ved dagens system, eller i det minste om spørsmålet ville føre til litt fri tale om utomhusplan, og kanskje avdekke noe interessant.

Det vi ikke forutså var at samtlige intervjuobjekter heller benyttet seg av sjansen til å fortelle hva de ønsker forbedret. Den eneste som er fornøyd er representantene fra planavdelingen, som forteller at utomhusplanen fungerer etter hensikten: *«Ja, den gjør vel det. Den skal jo illustrere faktisk mengde uteareal, og kvaliteter ved det, som gjør at vi kan akseptere de antall boenheter som de foreslår»*. Senere kommer det fram at det er illustrasjonsplanen de mener, og det kunne igjen bli litt forvirrende for oss.

Representanten fra byggesak skulle gjerne hatt *«en mer nøyaktig beskrivelse av materialkvaliteter»*, og utdyper med et eksempel vi fikk inntrykk av var gjentakende: *«Og disse grønne feltene, hvilke materialer er det egentlig?» (...)* *«Det skulle antakelig vært spesifisert med en innholdsfortegnelse»*. Det er her snakk om hva som skjer med godkjente tiltak hvor det ikke er spesifisert med materialvalg i innholdsfortegnelsen. Ved slike tvetydige situasjoner kan det oppstå uenigheter mellom kommune og tiltakshaver eller entreprenør:

Så vi har...vi har mange saker hvor vi på byggesak der utomhusarealet innledningsvis er tegnet grønne og beplantede og slikt, men så blir det ikke det da. Så blir det en sånn tvist etterpå om hva den tegningen faktisk betyr. Så ser vi jo at det legges kunstgress for eksempel på en utomhusplan som ser grønn og fin ut og det betyr at man kan legge kunstgress, men det var liksom ikke det som var intensjonen.

Byggesak antyder med dette at entreprenør bevisst legger kunstgress selv om de er klare over at intensjonen var ekte gress. Dette eksemplifiserer at det er vanskelig å tegne inn intensjoner på en plan eller illustrasjon.

Totalentreprenør har noe mer problemer med landskapsarkitektene. Informanten sier det har vært utfordrende å *«få landskapsarkitektene til å tegne det vi ønsker å bygge»*, og kommer med et eksempel fra et prosjekt der landskapsarkitekt har tegnet inn tredekker selv om utbygger hadde *«gitt beskjed om at det kommer vi ikke til å bygge»*, og at disse ville bli både vedlikeholdskrevende og glatte. H*n legger til at *«veldig mange landskapsarkitekter ser ut til å ha ambisjoner for områdene som ikke nødvendigvis er i tråd med det utbygger har»*, og hentyder at det er en viss arroganse hos faggruppen. I dette eksemplet vedkjenner utbygger at de kom fram til en annen løsning med anleggsgartner, hva gjelder materialbruk.

Landskapsarkitekt 2 ønsker *«mye tydeligere bestemmelser på hva situasjonsplan skal inneholde i reguleringsbestemmelsene»*, og sier videre at tydelige krav til utomhusplanlegging vil være gode verktøy for å lage gode situasjonsplaner, og *«tenker at byggherre skal prioritere det»*. Det kan tolkes som at representanten mener byggherre ikke prioriterer utomhusplan nok, og sett i sammenheng med hva utbygger sier om samme tema er det lett å se for seg at det kan bli interessekonflikter.

Diskusjon

I dette kapitlet har aktørene fått uttalt seg relativt fritt om utomhusplanen. Noen har til og med benyttet anledningen til å *«diagnostiserer»* dagens system for planlegging og gjennomføring av uterom, og flere har fordelt skyld. I dette kapitlet ser vi klart hvorfor vi har valgt å anonymisere samtlige informanter.

Totalentreprenør nevner noe som er blitt stående som et tankekors hos oss. All den tid det er landskapsarkitekten som utfører tegningene til rammesøknad vil det være problematisk dersom ikke landskapsarkitekt og utbygger har samme visjon. Spesielt dersom det blir slik at byggherre godkjenner tegningene, med intensjon om å endre eller søke dispensasjon etterpå, som bare forlenger prosessen og skaper med arbeid for byggesaksbehandler.

Samtidig har vi her fått en litt kuriøs forklaring på hvorfor materialer i utbyggingen så ofte er annerledes i utomhusplanen. Intensjonen var ikke der i utgangspunktet.

En kan også undre seg over hvorfor denne utbyggeren benytter seg av landskapsarkitekter, dersom erfaringen er at de bare vil gjøre «sin greie». Er det for å få tegnet fine planer å legge fram i rammesøknaden? Det er enkelt å la seg rive med i spekulasjonene.

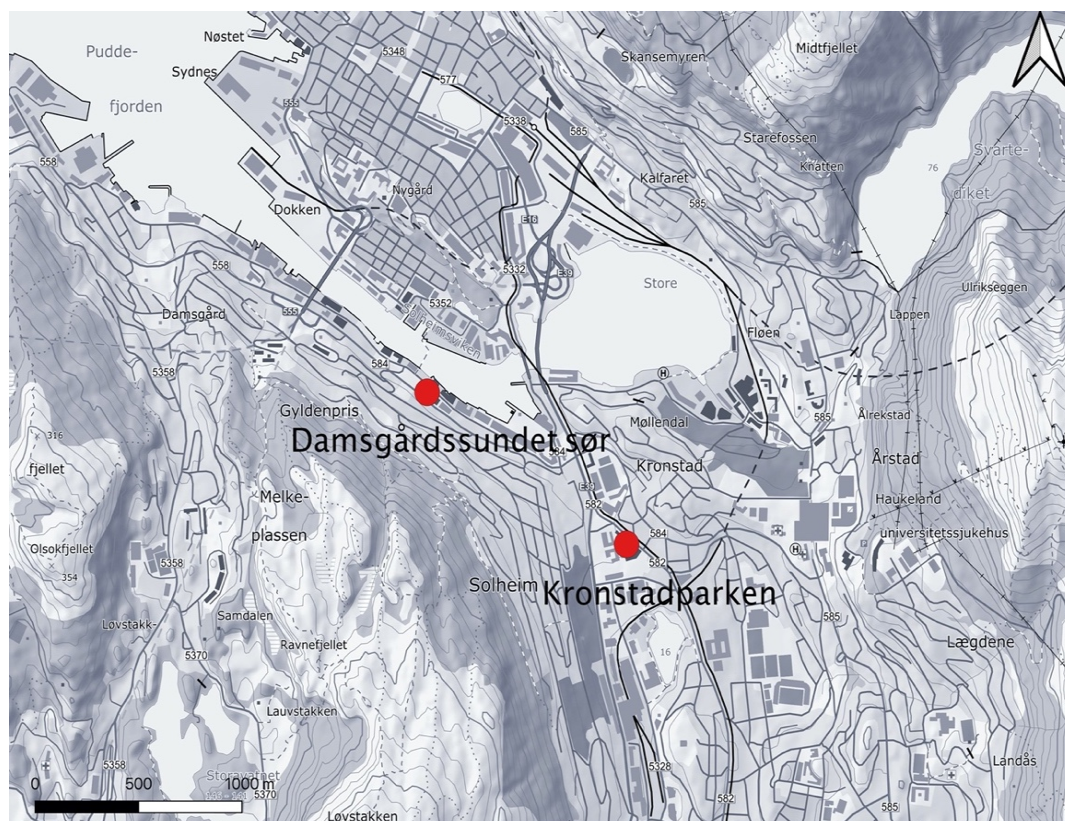
På den andre siden ønsker både landskapsarkitekt 2 og byggesaksavdelingen klarere regler for innhold i utomhusplanen, om enn med litt ulik tilnærming. Byggesaksbehandleren vet av erfaring at jo mer entydig en plan fremstår desto enklere blir det for vedkommende å presse gjennom disse kvalitetene. Landskapsarkitekten ser ut til å ønske respekt fra entreprenør. Det er forståelig at en ønsker anerkjennelse for arbeid en har brukt mye tid på, spesielt når man er av den oppfatning at man «vet bedre» enn de som har leid deg inn. Tilfellet som totalentreprenør nevnte, med valg av dekker, velger vi å ikke tolke som representativt for en hel profesjon, men heller et unntak. Vi vet at landskapsarkitekter generelt kan mye om ulike materialer og deres egenskaper.

Vi mener at også utbygger må være tjent med klare, entydige planer. Dette skaper forutsigbarhet, både for dem som utarbeider planene, byggherre som godkjenner, og totalentreprenør som skal selge seg inn til byggherre, og senere gjennomføre. Klare planer vil gjøre det enklere for dem å beregne kostnadene, slik at det ikke blir tvister med byggherre senere.

4.2 Casestudier

For å få et konkret bilde på bruken av utomhusplan i Bergen kommune har vi studert et utvalg av utbyggingsprosjekter innad i kommunen. De aktuelle utbyggingene er 1912 og Måken i Damsgårdssundet Sør, og N1 og N2 i Kronstadparken (fig. 12).

Vi har studert plan- og byggesaksdokumenter opp mot faktisk situasjon, og kartlagt og forklart årsaken til avvik mellom utomhusplan og hva som er blitt bygget.



Figur 12: Oversiktsbilde over casene, (Kartverket, 2020e).

For å gjøre sammenlikningsgrunnlaget så likt som mulig er casene valgt ut etter følgende kriterier:

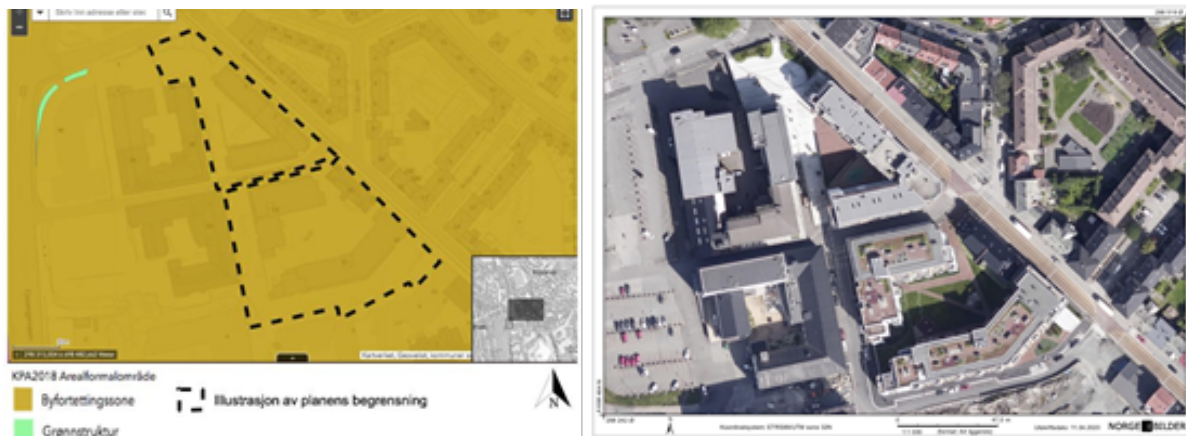
- i) Det er boligutbygging av en viss størrelse, som ligger i et transformasjonsområde.
- ii) Planlegging og prosjektering har hjemmel i Plan- og bygningsloven fra 2008.
- iii) Det foreligger krav om utomhusplan.
- iv) Prosjektet må være ferdigstilt før april 2020.

Både Kronstadparken og Damsgårdssundet sør er deler av større byutviklingsprosjekter. Fra Kronstadparken har vi valgt oss ut prosjektene N1 og N2, og fra Damsgårdssundet sør er det Måken borettslag og 1912.

Prosjektene vil bli presentert hver for seg, og nøkkelementer fra plan- og byggesak blir lagt fram. Siden både Bærum kommune (2018) og informanten fra Byggesaksavdelingen oppgir at utomhusplanen er juridisk bindende for opparbeiding av uterom er utomhusplanen presentert som den «ideelle» situasjonen. Der situasjonen ikke samsvarer med utomhusplan blir det notert avvik. Til slutt vil vi presentere årsakene til eventuelle avvik, dersom det foreligger en årsak, og oppsummere og sammenlikne funnene.

4.2.1 Kronstadparken

Kronstadparken er en kombinert bolig- og næringspark som ligger i bydelen Årstad. I Kommuneplanens arealdel 2018 er Kronstadparken innenfor sonen Byfortettingssonen (fig. 13). Kronstadparken blir bygget ut gjennom et samarbeid mellom OBOS og Brødrene Ulveseth (Brødrene Ulveseth AS, u, år).



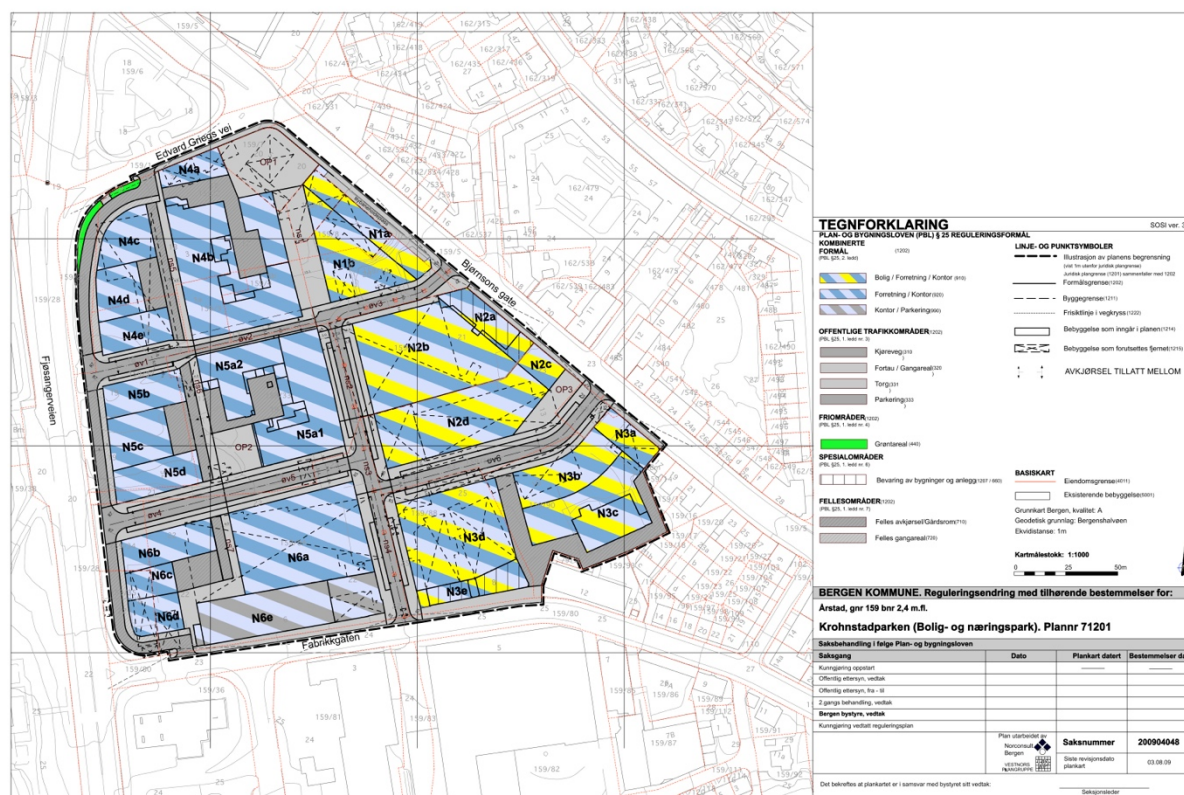
Figur 13: (venstre) Utklipp fra Kommuneplanen arealdel 2018, med omrisset fra reguleringsplanene til N1 og N2 (Kartverket, Geovekst, Bergen kommune, OSM – Geodata AS, u.år).

Figur 14: (høyre) Flyfoto over N1 og N2 i Kronstadparken, (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

Kronstadparken ligger sentralt til mellom bybanestoppene på Danmarks plass og Kronstad. Området er lokalisert mellom Fjøsangerveien i vest, Bjørnsonsgate i øst, Edvards Griegs vei i

nord og Fabrikkgaten i sør (fig 14). De to feltene N1 og N2 blir delt av Inger Bang Lunds vei, men fremstår ellers som samlet.

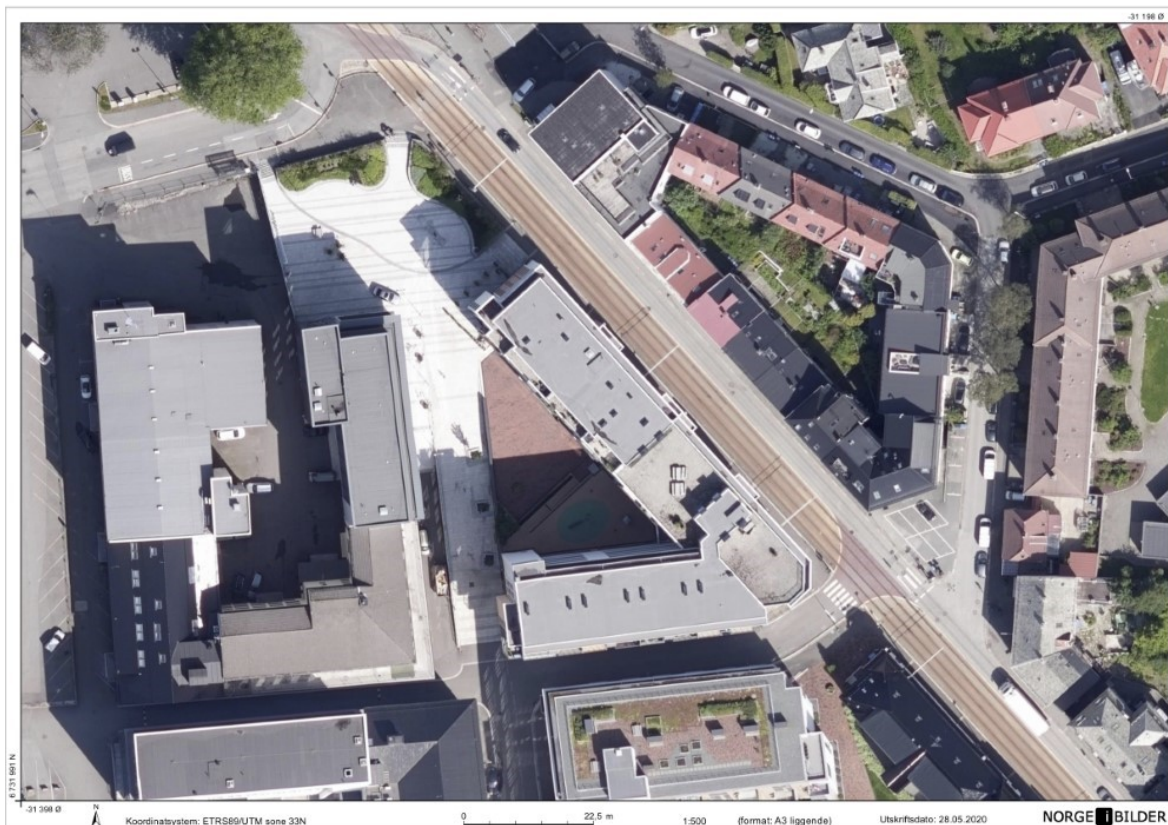
Kronstadparken (plan 71200) ble i 2006 vedtatt som en helhetlig områdeplan for hele parken bestående av flere byggetrinn (fig. 15). Her er byggefeltene til høyre regulert til bolig/forretning/kontor, mens byggefeltene til venstre er regulert til forretning/kontor. Denne planen ble endret ved mindre vesentlig reguleringsendring i 2009 og erstattet av plan 71201. I 2010 ble området for N1 omregulert og erstattet av plan 75000, og N2 i 2013 av plan 61850000. Til slutt ble området for felt N3 omregulert i 2017 og erstattet av plan 64480000. N3 er nå under utbygging, og vil ikke bli diskutert videre i denne studien. (Arealplankartet til Kronstadparken (Bolig- og næringspark), (PlanID 71201). Planbeskrivelse til Kronstad N1, (PlanID 75000). Planbeskrivelse til Kronstad N2, (PlanID 61850000)).



Figur 15: Opprinnelig reguleringsplan for hele Kronstadparken som viser Felt N1 og N2s lokasjon i nordøst i Kronstadparken. Dette arealplankartet er et utgått arealplankart for Kronstadparken, men forretning/kontor, i vest, er fremdeles gjeldene. Denne planen ligger ved plansak 71201, omregulert fra plan 71200.

N1 er det første ferdige byggetrinn i Kronstadparken og sto ferdig i 2014, N2 er det andre ferdige prosjektet og sto ferdig i 2016 (Opus, 2018).

4.2.1.1 Kronstadparken felt N1 (Gnr: 159 Bnr: 7)

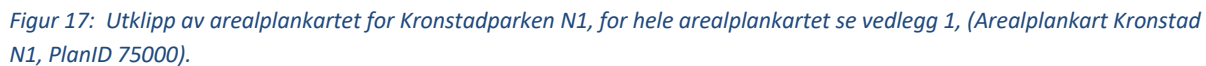


Figur 16: Oversiktsbilde over N1. (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

Kronstadparken N1 (Fig. 16) består av ett bygg, formet i en 45 graders vinkel, med 100 eierseksjoner. Tiltaket er kombinert bolig/bevertning/forretning, med fem næringsseksjoner og resten bolig (Kartverket, 2020c).

Tiltakshaver for reguleringsplanen er Kronstadparken Bolig AS (Planbeskrivelse til Kronstadparken N1, PlanID 75000). Tiltakshaver for utbyggingen er OBOS og Brødrene Ulveseth AS, som også er hovedentreprenør. Konsulterende landskapsarkitekt er Smedsvig Landskapsarkitekter. (Sak: 201019053, byggesaksdokument 21)

Reguleringsplanen viser en blanding av formål. Arealplankartet (Fig. 17) består av offentlig torg gatetun, kjøreveg og fortau. Et sammenhengende bygg med *Bolig/Bevertning/Forretning* og gårds plass tilknyttet bygget. I bestemmelsene 1.3 står det at gårds plassen er fellesarealer for beboerne, det samme gjelder for takterrassene (svart omriss) som bygges på B/Be/F2. Planområdet er på totalt 5.600 m². (Planbeskrivelse til Kronstadparken N1, PlanID 75000. Planbestemmelser til Kronstadparken N1, PlanID 75000)



I tabellen under vil de viktigste planbestemmelsene tilknyttet uteoppholdsarealer fremstilles:

§ 1 Felles bestemmelser
1.1 Utfyllende planer Illustrasjonsplanen datert 02.09.09 er retningsgivende for disponering av planområdet.
1.2 Planer og dokumentasjon ved søknad om tiltak 1.2.1 Utomhusplan – private områder Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan, som viser plassering og utforming av lekearealer, vegger, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, miljøstasjon, bossug, materialbruk og støyskjermingstiltak. Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller arealkravet, og kvalitet oppfyller prinsippet om universell utforming og støyskjerming.
1.2.2 Plan for offentlige uterom Før tillatelse til tiltak i offentlige uterom kan gis, skal det foreligge en plan som viser koter, materialbruk, grøntanlegg, trapper og ledelinjer, overvannshåndtering, møblering, belysning og støyskjermingstiltak. Denne planen skal utarbeides i samråd med samferdselsetaten og grønn etat.
1.4 Rekkefølgekrav Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal... ...utomhusarealene så langt som mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan. ...torg være opparbeidet.
§ 2 Bebyggelse og anleggsformål
2.2 Krav til uteoppholdsareal 2.2.3 Arealkrav Skal ha min. 15 m ² uteoppholdsareal pr. boenhet. Kan løses på takterrasser og bakkeplan. Maks 50 % av dette arealet kan løses på offentlig torg eller gatetun.
2.2.4 Kvalitetskrav Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek. Støynivå skal ikke overstige 55 dBA og arealet skal være skjermet for forurensing og strålefare. (...) Støyskjermen skal utformes ved vegetasjon slik at den også reduserer luftforurensing. Arealene skal ha sollys på min. 50% kl 14.00 vårjevndøgn. Terrenget skal ikke være brattere enn 1:3.
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3.3 Offentlig Torg Torg skal benyttes som et offentlig byrom.

3.4 Gatetun

(...) skal det tilrettelegges for opphold og lek.

Det tillates kjøring over gatetun for varelevering.

Det er utarbeidet en *Illustrasjonsplan* (fig. 18) i forbindelse med reguleringsplanen. Denne er utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter og er datert 02.09.2009. Det er lite detaljer i denne planen og få kategorier. Det varierer mellom gangareal, oppholdsareal/lekeareal, grøntareal/lekeareal og hekk/buskfelt. Det er også illustrert pergolaer, lite tre/busker og møbler. Planen mangler forklaring på materialer, arter eller hvilke dekker som er brukt. Her er også takterrassene tegnet inn for å vise hvor de skal bygges og illustrere hvordan de skal utformes. Illustrasjonsplanen under er også retningsgivende for disponering av planområdet, jf 1.1 i bestemmelsene.



Figur 18: Illustrasjonsplan som hører til reguleringsplanen for Kronstadparken N1, (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2009). Vedlegg 2.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til minimum 15 m^2 uteoppholdsareal per boenhet., hvorav maksimalt halvparten kan være løst på offentlig torg eller gatetun.

Tabell 1 viser nøkkelopplysninger for uteoppholdsareal der *målt uteoppholdsareal* er våre egne målinger, som et ca. estimat og grovt målt gjennom Norge i bilder sin målefunksjon:

Tabell 1. arealutrekning

	På eiendommen (kvm)	På torg/ gatetun (kvm)	Til sammen
MUA per bolig	7,5	maks 7,5	15
Ant. boliger	95	95	
MUA totalt	712,5	maks 712	1425
Uteoppholdsareal i plan	627		
Målt uteoppholdsareal		336	
sum			963
Differanse			336

Utrekningen viser en differanse på 336 m^2 og til tiltaket overholder arealkravet.

Byggesak for tiltak i Kronstadparken N1

Kronstadparken N1 består av en enkelt byggesak (Saksnummer 201019053), som har 100 registrerte saksdokumenter. Det har blitt utført hele to offisielle tilsyn på tiltaket, i forbindelse med søknad om midlertidig ferdigattest. Den første, 27.09.13, fant flere mangler, og særlig utearealet ble trukket fram som mangelfullt. Rapporten konkluderte med at tiltaket ikke kunne få midlertidig brukstillatelse. Figur 19 viser utklipp fra «sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse» benyttet i tilsyn 27.09.13.

Ved mangler på en eller flere av punktene under skal det vurderes å gi avslag på anmodning om brukstillatelse/ferdigattest.				
Gnr 159	Bnr 8	Saksnr 201019053	Dato for tilsyn: 27.09.13	
Vedlegg til rapport	Bilder x	Kart	Annet	
Deltakere på tilsyn: _____				
Nr	Sjekkpunkter – generelt for hele tiltaket	Ja	Nei	Merknad
01	Er tiltaket oppført i henhold til godkjente tegninger?	x		
02	Fremstår tiltaket inkl. uteareal som ferdig? (ikke byggeplass)		x	Uteareal
03	Er evt. vilkår i rammetillatelse/reg.best. oppfylt?			
04	Foreligger FDV-dokumentasjon? PBL § 21-10 / SAK10 § 8-2 / TEK10 kap. 4			

Figur 19: Utklipp fra sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse, Kronstad N1, 27.09.13. Deltakerens navn er sensurert av oss, (Saksnr: 201019053).

I figuren over ser vi at tilsynet kun skal svare ja eller nei på om uteområdet fremstår som ferdig. Dette blir ikke vurdert opp mot utomhusplanen.

Tiltaket mottok ferdigattest 03.07.15.

Utomhusplanen til Kronstadparken N1

Det fremlegges krav til utomhusplan i Planbestemmelsene til Kronstadparken N1, PlanID 75000. Selv om planen er merket "landskapsplan", ble vi forsikret av landskapsarkitekt Smedsvig om at det er denne som er sendt med rammesøknad (A. Smedsvig, pers. Kom. 06.02.2020). Vi besluttet dermed å benytte dette dokumentet i videre analyse.

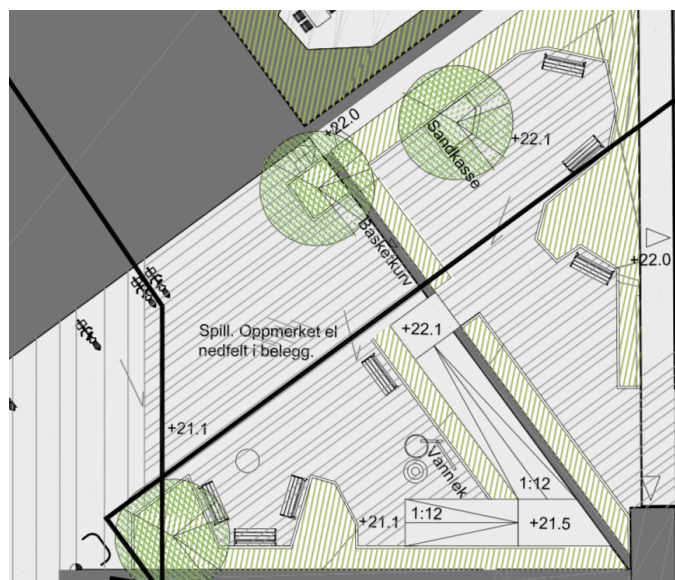
Utomhusplanen som er sendt lagt ved rammesøknad (fig. 20) i felt N1 er utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS, kalt *Landskapsplan - oversikt* og er datert 20.12.2010. I denne planen er det mer detaljer og flere kategorier enn i illustrasjonsplanen. Til tross for høyere detaljnivå i utomhusplanen, er dekket her redusert til kun én kategori i innholdsfortegnelsen.

Kategoriene *oppholdsareal/lekeareal* og *grøntareal/lekeareal* er utgått. Kategoriene i utomhusplanen er: belegningsstein, pergola, lite tre/buske, hekk/buskefelt, vannarrangement, mur, sluk, utstrekning støyskjerm, lek, møbler, belysning og innkjøpt skulptur, i tillegg vises koter, punkthøyde og fallpiler.



Figur 20: Landskapsplan - oversikt, lagt ved rammesøknad til felt N1, (Smedsvig Landskapsarkitekter AS, 2010). Vedlegg 3.

I tillegg til *Landskapsplan – oversikt* er det sendt inn en egen utomhusplan, kalt *Landskapsplan - torg, gate, gårdsrom* (fig. 21) til rammesøknad, som også beskriver med tekst hva som skal være i planen, som sandkasse, basketkurv, spill og vannlek.



Figur 21: Utklipp av Landskapsplan - torg, gate, gårdsrom, (Smedsvig Landskapsarkitekter AS, 2010). For hele planen se vedlegg 4.

I utomhusplanen fra 20.12.2010 ble ikke de offentlige arealene godkjent av Grønn etat, nå Bymiljøetaten, og kom med denne uttalelsen i brevet "Intern korrespondanse" datert 04.01.2011:

Vi kan ikke akseptere forslaget slik det ser ut i dag. Selve gårdsplassen som er tiltenkt å belegges med belegningstein bør inneholde mer grønt i form av gressflekker. Det bør også plasseres trær ut mot Bjørnsonsgate. På den måten blir konturene et parkanlegg mer synlig.

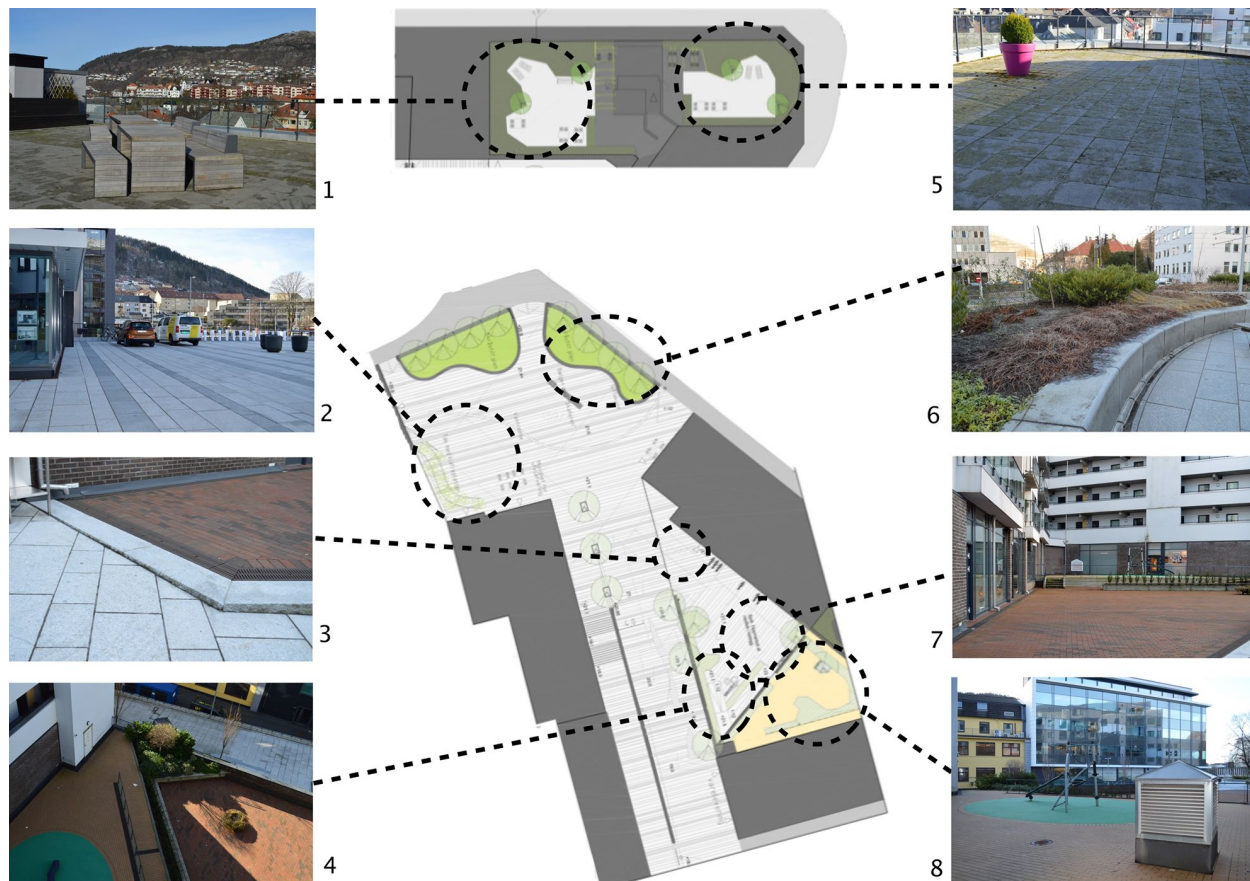
Smedsvig Landskapsarkitekter AS måtte derfor utarbeide en ny utomhusplan for torg, gatetun og gårdsplass, datert 20.06.2011, vist i figur 22 under, og som er sendt inn til en ny rammesøknad. Denne planen inneholder to større områder med grønt, med skråstilt plen, sittekanthent mot torget og en rad av trær mot Bjørnsonsgate og Edvard Griegs vei. I hjørnet nede på planen, mot vest, skal det være et tak med klatreplanter. Øverst i det offentlige gatetunet, mot torget, skal det være tre trær i plantekasser, og det skal også være et tre på hvert platå nedover gatetunet. Området for gårdsplassen er ikke endret på.



Figur 22: Den nye Landskapsplan - torg, gate, gårdsrom datert 20.06.2011, (Smedsvig Landskapsarkitekter AS, 2011). Vedlegg 5.

Registrerte avvik fra utomhusplanen, Kronstadparken N1

Figur 23 viser en oversikt over de områdene i Kronstadparken N1 som avviker fra utomhusplanene.



Figur 23: Oversiktskart over avvik mellom utomhusplanene og ferdig utbygget i N1. Denne oversikten er utarbeidet av oss med bakgrunn landskapsplanen (20.06.11) og takterrassene fra første plan. Vedlegg 6.

Offentlig torg

Ifølge utomhusplanen skal det på torget, i hjørnet mot vest, etableres tak med klatreplanter, denne er ikke bygget og under befaring ble det observert at dette hjørnet ble brukt til parkering (fig. 23, bilde 2). Det er også satt opp et stativ til bysykler her, men som ifølge Bergenbysyssel.no er disse stasjonen ikke i drift pr. 19.5.2020 (Bergenbysyssel, u.år).

I bestemmelsene skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot Bjørnssonsgate, i den første utomhusplanen var dette vist som en stiplet linje mot veiene som kunne leses som *utstrekning støyskjerm* i innholdsfortegnelsen. I den nye utomhusplanen er det ikke innholdsfortegnelse,

men man kan tenke seg at det har samme betydningen, siden den er tegnet på samme plass, med samme stiptet linje. I praksis det satt opp et standard flettverksgjerde og er ikke en utstrekning støyskjerm eller vegetasjonskjerm (fig 23, bilde 6). De grønne områdene skulle ha skråstilt plen, her er det er flatt felt med busker og stauder (fig 23, bilde 6).

Gårdsplass

I overgangen mellom torget og gårdsplassen er det i dag en 4 cm høy kant (fig. 23, bilde 3), selv om det i bestemmelsene skal være universelt utformet.

Utomhusplanen viser at det skal være to forskjellige platå på gårdsplassen, der det skal være en rampe i tre deler/retninger, mellom platåene, hvor rampen skal komme midt på det øverste platået. I praksis er denne rampen ikke delt i tre deler/retninger, men en lang sammenhengende rampe med inngang til platået i hjørnet i sørvest (Fig. 23, bilde 4). Det er også en trapp opp til platået i motsatt ende.

På gårdsplassen skal det være sandkasse, basketballkurv, spill - oppmerket eller nedfelt i belegg - og vannlek, men ingenting av dette er bygget (fig. 23, bilde 7). På det øverste platået er det bygget et lekeapparat med gummidekke under, som ikke er vist i noen av tegningene. Bak lekeapparatet kommer en vifte opp fra parkeringskjelleren, som heller ikke er tegnet inn (fig. 23, bilde 8).

På begge platåene skal det være en god del hekk/buskfelt. I realiteten er det ikke noe hekk/buskfelt på det øverste platået og på det nederste platået er det kun etablert et langsgående hekk/buskfelt på siden av rampen. Det er også etablert et hekk/buskfelt i hjørnet mot sørvest der hvor rampen egentlig skulle gått (fig. 23, bilde 4). Det skal også være tre stk. lite tre/busk, men i praksis er det ingen.

Takterrasse

Utomhusplanen viser at begge takterrassene skal være omkranset av hekk/ buskfelt. I praksis er det kun et hekk/buskfelt på kortsiden på den ene takterrassen i nord (fig. 23, bilde 1), og ingen hekk/buskfelt på takterrassen i sør (fig. 23, bilde 5).

Utomhusplanen sier også at det skal være to pergolaer; en på hver takterrasse. I praksis er det ingen. Det skal også være totalt fire stk. lite tre/busker, men i praksis er det ingen (fig. 23, bilde 1 og 5).

Oppsummering

I dette byggeprosjektet er arealkravet overholdt, men det er svært mange avvik.

Støyskjermen er byttet ut med et standard flettverksgjerde. Kanten til gårdsplassen kan være et hinder for personer som trenger en universell utformet adkomst. Utformingen av rampen er endret, sandkassen, basketkurven, vannleken og spill - oppmerket eller nedfelt i belegg - er ikke bygget. Lekeapparatet, samt vifteanlegget fra parkeringskjelleren, er bygget på det øverste plataået. Det er også veldig lite av hekk/buskfeltene som er etablert, og ingen av småtrærne/buskene er plantet. Fellesarealene skulle ifølge utomhusplanen være veldig grønne, men her er det minimalt med grønt.

Årsaker til registrerte avvik

Som vi har vist er det ganske mange avvik i forhold til utomhusplanen. Vi har gått gjennom byggesaksmaterialet, og har ikke funnet noen dispensasjonssøknader i forbindelse med utomhus. Ingen av avvikene er dermed søkt om.

Offentlig torg: Figur 23, bilde 2 viser at det offentlige torget blant annet blir brukt til parkering. I intervju med planavdelingen (6.3.20) tok vi opp denne konkrete saken. Saksbehandlerne kunne fortelle at i utgangspunktet er det lov å parkere på offentlig grunn, men at det er Bymiljøetaten som forvalter disse områdene, og bestemmer om det skal bli parkeringsfri sone. De tok også en kikk på planbestemmelsene, og kunne konkludere med det ikke står oppført noe kvalitetskrav til området, og at det dermed kan bli et tolkingsspørsmål hva disse områdene skal brukes til: *«De mener vel at torget er mest egnet for parkering, da»*.

For å finne årsaker til avvikene i utomhusplanen tok vi kontakt med Smedsvig Landskapsarkitekter AS, som kunne fortelle at krav om plass til utrykningskjøretøy førte til at illustrasjonsplanen (fig. 18) måtte endres i forbindelse med utbygging: *“Torget er ikke blitt så verst. Men det gårdsrommet i boligområdet ble veldig dårlig, delvis på grunn av at brannbilen*

måtte inn her. Ofte er branntilkomst, tilkomst for redning, et problem. Og så var det altså utbygger som sparte en del. Altså her er det blitt lite trivelig". Fra bestemmelse 1.1 har vi at «illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for disponering av planområdet». Situasjonen Smedsvig forteller om viser at dette ikke alltid er mulig.

Vi tok også kontakt med totalentreprenør for prosjektet og han kunne fortelle at støyskjermen var etablert fra deres side: *"vi har etablert det, det var plantet klatreplanter mot det gjerde for å lage, ikke så veldig høy, men en skjerm mot trafikkarealene."* (R. Stople, pers. med. 30.04.2020). Brødrene Ulveseth hadde opparbeidet de offentlige arealene i henhold til utomhusplanene etter Bymiljøetatens ønsker. At klatreplantene mangler er dermed et resultat av manglende vedlikehold.

4.2.1.2 Kronstadparken felt N2 (Gnr: 159 Bnr: 11)



Figur 24: Oversiktsbilde over N2. (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

Kronstadparken N2 (fig. 24) består av tre bygningskropper, hvor den ene er boliger, det andre er kombinert bolig og forretning, og det tredje bygget, Bjørnsonsgate 11 er et eksisterende bevaringsverdig bygg. Bjørnsonsgate 11 er definert som et nordisk nybarokk-bygg

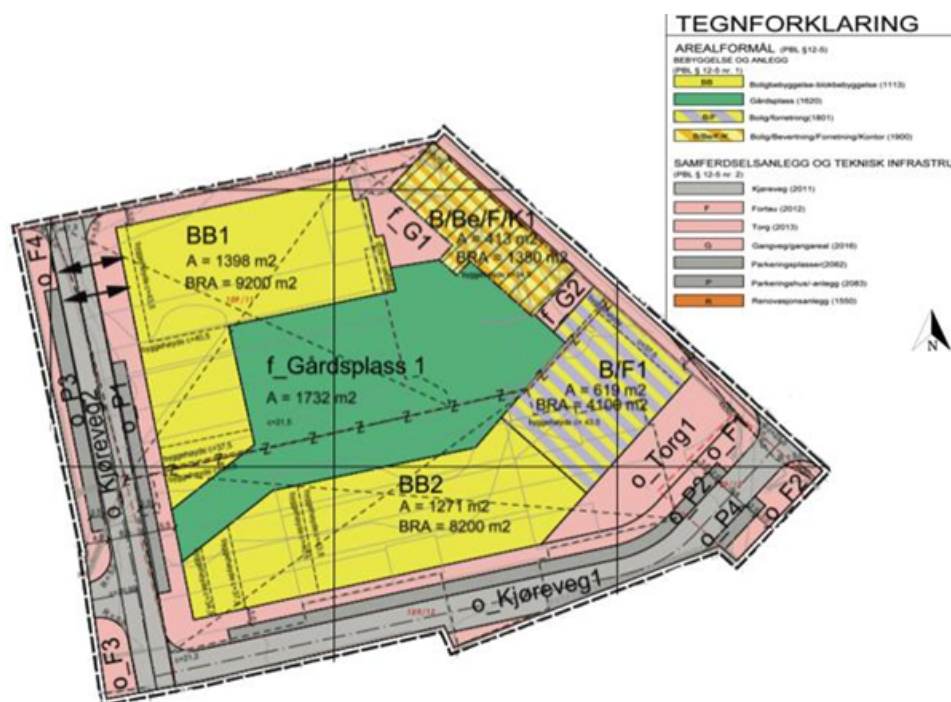
fra ca. 1912-1920 og er transformert til kombinert bolig/forretning/bevertning/kontor (Planbeskrivelse til Kronstadparken N2, PlanID 61850000). Bjørnsonsgate 11 er utskilt fra 159/11 i 2016 og er tildelt: Gnr: 159 Bnr: 1010. Bygget er ikke seksjonert, men består av en cafe og kontorfellesskap, totalt 15 kontorer og 7 hybler (Bergensgruppen, u. år). De to andre byggene består av til sammen 223 eierseksjoner, hvorav tre av de er næringsseksjon, og resten er bolig (Kartverket, 2020d).

Tiltakshaver for utbyggingen er OBOS og Brødrene Ulveseth, som også er hovedentreprenør. Konsulterende landskapsarkitekt er TAG landskap AS. (Sak: 201019053, byggesaksdokument 21)

Planprosessen for Kronstadparken N2

Arealplankartet for Kronstadparken N2 (fig. 25) består av flere formål, både felles (private) og offentlige formål. Uteoppholdsarelene er gårdsplassen og felles gangveg, i tillegg til takhager, som ikke vises på areal plankartet.

Planområdet er på totalt 7.186 m² (Planbeskrivelse til Kronstadparken N2, PlanID 61850000).



Figur 25: Utklipp av arealplankartet for N2, for hele arealplankartet se vedlegg 7, (Arealplankart til Kronstad N2, PlanID 61850000).

Reguleringsbestemmelsene setter svært spesifikke krav til uteoppholdsarealene, ved blant annet å ha et eget kapittel med «krav til uteoppholdsareal». De bestemmelsene som er relevante for uteoppholdsarealene er listet opp i tabellen under

§ 1 Fellesbestemmelser
1.1 Planer og dokumentasjon ved søknad om tiltak 1.1.1 Utomhusplan – private områder Ved søknad om tiltak (...) skal det foreligge utomhusplan, som vise plassering og utforming av lekearealer, veger, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, miljøstasjon, nedgravd avfallsløsning, materialbruk og støyskjermingstiltak. Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell utforming og støyskjerming. (...) skal vise utforming og opparbeiding av terreng (...) vise hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terengtilpasning.
1.1.2 Plan for offentlige uterom Før tillatelse til tiltak i det offentlige uterom kan gis, skal det foreligge plan som viser koter, materialbruk, grøntanlegg, trapper og ledelinjer, overvannshåndtering, møblering og belysning. Planen skal godkjennes av Bergen kommune.
1.3. Rekkefølgekrav 1.3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal... (...)felles gårdsplass være opparbeidet med midlertidig dekke, (gjelder for BB1). (...)det etableres en midlertidig støyskjerm mellom B/BE/F/K1 og B/F1 (gjelder BB2 og B/F1). (...)felles gårdsplass være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan... (gjelder BB2 og B/F1). (...)o_Torg1 være opparbeidet (gjelder B/F1). (...)tilhørende takterrasser med vegetasjon, leegger, benker og bord være ferdigstilt.
§ 2 Bebyggelse og anleggsformål
2.2 Krav til uteoppholdsareal 2.2.1 Takterasse De skal opparbeides for rekreasjon og lek, med gode kvaliteter. Det legges til rette for etablering av vegetasjon, leegger, benker og bord.
2.2.2 Gårdsplass Skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning. Skal etableres lekeplass, (skal tilstrebe plassert med best mulig solforhold)
2.2.3 Arealkrav Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet, inklusive hybler i B/Be/F/K 1 skal være min. 15 m ² . Uteoppholdsarealene kan løses på takterrasser og bakkeplan.
2.2.4 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek. (...) Terrenget skal ikke være brattere enn 1: 3.

Det er utarbeidet en *illustrasjonsplan* (fig. 26) i forbindelse med reguleringsplanen. Denne er utarbeidet av Opus Bergen og er datert 02.04.2012. Det er lite detaljer i denne planen, og få kategorier i tegnforklaringen. Det varierer mellom eksisterende bygg, planlagt bygg, veg, parkeringsplasser, fortau/torg, gårdsplass, grønt tak, gangvei og vannspeil. Det er også illustrert et lekeareal sammen med teksten «lek» og trær eller busker, samt et areal merket «sykkelparkering» langs kortsiden til det eksisterende bygget Bjørnsonsgate 11. Illustrasjonsplanen presiserer ikke hva som skal bli brukt av materialer, hvilke arter eller hvilke dekker som er tenkt. Her er det ikke illustrert noe på takene, kun teksten «grønt tak» på begge de planlagte byggene.



Figur 26: Illustrasjonsplan som hører til reguleringsplanen for Kronstadparken N2, (Opus Bergen, 2012). Vedlegg 8.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet, inkludert hyblene i Bjørnsonsgate 11. Dette skal løses på gårdsplass og takterrasser.

I fagnotatet (side 5) som følger reguleringsplanen står det også at: «ca. to tredjedeler av uteoppholdsarealet løses innad i N2, og den resterende delen løses på torget og gatetunet i case N1», men da dette ikke er nevnt i bestemmelsene tar vi ikke dette med i vår utregning.

Selv om det finnes planer fra prosjekteringen der arealet på takterrassene er oppgitt, har vi etter befaring valgt å foreta egne målinger. Vi observerte mye ubrukte arealer langs kantene (utenfor inngjerdet takterrasse), noe som ikke stemte med tallene oppgitt i situasjonsplanen.

Tabell 2 visere nøkkelopplysninger for uteoppholdsareal der *målt uteoppholdsareal* er våre egne målinger, som et ca. estimat og grovt målt gjennom Norge i bilder sin målefunksjon.

Tabell 2 (venstre) Arealutregning med egne målinger.

Tabell 3 (høyre) Arealutregning med oppgitte mål.

	Areal (kvm)		Areal (kvm)
MUA per boenhet	15	MUA per boenhet	15
Ant. Boenheter	230	Ant. Boenheter	230
MUA totalt	3450	MUA totalt	3450
Areal gårdsplass	1732	Areal gårdsplass	1732
<i>Målt areal:</i>		<i>Oppgitte mål:</i>	
Takterrasse 1	440	Takterrasse 1	466
Takterrasse 2	300	Takterrasse 2	280
Takterrasse 3	125	Takterrasse 3	156
Takterrasse 4	630	Takterrasse 4	604
Totalt uteareal	2597	Totalt uteareal	3238
Differanse	-879	Differanse	-212

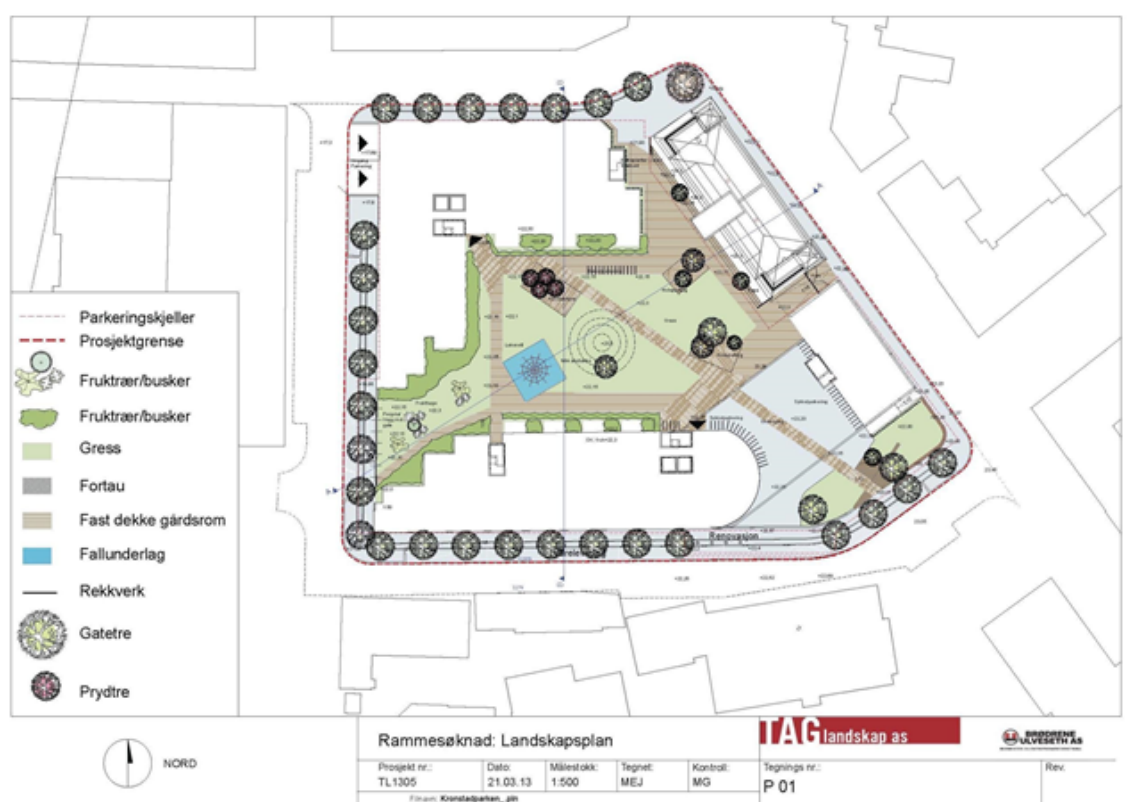
Vi ser av utregningene i tabellene over at anlegget ikke innfrir arealkravet, selv med utbyggers/totalentreprenørens tall oppgitt i tabell 3. Utrekningen viser en differanse på **-879 m²**, og tiltaket overholder ikke arealkravet.

Byggesak for tiltak i Kronstadparken N2

N2 består av to separate byggesaker (201314659 og 201314657), med henholdsvis 68 og 59 saksdokumenter. Det foreligger ikke ferdigattest, men ved kontakt med tiltakshaver/totalentreprenør Brødrene Ulveseth kunne de opplyse om at det kun er snakk om ferdigstillelse av et næringslokale, og at de ville søke snart.

Utomhusplanen til Kronstadparken N2

I bestemmelsene settes det krav til utarbeiding av utomhusplan for private områder med krav jf. 1.1.1, og plan for offentlig uterom med krav jf. 1.1.2.



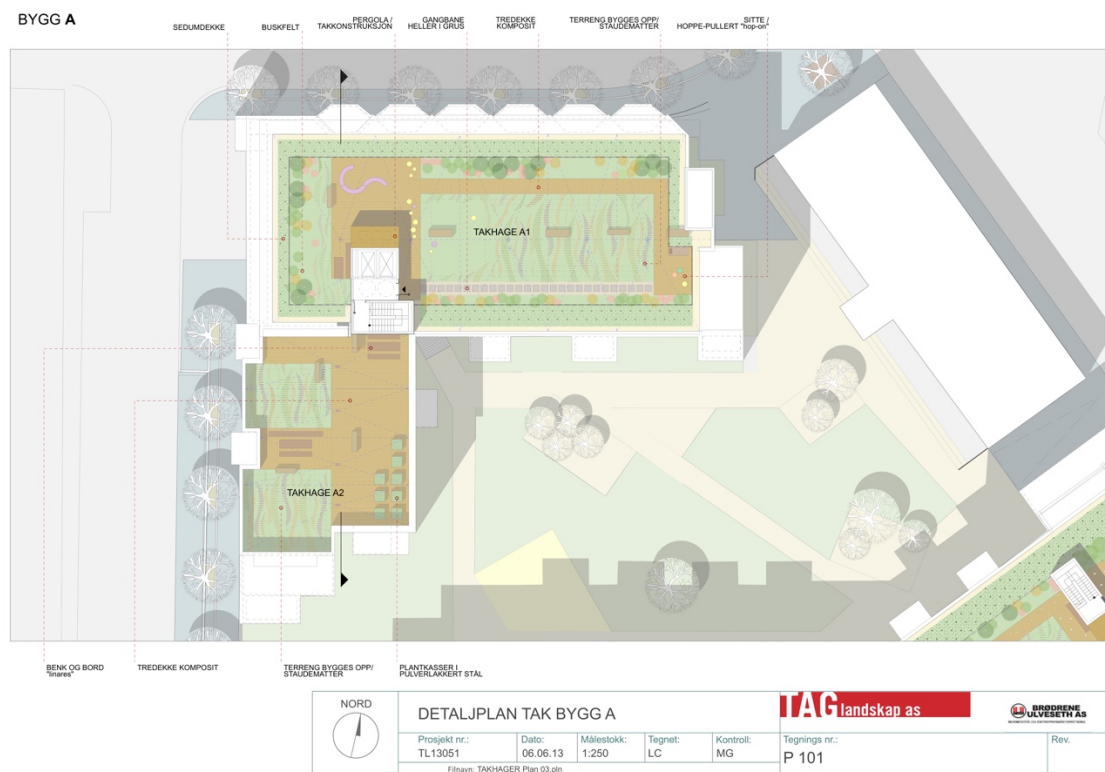
Figur 27: Landskapsplan for N2, hentet fra byggesaksarkivet, utarbeidet av TAG landskap as, datert den 21.03.2013. Vedlegg 11.

Utomhusplanen (fig. 27) er mer detaljert enn illustrasjonsplanen (fig. 26). I denne planen er det kun bakkenivået (gårdsplassen) som er vist og byggene med takterrassene er hvite. I landskapsplanen er det ulike dekker som gress, fortau, fast dekke gårdsrom og fallunderlag. Det er også ulik vegetasjon som frukttrær/busker (to forskjellige), gatetre og prydtre. På planen er det også skrevet med tekst for å forklare bedre hva som er der, for eksempel er det et område med klatreplanter i vaier og sittekanth på kortsiden av BB1 mot øst. I åpningen mellom byggene i sørvest, mot veien, står det at det skal være pergola/vegg mot gate, samt en frukthage. Midt i gårdsplassen skal det skal være lekenett og miniakebakke, og nord for disse skal det være en kirsebærlund og sykkelparkering. Øst i gårdsrommet skal det etableres to hvileplattinger og i sør i undergangen skal bygges mange sykkelparkeringer. Rundt hele N2 skal det også etableres mange gatetrær som rammer området inn i grønt.

Som en kan se av landskapsplanen manglet takterrassene. Vi tok kontakt med konsulterende landskapsarkitekt TAG landskap AS for å få oppklaring i hvorfor disse ikke eksisterte i

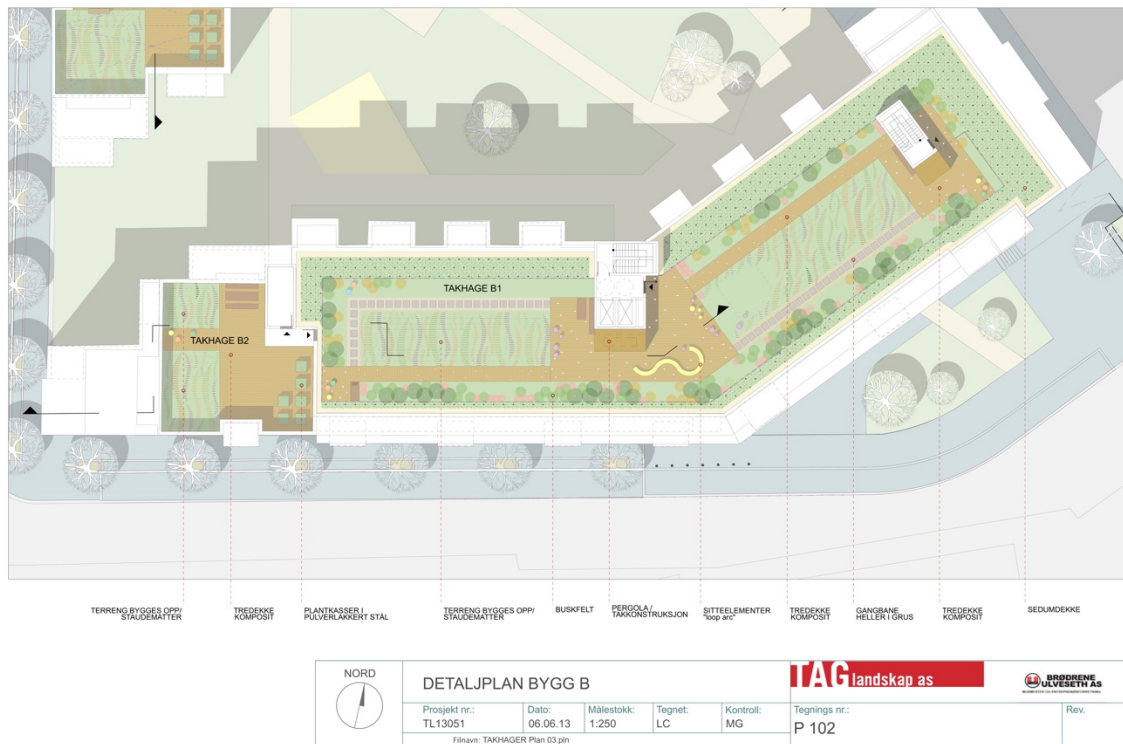
byggesaksdokumentene. De sendte oss planene over takterrassene (Vedlegg 9 og 10) som de hadde utarbeidet. Disse planene heter *detaljplan* og det er en plan for bygg A (fig. 28) og et for bygg B (fig. 29), datert 06.06.13. Kategoriene i planen er som en tekst rundt bilde med streker som viser hva og hvor det er. Denne planen lå ikke ute på byggesak, og var dermed ikke en del av rammesøknadsmaterialet. Siden disse er tilsendt fra landskapsarkitekten kan de ikke tilegnes den samme status som utomhusplanen.

For oss fremstår planene for takterrassene svært detaljerte. Instruksene som peker på forskjellige elementer gir nyttig informasjon, og fungerer som en utdyping av innholdet. Vi har som nevnt ikke foretatt noe grundig analyse av takterrassene, men vi dro på befaring i begynnelsen av mai, og merket oss at utfallet var svært likt detaljplanen.



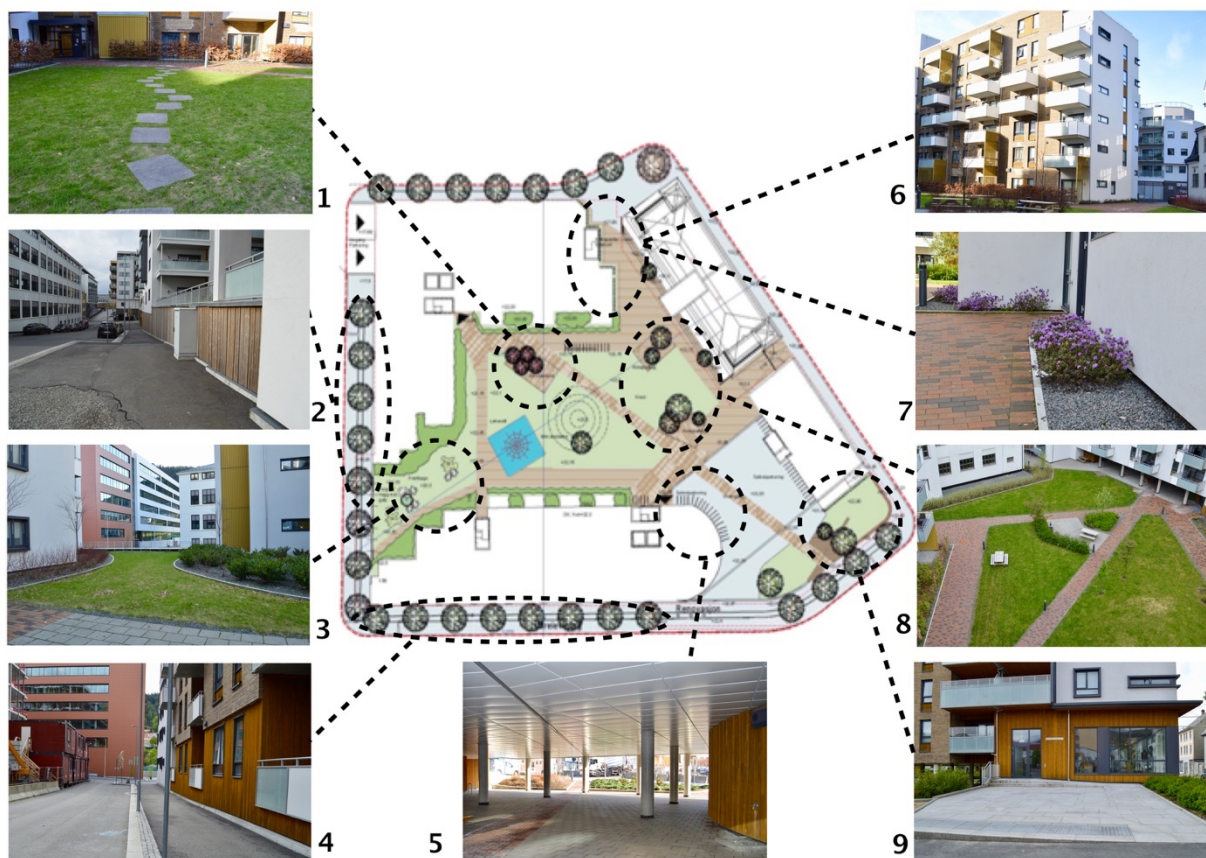
Figur 28: Detaljplan for takterrasse for bygg A datert 06.06.13, mottatt pr. Epost av TAG den 25.05.2020. Vedlegg 9.

BYGG B



Figur 29: Detaljplan for takterrasse for bygg B datert 06.06.13, mottatt pr. Epost av TAG den 25.05.2020. Vedlegg 10.

Registrerte avvik fra utomhusplanen, Kronstadparken N2



Figur 30: Oversiktskart over avvik mellom utomhusplanen og ferdig utbygget i N2. Denne oversikten er utarbeidet av oss med bakgrunn i landskapsplanen. Vedlegg 12.

Gårdsplass

Utomhusplanen viser at det skal være to større felt med gress med en “sti”, av fast dekke gjennom gårdsrommet, men i praksis er det tre felt, med to “stier” (fig. 30, bilde 8).

I utomhusplanen skal det i nordvest være en kirsebærlund, med fast dekke rundt gårdsrommet, men her er det bare gress, med betongheller lagt fra lekeapparatene over gresset mot inngangen på bygg BB1 (fig. 30, bilde 1).

Det skal i sørvest være en frukthage og pergola/vegg mot gate, men her er det også bare gress (fig. 30, bilde 3).

I åpningen mellom BB2 og B/F1 skal det være sykkelparkeringer på begge sider, men her er det bare sykkelparkering mot B/F1 og ingen mot BB2, (fig. 30, bilde 5).

Mot øst skal det være to hvileplattinger, med to og tre gatetrær gjennom eller oppå. I praksis er det en platting av betongheller med en flyttbar parkbenk. I stedet for gatetrær er det to felt med frukttrær/busker rundt, inkludert et epletre og et morelltre. Det er også en annen flyttbar parkbenk på gresset ved siden av.

I følge utomhusplanen skal det være et gatetre ved miniakebakken, men her er det plantet tre trær og tre busker, samt satt en pallekarm (fig. 30, bilde 8).

Det skal også være to trær på langsiden av det eksisterende bygget, men her er det laget en hekk istedenfor.

Gangveg/gangareal

Nord i utomhusplanen står det at det skal være klatreplanter i vaier og sittekanter, her er det ingen av delene, (fig. 30, bilde 6 og 7).

Offentlig torg

På det offentlige torget skal det være to større felt med gress, delt av et fast dekke gårdsrom. Utenfor butikklokalet er det lagt granittheller, i stedet for gress (fig 30, bilde 9).

I praksis er det tre mindre grønne felt som bed, men i stedet for gress, er det plantet ulike busker og stauder.

Offentlig fortau

Rundt N2 skal det ifølge utomhusplanen være 28 gatetrær, men det er bare plantet tre stk., et på hjørne i sørvest, et ved innkjørselen i vest og et ved åpningen mellom byggene i nord, (fig. 30, bilde 2 og 4).

Oppsummering

Arealkravet er ikke oppnådd ved å bare holde seg innenfor N2 og det mangler 230 m². Lekeområdet og akebakken er etablert der de var tegnet på landskapsplanen. Men i stedet for et lekenett er det bygget to lekeapparater. De to hvileplattingene er ikke etablert og det er én platting av betongheller med to parkbenker. Kirsebærlunden er ikke plantet, ei heller er frukthagen i sørvest eller pergolaen/veggen bygget, men det er noen frukttrær spredt på

området. Av de planlagte 28 gatetrærne rundt, er det bare tre stk. som er plantet, og i stedet for gress på torget er det plantet en del busker og planter i bed.

Årsaker til registrerte avvik

I våre beregninger innfris ikke arealkravet, selv med oppgitte størrelser for arealer.

I planbeskrivelsen står det at «*inntil 50% av fellesarealene kan ligge i offentlige arealer*» (Planbeskrivelse til Kronstadparken, PlanID 61850000), og henviser til bestemmelser kommuneplanen. Her oppgir tiltakshaver videre at maksimalt 50% av arealkravet kan dekkes av det offentlige torget i tilknytning til N1. I planbestemmelsene til tiltaket står det imidlertid at hele kravet på 15 m^2 per boenhet kan løses på takterrasser og gårdsplass. Vi stusser over bruken av ordet *kan* i bestemmelsene, og hvorvidt dette åpner for bruk av annet areal.

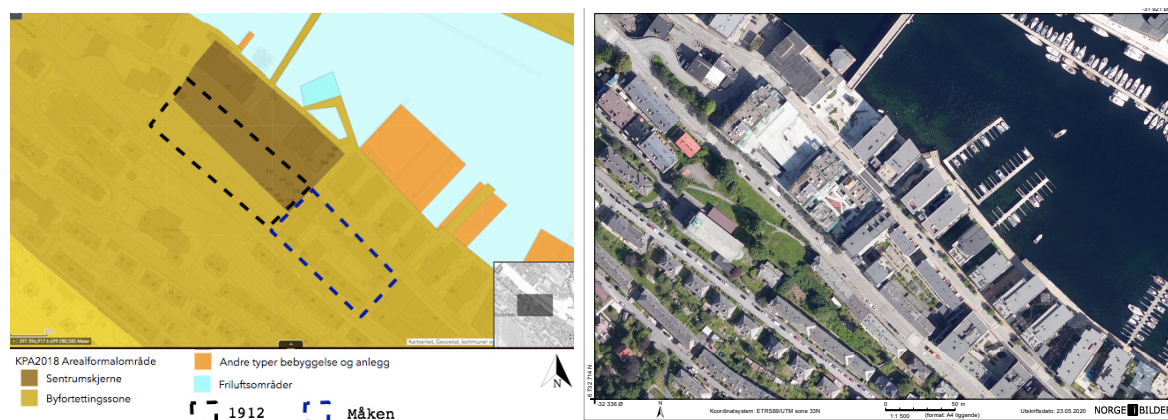
I bestemmelsene til KPA 2010, som det vises til, står det, som også nevnt i teorikapitlet, at inntil 50 % av MUA kan dekkes av nærliggende offentlige arealer, og inntil 50% kan være takterrasser. Summen av disse kan ikke overstige 75%. 25% av MUA i dette tilfellet vil være 863 m^2 , som er mindre enn de faktiske 1732 m^2 . Gitt at tiltaket har løyve om å benytte nærliggende offentlig areal er arealkravet innfridd. Derimot er det usikkert om en slik tillatelse er tilfelle, da dette vanligvis kommer fram i planbestemmelsene. Vi minner også om formuleringen «*Uteoppholdsarealene kan løses på takterrasser og bakkeplan*». Det er dermed uklart hvorvidt arealkravet faktisk er innfridd.

Videre var vi i byggesaksmaterialet på leting etter dispensasjonssøknader vedrørende de andre avvikene fra utomhusplan. Det foreligger tre søknader om dispensasjon i byggesak. Ingen av disse er relevante for avvikene vi fant i uteoppholdsarealene.

4.2.2 Damsgårdssundet sør

Damsgårdssundet sør er en del av et større byutviklingsprosjekt i Damsgårdssundet, Årstad bydel. I Kommuneplanens arealdel 2018 er Damsgårdssundet sør innenfor sonen *Byfortettingssone* (fig. 31), med en liten del innenfor *Sentrumskjerner*, *Friluftsområde* og *Andre typer bebyggelse og anlegg*.

Bydelen har lange tradisjoner som industriområde, og bærer preg av dette. I 2009 ble det påbegynt en omfattende overordnet reguleringsplan for Damsgårdssundet sør, som en del av et mål om å transformere både Damsgårdssundet, Solheimsviken og Marineholmen til en ny, attraktiv bydel. I dag fremstår bydelen som et helhetlig bolig- og næringsområde, men er fremdeles under utvikling. (Hartvedt og Skreien, 2009)



Figur 31: (Venstre) Kommuneplanens arealdel for Damsgårdssundet. Svart stiplet linje er 1912 og blå stiplet linje er Måken, (Kartverket, Geovekst, Bergen kommune, OSM – Geodata AS, u.år).

Figur 32: (Høyre) Oversiktsbilde fra Damsgårdssundet sør, (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

Da *Damsgårdssundet sør* (fig. 32) er en svært stor og omfattende utbygging (14 felt) har vi i denne oppgaven valgt å begrense oss til kun felt 8 (1912) og felt 9 (Måken) (fig. 31) som er ferdig utbygget. Disse to feltene ligger ved siden av hverandre, og blir bare delt av en trapp som går fra Michael Krohns gate ned til Damsgårdsveien.

Planprosessen for Damsgårdssundet sør

Damsgårdssundet sør ble vedtatt 30.05.2011, og er som tidligere nevnt en større reguleringsplan, med både felles bestemmelser, og bestemmelser for hvert enkelt felt. Planområdets areal er ca. 45 da, og avgrenses av Michael Krohn gate i øst og Damsgårdssundet

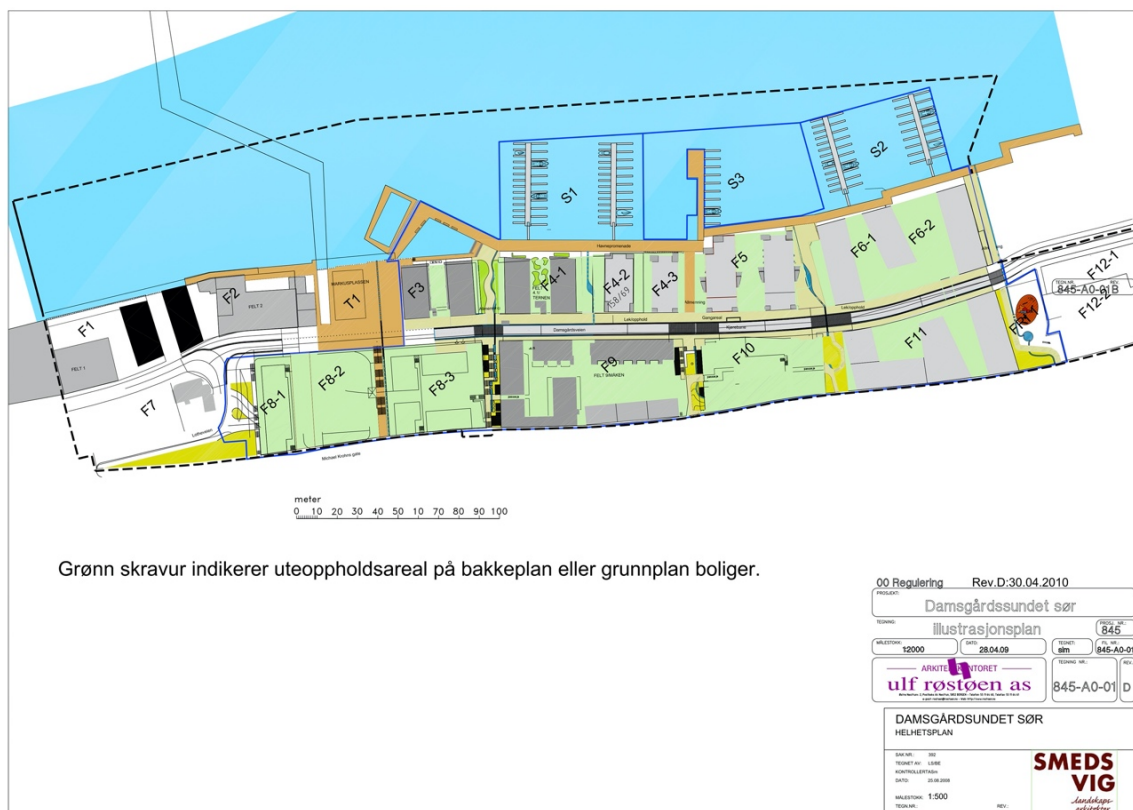
[illegible]

Samlet sett stiller bestemmelsene felles krav til utomhus for hele planområdet. Samtidig blir det lagt opp til andre krav til de offentlige arealene som inngår i utbyggingsavtalene, og i barnehagearealet innad i 1912.

I reguleringsplanbestemmelsene stilles det følgende felles krav til utomhus:

§ 1 Fellesbestemmelser
1.1.4 Sammen med søknad om rammetillatelse i områdene F3- F6, F8-F11 skal det innsendes en utomhusplan for hvert byggefelt. (...) Utomhusplanen skal vise materialbruk, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering/ bossug, atkomster og innganger, bruk av ubebygde arealer, inkl. Leke- og uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplanen datert 30.4.2010 skal være retningsgivende for utbyggingen av området mht. bygningsstruktur og utnyttelsesgrad.
1.1.6 Utomhusplaner for alle uteoppholdsarealer (...) skal være godkjent av bygningsmyndighetene før tillatelse til tiltak. (...) Uteoppholdsarealene skal ha god fagmessig utforming og varierte lekeområder skal ivareta barn i ulike aldersgrupper.
1.1.7 Utomhusplaner for alle offentlige uteoppholdsarealer og utforming av tverrforbindelser som skal være offentlige skal godkjennes av grønn etat før igangsettingstillatelse i henhold til rekkefølgekravene gis.
1.2 Rekkefølgekrav
1.2.3 Private uteoppholdsarealer innenfor de enkelte byggefeltene skal opparbeides og ferdigstilles med lekeapparater etc. senest når det søkes om ferdigattest/midlertidig bruksattest for feltene.
1.9 Uteoppholdsplasser (...) Totalt i planområdet skal det opparbeides minst 24 m ² uteoppholdsareal pr. 100 m ² bolig, herav minst 14 m ² privat areal innenfor de enkelte byggefelt. Innenfor de respektive feltene skal ubebygde areal opparbeides som hager og gårdsplasser og tilrettelegges for opphold og lek.
1.15 Universell utforming
1.15.1 Prinsippet om universell utforming skal legges som premiss for alle nye tiltak i planen. 1.15.2 (...) og andre off. og private uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolsbrukere.

Det er utarbeidet en *illustrasjonsplan* (fig. 34) i forbindelse med reguleringsplanen. Det er Smedsvig Landskapsarkitekter som har laget denne illustrasjonsplanen som gjelder for hele reguleringsplanen, datert 28.04.2009. Denne planen har et veldig lavt detaljnivå, uten innholdsfortegnelse og retningsindikasjon, men det opplyses at «Grønn skravur indikerer uteoppholdsareal på bakkeplan eller grunnplan boliger».



Figur 34: Illustrasjonsplan over Damsgårdssundet sør, (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2010). Vedlegg 14.

På illustrasjonsplanen står det litt tekst som beskriver hva som er der: *havnepromenade, gangareal og lek/opphold, kjørebane, allmenning, torget Markusplassen og passasjer inn til de ulike feltene*. Teksten gir en liten indikasjon på hva som skal være der, men denne planen er enkelt utført.

4.2.2.1 Damsgårdssundet sør, 1912 (Gnr: 158, Bnr: 850)



Figur 35: Oversiktsbilde over 1912, (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

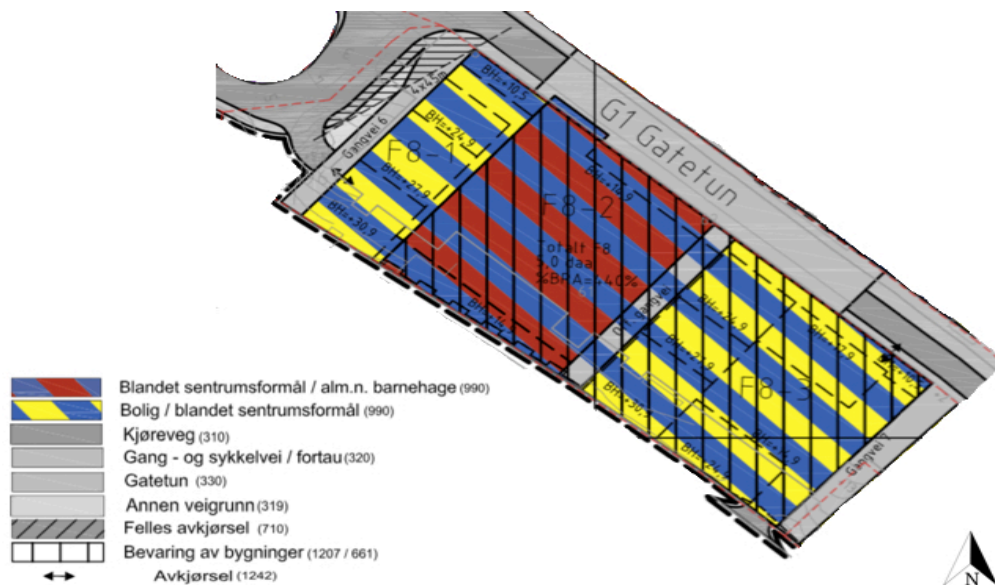
I *Damsgårdssundet sør, 1912*, er det registrert totalt 117 seksjoner på eiendommen, 6 av disse er næringsseksjoner, mens resten er boligseksjoner (Kartverket, 2020a). Planområdet for 1912 er på totalt 14 540 m² (Planbeskrivelse til Damsgårdssundet sør, PlanID 60920000).

1912 består av 4 bygningskropper som er bygget med utgangspunkt i et to-etasjes bevaringsverdig industribygg i teglstein (se figur 36), med næringslokaler på gateplan mot Damgårdsveien, barnehageareal og det resterende boliger. Til sammen er det 108 boligenheter i 1912, hvorav 9 *townhouse* (rekkehus), og 99 leiligheter. Navnet 1912 kommer fra årstallet hvor industribygget ble tegnet og godkjent, av arkitekten Schak August Steenberg Bull. (BOB, u.år)

Tiltakshaver er BOB, totalentreprenør er Betonmast Bergen, arkitekt og landskapsarkitekt er TAG arkitekter AS (Byggeindustrien, 2019).

Planprosessen for Damsgårdssundet sør, 1912

Damsgårdssundet sør 1912, vist som felt 8 i arealplankartet, består av tre deler. Hvor det er to deler med *bolig / blandet sentrumsformål* og en del av *blandet sentrumsformål / alm.n. barnehage* (fig. 36). Det er også offentlige gangveier, kjørevei, gatetun, rundt og *gang- og sykkelvei/fortau*.

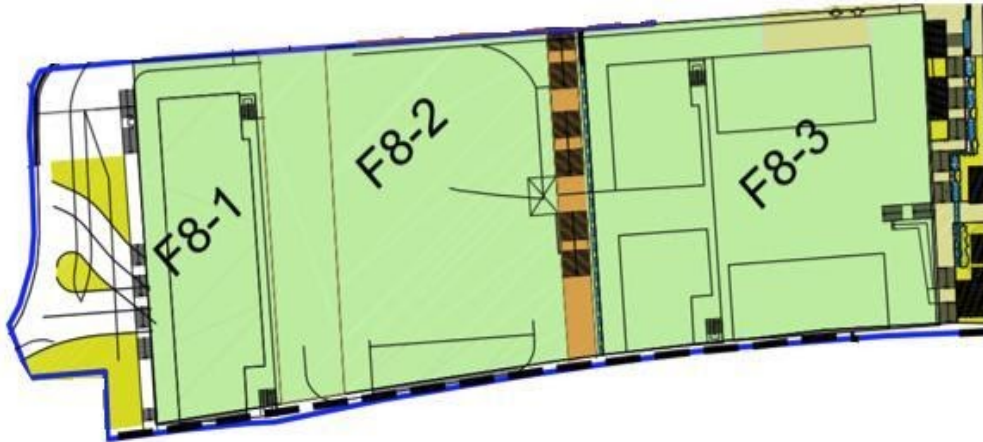


Figur 36. Utklipp av F8 i arealplankartet for Damsgårdssundet sør, 1912. For hele arealplankartet se vedlegg 13 (Arealplankart til Damsgårdssundet sør, PlanID 60920000).

I tillegg til bestemmelsene nevnt i fellesbestemmelsene vil følgende gjøre seg gjeldende for felt F8 spesielt:

§ 1 Felles bestemmer
1.2 Rekkefølgekrav
1.2.2 Krav til ferdigstillelse av infrastruktur før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis. F8-1: Gangveg 7, gatetun (hele bredden), o_SGG1, T1, Fortau F8-2: Offentlig gjennomgang, offentlig heis, T1, Gatetun. F8-3: Gatetun (hele bredden), T1
1.2.4 (...) Gatetunet skal beplantes med ny allé.
§ 2 Byggeområder
2.11 Felt F8-2- Område for blandet sentrumsformål og allmenntilgjengelig formål Gjennom felt F8-2 skal det etableres tverrforbindelse mellom Damsgårdsveien og Michael Krohns gate. (...) Detaljer knyttet til utformingen av tverrforbindelsen skal godkjennes av Grønn Etat.

Figur 37 viser et utklipp av felt 8 fra illustrasjonsplanen i figur 34. Trappen i midten har lik farge som havnepromenaden og andre offentlige arealer. Det er derfor nærliggende å gå ut ifra at også den har status som offentlig areal, noe som også bekreftes av reguleringsbestemmelsene.



Grønn skravur indikerer uteoppholdsareal på bakkeplan eller grunnplan boliger.

Figur 37: Utklipp av 1912 fra illustrasjonsplan som hører til reguleringsplanen. For hele illustrasjonsplanen se vedlegg 14, (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2010).

I reguleringsplanbestemmelsene er det som nevnt satt arealkrav til uteoppholdsarealet i tiltaket. Maksimalt 10 av 24 m^2 per 100 m^2 bolig kan løses utenfor planområdet. Vi har i dette tilfellet kun tatt forbehold om arealet på selve byggetomten, og kan ikke si om arealkravet i sin helhet er tilfredsstilt. Tabell 4 viser nøkkelopplysninger for uteoppholdsarealet, der «målt uteoppholdsareal» er våre egne målinger.

Tabell 4. Arealkrav satt opp mot oppmålt mengde uteoppholdsareal. Tallgrunnlag fra byggesak 201521401

	På planområdet (kvm)	I nærområdet (kvm)
MUA per 100kvm bolig	14	maks 10
Kvm bolig	8627	
MUA totalt	1208	
Målt uteoppholdsareal		
Takterrasse 1	423	
Takterrasse 2	372	
Felles uteområde	517	
Totalt	1312	
Differanse	104	

Utrekningen viser en differanse på omtrent 100 m^2 og tiltaket overholder arealkravet på tomten.

Byggesak for tiltak i Damsgårdssundet sør, 1912

1912 består av ett enkelt tiltak, med 178 registrerte saksdokumenter.

Byggesakoppstart fant sted i juli 2015, og det er pr. d.d. ikke utstedt ferdigattest for prosjektet.

Midlertidig brukstillatelse er blitt utvidet ved flere anledninger.

Det foreligger tre dispensasjonssøknader, ingen av de er relevante for uteoppholdsarealene.

I forbindelse med rammesøknad er det utarbeidet en utomhusplan.

Utomhusplanen til Damsgårdssundet sør 1912

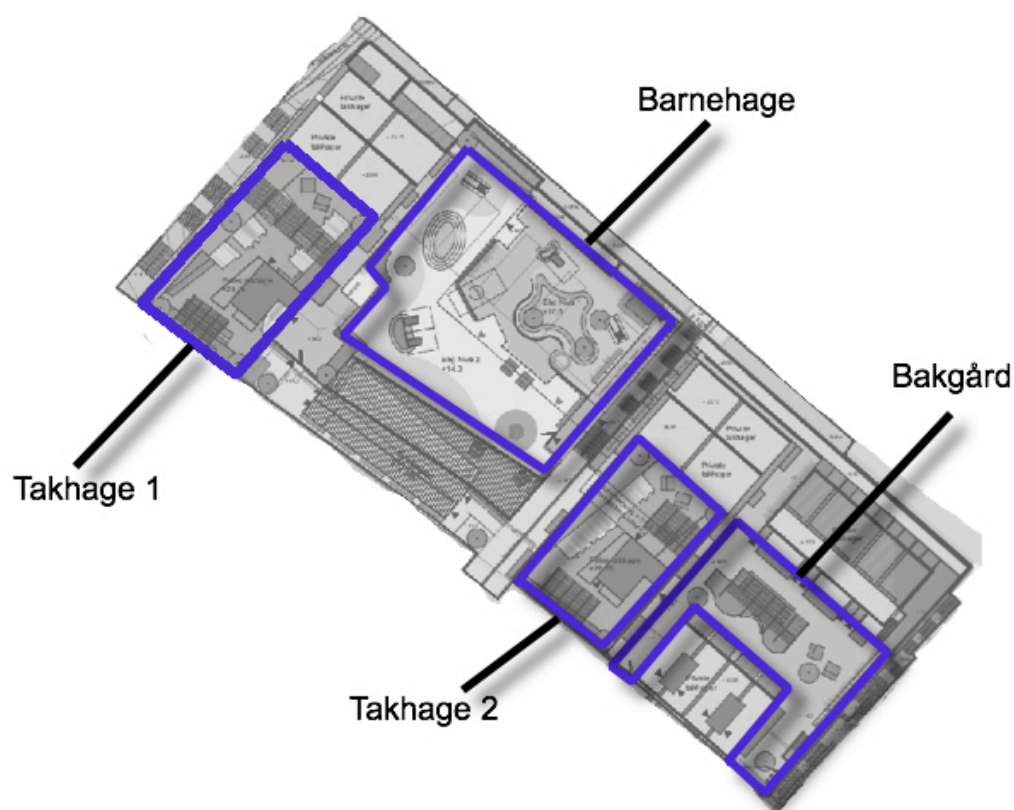
Det finnes ingen byggesaksdokument kalt *utomhusplan*, men i samtale med TAG arkitekter, som har utarbeidet utomhusmaterialet ble vi forsikret om at de bruker *lanskapsplan* om *utomhusplan* (L. Handdal, pers.med. 11.3.20). Vi vil derfor benytte dokumentet *landskapsplan* på samme måte som vi ville brukt *utomhusplan* for å kontrollere avvik.



Figur 38: Landskapsplanen - oversikt, for felt 1912, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 23.06.2015. Vedlegg 15.

Utomhusplanen/ landskapsplanen (fig. 38) er mer detaljert enn illustrasjonsplanen vi så over. Planen er delt inn i fire soner: to takterrasser, et felles- og barnehageområde og et fellesareal på bakkeplan. Planen inneholder informasjon om materialbruk, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering, atkomster og innganger, bruk av ubebygde arealer, og innfrir dermed alle kravene i bestemmelse 1.1.4.

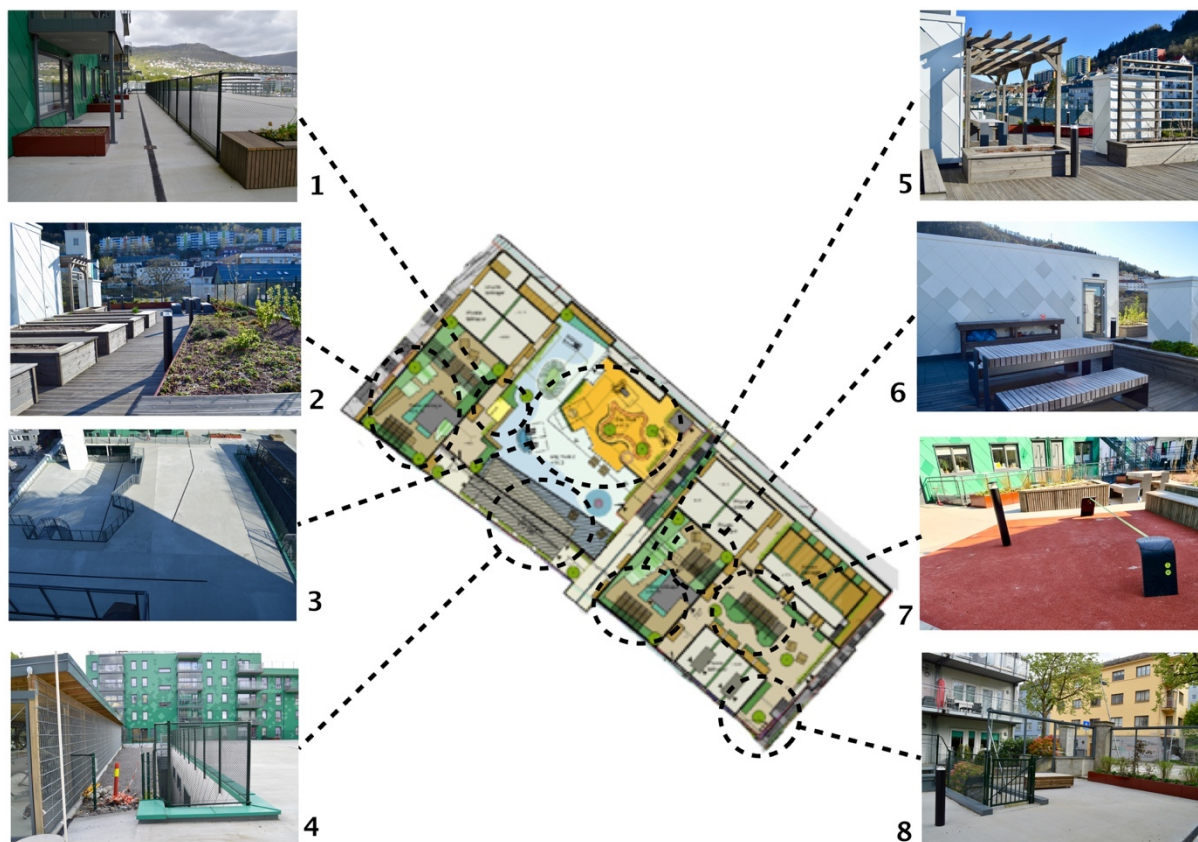
I tillegg til det som nevnes i innholdsfortegnelsen (fig. 39) er det mye informasjon beskrevet i planen. Planen viser blant annet skille mellom privat og felles takterrasse, støyskjerming, gangbro/ gjennomgang og sykkelparkering. Det er også relativt høyt detaljnivå på barnehagearealet, noe vi kommer tilbake til senere i kapitlet.



Figur 39: Oversikt over inndeling av uteområder i 1912. Bildet er modifisert landskapsplan. Laget av oss med bakgrunn i eksisterende plan i figur 38.

For å gjøre analysen mer oversiktlig har vi delt inn uteområdene i soner. Her er det takthage 1 og 2, areal for barnehage og en mer tilbaketrukket bakgård med townhouse-bebyggelse (rekkehus) rundt. I tillegg til sonene vist i figur 39 er det arealer som er utenfor sonene, heretter omtales de som «annet fellesareal».

Registrerte avvik fra utomhusplanen, Damsgårdssundet sør 1912



Figur 40: Oversiktskart over avvik mellom utomhusplanen og ferdig utbygget i 1912. Denne oversikten er utarbeidet av oss med bakgrunn i landskapsplanen. Vedlegg 16.

Barnehage

Barnehagearealet er ett stort avvik. Ifølge alle planer og prospekt skulle det vært anlagt og åpnet barnehage i forbindelse med ferdigstilling av resten av tiltaket. Bygningen står i dag tom, og hele arealet er urørt betong (fig. 40, bilde 3).

Takhage 1 og 2

Begge takhagene er tegnet relativt like, slik at avvikene på begge er de akkurat de samme.

Biotop-tak og *sedumtak* er erstattet av *staudefelt* (fig. 40, bilde 2). Det utelukkes imidlertid ikke at den valgte løsningen er både drenerende og et fungerende biotop-tak for pollinatorer, men at den ikke har typisk utforming for noen av disse.

I utomhusplanen er det tegnet inn to pergolaer, men det er bare bygget én pergola (fig. 40, bilde 2).

På takthagen er det 4 lufteanlegg som ikke er tegnet inn i planen, disse tar opp en del plass på takhagen, og elementer som er vist på planen, er flyttet, som pergolaen (fig. 40, bilde 5 og 6).

Bakgård

I utomhusplanen er det tegnet inn pergola som ikke er anlagt. Denne er erstattet med lekeområde med gummimatter (fig. 40, bilde 7).

Annet fellesareal

Ifølge utomhusplanen skal det være en stor pergola i tilknytning til *sykkelboden*, denne mangler, og det er bare et gruset område og en åpning ned til etasjen under (fig. 40, bilde 4).

I hjørnet nederst på planen skal det være bossug, dette er ikke bygget, og her er bare betongdekke med en flyttbar benk (fig. 40, bilde 8).

Det skal være en *lysbrønn* mellom bygg 1 og barnehagearealet, denne er ikke anlagt, og i praksis er det et gjerde her (fig. 40, bilde 1).

Oppsummering

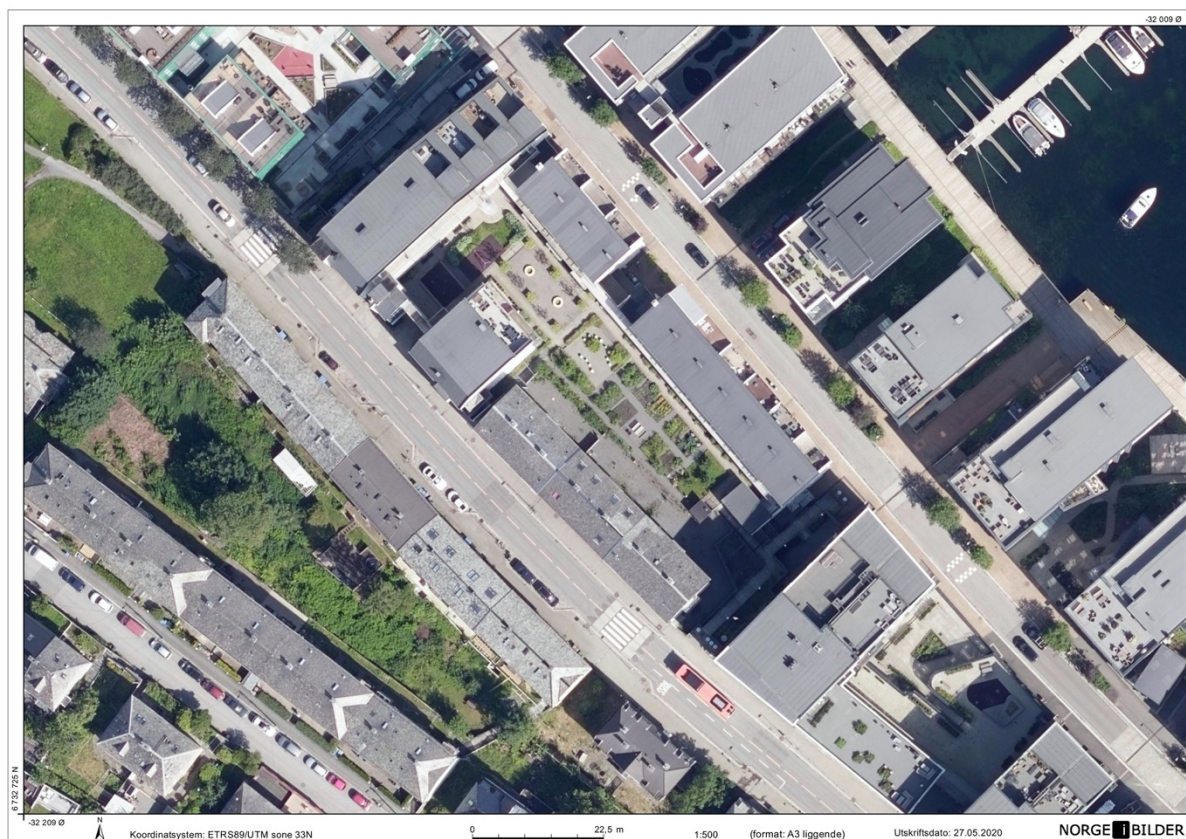
Arealkravet i dette byggeprosjektet er arealkravet overholdt. Barnehagearealet er ikke bygget. På begge takhagene er biotop-tak og sedumtak i praksis staudefelt. Lufteanleggene er ikke på tegningene og bare en pergola er bygget. Pergolaen i bakgården er blitt et lekeområde og bossuget er ikke bygget. Pergolaen ved sykkelboden og lysbrønnen mangler.

Årsaker til registrerte avvik

Det er en ganske lang forklaring på hvorfor barnehagen ikke er anlagt. Ifølge Bergen kommune, ved kommunaldirektør Trine Samuelsberg, var det eieren av barnehagen, «Trygge barnehager», som ikke søkte om oppstartstilskudd på nytt, da det ble kjent at byggingen av 1912 ble utsatt (Jansen, 2019). Søknaden måtte dermed til ny politisk behandling, noe «Trygge barnehager» uttalte er «stivbent og byråkratisk». I mars 2020 ble det kjent at Bergen kommune ville kjøpe arealet (Røssland, 2020).

Det foreligger ingen dispensasjonssøknader for resten av avvikende, men det er mulig å tenke seg til at luftesystemet ble dimensjonert etter utarbeiding av utomhusplan. Selv om det ikke er opparbeidet et sedumtak, kan en likevel ikke utelukke at den valgte løsningen er like drenerende som sedumtak er. Alt i alt er utomhusplanen i høy grad fulgt, med unntak av etablering av barnehage, men dette har sin forklaring.

4.2.3 Damsgårdssundet sør, Måken (Gnr: 158, bnr: 845)



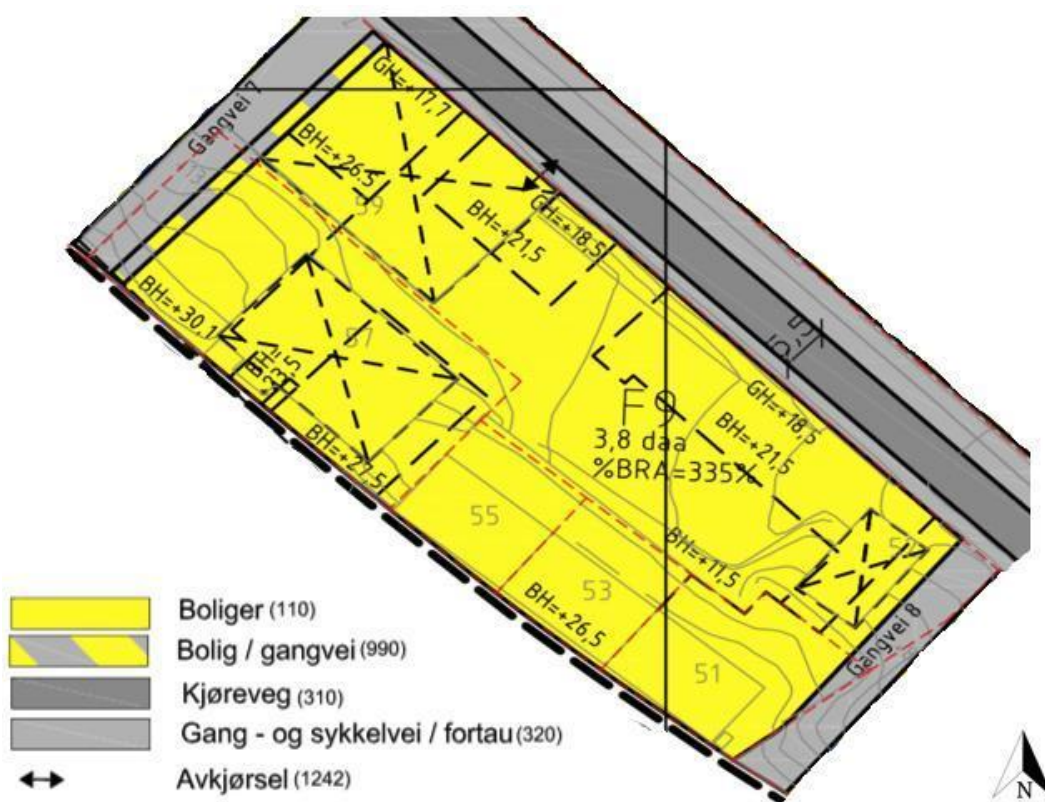
Figur 41: Oversiktsbilde over Damsgårdssundet sør Måken, (Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune, 2019).

Måken (fig. 41) består av 4 bygningskropper som alle er forbundet sammen med trappehus, gangbroer og svalganger. Det er et sameie som består av 76 seksjoner, hvor 5 av dem er næringsseksjoner og resten er boligseksjoner (Kartverket, 2020a).

Tiltakshaver er BOB eiendomsutvikling AS, arkitekt er White Arkitekter AS og Totalentreprenør er NCC Construction Norge AS. Konsulterende landskapsarkitekt er Smedsvig Landskapsarkitekter (Byggfakta, 2013).

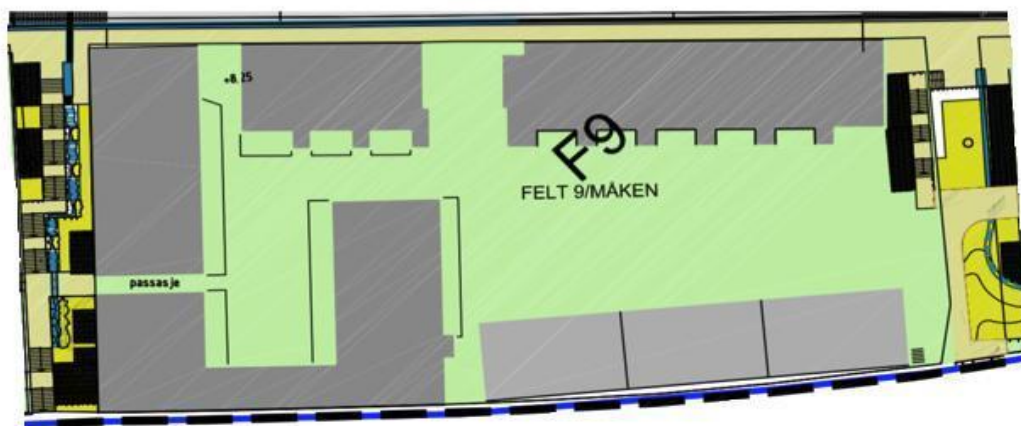
Planprosessen for Damsgårdssundet sør, Måken

Felt 9 i arealplankartet består bare av en del som er regulert til boliger (fig. 42). I bestemmelsene er det satt til et kombinert formål av bolig og sentrumsformål, men i arealplankartet er det tegnet som rent boligformål. Det er også et område for bolig/gangvei, samt kjørevei og gang- og sykkelvei/fortau rundt. Bestemmelsene for F9 sier derimot at området er bolig/blandet sentrumsformål og at arealet under ca. kt + 14 skal være boliger eller blandet sentrumsformål. Innad i felt 9 er det i sør, tre eksisterende bygg, 51, 53 og 55. Planområdet for Måken er på totalt 3.800 m² (Planbeskrivelse for Damsgårdssundet sør, PlanID 60920000).



Figur 42: Utklipp av F8 i arealplankartet for Damsgårdssundet sør, som er Måken. For hele arealplankartet se vedlegg 13, (Arealplankart til Damsgårdssundet sør, PlanID 60920000)

Illustrasjonsplanen (fig. 34) er utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter og er en felles illustrasjonsplan for hele reguleringsplanen, datert 28.04.2009. Under er et utklipp fra illustrasjonsplanen over tiltaket Måken (fig 43).



Grønn skravur indikerer uteoppholdsareal på bakkeplan eller grunnplan boliger.

Figur 43: Utklipp av Måken fra illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, for hele illustrasjonsplanen se vedlegg 14, (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2010).

I tillegg til bestemmelsene nevnt i fellesbestemmelsene vil følgende gjøre seg gjeldende for felt F9 spesielt:

§ 1 Felles bestemmelser

1.2 Rekkefølgekrav

1.2.2 Krav til ferdigstilling av infrastruktur før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis F9: Gangvei 8, fortau.

I reguleringsbestemmelsene 1.9 er det som nevnt satt arealkrav til uteoppholdsarealet til tiltaket. Minimum 14 av 24 m^2 per 100 m^2 bolig skal løses på innad i feltet, og de resterende 10 m^2 kan løses utenfor Selv om de resterende 10 m^2 kan løses utenfor. Vi har i dette tilfellet kun tatt forbehold om arealet på selve byggetomten, og kan ikke si om arealkravet i sin helhet er tilfredsstillt. Tabell 5 viser nøkkelopplysninger for uteoppholdsarealet, der *målt uteoppholdsareal* er våre egne målinger:

Tabell 5. Arealkrav satt opp mot oppmålt areal uteoppholdsareal.

	På planområdet (kvm)	I nærområdet (kvm)
MUA per 100kvm bolig	14	maks 10
Kvm bolig	5159	
MUA totalt	722,3	
Målt uteoppholdsareal	970	
Differanse	248	

Utrekningen viser en differanse på omtrent 250 m², og tiltaket overholder arealkravet på tomten.

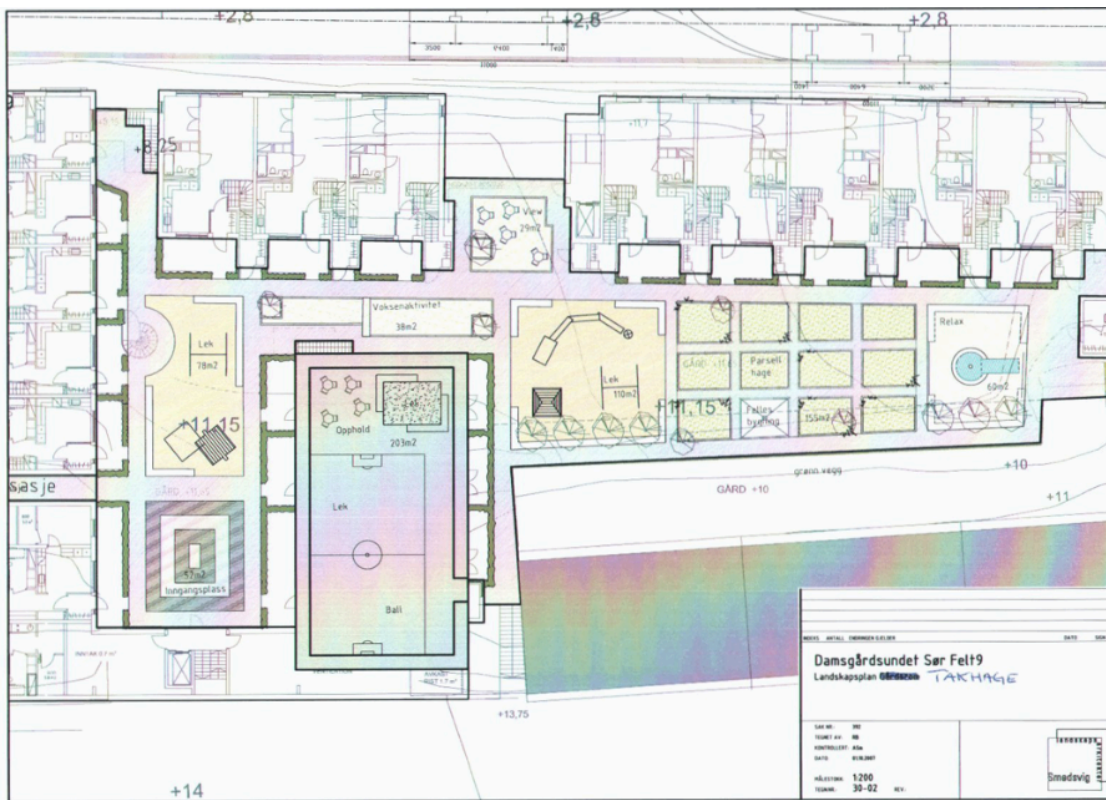
Byggesak for tiltak i Damsgårdssundet sør, Måken

Damsgårdssundet sør Måken består av to tiltak som har henholdsvis 102 og 10 saksdokumenter i byggesak. Tiltakene har per i dag ikke fått ferdigattest, men har status som midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger tre søknader om dispensasjon, men ingen av disse er relevante for utomhus.

Utomhusplanen til Damsgårdssundet sør, Måken

Selv om det settes krav til utomhusplan i reguleringsplanbestemmelsene er ikke dette en del av rammesøknadsmaterialet. For Måken foreligger imidlertid en landskapsplan sammen med de tekniske tegningene (fig 45). Denne er datert 2007, og utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter. Den har heller ingen innholdsfortegnelse, og bærer preg av å være utdatert.



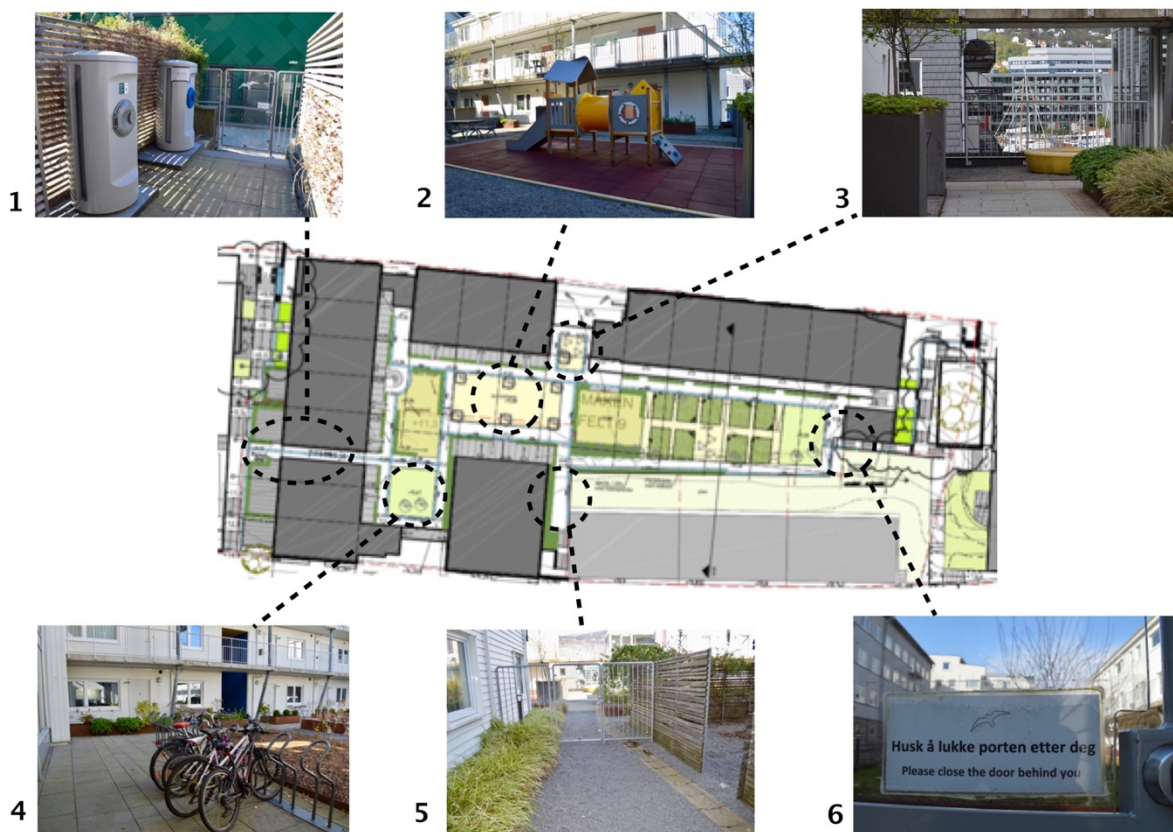
Gjennom e-postkorrespondanse med landskapsarkitekten ble vi opplyst om at denne faktisk er erstattet av en annen landskapsplan, og fikk samtidig denne tilsendt planen vist i figur 45. Selv om denne er markert med «foreløpig plan» fikk vi beskjed om at det er denne som er blitt brukt. Smedsvig kunne i tillegg opplyse om at landskapsplan er begrepet de benytter for utomhusplan, og at statusen skal være den samme i dette tilfellet (A. Smedsvig, pers.med., 6.2.20). Vi besluttet dermed å bruke landskapsplanen som grunnlag for avvikskontroll.



Figur 45: Overordnet landskapsplan – til felt 9, Måken, utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter, datert 15.02.2011.

Utomhusplanen (fig. 45) er også her mer detaljert enn illustrasjonsplanen i fig. 45. Den viser ulike soner for lek og opphold, bocciabane, beplantning og trær, koter, renovasjonsløsning (bossug), overvannsløsninger og møblering. Punkt 1.1.6 i planbestemmelsene stiller krav til innhold i utomhusplanen. Jamført denne, mangler det beskrivelser av materialbruk, som eksempelvis dekketype.

Registrerte avvik fra utomhusplanen, Damsgårdssundet sør, Måken



Figur 46: Oversiktskart over avvik mellom utomhusplanen og ferdig utbygget i Måken. Denne oversikten er utarbeidet av oss med bakgrunn i landskapsplanen. Vedlegg 18.

Gårdsplass

Ifølge utomhusplanen skal det være en passasje inn til gårdsplassen fra venstre (fig. 46, bilde 1), høyre (fig. 46, bilde 6) og i bunn (fig. 46, bilde 5). I realiteten er alle passasjene stengt igjen, og det er kun beboere som har tilgang til gårdsplassen.

Til venstre i gårdsplassen (fig. 46, bilde 2) er det tegnet inn bocciabane, men i stedet er det anlagt lekeplass med lekeapparat.

Øverst i utomhusplanen, mellom to av byggene, skal det være en litt skjermet krok/terrasse, med samme dekke som bocciabanen. Det er tegnet inn møbler og et tre, men i praksis er det satt opp et gjerde i kant med husveggene som gjør området mindre enn på tegningen (fig. 46, bilde 3). Det er heller ikke beplantning.

Til venstre, mellom byggene, skal det være et større område med “grønt”, men her er noe av dette brukt til sykkelparkering (fig. 46, bilde 4).

Oppsummering

I dette byggeprosjektet er det få avvik fra utomhusplanen, men der er likevel et par eksempler. Alle tre inngangene inn til gårdsplassen er stengt igjen og bocciabanen er erstattet med et lekeapparat. Kroken/terrassen er forminsket, og noe av det grønne er erstattet med sykkelparkering.

Årsaker til registrerte avvik

Vi minner om at vi ikke fikk kontakt med tiltakshaver eller utbygger, så de har ikke uttalt seg om disse sakene, selv om de har fått mulighet til det.

Vi tok i stedet igjen kontakt med landskapsarkitekt Smedsvig for å høre om avvikene kunne forklares. Han kunne opplyse om at grunnen til stenging av passasjene er at det var problemer med at rusmisbrukere oppholdt seg der på kveldstid. Beboerne i borettslaget besluttet derfor å installere porter (A. Smedsvig, pers. med., 6.2.20).

At bocciabanen er erstattet med lekeapparat er skjedd i nyere tid. Flyfoto fra 2019 viser at der er bocciabane. På befaring merket vi oss at lekeapparatet så veldig nytt ut (fig. 46, bilde 2), så det er nærliggende å konkludere med at også denne endringen er foretatt etter initiativ av borettslaget.

Det er to avvik vi ikke finner grunn for. Det første er kroken/terrassen som er blitt kraftig forminsket. Det andre er sykkelparkeringen, som har erstattet noe av grøntarealet. Vi lette i dispensasjonssøknadene, uten å finne svar, og konkluderer dermed med at det ikke er søkt om tiltaksendring.

Vi ser at utomhusplanen igjen stort sett er blitt fulgt, med unntak av en terrasse som er blitt mindre enn planlagt. Avvikene er stort sett kommet etter ferdigstillelse, etter initiativ fra beboerne.

4.2.4 Oppsummering og drøfting av casestudiene

Vi vil nå oppsummere resultatene fra case studiene, og drøfte disse i lys av teorien i kapittel 3.

Vi har gjennom befarings- og dokumentstudier sammenliknet uteoppholdsarealer med utomhusplanen for et utvalg bestående av fire caser. Målet har vært å dokumentere hvordan utomhusplanen er blitt brukt, ved å registrere avvik fra utomhusplan, for så å lete etter årsakene til disse. I saksdokumenter eller kontakt med utbygger eller landskapsarkitekt for utbyggingen.

Vi har erfart at det er spesielt én fellesnevner. Selv om det i samtlige caser ligger krav til utarbeiding av utomhusplan i rekkefølgebestemmelsene, er det like fullt «*landskapsplan*» som følger rammesøknad hos alle. Før vi kunne starte sammenlikningene måtte vi kontakte utbygger eller ansvarlig landskapsarkitekt og forhøre oss om hvilke planer som er «utomhusplanen», og som følger rammesøknad. At samtlige tiltak benytter *landskapsplan*, og ikke *utomhusplan* tyder på at ordet *utomhusplan* ikke er innarbeidet som begrep i byggesak.

I flere tilfeller har vi studert utomhusplanen, og kommet fram til at det mangler elementer som er krevd i bestemmelsene, eksempelvis overvannsløsninger. En egen plan for overvann har deretter dukket opp senere i prosessen, men ikke som en del av rammesøknad. Dette er et brudd på bestemmelsen, som sier at hele utomhusplanen, med fastsatte krav, skal leveres sammen med rammesøknad. Samtidig ser det ikke ut til at dette har fått noen følger, rammesøknad har i tilfeller blitt godkjent uten at utomhusplan inneholder alle kravene. Dette ser vi eksempelvis for Måken, hvor utomhusplanen ikke inneholder informasjon om materialer. Selv om informasjon om disse elementene kanskje kommer frem på et senere tidspunkt, kan en lure på hvorfor disse manglene ikke blir plukket opp allerede i behandling av rammesøknad, når dette tross alt er et rekkefølgekrav.

Det er også et tilfelle der ordet *situasjonsplan* er blitt benyttet på uforutsette steder. Til Kronstadparken N1 er det et rekkefølgekrav som sier at «(...) *utomhusarealene skal så langt det er mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan*». Fra kapittel 3.1.4 vet vi at situasjonsplan er en fremstilling av plassering av tiltaket i eksisterende situasjon, og sier

ingenting om opparbeiding av uterom eller kvaliteter. Det kan selvsagt tenkes at det er skjedd en feil, men upresist språk kan føre til forvirring. Mener personen som skrev bestemmelsen at situasjonsplan og utomhusplan er det samme?

Vi har også presentert illustrasjonsplanen til hvert av casene. Midtbø og Nilsen (2017) konkluderte med at det er store forskjeller mellom illustrasjonsplan og det som blir bygd ut. Vi har sett at dette også er tilfelle for casene i denne studien.

Samtidig oppdaget vi at *utomhusplanen* stort sett blir fulgt. Avvikene som er registrert er i stor grad mindre alvorlige, som for eksempel dekke eller beplantningstype, eller det er endringer som er kommet etter at tiltaket er ferdigstilt. For Måken er dette tilfellet med både bocciabanen og manglende mulighet for gjennomgang. Dette er ikke faktorer vi kan klandre utbygger for, da det er vanlig at et borettslag har råderett over eiendommen. Av de mindre avvikene er det ikke søkt om dispensasjon for noen, noe som tyder på at totalentreprenør har noe slingsringsmonn i forbindelse med utarbeiding av uteoppholdsarealet.

På den andre siden er det som vist i kapittel 3.1.1 at de juridiske dokumenter som reguleringsplanen består av, er plankart og planbestemmelser. Illustrasjonsplanen er altså ingen juridisk bindende plan. Ingen av tiltakene hadde kvaliteter som stred nevneverdig med planbestemmelsene. Siden utomhusplanen utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse, med bakgrunn i en ferdig reguleringsplan, vil denne bli bundet av de juridiske dokumentene. Derfor er det egentlig ikke noe overraskelse at utomhusplanen blir fulgt, all den tid den er utarbeidet på bakgrunn av planbestemmelsene.

Alt i alt har vi erfart at de ferdige uteoppholdsarealene avviker relativt lite fra utomhusplanen, og at de avvikene som er registrerte i flere tilfeller bunner i endringer som er foretatt etter ferdigstillelse. Det er også tydelig, ut ifra utvalget, at begrepet «*landskapsplan*» prefereres sammenliknet med *utomhusplan*.

5 Avslutning

Målet med denne studien var å fastslå hvilken rolle utomhusplanen har i planlegging og utarbeiding av uteoppholdsarealer. Ordet *utomhusplan* er primært blitt observert i forbindelse med planbestemmelser, av typen «det skal utarbeides en utomhusplan som viser X og Y. Denne skal inngå i rammesøknad», og i et fåtall kommunale dokumenter. Dette gjelder spesielt veilederen fra Bærum kommune, som setter utomhusplanen i sammenheng med TEK10 §8-3. Her omtales blant annet kvaliteter for uteoppholdsarealer, men begrepet *utomhusplan* er ikke nevnt. Det ble derfor også nødvendig å finne ut hva denne utomhusplanen er. Gjennom primært intervju og casestudier har denne studien analysert bruken av utomhusplanen, og bransjens oppfattelse av denne.

Det har også vært en målsetning å utdype årsaken til hvorfor det er store forskjeller mellom *illustrasjonsplan* og det ferdige uteoppholdsarealet, som var konklusjonen til Midtbø og Nilsen (2017) sin masteravhandling.

Gjennom studien har vi observert at ordet *utomhusplan* kun blir brukt i forbindelse med planbestemmelser, eller i kommunale skriv, og at aktørene i bransjen foretrekker alternative begrep for det samme innholdet. Primært brukes «landskapsplan», som også blir benyttet som tittel for samtlige av planene for casene vi har studert. Vi stiller oss derfor undrende til hvorfor og hvordan et begrep som *utomhusplan*, som tilsynelatende ikke blir brukt av noen, har endt opp som et ord som nevnes i så mange planbestemmelser.

Samtidig har også forståelsen av utomhusplanen vært ulik hos intervjuobjektene. Noen beskriver utomhusplanen som en serie av planer for uteoppholdsarealet, og innlemmer både illustrasjonsplan og plantegninger i samlebetegnelsen. Andre mener det er en plan for uteoppholdsarealet, og at det hører til rammesøknad, og dermed byggesaken. Det er også usikkerhet knyttet til utomhusplanens rettslige status, da bare byggesak mener den er juridisk bindende. De andre bruker ordet retningsgivende.

Resultatene fra casestudien viser at utomhusplanen stort sett blir fulgt, med relativt få unntak. Vi forklarer dette med bakgrunn i byggesaksprosessen: Reguleringsplanen, ved plankart- og

bestemmelser danner grunnlaget for alle planlagte tiltak. Der tiltakshaver vil fravike reguleringsplanen skal det fremmes søknad om dispensasjon allerede i rammesøknad. Utomhusplanen utarbeides dermed med bakgrunn i gjeldende bestemmelser, med unntak av eventuelle dispensasjoner, og er slikt sett utbyggers egen plan for utbyggingen.

Unntaket blir, slik som fortalt av totalentreprenør i kap. 4.1.5, dersom det er uenighet mellom entreprenør og landskapsarkitekt. Det er likevel slik at rammene i bestemmelsene må følges, slik at de totale endringene ikke vil bli større enn på detaljnivå, noe vi også har observert i casestudien.

Det har dermed ikke noe for seg å sammenlikne illustrasjonsplan med det ferdige resultatet, for illustrasjonsplanen har aldri vært bindende, med mindre det spesifikt står nedskrevet i planbestemmelsene. For å sikre kvaliteter i uterom er det derfor, som Planavdelingen påpeker i kap. 4.1.2, avgjørende hva som nevnes i bestemmelsene. Dette bekreftes videre av Tilsynsavdelingen, når de sier at vurdering av uterom kun baseres på rekkefølgebestemmelsene i kap. 4.1.3.

Det er likevel forståelig at forskjell mellom illustrasjonsplan og utbygging skaper reaksjoner, all den tid det så ofte er illustrasjonsplanen som brukes i prospekt og på plakater ved byggeplass. Utomhusplanen, som viser en mer realistisk fremstilling av uteoppholdsarealet, er heller ikke like lett tilgjengelig som illustrasjonsplanen. Byggesaksarkivet er, som illustrert i kap. 2.3, svært tungvint og innviklet system, og det kan være særlig vanskelig å vite hvilke planer som er gjeldende når en får tilsendt et nummer dokumenter uten forklaring.

5.1 Konklusjon

Denne oppgavens problemstilling var å finne ut om utomhusplanen er et tilstrekkelig verktøy for å sikre kvaliteter i uteoppholdsarealer. Resultatet av studien tyder på at utomhusplanen i seg selv fungerer som en forlengelse av planbestemmelsene, og at det er planbestemmelsene som legger føringen for planlegging av tiltaket. For å sikre innlemming av kvaliteter som ikke er nedfelt i regelverk, må en dermed sørge for at disse sikres gjennom planbestemmelsene.

Vi konkluderer dermed med at utomhusplanen alene ikke er tilstrekkelig for å sikre kvaliteter, men at den fungerer som en nyttig konkretisering av aktuelle planbestemmelser under utbygging.

Vi vurderer mangelen på klare retningslinjer som det største hinderet for at utomhusplanen kan bli et tilstrekkelig verktøy for planlegging og utføring av uteoppholdsarealer. Bergen kommune trenger en klar veileder for planlegging og utarbeiding av uterom, der også utomhusplanen blir formalisert, da ulik begrepsbruk vil skape unødvendig forvirring. En formalisering av innhold og rammer for utomhusplanen vil kunne løse dette problemet.

5.2 Videre forskning

Da vi startet arbeidet med masteravhandlingen hadde vi ambisjoner om å forske på hvordan en kunne sikre kvaliteter i uterom, men erfarte snarlig at det manglet litteratur på byggesaksbehandlingen av uteoppholdsareal. Vi håper dermed at fremtidige studenter vil ta over stafettpinnen, og benytte denne studien til å forske på hvordan en kan sikre gode uterom i fortetningsområder, gjennom et forvaltningsperspektiv.

6 Litteraturliste

Lover

Offentleglova. (2006). Lov om rett til innsyn i dokument- og offentlig merksemd (LOV-2006-05-19-16). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2006-05-19-16?q=offentleglova>

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og>

Forskrifter

Byggteknisk forskrift (TEK10). (2010). Forskrift til tekniske krav til byggverk (FOR-2010-03-26-489). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/2010-03-26-489>

Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). Forskrift til tekniske krav til byggverk (FOR-2017-06-19-840). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=Byggteknisk%20forskrift>

Byggesaksforskriften (SAK10). (2010). Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488?q=Forskrift%20om%20byggesak>

Litteratur

Aamodt, G., Nafstad, P., Skalleberg, K., Nordh, H., Butenschøn, P. & de Vibe, E. (2018). *Forskeren forteller: Hva betyr grønne omgivelser for helse vår?* Hentet den 7.5.2020 fra: https://forskning.no/arkitektur-forskeren-forteller-helse/forskeren-forteller-hva-betyr-gronne-omgivelser-for-helse-var/288347?fbclid=IwAR0TkINT_UFX1vEB0-XE4b79hetA74yN6OHw_stCoWiiSJctJVOB7TWiqtg

Bergen kommune. (2019a). *Gåstrategi for Bergen 2019-2030*. Hentet den 24.4.20 fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/gastrategi-for-bergen-2019-2030>

Bergen kommune. (2019b). *Kommuneplanens arealdel 2018*. Hentet den 4.4.2020 fra:
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/kpa2018-ble-vedtatt-i-bystyret-19-juni-2019>

Bergen kommune. (2015). *Kommuneplanens samfunnsdel BERGEN 2030*. Hentet den 14.4.2020 fra:
https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00241/KPS_vedtatt_241910a.pdf

Bergen kommune. (u.år a). *Illustrasjons over planprosessen*. Hentet den 15.4.2020 fra:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/gjeldende-planer/reguleringsplaner-omradeplaner/privat-forslag-til-detaljregulering-planprosessen>

Bergen kommune. (u.år b). *Planregister*. Hentet den 9.4.2020 fra:
<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Bergen kommune. (u.år c). *Saksinnsyn*. Hentet den 29.5.2020 fra:
<http://www3.bergen.kommune.no/innsynpb/>

Bergen bysykkel. (u.år). *Stasjoner*. Hentet den 19.5.2020 fra
<https://bergenbysykel.no/cookies>

Bergensgruppen. (u.år). *Bjørnsonsgate 11*. Hentet den 12.5.2020 fra:
<https://www.bergensgruppen.no/naering/vare-naeringseiendommer/bjornsonsgate-11>

Bergknap. (u.år). *Biotoptak*. Hentet den 7.5.20 fra:
<https://www.bergknapp.no/produkter/grønne-tak/biotoptak>

Bergen og Omegn Boligbyggerlag. (u.år). *Velkommen til 1912*. Hentet den 28.4.2020 fra:
<https://www.bob.no/boligprosjekter/alle-prosjekter/1912/>

Bruun, M. (2020). Landskapsarkitektur. I *Store norske leksikon*. Hentet den 20.4.2020 fra:
<https://snl.no/landskapsarkitektur>.

Brødrene Ulveseth. (u.år). *Kronstadparken bolig felt N1*. Hentet den 20.4.2020 fra:

<https://ulveseth.no/prosjekter/detalj/196/kronstadparken-bolig-felt-n1?fbclid=IwAR0FMzPhQwZlICDOaluQsNQMXlorVsWCg1FqquCGbt5BHHcHrW2CYv0BbMY>

Byggeindustrien. (2019). *1912*. Hentet fra: <http://www.bygg.no/article/1390241>

Byggfakta. (2013). *Leiligheter med egen park og vektor i kjelleren*. Hentet den 1.6.2020 fra:

<https://www.byggfakta.no/leiligheter-med-egen-park-og-vektor-i-kjelleren-54042/nyhet.html>

Bærum kommune. (2018). *ORIENTERING OM UTOMHUSPLAN* (Veil.nr. 72-0577). Hentet fra

<https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/plan-og-bygg/veiledninger/72-0577-orientering-om-utomhusplan.pdf>

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T., & Oc, T. (2010). *Public places - urban spaces : The dimensions of urban design* (2nd ed.). Amsterdam: Architectural Press.

Grønmo, S. (2020). Kvalitativ metode. I *Store norske leksikon*. Hentet den 10.2.20 fra:

https://snl.no/kvalitativ_metode

Gulden, K. T. (2019). Blomster og bier på Oslos første blågrønne tak. I *forskning.no*. Hentet

den 31.5.2020 fra <https://forskning.no/biologi-nibio-partner/blomster-og-bier-pa-oslos-forste-blagronne-tak/1563724>

Hansen, T. (2007). *Bolignormer, helse og velferd – Drøfting av bolignormer, deres grunnlag og rolle i boligpolitikk og planlegging*: Prosjektrapport 7. SINTEF Byggforsk. Hentet den 31.5.2020

fra <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2419034/ByggforskProsjektrapport7.pdf?sequence=1>

Hartvedt, G. H. & Skreien, N. (2009). *Damsgårdssundet*. Hentet den 24.5.2020 fra

<https://www.bergenbyarkiv.no/bergenbyleksikon/arkiv/1424592>

Hellevik, O. (2002). *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. Oslo: Universitetsforlaget, 7. utgave.

Isdahl, B. (2007). *På taket, i gården, i parken - kvalitetskriterier for uterom i tett by: En rapport fra Norsk form og Husbank*. Hentet den 31.5.2020 fra

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/2805/paa_taket.pdf

Isodren AS. (u.år). *Sedumtak*. Hentet den 7.5.20 fra <https://isodren.no/aktuelt/sedumtak/>

Jacobsen, D. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (2. utg. ed.). Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Jansen, K. (2019, 20. mars). Boligkjøpere lot seg lokke av løfte om barnehage i samme bygg.

Nå vet ingen når den kommer. *Bergens Tidende*. Hentet den 18.5.2020 fra:

<https://www.bt.no/nyheter/lokalt/i/wPrW9d/boligkjoeperer-lot-seg-lokke-av-loefte-om-barnehage-i-samme-bygg-naa-vet>

Kartverket. (2020a). *Bergen 4601-158/845*. Hentet den 1.4.2020 fra:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4601/158/845/0/0>

Kartverket. (2020b). *Bergen 4601- 158/850*. Hentet fra:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4601/158/850/0/0>

Kartverket. (2020c). *Bergen 4601- 159/7*. Hentet fra:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4601/159/7/0/0>

Kartverket. (2020d). *Bergen 4601- 159/11*. Hentet fra:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4601/159/11/0/0>

Kartverket. (2020e). *Topografiske norgeskart 4*. Hentet fra:

<https://openwms.statkart.no/skwms1/wms.topo4?>

Kartverket, Geovekst, Bergen kommune, OSM- Geodata AS. (u.år). *Utforsk KPA 2018- kartet*.

Kommuneplanens arealdel 2018. Hentet vår 2020 fra:

<https://bergen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=10118e25d3a44cd8a294869b99c2f137&fbclid=IwAR0rMdAN4uymFLTxxv8OY59-K-9vKVBlndB7jv9Z8rABWxH3V1REMPFmRdpM>

Kiran, K. (2019). Situasjonsplan. I *Store Norske Leksikon*. Hentet den 3.5.20 fra:

<https://snl.no/situasjonsplan>

Kommittén för modernare byggregler. (2019). *Moderna byggregler – förutsigbart, flexibelt och förenklat* [SOU 2019:68]. Hentet den 20.5.2020 fra

<https://www.regeringen.se/4afb04/contentassets/180ebdc77d21438fa7cd271ae5f21daa/modernare-byggregler--forutsagbart-flexibelt-och-forenklat-sou-201968.pdf>

Kvale, S. & Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal akademisk.

LandscapingNetwork. (2010-2020). *Landscape plans*. Hentet den 25.5.2020 fra

<https://www.landscapingnetwork.com/landscape-design/plans.html>

Lid, I. M. (2020). Universell utforming. I *Store norske leksikon*. Hentet den 30.4.2020 fra

https://snl.no/universell_utforming

Loidl, H. & Bernard, S. (2014). *Opening spaces : Design as landscape architecture*. Basel: Birkhauser Verlag AG.

Marcus, C. C. & Sarkissian, W. (1988). *Housing As If People Mattered - Site Design Guidelines for the Planning of Medium-Density Family Housing* (2nd ed.) (Berkley, California): University of California Press.

Merriam-Webster. (u.år). *Plot plan*. I Merriam-Webster.com legal dictionary. Hentet den

30.5.2020 fra: <https://www.merriam-webster.com/legal/plot%20plan>

Midtbø, K. & Nilsen, V. (2017). *Samsvar mellom plan og praksis- en studie av felles uterom langs bybanen i Bergen* (Mastergradsavhandling). Høgskulen på Vestlandet

Miljøverdepartementet. (2011). *Reguleringsplan -Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven*. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/t-1490.pdf>

Norsk kommunalteknisk forening (NKF). (2015). *Situasjonsplan- hva kreves?* Hentet den 3.5.2020 fra:
<http://www.kommunalteknikk.no/getfile.php/3237532.896.eayvyutqfs/19.+Situasjonsplan+-+rev+10062015.doc.as.pdf>

Norsk senter for forskningsdata (NSD). (2019). *Må jeg melde prosjektet mitt?* Hentet fra:
https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/index.html?fbclid=IwAR0g-cC_r6-GDM8NVRn1-HfgH5efM4z5LN7wlgx5DC37-rAO09dsXmnh9s

Opus. (2018). *Kronstadparken*. Hentet den 10. 5.2020 fra
<https://www.opus.no/prosjekter/kronstadparken-felt-n1-og-n2/>

PEAB. (2017). *Voldsdalsneset sør*. Hentet den 3.5.20 fra
<http://www.frisikt.ulsmo.no/wp-content/uploads/2017/08/141014-landskapsplan-og-oversiktsplan.pdf>

Putey, L. (2020). *Case Study*. Encyclopedia of research Design 116-119. SAGE Publications.

Regjeringen. (2017). *Uterom*. Hentet den 2.5.2020 fra
<https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/uterom/id682367/>

Røssland, O. (2020, 3. mars). *Kommunen går i forhandlinger for å kjøpe Damsgårdssundet barnehage*. Bergensavisen. Hentet fra: <https://www.ba.no/kommunen-gar-i-forhandlinger-for-a-kjope-damsgardssundet-barnehage/s/5-8-1246325>

Statens vegvesen, Geovekst og Bergen kommune. (2019). *Norge i bilder*. Hentet den 12.4.2020 fra <https://www.norgeibilder.no/>

Tanggaard & Brinkmann. (2012). *Kvalitative metoder: empiri og teoriutvikling*. Oslo: Gyldendal akademisk

Thagaard, T. (2013). *Systematikk og innlevelse – En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

Troye, S. V. (1994). *Teori- og forskningsevaluering- Et kritisk realistisk perspektiv*. Otta: Engers Boktrykkeri. Tilgjengelig digitalt fra Nasjonalbiblioteket. Hentet fra:

https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008062600036?page=5&searchText=&fbclid=IwAR2opcu6PaTalrrDErLwnxV6PTrXooRm_2WgpudumzMojZ4wKzVNPpHo-aA

Utvik, L. C. (2020, februar). *Situasjonskart/ Situasjonsplan*. Innlegg presentert ved Fagdag Kartverket, Bodø. Hentet fra:

https://www.kartverket.no/contentassets/ea79622a15f746549079a9bd0fe934c0/situasjonskart_lcu.pdf

Vegdirektoratet. (2016). *Vegetasjon i veg- og gatemiljø* (Håndbok V271). Hentet den 7.5.2020 fra

https://www.vegvesen.no/attachment/61462/binary/1154726?fast_title=H%C3%A5ndbok+V271+Vegetasjon+i+veg-+og+gatemilj%C3%B8.pdf

Plandokument

Planbestemmelser til Kommuneplanens arealdel, KPA 2010

Arealplankartet til Krohnstadparken (Bolig- og næringspark), (PlanID 71201)

Planbestemmelser til Kronstad N1, (PlanID 75000)

Planbeskrivelse til Kronstad N1, (PlanID 75000)

Arealplankart Kronstad N1, (PlanID 75000)

Planbestemmelser til Kronstad N2, (PlanID 61850000)

Planbeskrivelse til Kronstad N2, (PlanID 61850000)

Arealplankart Kronstad N2, (PlanID 61850000)

Planbestemmelser til Damsgårdssundet sør (PlanID 60920000)

Planbeskrivelse til Damsgårdssundet sør (PlanID 60920000)

Arealplankart til Damsgårdssundet sør (PlanID 60920000)

Utgått arealplankart for Kronstadparken (PlanID 71200)

Utgått planbestemmelser for Kronstadparken (PlanID 71200)

Byggesaksdokument

Byggesaksdokument Kronstadparken N1 (Saksnummer 201019053)

Dok.nr:	Navn	Dato
2	Søknad	23.12.10
8	Uttalelse grønn etat	4.2.11
21	Søknad om igangsettelse bnr 8.	21.9.11
30	Søknad om igangsettelse deler av tiltaket	20.08.12
31	Igangsettelsestillatelse hele anlegget	21.01.13
33	Varsel om tilsyn	15.1.13
36	Rapport tilsyn	24.1.13
38	Søknad om endring (dispansasjon)	6.5.13
45	Søknad om midertidig brukstillatelse	24.9.13
47	Sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse- ferdigattest	27.9.13
57	Søknad om endring av tillatelse	30.9.13
63	Sjekkliste for tilsyn før brustillatelse bnr 8.	5.11.13
66	Tillatelse til endring.	8.11.13
69	Sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse- ferdigattest, bnr 8.	12.11.13
83	Søknad om ferdigattest	11.4.14
90	Søknad om endring og ansvarsretter.	4.5.15
92	Søknad om ferdigattest	4.6.15
94	Endringstillatelse	3.7.15
95	Ferdigattest.	3.7.17

Byggesaksdokumenter Kronstadparken N2 (Saksnummer 201314657)

Dok. nr:	Innhold:	Dato:
1	Søknad.	22.3.13
2	Søknad om rammetillatelse	25.3.13
8	Rammetillatelse på vilkår.	12.6.13
30	Søknad om igangsettelse.	12.12.16
31	Avslag på søknad om igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket.	
38	Gjenstående arbeider	14.3.18
39	Tillatelse til endring (dispansasjon)	14.3.18
40	Søknad om midlertidig brukstillatelse	15.3.18
42	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket	15.3.18
45-49	Søknad om igangsettelse av resterende deler	26.6.19- 8.8.19.
58	Vedtak om leilighetsbygg B	

Byggesaksdokumenter Kronstadparken N2 (Saksnummer 201314659)

Dok. nr.	Innhold:	Dato:
1	Søknad	22.3.13
2	Vedlegg til søknad	25.3.13
33	Søknad om midlertidig brukstillatelse for bnr 11. Bjørnsons gate 11	9.9.16
34	Vedlegg til 35	20.9.16
35	Søknad om midlertidig brukstillatelse for bnr 11, bjørnsons gate 11 og 13	28.9.16
43	Sjekkliste tilsyn før brukstillatelse- ferdigattest	30.9.16
45	Notat uavhengig kontroll	3.10.16
46	Midlertidig brukstillatelsedeler av tiltaket	3.10.16
47	Vedlegg	10.10.16
48	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket	12.10.16
49	Retting av feil i midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket	12.10.16
51	Midelrtidig brukstillatelse for deler av tiltaket	7.11.16
52	Søknad om midlertidig bruksitllatelse for deler av tiltaket	3.2.17
54	Midelrtidig brukstillatelse for deler av til taket	1.3.17
56	Søknad om endring av tillatelse	29.6.17
57	Søknad om midelrtidig brukstillatelse	30.6.17
59	Sjekkliste før MB	7.7.17
60	Tillatelse til endring	11.7.17
61	Midlertidig brukstillatelse	13.7.17
62	Gjenstående arbeider	12.7.17
67	Midlertidig brukstillatelse	13.6.18

Byggesaksdokumenter Damsgårdssundet sør, 1912 (Saksnummer 201521401)

Dok. nr	Navn	Dato
2	Ettersending av dokumentasjon til søknad	5.7.15
16	Uttalelse byantikvaren	24.8.15
31	Rammetillatelse på vilkår	20.4.16
39	Søknad om igangsettelsestillatelse	18.1.17
73	Søknad om endring av tillatelse	8.3.18
76	Tillatelse til ending	9.3.18
82	Søknad om midlertidig dispensasjon og uttalelse fra Bymiljøetaten	15.11.18
87	Midlertidig dispensasjon	11.12.18
90	Søknad om midlertidig brukstillatelse	31.1.19
92	Om befarng før midlertidig brukstillatelse	4.2.19
95	Søknad om endring av tillatelse	8.2.19
97	Sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse- boligdel	8.2.19
101	Dokumenttilsyn med PRO universell utforming	14.2.19
106	Redegjørelse UU (universell utforming)	18.2.19
107	Midlertidig brukstillatelse	1.3.19
110	Manglende redegjørelse midlertidig brukstillatelse	27.2.19
111	Svar til 110	27.2.20
115	Rappor for dukumenttilsyn for universell utforming	22.3.19
116	Avfallsløsing	1.3.19
118	Situasjonsplan med oppstillingsplass	1.3.19
119	Plassering av søppelcontainere	1.3.19
136	Søkand om enring av tillatelse	4.9.19
138	Søknad om endring av tillatelse	16.9.19
139	Tillatelse til endring	20.9.19
141	Tillatelse til endring	25.9.19
152	Søknad om endring av tilatelse	12.11.19
153	Tillatelse til endirng	5.12.19

Byggesaksdokumenter Damsgårdssundet sør, Måken (Saksnummer 200719646)

Dok.nr	Innhold	Dato
1	Søknad	13.11.7
2	Foreløpig svar på mottatt yggesak- søknad	26.11.07
3	Boligprosjekt	11.12.07
4	Vedtaksskriv	19.12.07
5	Saksprotokoll	19.12.07
7	Anmodning om uttalelse	15.2.08
8	Byantikvarens uttalelse	29.8.08
9	Vedr. Rammesøknad	1.9.08
10	Søknad arkiveres som ubehandlet	13.10.08

Byggesaksdokumenter Damsgårdssundet sør, Måken (Saksnummer 200902599)

Dok. nr	Innhold	Dato
1	søknad	
10	Avfallsplan.	11.12.09
17	Søknad om dispensasjonsn fra krav om universell utforming	30.3.10
18	Avlag på søknad om dispensasjon.	
21	Søknad om endring av rammetillatelse	10.8.10
22	Universell utforming	10.8.10
23	Dispensasjonsøknad	25.10.10
73	Sjekkliste for tilsyn før brukstillatelse- ferdigattest	30.1.12
94	Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.	