

**METODIKK**

# Veileder – Grønn grense

OPPFØLGING AV REGIONAL PLAN FOR AREAL  
OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS



## Om dokumentet:

<b>Tittel:</b>	Grønn grense i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
<b>Type dokument:</b>	Veileder
<b>Eier/virksomhet:</b>	Akershus fylkeskommune
<b>Forfatter:</b>	Akershus fylkeskommune
<b>Første gang opprettet:</b>	2018-04-15
<b>Sist oppdatert/versjoner:</b>	2018-07-06
<b>Design:</b>	Melkeveien designkontor

Se flere dokumenter på [www.akershus.no/dokumenter](http://www.akershus.no/dokumenter)



# Innhold

<b>1</b>	<b>Mål og hensikt</b> .....	<b>4</b>
	Konsentrert utbygging.....	4
	GRØNN GRENSE angir et område for fortetting.....	6
<b>2</b>	<b>Fem trinn til GRØNN GRENSE</b> .....	<b>9</b>
	Finn analyseområdet.....	10
	Regn ut hvor mye som nå er utbygd.....	12
	Anslå framtidig utbyggingsbehov.....	16
	Vurder potensialet for videre utbygging.....	20
	Tegn opp GRØNN GRENSE på kart.....	24
<b>3</b>	<b>Prosess</b> .....	<b>26</b>
	Grønn grense drøftes i kommunal planstrategi.....	26
	Fastsettelse av grønn grense inngår kommuneplanarbeidet.....	27
	Prosessens beskrives i planprogrammet.....	27
	Dokumentasjonen inngår i kommuneplanen.....	28
<b>4</b>	<b>Begreper</b> .....	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Eksempler</b> .....	<b>30</b>

# 1 Mål og hensikt

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører, for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen er resultat av en bred politisk og faglig prosess. Prosessen har vist at veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom stat, fylker og kommuner endrer kurs og samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.

Hensikten med denne veilederen er å følge opp intensjonene i den regionale planen og vise hvordan kommunene kan planlegge for en konsentrert utvikling. Veilederen gir en anvisning til å styre framtidig vekst til de prioriterte vekstområdene ved å definere en GRØNN GRENSE i kommuneplanens arealdel. Dette er en oppgave for kommunene som er satt opp i handlingsprogrammet i den regionale planen (H3).

## **Sterkere tettsteder med konsentrert utbygging**

En konsentrert utbygging styrker tettstedene og gir bedre grunnlag for service og handel. Dermed kan innbyggere få et bedre tjenestetilbud, og flest mulig kan nå daglige aktiviteter innenfor gangavstand, samt ha lett tilgang til det regionale transporttilbudet. Videre vekst, i form av utbygging til bolig-, nærings- og tjenesteformål, bør derfor i stor grad konsentreres i prioriterte vekstområder, i bybåndet og i de regionale byene.

Målet om en konsentrert utbygging skal konkretiseres og synliggjøres i det sentrale styringsdokumentet for arealplanlegging i hver enkelt kommune. Dermed legges et grunnlag for planmessig å utvikle eksisterende utbygde tettstedsområder innenfra, samt begrense videre byspredning. Med en langsiktig GRØNN GRENSE inntegnet på kommuneplankartet oppfyller kommunen retningslinje R8 i den regionale planen.

## R8

### **Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder**

I kommuneplanens arealdel forventes det at det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Avgrensningen fremgår av plankart eller temakart, og defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen. Resultat og metode dokumenteres.

Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Hvis utbyggingshensyn skal gå foran vern er det forutsatt at:

- potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet
- nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder



Ambisjonen i den regionale planen er en kraftig kursendring fra den planlegging som tidligere var rådende. Heretter skal det aller meste av framtidig utbygging planlegges i sentrum og ikke i periferi. I retningslinje R3 får kommunene i oppgave å legge til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.

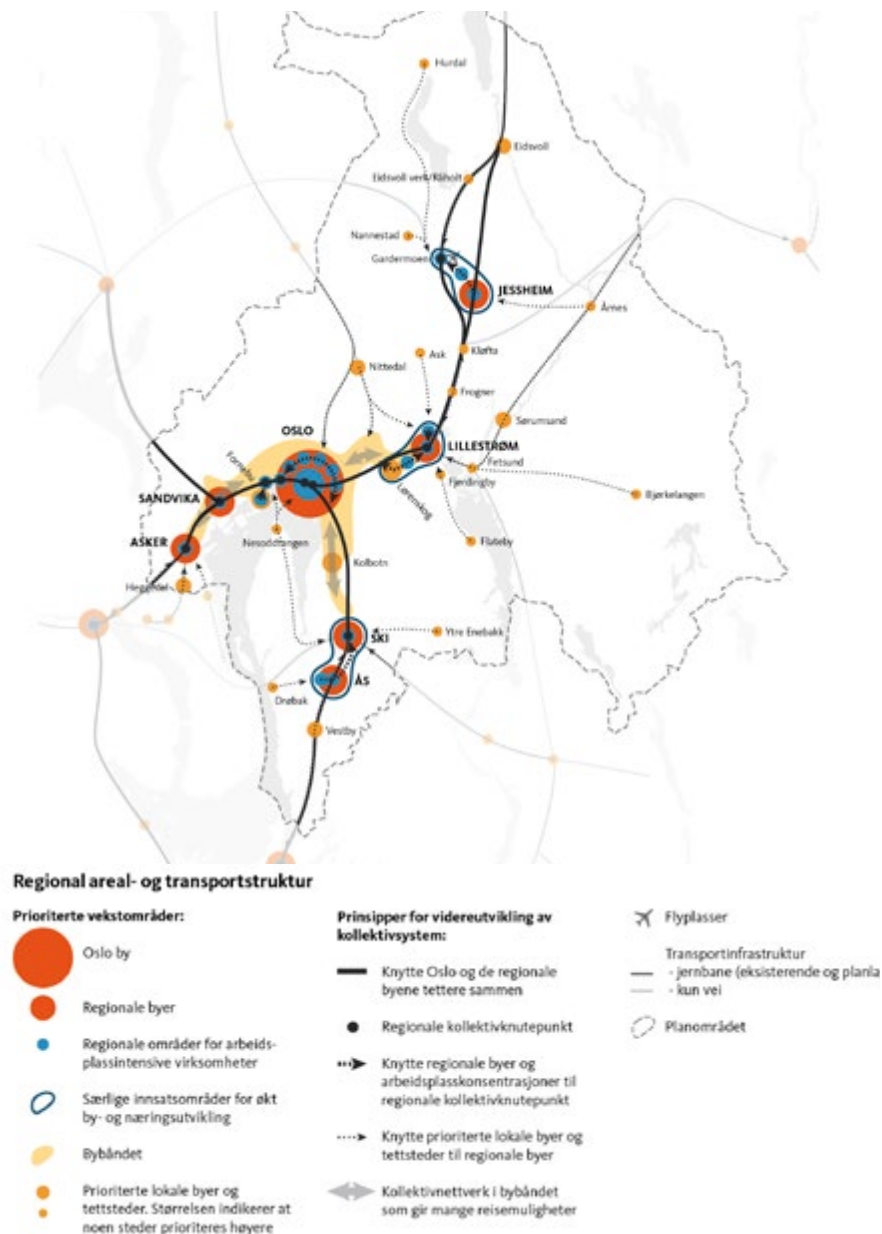
### **GRØNN GRENSE angir et område for fortetting**

Begrepet GRØNN GRENSE skal gi assosiasjoner til en grønnere og mer bærekraftig utvikling av utbyggingsmønsteret. Det betyr at flest mulig får korte avstander mellom bolig og daglige aktiviteter som jobb og skole, slik at flere kan gå og sykle på daglig basis. Sammen med nærhet til et godt kollektivt transporttilbud gir korte avstander et viktig bidrag til en bærekraftig utvikling.

Ved å trekke opp en GRØNN GRENSE defineres et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen. Dermed etableres det en skillelinje mellom det sentrale området innenfor GRØNN GRENSE hvor fortetting er ønskelig og utenfor hvor videre utbygging skal begrenses. I de fleste tilfeller vil grensen gå inne i det eksisterende tettstedet og blir dermed ikke en skillelinje mot de ubebygde områder utenfor, som landbruksområder eller friområder.



**Figur 1:** Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus viser de prioriterte vekstområdene.



# 1



**Finn analyseområdet**



**Regn ut hvor mye som nå er utbygd**



**Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs**



**Vurder potensialet for videre utbygging**



**Tegn opp GRØNN grense på kartet**



## 2 Fem trinn til GRØNN GRENSE

I dette kapittelet presenteres fem trinn som kommunene anbefales å gå gjennom for å definere en langsiktig GRØNN GRENSE i sin kommuneplan. Disse fem trinnene er:

1. Finn analyseområdet
2. Regn ut hvor mye som nå er utbygd
3. Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs
4. Vurder potensialet for videre utbygging
5. Tegn opp GRØNN GRENSE på kart

Disse trinnene er like relevante om kommunen er stor eller liten, om veksten er kraftig eller moderat. Ved å gå gjennom hvert steg, basert på egne forutsetninger, tilpasser hver kommune den GRØNN GRENSE til sin egen situasjon. Fremgangsmåten er så fleksibel at det skal være mulig for kommunen selv å komme fram til et godt resultat uten behov for ekstern bistand.

Opptegning av grønn grense gjøres etter en analyse av dagens situasjon i hvert av de prioriterte vekstområdene og det realistiske utbyggingsbehov kommunen vil planlegge for. I analysen dannes kunnskap om området som brukes i videre planlegging av utbygging. Prosessen bør knyttes opp til arbeidet med kommuneplanen, som det er redegjort nærmere for i kapittel 3 i denne veilederen.





## Finn analyseområdet

Det første vi gjør er å avgrense et analyseområde for å komme fram til en GRØNN GRENSE. Analyseområdet er en sirkel med radius 1 km, noe som har sammenheng med en teoretisk gangavstand. For de regionale byene kan likevel analyseområdet være en sirkel med radius 2 km.

Sentralpunktet i analyseområdet er det punktet som har det beste kollektivtilbudet, som jernbanestasjonen eller bussterminalen. For de fleste prioriterte vekstområder utenfor bybåndet er det enkelt å definere. I bybåndet kan det defineres flere analyseområder med utgangspunkt i et sentralpunkt med god kollektivdekning.

Analysen gjøres for alle prioriterte vekstområder definert i den regionale planen. Alle kommuner har minst ett vekstområde, mens noen kommuner har to eller flere prioriterte vekstområder. Det kan lages langsiktige grønne grenser i hvert vekstområde.

Når analysearbeidet er utført tegner kommunen opp en langsiktig GRØNN GRENSE **innenfor** analyseområdet. Mer om dette nedenfor.



**Figur 2:** Analyseområdet er en sirkel med radius 1 km der sentralpunktet er det punktet som har det beste kollektivtilbudet. For regionale byer kan analyseområdet utvides til en sirkel med radius 2 km.

I dette første trinnet må også tidsperspektivet for analysen fastsettes. Et naturlig utgangspunkt er å benytte samme tidsperspektivet som kommunen benytter i kommuneplanarbeidet, som regel tre valgperioder – 12 år. Dette har betydning for hvor stort arealbehov som planlegges dekket innenfor den grønne grensen, slik at et langt tidsperspektiv tilsier en videre grense.



## Regn ut hvor mye som nå er utbygd

Trinn to er å finne ut hvor mye som alt er utbygd innenfor det som maksimalt kan utgjøre arealet som er omgitt av den grønne grensen, altså analyseområdet. Ved å estimere eller beregne hvor tett området er bebygget i dag, finner vi dagens områdeutnyttelse. Deler av analyseområdet som er helt uaktuelt som utbyggingsområde kan holdes utenom, for eksempel vann og arealer til jernbane og motorvei.

I den regionale planen er områdeutnyttelse definert som totalt bruksareal i % av områdearealet. Alternativt kan områdeutnyttelse uttrykkes med antall boligenheter pr daa. Eksempler på områdeutnyttelse er vist på side 27 i den regionale planen.

Analyseområdet består av mindre delområder med forskjellig karakter og tetthet, som det er praktisk å vurdere enkeltvis. Et delområde er kanskje et nybygd leilighetskompleks, ved siden av et eneboligområde bebygget på 70-tallet, samt et tydelig sentrumsområde med handel og et område som inneholder uensartet næringsbebyggelse. Ved å dele opp analyseområdet opp i mindre delområder får vi lettere oversikt og et bedre grunnlag for å anslå tetthet og områdeutnyttelse.



**Figur 3:** Analyseområdet er delt opp i ensartede delområder.

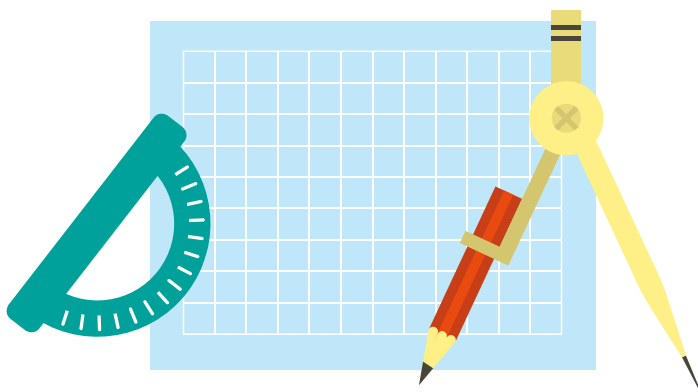
Estimer eller regn ut nåværende utnyttelse for hvert delområde. Delområder som er ubebygde inngår i dette trinnet med tetthet lik null. Summer utnyttelsen i hvert delområde og få et uttrykk for tettheten i hele analyseområdet, det vil si nåværende områdeutnyttelse.

Delområdenr.	Antall boenheter	Areal (daa)	Boligtetthet (boenheter pr daa)
1	178	281	0,6
2	230	123	1,9
3	109	179	0,6
4	9	88	0,1
5	53	162	0,3
6	21	262	0,1
7	29	72	0,4
8	-	-	-
9	75	220	0,3
10	18	70	0,3
11	-	-	-
12	117	55	2,1
13	4	83	0,0
14	0	32	0,0
15	59	169	0,3
16	0	35	0,0
18	0	45	0,0
19	0	64	0,0
<b>Totalt</b>	904	1942	0,5

**Tabell 1:** Antall boenheter fra matrikkelen summeres opp for hvert delområde. Boligtettheten beregnes for hvert delområde og for hele analyseområdet. Vannflater og arealer til tung infrastruktur holdes utenom.

Delområdenr.		Samlet fotavtrykk		Estimert BRA	Estimert antall ansatte
1	En etasje bruk til næring	500	*1	500	
1	Sum			500	20
2	En etasje bruk til næring	900	*1	900	
2	To etasjer brukt til næring	200	*2	400	
2	Sum			1300	52
<b>TOTALT</b>					

**Tabell 2:** Opplysninger om arealer i bruk til næring kan være mangelfulle i matrikkelen. For å få et grovt estimat kan vi gå gjennom tettstedet og notere på et kart hvilke bygninger som synes å ha næringsaktivitet, og eventuelt hvor mange etasjer som har næringsbruk. Gang antallet etasjer med bygningens fotavtrykk og summer pr. delområde.





## Framtidig utbyggingsbehov

Trinn tre inneholder en realistisk vurdering av framtidig utbyggingsbehov i kommunen som helhet. Kommunens mål for vekst i innbyggertall er et naturlig utgangspunkt, noe som gjerne inngår i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel. Ambisjonen er altså en kursendring i arealpolitikken som tilsier at 80–90% av ny utbygging i kommunen lokaliseres innenfor GRØNN GRENSE.

Boligbygging er det formålet som krever mest areal og som er lettest å beregne. Det er derfor smart å starte med å finne boligbehovet, som gjerne kan baseres på foreliggende vekstprognoser for antall innbyggere (framskrivninger fra SSB, fylkeskommunen eller egen kommune). Har kommunen laget sin egen befolkningsprognose ligger det gjerne et boligbyggingsprogram til grunn, altså et antatt utbyggingsbehov.

En titt på statistikken for boligbygging og befolkningsvekst i de siste fem til ti år vil gi en pekepinn på mulighetene i kommunen også framover i tid. Det er neppe realistisk med dramatiske endringer fra ett år til et annet. Forventes det betydelig økning i boligbyggingen framover, er det nødvendig med en god forklaring.



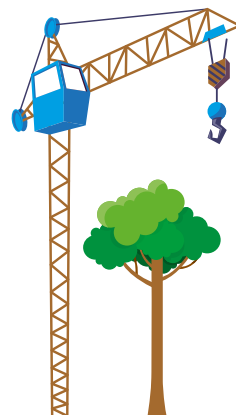
Vekstmulighetene i næringslivet kan vurderes samlet eller oppsplittet i utbyggingsbehov for handel, tjenester eller kontor, mens produksjon og lager holdes utenom (kanaliseres til regionale næringsområder). Også her kan det være nyttig korrektiv å se på hvor mye utbygging som har skjedd de siste fem til ti årene. Samlet utbyggingsbehov til næring kan beregnes ved å benytte samme veksttakt som for boliger.

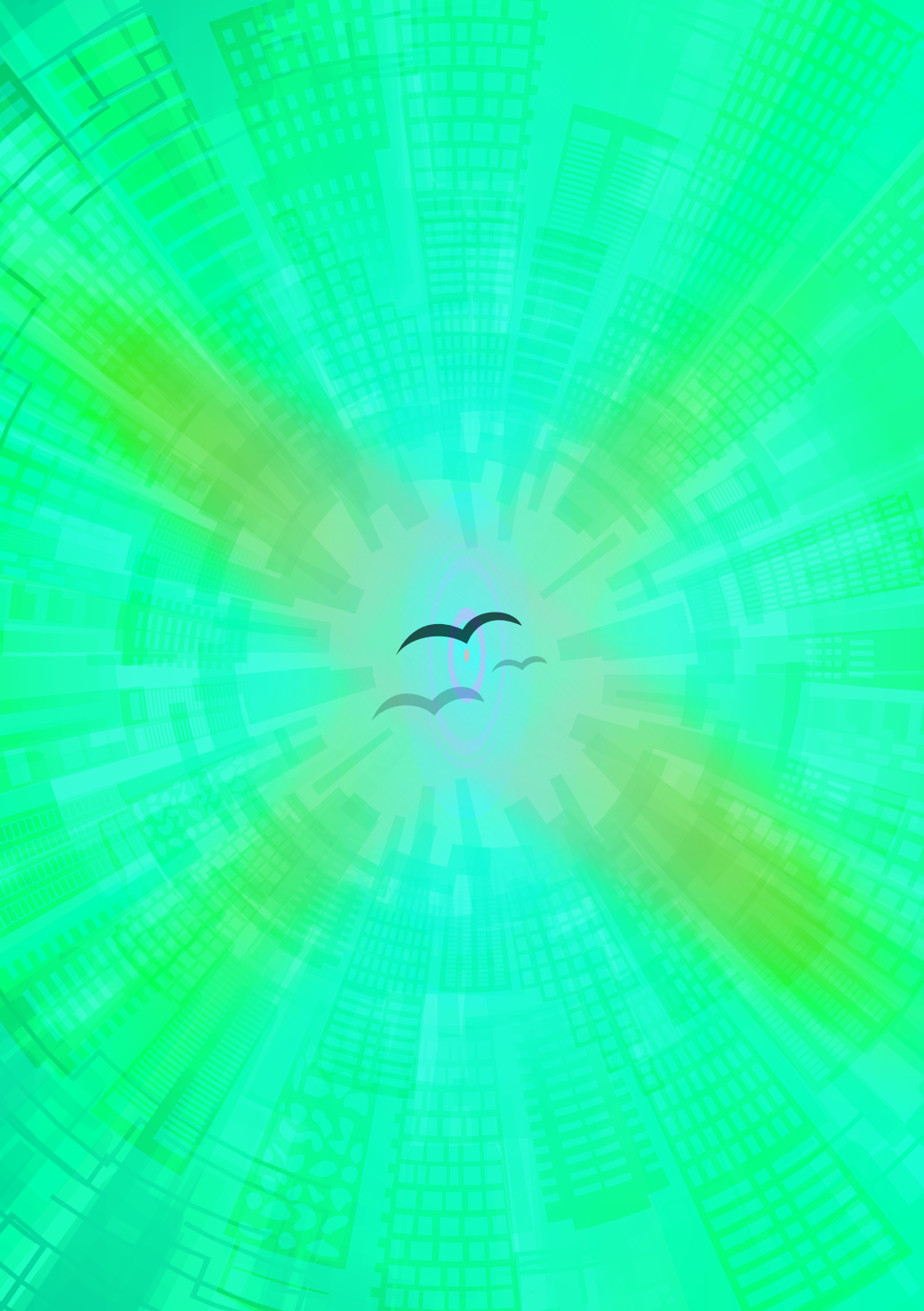
Utbyggingsbehov til teknisk og sosial infrastruktur må også inngå i det totale utbyggingsbehovet. Det omfatter for eksempel skoler og barnehager, kollektivterminaler og parker. Disse behovene er kjent for de ulike kommunale virksomheter og samles i kommuneplanens samfunnsdel.

Tre hovedkomponenter utgjør altså det samlede utbyggingsbehovet som kommunen skal dekke i planperioden; boligbygging, næringsutbygging og teknisk/sosial infrastruktur. Arealbehovet kan uttrykkes på flere måter, BRA eller DAA, men det er lettere å regne hvis alle arealformål har samme enhet.

Type utbyggingsbehov	Utbyggingsbehov	Utbyggingsbehov i kvm BRA	Behov for annet areal i dekar
<b>Boligbygging</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befolkningsvekst 4150 bosatte tilsvarer 2075 boenheter</li> <li>• 100 kvm pr. bolig</li> </ul>	207 500	
<b>Næringsliv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 14 000 ansatte med arbeidsplass i kommunen</li> <li>• 0,9 % årlig vekst i 12 år gir 1600 flere ansatte</li> <li>• 25 kvm pr. ansatt</li> </ul>	40 000	
<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>	Utvidelse av barneskole	3 000	20
	Friområde/frikjøp av lekeplass		5
<b>Sum</b>		247 500	30 daa
<b>80 % skal bygges innenfor det prioriterte vekstområdet</b>		198 000	

**Tabell 3:** Oversikt over samlet utbyggingsbehov i kommunen.







## Vurder potensialet for videre utbygging

Det fjerde trinnet er å vurdere hvor mye ny utbygging som kan lokaliseres i analyseområdet. Bruk da de samme delområdene som analyseområdet er oppdelt i. Se først på potensialet i hvert delområde for seg og summer deretter det samlede potensialet.

I den enkleste form kan en vurdering av utbyggingspotensialet i delområder gå ut på å karakterisere hvert delområde slik:

- Ikke aktuelt for noe utbygging
- Potensiale for fortetting
- Potensiale for transformasjon eller fullstendig utbygging

Første spørsmål er om en eller flere delområder er helt uaktuelle for utbygging. Det kan for eksempel være vannområder, bevaringsområder (landbruk, natur, friluftsliv, kulturmiljø mm) eller fareområder (flom, skred, høyspent etc). Her kan det være nødvendig med nye avveininger mellom vern og vekst, selv om budskapet er tydelig i den regionale planen; -Vekst skal prioriteres innenfor langsiktig GRØNN GRENSE, men på visse vilkår (se nærmere om disse vilkårene i den regionale planen, retningslinje R7 med kommentarer).

Etter at uaktuelle delområder er tatt ut av videre vurdering står vi igjen med delområder som har et lite eller stort potensiale for videre utbygging. Hvor stor vil avhenge av en rekke forhold i delområdet, for eksempel:

- Omfanget av dagens bebyggelse
- Kvaliteten på dagens bebyggelse
- Delområdets beliggenhet og attraktivitet
- Planstatus og eiendomsstruktur

Kunnskap om disse forholdene suppleres med informasjon om pågående utviklingsprosjekter som kan bli realisert i de nærmeste årene. Slik kommer det fram et framtidig og realistisk potensial for utnyttelse i hvert delområde. Summen av potensialet i delområdene blir da potensialet for all ny utbygging innenfor analyseområdet – et slags scenario for en fullstendig utbygging i analyseområdet.

For å finne den framtidige områdeutnyttelsen i hele analyseområdet må vi ta hensyn til eksisterende utbygging som antas å bestå. Områdeutnyttelsen blir summen av ferdig utbygd areal og framtidig potensial. Så er det store spørsmålet; hvor stort er framtidig områdeutnyttelse i forhold til det antatte arealbehovet.

Delområdenr.	Vurderinger
<b>1</b> <b>(281 daa)</b>	<b>Potensiale for transformasjon</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eldre og uhensiktsmessig bolig- og næringsbebyggelse i kvartalstruktur. Ikke regulert. Nært togstasjonen, attraktivt for leilighetsbygg i 5 etasjer.</li> <li>• Blandet eierstruktur, eiendomsutviklere og privatpersoner er inne i alle kvartalene.</li> </ul>
<b>2</b> <b>(123 daa)</b>	<b>Potensiale for transformasjon</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulert til bebyggelse i 5 etasjer.</li> <li>• Realisering av to resterende felter forventes.</li> </ul>
<b>3</b> <b>(179 daa)</b>	<b>Potensial for fortetting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blandet bolig- og næringsbebyggelse i 2 etasjer.</li> <li>• Fragmentert eierstruktur.</li> <li>• Potensial for noe fortetting i 3-4 etasjer.</li> </ul>
<b>4</b> <b>(88 daa)</b>	<b>Potensiale for transformasjon eller fullstendig utbygging</b> Kommunal eiendom som skal selges. Uregulert, men 5 daa bør settes av til friområde for frikjøp av lekeplass.
<b>5</b> <b>(162 daa)</b>	<b>Potensiale for fortetting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktiv småhusbebyggelse med fortettingspotensial på noen større tomter.</li> <li>• Regulert.</li> </ul>
<b>6</b> <b>(32 daa)</b>	<b>Ikke aktuell for utbygging</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Park</li> </ul>
<b>7 (83 daa)</b>	<b>Potensiale for fortetting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartalet er regulert til offentlig tjenesteyting.</li> <li>• Barneskolen kan utvides med eksisterende boligeiendommer, til sammen 20 daa.</li> </ul>
<b>SUM BRA</b>	
<b>SUM Annet areal (daa)</b>	

**Tabell 4:** Vurdering av potensiale for økt områdeutnyttelse

Utbyggings-areal (kvm BRA)	Eksisterende bebyggelse (kvm BRA)	Område-utnyttelse
28 000	25 000	18 %
8 000	61 500	57 %
5 000	16 000	12 %
176 000 (5 daa til friområde)	0	200 %
3 000	12 000	9 %
0	0	0 %
3000 (20 daa til skoletomt)	6 000	11 %
223 000	120 500	36 %
25		



## Tegn opp GRØNN GRENSE på kart

Den langsiktige grønne grensen skal tegnes opp innenfor analyseområdet, slik at det omslutter knutepunktet/sentrum. Området som dekkes innenfor langsiktig GRØNN GRENSE skal ha en størrelse og en utstrekning der utbyggingspotensialet samsvarer med utbyggingsbehovet i den aktuelle planperioden.

Den langsiktige grønne grensen bør tegnes inn på selve kommuneplankartet. I tegnereglene for plankart er langsiktig GRØNN GRENSE å regne som en påskrift, uten juridisk betydning og uten mulighet for å knytte bestemmelser til. I utgangspunktet er derfor den grønne grensen en informasjon til aktørene i planprosessen om at planmyndigheten vil tilrettelegge for at størsteparten av utbyggingen i kommunen skal skje innenfor grensen og at det her vil prioriteres høy arealutnyttelse.

Juridisk virkning av den grønne grensen kan gis gjennom et eller flere arealformål som i utstrekning samsvarer med området definert av den grønne grensen. Aktuelle arealformål kan være alle underformål knyttet til hovedformålet «bebyggelse og anlegg», for eksempel boligbebyggelse eller sentrumsformål. Arealformålene som ligger innenfor langsiktig GRØNN GRENSE bør merkes tydelig på plankartet slik at det er lett å gjøre henvisninger i planbeskrivelsen og bestemmelsene.



I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan det knyttes krav og vilkår til utbygging i de arealformålene som ligger innenfor den grønne grensen. Dette kan utformes slik at det øker utbyggingsomfanget og gjør det mer attraktivt å gjennomføre regulering og utbygging. Mulighetene for å gi bestemmelser er angitt i plan- og bygningsloven og veiledning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet på [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no).



**Figur 7:** GRØNN GRENSE omfatter delområdene 1-7 med et samlet beregnet utbyggingsareal på 223 000 kvm BRA. Wq34



## 3 Prosess

### **Grønn grense drøftes i kommunal planstrategi**

Tidlig i arbeidet med å fastsette grønn grense må kommunen ta noen valg som kan få innvirkning på samfunnsutviklingen i hele kommunen og som kan endre plan- og investeringsbehovene. Siden dette er strategiske valg for kommunen, bør temaet grønn grense løftes opp og drøftes som en del av den kommunale planstrategien (pbl § 10-1).

Fastsettelsen av grønn grense innebærer at kommuneplanens arealdel må endres. Styringen av veksten mot det eller de prioriterte vekstområdene vil påvirke befolkningsfordeling og alderssammensetning internt i kommunen. Planstrategien bør derfor drøfte om kommuneplanens samfunnsdel bør revideres forut for arealdelen, og om arbeidet med grønn grense bør begynne som en del av samfunnsdelen.



Kommunene innenfor bybåndet kan bruke planstrategien til å peke ut de prioriterte vekstområdene (trinn 1). I planstrategien bør kommunen drøfte vekstprognoser for bosatte og ansatte (trinn 3). Det bør vurderes om styring av veksten til de prioriterte vekstområdene gir nye arealbehov for kommunale sektorer (trinn 3). Siden utbygging av veier, vann- og avløpsanlegg henger sammen med utbyggingsmønsteret i kommuneplanen, bør det i planstrategien drøftes hva grønn grense vil bety for investeringsbehovet for teknisk infrastruktur og om kommunen bør revurdere planlagte investeringer utenfor grønn grense.

## Trinn 1

De prioriterte vekstområdene er definert i regional plan for de fleste kommunene, men kommunene innenfor bybåndet må velge hvilke knutepunkter de vil ha som sine vekstområder.

## Trinn 3

«Kommunens mål for vekst i innbyggertall er et naturlig utgangspunkt, noe som gjerne inngår i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel.»

«Utbyggingsbehov til teknisk og sosial infrastruktur må også inngå i det totale utbyggingsbehovet. Det omfatter for eksempel skoler og barnehager, kollektivterminaler og parker. Disse behovene er kjent for de ulike kommunale virksomheter og samles i kommuneplanens samfunnsdel.» s. 17

## **Fastsettelse av grønn grense inngår i kommuneplanarbeidet**

Avgrensning av det eller de prioriterte vekstområdene skal fremgå av plankartet eller et temakart til kommuneplanens arealdel og temaet må derfor behandles som en del av prosessen med arealdelen. Den grønne grensen skal sammen med arealformål, bestemmelser og retningslinjer i planen bidra til at veksten styres mot det eller de prioriterte vekstområdene og at veksten utenfor begrenses.

## **Proessen beskrives i planprogrammet**

Planprogrammet bør inneholde en beskrivelse av hensikten med den grønne grensen og hvilke utredninger kommunen vil gjennomføre som grunnlag for å fastsette den. Beskrivelsen kan ta utgangspunkt i de fem punktene i fremgangsmåten som er beskrevet i denne veilederen.

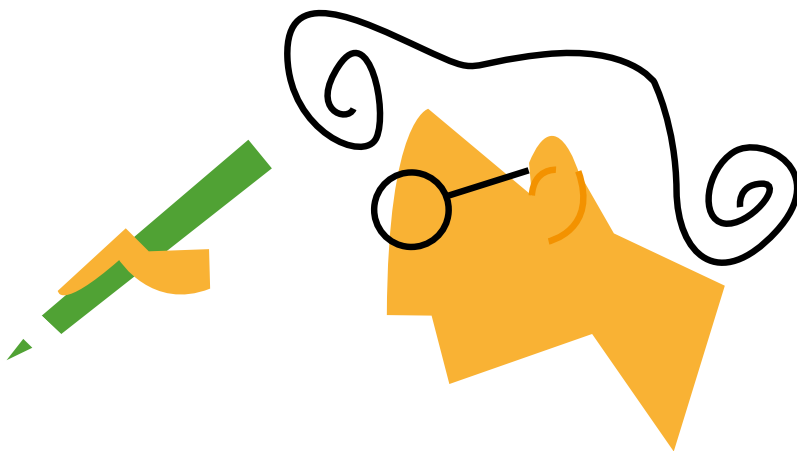
Høring og offentlig ettersyn av planprogrammet gir kommunestyret mulighet til å justere planarbeidet tidlig i prosessen. Innbyggere, nabokommuner og regionale myndigheter vil ha anledning til å påvirke hvilket grunnlag avgjørelsen om fastsettelsen av den grønne grensen skal hvile på.



## **Dokumentasjonen inngår i kommuneplanen**

Til den politiske behandlingen av kommuneplanen må det fremgå hvordan kommunen har arbeidet med det faglige grunnlaget for grønn grense, og om kommunen har fulgt eller avviket den fremgangsmåten som er beskrevet i planprogrammet.

Vurderingene som er gjort for det prioriterte vekstområdet (eller de prioriterte vekstområdene) må dokumenteres. Siden det vil være stort innslag av skjønnsmessige vurderinger, bør beskrivelsen være konkret og spesifikk for hvert delområde og kan følge veilederens fem punkter trinn for trinn. Denne dokumentasjonen bør omtales i kommuneplanen, og hele dokumentasjonen bør ligge som et vedlegg.



## 4 Begreper

### **Fortetting:**

Økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg (Store norske leksikon).

### **Områdeutnyttelse:**

Mål for utnyttelse av areal. Bruksareal (BRA) i % av alt bebygde og ubebygde areal innenfor et nærmere avgrenset område blir ofte brukt som mål for områdeutnyttelse. Også omtalt som at områdeutnyttelse er totalt bruksareal i % av områdearealet.

Vi anbefaler å vurdere boliger pr daa som mål på områdeutnyttelse.

### **Prioriterte vekstområder:**

Områder som i regional plan blir definert som regionale byer,

områder for arbeidsplassintensive virksomheter, bybåndet og lokale byer og tettsteder.

### **Regionale byer:**

Sandvika, Asker, Lillestrøm, Jessheim, Ski og Ås.

### **Analyseområdet:**

Arealet i en sirkel med radius 1 km fra sentrum i et prioritert vekstområde. For regionale byer settes radius til 2 km.

### **Bybåndet:**

Det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker.

### **Vedlikeholdsvekst:**

Vekst med sikte på å opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur.

## 5 Eksempler

### **Bærum kommune**

Langsiktig vekstgrense

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.aspx?journalpostid=2016235653&dokid=3391836&versjon=1&variant=A&>

### **Ås kommune**

Samleside for sentrumutvikling

<https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling.403908.no.html>

Planprogram områderegulering for Ås sentralområde

<https://www.as.kommune.no/sentrumsutvikling.403908.no.html>

Dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier for Ås tettsted

[https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/730675\\_1\\_1-pdf.730675o9052.%20pdf](https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/730675_1_1-pdf.730675o9052.%20pdf)



## Figurer

Figur 1: Dette er deres egen regionale plan	s. 7
Figur 2: Kartverket, Geovekst og kommuner – Geodata ASs	s. 11
Figur 3: Kartverket, Geovekst og kommuner – Geodata AS	s. 13
Figur 7: Kartverket, Geovekst og kommuner – Geodata AS	s. 25

## Tabeller

Tabell 1: Dataene er fra matrikkelen	s. 14
Tabell 2: Fiktive data	s. 15
Tabell 3: Fiktive data	s. 18
Tabell 4: Fiktive data	s. 22



## Vedlegg

Alternative beregninger med bruksareal som grunnlag for områdeutnyttelse

Områdeutnyttelse er totalt bruksareal i % av områdearealet og kan beregnes fra byggpunktdata i FKB-kartdata. Når vi beregner områdeutnyttelse bruker vi kolonnen «bruksarealtotal» som er hentet fra Matrikkelen.

Registreringer i matrikkelen kan ofte være mangelfulle, spesielt for eldre bygninger og for bygninger som ikke er boliger. Men selv når matrikkeldataene er mangelfulle, vil det være mulig å få brukbare estimater for bruksareal. Antall hovedetasjer ganget med bebygget areal ( $[\text{antallhovedetasjer}] * [\text{fkbareal}]$ ) er en alternativ metode. Der det ikke finnes registreringer av etasjeantall, vil det være riktigst å gå ut fra at bruksarealet tilsvarer det bebygget arealet. Begge de alternative metodene kan gi store avvik fra reelt bruksareal for enkelt bygg, men samlet sett vil det gi et brukbart estimat.

**Tabell 4:** Opplysninger fra matrikkelen ligger i byggpunkt i FKB-data og kan eksporteres til et regneark. I regnearket kan bygningene sorteres og bruksareal kan beregnes.

[bygningstypekode]	[bygningstype]	[bruksarealtotalt]	[fkbareal]
181	Garasjeuthus annekst til bolig	0	55
111	Enebolig	0	105
662	Samfunnshus grendehus	0	1130
231	Lagerhall	0	66
319	Annen kontorbygning	0	318
136	Andre småhus m/3 boliger el fl	0	138
142	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	0	1102
322	Butikk/forretningsbygning	0	293
141	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	206	321
122	Tomannsbolig, horisontaldelt	208	102
111	Enebolig	134	101
111	Enebolig	90	77
111	Enebolig	168	133
111	Enebolig	168	119

	[antallhovedetasjer]	Beregningsmetode for bruksareal	Beregnet BRA
	0	[fkbareal]	55
	1	[antallhovedetasjer]*[fkbareal]	105
	0	[fkbareal]	1130
	0	[fkbareal]	66
	0	[fkbareal]	318
	2	[antallhovedetasjer]*[fkbareal]	276
	3	[antallhovedetasjer]*[fkbareal]	3306
	1	[antallhovedetasjer]*[fkbareal]	293
	2	[bruksarealtotalt]	206
	2	[bruksarealtotalt]	208
	2	[bruksarealtotalt]	134
	2	[bruksarealtotalt]	90
	1	[bruksarealtotalt]	168
	2	[bruksarealtotalt]	168

**Tabell 5:** Bruksareal oppsummeres per delområde, og deles på områdearealet for å gi områdeutnyttelsen.

DelområdeNr	Sum av beregnet BRA (kvm)	Områdereal (kvm)	Områdeutnyttelse
1	84 537	160 859	53 %
2	7 280	32 224	23 %
3	9 095	44 329	21 %
4	34 858	106 732	33 %
5	60 072	259 984	23 %
6	35 213	99 602	35 %
7	13 476	133 764	10 %
8	17 411	13 817	126 %
9	4 322	21 143	20 %
10	83 328	400 916	21 %
11	1 129	119 078	1 %
12	23	43 605	0 %
13	34 693	169 995	20 %
14	3 357	18 332	18 %
15	8 129	16 165	50 %
16	1 030	128 069	1 %
17		10 396	0 %
18	4 741	11 658	41 %
19	-*	-	-
20	10 798	53 027	20 %
21	38 117	62 541	61 %
22	18 555	66 536	28 %
23	6 134	25 300	24 %
24		16 245	0 %
25	31 083	145 421	21 %

26	29 174	115 066	25 %
27	1 032	48 206	2 %
28	23 368	122 541	19 %
SUM	560 955	2 445 550	23 %

**\* Arealer til vannflater og tung infrastruktur holdes utenom beregningen.**

**Tabell 6:** Anslå framtidig utbyggingsbehov med bruksareal. For et grovt estimat for boligstørrelse kan vi regne en bolig har 100 kvadratmeter bruksareal. Næringsutbygging innenfor grønn grense bør forbeholdes arealintensive virksomheter som handel, tjenester eller kontor. For å beregne arealbehovet regner vi at en arbeidsplass krever 25 kvadratmeter.

Utbyggingsbehov		Boenheter/Antall arbeidsplasser	Utbyggingsbehov i BRA (kvm)	Annet utbygging-sbehov (kvm)
<b>Boligbygging</b>	Befolkningsvekst 4150 bosatte tilsvarer 2075 boenheter	2075		4150
	80 % skal bygges innenfor grønn grense 100 kvm pr. boenhet	1660	<b>166 000</b>	
<b>Næringsutbygging</b>	14 000 ansatte med arbeidsplass i kommunen 0,9 % årlig bef.vekst i 12 år gir 1600 flere ansatte	1600		
	Alt forutsettes bygget innenfor grønn grense 25 kvm pr. arbeidsplass	1600	<b>40 000</b>	
<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>	Utvidelse av barneskole		<b>3 000</b>	20 000
	Friområde/frikjøp av lekeplass			5 000
<b>Sum</b>			<b>209 000</b>	25 000

**Tabell 7:** Potensialet for videre utbygging beregnes i bruksareal. Bruksarealet for eksisterende bygningsmasse og bygningsmassen som skal rives hentes fra tabell 4. Dataene summeres for hele analyseområdet og gir en områdeutnyttelse som er summen av bebyggelse som skal bestå og ny bebyggelse.

Delområde med vurderinger		Områdeareal (kvm)	Bygningsareal (kvm BRA)	Områdeutnyttelse
<b>Delområde 1: Potensiale for delvis utbygging</b>				
<p>Mye eldre og uhensiktsmessig bolig- og næringsbebyggelse i kvartalstruktur. Ikke regulert. Nært togstasjonen.</p> <p>Blandet eierstruktur, med både eiendomsutviklere og privatpersoner i alle kvartalene.</p> <p><b>Antatt potensiale i planperioden:</b></p> <p>Tre kvartaler (20 dekar) med kombinerte femetasjers leilighetsbygg med næring i første etasje.</p>	Areal til bebyggelse	160 859		
	Eksisterende bebyggelse		84 537	
	– Bebyggelse som rives		-4 332	
	– Ny bebyggelse		70 000	
	Sum framtidig bebyggelse		150 205	
	Sum områdereal	160 859		150 %
<b>Delområde 2: Potensiale for fullstendig nyutbygging</b>				

<p>Eldre og uhensiktsmessig kontorbebyggelse og noe boligbebyggelse. Kommunen er dominerende eier.</p> <p>Pågående regulering, 5 daa avsettes til lekeplass.</p> <p><b>Antatt potensiale i planperioden:</b></p> <p>Leilighetsområde 27 daa</p>	Areal til bebyggelse	27 224		
	Eksisterende bebyggelse		7280	
	– Bebyggelse som rives		-7280	
	– Ny bebyggelse		40500	
	Arealer til annet friområde	5000		
	Sum framtidig bebyggelse		40500	
	Sum områdereal	32 224		126 %
<b>Delområde 3: Potensiale for delvis nyutbygging</b>				
<p>Småhusområde med noe eplehagefortetting. Kommuneplanen åpner for mer fortetting.</p> <p><b>Antatt potensiale i planperioden:</b></p> <p>10 boenheter i fortettingsprosjekter (småhus)</p>	Areal til bebyggelse	44 329		
	Eksisterende bebyggelse		9095	
	– Bebyggelse som rives		0	
	– Ny bebyggelse		1000	
	Sum framtidig bebyggelse		10095	
	Sum områdereal	44 329		23 %
---				
<b>Delområde 16: Potensiale for fullstendig nyutbygging</b>				



Dyrka mark, en eier. Området nærmest jernbanen er støyutsatt. Grøntdrag langs bekk bør bevares.  <b>Antatt fortettpotensial i planperioden:</b>  Utbygging med rekkehus	Areal til bebyggelse	120000		
	Eksisterende bebyggelse		0	
	– Bebyggelse som rives		0	
	– Ny bebyggelse		40000	
	Arealer til annet (grønnstruktur)	8 069		
	Sum framtidig bebyggelse		40000	
	Sum områdereal	128 069		31 %
<b>Delområde 17: Ikke aktuelt for nyutbygging</b>	Arealer til annet friområde	10 396		
	Sum framtidig bebyggelse		0	
	Sum områdereal	10 396		0 %
---				
<b>Analyseområde</b>				

Areal til bebyggelse	n	n	n
Eksisterende bebyggelse	n		
– Bebyggelse som rives		n	n
– Ny bebyggelse		n	n
Arealer til annet friområde	n		
Sum framtidig bebyggelse		n	n
Sum områdereal	2446		
Områdeutnyttelse			n



**AKERSHUS FYLKESKOMMUNE**

Postboks 1200 Sentrum  
0107 Oslo

Tlf 22 05 50 00

E-post: [post@afk.no](mailto:post@afk.no)

[www.akershus.no](http://www.akershus.no)

**BESØKSADRESSE**

Schweigaards gate 4  
Galleri Oslo