

Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune



Utarbeidet av Planavdelingen, Vestre Toten kommune som vedlegg til
kommuneplanens arealdel

1.	BAKGRUNN	3
1.1	FORMÅLET MED STRATEGIEN	3
1.2	AREALBRUKSSTRATEGIER OG KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL	3
1.3	FORTETTING MED 1-2 BOENHETER.....	5
2.	HVA ER FORTETTING OG HVORFOR FORTETTE?.....	6
2.1	HVA OPPNÅR VI VED FORTETTING?.....	6
2.2	UTFORDRINGER VED FORTETTING.....	8
2.3	ULIKE FORTETTINGSMETODER	8
2.3.1	<i>Eplehagefortetting.....</i>	8
2.3.2	<i>Småhusområder</i>	9
2.3.3	<i>Bybebyggelse</i>	9
3	OVERORDNA FØRINGER FOR FORTETTING I KOMMUNEN	10
3.1	VIKTIGE PRINSIPPER FOR VESTRE TOTEN.....	10
3.2	BOKVALITET VED FORTETTING	10
3.2.1	<i>Hva er et nærområde?.....</i>	10
3.2.2	<i>Hva er tomte- og bebyggelsesstruktur?.....</i>	10
3.2.3	<i>Eksempler på bebyggelsesstruktur som skal videreføres</i>	11
3.2.4	<i>Nærområdets bygningsvolum og utforming.....</i>	11
3.3	ARKITEKTFAGLIG VURDERING	16
4.	RAUFOSS	17
4.1	HVILKE KVALITETER HAR VI I DAG, OG HVA ER VIKTIG Å IVARETA?.....	17
4.2	HVOR OG HVORDAN VIL VI FORTETTE I RAUFOSS?	20
4.2.1	<i>Potensialet for fortetting</i>	21
4.2.1	<i>Sone 1.....</i>	22
4.2.2	<i>Sone 2.....</i>	23
4.2.3	<i>Sone 3 – eksisterende boligformål innenfor arealbruksstrategien til Raufoss</i>	24
5.	EINA.....	25
5.1	HVILKE KVALITETER HAR VI I DAG, OG HVA ER VIKTIG Å IVARETA?.....	25
5.2	HVOR OG HVORDAN VIL VI FORTETTE I EINA?	26
6.	BØVERBRU.....	27
6.1	HVILKE KVALITETER HAR VI I DAG, OG HVA ER VIKTIG Å IVARETA?.....	27
6.2	HVOR OG HVORDAN VIL VI FORTETTE I BØVERBRU?	28
7.	REINSVOLL.....	29
7.1	HVILKE KVALITETER HAR VI I DAG, OG HVA ER VIKTIG Å IVARETA?.....	29
7.2	HVOR OG HVORDAN VIL VI FORTETTE I REINSVOLL?	30
8	OPPSUMMERING.....	31
9	DEFINISJONS- OG ORDLISTE.....	32

1. Bakgrunn

[Statlige planretningslinjer](#) krever at kommunene planlegger for kompakte byer og tettsteder. Dette betyr at vi skal bruke arealet vårt på en effektiv måte, bygge tettere, og utnytte eksisterende områder før vi tar i bruk nye. Når vi bygger mer i allerede bebygde områder, er det viktig å sikre gode uteområder, nok lys og et godt miljø for alle.

*Fortetting og høy arealutnyttelse er ikke et mål i seg selv.
Det er et virkemiddel for bærekraftig arealutvikling*

Vestre Toten er en kommune i vekst, og vi ønsker å vokse uten å bruke nye, ubrukte naturarealer. Det er viktig å utnytte de arealene vi allerede har på en god og effektiv måte, samtidig som vi tar vare på stedets identitet, kvaliteter og hensyn til klima og miljø.

I kommuneplanens arealdel, § 1.3, stilles det krav til reguleringsplan for alle tiltak, men det er noen unntak. Ett unntak er at det kan gis dispensasjon for å fortette med inntil to boenheter i et eksisterende boligområde, dersom vilkårene er oppfylt.

For at fortettingsstrategien vår skal lykkes, er det viktig å sette klare rammer som er forutsigbare for innbyggere, utbyggere og kommunen. Disse rammene skal ivareta alle nødvendige hensyn og brukes som veiledning i dispensasjonssaker knyttet til denne bestemmelsen.

1.1 Formålet med strategien

Dette dokumentet er et vedlegg til kommuneplanens arealdel. Strategien skal beskrive hva kommunen mener med fortetting, hvor vi ønsker fortetting og hvordan dette skal gjøres med kvalitet.

Med strategien er ønske å få en forutsigbarhet både for kommune og utbyggere på hvor vi ønsker hva, og hvilke krav som stilles. Denne strategien vil brukes i plansaker og byggesaker, og er hjemlet i kommuneplanens planbestemmelser som et dokument som gis juridisk virkning (planbestemmelse § 9).

1.2 Arealbruksstrategier og kommuneplanens samfunnsdel

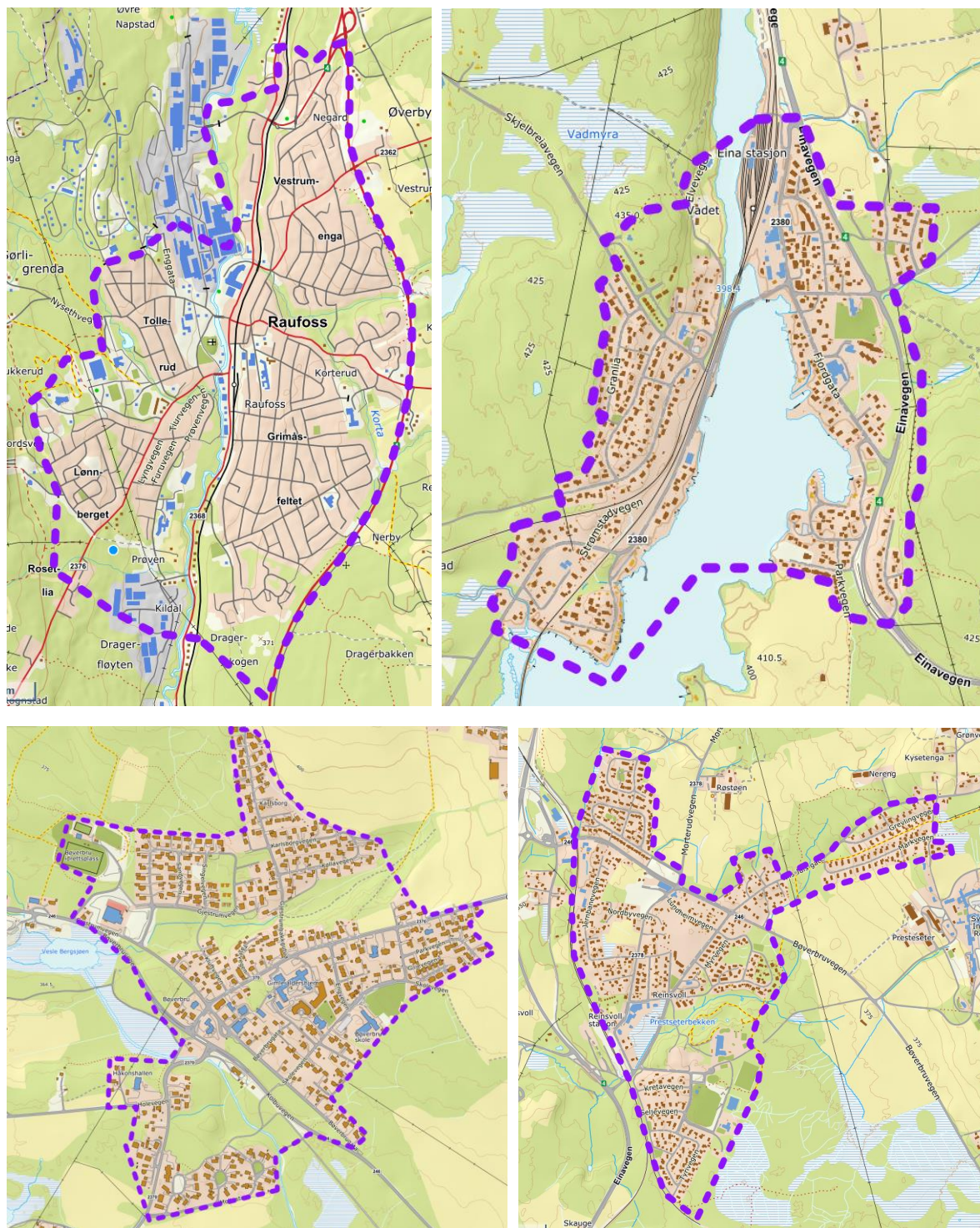
Det er gjennom [kommuneplanens samfunnsdel](#), arbeidet med arealbruksstrategier for alle tettstedene våre og byen vår Raufoss. Dette gir kommunen bedre grunnlag for langsiktig planlegging og å styre arealbruken i ønsket retning. Det er i kommuneplanens samfunnsdel nedfelt hvilken retning kommunen ønsker å utvikle seg:

- Fokus på fortetting i eksisterende områder for å bevare naturmangfold og blågrønne strukturer
- Stimulere til gode bomiljøer og aldersvennlig samfunn
- Tilrettelegge for meningsfull fritid og fysisk aktivitet
- Langsiktig og forutsigbar planlegging
- Dimensjonere for fremtidig vekst og klimaendringer
- Raufoss skal utvikles bymessig med fokus på funksjonsblanding og samlokalisering
- Økt fokus på bærekraftig utvikling og redusert bilbruk

Arealbruksstrategiene er et virkemiddel og verktøy for å styre framtidig utbygging til møte samfunnets behov nå, og for framtiden. Det er nedfelt i [Helse- og omsorgsplanen](#) og [Boligplanen](#) at det er behov for boenheter med gangavstand til servicefunksjoner og sosial infrastruktur, dette er et viktig ledd for at vi skal kunne bo hjemme, lengst mulig, og leve selvstendige liv.

Arealbruksstrategiene er innlemmet i planbestemmelsene, slik at de gis virkning.

Arealbruksstrategiene sees her:



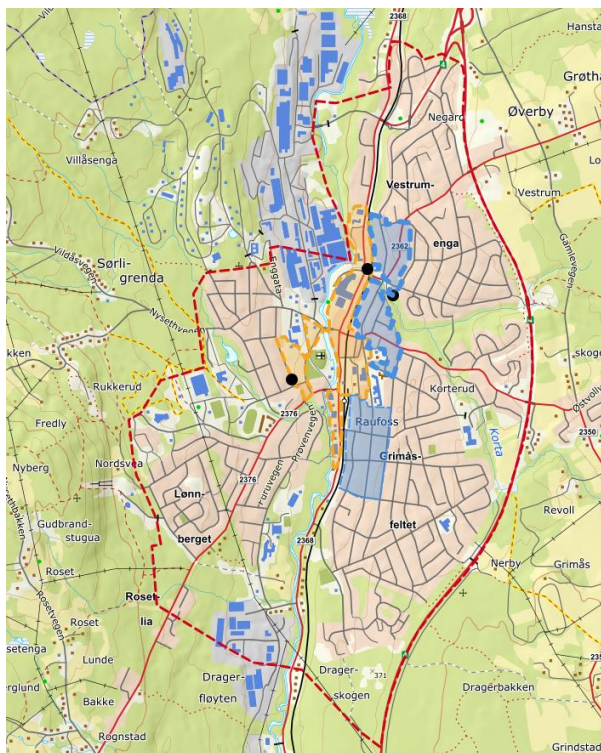
1.3 Fortetting med 1-2 boenheter

I planbestemmelse § 1.3 åpnes det opp for å vurdere fortetting med 1-2 boenheter i eksisterende boligformål gjennom dispensasjon, dersom kriteriene er innfridd. Dette gjelder ikke for regulerte områder, der gjelder reguleringsplanens bestemmelser i tråd med § 1.2.

- E. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3*
 2. Det skal være tilstrekkelig utearealer jf. § 2.1.4, dette gjelder både nye og eksisterende boliger
 3. Der det ligger til rette for ytterligere fortetting skal det utarbeides reguleringsplan
 4. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
 5. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
 6. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune*
 7. Unntaket for fortetting gjelder innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll

Denne bestemmelsen gjelder innenfor Sone 3 på Raufoss (kart nedenfor), samt innenfor eksisterende uregulert boligformål i Reinsvoll, Bøverbru og Eina som ligger innenfor arealbruksstrategiene. Det tillates kun fortetting i områdene som er innenfor arealbruksstrategiene (kart på forrige side).

Bakgrunnen for dette er at selve målet med fortetting er å redusere transportbehov, få bolig og servicetilbud, kollektiv mm i gangavstand, slik at flest mulig klarer seg uten bil, og kan bo lenger hjemme når alderen øker. Derfor prioriteres det fortetting innenfor arealbruksstrategien, som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.



Viser sone 3 på Raufoss (ekskludert oransje og blå områder)

2. Hva er fortetting og hvorfor fortette?

Fortetting betyr å bygge tettere i allerede eksisterende boligområder i byer og tettsteder.

Når befolkningen vokser, husholdningssammensetningen endres og vi trenger mer plass til boliger og næringsvirksomhet, står vi overfor valget mellom å bygge nye boligområder med eneboliger og drabantbyer, eller om vi kan utnytte de områdene vi allerede har på en bedre måte. Den viktigste forskjellen ligger i behovet for transport. Kompakte byer gjør det lettere for folk å gå eller sykle, mens byspredning gjør at flere blir avhengige av bil, i tillegg at byspredning tar i bruk naturarealer med de negative sidene det har.

Det er i Raufoss et pågående Areal- og transportplanprosjekt (ATP-prosjekt) der hovedmålet er å sette stedsutvikling og samordnet areal- og transportplanlegging på dagsorden i Raufoss. Prosessen har bidratt med en utviklingsstrategi (vedtatt av kommunestyret 17.12.2020) og arealstrategi for videre stedsutvikling.

Tettere steder kan fremme et mer dynamisk og mangfoldig samfunn med flere møteplasser og aktiviteter.

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om at flest mulig skal ha alt de trenger, som kollektivtransport, butikker, skole og arbeidsplasser, innen 10 minutters gange fra hjemmet. Dette er i tråd med kommunens ønsket utvikling mot et aldersvennlig samfunn. Dette er viktig for å sikre at folk kan bo hjemme lenger og oppleve mestring i hverdagen. Dette er forankret i *Helse- og omsorgsplanen* og nylig vedtatt *Boligplan* også.

Et aldersvennlig samfunn gjør det mulig å leve gode, selvstendige og aktive liv så lenge som mulig. Det er et samfunn som fremmer aktiv aldring i hele livsløpet. Det handler om både fysiske og sosiale omgivelser.

Det handler om hvordan vi legger til rette for og utvikler nærmiljø og lokalsamfunn, boliger, møteplasser, transportløsninger og aktiviteter i byer og tettsteder, slik at behovene til den mangfoldige gruppen eldre innbyggere ivaretas på en god måte.

Våre fysiske omgivelser har stor betydning for hvordan vi kan leve gode og aktive liv – fysisk og sosialt. Hvordan vi har det rundt oss, har stor betydning for hvordan vi opplever det å bli eldre og mulighetene det gir.

Det å gjøre samfunnet mer tilgjengelig og inkluderende for eldre, vil også komme alle aldersgrupper til gode. Derfor snakker vi aldersvennlig, og ikke eldrevennlig.

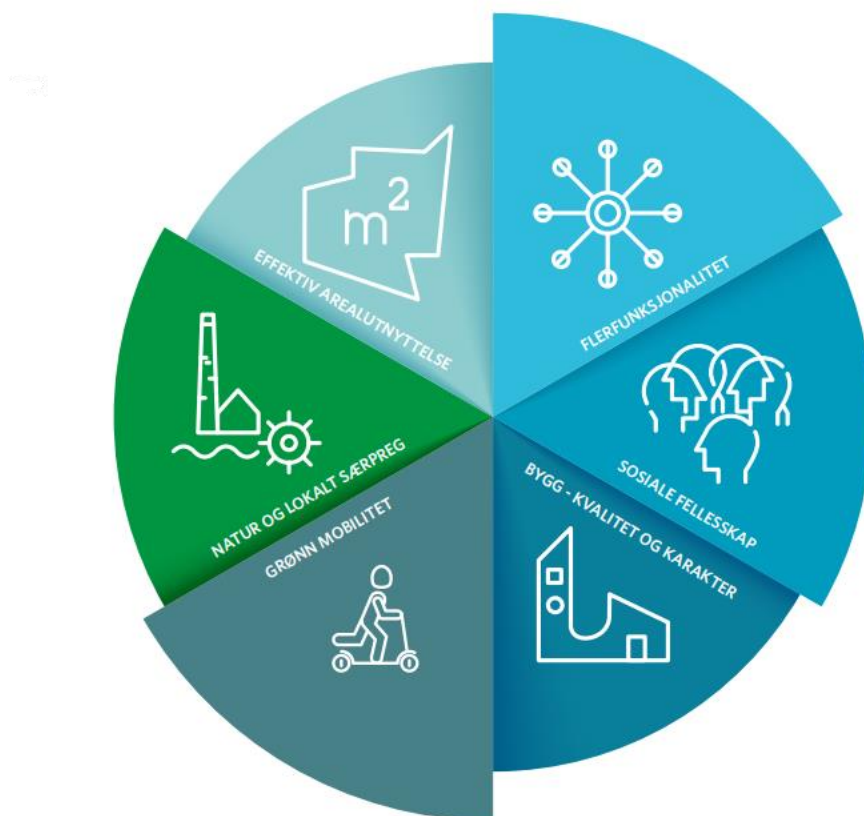
Gjennom kommunens eksisterende fortetningspolitikk har vi ønsket å bygge mer i allerede etablerte boligområder. Å bygge her, der det er god tilgang til byens og tettsteders tilbud og infrastruktur, gjør at folk kan komme seg rundt uten bil. Det reduserer også behovet for å bygge ny infrastruktur og gir en bedre utnyttelse av det vi allerede har. Fortetting bidrar også til å beskytte landbruksområder, grøntområder og friluftsområder. Sentrale myndigheter forventer at kommunene prioriterer fortetting i sentrum og rundt kollektivknutepunkter for å unngå at byene og tettstedene sprer seg utover.

2.1 Hva oppnår vi ved fortetting?

Fortetting gir flere fordeler for både innbyggere og samfunnet som helhet:

1. **Effektiv arealutnyttelse:** Vi bruker allerede utbygde områder bedre, i stedet for å bygge på nytt areal. Dette sparer ressurser og bevarer naturen rundt oss. Vi får mer ut av veier, kollektivtransport og annen infrastruktur som allerede er på plass. Dette reduserer behovet for dyre investeringer i nye fasiliteter.

2. **Grønn mobilitet:** Med tettere byer og tettsteder blir det lettere å gå, sykle og bruke kollektivtransport. Dette reduserer biltrafikk, noe som bidrar til mindre forurensning og bedre helse.
3. **Sosiale fellesskap:** Fortetting gir kortere avstander til viktige tilbud som butikker, skoler, arbeidsplasser og helsetjenester. Dette gjør hverdagen enklere for folk og styrker lokalsamfunnene. Med gode og definerte sentrum, blir det mer attraktivt å både bruke og oppholde seg her. I større fortettingsprosjekter skal det fokuseres på delingskulturen.
4. **Natur og lokalt særpreg:** Ved å bygge mer i eksisterende områder reduserer vi presset på naturen, landbruket og grøntområder. Fortetting gjør det enklere å ta vare på miljøet på lang sikt.
5. **Flerfunksjonalitet:** Et tettsted som vokser på en smart måte kan bli mer levende, med flere aktiviteter og et bredere tilbud for innbyggerne, både på dag- og kveldstid. Flerfunksjonelle steder er livskraftige og oppleves som levende.
6. **Bygg – kvalitet og karakter:** Ivareta de kvaliteter vi har i både stedet og bygningene. Bygg videre på den lokale karakteren. I et miljøperspektiv er det viktig å også ivareta de bygninger vi har.



Figur 1 figur fra fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet (Oslo kommune)

For Vestre Toten er det ulikt behov av fortetting i Raufoss som er byen vår, i forhold til tettstedene våre Eina, Bøverbru og Reinsvoll.

2.2 Utfordringer ved fortetting

Fortetting kan også medføre utfordringer, ulempene er i hovedsak knyttet til:

- Nedbygging av grønnstruktur som er viktig for lek, rekreasjon, landskapsopplevelse og overvann
- Økt trafikkbelastning lokalt
- Redusert bokvalitet gjennom for eksempel dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk og støy, mindre luft og lys
- Tap av steds kvaliteter knyttet til blant annet kulturmiljø, landskapstrekk, steds karakter, estetiske kvaliteter (knyttet til bebyggelsesstruktur og strøks karakter)

De uheldige virkningene av fortetting er på ulike måter knyttet til bokvalitet og tilpassing til bygningsmiljø, sted og landskap. Dette fører også til at fortetting ofte er konfliktfylt. Dette gir behov for god styring og tydeligere føringer.

2.3 Ulike fortettingsmetoder

2.3.1 Eplehagefortetting



Figur 2 viser eplehagefortetting i Grimåsvegen

Fortetting i villaområder der det bygges et eller flere nye hus kalles ofte for "eplehagefortetting". Dette er relevant for mange områder, særlig på Raufoss. Det som var store hager med frukttrær og plass for lek ute på terrenget blir ofte redusert til mindre hageflekker og terrasser, og mye av arealet må benyttes til parkering og manøvrering av biler.

Ved å bygge et nytt hus i bakhagen, utløser en kanskje flere problemer enn man først tror. Det kan være veirett, tap av utsikt, tap av sol, mangel på tilstrekkelig utearealer, trangt for parkering og renovasjon, tilpasning av arkitektur/estetikk, overvann mm.

2.3.2 Småhusområder

I småhusområdene bør fortetting bidra til å forsterke dagens kvaliteter, eller innføre nye. Noen av de mest aktuelle forutsetningene for god fortetting i småhusbebyggelsen vil være:

- Fortetting skal bidra til å utnytte tomter bedre, men man oppnår mest effektiv fortetting ved å se på helheten og flere eiendommer samtidig
- Bygge vegg i vegg med andre hus, i stedet for å ende opp med tilfeldig utformet og lite brukbare smale arealer mellom husene. Bra for tomteutnyttelse og energibruk
- Bevare og videreutvikle grønne forhager mot gater og veier, og bevare sammenhengende grøntstruktur inn i midten av kvartalene
- Bruke minst mulig plass til parkering og vei, integrere parkeringsplasser i bygningsmassen

Parkering

Ettersom parkering krever mye areal som ofte går på bekostning av andre kvaliteter bør man forsøke å redusere behovet og bidra til at flere kan leve med færre eller uten egen bil.

2.3.3 Bybebyggelse

Ved behov for flere boliger på Raufoss, bør fokuset ligge på å transformere områder nærmest sentrum og langs viktige gater. Her bør man prøve å legge til rette for transformasjon av flere eiendommer, som bidrar til en helhetlig struktur og som sikrer viktige områdekvaliteter. Parkering bør skje i garasjer under bebyggelsen, og med minst mulig kjørareal utendørs på tomtene. Det bør sikres større grønne områder, og man bør finne en god balanse mellom høyder og uterommenes størrelse.

Et eksempel på dette er Rådhuskvartalet. Her planlegges det for ca. 270 leiligheter.



Figur 3 viser planområdet for utbygging av boliger, Rådhuskvartalet



Figur 4 og 5 viser skisser for prosjektet per mai 2025

3 Overordna føringer for fortetting i kommunen

Som svar på mange av de utfordringene knyttet til fortetting, foreslås fortetting med kvalitet som en overordna strategi både fra [nasjonalt](#) og [regionalt](#) hold. Dette innebærer et ønske om høy arealutnyttelse må veies mot andre hensyn, at det ikke er fritt frem med høye bygg over alt, og at tåleevnen i forhold til bo- og steds kvalitet må vurderes og skal vektlegges.

3.1 Viktige prinsipper for Vestre Toten

I områder med boligbebyggelse er det viktig at det ved all fortetting tas hensyn til følgende:

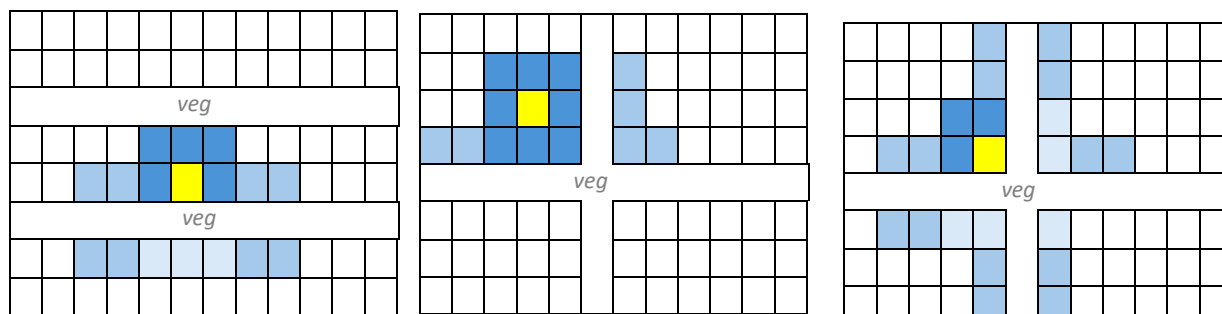
- Nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur
- Nærområdets bygningsvolum og utforming
- Nærområdets landskap og terrengforhold
- Nærområdets grønnsstruktur og grønndrag

Nedenfor er det gått grundigere gjennom viktige prinsipper og begrepsdefinisjoner.

3.2 Bokvalitet ved fortetting

3.2.1 Hva er et nærområde?

Med nærområde menes området som inkluderer eiendommer som ligger rett ved, naboer til, og eiendommer langs veiene i nærheten. Dette gjelder både eiendommer på begge sider av veiene som går gjennom området. Kommunen kan velge å utvide eller redusere nærområdet hvis det er nødvendig for å se et større eller mindre område i sammenheng.



	Eiendom med byggetiltak
	Eiendom definert som nabo
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tiliggende gate innen 80 m
	Eiendommer utenfor nærområdet

3.2.2 Hva er tomte- og bebyggelsesstruktur?

Bebyggelsesstruktur refererer til hvordan bygningene er organisert i et bestemt mønster. Dette mønsteret påvirkes av størrelsen og utformingen på tomtene, og henger sammen med veiene, infrastrukturen og grøntområdene i området.

Når det bygges nytt, skal hovedstrukturen i nærområdet være veiledende for hvordan nye bygninger og tomter bør organiseres.

3.2.3 Eksempler på bebyggelsesstruktur som skal videreføres

- Bygninger i eiendomsgrense mot gate/fortau
- Ensartet møneretning/takstruktur
- Helhetlig plassering i forhold til himmelretning
- Enhetlig avstand til veg

Også andre faktorer kan være viktig å få videreført for å ikke endre området egenart og identitet. Det kan for eksempel være en type gjerde eller beplantning langs fortau eller eiendomsgrense.

3.2.4 Nærområdets bygningsvolum og utforming

Utforming i forhold til de bygde omgivelsene med hjelp av formingsfaktorer som hentes fra nærmiljøet, kan gi en ramme i skjønnsvurderingen, ift. plan- og bygningsloven § 29-2.

Formingsfaktorer:

Hovedvolum

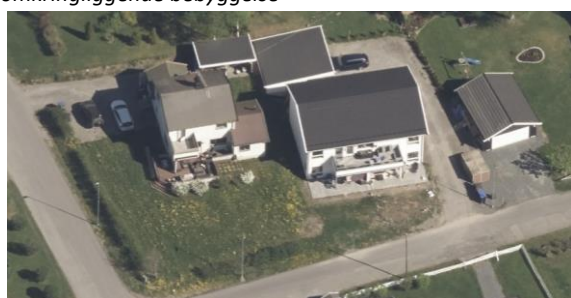
Bygninger og bygningsmiljøer består av volumer i forskjellige størrelser og med ulik kompleksitet. Hvordan disse volumene er satt sammen, påvirker i stor grad hvordan vi opplever omgivelsene (Fig 6 og 7). Detaljer, materialer og farger kan fremheve strukturene, men de er ikke like viktige som hovedvolumet i en større sammenheng.



Fig. 6 Veltmanåvegen på Raufoss, volumet er ikke tilpasset omkringliggende bebyggelse



Fig. 7 Løkkevegen på Raufoss, volumet er tilpasset omkringliggende bebyggelse



Veltmanåvegen på Raufoss



Bygningshøyde

Bygningshøyde må vurderes i forhold til både eksisterende bygninger og naturlige omgivelser (Fig. 8). Høyden på bygninger påvirker utsikten og solforholdene for nabobebyggelsen. Den påvirker også husets proporsjoner og hvordan det ser ut og oppleves. Ved nybygg skal man ta hensyn til den dominerende gesims- og mønehøyden i området. Arker, takoppløft og høyde mot vei og naboer påvirker også høydevirkningen og skal inkluderes i vurderingen ved nybygg.



Fig. 8 Bjørnvegen på Raufoss, høyde og uttrykk er ikke tilpasset eksisterende bygninger, internt eller omkringliggende

Takform



Fig. 9 viser boligområde i Nordlia, her er det ingen rammer for takform i reguleringsplan



Fig. 10 viser boligprosjekt på Prøven med god helhetsvirkning, men med variasjon

Takform, takvinkel, takutstikk, gesimshøyde og møneretning er viktige faktorer for å bestemme husets uttrykk og helhetsvirkning på omgivelsene (Fig. 10). Disse elementene skal bidra til å forsterke og binde sammen områdets karakter. Avvik i takform kan passe til omgivelsene, så lenge volumet ikke blir uheldig dominerende, og størrelse og form tas hensyn til (Fig. 9).

I områder der bebyggelsen hovedsakelig har skrå takflater, vil det normalt være variasjon i type tak, takvinkel, tekking osv. Delvis bruk av skrå takflater kan binde ny og gammel bebyggelse sammen. Arker og takoppbygg skal underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes.

Takflaten er en av bygningens fasader som påvirker omgivelsene. Spesielt ved terrengforskjeller og bak- og høyereliggende bebyggelse kan valg av grønt tak være et godt alternativ.

Grunnflate

Nye tiltak skal ha en grunnflate (areal på bakkenivå) som ikke avviker vesentlig fra nærområdets bebyggelse (Fig.12). Avvik i form av enten vesentlig større eller mindre grunnflate har stor effekt på oppfattelsen av hvordan det nye tiltaket samspiller med nabobebyggelsen (Fig.11).



Fig. 11 Vinkelvegen på Raufoss, grunnflate og volum
Avviker fra nærområdet, virker dominerende



Fig.12 viser tilpasset prosjekt i Løkkevegen der grunnflate
og volum er tilpasset nærområdet

Lengde/bredde

Denne formingsfaktoren beskriver forholdet mellom fasadelengden og bygningens bredde eller dybde. Selv i områder hvor bygningens størrelse og volum varierer, kan det være enhetlige trekk i proporsjoner, retning og orientering (Fig.13). Samsvarende proporsjoner mellom en bygnings lengde og bredde kan bidra til et godt samspill på tvers av variasjoner i størrelse, volum og utforming.



Fig. 13 viser Bjørnvegen på Raufoss, lengde på bygg
er avvikende fra nærområdets karakter

Material og fargebruk

Forskjellige fasade- og takmaterialer skal brukes bevisst i forhold til materialene som allerede finnes i nærområdet. Dette gir bygningene et helhetlig uttrykk og forsterker områdets karakter. Med materialer menes hovedmaterialet på fasadene. For eksempel kan man variere innenfor hovedmaterialet tre, både når det gjelder type kledning, farge og panelretning, så lenge andre formingsfaktorer harmonerer med omgivelsene.

Tilpasning av alle eller de fleste formingsfaktorene vil bidra til god stedstilpasning. Hvis nye tiltak avviker mye fra noen formingsfaktorer, er det viktig at de andre faktorene harmonerer godt og kan kompensere for det som mangler.

Tåleevnen ved fortetting er generelt lavere i områder med ensartet bebyggelse enn i områder med mer variert bebyggelse. I områder med variert bebyggelse er tåleevnen høyere, og behovet for tilpasning til alle eller de fleste formingsfaktorene i nærområdet er mindre.

3.2.5 Nærområdets landskap og terrengform

God tilpasning til terrenget påvirker flere kvaliteter enn bare estetikk, inkludert miljø, klimatilpasning, energibruk, tilgjengelighet og byggekostnader. Den lokale topografien skal være avgjørende for plasseringen av bebyggelsen. For å unngå store fyllinger og skjæringer i terrenget (Fig. 14 og 15), skal høydeforskjellene på tomten integreres i bebyggelsen.

Ved å bevare det eksisterende terrenget sikres også naturgitte kvaliteter som biologisk mangfold, berg og knauser, vegetasjon og klima.



Fig. 14 og 15 viser bebyggelse som ikke er tilpasset terreng og topografi

3.2.6 Nærområdets grønnsstruktur og grøntdrag

Grønnsstruktur omfatter både naturlige og menneskeskapte områder som samspiller med bebyggelse, tomtestruktur og vei- og infrastruktur. Grønnsstrukturen er ikke nødvendigvis bare grønn, og kan også inkludere faste dekker, for eksempel på møteplasser. Et mål er være å bevare større sammenhengende grøntområder. Disse bidrar i stor grad til god oppholds- og bokvalitet (Fig.17), god estetikk, og legger til rette for åpen overvannshåndtering på egen tomt. Utearealer skal plasseres der solforholdene er best på eiendommen.



Fig.17 Giskehagen i Oslo viser grønnsstruktur som gir gode oppholdskvaliteter

Grøntdrag

Grøntdrag (Fig.18) er sammenhengende vegetasjonsbelter som strekker seg over flere (dvs. 3 eller flere) eiendommer, og derfor er viktige grønne landskapselement i nærområdet som skal bevares.



Fig. 18 viser grønndrag i Raufoss

Plassering i forhold til større trær

Trerekker, tregrupper og både store og små frittstående trær gir karakter og miljøverdi til et nærområde, spesielt når trærne er godt synlige (Fig 19). Å inkludere eksisterende trær i småhusprosjekter kan bidra til høy arkitektonisk kvalitet og samtidig bevare det grønne preget i området. Generelt bør så mange trær som mulig, samt verdifull vegetasjon, bevares, da dette også er viktig for naturmangfoldet.



Fig. 19 Madserud i Oslo, trær og grøntarealer er bevart og nye bygg tilpasset

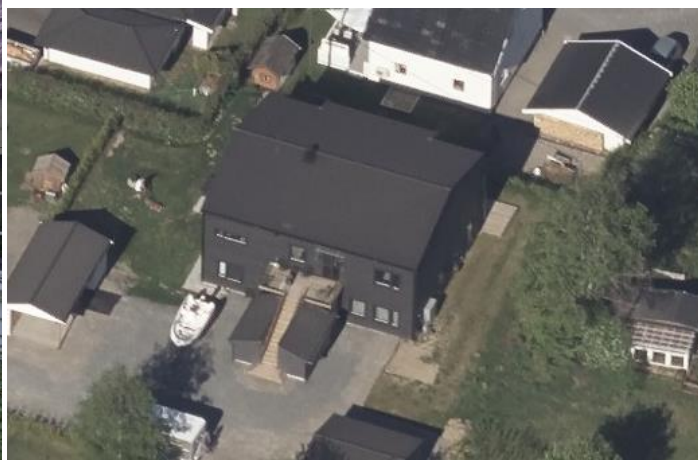


Fig.20 Vinkelvegen på Raufoss, trær/grønt er ikke bevart

Innsyn/solforhold

Ny bebyggelse skal plasseres slik at innsyn til private uteområder for eksisterende bebyggelse begrenses, og at gode solforhold oppnås. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for nabolaget ved å sikre gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for naboene. Det skal unngås å plassere ny bebyggelse slik at den skygger for viktige uteområder på nabotomten på ettermiddagstid. Takterrasser er ikke tillatt i fortetningsprosjekter innenfor småhusbebyggelse, dette for å ivareta kvalitet for eksisterende bebyggelse.

3.3 Arkitektfaglig vurdering

I alle fortettingsprosjekter, jf. § 1.3, skal det gjennomføres en arkitektfaglig vurdering. Bakgrunnen til dette er for å få kvalitet, både i prosjektet, men også for eksisterende bebyggelse og nabolag. Alle prosjekter skal hensynta prinsipper i kap. 3 i denne fortettingsstrategi.

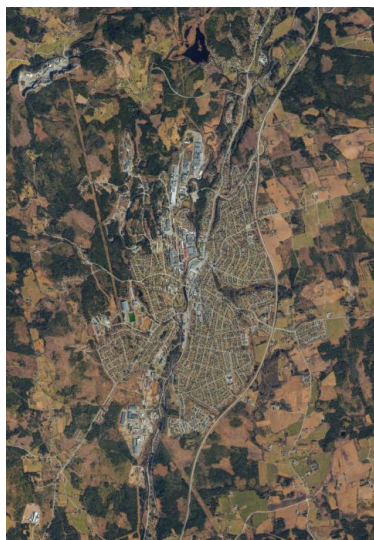
Arkitektfaglig vurdering skal inneholde følgende vurderinger og begrunnelse:

- Tiltakets plassering ift. bebyggelsesstruktur i nærområdet
 - Hovedbyggningsstruktur
 - Møneretning
 - Himmelretning
 - Avstand til veg
- Tiltakets bygningsvolum og utforming opp mot nærområdet
 - Hvordan volumene er satt sammen
 - Materialer, utforming og farger opp mot nærområdet
 - Høyde, både ift. eksisterende bygninger/nærområdet, men også naturlige omgivelser
 - Høyde ift. sol og utsikt, også for naboer
 - Ark, takoppløft og verandaer
 - Takform
 - Grunnflate
 - Lengde/bredde
- Tiltaket i forhold til terreng og landskap
 - Hvordan tiltaket er tilpasset terreng
 - Hvordan tiltaket ivaretar de naturgitte kvaliteter (biologisk mangfold, knauser, vegetasjon mm)

4. Raufoss

4.1 Hvilke kvaliteter har vi i dag, og hva er viktig å ivareta?

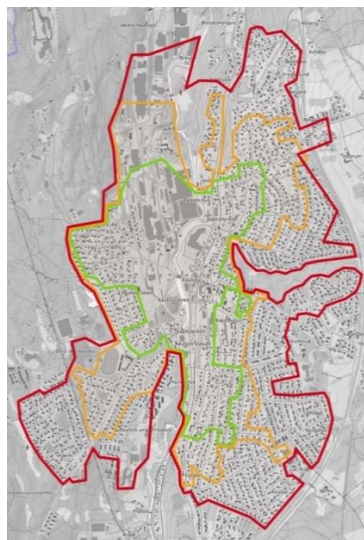
Identitet



Viser flyfoto fra 2022



Viser flyfoto fra 1949



Viser hvordan boligområdene har vokst etter krigen, Grønn strek viser utstrekning i ca. 1950, gul strek viser utstrekning i ca. 1965, og rød strek viser utstrekning i ca. 1985.

Kvaliteter og hensyn i Raufoss

Raufoss er en sammensatt by, der dagens bebyggelse representerer ulike epoker. Etableringa av tidlig industri langs Hunnselva på 1870-tallet, sammen med ny hovedveg (Storgata) på 1880-tallet og Gjøvikbanen rundt år 1900, har alle vært med på å definere bebyggelsestrukturen på Raufoss. I Raufoss sentrum – særlig i området rundt Raufoss gård, er det bevart noe bebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet, mens øvrig bebyggelse er fra 1900-tallet og nyere.



Brubakken skole i nordisk nybarokk. Foto fra ca. 1935. I bildet til høyre sees også den noe eldre skolebygningen, som ble revet på 2000-tallet. Kilder: Digitalmuseum.no/Mjøsrumset.

I vestre del av Raufoss er det bevart en god del bebyggelse fra slutten av 1. verdenskrig og første halvdel av mellomkrigstida. Disse representerer de store og planmessige utbygginga

tilknyttet RA; arbeider- og funksjonærboliger, Brubakken skole, Messa m.m (Fig.22). Denne bebyggelsen speiler dessuten tilsvarende stor utbygging av selve RA, bl.a. «hovedgata» nordover i dagens industripark.

En del av denne bebyggelsen er tatt inn som bestemmelsesområder i kommuneplanen, eller er regulert til bevaring. Arbeiderområdet Tollerud (Fig.21) er bygd ut over en noe lengre periode, men med tomte- og bebyggelsesstruktur fastsatt gjennom regulering i regi av RA fra 1906.



Fig. 21 viser arbeiderområdet Tollerud



Fig. 22 viser området tilknyttet RA med Messa og funksjonærboliger

Mens områdene vest for Hunnselva bærer preg av en planmessig, arkitekttegnet utbygging, har østsiden av Raufoss i større grad vært preget av mindre systematisk utbygging, før det ble utarbeidet utkast til kommunale reguleringsplaner for området i mellomkrigstida.

Selve sentrumet i Raufoss – Storgata og Brubakken, bærer preg av utbygging over lang tid, men med en god del bebyggelse fra mellomkrigstida bevart på østsida, mellom selve Storgata og Gjøvikbanen.

Allerede fra 1920-tallet ekspanderte Raufoss i areal, med nye boligområder mot vest og øst. Denne utviklingen fortsatte etter andre verdenskrig, fram til ca. år 2000. Bebyggelsen i disse områdene vil i stor grad være tidstypisk, men med innslag av fornyelse og fortetting.



Raufoss sentrum fotografert nordover langs Storgata fra Torvet i ca. 1935. Her sees flere eksempler på funksjonalisme i tre. Kilde: Digitalmuseum.no/Mjøsmuseet.

Grunnleggende for bygder og tettsteders utvikling er tilgang på arbeidsplasser. Næringslivets behov og bokvalitet er to aspekter som sammen påvirker etableringer. Raufoss har fordelen av å ha en sterk industrivirksomhet som preger Raufoss (Fig. 23) og som har lagt grunnlaget for en stor og kraftig næringsklynge.

Raufoss er administrasjonssenteret for Vestre Toten kommune, og har over 8000 innbyggere. Industri var grunnlaget for stedet, og grunnen til at den fortsatt er et levende sted i dag.



Fig. 23 Raufoss Industripark

4.2 Hvor og hvordan vil vi fortette i Raufoss?

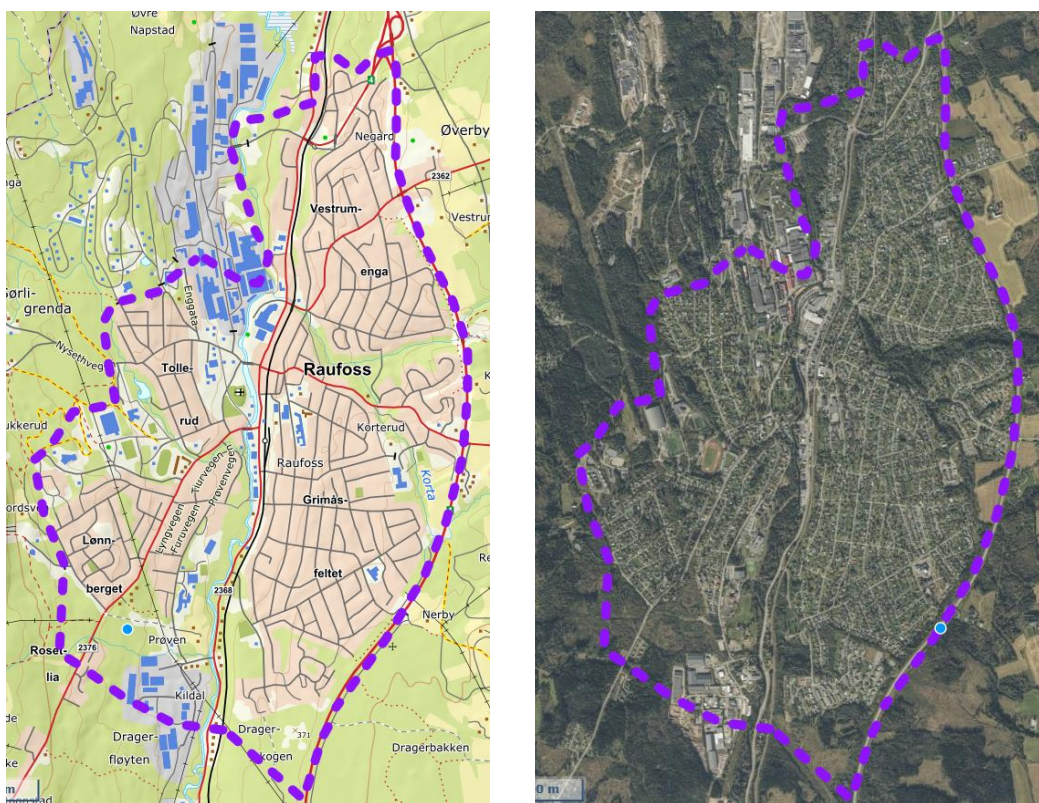


Fig. 24 og 25 viser arealbruksstrategien for Raufoss

Gjennom arealbruksstrategiene er det definert en grense som skal vise hvor det er ønskelig å ha vekst og utvikling innenfor (Fig. 24 og 25). Bakgrunnen for dette er for å nå målet om en bymessig utvikling og urbanisering av Raufoss, å lykkes med flerfunksjonelt og levende sentrum, samt å begrense nedbygging av naturarealer og ivareta naturmangfold. Det er betydelig forskjell på strategien for fortetting i sentrumskjernen og eplehagefortetting i villaområdene.

Det ble i 2022 gjennomført en fortetningsanalyse av Raufoss med hjelp av Asplan Viak. Fortetningsanalysen hadde mål å finne ut hvordan man kan oppnå:

- Bedre utearealer, minstestørrelse, solforhold og private skjermede uteplasser
- God plassering av bygg i forhold til gater, veier og bebyggelsesstrukturen
- God plassering mellom nabohus - minst mulig innsyn og mest mulig utsikt
- God utnyttelse av arealene innenfor tettstedet Raufoss

Det var et ønske med arbeidet å finne ut av om fortetting kan gjøres bedre, ved å sikre flere kvaliteter i forhold til estetikk, bomiljø og svar på hvordan man kan fortette mest mulig effektivt.

Sone 2 i Raufoss er i tråd med fortetningsanalysen fra 2022. Det ble sett på egnethet på flere områder, og disse 3 områdene er kommet ut i fortetningsanalysen som *god egnethet for fortetting*.

Flere leilighetsbygg for å oppnå et variert boligtilbud

Det er viktig at alle tettsteder tilbyr et variert boligtilbud, slik at både eksisterende innbyggere og tilflytter kan finne noe som passer for dem. I dag er det svært mange eneboliger på Raufoss, og kun 1% leilighetsblokker.

Bygging av leiligheter er ofte hensiktsmessig:

- Økt tetthet gir grunnlag for flere tjenester i nærområdet og et bedre kollektivtilbud
- Øker mobiliteten i boligmarkedet - flytting til blokk kan frigjøre eneboliger for andre
- Utnytter arealene mer effektivt og reduserer presset på utbygging på dyrka mark
- Reduserer transportbehovet for flere
- Sosiale boformer og inkluderende levemåte

I nye utbyggingsprosjekter bør man unngå småhusbebyggelse med lav tetthet - det bidrar lite til effektiv fortetting er ofte i konflikt med andre samfunns mål. Dette betyr at området ligger i kort avstand til sentrumsfunksjoner og togstasjon. Det er viktigere å bevare dagens småhusområder med sine kvaliteter.

I overgangssoner mellom urban bebyggelse og eneboligområder kan rekkehus med høy utnyttelsesgrad være en god overgang.

For å sørge for et variert boligtilbud bør man sikre disse aspektene i et boligprosjekt:

- Tilgjengelige boliger på bakkeplan
- Forskjellige størrelser på boenheter
- Blanding av type boenheter og eieform - leiligheter, hybler og rekkehus

4.2.1 Potensialet for fortetting

Innenfor sentrumsområdet finnes det et betydelig potensial for fortetting, både ved å utnytte ledige tomter med lite effektiv arealbruk og ved transformasjon av større utbyggingsområder. Dette gjelder spesielt langs hovedaksen gjennom sentrum, her finnes det et betydelig potensial for mange boliger. Tidsperspektivet for utvikling av disse områdene påvirkes imidlertid av mange usikkerhetsmomenter, dette gjør at realisering av områdets potensialer for byutvikling må sees i et langsiktig perspektiv.

Innenfor de tradisjonelle boligområdene som omkranser sentrum er det også potensial for fortetting, ofte er eiendommene romslige. Utfordringene med fortetting i disse områdene er å få ny/nye boenheter til å tilføre området kvaliteter. Det er utfordrende å få til gode kvaliteter både for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse, **fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet!**

Med økende avstand til sentrum avtar mange av fordelene knyttet til fortetting. Fortetting i områder med svakere tilknytting til sentrum bidrar eksempelvis ikke i samme grad til å redusere transportbehovet og øke aktivitetsnivået i sentrum, noe som fortetting nærmere sentrum gjør i større grad. Dette tilsier at fortetting generelt bør prioriteres lavere i småhusområdene.

4.2.1 Sone 1

Innenfor arealformålet sentrumsformål, Sone 1 (Fig. 26), tillates det forretninger, tjenesteyting, kontor, **boligbebyggelse**, hotell/overnatting og bevertning.

Denne sonen er avgrenset til å gjelde i hovedsak dagens sentrum (sentrumsformål i KPA) og målet er å få et kompakt bysentrum, med urbane kvaliteter. Innenfor denne sonen er det plankrav. Det betyr at det kun kan fortettes, transformeres og bebygges gjennom en reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er fordi sentrumsområdet er komplekst. Det er mange hensyn som skal ivaretas, for eksempel brannvann, parkering, veg, gang- og sykkelveg, grønnsstruktur, lekearealer, overvann mm.

Innenfor sone 1 kreves det reguleringsplan for alle tiltak, med unntak av eksisterende bebygde boligeiendommer, de kan utføre tiltak i tråd med planbestemmelse § 2.2.3.

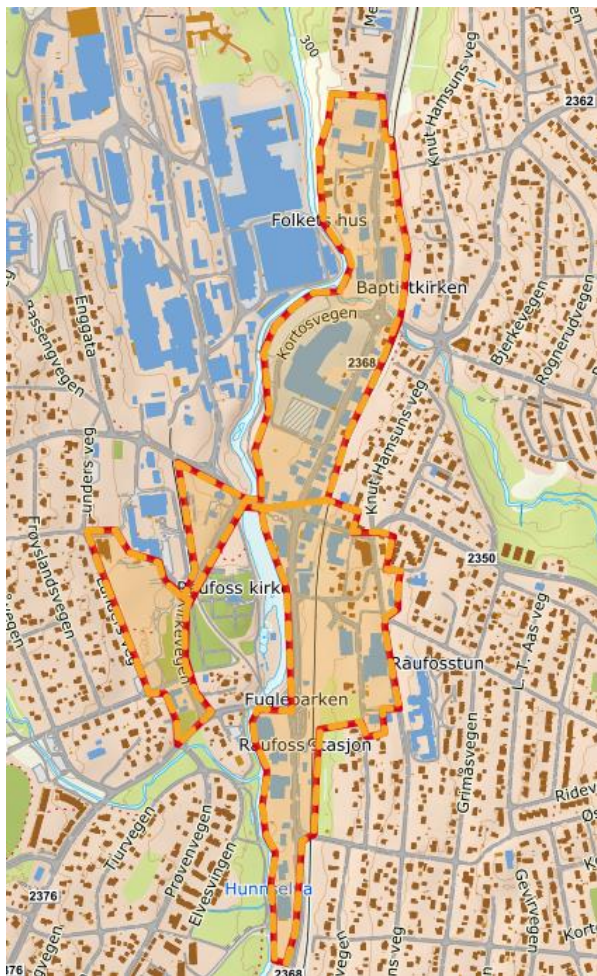


Fig. 26 viser Sone 1 i Raufoss

Innenfor sone 1 skal fortetting/transformasjon/prosjekter ha fokus på følgende:

- Høy arealutnyttelse
- Overvann og klima
- Estetikk
- Sosiale boformer jf. 2.1.2 i planbestemmelser, kriminalforebyggende utforming
- Tilgjengelighet
- Funksjonsblanding

Innenfor sone 2 (Fig. 27) er det eksisterende boligformål der målet er framtidig transformasjon/utvikling av mer konsentrert bebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse. Dette er sonen mellom sentrum og villabebyggelsen, der områdene tåler tettere utbygging. Områdene er valgt ut ifra beliggenhet i forhold til jernbane, sentrumsfunksjoner og tåleevne for nærområdene. Det er avgjørende at områdene i sone 2 ligger slik til at man kan leve hverdagslivet sitt innenfor gang/sykkelavstand.

Innenfor sone 2 skal
fortetting/transformasjon/prosjekter
ha fokus på følgende:

- Høy arealutnyttelse (2-4 boenheter per daa)
- Overvann og klima
- Estetikk
- Sosiale boformer jf. 2.1.2 i planbestemmelser, kriminalforebyggende utforming
- Tilgjengelighet
- Tilpasning til nærområdet, jf. kap. 3

4.2.3 Sone 3 – eksisterende boligformål innenfor arealbruksstrategien til Raufoss

I eksisterende uregulert boligformål som ligger innenfor arealbruksstrategien i kommuneplanens arealdel, vil omfatte sone 3 (Fig.28). Her er det tillatt med boligbebyggelse i tråd med planbestemmelse § 2.2.3 og det kan gjennom dispensasjon vurderes fortetting i tråd med planbestemmelse § 1.3.

Fortetting skal oppfylle krav i kap. 3 i denne fortetningsstrategien.

I kartutsnittet under vil sone 3 være gjeldende for lysegule områder, med unntak av bestemmelsesområdene som omhandler kulturhistoriske hensyn samt sone 1 og 2 som er beskrevet over.

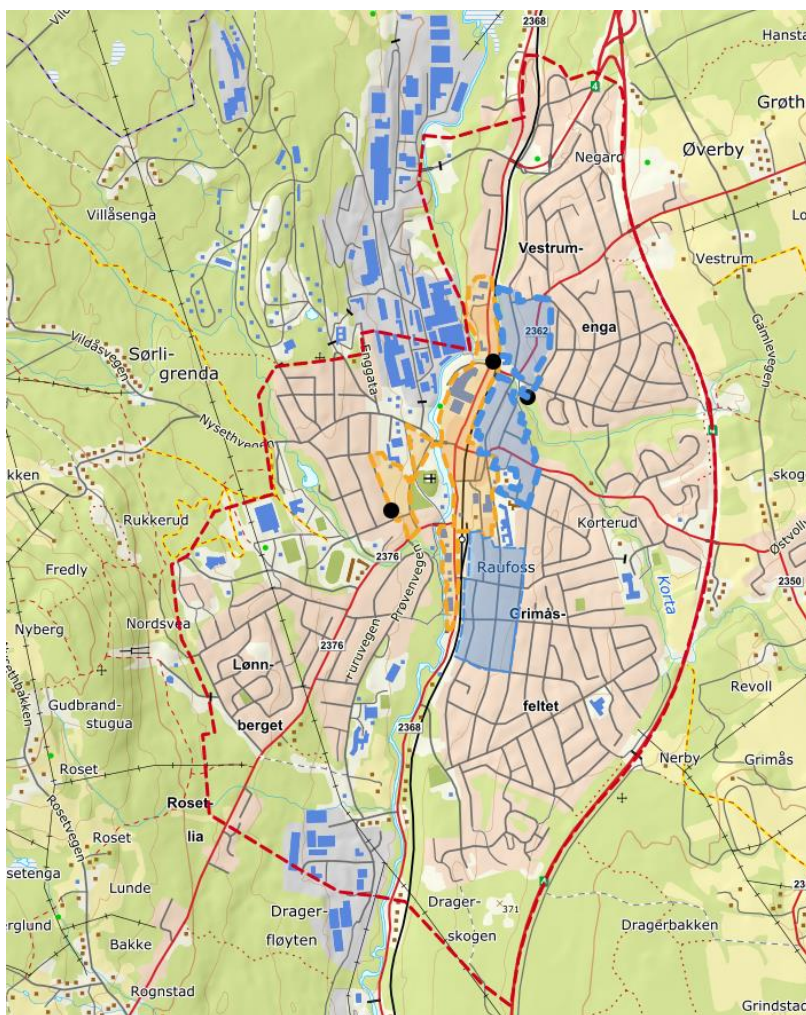
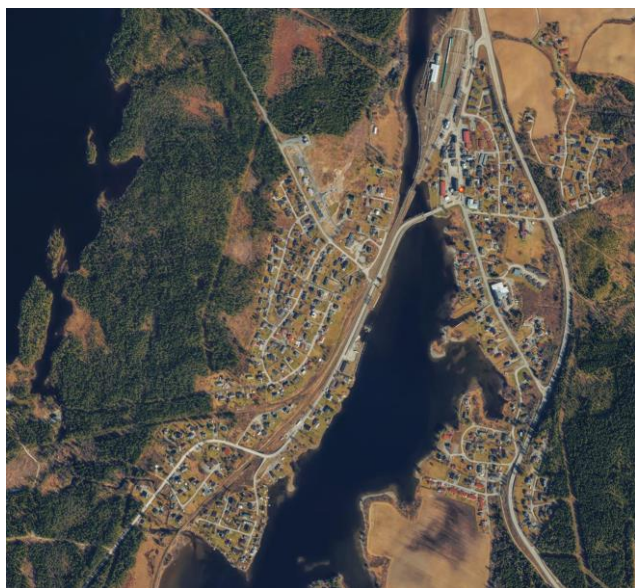


Fig. 28 viser Sone 3 i Raufoss (med unntak av oransje og blå områder)

5. Eina

5.1 Hvilke kvaliteter har vi i dag, og hva er viktig å ivareta?

Identitet



Flyfoto fra 2022



Flyfoto fra 1949

Eina oppsto rundt 1900 som et jernbaneknutepunkt. Eina var egen kommune i perioden 1908-1964. Det ble gjennom 60 og 70-tallet bygd ut relativt mye, både på øst- og vestsida av Einafjorden. Etter 1983 er det beskjedne nybygging.

Kvaliteter og hensyn i Eina

Eina er i utgangspunktet en utprega stasjonsby fra tidlig 1900-tallet, der et større stasjonsområde med stasjonsbygninger, verkstedhaller m.v. ligger sentralt i tettstedet. Rundt stasjonsområdet har det vært mange typiske sentrumsfunksjoner; butikker, pensjonater, kaféer, postkontor osv., og en del av denne bebyggelsen er fortsatt bevart. Hovedtrekk ved utviklingen av Eina sentrum er gjennomgått i en egen DIVE-analyse fra 2023. Noe av bebyggelsen på Eina fram til ca. 1925 er SEFRAK-registrert. Et viktig trekk ved Eina er plasseringen ved Einafjorden. Tilgjengelighet til denne er en sentral kvalitet, som også må ivaretas ved fortetting.

Det er bevart noe eldre boligbebyggelse nære sentrum, bl.a. i Elvevegen vest for Einafjorden. Ut over dette er hoveddelen av bebyggelse på Eina ordinære boligområder fra etterkrigstida og framover.

Eina har og det planlegges for sentrum, det er dagligvare, kontorer, treningssenter, kafe og togstasjon i sentrum, mens idrettshall og skole ligger et stykke utenfor sentrum.

5.2 Hvor og hvordan vil vi fortette i Eina?

I Eina sentrum er det i 2025 vedtatt reguleringsplan for store deler av sentrum. Denne planen videreføres. Dermed vil fortetting ha fokus på andre områder. Arealbruksstrategien for Eina:

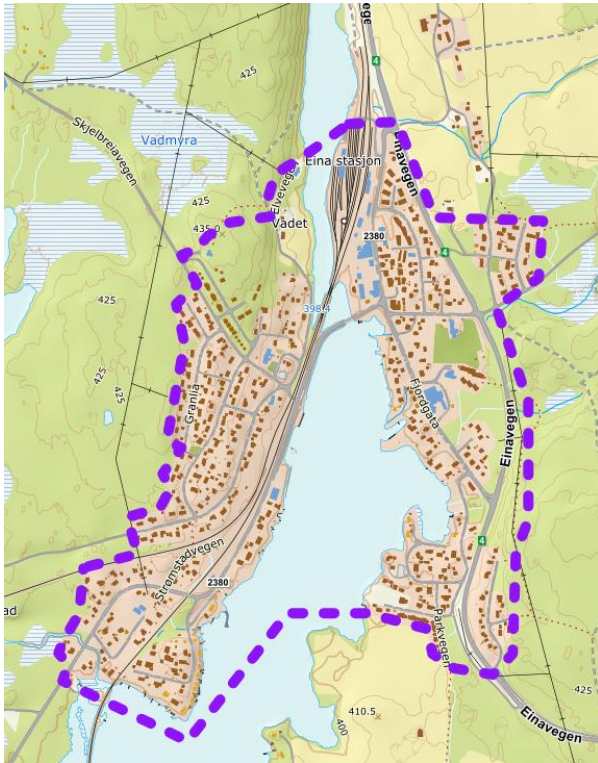


Fig. 29 viser arealbruksstrategien for Eina

Innenfor arealbruksstrategien i Eina (Fig.29), og med arealformål eksisterende uregulert boligbebyggelse kan det tillates fortetting i tråd med planbestemmelse § 1.3.

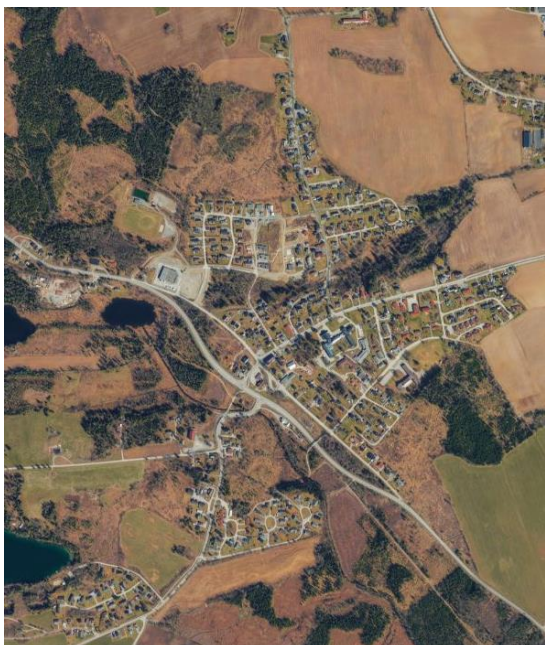
Det betyr at det gjennom dispensasjon kan vurderes fortetting med 1-2 boenheter dersom kriteriene gitt i § 1.3 oppfylles. Dersom det skal fortettes, skal krav i kap. 3 i denne fortettingsstrategien oppfylles.

Innenfor sentrumsformål er det plankrav, for å sikre kvalitet og høy arealutnyttelse. Dette er også sikret i gjeldende reguleringsplan for Eina, vedtatt 2025.

6. Bøverbru

6.1 Hvilke kvaliteter har vi i dag, og hva er viktig å ivareta?

Identitet



Viser flyfoto fra 2022



Viser flyfoto fra 1949

Bøverbru har siden 1949 utviklet seg stort sett i form av eneboligbebyggelse, tradisjonelle boligområder, mye ble utbygd på 70- og 80-tallet.

Selve Bøverbru sentrum og etableringen av det skjedde på tidlig 1900-tallet, og vokste fram rundt Bøverbru stasjon langs Skreiabanen.

Kvaliteter og hensyn i Bøverbru

Bøverbru er på lik linje med Eina og Reinsvoll, prega av å være en stasjonsby fra tidlig på 1900-tallet med ulike funksjoner; bl.a. butikker og forsamlingslokaler. Nedlegging av jernbanen, samt etablering av ny trasé for fylkesveg 246 rundt 1990 har medført at Bøverbru sentrum ikke framstår like enhetlig lengre. I tillegg til selve stasjonen, er det likevel bevart noe bebyggelse fra tidlig 1900-tallet rundt krysset Gimlevegen-Bøverbrugata-Gjestrumsvegen.

Ut over dette bærer Bøverbru sentrum preg av boligbebyggelse fra etterkrigstida, Bøverbru skole, samt flere større kommunale bygg tilknyttet Gimle sykehjem.

Noe av bebyggelsen på Eina, Bøverbru og Reinsvoll fram til ca. 1925 er SEFRAK-registrert.

Bøverbru sentrum har i dag skole og barnehage, samt Gimle omsorgssenter. Det er ikke dagligvare eller andre tjenester i tettstedet.

Kommunen er i gang med planlegging av nytt helse- og omsorgssenter. Det ble gjennom en politisk prosess vedtatt at plassering skal være der Gimle ligger i dag.

6.2 Hvor og hvordan vil vi fortette i Bøverbru?

Innenfor arealbruksstrategiens avgrensing (Fig 30) er det åpnet opp for fortetting.

Innenfor sentrumsformål kan det fortettes/utvikles med høyere arealutnyttelse enn områdene rundt. Her er det plankrav, dette for å sikre kvalitet og utnyttelse.

Innenfor eksisterende uregulert boligformål kan det gjennom dispensasjon vurderes fortetting med 1-2 boenheter i tråd med planbestemmelse § 1.3. For fortettingsprosjekter skal krav i kap.3 i denne fortettingsstrategien oppfylles.

Arealbruksstrategi for Bøverbru:

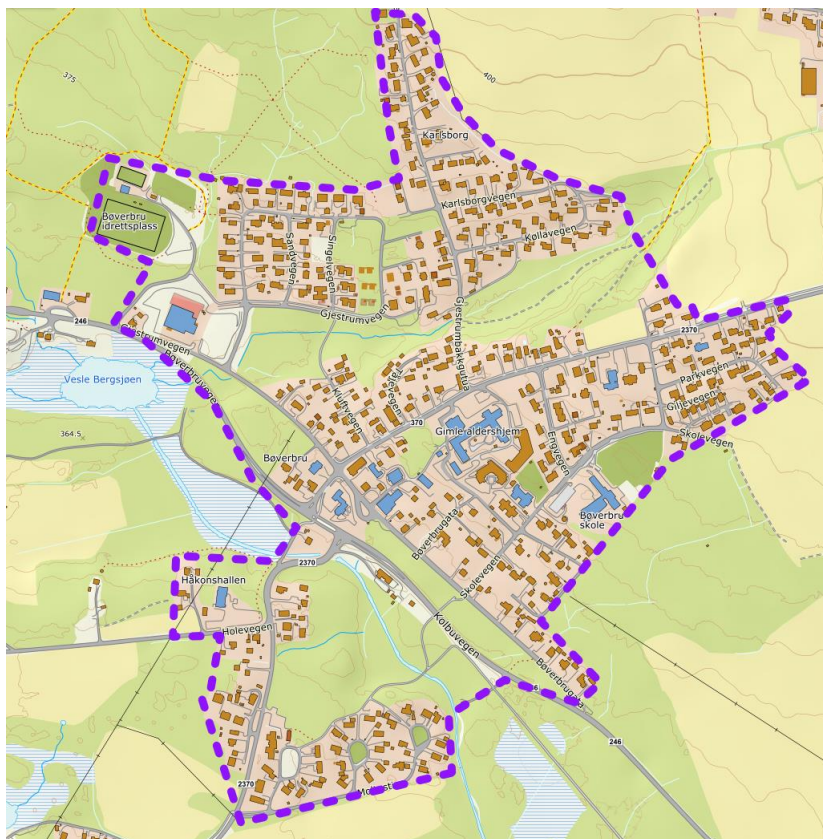


Fig. 30 viser arealbruksstrategien for Bøverbru

7. Reinsvoll

7.1 Hvilke kvaliteter har vi i dag, og hva er viktig å ivareta?

Identitet



Viser flyfoto fra 2022



Viser flyfoto fra 1949

Reinsvoll har en rik historie som går tilbake til tidlig på 1600-tallet. Tettstedet utviklet seg rundt Hunnselva, hvor mølle, sagbruk og kvern ble oppført rundt år 1800. Åpningen av Gjøvikbanen og Skreiabanen i 1902 førte til betydelige endringer og vekst i området.

Kvaliteter i Reinsvoll

Reinsvolls tidlige historie er særlig tilknyttet Hunnselva/Reinsvolldammen, der det i dag er bevart noen rester av industrivirksomheten fram til 1980-tallet, bl.a. kraftstasjon og demning. Etter etablering av Gjøvikbanen rundt år 1900, vokste det også på Reinsvoll opp en liten stasjonsby, der det ble etablert flere butikker, hotell, postkontor m.v. rundt stasjonsområdet.

Det er etablert noe boligbebyggelse i Reinsvoll sentrum før andre verdenskrig, hovedsakelig i umiddelbar nærhet til stasjonen, samt nordover til Industrivegen. Ut over dette er hoveddelen av bebyggelse etablert etter andre verdenskrig. En del av denne bebyggelsen, bl.a. Røstønfeltet fra ca. 1980, framstår i dag som enhetlig og tidstypisk.

Noe av bebyggelsen på Eina, Bøverbru og Reinsvoll fram til ca. 1925 er SEFRAK-registrert.

Reinsvoll sentrum har togstasjon, dagligvare, skole, barnehage og idrettshall. Men disse funksjonene er spredt utover et stort sentrum, de er ikke konsentrert.

7.2 Hvor og hvordan vil vi fortette i Reinsvoll?

Innenfor arealbruksstrategiens avgrensing (Fig. 31) er det åpnet opp for fortetting.

Innenfor sentrumsformål kan det fortettes/utvikles med høyere arealutnyttelse enn områdene rundt. Her er det plankrav, dette for å sikre kvalitet og utnyttelse.

Innenfor eksisterende uregulert boligformål kan det gjennom dispensasjon vurderes fortetting med 1-2 boenheter i tråd med planbestemmelse § 1.3. For fortettingsprosjekter skal kap.3 i denne fortettingsstrategien oppfylles.

Arealbruksstrategi for Reinsvoll:

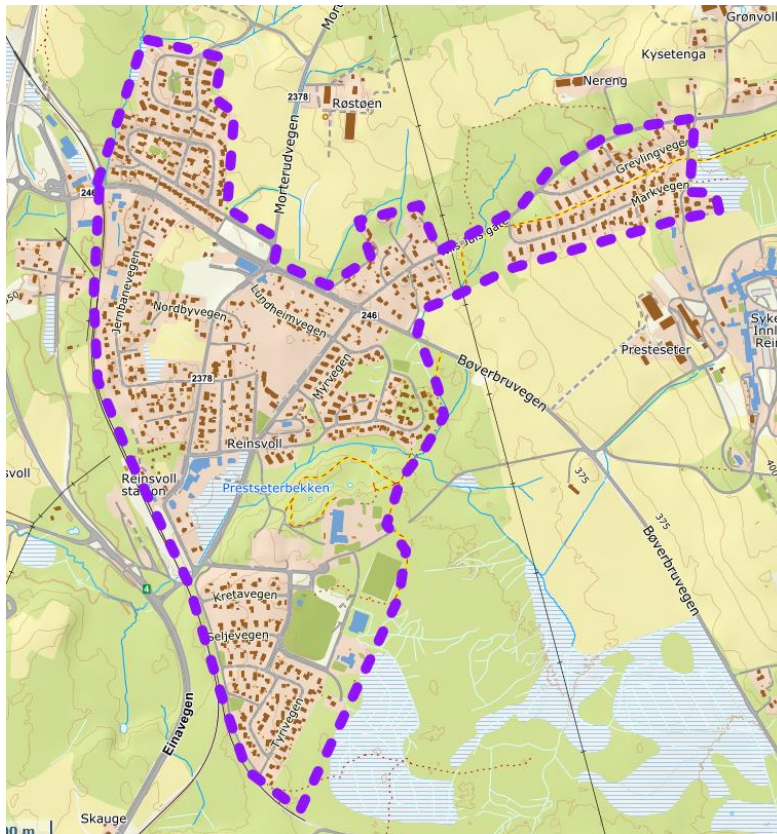


Fig. 31 viser arealbruksstrategien for Reinsvoll

8 Oppsummering

Oversikt og bakgrunn: Dokumentet legger vekt på at Vestre Toten kommune følger statlige retningslinjer for å utvikle kompakte byer og tettsteder. Målet er å utnytte eksisterende arealer effektivt, redusere byspredning, og ivareta stedets kvaliteter, miljø og klima. Kommunen ønsker å vokse uten å ta i bruk nye, ubrukte arealer, og fortetting er et viktig virkemiddel for dette.

Formål: Strategien skal veilede hvordan fortetting skal gjennomføres med høy kvalitet, hvor det er hensiktsmessig, og hvilke prinsipper som skal følges. Den er et tillegg til kommuneplanens arealdel og skal sikre forutsigbarhet for innbyggere, utbyggere og kommunen.

Arealstrategier: Kommunen har utviklet arealbruksstrategier for alle tettsteder og for Raufoss, som skal styre langsiktig utvikling og prioritering av områder. Fortetting er ikke et mål i seg selv, men et virkemiddel for bærekraftig utvikling.

Regulering av fortetting: Det åpnes for dispensasjon til å bygge 1-2 nye boenheter i eksisterende boligområder, innenfor visse områder (Sone 3 på Raufoss, samt Reinsvoll, Bøverbru og Eina). Dette gjelder ikke regulerte områder, der gjelder reguleringsplan.

Hva er fortetting og hvorfor?: Fortetting innebærer å bygge tettere i eksisterende boligområder for å møte befolkningsvekst og behov for boliger og tjenester. Det fremmer miljøvennlig transport, reduserer bilavhengighet, og skaper mer levende lokalsamfunn. Det er også et viktig verktøy for å unngå utbygging i landbruksområder og grøntområder.

Fordeler med fortetting:

- Effektiv arealbruk og ressursbesparelse
- Bedre for miljøet gjennom grønn mobilitet (gå, sykle, kollektiv)
- Styrking av lokalsamfunn, med kortere avstander til viktige tilbud
- Redusert behov for nye infrastrukturinvesteringer

Vestre Toten kommune ønsker med denne fortettingsstrategien, å få kvalitet i små og store prosjekter. Vi er i, og det kommer en tid, hvor vi har mange utfordringer, og færre yrkesaktive til å trå til. Derfor vil det være avgjørende hvordan vi rigger samfunnet vårt, og her har boligbygging og samfunnsutviklingen en helt sentral rolle.

Med strategien er ønske å få en forutsigbarhet både for kommune og utbyggere på hvor vi ønsker hva, og hvilke krav som stilles. Denne strategien vil brukes i plansaker og byggesaker, og er hjemlet i kommuneplanens planbestemmelser som et dokument som gir juridisk virkning (planbestemmelse § 9).

9 Definisjons- og ordliste

Arkitektfaglig vurdering: *En arkitektfaglig vurdering er en profesjonell vurdering utført av en arkitekt eller et arkitektfirma.*

Konsentrert småhusbebyggelse: *Er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.*

KPA: *Kommuneplanens arealdel*

Kriminalforebyggende utforming: *Kriminalforebyggende utforming i sentrum handler om å designe bymiljøer på en måte som reduserer mulighetene for kriminalitet og øker tryggheten for innbyggerne.*

Rekkehus: *Et rekkehus er en type bolig som består av flere enheter som er bygd sammen i en rekke. Hver enhet deler vegger med naboen, men har sin egen inngang.*