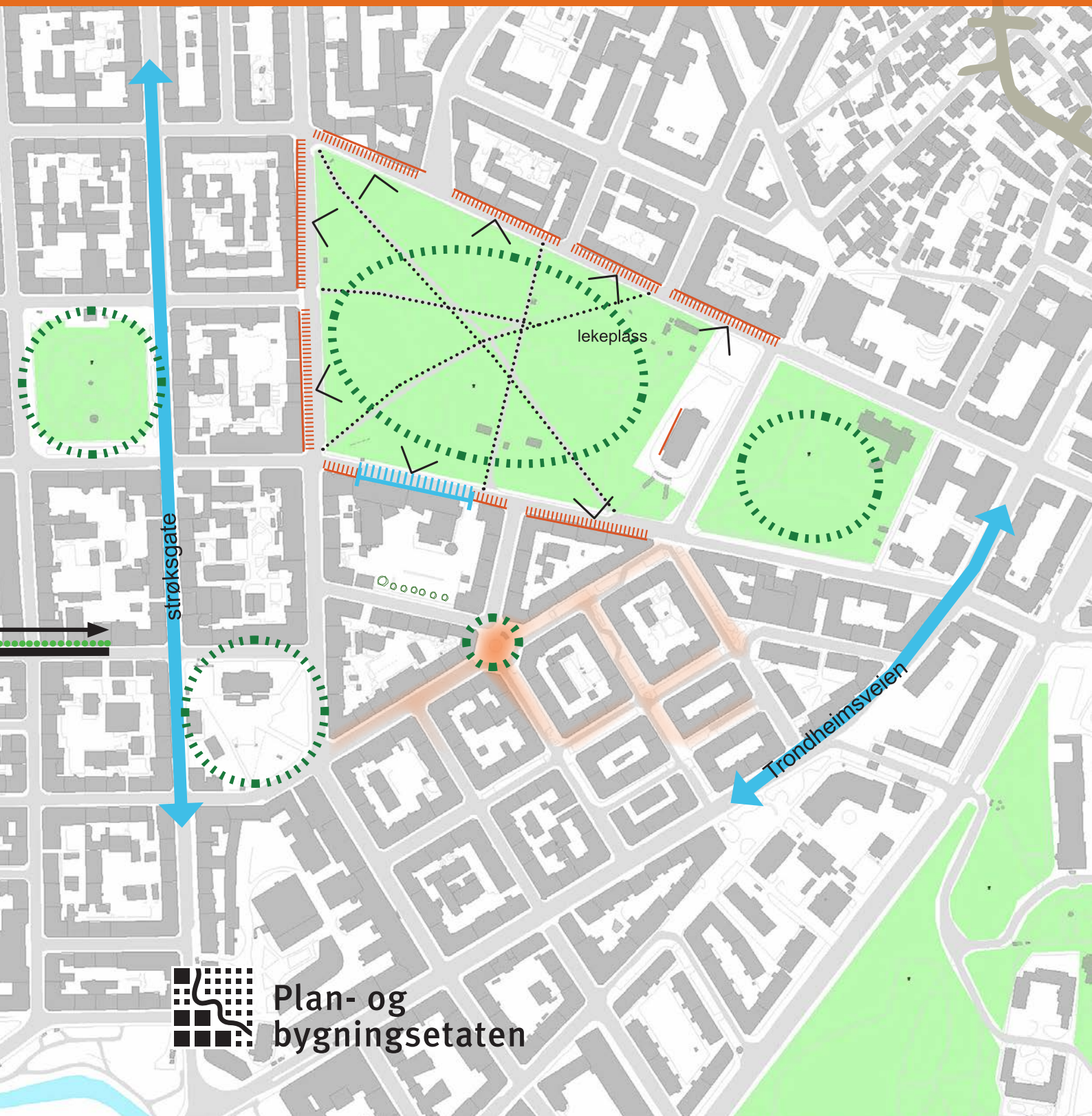




Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

## Stedsanalyser Veileder for plan- og byggesaker



Plan- og  
bygningsetaten



# Forord

Plan- og bygningsetaten utarbeider stedsanalyser ved behandling av alle innsendte reguleringsplaner. Det primære målet er å sikre god sammenheng mellom byens overordnede romlige strukturer og enkeltprosjektene, og stedsanalysen utgjør grunnlaget for dialogen med forslagsstillere om handlingsrommet for enkeltprosjektene.

Hensikten med denne veilederen er å etablere en hensiktsmessig begrepsbruk og en praktisk og systematisk fremgangsmåte for å gjennomføre og dokumentere stedsanalyser med konkrete anbefalinger for enkeltprosjekter. Veilederen skal også inspirere til faglig fordypning og drøfting.

Veilederen er primært utarbeidet for bruk i Plan- og bygningsetaten, men den vil også være tilgjengelig for andre interesserte.

Veilederen er utarbeidet av Sigmund Omang.

Oslo, januar 2015



Ellen S. de Vibe  
etatsdirektør



Målfrid Nyrnes  
fung. avdelingsdirektør

# Innhold

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Forord .....                                              | 3  |
| 1. Innledning .....                                       | 5  |
| 1.1 Bakgrunn .....                                        | 5  |
| 1.2 Stedsanalysens formål .....                           | 6  |
| 2. Metode og begreper .....                               | 7  |
| 2.1 Sted og prosjekt .....                                | 7  |
| 2.2 Fremgangsmåte .....                                   | 8  |
| 2.3 Forstå og beskrive stedets form og sammenhenger ..... | 9  |
| 3. Veiledning .....                                       | 13 |
| 3.1 Forarbeid .....                                       | 13 |
| 3.2 Kartlegge stedet .....                                | 15 |
| 3.3 Analysere stedet .....                                | 18 |
| 3.4 Anbefale føringer for prosjektet .....                | 26 |
| 4. Dokumentere stedsanalysen .....                        | 36 |
| Tegnforklaring .....                                      | 37 |



# 1. Innledning

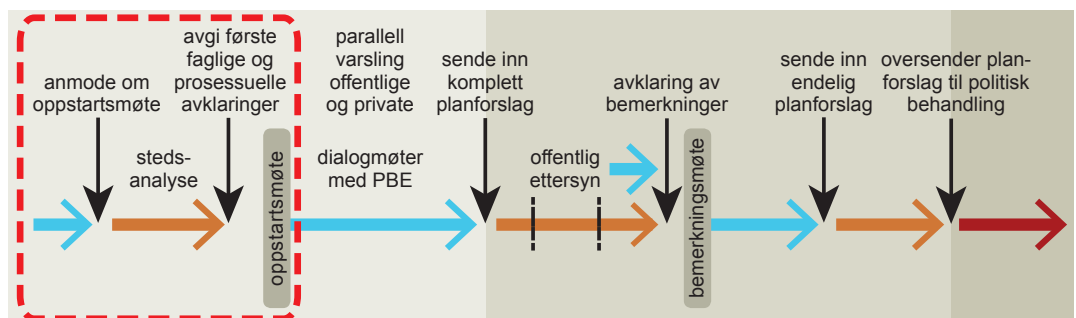
Miljøverndepartementet 1993  
«Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter»

## 1.1 Bakgrunn

I 2014 ble behandlingsprosedyrene for innsendte planer endret for å oppnå redusert behandlingstid og bedre tilrettelegging for dialog i behandlingsprosessen. Endringen medfører blant annet at det skal utarbeides stedsanalyser for innsendte forslag. Analysen skal legges til grunn for saksbehandlingen og for dialogen mellom forslagstiller og etaten. Når forslagstiller ber om oppstartsmøte for et nytt planforslag, skal det foreligge en konseptskisse og stedsanalyse for planforslaget. Til oppstartsmøtet skal Plan- og bygningsetaten selv utarbeide en stedsanalyse med etatens føringer for planen.

For Plan- og bygningsetaten er stedsanalysens primære mål å sikre bedre fysiske sammenhenger mellom byens overordnede romlige struktur og enkeltprosjekter. Stedsanalysen er avgrenset til analysen av romlig form og sammenheng mellom fysiske elementer og strukturer. Stedsanalysen skal undersøke stedets egenskaper og egenart og mulighetsrommet for den aktuelle plansak.

Behovet for stedsanalyser som vurderingsgrunnlag for enkeltplaner forsterkes av pågående transformasjon og fortetting av byggesonen. Enkeltprosjekter som fremmes med mangelfull vurdering av omkringliggende områder kan skape ineffektiv arealbruk, mistilpasninger og urealistiske forventninger som fører til unødige og tidkrevende planprosesser. Det er derfor behov for et hensiktsmessig verktøy som grunnlag for dialog og forventningsavklaring tidlig i behandlingsprosessen.



**Figur 1. Prosessdiagram for behandling av innsendte planforslag.**

Plan- og bygningsetaten avgir første faglige og prosessuelle avklaring i oppstartsmøte (innringet fase). Stedsanalysen skal være forankret i etaten og er grunnlagsdokument for dialogen i dette møtet. Forslagstillers egen stedsanalyse og prosjektskisse med byplanmessig hovedgrep er utgangspunkt.

Veilederen er utarbeidet med støtte i metoder som er kjent i fagmiljøet. Plan- og bygningsetaten har imidlertid lagt vekt på å finne en praktisk og systematisk fremgangsmåte for bruk av stedsanalyser i saksbehandlingen. Den tar hensyn til at stedsanalysen skal foreligge i innledende fase av planarbeidet, utarbeides innen fastsatte frister og kunne ut i konkrete prosjekttrettede anbefalinger. Fremgangsmåten er derfor standardisert og baserer seg i stor grad på bruk av verktøy som utnytter elektroniske kart og stedfestet informasjon supplert med visuell befarung. Konklusjonene skal dokumenteres snarere med kommenterte kart og illustrasjoner enn med omfattende skriftlige fremstillinger som illustreres med kart.

Fremgangsmåten forutsetter at det brukes entydige og omforente beskrivende begreper. Det legges vekt på at begrepene både er entydige og oversiktlige og kan utdypes og differensieres når det oppstår behov i atypiske, komplekse eller omfattende saker.

## 1.2 Stedsanalysens formål

Oslo vokser ved byggesonens kontinuerlige fortetting og transformasjon innenfor rammen av overordnede planer og programmer. Den konkrete avklaringen av enkeltprosjektene skjer i første rekke ved behandling av innsendte forslag til detaljregulering. Innsendte forslag kommer hvor som helst og når som helst, og skal behandles. Dette skaper dynamikk i byens endringer, men også uforutsigbarhet som må håndteres fortløpende av etaten.

Alle enkeltprosjekter bidrar til å endre og skape nye fysiske helheter. Enkeltprosjektene legger også premisser for den videre utviklingen på tiliggende områder. De kan legge til rette eller hindre nye prosjekter som igjen skaper ny helhet og utvikling. Stedsanalyser med føringer for innsendte planforslag vil derfor gi løpende rammer for stedsplanlegging i byggesonen. Stedsanalysen bidrar til å håndtere uforutsigbarhet og sammenheng i byens løpende romlige tilpasning og utvikling.

Veilederen beskriver en metode for å utarbeide stedsanalyser. Metoden er tilpasset behandlingsprosessen for innsendte planforslag i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven (pbl). Den skal sikre at det er sammenheng mellom omgivelsenes – stedets – romlige struktur og enkeltplaner. Veilederen for stedsanalysen angir en målrettet fremgangsmåte for å

- kartlegge systematisk kunnskap, egenskaper og egenart som beskriver stedet
- analysere stedets romlige og arkitektoniske elementer og strukturer som tydeliggjør sammenhenger og stedets egenart
- tydeliggjøre strukturer og elementer og gi mulighetsrom for prosjektet (den innsendte planen), og som kan utformes som føringer for prosjektet

Formålet ved stedsanalysen sikres ved at den utgjør etatens første tilbakemelding til forslagstiller. Tidsressursene som foreligger frem til møte om planoppstart er begrenset. Fremgangsmåten i veilederen vektlegger derfor praktisk bruk av tilrettelagte elektroniske kartdatabaser med stedfestet informasjon, analyse- og illustrasjonsverktøy. Dokumentasjon og analyser og konklusjoner skal foreligge som kommenterte kart og illustrasjoner og erstatte tekstlig fremstilling med illustrasjoner ved

- å bruke etatens elektroniske kartdatabase, sakarkiver, billedarkiver og foreta befarung på stedet
- at registreringer, analyser og føringer dokumenteres med kommenterte anbefalingskart, samt illustrasjoner
- at vekslende størrelse og kompleksitet i saken avgjør omfang av dokumentasjon og analyse
- å bruke en presentasjonsform som øker forståelse for stedet og plansituasjonen og som kan danne grunnlag for dialogen med forslagstiller og andre

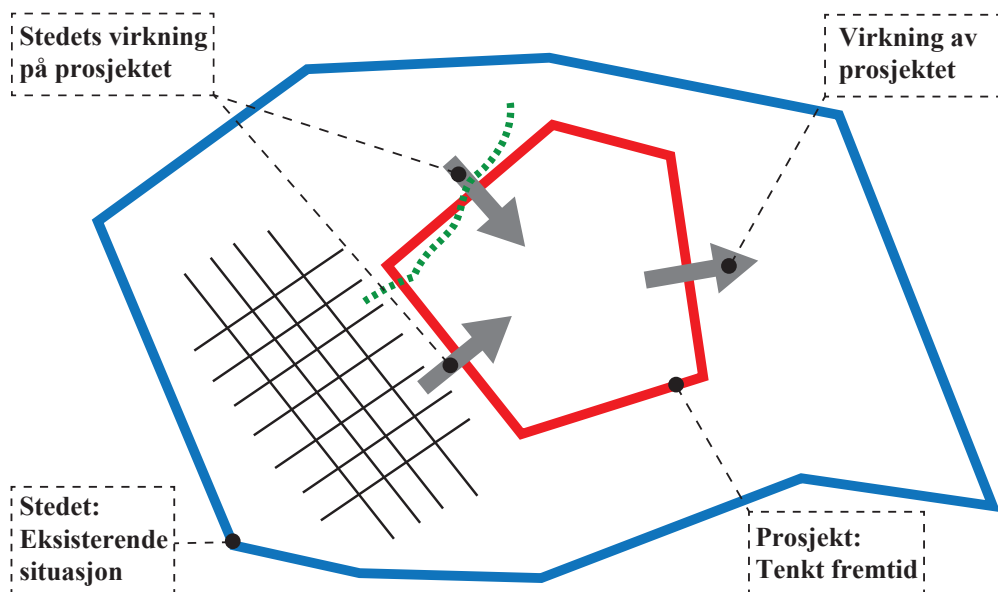
## 2. Metode og begreper

Grunnlaget for metoden er skillet mellom stedet slik det eksisterer, og prosjektet som tenkt fremtid. Metoden er avgrenset til å omfatte romlige strukturer og sammenhenger. Disse beskrives med seks gjennomgående begrepskategorier. Stedsanalysens fremgangsmåte er tredelt og omfatter 1) kartlegging, 2) sammenstilt stedsanalyse og 3) anbefalte føringer for prosjektet. Metoden er i alle tre steg basert på bruk av kart og illustrasjoner og observasjon. Stedsanalysen dokumenteres med kart med skriftlige kommentarer, fargekoder, tegn og symboler, supplert med illustrasjoner. Metoden er tilrettelagt for bruk på ulike plannivå og i saker med ulik kompleksitet.

### 2.1 Sted og prosjekt

Stedsanalysen skiller mellom *sted* og *prosjekt*. *Stedet* forstås som det avgrensede, omkringliggende byområdet som prosjektet inngår i og påvirker. *Prosjektet* avgrenses og skal forstås som forslagsstillers innsendte projektskisse med byplanmessig hovedgrep.

Stedet og prosjektet påvirker hverandre gjensidig. Stedet utgjør en eksisterende kontekst med strukturer og egenart som gir føringer for prosjektet i form av muligheter og begrensninger. *Prosjektet* utgjør påtenkte muligheter. Prosjektet kan enten forsterke og videreutvikle eksisterende strukturer og egenart, eller endre disse ved å restrukturere, komplettere eller forsterke sammenhenger. Prosjektet kan også bidra til å utvikle muligheter som vitaliserer *stedet*. En systematisk stedsanalyse med et konkret prosjekt gir grunnlag for å vurdere om prosjektet bør underordnes eksisterende stedlige strukturer eller om stedet gir rom for endring med nye strukturer.



**Figur 2. Sammenhengen mellom sted og prosjekt**

Stedsanalysen behandler forholdet mellom stedets egenart/ situasjon og prosjektets påtenkte fremtid. Egenarten i eksisterende elementer og strukturer kan både gi muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Prosjektet kan også åpne opp og skape nye muligheter som forsterker, fordyper, revitaliserer eller bøter på mangler i de eksisterende omgivelsene.

## 2.2 Fremgangsmåte

Fremgangsmåten for stedsanalysen er tredelt. Den består av kartlegging, analyse og anbefalinger og føringer for prosjektet. Fremgangsmåten leder frem til konkrete anbefalinger. Hver av disse delene er nærmere beskrevet nedenfor.

### 1. Kartlegging av stedet

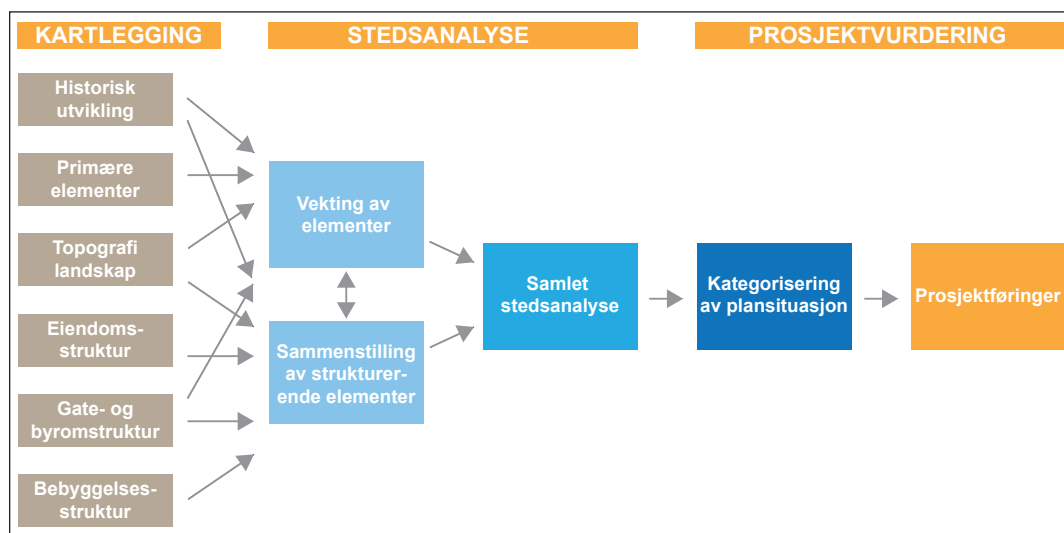
Beskrivelsen består av en systematisk kartlegging av definerte elementer som beskriver arkitektur og byform. Beskrivelsen dokumenteres på kart, illustrasjoner og foto med tilhørende forklarende tekst og symboler. Kartleggingen danner en samlet faktabasert beskrivelse av stedsspesifikke egenskaper og egenart. Kartleggingen er grunnlaget for stedsanalysen. Beskrivelsen av stedet skal stå på egne ben og danner et omforent kunnskapsgrunnlag og forståelse av stedets egenskaper, strukturer og elementer, uavhengig av det enkelte planlagte prosjekt.

### 2. Analyse og vurdering av stedet (stedsanalyse)

Med basis i kartleggingen konkretiseres og tydeliggjøres egenskapenes virkninger på og av prosjektet. Det skal gjøres vurderinger og prioriteringer av fysiske strukturer og elementer som anses viktige for stedet og for det aktuelle prosjektet. Analysen gjøres trinnvis og avsluttes med en kategorisering og vektning av plansituasjonen for prosjektet. Analysen dokumenteres ved hjelp av kart og illustrasjoner som sammenstilles i et analysekart. Analysekartet fremhever og vekter strukturer og elementer som er viktige for stedets egenart. Analysekartet kommenteres med etatens vurderinger.

### 3. Anbefalinger og føringer for prosjektet (prosjektvurdering)

Stedsanalysen avsluttes med Plan- og bygningsetatens konkrete anbefalinger og føringer for prosjektet. Disse utledes både av analysen av stedet og plansituasjonen og handlingsrommet i prosjektet som innebærer en ny utvikling og med merverdi utover prosjektet selv. Konklusjonen gis i et anbefalingskart komplettert med tekstlige føringer for prosjektet.



**Figur 3. Stedsanalysens tre faser**

Analysen har en stegvis strukturert arbeidsprosess. Konklusjoner og anbefalinger kommer som en konsekvens av systematisk kartlegging og analyse. I praksis bør saksbehandler ved første systematiske gjennomgang av saken som regel danne seg et bilde av sakes kjerne og anta konklusjoner. Disse utforskes, testes og verifiseres gjennom samtaler, kartlegging og befaring og blir bekreftet, avkreftet og justert. Dette gir en retning både for kartlegging og analyse. Dette innebærer at man kan arbeide på forskjellige steder i prosessen samtidig uten å oppgi systematikken i arbeidsprosessen. Fremgangsmåten låses ikke opp i strikt rutinemessig arbeid, men må svare på de utfordringene saken har og skje innenfor de arbeidsmessige rammene som foreligger.

## 2.3 Forstå og beskrive stedets form og sammenhenger

### Struktur og element

Stedets form og egenart beskrives med begreper som *strukturer og elementer*. Den opprinnelige betydning av struktur er "byggemåte" og brukes til å beskrive eller sammenligne hvordan gjenstander, organismer og handlinger er bygget opp og settes sammen til en helhet. Her brukes det i betydning av romlige ordensprinsipper i første rekke for bebyggelse og byromforløp, men også for andre elementer (grøntstruktur, veistruktur, skolestruktur). Den opprinnelige betydning av element er *grunnstoff*. Her brukes det i betydning av fysiske enkeltelementer byen består av i form av bygninger, gater, idrettsanlegg, stasjoner, underganger, parker osv.

I stedsanalysen skal stedet forstås og beskrives ved hjelp av kart som viser viktige strukturer og elementer. Beskrivelsen er unik for stedet og angir stedets egenart. I analysen vurderes hvilke stedsegne strukturer og elementer som har vært, er eller bør være førende for stedsutviklingen. Analysen innebærer en helhetlig sammenstilling av disse på kart i kombinasjon med en vurdering og gradering av viktighet og prioritering.

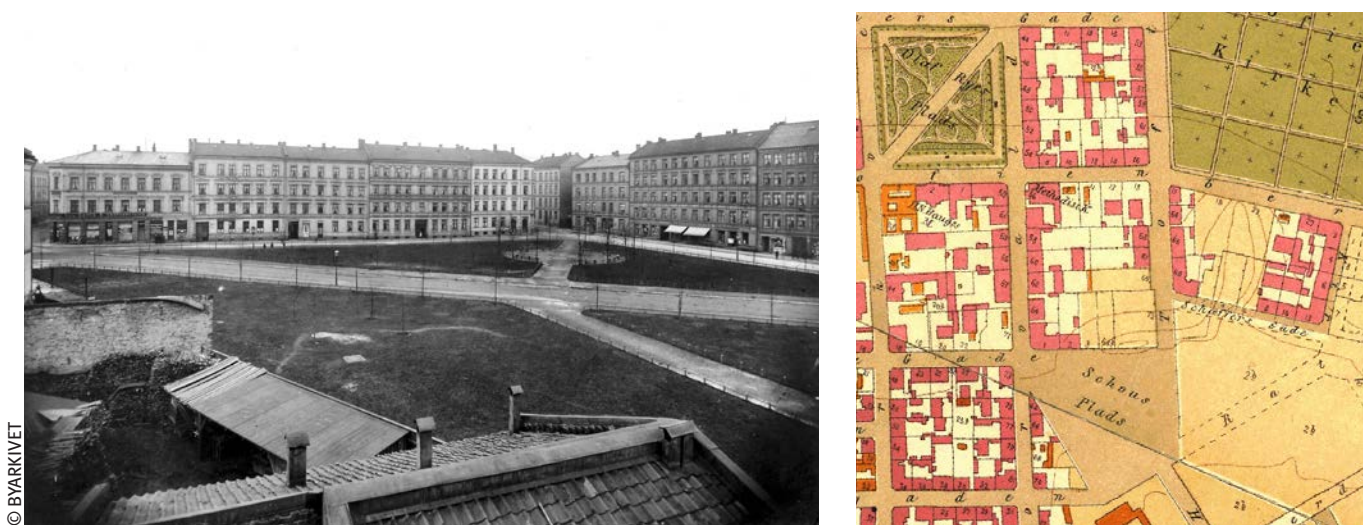
De fleste strukturer og enkeltelementer kan avleses og registreres i tilgjengelige elektroniske kart. Underliggende forhold som er mindre tydelige, som historiske enkeltelementer eller hendelser, eiendomsstruktur og topografi, er viktige premisser for både forståelse og beskrivelse av struktur og elementer. Disse temaene inngår derfor i det grunnlaget som skal dokumenteres og ligge til grunn for den endelige analysen.

### Begreper og innhold

Strukturer og elementer som samlet beskriver stedet er samlet under seks hovedbegreper. Begrepene er følgende.

#### 1. Historisk utvikling

Byens eksisterende bebyggelse og andre fysiske elementer (uansett alder) er resultater av kontinuerlige, historiske prosesser. Stedets form og egenart skapes av strukturer og elementer fra mange ulike tidsepoker. Den historiske prosessen er viktig for forståelsen av tidsdybden i strukturer og elementer slik de fremstår i dag. "Historisk utvikling" brukes med hovedvekt på å klarlegge historiske strukturer og elementer. Begrepet er ikke primært orientert mot de enkelte antikvariske objekter. Hensikten er å beskrive historisk og romlig utvikling og tidsdybden



**Figur 4 og 5. Historisk utviklingstrinn for Grünerløkka/Sofienberg**

Kart og foto beskriver et historisk trinn i utviklingen av området omkring Schous plass på Grünerløkka. Gate- og byromstrukturen og tomtedelingen er lagt for Grünerløkka. På arealet øst for Schous plass er det stiplede en gate som møter plassen i en vinkel på 45 grader. Retningen er bestemt av tomtedelingen med utgangspunkt i retningen på Trondheimsveien. Retningsendringen er løst med trekantet kvartal. Fotoet viser Schous plass etter at nye bygg i nordøst lukker plassen.



i bebyggelses struktur og planelementer som over tid har utviklet og vært bestemmende for stedets form. Utviklingen dokumenteres ved å sammenstille historiske kart fra ulike perioder. Tidspunkt for stedsutviklingens vendinger gir mulighet for å beskrive tidsdybden, opprinnelsen og rekkefølge i utvikling av gate- og byroms-, tomte- og bebyggelsesstrukturer og historiske elementer.

## 2. Primære elementer

Primære elementer er betydningsfulle enkeltelementer som etablerer stedets romlige form og egenart. De kjennetegnes ved å være varige og har betydning for utvikling av stedet over tid. Eksempler på primære elementer er byens parker, plasser, en markant landskapsformasjon, torg eller en fasaderække som danner byegg. Det kan være enkeltbygninger som skaper identitet, trappeforbindelser, institusjoner, idrettsanlegg, en strøgsgate eller et lokalsenter. Ved utviklingen av ytre bydeler var baneutbygging styrende for gate- og byromsstrukturen. Banen som barriere og krysningspunkter er stedsspesifikke elementer.

Ulike historiske hendelser som for eksempel innføringen av murtvang, er også ofte primære elementer. Som en særlig kategori av primære elementer regnes reguleringsplaner. I en situasjon med transformasjon hvor det arbeides med flere saker på ulike stadier i prosessen, utgjør dokumentasjonen av tilliggende vedtatte planer og ikke realiserte planer en viktig del av analysens dokumentasjon av primære elementer. Det er ikke mulig å registrere alle elementer. Det må tas bevisst stilling til hvilke tema som berører og er viktig for stedet og det konkrete prosjektet, slik at kartleggingen blir målrettet og ikke for omfattende.



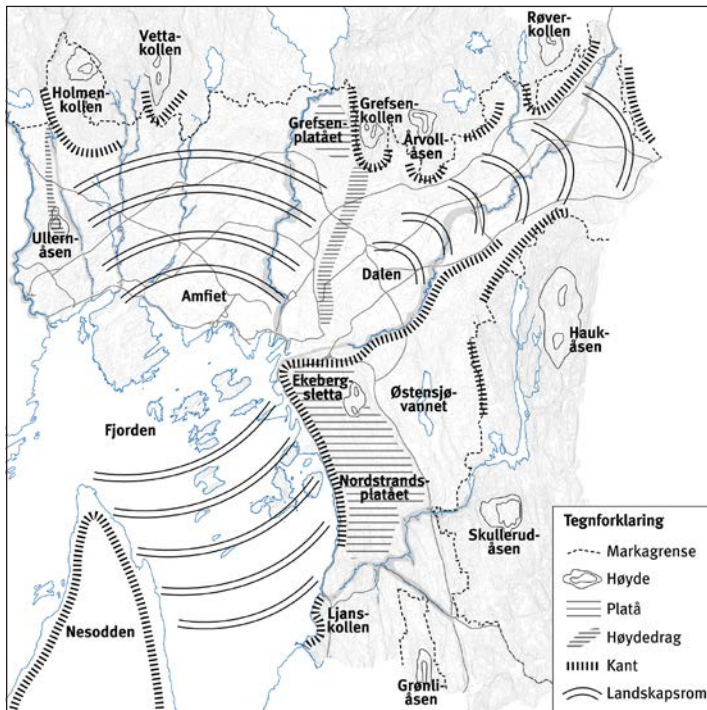
**Figur 6 og 7. Primære elementer**

Kartet viser eksempel på elementer i et område omkring Akerselva mellom Ring 2 og Nordpolen. Elementene er hentet fra ulike kartlag i databasen. Elementene er registrert fordi de har relevans for å vurdere lokalisering av ny skole i området. Bildet viser nedre del av Ila-trappen ved Alexander Kiellands Plass. Trappen er eksempel på et fysisk element som samler i seg flere funksjoner. Den gir gangatkomst til de ulike nivåene til bebyggelsen nord og syd for trappen, den danner en snarvei mellom Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen, danner et utsiktsplatå østover og sikrer vegetasjon. Med sin utforming danner trappen et monumentalt arkitektonisk credo i dette ellers nøkternt utformede boområdet. Det tilføres et sterkt identitetsskapende element.

## 3. Topografi og landskap

Bebyggelse og egenart i Oslo er påvirket og formet av store landskapsrom og høydeforskjeller. Landskapsrommet gir storslagne utsyn. Gate- og bebyggelsesstrukturer bestemmes av stigningsforhold. I samspill med bebyggelsen over terreng formes byens topologi. Håndtering av høydevariasjoner er en sentral del av byformingen. Topografi dokumenteres både på steds- og prosjektnivå i kart med anvisning av koter for å tydeliggjøre avgjørende terrengformasjoner, eventuelt supplert med snitt-tegninger.





**Figur 8 og 9. Topografisk beskrivelse på overordnet landskapsnivå og detaljert nivå**

Kartskissen beskriver de overordnede fysiske landskapsformasjoner i Oslo som helhet med Oslogryta med de viktigste hovedformene: åsryggene, det dominerende landskapsfallet, omkringliggende grøntstrukturer og fjorden som det sentrale landskapsrommet. Bildet viser en tilfeldig Oslosituasjon med store intakte bevegelser i landskapsformasjoner selv i gatesituasjoner med tyngre bebyggelse.

#### 4. Eiendomsstruktur

Eiendommer, fradeling og sammenslåing av eiendommer er styrende og ofte varig premiss for byutvikling og formgivning. For å oppnå gode helhetsløsninger vil det i en del sammenhenger være nødvendig å vurdere handlingsrom for endringer på tvers av eiendomsgrenser. Tidligere endringer av eiendomsgrenser kan avleses i de historiske kartene.



**Figur 10 og 11. Sammensatt eiendomsstruktur i et historisk område**

Den sammensatte eiendomsstrukturen i området omkring Grüner bro over Akerselva viser stor historisk stabilitet fra de ulike tidsepoker. Eiendomsstrukturen gjenspeiler seg i en sammensatt bebyggelsesstruktur og spenner fra de finkelte eiendommene for småhusbebyggelsen i langs Fredensborgveien, eiendomsoppdelingen av kvartalene, og de større industrieiendommene langs Akerselva og den monumentale bebyggelsen på Akersryggen.

#### 5. Gate- og byromsstruktur

Gate- og byromstruktur beskriver de romlige ordensprinsippene for det offentlige rom. Gate- og byromstrukturen dannes i hovedsak av bebyggelsens vegger og har stedsdannende egenskaper som er etablert over tid. Samtidig danner den et kontinuerlig og sammenhengende romforløp. Den gir byen sol, lys og luft og inneholder funksjoner som er vitale for byen. Oslos vekst og fortetting øker betydningen av eksisterende gater og plasser. Strukturen forlenges og utvikles med nye enkeltprosjekter og i transformasjonsområder. Gate- og byromstrukturen gir alltid viktige premisser for enkeltprosjekter fordi den inneholder funksjoner prosjektet er avhengig av. Gate- og byromstrukturen gir premisser for og samspiller med bebyggelsesstrukturen, men skal vurderes som en selvstendig struktur uavhengig av denne. Byrommene påvirkes av samspillet

mellom bebyggelsen og avstand til vei, gater, plasser og landskapsform. Kartlegging av rom-forløp med eventuelt markering av viktige bygningsvegger dokumenteres på kartgrunnlag med bygningenes fotavtrykk, eventuelt supplert med bilder.



**Figur 12 og 13. Gate og byromsstruktur på Bjølsen**

Området omkring Sandefjordgata på Bjølsen er et unikt eksempel på samspill mellom en kvartalsbasert gatestruktur og et variert forløp av byrom. Gaterommet avgrenses mot nord av vekselvis gavlvegger og korte fasadelengder. Det gir en serie varierte byrom som henvender seg vekselvis til gatene og til Bjølsen-parken og hagebyen i nord, noen steder gjennombrutt av majestetiske portaler som tilfører stedet en unik karakter.

## 6. Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur beskriver de geometriske ordensprinsippene for bebyggelsens plassering på den enkelte tomt eller byggefelt. Bebyggelsesstrukturen kan beskrives som homogen (f. eks. karré-, lamell-, lineær, punkt eller småhusstruktur), eller den kan være sammensatt av ulike strukturer. Bebyggelsesstrukturen avspeiler historiske endringer og brudd. Overgangssoner og retningsendringer mellom ulike strukturer kan være viktige å beskrive. Nye prosjekter kan bidra til å binde sammen og rydde opp i slike sammensatte områder. Bebyggelsesstrukturen kan være tydelig eller være sammensatt uten logiske ordensprinsipper. En struktur som er uklar i fotavtrykk, kan være strukturert av landskapskottene i terrenget. Oslo har en sammensatt bebyggelsesstruktur som følge av topografiske forhold og historisk utvikling. Samlet utgjør bebyggelsen og høydevariasjonene i landskapet stedets topologi. Bebyggelsesstrukturen bør derfor vurderes sammen med kotekart.

Eiendomsstrukturen er også styrende for bebyggelsesstrukturen. Dette medfører mange grenser og overgangssoner mellom ulike strukturer. Likeledes er transformasjonsområdene ofte strukturelt uklare og sammensatte.



**Figur 14 og 15. Bebyggelsesstruktur i ytre by, Søndre Nordstrand (1970)**

Bebyggelsen på Åsbråten har bebyggelsesstruktur sammensatt av lameller og rekkehus og uten enhetlig strukturerende retning. Bebyggelsen er organisert rundt opparbeidete tun. Utenom tunene er landskapet skjermet for bygningsmessig inngrep slik at grøntstrukturen omkranser tunene. Lamellene er plassert i dalsøkk for å minske landskapsmessig virkning av områdets parkering. Bebyggelsen bindes sammen av et sammenhengende bilfritt område med gang- og sykkelveier.



# 3. Veiledning

Nedenfor beskrives fremgangsmåten i hvert steg av stedsanalysen; 1) kartlegging, 2) analyse og 3) anbefaling for prosjekt. I tillegg beskrives hjelpemidler som står til rådighet. Gjennomføringen baseres på aktiv bruk av elektronisk- og kartfestet informasjon, sakarkiver, foto og skråfoto med tilhørende verktøy. Det må også gjøres en systematisk befaring av sted/tomt. Det er utarbeidet grunnlagskart for systematisk kartlegging og analyse for hvert hovedbegrep og et elektronisk kartotek for standardiserte tegn, symboler og fargekoder. Det er lagret en elektronisk dokumentasjonsmal for stedsanalysen. De ulike kapitler er illustrert med eksempler på kartlegging, sammenstilte kart for stedsanalysen og anbefalingskart for prosjekter.

## 3.1 Forarbeid

Før kartleggingen og analysen settes i gang, bør det gjøres et forarbeid. Hensikten er å gjøre seg kjent med materialet og etablere en arbeidsplan som er avpasset sakens utfordringer og kompleksitet.

### Dette bør du gjøre før du starter:

- Gjennomgå innsendt stedsanalyse og prosjektskisse.
- Vurder sakens kjerne.
- Vurder sakens utfordringer og kompleksitet.
- Vurder brukbarhet og kvalitet i den innsendte stedsanalysen og konseptskissen iht. etatens stedsanalysemetodikk og punktene over.
- Avgrens analyseområdet og prosjektet på kart.
- Lag en arbeidsplan tilpasset sakens utfordringer og tidsramme.

### Avgrensning sted og prosjekt

Stedsavgrensningen påvirker arbeidsomfanget av kartleggingen og analysen og bør vurderes i hver enkelt sak. Avgrensning av stedet (analyseområdet) skal sikre at stedets egenart kartlegges. Den skal omfatte elementer og strukturer som påvirker, eller påvirkes av prosjektet. Ved vurdering av stedets avgrensning vil de geografiske områder som oppleves/ses som en helhet



**Figur 16. Velge analyseområde**  
I stedsanalysen for området som omfattes av Bjerke travbane (grønn linje) er det i avgrensningen for analysen lagt vekt på få med hele platået banen ligger på, Trondheimsveien med høybrekk og eksisterende overganger, mulig ny trikketrasé og omkringliggende bebyggelsesstrukturer.

ofte gi et riktig grunnlag for avgrensning. Et unødig stort analyseområde medfører merarbeid for prosjektevalueringen. Er avgrensningen for liten, er det lett å overse viktige overordnede strukturer som kan være nødvendige å ivareta eller vurdere. Dersom det er viktige enkelttema som går utover analyseområdet, kan det eventuelt suppleres med eget oversiktskart, f.eks. bebyggelsesstruktur, blå/grønn struktur, barnehagestruktur, større landskapsformer og betydningsfulle enkeltelementer.

Stedsavgrensning av gate- og veisaker er utfordrende fordi de ofte selv er en del av strukturen. Veier og gater er viktige stedsdannende elementer og er del av romforløp og omkringliggende bebyggelsesstruktur. Karakteren av gaten og ulike brukssoner i gatearealet er ofte viktig for vurdering av virkningen på bebyggelse og arealbruksformål i tilliggende bebyggelse og bør vurderes å inngå i stedsanalyser for gate- og veisaker.

### **Tilpasse kartlegging og analyse til plansakens størrelse og kompleksitet**

I saker som er plassert i områder der plansituasjonen er avklart, ikke utfordrer plansituasjonen og har mindre omfang, kan kartleggingen og analysen reduseres. Tidligere analyser kan også legges til grunn eller innarbeides. I komplekse og større saker er stedsanalysen normalt mer prinsipiell og overordnet. Da bør behovet for detaljerte avklaringer påpekes og avklaringsstema behandles senere i behandlingsprosessen.

### **Bruke forslagstillers stedsanalyse**

Etaten skal alltid utarbeide sin egen selvstendige stedsanalyse. Forslagsstillers stedsanalyse skal gjennomgås og vurderes kritisk ut fra stedsanalysemetodens innhold. Hele eller deler av forslagstillers stedsanalyse kan ut fra etatens vurdering være dekkene. Dette bidrar til å forenkle etatens arbeid både ved at deler av kartleggingen er gjort og ved at stedsanalysens vurderinger samsvarer med etatens anbefalinger og føringer. I slike tilfeller kan relevante deler av forslagstillers kartlegging tas inn i etatens stedsanalyse. Det skal uansett utarbeides et selvstendig analysekart og anbefalingskart basert på etatens selvstendige vurderinger.

### **Bruke elektroniske kart**

Den elektroniske kartdatabasen (GISLINE) inneholder betydelige mengder stedfestet informasjon. Det er krevende å dra full nytte av GISLINE. Bruken er derfor forenklet ved at det er utarbeidet en egen mappe, «Stedsanalyser», med tilrettelagte grunnlagskart for stedsanalysen. Kartene inneholder relevant informasjon for hvert av kartleggingsområdene og for analyse- og anbefalingskartet. Historiske kart er plassert i egen mappe.

### **Bruke tegn, symboler og fargekoder i kartet**

Det er utarbeidet kartotek for vanlige tegn, symboler og fargekoder for bruk i kartet. Disse er uttrykk for egenskaper og funksjoner i kartet. Disse forenkler lesning av kartet og reduserer behovet for verbale beskrivelser. Kartoteket er ikke uttømmende og kan fravikes, men skal brukes der det er hensiktsmessig. I stedsanalysen har tegn, symboler og fargekoder to ulike betydninger. I kartleggingen representerer de faktaopplysninger om nåværende situasjon. I kartene for analyse og anbefalinger representerer de etatens vurderinger med føringer for fremtidige tiltak. Enkelte tegn kan brukes om hverandre. Fakta kan også tillegges førende betydning for saken. Det er derfor viktig å være konsekvent i bruken når tegn og symboler brukes som faktaopplysninger, og når de er uttrykk for etatens vurderinger, vekting og prioriteringer i analysen og i anbefalingene.

## 3.2 Kartlegge stedet

*Hensikten med kartleggingen er å registrere og beskrive stedets form, arkitektur og egenart slik den fremstår i dag. Beskrivelsen og kartleggingen av de enkelte hovedbegrepene i metoden skal utgjøre et samlet objektivt faktagrunnlag. Dette utgjør grunnlaget for senere vurderinger av forslagsstillers stedsanalyse og etatens egen analyse. Kartleggingen gjennomføres så langt mulig ved hjelp av etatens elektroniske kart og arkiver og elektroniske hjelpeverktøy. Kartleggingen kvalitetssikres, utdypes og justeres etter befarung. Kartleggingen dokumenteres med tematiske kart med utdypende kommentarer.*

### **Dette bør du gjøre:**

- Ta frem grunnlagskart for hvert av kartleggingstemaene.
- Utfør kartleggingen ved å merke av viktige strukturer og elementer som karakteriserer stedets egenskaper og egenart for hvert tema ved hjelp av etatens kartdatabaser.
- Bruk etatens sakarkiver, orto- og skråfoto og billedarkiver. Bruk tegn, symboler, streker og flater til å tydeliggjøre kartleggingen.
- Planlegg og gjennomfør en systematisk befarung av analyse- og prosjektområdet.
- Kvalitetssikre, supplér og/eller avkreft resultatene i den foreløpige kartleggingen.
- Kommenter, forklar og utdyp enkeltelementer og strukturer på kartet.

### **Kartlegging**

Kartleggingen organiseres omkring hovedbegrepene i metoden slik det er redegjort for i kapittel 4. Disse begrepene skal vise ulike strukturer og elementer i stedets byplanstruktur, arkitektur og egenart.

Kartleggingen gjøres direkte på kartene for hvert av temaområdene elektronisk eller manuelt. Bruk de tilrettelagte grunnlagskartene for hvert enkelt tema. Historiske kart må søkes opp under egen mappe for dette. Som hovedregel bør de viktigste og relevante temaene tas med slik at disse kan sjekkes ut mot søknaden/prosjektforslaget.

**Historisk utvikling** skal beskrive hvordan stedets ulike strukturer som angitt i kapittel 2, er utviklet over tid. Kartleggingen starter med å søke i databasen for historiske kart. Ved å vurdere tidsepoken området og bebyggelsen er etablert, søkes det etter kart fra tidsrom som er karakteristiske eller representerer vendepunkt i utviklingen av stedet. Tre kart vil normalt være tilstrekkelig. Med unntak av indre by, har byutviklingen i Oslo pågått innenfor et tidsrom som er dokumentert med moderne kartografi og fotografi. Elektroniske eldre kart og bildearkiver dekker derfor store deler av byutviklingen i ulike tidsavsnitt.

**Primære elementer** skal beskrive varige enkeltelementer som har preget stedets utvikling og utgjør stedets form og egenart. Det må foretas en vurdering av viktighet. Kartleggingen gjøres på grunnlagskart og dokumenteres ved å avmerke elementene med streker, tegn og symboler og ved å avgrense flater på eget grunnlagskart. Søk etter elementer kan gjøres ved å sammenstille ulike kartlag eller historiske beskrivelser, for eksempel med henvisning til eldre tomtestrukturer, murtvang, andre planvedtak, eller lignende.

Det bør spesielt gjøres et søk etter ikke realiserte reguleringer og eventuelle pågående reguleringer som utgjør varige premisser i analyseområdet. Dokumenter eventuelt med karakteristiske illustrasjoner som følger sakene. I utgangspunktet utarbeides kommenterte temavise kart supplert med illustrasjoner for hvert tema. Når det er hensiktsmessig kan det være nødvendig å slå sammen flere tema eller utdype særlige forhold.

**Topografi og landskap** skal beskrive naturgitte landskapsformer og karakteristiske høydevariasjonene i analyseområdet. Kartlegging gjøres på eget grunnlagskart der nåværende koter er inntegnet. Topografien bør tydeliggjøres ved å markere landskapsmessige karakteristika og



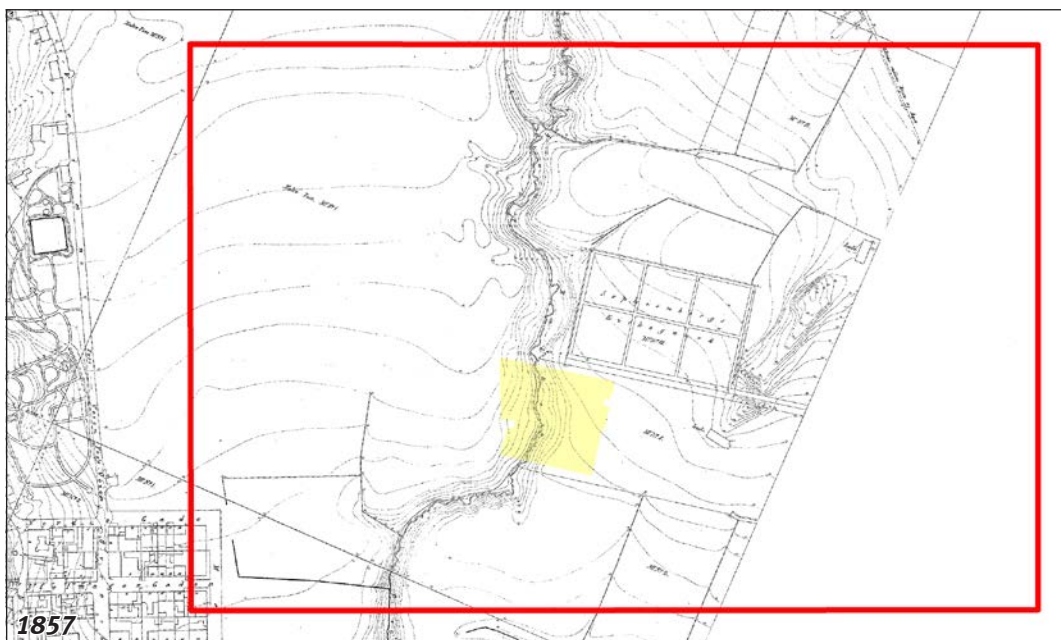
viktige høydevariasjoner. Bruk eventuelle historiske kart som grunnlag for å forstå opprinnelige landskapsformer. Topografi bør dokumenteres på to nivåer: stedets overordnede landskapsmessige situasjon og den mer detaljerte topografiske sammenheng mellom prosjekt/tomta og den umiddelbare nærhet. Blå og grønne elementer og struktur er ofte nært forbundet med topografi og landskap og karakteriserer disse. Det kan være vanskelig å avlese kotene på ordinære kart med mye bebyggelse. Ta ut et rent kart med høydekoter, eller se på kotene i historiske kart forut for bebyggelsen. Registreringene kan suppleres med typiske snitt.

**Eiendomsstruktur** skal beskrives og dokumenteres på eget eiendomskart med bebyggelsen for hele analyseområdet. Det foreligger tilrettelagt grunnlagskart med eiendomsgrenser. Behov for endringer av eiendomsgrenser er ofte en følge av reguleringsendringer og forutsetning for helhetlig byforming og er derfor gjenstand for vurderinger i anbefalingskartet.

**Gate- og byromsstruktur** beskrives og dokumenteres på kart over stedet og suppleres eventuelt med skråfoto og fotografier av viktige romforløp. Det kan også være viktig å dokumentere viktige kantområder, bygningsfronter mot åpne rom og andre karakteristika som er beskrivende for strukturen. Karakteristiske romdannelser som parker, plasser og gateforløp bør merkes.

**Bebyggelsesstruktur** dokumenteres med bygningenes fotavtrykk på kart over stedet. Ulike homogene bebyggelsesstrukturer avmerkes. Det er viktig å være oppmerksom på overgangs-områder og retningsendringer mellom ulike bebyggelsesstrukturer. Områder med uklare eller sterkt sammensatte strukturer bør merkes.

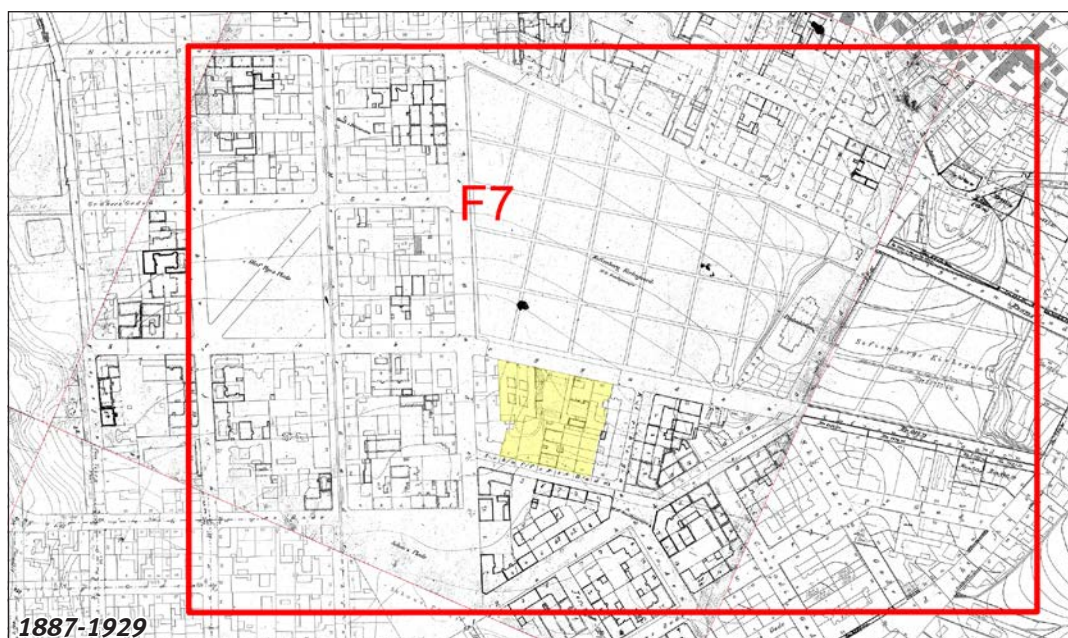
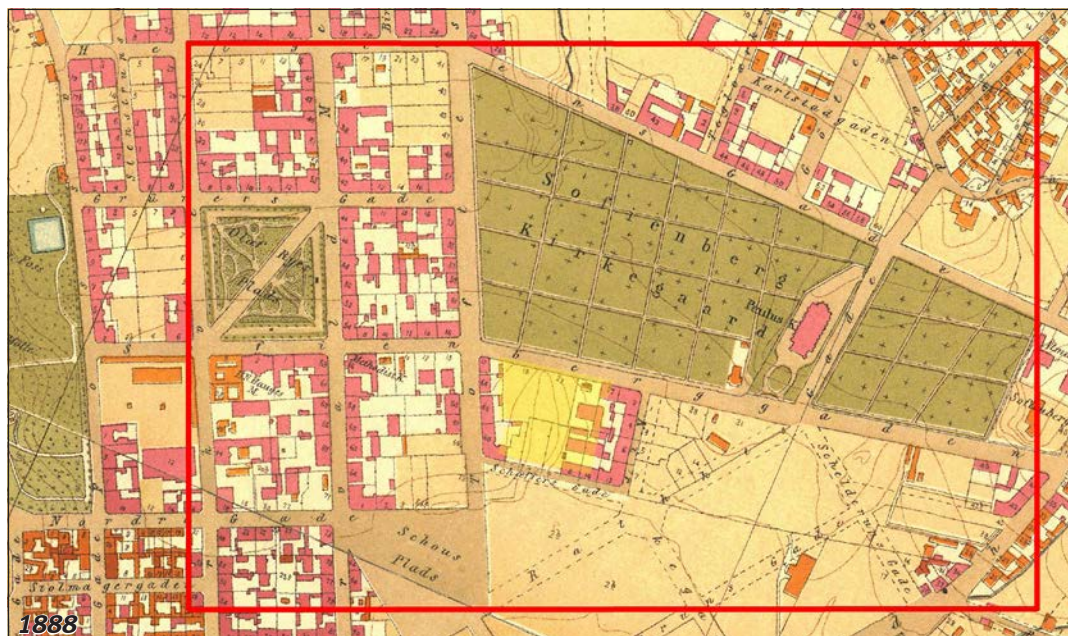
Kartleggingen av stedet gjøres vanligvis på et nivå som ikke alltid fanger opp viktige detaljer i overgangen til det konkrete prosjekt. Disse kan være viktige for vurderingen i anbefalingskartet og kan illustreres særskilt.



**Figur 17. Eksempel på kartlegging av historisk utvikling på Grunerløkka/Sofienberg**

Kartet fra 1857 viser området som jordbruksland gjennomskåret av Torshovbekken. En del av området er i bruk som kirkegård for koleraepidemien. Nederst i høyre del av kartet ses første del av bebyggelsen på Grunerløkka (New York).

Kartet fra 1888 (kart neste side) viser kvadraturen for Grunerløkka etablert som en forlengelse av denne bygningsstrukturen. Tomtene er fradelt men bebyggelsen er bare delvis etablert. På arealene i øst på Sofienberg (syd for parken) er det tegnet inn en kvartalsstruktur med utgangspunkt i Trondheimsveiens retning. På en elegant måte avsluttes denne med noen trekantete kvartaler som til tross for retningsendringen etablerer en nærmest sømløs bebyggelsesstruktur mellom de to områder. Schous plass ligger lenge som et åpent restareal, delvis påbegynt som et bebygget kvartal, før bebyggelsen fra Sofienberg lukker den siste veggen på plassen (se side 9).



1887-1929. Grünerløkka's karakteristiske homogene kvartalsstruktur etableres.

### Kvalitetssikre og supplere kartlegging med befaring

Den foreløpige kartlegging på elektroniske kart skal følges opp med befaring på stedet og av eiendommen der prosjektet skal gjennomføres. Befaringen skal utdype informasjonene fra kartregistreringene som suppleres med opplysninger som avdekkes på befaringen.

Befaringen må planlegges. Det tas stilling til hvilke forhold det er viktig å vurdere og som det knytter seg usikkerhet til. Befaringsruten settes opp på forhånd. Befaring vil ofte gi innblikk i nye viktige elementer som bør vektlegges. Befaringen dokumenteres med et befaringskart. Se for øvrig etter steddannende egenskaper som for eksempel større trær, landskapsformer, særegne hus og grupper av bebyggelse. Forestill og vurder hvilke bidrag det aktuelle prosjektforslag kan gi til stedet. Fullfør registreringene med resultatene og vurderingene fra befaringen.



## 3.3 Analysere stedet

*Stedsanalysen utgjør Plan- og bygningsetatens samlede vurderinger av stedets bymessige sammenhenger og egenart som tillegges vekt og hensyntas ved utvikling av stedet. Analysen utgjør faglige grunnlag for konkrete vurderinger og føringer for prosjektet. Analysen gjennomføres ved å sammenstille og vurdere ulike temakart fra kartleggingen som grunnlag for å vekte betydningen av ulike elementer og avgrense ulike gate- og byromsstrukturer og bebyggelsesstrukturer. Analysen dokumenteres med et sammenstilt analysekart med viktige elementer og strukturer og sammenhenger supplert med utdypende kommentarer og illustrasjoner.*

### Dette bør du gjøre

- Hent kartgrunnlag for stedsanalysen.
- Analyser kartene ut fra hvilken betydning topografi, historisk utvikling og eiendomsstruktur har for stedets form, bebyggelses-, gate- og byromsstruktur.
- Vekt og prioriter elementer som karakteriserer stedets form og egenart.
- Avgrens enhetlige gate- og byromstrukturer og bebyggelsesstrukturer.
- Vurder stedets utfordringer og utviklingspotensial ved å knytte ulike strukturer sammen.
- Sammenstill og vurder de viktige kartlagte elementene og strukturene i et samlet stedsanalysekart. Vurderingene illustreres med farger, streker og symboler. Suppler analysen med enkle illustrasjoner eller foto.
- Kommenter, forklar og utdyp vurderingene på kartet.

## Analysere

En hensiktsmessig fremgangsmåte for analysen har følgende trinn:

- Gjennomgå de temavise kartene enkeltvis eller ved å sammenstille to eller flere kart og vurder sammenhengen mellom dem.
- Vekt betydningen av primære elementer som har særlig betydning.
- Avgrens ensartede gate- og byromstrukturer og bebyggelsesstrukturer.
- Sammenstill resultatet på ett eller flere analysekart.

Fremgangsmåten innebærer at kartleggingsmaterialet ordnes og struktureres slik at det tydeliggjør og letter vurderinger. Analysen innebærer en prioritering av betydningsfulle strukturer og elementer som angir stedets egenart og nedprioritering av mindre viktige forhold. Analysen vil dermed tilrettelegge for vurderingene av potensial og handlingsrom i neste trinn. Utover vurderingen av temakartet, kan kartene analyseres og vurderes ved å bruke lysbord eller ved elektronisk å kombinere ulike kartlag. Bruk kartverktøy for å avlese koter, beregne arealer og måle lengder og høyder.

### Få overblikk

Skaft overblikk over stedets dominerende landskapsform/topografi, gate- og byromforløp, bebyggelsesstrukturer, og dominerende elementer og barrierer. Vurder om sakens kjerne bør endres og hvordan dette bestemmer tyngdepunktet i analysen.

### Analysere sammenstilte temakart

Temakartene gir en oppdelt, systematisk og analyserbar beskrivelse av stedet. Stedets samlede egenart, egenskaper og sammenhenger skapes i samspillet av strukturer og elementer og den underliggende historiske utvikling. Analysen gjøres ved først å sammenstille de ulike kartene parvis eller samlet. Sammenhengen mellom ulike tema kan da avleses og bedømmes. Elementer og strukturer kan gjensidig støtte hverandre i tydelige uttrykk eller motvirke hverandre. Ensartede strukturer og sammensatte strukturer kan avleses og forstås på grunnlag av f.eks. topografi eller historisk utvikling. Enkelte elementer blir betydelige i kraft av egenskaper i seg selv eller ved at de støttes eller forsterkes av for eksempel gate- og byromstrukturen. Dette analysearbeidet kan gjøres ved en «prøve- og feilemetodikk». Dette gir ofte indikasjoner på

forhold som bør utforskes grundigere i andre temakart. Nedenfor utdypes noen viktige kart/kartkombinasjoner.

### ***Historisk kart***

I tillegg til gate- og byromsstrukturer og bebyggelsesstrukturer inneholder de historiske kartene informasjon som eiendomsstrukturer og prinsipper for fradeling, topografi med koter og tidligere bekkeløp. Disse forholdene forklarer og tydeliggjør som oftest hvilke forhold som har skapt bebyggelsesstruktur, retninger, bymessige sammenhenger, bymessig oppløste former og brudd. De tydeliggjør historiske strukturer og elementer som har vært bestandige over tid. Sammenstilt med registreringer av dagens situasjon vil det gi et sikrere vurderingsgrunnlag av underliggende historisk situasjon enn vurderinger basert på de enkelte registrerte verneobjekter.

### ***Topografi og bebyggelsesstruktur (topologi)***

Kartleggingen av bebyggelsesstruktur viser strukturen i fotavtrykk som karrébebyggelse, lameller, punkthus og solitære bygninger. I Oslo medfører topografiske høydeforskjeller retningsendringer og hyppige møter og overganger mellom ulike bebyggelsesstrukturer. De skaper store landskapsrom der også samspillet mellom vann og land er en vesentlige egen-skaper. De medfører også store utsyn, og danner grunnlag for særegne gate- og byromsforløp. Topografien er bestemmende for valg av bebyggelsesstrukturen, jf. Harald Hals, Generalplan for Oslo 1929. På de fleste steder skaper dermed topografien i samspill med bebyggelsen stedets egenart. Tydeliggjøring av sammenhengen mellom topografi (og landskapsrom) og bebyggelse analyseres ved sammenstilling av kotekart og kart over bebyggelsesstruktur. Dette bør også illustreres med typisk viktige prinsippsnitt og eventuelt enkle illustrasjoner/foto. Vektleggingen av topografi legger til rette for utformingen av føringer for prosjektet i neste fase. I fortettingen av byen er håndtering av høydeforskjeller kritisk for sikring av sammenhenger mellom prosjekt og sted.

### ***Gate- og byromsstruktur og bebyggelsesstruktur***

Gate- og byromsstrukturen og bebyggelsesstrukturen fremstilles og avleses ofte på samme kartgrunnlag. Kartlegging av gate- og byromstruktur og bebyggelsesstruktur skal gjøres atskilt fordi gate- og byromstrukturen har mere varige kvaliteter enn bebyggelsen som kan endres raskere. Gate- og byromsstrukturen utgjør byens åpne og offentlige arealer og danner vilkår for blå og grønn struktur og sirkulasjon. I den tette byen er det ofte nær sammenheng mellom gate- og byromsstrukturen og bebyggelsesstrukturen. I den åpne byen er gate- og byromsstrukturen mer åpen og andre forhold enn bebyggelse virker strukturerende for gate- og byromstruktur. En sammenstilling og analyse av disse kartene gir mulighet for å analysere samspillet mellom gate- og byromsstrukturen og bebyggelsesstrukturen.

### ***Analysere og vekte elementer***

Kartlagte elementer har ulik betydning for stedets egenart og struktur. Et enkelt element som et knutepunkt, en monumentalbygning eller en park og en passasje forbi en barriere kan alene være dominerende for stedet og være utgangspunkt for formingen av stedet. I motsatt fall kan en serie med ulike elementer samlet skape stedets egenart. Normalt vil det bli kartlagt mange elementer som etter nærmere vurdering vil ha ulik betydning. Med grunnlag i de øvrige registreringene, vektes og prioriteres elementenes etter hvilken betydning de har for stedets egenart. I neste omgang sammenstilles disse med kartleggingen av gate- og byromsstrukturen og bebyggelsesstrukturen.

### ***Sammenstilling av strukturerende elementer***

Med grunnlag i kartlegging av gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur og topografi avgrensens ulike gate- og byromsstrukturer i områder med enhetlig struktur, med sammensatte strukturer og områder som er under transformasjon. Bebyggelsesstrukturen, enten den er entydig og homogen, sammensatt og uklar eller er under transformasjon, utgjør alltid en viktig del av stedets egenart. Potensialet ligger ofte i grense- eller overgangsområder mellom ulike gate-/byroms og bebyggelsesstrukturer.



## Sammenstilt analysekart

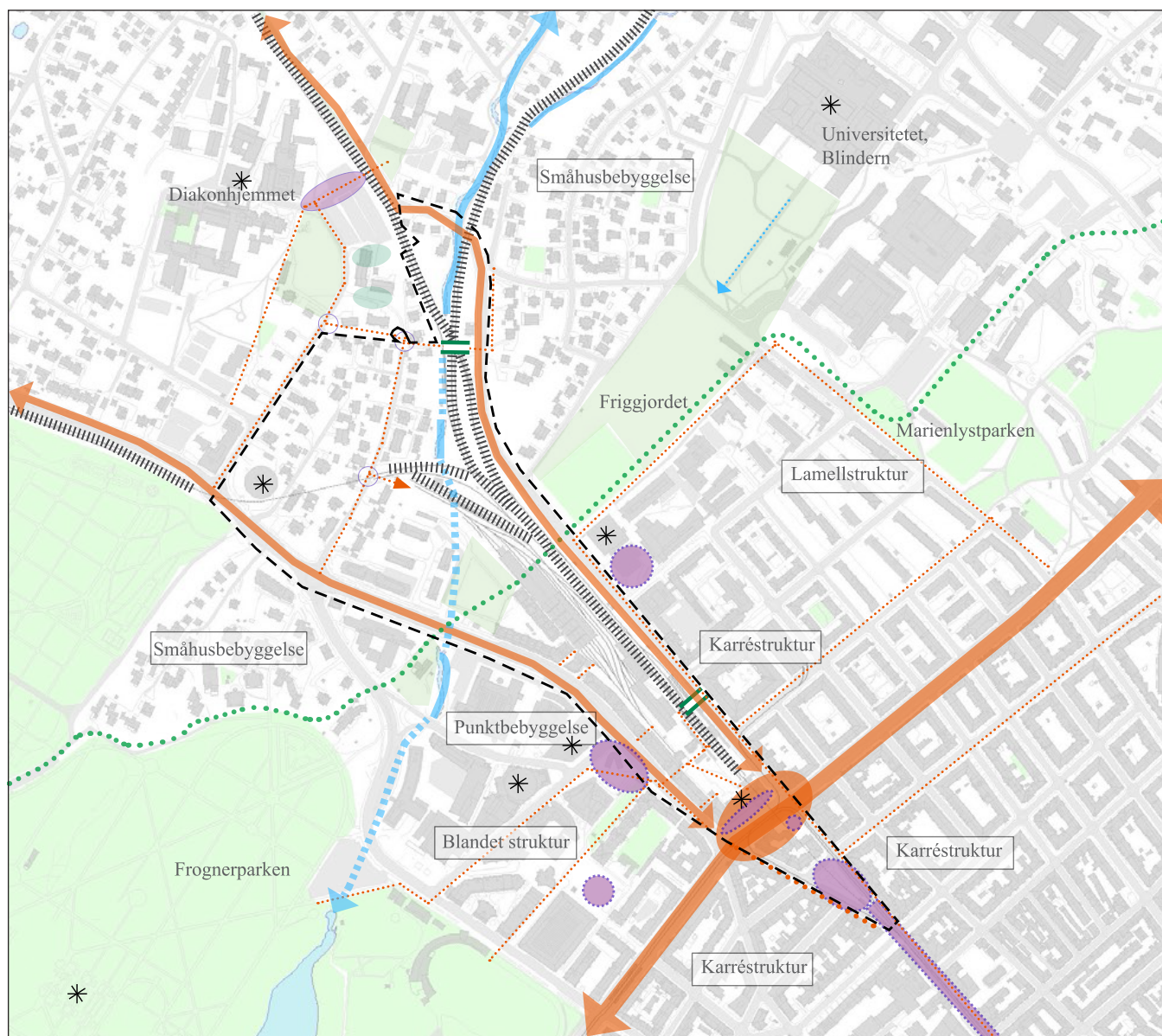
Analysens konklusjon skal bestå av ett eller flere sammenstilte analysekart. Kartet skal dekke analyseområdet og prosjektområdet. Analysekartet skal illustreres med symboler, tegn, streker og flater som viser strukturer og elementer og suppleres med utdypende kommentarer og eventuelle skisser og foto. Kartet skal gi en helhetlig vurdering av hva Plan- og bygningsetaten mener er viktig for stedets egenart og som bør være førende for utvikling i analyseområdet. Analysekartet legges inn i saksfremstillingen for område- og prosessavklaringen. Det skal være lett å lese og brukes som grunnlag i dialogmøtet med forslagstiller.

## Eksempler på sammenstilte stedsanalyser

I de påfølgende sider vises det fem ulike eksempel på analysekart. Eksempelene viser analyser av steder med saker av ulik størrelsesorden og kompleksitet. Lokk over Majorstuen stasjon utgjør et stort knutepunktprosjekt som vil påvirke hele Majorstuen og skape mange nye muligheter for stedet. Sofienberg/Grünerløkka er et homogent område med sterke føringer for endringer på stedet.

1. Majorstuen sporområde
2. Sofienberggata 19, Grünerløkka
3. Oberst Angels vei, Holmenkollen
4. Maridalsveien 3, Grünerløkka
5. Trikketrasé i Grefsenveien

## Samlet stedsanalyse. Majorstuen sporområde



### Tegnforklaring

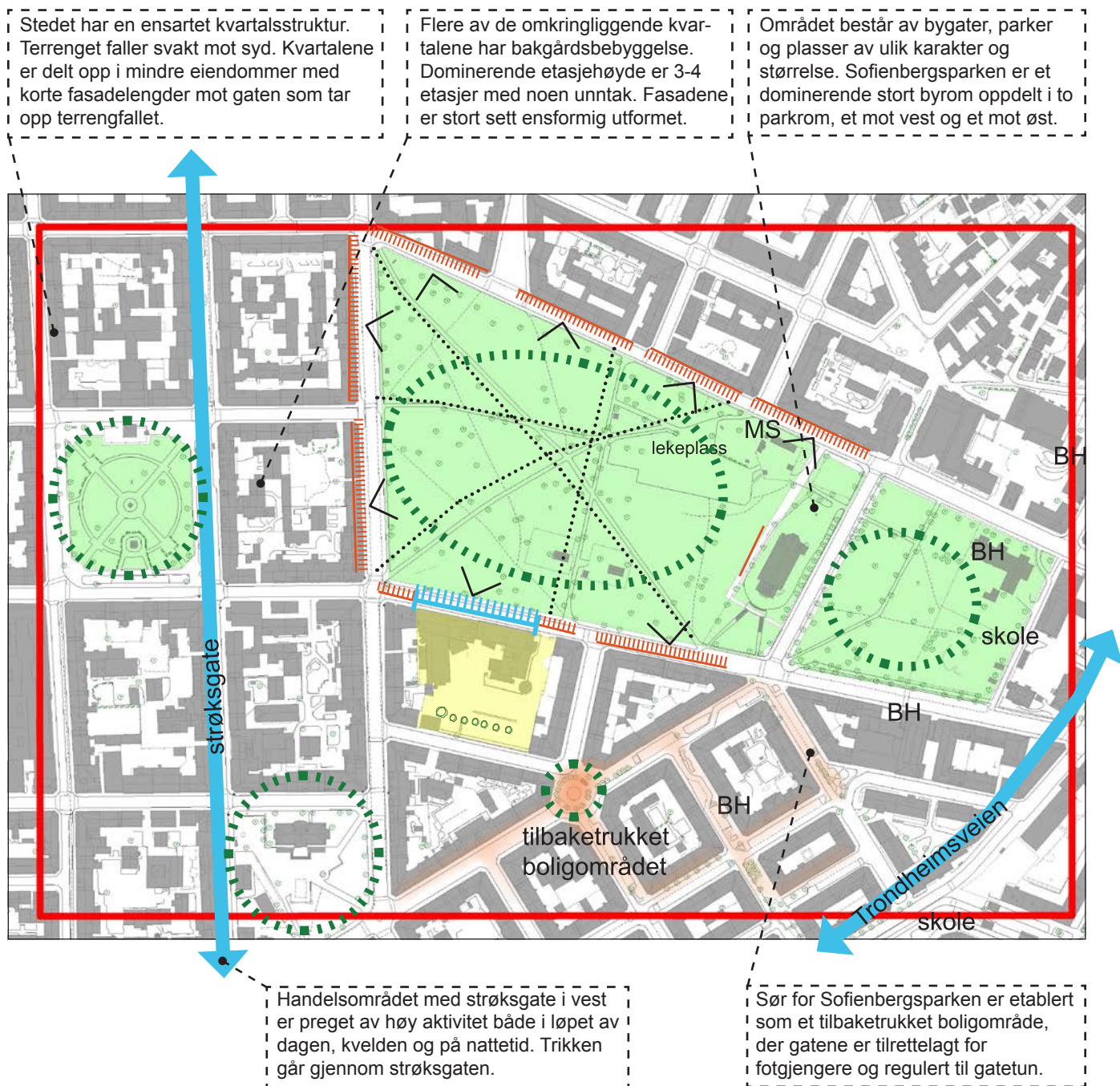
- [ - - ] Planområdet
- ↔ Frognerelven (over og under bakken)
- ||||| Barriere: T-banen
- Overgang
- Knutepunkt
- ↔ Hovedvei
- ⊗ Strøksgate/torg/plass
- Park og friluftsområder
- ... Grønn rute - turvei/sykkelvei mellom Grefsen og Skøyen
- ... Viktige bevegelseslinjer for fotgjengere
- \* Landemerke
- ↔ Blindernaksen

### Figur 18. Løkk over Majorstuen stasjon

Ved å senke T-banen under bakken vil nytt løkk over Majorstuen stasjon ha virkninger langt utover selve stasjonsområdet. Stedsanalysen har derfor en vid stedsavgrensning. Plan- og bygningsetatens stedsanalyse legger vekt på overordnede strukturer som går på tvers av den eksisterende barrieren banen har for store deler av Majorstuen. Dette gjelder Frognerelvas løp, grønnstrukturen med Blindernaksen og sammenhengen mot Volvat med Diakonhjemmet, hovedgaten med knutepunkt. Stedsanalysen vektlegger elementer og strukturer som er viktige for å sikre vitalisering den nedsenkede T-banen kan utløse for hele Majorstuen.



## Samlet stedsanalyse. Sofienberggata 19, Grünerløkka



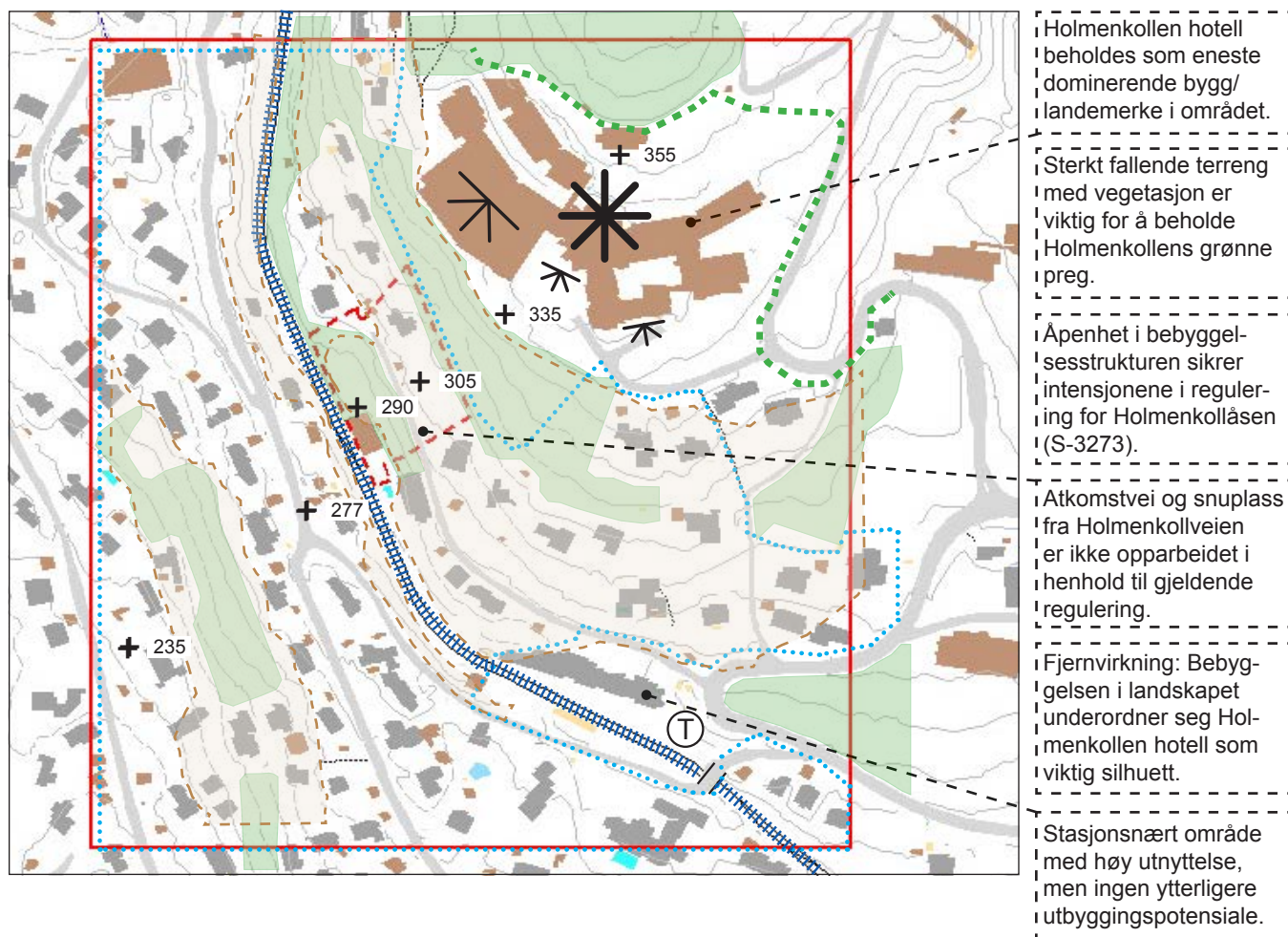
### Tegnforklaring

- Analyseområdet
- Planområdet
- ↔ Retninger
- Enhetlige fasader mot Sofienbergsparken
- Fasade som bryter det enhetlige preget
- ↖ Utsikt mot parken
- Eksisterende stier i parken
- BH Barnehage
- ⊕ Plass og parkrom
- Gatetun
- Tre
- MS Miljøstasjon

**Figur 19. Sofienberggata 19, Grünerløkka**

Saken gjelder utbygging av et bykvartal ved Sofienbergparken. Det er valgt et tilstrekkelig utsnitt for analysekartet til å fange opp omkringliggende, vernede bebyggelsesstruktur, park og plassrom, strøkgaten på Grünerløkka og gatetun på Sofienberg. Kommentarene vektlegger og kommenterer den ensartede kvartalsstrukturen med bakgårdsbebyggelse, de ensartede fasadene (høyder og åpenhet med inngangsdører og vinduer) som omgir Sofienbergparken, eiendomsstrukturen som gir korte fasadelengder og som sikrer tilpassing av fasader til gatens fall.

## Samlet stedsanalyse. Oberst Angels vei, Holmenkollen



- Tegnforklaring**
- Områder med sterkt fallende terreng
  - Viktig grønnstruktur (Skog)
  - Markagrensen
  - Område regulert i Holmenkollplanen
  - Annen bygning
  - Bolig
  - + 335 Kotehøyde
  - \* Landemerke: Holmenkollen hotell
  - ⌵ Panorama
  - ||||| Barriere
  - +|+ Krysningsspunkt
  - Ⓣ Holmenkollen T-banestasjon
  - Analyseområdet
  - Planområdet

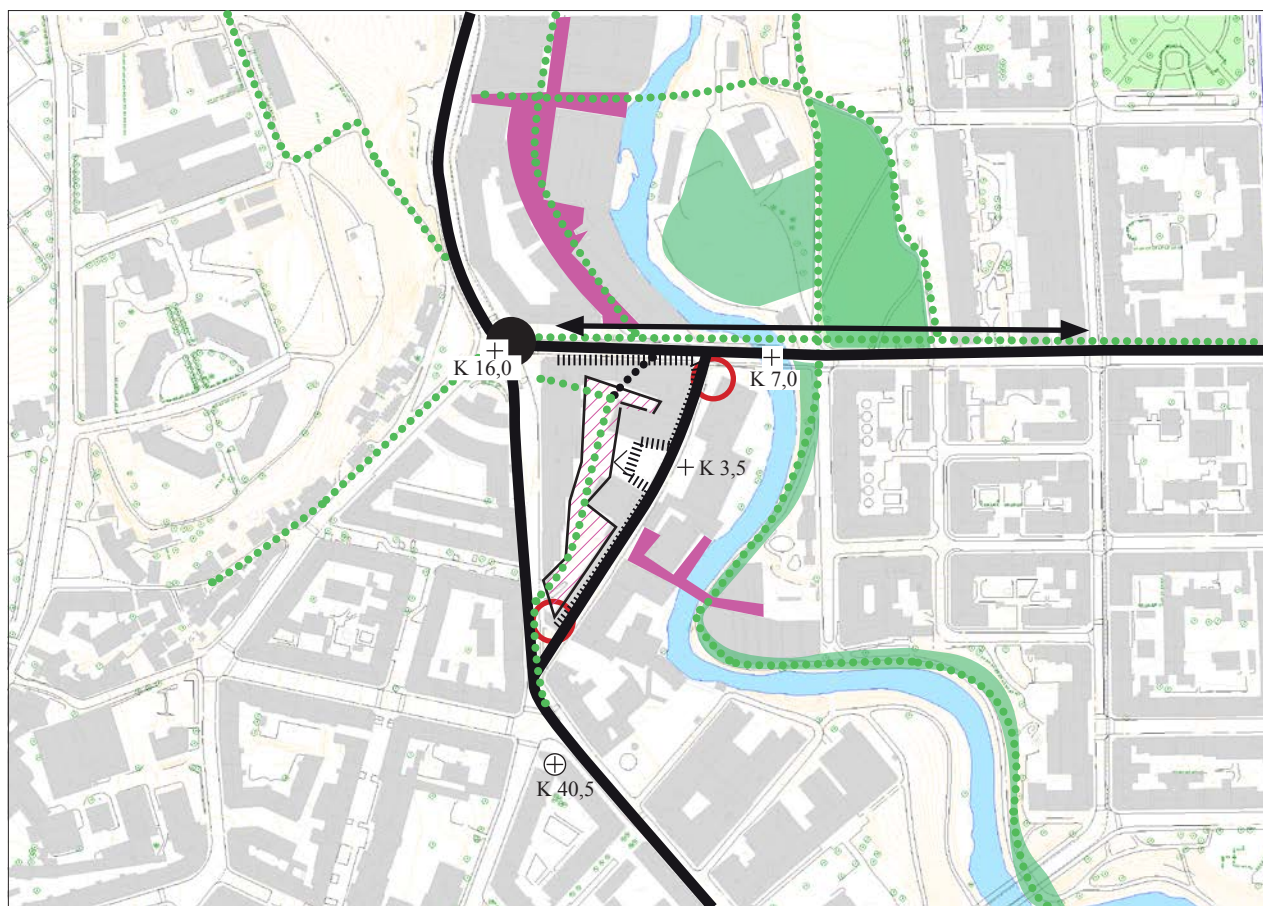
Gjennom lav utnyttelsesgrad og bestemmelser om landskapshensyn sikrer planen Holmenkollen hotell som landemerke på toppen av den grønne åsen.

### Figur 20. Oberst Angels vei, Holmenkollen

Saken gjelder utbygging av en eiendom i bratt terreng øst for Holmenkollen hotell. Avgrensningen viser omkringliggende bygningsstrukturer og viktige elementer som reguleringsplanen, T-banen som barriere og hotellet. Kommentarene vektlegger terrengfallet og grøntstrukturen og fjernvirkning, reguleringsplanens intensjoner og bebyggelsesstrukturen og hotellet som dominerende landemerke.



## Samlet stedsanalyse. Maridalsveien 3, Grünerløkka



### Tegnforklaring

- Planområdet
- Grøntdrag
- Elv
- Byrom
- Barriere
- ⊕ Kote på bygg
- + Kote i landskap
- < Utsikt
- ↔ Retning
- Vei
- Fondmotiv
- ..... Viktigste-/primære gangforbindelser
- ..... Manglende viktigste-/primære gangforbindelser
- //// Manglende byrom

Området er preget av et mangfold i funksjoner/formål og et variert byningsmiljø. Nytt byrom er dannet ved Vulkan. Byrom ved området ved broen ved Blå/Akerselva.

Grøntstruktur og turveier langs elva. Store og mindre veier omkranser planområdet. Brenneriveien er den viktigste gangforbindelsen.

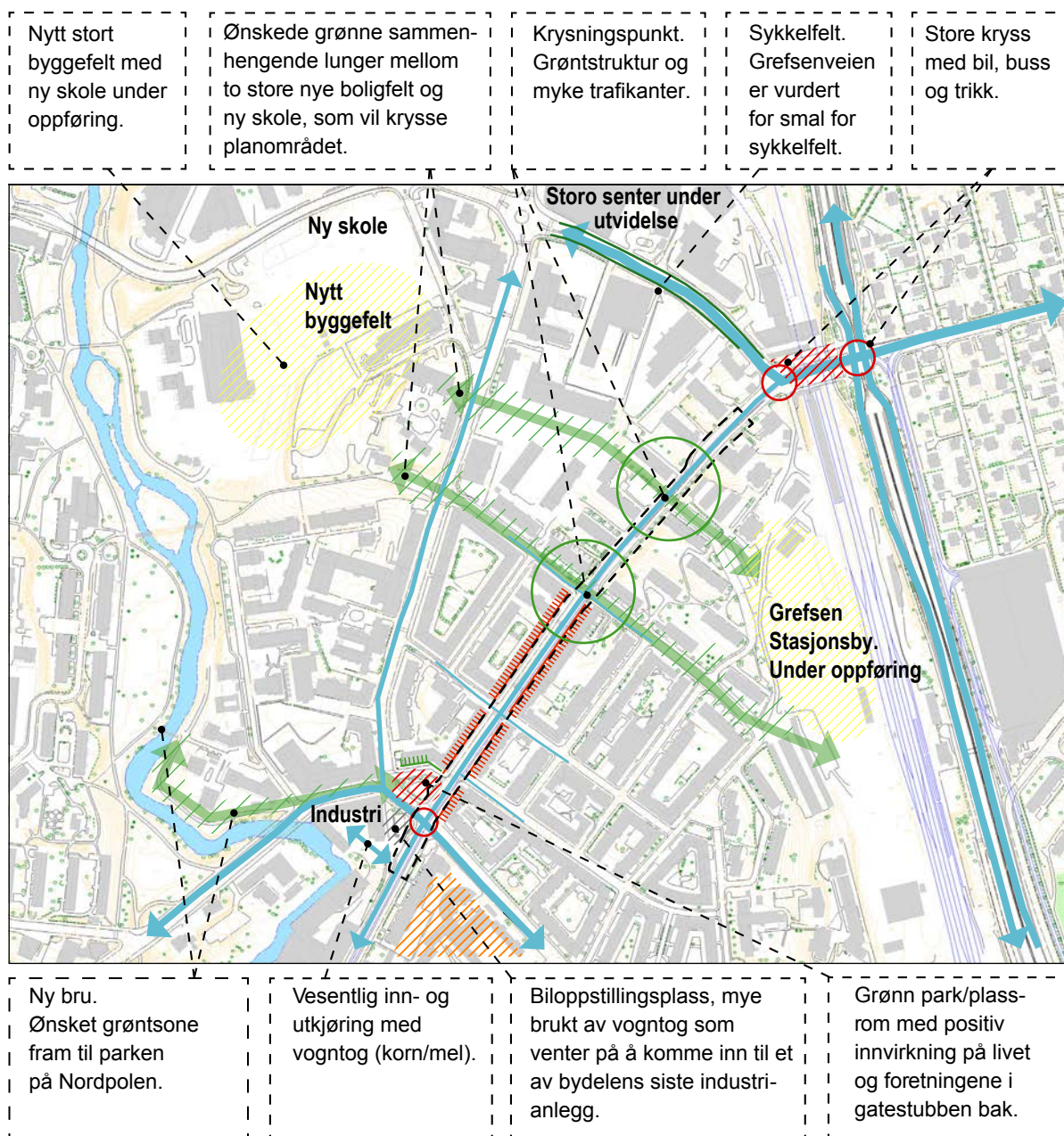
Planområdets fasader mot Mølleveien og Brenneriveien er barrierer som hindrer gjennomgang. Kvartalets indre gårdsrom fremstår som "privat".

Stort terrengfall ned mot elva gir romlig forbindelse mellom "øst og vest", og god utsikt fra indre gårdsrom utover byen.

### Figur 21. Maridalsveien 3, Grünerløkka

Stedsanalysen omhandler sammenhengene mellom området avgrenset av Brenneriveien, Maridalsveien og Møllers vei. Området inngår i et tidligere historisk industriområde langs Akerselva med en blanding av verneverdig- og ny bebyggelse som gradvis er transformert til et område med et mangfold av kultur-, kunst-, undervisning- og andre publikumsaktiviteter. Stedsanalysen har lagt vekt på å vise sammenhengende gate- og romforløp som forbinder områdene i nord og sør og tverrforbindelsene over elven. Den vektlegger høydeforskjellene mellom Maridalsveien og elven med barrierer og utsyn og markerer Brenneriveiens møter med veistrukturen som viktige punkter for arkitektonisk forming.

## Samlet stedsanalyse. Trikketrasé i Grefsenveien



### Tegnforklaring

- Bebyggelsens og gatens retninger
- Enhetlige fasader langsmed Grefsenveien. Denne strekningen er preget av å være trang, trafikkert og med lite liv.
- Fasader mot friområdet på nordpolen. Folkeliv.
- Biloppstillingsplass
- Store utbyggingsfelt.
- Torg/plass. KDP 17.
- Lokal torg og møteplass. KDP 17.
- Store kryss
- Sykkelfelt
- Tre
- Planområdet
- Ønskede grønne gjennomgående lunger.

### Figur 22. Grefsenveien ved Storo

Til grunn for stedsanalysen ligger et forslag om oppgradering av Grefsenveien med flytting av trikkeskinner og holdeplass. Stedsanalysen viser sammenhengen mellom store byutviklingsområder og nye viktige grønne forbindelser mellom disse områdene på tvers av Grefsenveien. Den fremhever karakteren i gatens stigende romforløp. Nedre del har kvartalsvis avtrappet bebyggelse som går over i områder med tverrstilt åpen lamellbebyggelse i øvre del der gavlfasadene og trær definerer gaterommet og passerer et historisk veikryss ved Nordpolen med en plassdannelse som er medtatt.



## 3.4 Anbefale føringer for prosjektet

*Anbefalingene skal angi Plan- og bygningsetatens føringer for prosjektet og utledes av stedsanalysen. Utarbeidelsen av anbefalingene starter med en overordnet vurdering av prosjektets handlingsrom og utviklingspotensial ved å kategorisere plansituasjonen prosjektet befinner seg i. Den videre vurderingen gjøres i to steg. Først vurderes anbefalinger som sikrer sammenhengene mellom planområde/konseptskisse og stedsanalysens overordnede strukturer og elementer. Deretter vurderes det konkrete, mer detaljerte grensesnittet mellom sted og prosjekt som grunnlag for anbefalinger for konkrete planfaglige føringer. Anbefalinger skal vises på et anbefalingskart og utdypes med kommentarer og eventuelle illustrasjoner og foto.*

### Dette bør du gjøre

- Hent grunnlagskart med et utsnitt som omfatter grensesnittet mellom sted og prosjekt og er tilstrekkelig for å belyse anbefalinger og føringer.
- Kategoriser plansituasjonen og vurder sakens potensial og handlingsrom.
- Vurder stedlige egenskaper og egenart som gir føringer for sammenheng mellom prosjekt og bystruktur.
- Vurder grensesnittet mellom sted og prosjekt basert på planfaglige tema.
- Illustrer anbefalingene på anbefalingskartet og suppler med utdypende kommentarer.
- Tydeliggjør anbefalingene med eventuelle illustrasjoner og foto.

## Kategorisere plansituasjon

I første steg i arbeidet med anbefalingskartet gjøres det en kategorisering av plansituasjonen. Med plansituasjonen menes situasjonen på stedet som omgir prosjektet og danner grunnlaget for vurderingene av prosjektets handlingsrom og potensial. Plansituasjonen danner dermed utgangspunktet for å analysere vekselvirkningene mellom sted og prosjekt. Kategoriseringen er et hjelpemiddel for å tilrettelegge stedsanalysen for planrelevante problemstillinger og gir rammer og retning for etatens anbefalinger.

Det er definert tre kategorier som betegner plansituasjon:

- 1) Kontekstuell plansituasjon
- 2) Regularistisk plansituasjon
- 3) Sammensatt plansituasjon

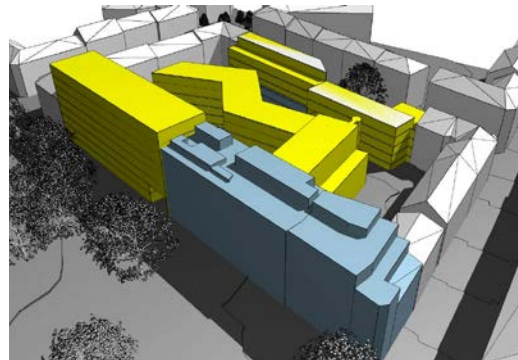
Disse tre kategoriene dekker et spenn fra situasjoner der sterke stedlige føringer gir lite handlingsrom, til friere plansituasjoner med stort reguleringsmessig handlingsrom som setter nye premisser for omgivelsene. Kontekstuell situasjon vil gi mindre kompleks plansituasjon enn en regularistisk situasjon, mens en sammensatt situasjon vil kreve en grundig vurdering og oppfølging av både overordnede og mer detaljerte strukturer og elementer.

Kategoriene er definert, forklart og illustrert med eksempler nedenfor.

### Kontekstuell plansituasjon

Prosjekter som plasseres innenfor et homogent område med en gitt enhetlig gate- og byromstruktur og bebyggelsesstruktur og der strukturelle rammer for prosjektet er gitt.





Figur 23 og 24. Illustrasjonen viser et prosjekt som del av en karré i kvartalsstrukturen på Grünerløkka. Den ytre rammen for prosjektet er gitt. Handlingsrommet er begrenset til arealene inne i gårdsrommet.

### Regularistisk plansituasjon

Prosjekter som plasseres innen et område eller på tvers av flere områder og som i seg selv skaper sammenhenger og virker strukturerende eller virker splittede og stykker opp omgivelsene.



Figur 25 og 26. Illustrasjonen viser en reguleringsplan for skole og barnehage på Vollebekk. Tomten deler et transformasjonsområde for boliger som ligger nord og sør for tomten. Plangrepet for tomten virker strukturerende på omgivelsene ved at skolen og barnehagen plasseres henholdsvis vest og øst på tomten. Dette åpner et stort grønt uteareal for skolegård og barnehage som binder de to områdene for boligutvikling sammen og åpner for en gang- og sykkelforbindelse gjennom hele transformasjonsområdet som en snarvei til T-banen.

### Sammensatt plansituasjon (amorfe)

Prosjekter i områder som mangler entydig struktur med få holdepunkter eller som er gjenstand for stor grad av transformasjon. Prosjektene må ta stilling til utvikling av ny struktur eller bearbeide og utvikle struktur på grunnlag av holdepunkter som finnes i området.



Figur 27 og 28. Illustrasjonen viser et reguleringsforslag for et nytt kontorkompleks. Området avslutter utviklingen av Løren mot transformasjonsområdene der Økerntunnelen og nytt veisystem har endret planforutsetningene spesielt mot sør og øst. Plansituasjonen er sammensatt og mangler struktur. I dette området finnes ikke dominerende bygningsmessige retninger, bygningsvolumer eller typologi. Det er gjort betydelige inngrep terrenget. Det foreliggende prosjekt tar utgangspunkt i bebyggelsesretningene for Løren i vest. Utover dette setter prosjektet med sitt volum, bygningsmessige struktur og ved å løfte deler av bygget over bakkeplan helt nye villkår for byutvikling på tilleggende arealer.

## Vurdere sammenhenger mellom sted og prosjekt

### Vurdere stedets potensial og prosjektets handlingsrom

Stedsanalysen sammen med kategoriseringen av reguleringssituasjonen danner en ytre ramme for prosjektets handlingsrom. Handlingsrommet konkretiseres ved en nærmere analyse av vekselvirkningen mellom det potensial prosjektet gir på selve tomten og prosjektets muligheter for å styrke stedets eget potensial. Med «å styrke stedets potensial» menes merverdien prosjektet gir for å rydde opp, videreutvikle, forsterke, omforme og nyskape fysiske, funksjonelle strukturer og stedlige egenskaper. Gjennom merverdien av prosjektet kan stedet tilføres nye funksjoner, eksempelvis som møteplass, barnehage, grøntområde og bekkeåpning. I en kontekstuell situasjon har prosjektet normalt et begrensende handlingsrom i form av flere føringer utledet av stedsanalysen. Potensialvurderingene knytter seg først og fremst til det som realiseres innen den konkrete eiendommen/byggefeltet.

I en regularistisk plansituasjon, og i enda sterkere grad i en sammensatt situasjon, vil handlingsrommet være større og førende for utviklingen av stedet. Vurdering må i større grad ta utgangspunkt i muligheter og det potensial prosjektet har i seg selv og for stedet. Det gjelder både i vurderingene av prosjektet og virkningene av det. En analyse av stedets potensial vil kunne øke handlingsrommet ved bedre arealutnyttelse. I enkeltsaker kan det foreslås volumer og høyder som har dramatiske virkninger for omgivelsene. Analysen av vekselvirkningen mellom prosjektets og stedets potensial (stedsanalysen) er desto viktigere for å sette rammen for prosjekts handlingsrom. Analysen gir også grunnlag for utforming av rekkefølgebestemmelser og eventuelle utbyggingsavtaler som skal kompensere og avbøte stedlige uheldige virkninger av prosjektet og for økt belastning på fellesgoder.

### Vurdere strukturer og primære elementer

Før det gjøres en konkret vurdering av plankonseptet, bør det foretas en overordnet vurdering av stedsanalysens konsekvenser for prosjektet med utgangspunkt i landskapsrommet, grøntstrukturen, gate- og byromsstrukturen, dominerende bebyggelsesstrukturer, tilstøtende ikke gjennomførte reguleringsplaner, og plassering av viktige elementer. Disse vurderingene brukes til å avgjøre om prosjektet gir konflikt i forhold til overordnede hensyn eller ikke, og om det må foretas omfattende endringer av planforslaget. Denne vurderingen legges til grunn for de konkrete og mer detaljerte prosjektrelaterte vurderinger og anbefalinger.

### Vurdere grensesnitt mellom sted og prosjekt

Det må gjøres konkrete vurderinger av grensesnittet mellom prosjekt og sted med utgangspunkt i stedsanalysen, reguleringssituasjonen og foreslått konseptskisse. For å kunne tydeliggjøre forbindelser og sammenhenger vises plansaken i mindre målestokk med et avgrenset utsnitt av analyseområdet. Under er det vist en liste med planfaglige temaer som bør vurderes. Denne gir en rettesnor og må tilpasses den konkrete saken.

#### Planfaglige temaer som bør vurderes

- ✓ hoveddisponering av eiendommen
- ✓ bygninger som beholdes eller bevares
- ✓ plassering av uteoppholdsareal
- ✓ forbindelser mellom prosjekt og sted
- ✓ atkomst til eiendom og parkering
- ✓ volumer, grunnplanets høyde og bygningshøyder
- ✓ bygningskarakter
- ✓ prosjektets samspill med omgivelsene, f.eks. atkomst, håndtering av utadvendte fasader

### Konkretisere anbefalinger

Ta stilling til detaljeringsnivå på anbefalingene. Større, omfattende eller komplekse saker med stort handlingsrom står oftest overfor omfattende planprosesser. Anbefalingene bør være konkrete, men overordnede og prinsipielle. Uavklarte enkelttema påpekes og avklares når hovedprinsippene er fastlagt, normalt senere i behandlingsprosessen. Tema som ofte skyves ut i planprosessen kan imidlertid være helt avhengig av strukturelle forhold. Eksempler på dette er prinsipper for avkjørsler, prinsippene for underjordisk parkering, service (renovasjon og brann) bebyggelsesstruktur og terrengtilpassing, høydefastsettelse av bebyggelsens grunnplan og gate-/terrengplan. Slike forhold kan være uproblematisk, men kan også føre til svært uheldige og dårlige løsninger dersom de først fremkommer i utomhusplanen. På overordnet nivå bør flere av dem avklares i stedsanalysen.

### Anbefalingskart med føringer for prosjektet

Konklusjonen skal bestå av ett eller flere kommenterte anbefalingskart. Anbefalingskartet skal dekke grensesnittet mellom prosjekt og sted, og utgjøre normalt et mindre kartutsnitt enn stedsanalysen. Kategoriseringen av plansituasjonen skal fremgå av anbefalingskartet. Anbefalingskartet skal inneholde Plan- og bygningsetaten anbefalinger og føringer for det innsendte forslaget. Anbefalingene illustreres på kartet med tegn/symboler og skal utgjøre en helhetsvurdering. Kartet suppleres med utdypende kommentarer og eventuelle skisser og foto.

Anbefalingskartet skal utformes lett lesbart og inngår i saksfremstillingen og ligger til grunn for dialogen i oppstartsmøtet.

### Eksempler på anbefalingskart

I de påfølgende sider vises det fem ulike eksempler på anbefalingskart. Kartene illustrerer saker av ulik kompleksitet som ligger i ulike plansituasjoner. Sakene er kommentert. Dette er med et unntak saker som har vært eller er under behandling i etaten. Enkelte saker, Sofienberggata 19 er utarbeidet som eksempelsak. Anbefalingskartet er derfor ikke i samsvar med tilbakemeldinger gitt i den aktuelle sak.

1. Majorstuen sporområde
2. Veitvet skole
3. Sofienberggata 19
4. Kringsjø studentby
5. Engelsk eksempel, Planning brief Children's Hospital, Birmingham City Council



## Anbefalingskart Majorstuen sporområde. Regularistisk plansituasjon

T-banen legges under bakken, slik at det frigjøres areal til gjenåpning av elven og ny bebyggelse på lokk. Det må avklares hvor lokket slutter og dermed hvor T-banen går over bakken.

Området er markert i forslag til Kommuneplan for Oslo mot 2030 som utviklingsområde i ytre by med hensynssone om krav til felles planlegging. Arealet inkluderes i planområdet og må vurderes som et byutviklingsareal og et nytt sammenhengende byområde. Hovedarealformålet bolig opprettholdes og en høyere utnyttelse skal vurderes.

Det etableres en gang-/sykkelforbindelse fra Thaulows vei til Majorstukrysset. Det finnes en skrent som skiller området øst og vest for Thaulows vei.

Frognerelven heves over bakken og brukes til synlig overvannshåndtering i området. Langs elven skal det tilrettelegges for offentlig ferdsel.

Forbindelseslinjer etableres på tvers av planområdet og må tilkobles eksisterende gatenett. Det bør være i hvert fall to kjørbare gater, for å avlaste Majorstukrysset og besørge innkjørsel til planområdet.

Grøntarealet vil gi stor kvalitet til området og styrke Blinderndraget. Tverrgate langs Blinderndraget skal ikke gå på bekostning av grøntarealet. Barnehager anbefales plassert tilgrensende parken.

Det frigjorte området nord for grønt området må studeres nærmere. PBE anbefaler en bebyggelsesstruktur som åpner opp mot Frognerelven.

Ny bebyggelse anbefales med publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Slemdalsveien og Sørkedalsveien.



Ny bebyggelse tar opp linjer og høyder fra den eksisterende karréstrukturen og dannes rundt større gårdsrom.

Valkyrie plass, Majorstuekrysset og området rundt Majorstuehuset skal fungere som to samlede byrom og kollektivknutepunkt.

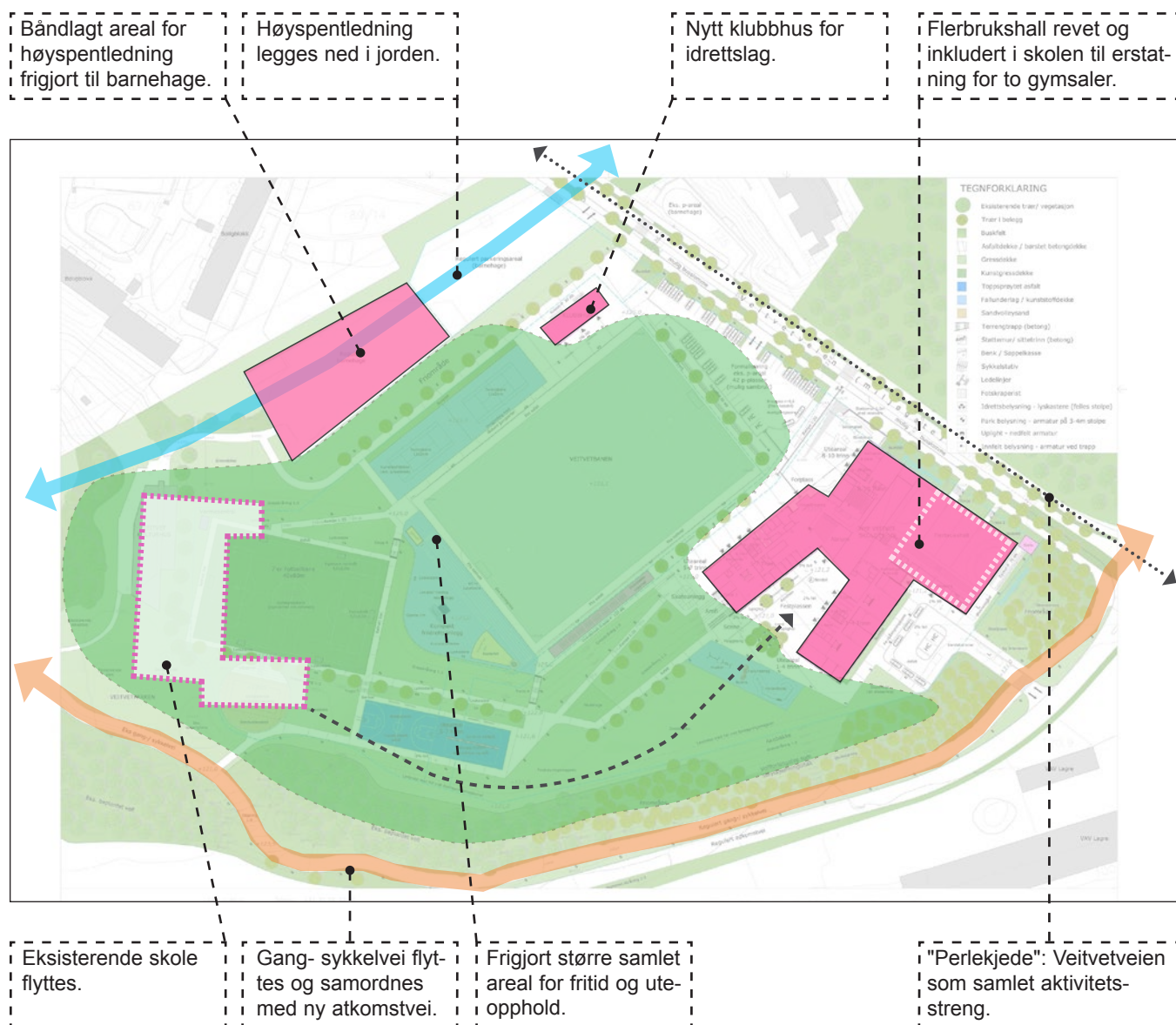
### Tegnforklaring

- [ ] Planområdet
- Gjenåpning av Frognerelven
- ||||| Barriere: T-banen
- ↔ Hovedgate
- ... Gangforbindelse
- ↔ Ny kjørbar gate
- ... Ny gangforbindelse
- Ny strøgsgate
- Nytt samlet bygulv
- Publikumsrettet virksomhet i første etasje
- Eksisterende park og friluftsområder
- ↔ Nytt gjennomgående parkdrag
- Private uteoppholdsareal
- Sannsynlig ny oppgang fra T-banestasjon under bakken
- BHG Plassering av ny barnehage mot parken

**Figur 29. Majorstuen sporområde**

Anbefalingskartet er konkretisert i form av prinsipielle føringer av overordnet karakter for den konkrete plansaken. Dette gjelder gate- og byromsstruktur som går på tvers av banen og knytter seg til gatenettet i eksisterende kvartalsstruktur, nye strøgsgater og samlende byrom for trafikkkpunktet på Majorstuen. Denne saken legger føringer for videreutviklingen av tilstøtende områder som går utover selve plansaken. Dette gjelder åpningen av barrieren i grøntområdet mellom Blindern og Frognerparken. Dette gjelder Frognerelvas føring, styrking av grøntdraget, gang- og kjørbar veiforbindelse og plassering av T-banens tunnelåpning.

## Anbefalingskart Veitvet skole. Sammensatt plansituasjon

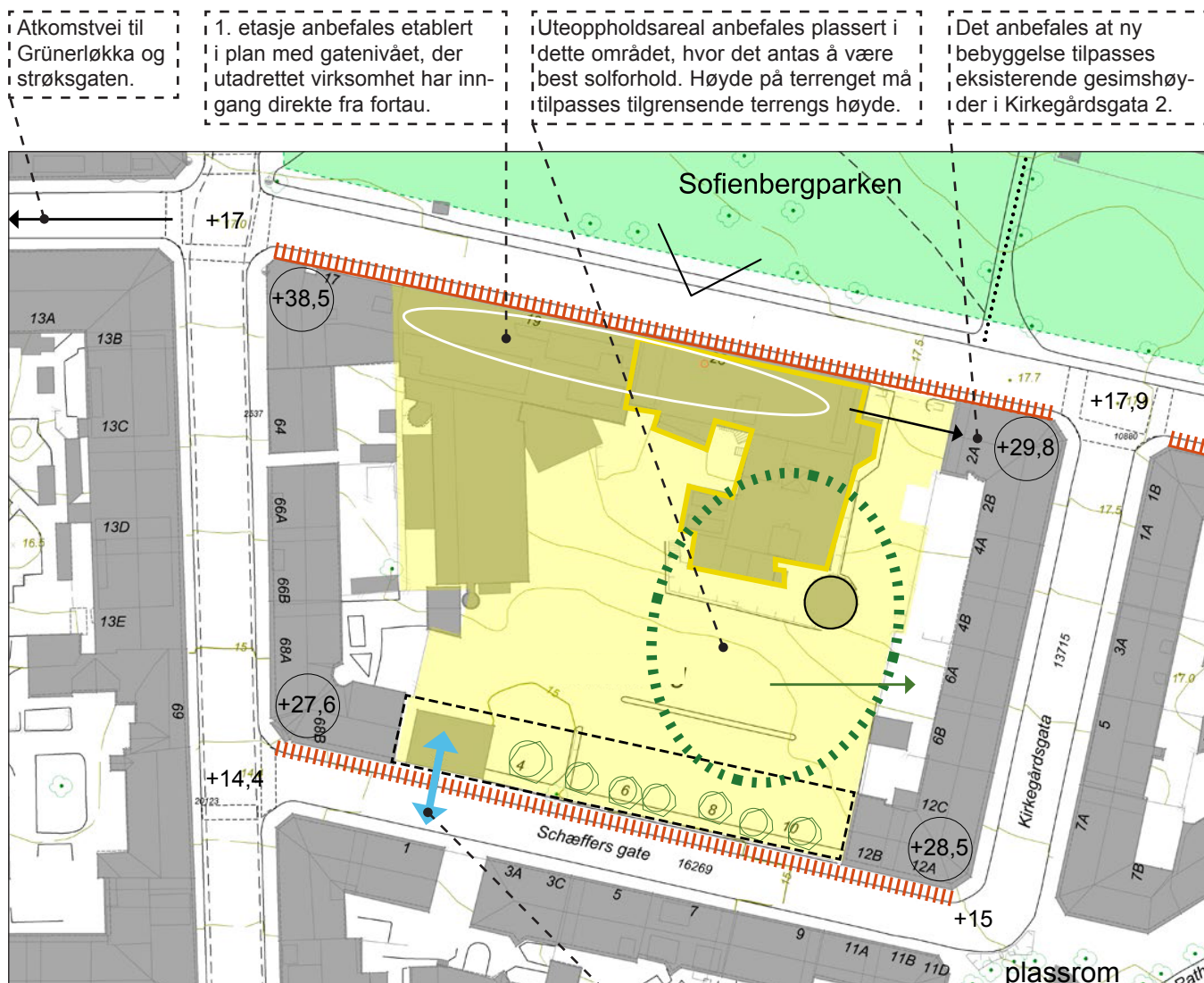


**Figur 30. Anbefalingskart for Veitvet skole mm.**

En analyse av stedet utforsket planområdets muligheter. Skolen ble ut fra analysen flyttet mot Veitvetveien og samlokalisert med ny idrettshall. Gang-/ sykkelvei flyttes til utkanten av området og kraftlinjen nord i området graves ned. Skolereguleringen frigjorde større, åpne sammenhengende grønne arealer i Veitvetparken, ny Veitvetshall, frigjorde båndlagte arealer for barnehage og aktivisering av gaten i tråd med planene om Veitvetveien som «perlekjede».

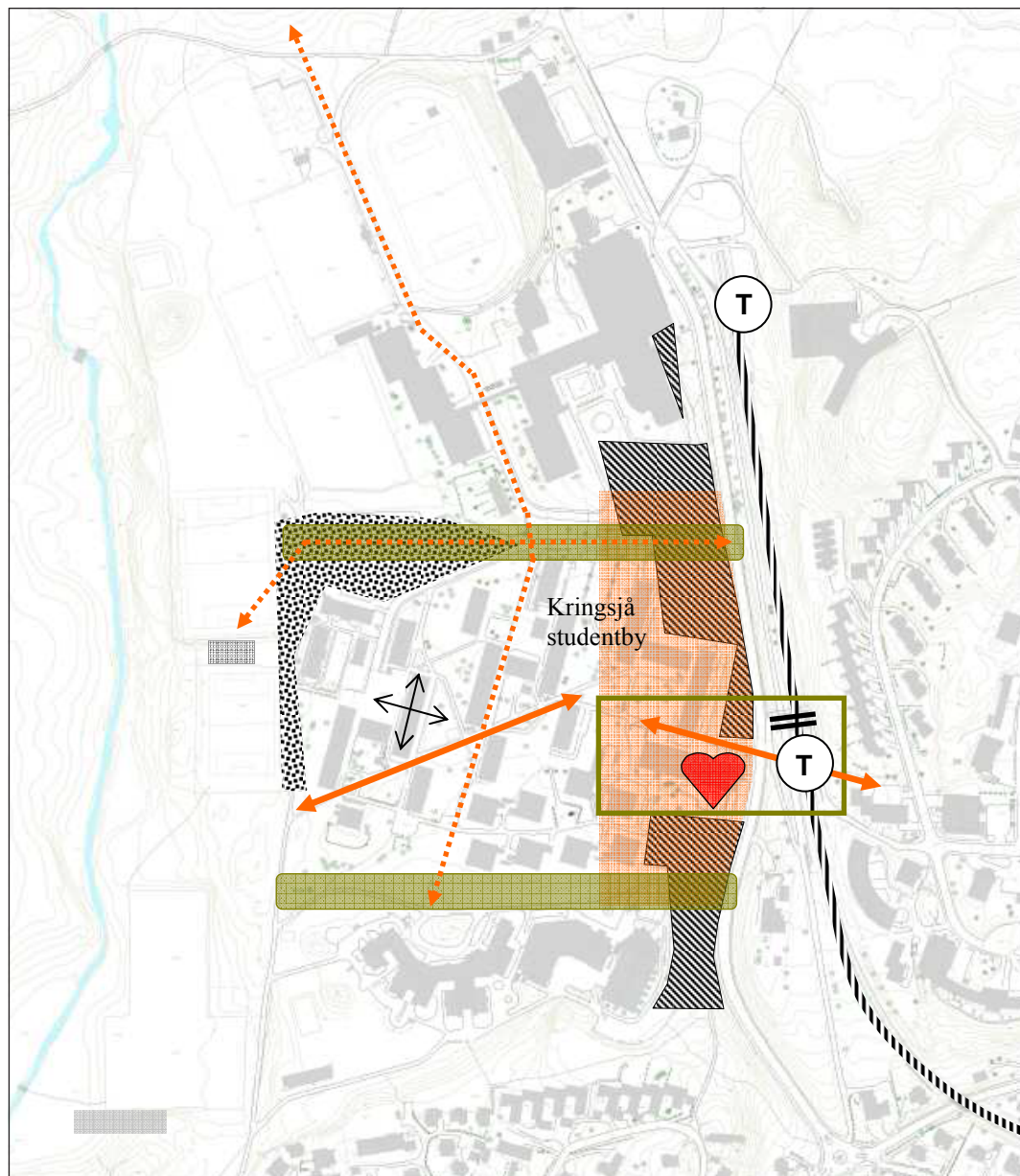


## Anbefalingskart Sofienberggata 19. Kontekstuell reguleringssituasjon





### Anbefalingskart Kringsjø studentby. Kontekstuell plansituasjon med regularistisk handlingsrom mot øst



## Tegnforklaring

-  Potensial til en høyere bebyggelse
-  Eksisterende parkering
-  Utvikling av senterområde
-  Grønt/siktakse
-  Utflytende område
-  Barriere
-  Overgang
-  Eksisterende gangforbindelser
-  Nye forbindelser
-  Retninger på bebyggelsen

**Figur 32. Kringsjå studentby**

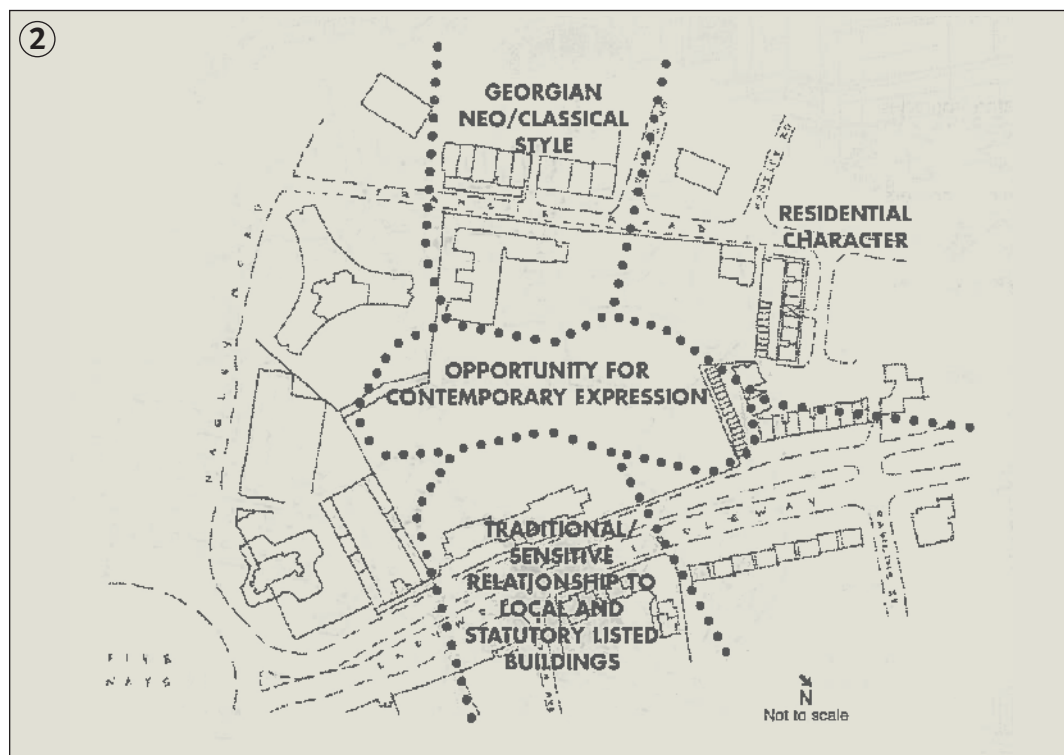
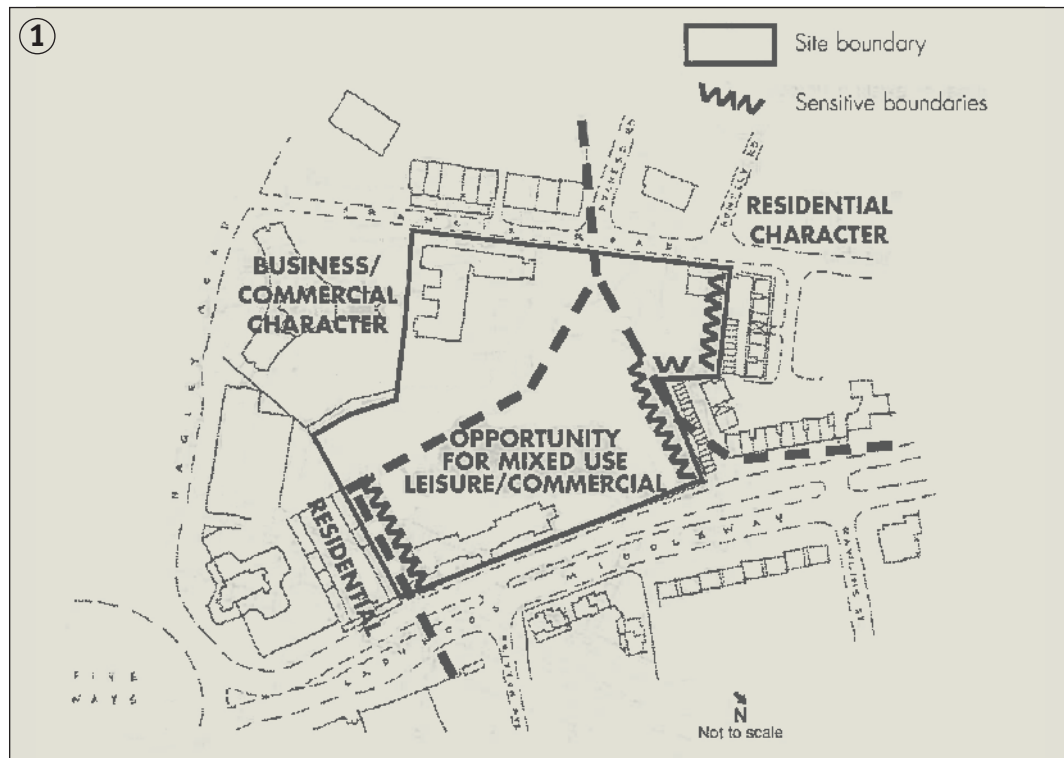
Anbefalingskartet foreslår å utvikle ankomstområdet – hjertet i studentbyen – i en akse fra T-banestasjonen til butikken og forsterke denne ved å legge administrative og studentvelferdsfunksjoner til denne. Ny bebyggelse utformes med fallende høyder fra øst (Sognsvannsveien) mot slettelandskapet i vest. Parkeringsarealer i øst har stort potensial for studentboligbebyggelse. Grønne korridorer mot nord og sør holdes åpne.

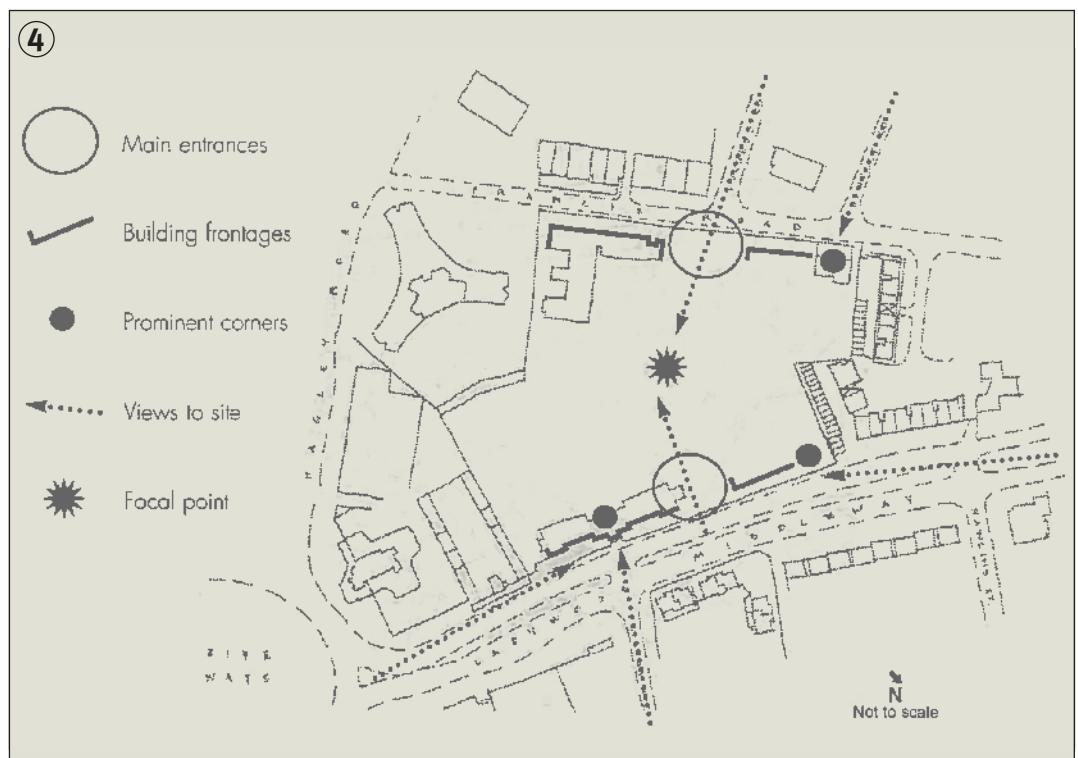
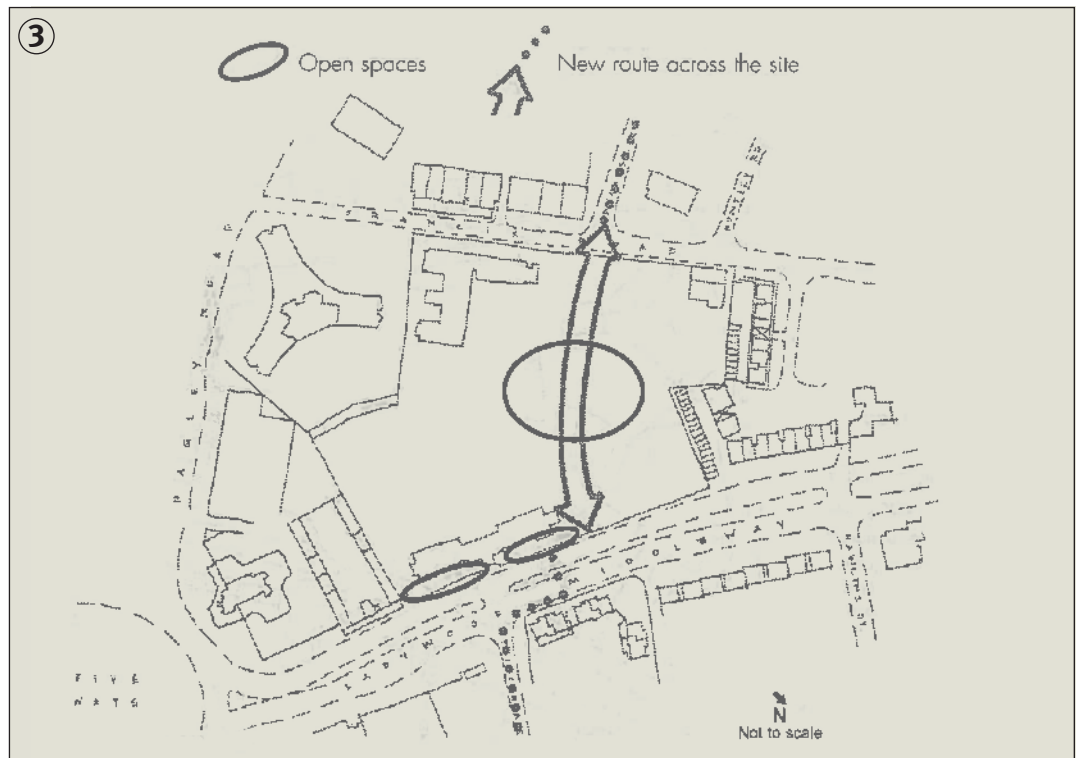
## Temavise anbefalingskart. Plansak for «Children's Hospital» Birmingham City

**Figur 33. Eksempel på anbefalingskart fra Birmingham City Council (1997)**

Dette er engelsk eksempel på konkretiseringsnivå for føringer i en plansak. Anbefalingene er fordelt på et antall ulike temakart. Her er det vist fire kart med følgende tema

1. Prosjektavgrensning med formålsangivelser i saken og omkringliggende område. Kartet markerer følsomme soner som må hensyntas i overgang mellom prosjekt og omgivelser.
2. Kartet viser Inndeling av prosjektet i soner der det må tas arkitektonisk hensyn til tilliggende bebyggelse og hvor det er mulighet for moderne samtidsarkitektur.
3. Prinsippplasing av åpne arealer og ny tverrforbindelse.
4. Angivelse for hovedatkomster, bygningsfasader og bygningshjørner som danner viktige fondsmotiv i gatebildet og gir stedet identitet.







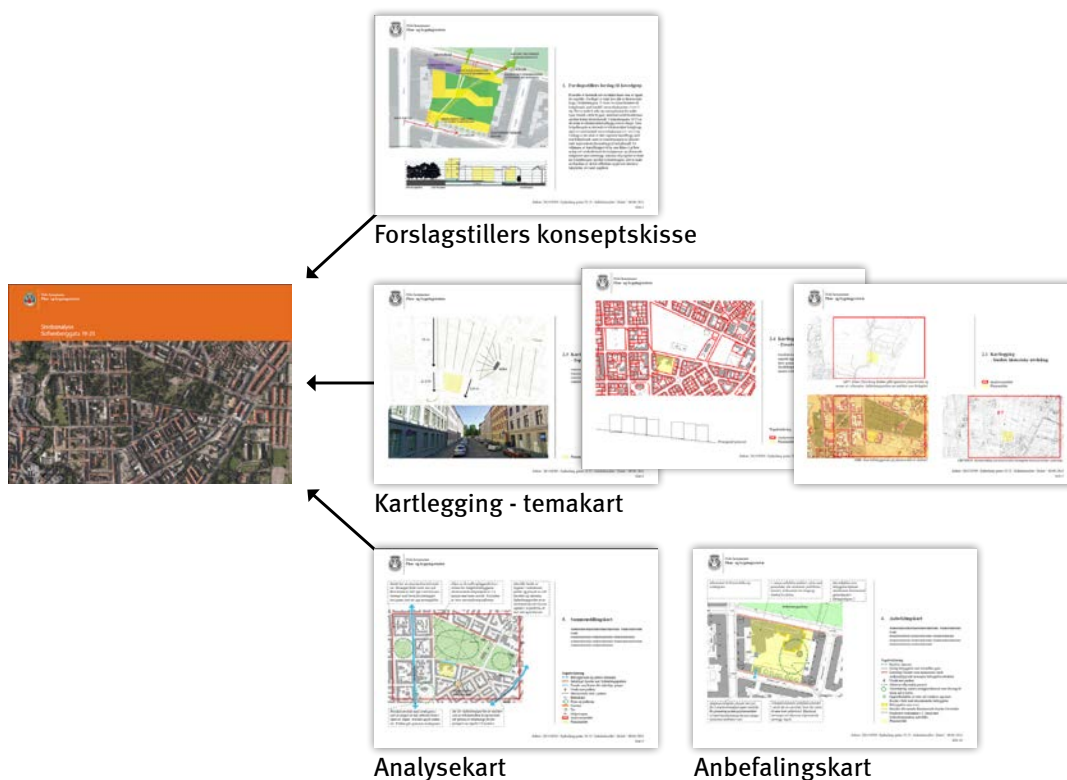
## 4. Dokumentere stedsanalysen

Stedsanalysen samles i et eget dokument som vedlegges og følger saksfremstillingen. Dokumentet består av kommenterte kart fra de ulike stegene i stedsanalysen. Det er utarbeidet en mal for dokumentet med følgende avsnitt:

1. Forside.
2. Oversiktskart med avgrensning av analyseområdet og planskisse, eventuelt supplert med skråbilde over stedet.
3. Forslagstillers skisse med hovedgrep.
4. Kartlegging med kommentarer.
5. Sammenstilt analysekart med kommentarer.
6. Anbefalingskart med kommentarer.

Anbefalingskartet med kommentarer skal inngå som del av saksfremstillingens konklusjon.

Stedsanalysen lagres på saken og i et eget arkiv for samtlige stedsanalyser som utarbeides av Plan- og bygningsetaten. Stedsanalysene lagres bydelsvis. Arkivet skal være tilgjengelig slik at tidligere stedsanalyser kan konsulteres og videreutvikles. Derved reduseres behovet for helt nye analyser. Dette kan forenkle utarbeidelsen av senere stedsanalyser i samme område og sikre kontinuitet i etatens vurderinger.



**Figur 34. Prinsipper for dokumentasjon av stedsanalysen**

Malen består av tre deler: forslagstillers konseptskisse, temakart fra kartleggingen, og analysekart med utdypende kommentarer og anbefalingskart med utdypende kommentarer.

## Tegnforklaring

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | Analyseområdet                                |
|  | Planområdet                                   |
|  | Grønnstruktur                                 |
|  | Vann/Elv/Bekk                                 |
|  | Offentlige formål                             |
|  | Bolig                                         |
|  | Byrom                                         |
|  | Vernet hensyn                                 |
|  | Åpent rom                                     |
|  | Div. markering 1                              |
|  | Div. markering 2                              |
|  | Div. markering 3                              |
|  | Div. markering 4                              |
|  | Div. markering 5                              |
|  | Div. markering 6 (hvit)                       |
|  | Div. farge 1                                  |
|  | Div. farge 2                                  |
|  | Div. farge 3                                  |
|  | Div. farge 4                                  |
|  | Div. farge 5                                  |
|  | Barriere                                      |
|  | Bro/overgang                                  |
|  | Knutepunkt                                    |
|  | Kote                                          |
|  | Landemerke                                    |
|  | Panorama                                      |
|  | Retning                                       |
|  | Romlig forbindelse                            |
|  | Viktigste-/primære gangforbindelser           |
|  | Manglende viktigste-/primære gangforbindelser |
|  | Tog                                           |
|  | T-bane                                        |
|  | Trikk                                         |
|  | Buss                                          |
|  | Tog/T-bane/Trikk/Buss                         |
|  | Utsikt                                        |
|  | Vei                                           |
|  | Viktige fasader                               |
|  | Sensitive overganger                          |
|  | Aktive fasader                                |
|  | Vernet hensyn                                 |

**Figur 35. Oversikt over symboler som anbefales brukt**

Symbolene har forskjellig betydning i kartleggingen og i analyse- og anbefalingskartene. I kartleggingen representerer symbolene kartlagte faktaopplysninger. I analyse- og anbefalingskartet representerer symbolene etatens vurdering og vektning av strukturer og elementer.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the page.





## Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

