

# 1 Bustadområde

## 1.1 Mål

### Mål:

**Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte areal til bustad som dekker eit langsiktig behov.**

### Delmål:

Alle delar av Bergensområdet skal ha eit balansert tilbod av bustader av ulik type og storleik for å dekke behovet for alle hushaldstypar og livsfasar.

Større bustadområde skal i hovudsak vere sikra nærleik til sosial infrastruktur og tilgang til leikeareal/grøntareal.

Nye bustadområde skal planleggast slik at dei har grunnlag for god kollektivdekning

## 1.2 Innleiing

Prognosane viser befolkningsvekst i alle kommunane i Bergensområdet. Denne planen skal legge til rette for fortsatt vekst i regionen, mellom anna med å tilby bustadområde som gjer det attraktivt å flytte hit. Veksten i Bergensområdet skal gjennom samhandling kome heile regionen til gode. Ein bærekraftig vekst inneber bevisste val på kor bustadbygginga bør skje, kva type bustadar ein bør bygga og korleis bygginga bør gjennomførast.

Medan arbeidsmarknaden er drivar for befolkningsauke i bustad- og arbeidsmarknadsregionen, er bustadmarknaden ein drivar for den interne fordelinga av befolkningsauken i Bergensområdet. I regionsenterkommunane Os, Askøy og Fjell er det netto innanlands tilflytting eller fødselsoverskot som er viktigaste bidrag til befolkningsauken. Tilsvarende for Meland og Øygarden. For dei andre kommunane i Bergensområdet er det netto innvandring som er viktigaste faktor for vekst i befolkninga.

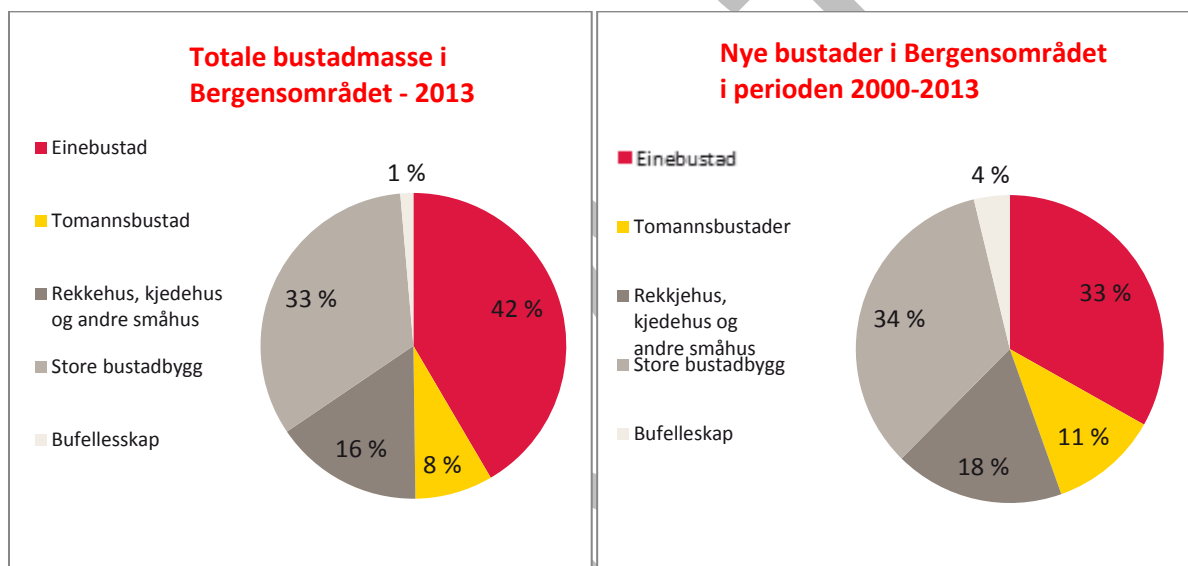
Kommunar kan skape befolkningsauke gjennom å tilby attraktive bustader. Skal denne veksten oppretthaldas må ein sørge for at ein byggar med god bukvalitet. Den gode bukvaliteten må skje innanfor berekraftige rammar, både i form av arealeffektivitet og eit transportreducerande utbyggingsmønster. Tek ein ikkje desse faktorane på alvor, kan ein i omeignskommunane risikere å bygge seg bort frå å vere attraktive på bustadmarknaden, gjennom nedbygging av grønstruktur og auka transportutfordringar.

## 1.3 Planskildring

### 1.3.1 Regionale skilnader i bustadmarknaden

I 2013 besto den *totale bustadmassen* i Bergensområdet av omlag 180.000 bustader. Einebustader utgjer den største kategorien, beståande av 75.000 einingar, medan store bustadbygg (blokk) utgjer 60.000 einingar. Dei resterande 45.000 bustadene fordeler seg på rekkjehus og andre småhus, tomannsbustader og bufellesskap som vist i figur under.

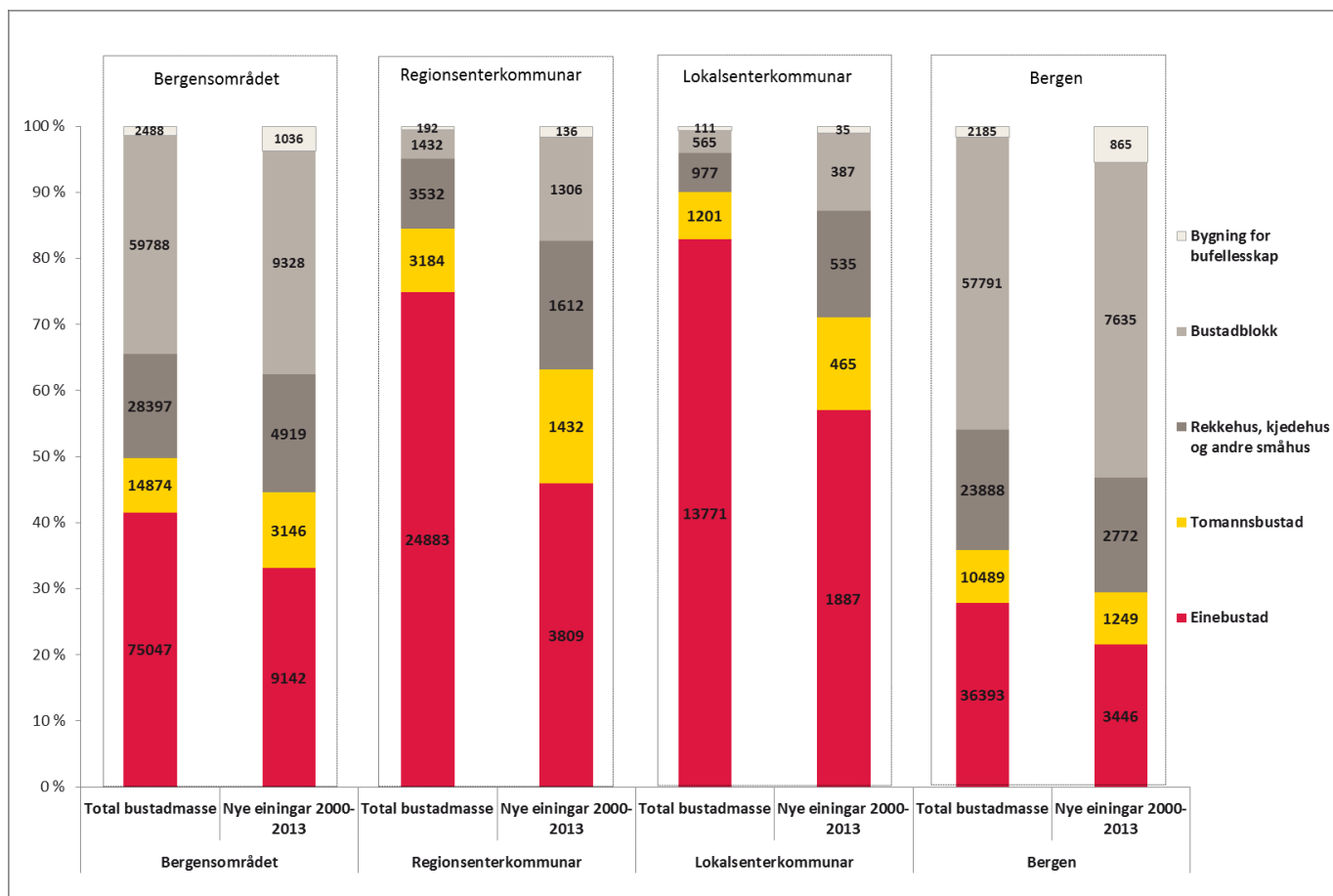
Ser ein på *utviklingstrekk* viser tal på ferdigstilte bustader i perioden 2000 til 2013, at det er einebustader og store bustadbygg som utgjer hovudvekta av nybygginga. I perioden blei det til saman fullført over 27.500 bustader i Bergensområdet. Fordelt på bustadtype utgjer dette omlag 9300 einingar i store bustadbygg (blokk), 9150 einebustader, 4900 rekkjehus/kjedehus/andre småhus, 3100 tomannsbustader og 1000 bufellesskap. Prosentvis fordeling er vist i figurane under.



**Figur 1: Totale bustadmasse i Bergensområdet og nye bustader i Bergensområdet i perioden 2000-2013, fordelt på bustadtype. Kjelde: SSB**

Diagrammet syner at ein vesentleg del av bustadbygginga er komen i form av dei arealkrevjande bustadtypene. Utviklinga fortel likevel at det har vore visse endringar. Relativt sett er det bygga færre einebustader sett opp mot dei andre bustadtypene. Det har soleis dei seinare åra vore ei meir kompakt utbyggingsform med fleire store bustadbygg, tomannsbustader og rekkjehus/kjedehus enn før, der førstnemnde har auka mest. I år 2000 blei det i denne kategorien fullført om lag 140 bueiningar, mot over 900 einingar i 2013. Mengda nye tomannsbustader er dobla, medan rekkjehus har auka noko.

Det er store skilnader mellom kommunane i Bergensområdet, både i absolutte tal og i utviklingsmønster. For Bergensområdet som heilheit utgjer einebustader 42 % av alle bustader. Til tross for at bustadmassen i Bergen utgjer omlag 70 % av den totale bustadmassen i regionen, har Bergen ein einebustadandel på 28 %. Regionsenterkommunane (Os, Fjell, Askøy og Lindås) har derimot ein andel på 75 % einebustader, noko som utgjer snau 25.000 einebustader. For lokalesenterkommunane er einebustadandelen på heile 83%, men i absolutte tal utgjer dette omtrent halvparten av einebustadene i regionsenterkommunane.



Figur 2: Figuren viser den totale bustadmassen og nye einingar i perioden 2000-2013 fordelt prosentvis på bustadtype i Bergensområdet, regionsenterkommunane, lokalsenterkommunane og Bergen. Reelle tal er oppgitt for kvar bustadkategori.

Som figuren viser har det vore ei positiv endring i kva type bustader ein byggjer i Bergensområdet, men utviklinga må ytterlegare forsterkas. Dette er særleg gjeldande for regionsenterkommunane i randsona til Bergen, der utbyggingstrenden frå 2000-2013 viser at 46 % av alle nye bustadeiningar var einestader. Det er venta ein betydeleg befolkningsauke og vekst i bustadmarknaden i desse kommunane i åra som kjem, og det er derfor særleg viktig at regionsenterkommunane bidreg til eit trendskifte i utbyggingmønsteret. For at den totale bustadmassen skal bli meir arealeffektiv, må bustadbygginga i åra som kjem vere meir retta mot kompakte utbyggingssformer.

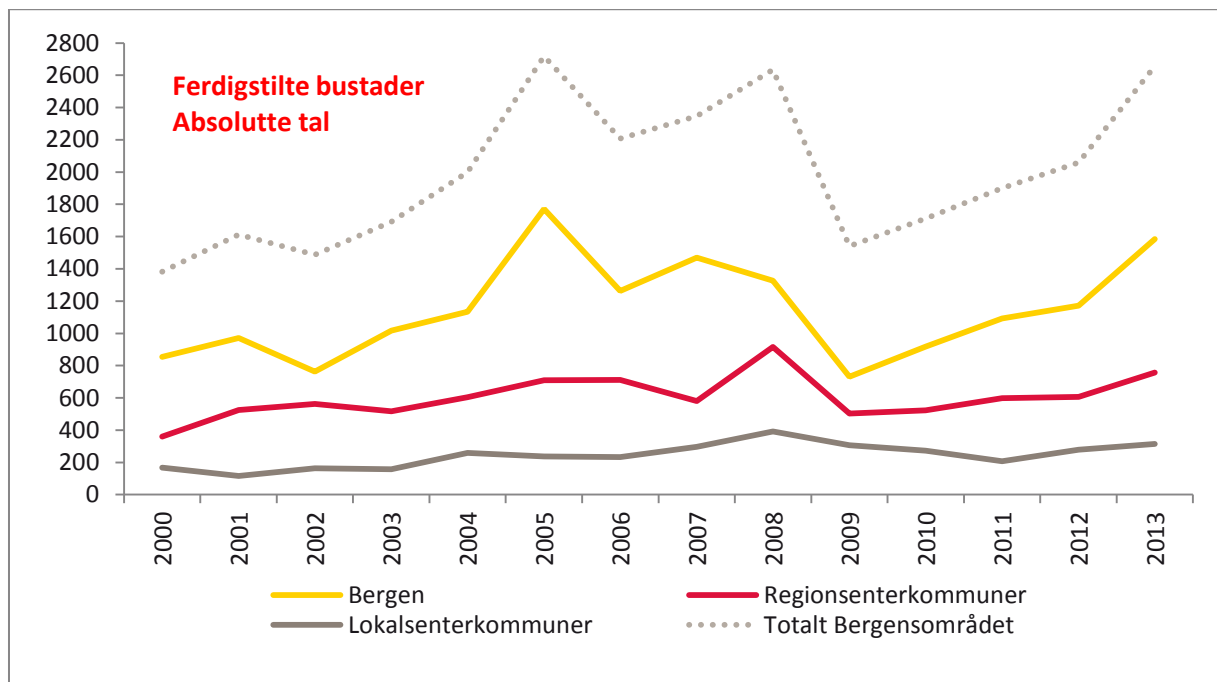
### 1.3.2 Framtidig bustadbehov

Frå 2012 til 2030 vil det i følge fylkeskommunale prognosar vere behov for 58 000 fleire bustader i Bergensområdet<sup>1</sup>. Dette betyr at det i denne perioden vil vere behov for årleg å auke bustadmassen med eit snitt på 3.200 bustader.

Samanlikna med den faktisk utbygginga i Bergensområdet (jf. figur 1), byggas det totalt sett for få bustader om ein skal nå det prognosebaserte behovet på 3.200 nye bustader årleg fram mot 2030. I 2013 vart det totalt ferdigstilt i overkant av 2.600 einingar. Dette betyr at ein bør auke utbyggingstempoet i Bergensområdet. I all hovudsak bør dei nye bustadene kome i form av arealeffektive bustadtypar, med eit lokaliseringmønster som vist i kapittel om senterstruktur og utbyggingmønster.

<sup>1</sup> <http://www.hordaland.no/Global/regional/statistikk/AUD-rapportar/2014/AUD-rapport%20nr%209%202014%20Bustadbehov%20Bergensomr%c3%a5det%20-%20grunnlagsdokument%20for%20regional%20areal-%20og%20transportplan.pdf>

I regionen er det Bergen kommune som heilt klart har størst årleg befolkningsauke og bustadbygging i absolutte tal. Rekna om til prosent har fleire av omeignskommunane hatt ein høgare vekst dei seinare åra<sup>2</sup>. Ser ein bort frå 2009 har Bergen kommune fleire nye ferdigstilte bustader årleg enn alle andre kommunar i Bergensområde til saman<sup>3</sup>. Totalt sett har det sidan år 2000 blitt ferdigstilt omlag 16.000 nye bustader i Bergen kommune (eit årleg snitt på 1150 bustader), mot totalt 12.000 nye bustader i omeignskommunane (årleg snitt på 850 bustader).



Figur 3: Nye ferdigstilte bustader, absolutte tal. Kjelde SSB.

Trenden viser ei viss auke i bustadbygginga dei seinare åra, men vekstprognosane syner at vi bør auke utbyggingstakten i Bergensområdet ytterlegare.

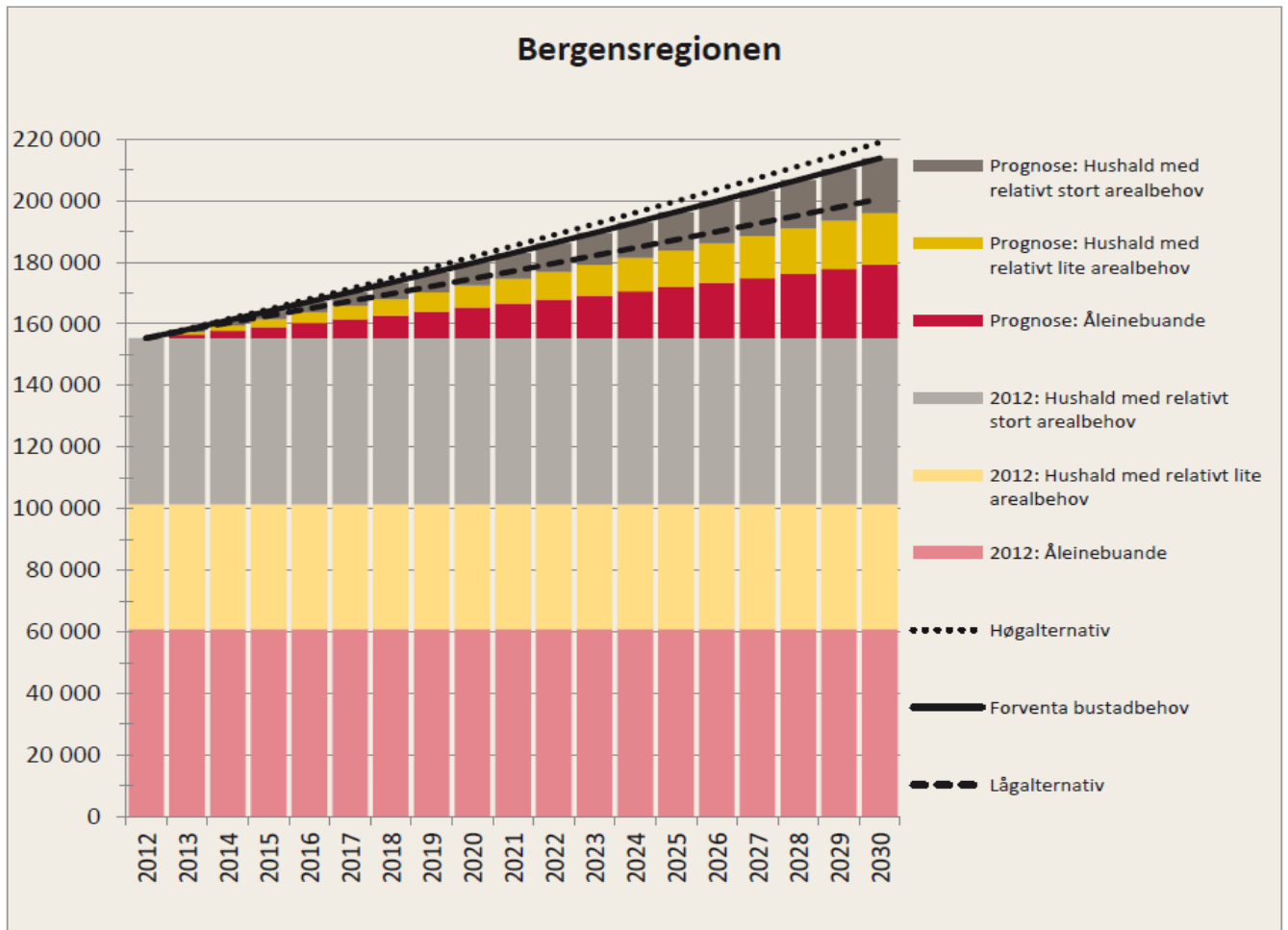
### 1.3.3 Variasjon i bustadtilbod

Prognosane tilseier eit totalt bustadbehov på 58.000 bustader fram mot 2030. Desse bustadane skal dekke behovet for 24 000 einslege, 16 500 familiar med middels arealbehov (*små hushald*: par utan born og einslege foreldre med born), og 18 000 familiar og hushald med stort arealbehov (*større hushald*: par med born, hushald med vaksne born og fleirfamiliehushald). Av det årlege bustadbehovet på 3.200 bustader bør 1.300 vere for einslege, 900 for små hushald, og 1000 for større hushald.

Figuren under illustrerer det framtidige behovet for bustader i Bergensområdet etter hushaldstypar, på toppen av dagens eksisterande behov (eksisterande befolkning). Dagens bustadbehov (2012) viser berre hushaldssamansettinga, og ikkje kva type bustad hushalda er busett i. Hushalda er delt i dei tre kategoriane; åleinebuande, hushald med forventa lite arealbehov, og hushald med forventa stort arealbehov.

<sup>2</sup> Jf. senterstrukturkapittel

<sup>3</sup> Statistikk frå SSB for åra 2000-2013



**Figur 4: Prognose for det samla bustadbehovet for ulike typar hushald for Bergensregionen. Kjelde: HFK prognosar generert i PANDA.**

Det er i den framtidige bustadbygginga endringane i hovudsak kan skje. Hovudvekta av bustadene i perioden er allereie bygga, og figuren over er soleis ein illustrasjon på at handlingsrommet for endringar i bustadstrukturane er avgrensa. Det er likevel eit prognosert behov på nærare 60.000 nye bustader innan 2030, noko som utgjer omtrent ein tredel av dagens bustadmasse i Bergensområdet. Dette er eit betydeleg tilskot til dagens bustadmarknad og understreker viktigheten av at om ein skal nå målsetningar om endringar som utgjer ein forskjell, er det viktig at handlingsrommet blir nytta på ein god måte.

### 1.3.3.1 Bustad for alle – valfridom

Kommunane skal sørge for at det er eit heilheitlig bustadtilbod for alle livsfasar og behov. Dette betyr at kommunane tek omsyn til lokal og regional demografiske utvikling, og tilbyr nok bustader av rett type. Det kan til dømes vere behov for tilpassa bustad for eldre og pleietrengande (både lokaliserings- og utformingsmessig).

Kva type bustad den enkelte person eller familie ønskjer å busette seg i vil variere, og det er ønskjeleg at det skal vere eit utval av bustadtypar som imøtekjem den individuelle valfridomen. Prognosane for framtidig hushaldssamansetning og bustadbehov syner at det er leilegheiter og bustadtilbod for einslege som er viktig for å gje denne valfridomen.

Om ny bustadbygging opprettheld den bustadstrukturen vi har i dag, vil det gje 27 000 fleire einebustader, 15 000 fleire småhus og 17 000 fleire bueiningar i bustadblokker, bufelleskap eller

andre bustadtypar. Samanlikna mot behovet som er estimert basert på samanstillinga av forventa hushaldstypar, vil dette vere for mange store og arealkrevjande bustader og for få arealeffektive bustader.

	Hushaldsprognose	Resultat ved reproduksjon av dagens bustadmønster	Over-/underkapasitet
Lite arealbehov/-bruk	+ 23 900 einslege	+ 16 800 leilegheiter, bufellesskap og anna	- 7 100
Middels arealbehov/-bruk	+ 16 700 småfamiliar	+ 14 800 småhus	- 1 900
Stort arealbehov/-bruk	+ 17 800 store familiar	+ 26 900 einebustader	+ 9 100

**Figur 5: Viser over-/underkapasitet i 2030 ved reproduksjon av dagens bustadmønster målt mot hushaldsprognosen for Hordaland. Kjelde: HFK prognose via PANDA.**

Bustadbehovet for dei ulike hushaldningane kan dekkas på fleire måtar. For einslege bør dette kome i form av leilegheiter. Barnefamiliar ønskjer ofte einebustader og småhus. Sidan 2/3 av alle bustader i Bergensområdet allereie er av denne bustadtypen, er det i hovudsak tilstrekkeleg til å møte denne etterspurnaden i 2030. Mange einslege som i dag bur i einebustader ønskjer seg leilegheit i heimkommunen. Dette skapar lokale flyttestraumar som frigjer brukte småhus og einebustader til barnefamiliar. Ny bustadbygging bør imidlertid òg legge til rette for at familiar med antatt middels og stort arealkonsum kan bu i kompakte og arealeffektive bustadformar.

Om ein ikkje bygger nokon nye einebustader innan 2030, vil det med optimal fordeling likevel vere nok einebustader til alle større familiehushald!

Vi møter framtidens bustadbehovet best ved å bygge fleire leilegheiter. Desse bør ha variasjon i form og storleik, for å imøtekomme etterspurnad frå eit breitt utval av befolkninga. Vidare må bustadmarknaden sikre nærleik til sosiale behov, sikre gode mogelegheiter til folkehelsefremmande aktivitetar, ta omsyn til viktige arealkvalitetar og stø opp under eit berekraftig kollektivtransportsystem.

### 1.3.4 Behov for nye areal

Behovet for arealreserver til bustader er i hovudsak styrt av det totale behovet for nye bustader, og kva type bustader som er naudsynt. Demografiske prognoser anslår at Bergensområdet vil ha behov for 58.000 nye bustader, som i hovudsak bør kome som leilegheiter eller andre kompakte utbyggingsformer. Samstundes ønskjer vi at desse bustadene skal kome i tilknytning til senter og kollektivaksar/kollektivknutepunkt.

Om det ikkje er lagt ut nok arealreserver innanfor dei definerte vekstområda, må ein vurdere behovet for nye arealreserver her. Dette handlar om best mogleg *lokalisering* av nye bustader, og er ikkje einstyddande med at det er naudsynt med *meir* areal til bustadbygging. Om kommunen legg ut nye arealreserver for bustad i sentrumsnære område med god tenesteyting og kollektivtilgang, tilseier dette at arealreserver med mindre gunstig lokalisering kan fjernast, slik at den totale arealreserven ikkje vert auka.

Reservane må vare i minst 12 år for å gje forutsigbarheit, men samstundes ikkje strekke seg meir enn 20 år fram i tid. Dette er for å kunne tilpasse til endringar i marknaden, og at utbygginga skjer i ein hensiktsmessig rekkefølge.

**Dette er i hovudsak omtalt i kapittel om senterstruktur og utbyggingsmønster, s X.**

### 1.3.4.1 Prinsipp for fortetting med kvalitet

Fortetting kan bidra til meir kompakt byutvikling og gje bustadsøkarar tilbod om nye bustader i allerede etablerte område<sup>4</sup>. Ved bruk av fortetting som strategi er det avgjerande at kvalitetar i området vert tatt vare på og utvikla. Grøne lunger, ein tettstad sitt særpreg, minneverdige bygningsmiljø eller landskapstrekk, barns leikestader, trafikktrygge gangvegar og snaregar er eksemplar på slike kvalitetar som er viktig å sikre. Fortetting kan gje livlegare og meir attraktive stader/byer, med eit større utval av bustadtypar, og gje større grad av tilgjenge og rørslefridom for dei som ikkje kan eller vil køyre. Det er eit viktig prinsipp å leggje til rette for større grad av gange og sykling som transportmiddel i fortettingsprosjekt.

Kompakt og arealeffektiv utbygging gjer at ein kan skjerme andre nærliggande grøntområde for utbygging. Eit anna viktig prinsipp for kompakt utbygging er at ein skal gjere grønne rekreasjonsområde/større samanhengande grønstruktur tilgjengeleg for ein større del av befolkninga. Fortetting er som regel vanskelegare enn feltutbygging, men det kan likevel på lengre sikt føre til lågare utgifter til mellom anna vegar, kollektivtransport, og anna infrastruktur.

*Prinsipp for fortetting med kvalitet:*

- Sikre grønstruktur: Tilgjenge til større samanhengane grønstruktur/rekreasjon
- Sikre særpreg og kulturmiljø
- Sikre attraktive bumiljø – fokus på mellomrom mellom husa. Sol/skuggeforhald, mikroklima, støy og anna forureining er ein viktig del av utformingsomsyn
- Sikre barns leikestader og snarvegar
- Sikre trafikktryggleik i bustadområde

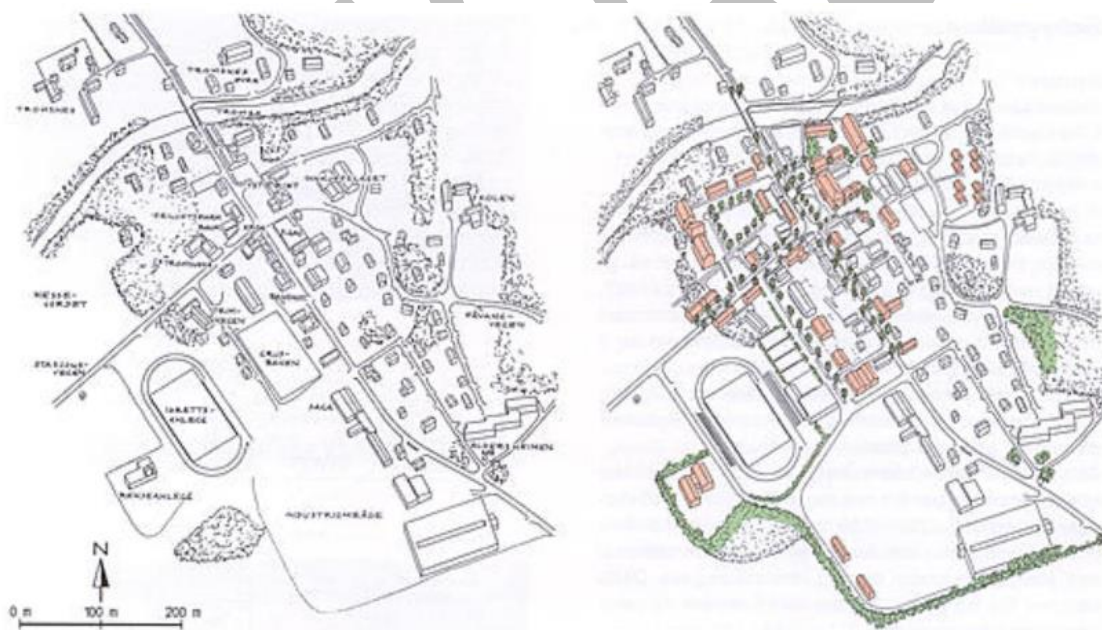
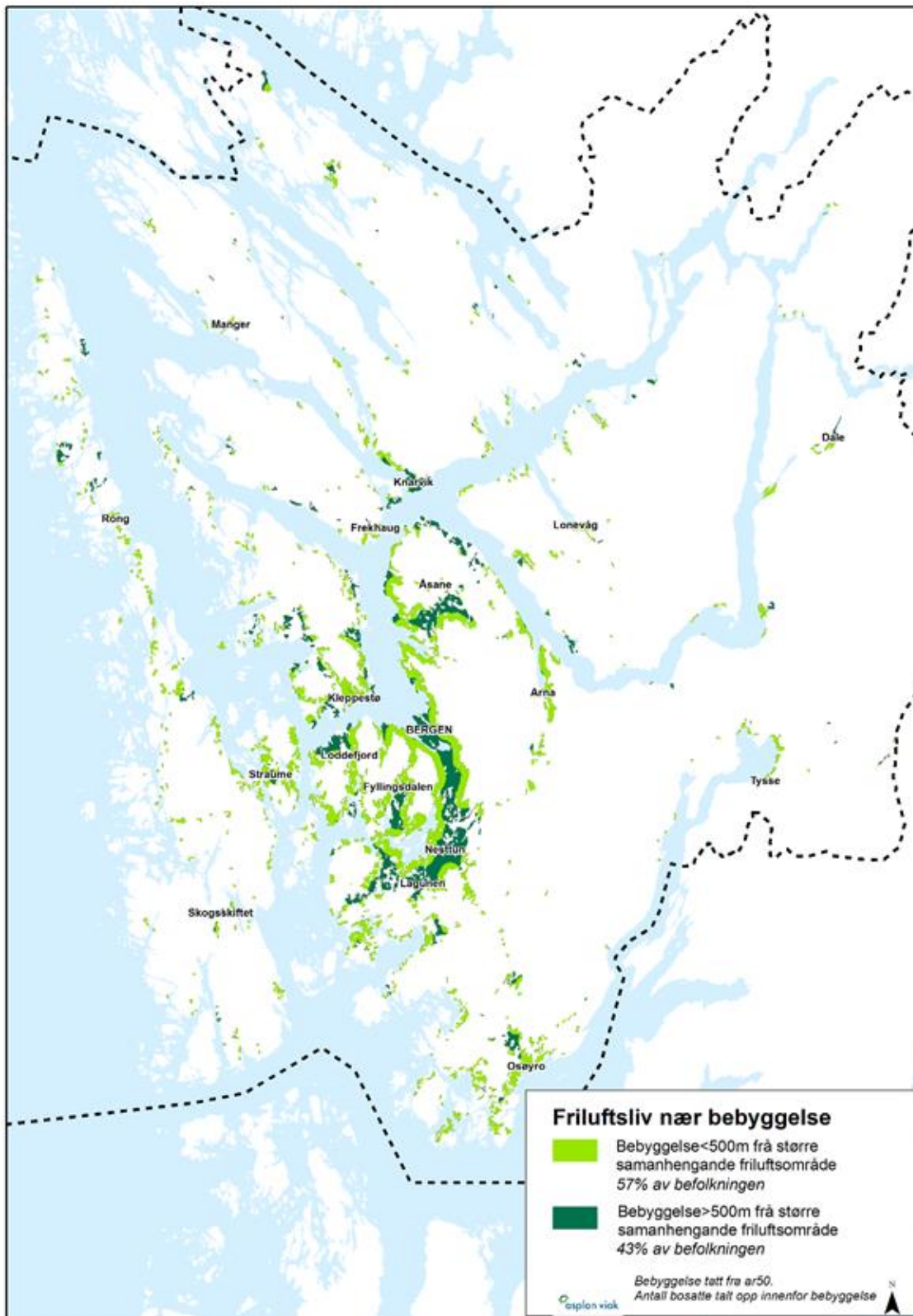


Fig. 33 b  
Tettstedsutvikling i Fåvang. Tegning viser eksisterende bebyggelse og muligheter for nybygg. Opprusting av gater og plasser, treplanting og nybygg ved fortetting på ledige tomter skal styrke sentrum i tettstedet funksjonelt og estetisk. Til venstre: Situasjon før fortetting, til høyre situasjon etter fortetting. Tegning: Schjetlein og Tønseth arkitektkontor

Kilde<sup>5</sup>

<sup>4</sup> NIBR-rapport 2014:13

<sup>5</sup> Tiltakskatalogen: <http://tiltakskatalog.no/a-1-8.htm>



**Figur 6: Tilgang til større friluftsområde i bebygde område.**

Kartet syner befolkningas nærleik til større samanhengande friluftsområde. I områda med meir enn 500 meter til større samanhengande friluftsområde er det særleg viktig å ivareta grønne lungar og nærtur/nærgrønt-område i arealplanlegginga. For Bergensområdet gjel dette 43% av befolkninga.



## 1.4 Retningslinjer for kommunal arealplanlegging

### Retningslinjer for utgreiingar/analysar

1. Kommunane må gjennom kommuneplanarbeidet analysere behovet for bustadbygging på kommunenivå. Fortettingsmogelegheitene i eksisterande område bør kartleggast slik at ein får ei oppdatert oversikt over arealreserver for bustad i kommunen. Kommunane bør leggje til grunn eksisterande og prognosebasert husaldningssamansetning.
2. Kommunen må gjere ein behovsanalyse for sosial infrastruktur i samband med nye større bustadprosjekt .

### Retningslinjer for prosess og medverknad

1. Kommunale planprosessar bør legge til rette for medverknad frå befolkninga, med særleg tilrettelegging for utvalde grupper (eldre, unge og personar med nedsett funksjonsevne) og bustadutbyggjarar.

### Retningslinjer for arealbruk

1. Kommunar i Bergensområdet skal sørge for tilgjengeleg bustadreserve i tråd med fylkeskommunale befolkningsprognosar. Areal skal i minste fall dekke forventa behov dei neste 12 år, men ikkje strekke seg lenger enn 20 år.
2. Bustadsamansetning må dimensjonerast i høve til HFK si befolkningsprognose. Det skal leggast til rette for eit variert tilbod av bustader, som dekkjer alle hushaldstypar og livsfasar. Kommunane skal sikre balanse/koordinering mellom bustadbygginga og forventa behov for hushaldstype.
3. Kommunane må drøfte prinsipp for langsiktig arealbruk til bustad og drøfte omfang og rekkefølge av utbygging, med særleg fokus på allereie utbygde områder/ transformasjonsområder.
4. Det bør utarbeidas prinsiplanar for overvasshandtering ved utbygging og transformasjon, for å sikre miljøriktig overvasshandtering og redusere risiko for flaum- og naturskader.
5. Universell utforming av bustader og uteopphaldsareal må leggas som premis i planlegging og sikras i reguleringsbestemmelsane.

For kommuneplanens arealdel skal det defineras normer for felles uteopphaldsareal i bustadområde og retningslinjer for utforming og lokalisering av felles uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal skal ha trafiksikker adkomst frå bustadene, være skjerma for trafikk, forureining, støy og være tilfredstillande belyst.

Følgjande prinsipp for fortetting med kvalitet bør leggast til grunn i kommunal planlegging

- i. Auka fortetting i byggjesone skal skje på ein slik måte at ein samstundes tek vare på kvalitetar i nærområda.
- ii. Alle bustader skal ha nærleik til felles leikeareal/grøntareal av en viss størrelse (sjå punkt ix under for spesifisering). Felles uteopphaldsareal bør vere mest mogeleg samanhengande.

- iii. Ny bustadbygging skal sikras tilkomst til større samanhengande grønstruktur gjennom gang- og sykkelvegnett.
- iv. Felles uteoppholdsareal skal ha trafikkikker adkomst frå bustadene, vere skjerna for trafikk, forurening, støy og vere tilfredstillande belyst.
- v. Sosial infrastruktur som skule, barnehage og andre viktige servicefunksjonar må vere tilgjengeleg i gang/sykkelaavstand og ved kollektivknutepunkt i nye fortettingsprosjekt.
- vi. Det skal ikkje etablerast nye bustadområde utan dokumentert trygg skuleveg
- vii. Det skal stilles krav til estetiske omsyn i alt plan- og byggearbeid med særleg fokus på tilføring av områdekvalitet, tilpassing til omgjevnaene og kvalitet og bestandigheit i materialbruk.
- viii. Overvasshandtering må dimensjonerast etter lokale forhold.
- ix. Storleik på felles uteoppholdsareal (MFUA)<sup>6</sup>

Storleik på minste felles uteoppholdsareal (MFUA)	
<b>Områdetype</b>	M2 MFUA per buening
<b>Sentrumsområder i fylkes-, region- og kommunesenter</b>	30 m2
<b>Innafor kommunesenter</b>	30 m2
<b>Innafor lokalsenter</b>	30 m2
<b>Innafor hovudtrasear for kollektiv (bystamliner og hovudliner)</b>	30 m2
<b>Andre områder</b>	50 M2

## 1.5 Tiltak

### 1.5.1 Korleis fortette med kvalitet – korleis kan gode bukvalitetar oppretthaldast i fortettingsprosjekt

<sup>6</sup> MFUA: Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfattar den ubebygde delen av tomten som ikkje er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikkje egnet til opphold og medregnes ikkje. Areal til private uteplasser medregnes ikkje.