



SINTEF



Parkering for Otto

# FoU Områdeutvikling Vestre Billingstad Planer og bestemmelser

Hampus Karlsson og Astrid Bjørgen  
20.10.22 – Seminar Oslo







SINTEF



Asker  
kommune

**FERD**  
eiendom

**otto.**  
Fra Barnef. O. Steen



**posten**



**SINTEF**

Seminar 20. okt 2022

*Arealplanlegging og Mobilitet*

Hva kan vi lære fra [FoU-prosjektet](#)

Områdeutvikling på Vestre Billingstad?

Samspill mellom reise- og handlevaner, mobilitet og logistikk.

10:00 Velkommen v/Asker kommune og SINTEF

10:10 FoU Områdeutvikling Vestre Billingstad. Innledende funn & diskusjon (SINTEF)

10:50 Pause

11:00 Grønn mobilitet integrert i boligutvikling (Asker kommune/[Insam](#))

11:30 Bylogistikk i planlegging (Oslo kommune)

12:00 Lunsj

12:45 Hvordan tilrettelegge for framtidens mobilitetsløsninger? (FERD/[Vassago](#))

Med etterfølgende diskusjon

13:40 Videre aktivitet i FoU-prosjektet Områdeutvikling Vestre Billingstad (SINTEF)



SINTEF

# Agenda

- Prosjektmål
- Metode og dokument
- Fleksibilitet i planen
- Metode intervju
- Erfaring med prosessen
- Utbyggingsavtale som verktøy





SINTEF

# Prosjektmål

## Hovedmål

Prosjektet skal kartlegge hvordan arealplanlegging:  
(1) påvirker mulighetene for å utvikle tjeneste- og mobilitetstilbudet, og  
(2) hvilken effekt dette har på reise- og handlevaner?

## Arbeidspakke 1

Hvilket handlingsrom gir arealplaner for å tilpasse gjenstående utbygning med erfaringer fra beboeres behov og bruksmønstre?





SINTEF

# Metode og dokument

Tittel	Forfattere	Årstall
<b>Rapport</b>		
EKSTREMVÆR – NEDBØR, OVERVANN OG FLOM REGULERINGSPLAN BERGERVEIEN	Sweco	2014
Konsekvensutredning for naturmangfold i planområde Bergerveien, Asker kommune	BioFokus	2015
Bergerveien – Termisk energi og energiforsyning	Asplan Viak	2016
<b><i>Vestre Billingstad, Asker kommune TRAFIKKANALYSE</i></b>	NORSAM	<b>2016</b>
Lokal luftkvalitet Områderegeringsplan for Bergerveien - Billingstadsletta i Asker	Multiconsult	2016
Overvannshåndtering og vannkvalitet, Billingstadsletta Vest	Civitas	2016
RAPPORT Områderegeringsplan for Bergerveien - Beregning av støy fra vegtrafikk	Multiconsult	2016
<b><i>Planbeskrivelse Vestre Billingstad (PlanId 2014003)</i></b> <b><i>(Forslag til områderegeringsplan for Vestre Billingstad i Asker kommune)</i></b>	Asker kommune	<b>2017</b>
<b><i>Utbyggingsavtale vedrørende gjennomføring av områderegering for Vestre Billingstad</i></b> <b><i>(vedtatt 30.01.2018)</i></b>	Asker kommune	<b>2017</b>
<b><i>Kvalitetsprogram Vestre Billingstad</i></b>	Asker kommune	<b>2017-2018</b>
<b><i>Bestemmelser til områdeplan for Vestre Billingstad</i></b>	Asker kommune	<b>2018</b>
<b><i>Grønn mobilitet Vestre Billingstad Beslutningsgrunnlag</i></b>	Insam	<b>2018</b>
<b><i>Bærekraftig mobilitet Vestre Billingstad Underlag for samarbeidsprosjekt om kunnskapsutvikling</i></b>	Insam	<b>2021</b>
<b>Planillustrasjoner</b>		
Overvannsplan Vestre Billingstad		2016
Plankart Vestre Billingstad		2017
Illustrasjonsplan vestre Billingstad		2017

\*Kursiv=mobilitetsrelatert



# Bestemmelser (2018)

## § 1 Planens hensikt

- Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

## § 4 Rekkefølgebestemmelser

- Attraktive løsninger for gående og syklende skal være ferdige sammen med første leilighet og bli ivaretatt i hele utbyggingsperioden.
- Før det gis rammetillatelse for boenhet nummer 1000-1650, skal tiltak som sikrer at trafikkbelastning fra området ikke overstiger 4600 YDT være gjennomført.

## § 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

- ...planen skal inkludere tilrettelegging for andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

**0220 2014003**  
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30. januar 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 12.02.2018  
For rådmannen  
Marte H. Lie

**BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VESTRE BILLINGSTAD, ASKER KOMMUNE**  
Gnr. 32 bnr. 104 med flere

Plankart datert 13.09.2017.  
Reguleringsbestemmelser datert 13.09.2017, justert i tråd med kommestyrevedtak 30. januar 2018

**Innholdsfortegnelse**

§ 1	Planens hensikt .....	1
§ 2	Formål og hensynssoner .....	2
§ 3	Delområder og feltinndeling .....	2
§ 4	Rekkefølgebestemmelser .....	3
§ 5	Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav .....	5
§ 6	Fellesbestemmelser .....	8
§ 7	Bebyggelse og anlegg .....	13
§ 8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	18
§ 9	Grønnstruktur .....	21
§ 10	Hensynssoner .....	21

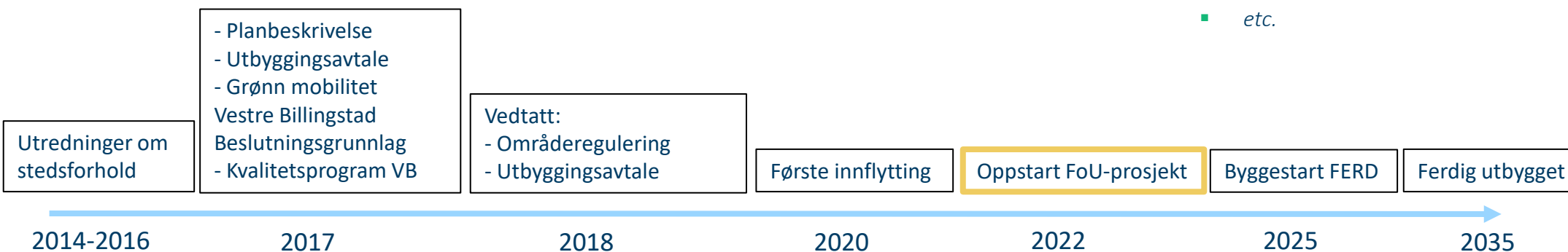


SINTEF

# Tidslinje og forberedende arbeid



- Grønn mobilitet Vestre Billingstad – Beslutningsgrunnlag
  - *Utfordringer*
  - *Behov til beboere*
  - *Mulige løsninger*
- Kvalitetsprogram Vestre Billingstad
  - *Helhetsfokus*
    - *Bebyggelse*
    - *Grønnstruktur*
    - *Belysning*
    - *Veger*
    - *etc.*





SINTEF

# Parkering

- Bestemmelser
  - Bil
    - Maksantall i forhold til boligsammensetning og næringsareal.
    - Under bakken.
    - Det skal innpasses plasser til delebiler.
    - Parkering fristilt fra leilighet for å muliggjøre salg.
  - Sykkel
    - Nedre grense for antall sykkel-p per boenhet.
    - Vurdering av antall sykkel-p på offentlige arealer.

\*Kursiv=presisering fra utbyggingsavtale

- Konsekvenser & Handlingsrom
  - Bil
    - God fleksibilitet i utbyggingsfasen.
    - Parkeringskjeller er lite fleksibelt når ferdig utbygget.
  - Sykkel
    - Fleksibilitet for oppskalering.
      - Krever vilje/betalingsvillighet
    - Offentlige areal tilpasses dagens og framtidens behov.

Teknologi for et bedre samfunn





SINTEF

# Delingsmobilitet

- Bestemmelser
  - Min. 2 biler per 100 leiligheter
  - Skal inkludere sykler
  - Markedsstyrt og utvidet ved økt etterspørsel
  - Bindingsperiode på minimum 5 år for bilpoolordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn

*\*Kursiv=presisering fra utbyggingsavtale*

- Konsekvenser & Handlingsrom
  - Gode tilpasningsmuligheter.
  - Krever at tilbyder tjener penger.
  - Tilgang på parkering?
    - Bakkeplan vs p-kjeller
  - §5 ...planen skal inkludere tilrettelegging for andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.
    - Sikrer muligheter for å inkludere andre typer kjøretøytyper senere.

Teknologi for et bedre samfunn



SINTEF

# Logistikk og renovasjon

- Bestemmelser
  - Kjøremønster og styring av leveransetidspunkt skal redegjøres for ved rammesøknad.
  - Spesifisert hvor varelevering skal skje på noen kritiske plasser.
  - Maks kjøretøylengde 12 m for ordinære aktiviteter.

- Konsekvenser & Handlingsrom
  - Fokus på at areal til slike funksjoner er nødvendig tidlig i planprosessen.
  - Gir ikke nødvendigvis fleksibilitet men kan gi gode løsninger.



SINTEF

# Metode intervju

- Intervju med administrasjon og utbyggere.
- Kartlegge erfaringer med prosessen fra planleggingen av Vestre Billingstad.
- Intervjuguide basert dokumentanalysen.
  - Erfaringer med prosessen
  - Bakgrunn for spesifikke krav
- Resultat
  - Erfaringer & Suksesses kriterier
  - Utbyggingsavtale som verktøy





SINTEF

# Erfaringer fra Vestre Billingstad

- Et av de første områdene i Asker med områdeplan.
  - Krever koordinering både internt og mellom eksterne parter.
  - En områdeplanen må bidra til gode løsninger og effektive planprosesser.
- § 5 ...*"planen skal inkludere tilrettelegging for andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet"*.
  - Signaleffekt og sikre handlingsrom i hele utbyggingsfasen.
- Vanskelig å finne "riktig antall" parkeringsplasser.
  - Hva er markedet modent for?
  - Unngå å flytte parkering ut av nabolaget.





SINTEF

# Suksesser på Vestre Billingstad

- Utviklingen i samarbeidet mellom kommune og utbyggere.
- Områdeplan som bygger opp om kollektivtilbud og nærsentret.
  - Gode interne gang og sykkelforbindelser
- Bolig- og befolknings sammensetning.
  - Flere barnefamilier og unge i området.





# Utbyggingsavtale som verktøy

- Utbyggingsavtaler supplerer planbestemmelser med utfyllende detaljer.
- Utbyggingsavtaler kan belyse og sikre kommunes ambisjoner med en tomt.
  - Gir grunnlag for bedre økonomiske vurderinger hos utbyggeren.
- Hvordan lykkes med utbyggingsavtaler?
  - Skape tillit – åpenhet om mål og forventninger.
  - Alle må gi og ta i en slik prosess.
  - Begynn i tide når handlingsrommet er stort nok.



Områdeplan med reguleringsbestemmelser

0220 2014003

Bestemmelser til Områderegulering for Veste Bellingsdal, Aker kommune

0220 2014003

0220 2014003

1.1. Planens formål	1
1.2. Formål og hensikter	2
1.3. Områdeplanens utforming	3
1.4. Planens innhold og innholdsplan	4
1.5. Planens innhold og innholdsplan	4
1.6. Planens innhold og innholdsplan	4
1.7. Planens innhold og innholdsplan	4
1.8. Planens innhold og innholdsplan	4
1.9. Planens innhold og innholdsplan	4
1.10. Planens innhold og innholdsplan	4

UTBYGGINGSAVTALE VEDRØRENDE GJENNOMFØRING AV

OMRÅDEREGULERING FOR VESTE BELLINGSDAL I CNR, LL, RWL, DRU OG LIL, GORVÅG AV AKER KOMMUNE I DEK. 2014, S. 3.

1.1 PARTER

1.1.1. Utbygger	1
1.1.2. Kommunen	1
1.1.3. Planens innhold og innholdsplan	1
1.1.4. Planens innhold og innholdsplan	1

Utbyggingsavtale





SINTEF

# Konklusjon

- Mulig å skape fleksibilitet i lange utbyggingsprosjekt med gode bestemmelser og avtal!
- Krav kan pushe markedet, men må ikke gi utilsiktede konsekvenser!
- Utbyggingsavtaler er krevende – men gjort på riktig måte kan alle få noe ut av det!





SINTEF

Teknologi for et bedre samfunn



SINTEF

# Diskusjon – Hvordan tilrettelegge for framtidens mobilitet?

- Hvordan sikrer man et spesifikt mobilitetstilbud over tid?
- Hva skal inngå i et slikt tilbud?
  - Hva deler vi egentlig av kjøretøy?
- Fordeler og ulemper med lukket vs åpent tilbud?
- Hva er det egentlige potensialet?
  - Be Erik hente ut litt data fra Otto på temaet!
- A til A vs A til B
- Areal til delebiler, hvordan fungerer det?