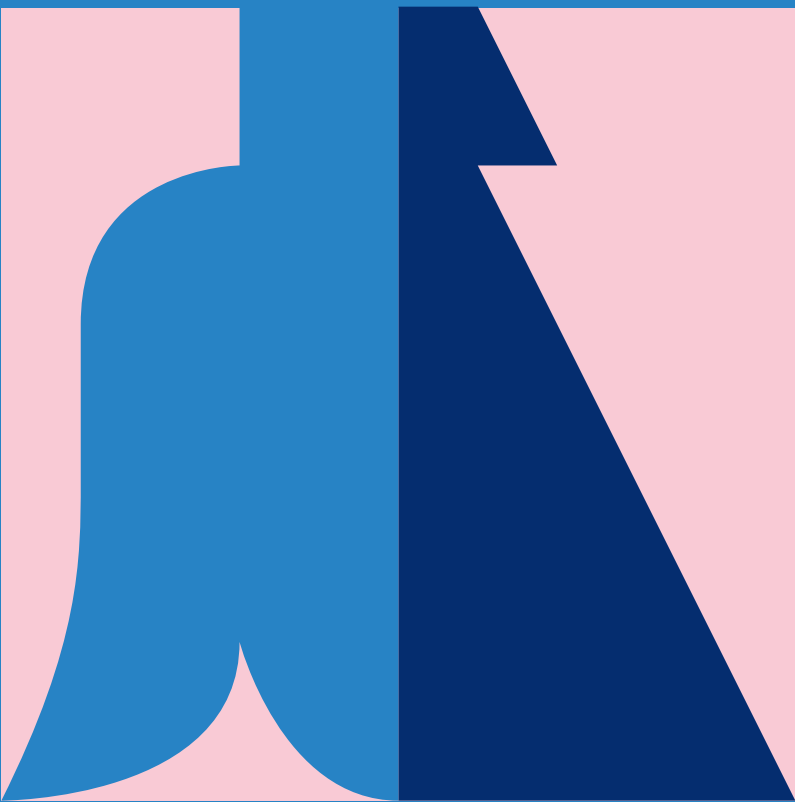


DETALJREGULERINGSPLAN

# PLANNAVN

VOLUM- OG FUNKSJONSANALYSE  
XX.XX.XXXX, rev.0



Hvitt felt fylles med et studie,  
ved ferigstillelse kan plangrep illustreres.  
Evtnt. øvrig del fylles med blåfarge

## INNHold

### DEL1 BAKGRUNN

HVEM / HENSIKT  
KOMMUNALE FØRINGER  
BELIGGENHET  
FØRINGER I ANBEFALESESKART  
VISJON/ MÅL

### DEL 2 ALTERNATIVSTUDIER

VOLUMANALYSE  
FUNKSJONSANALYSE  
ULIKE ALTERNATIVER UNDERSØKES  
UT FRA TEMA OPPLISTET DEL 3

A  
B  
C  
D  
...  
....

ALTERNATIVER OPPSUMMERT

### DEL 3 PLANGREP

1. AKSONOMETRI / FUGLEPERSPEKTIV  
2. SNITT  
3. OPPRISS  
4. UTOMHUSPLAN  
5. PERSPEKTIVER  
6. OMRÅDE-/BYPLANGREP  
7. HOVEDGREP (KONSEPT-DIAGRAMMER)

#### VOLUMANALYSE

8. BEBYGGELSESTRUKTUR/ GATEHIERARKI  
9. OFFENTLIG PARK OG BYROM  
10. HØYDER / TERRENG  
11. NABOBEBYGGELSE  
12. SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER

#### FUNKSJONSANALYSE

13. FUNKSJONER I BYGNINGER  
14. BO OG BYLIVSKVALITET  
15. FUNKSJONER - UTOMHUS  
16. MOBILITET  
17. STØY OG LUFTKVALITET

### DEL 4 KRAV VED BOLIG- OG ANNEN RELEVANT BEBYGGELSE

MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA)  
STRØKSLEKEPlass OG NÆRLEKEPlass  
AREALPLANER (LEILIGHETSMIKS)

Hva er hensikten med volum- og funksjonsanalyse?

Volum- og funksjonsanalyse "VOFA" er et verktøy for å teste ut ulike nye volumer, herunder høyder, for kunne komme frem til det som er den beste utforming av ny bebyggelse på en tomt eller i et område. Også ulike nye funksjoner skal testes ut i analysen. Med bakgrunn i analysen skal det legges frem ett forslag som er godt begrunnet.

Fra KPA: "Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag. Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen."

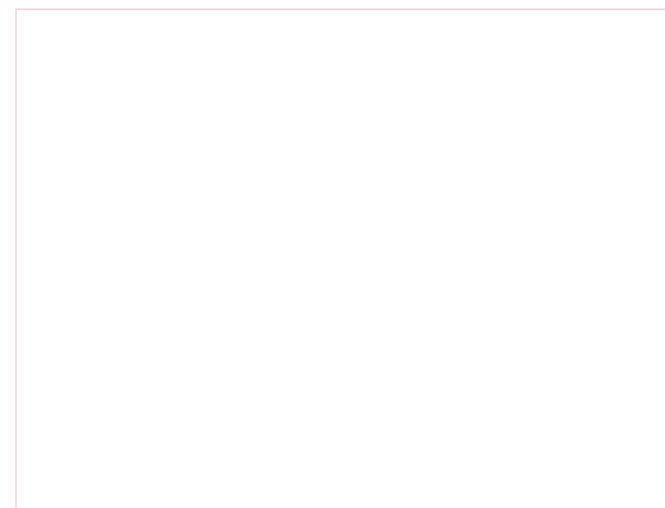
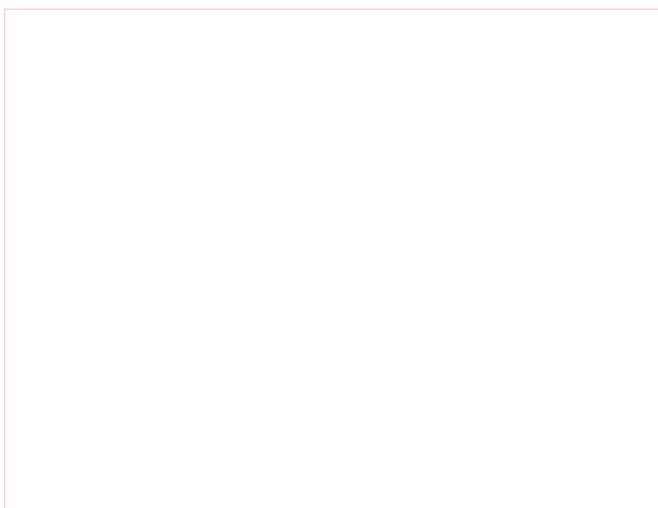
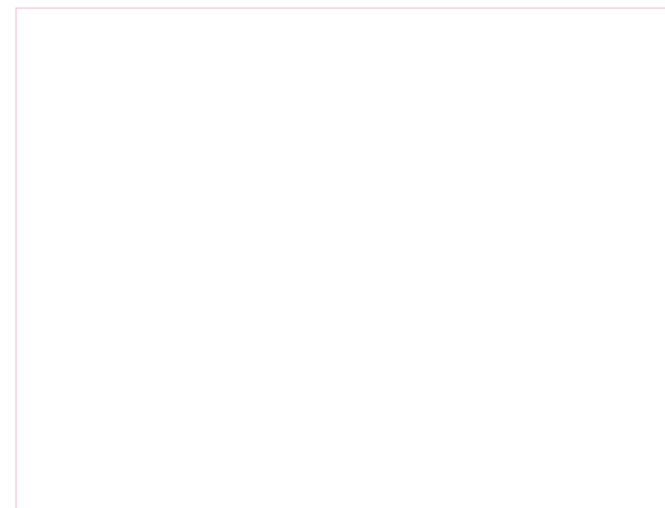
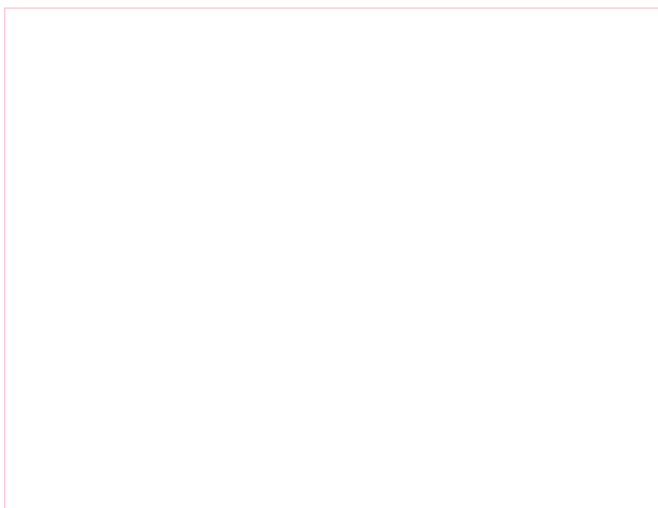
Hvem er forslagstiller for planforslaget ?

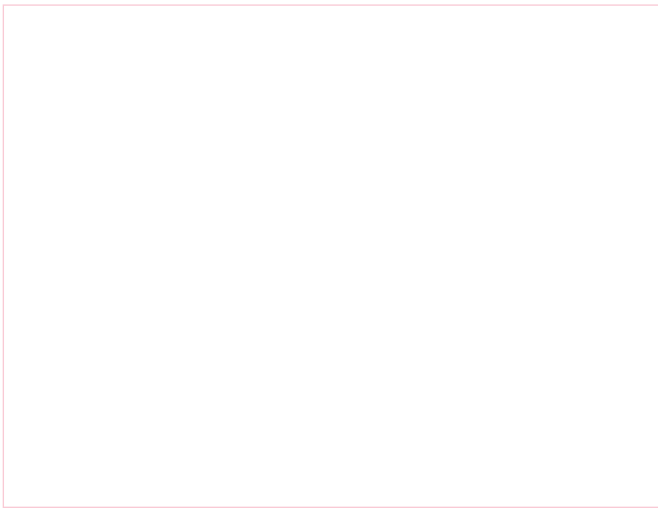
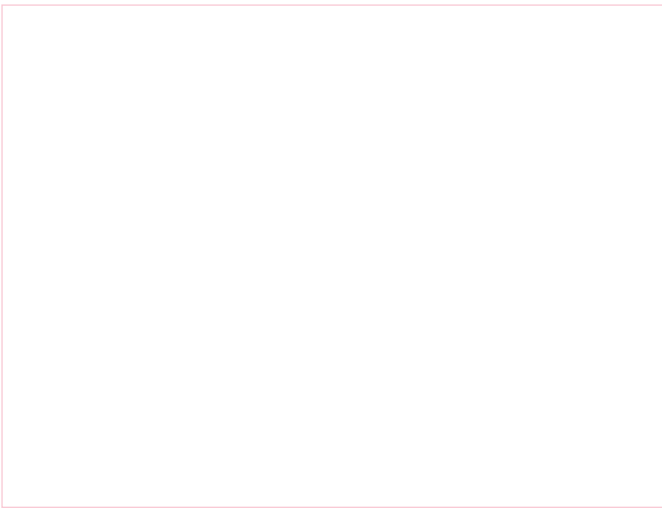
Hva er hensikten med planforslaget ?

Maks en side.

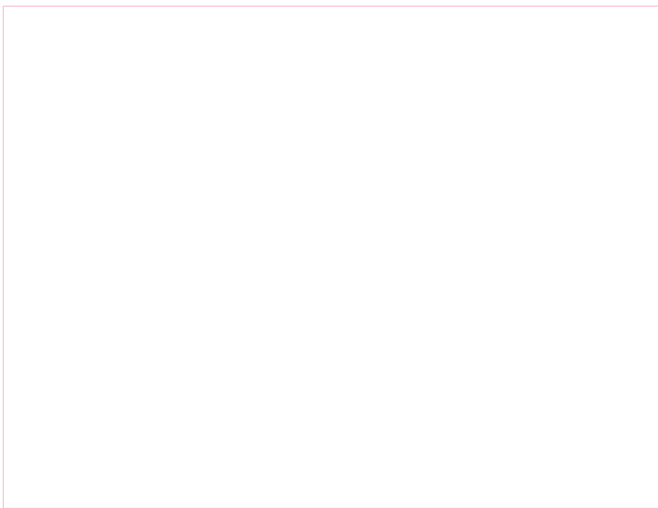
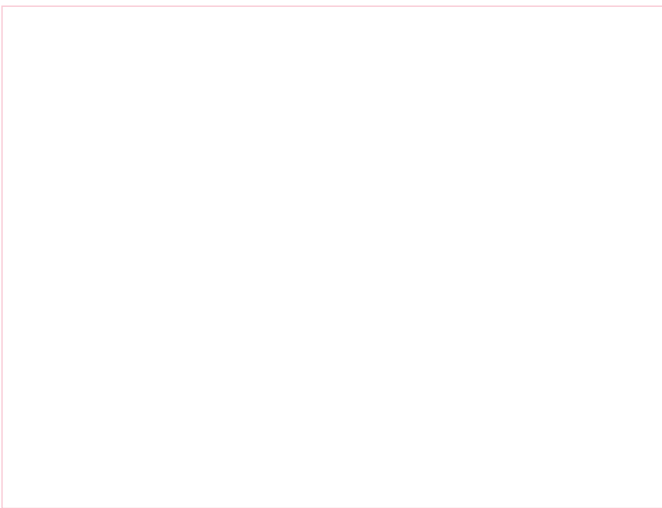
FØRINGER I KOMMUNEPLANEN

Beskriv og vis føringene i kommuneplanen  
Maks en side





Beskriv og vis føringene i byutviklingsplanen  
Maks en side



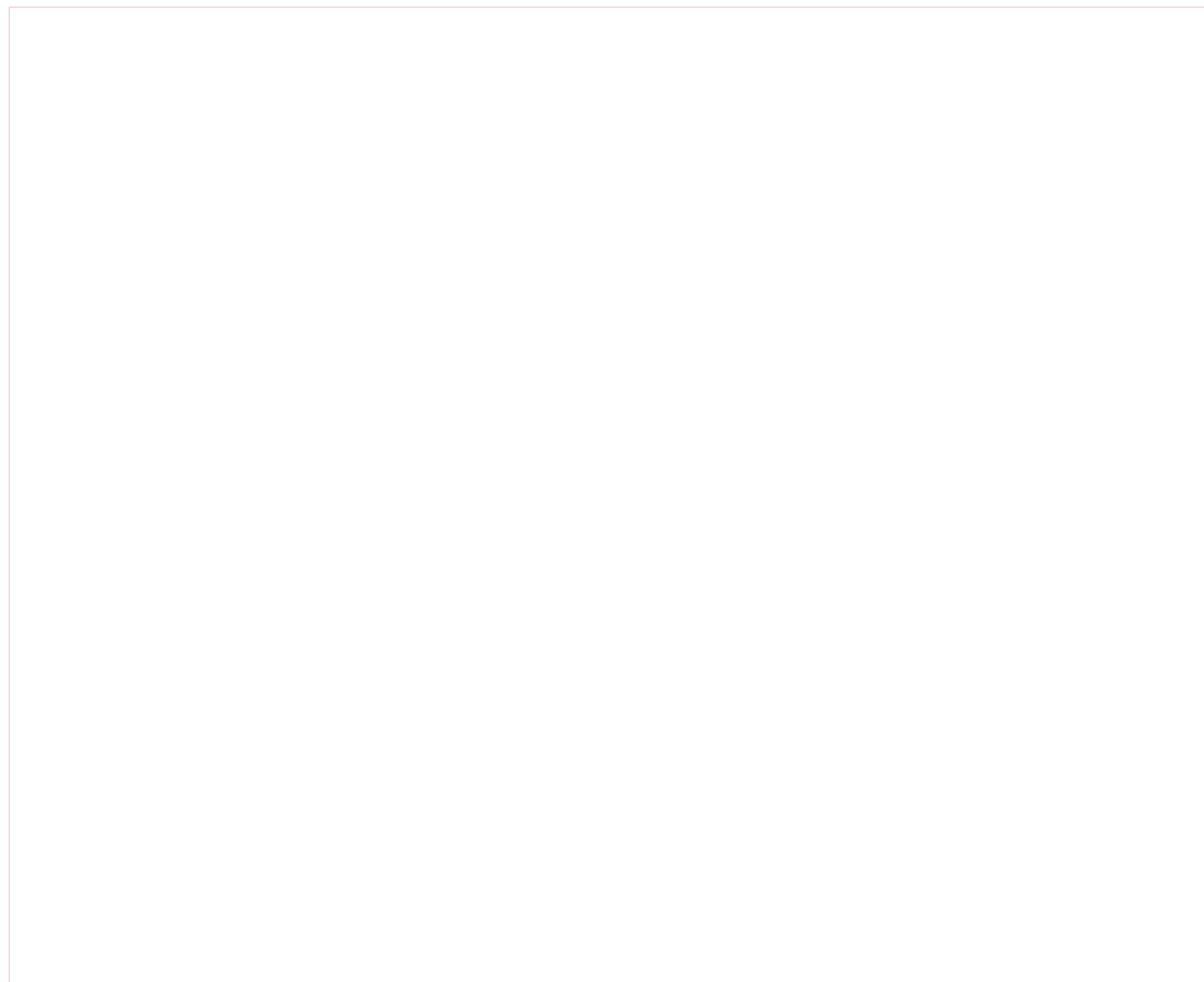
BELIGGENHET

Vis beliggenheten i flyfoto.

Zoom inn i kartutsnitt.

Vis avstand til skoler, busstopp, sentrum,  
offentlig park, strøkslekeplass.

Maks en side.



Xx



Vis anbefalelseskartet.

Maks en side.

Anbefalelseskart

VISJON / MÅL

Beskriv visjonen eller målet med planforslaget.

På dette stadiet skal kun en strategisk idé beskrives.

Hva ønsker en å oppnå for stedet?

Hva skal tiltaket løse?

Maks en side.





A, B, C, D.....

Ulike volumstudier og ulike funksjonsstudier undersøkes ut fra tema opplistet del 3.

A

B

C

D

...

...

ALTERNATIVER OPPSUMMERT på egen side

Minimum et av studiene bør vurdere bruk av eksisterende bebyggelse uavhengig av verneverdi.



Vis fugleperspektiv av forslaget.

Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen





## 4 UTOMHUSPLAN

Hvis det er krav om byromsprogram kan utomhus på dette stadiet forenkles noe. Det oppgis da hva som ikke er illustrert og utfordringsbildet.

Utomhus skal vise:

- bebyggelsens plassering
- internt gangveisystem
- innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter). Sikringssonen vurderes.
- nyplantede trær og busker
- eksisterende og nye terrengkoter
- støttemurer og eventuelle støyskjermer
- uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper
- løsninger for overvannshåndtering
- de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler eller annet.











Vis og beskriv bebyggelse, vei og gatehierarki



Vis og beskriv parker, rom for opphold og byrom. Dette gjelder både de som er del av forslaget og hvordan de forholder seg til tilgrensende områder.

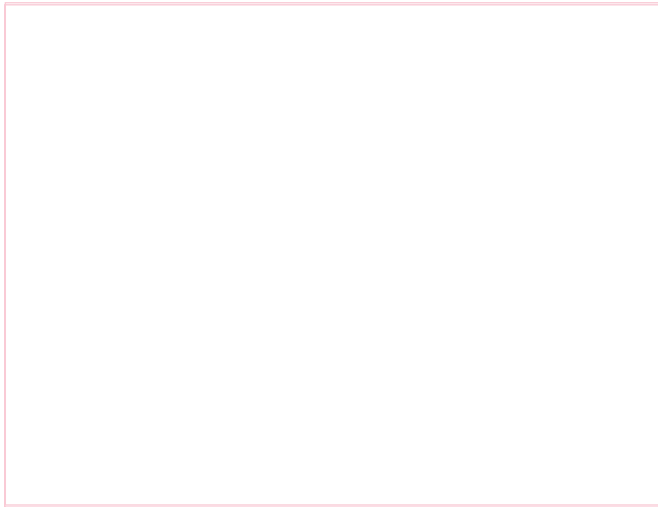
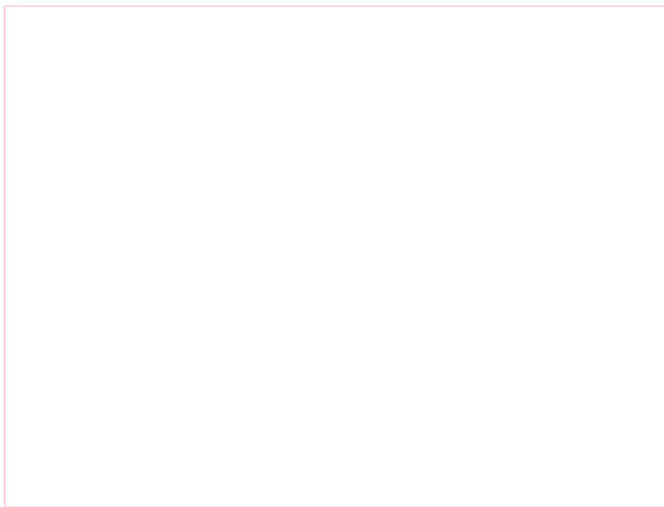
Vis høyder i planområdet  
og beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde.

Vis forholdet til terreng  
-eksisterende og nytt.

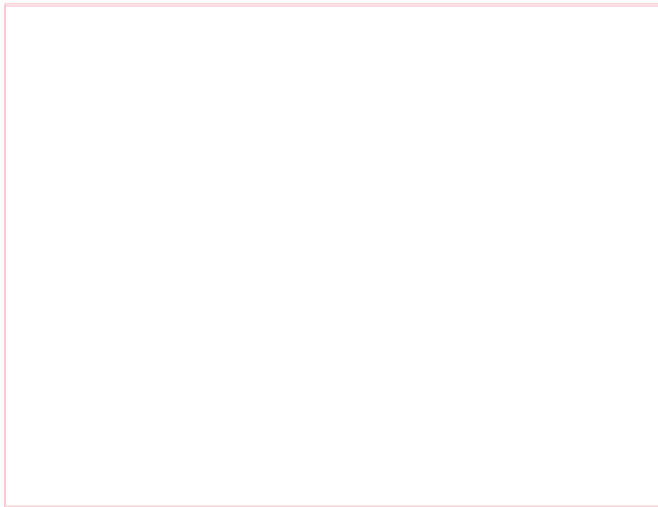
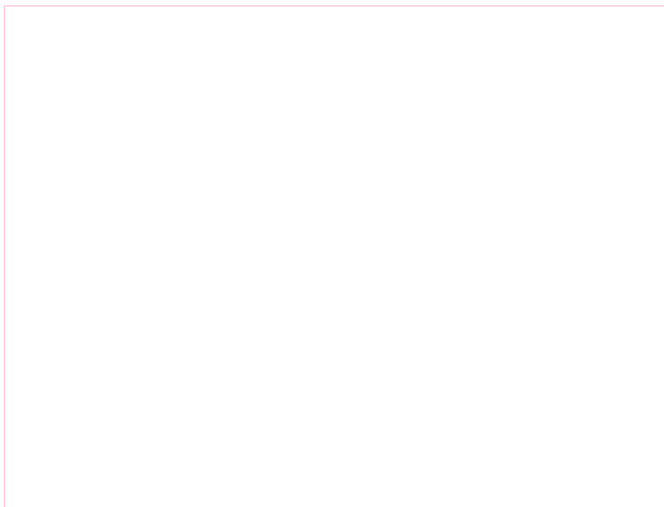


VOLUMANALYSE

11 NABOBEBYGGELSE



Vis og beskriv nabobebyggelse og hvordan den har påvirket utforming av ny bebyggelse.  
Tilpasning og kontrast.



Plan

21.mars (september) kl 12

Plan

21.mars kl 15

Plan

21.mars kl 18

3D

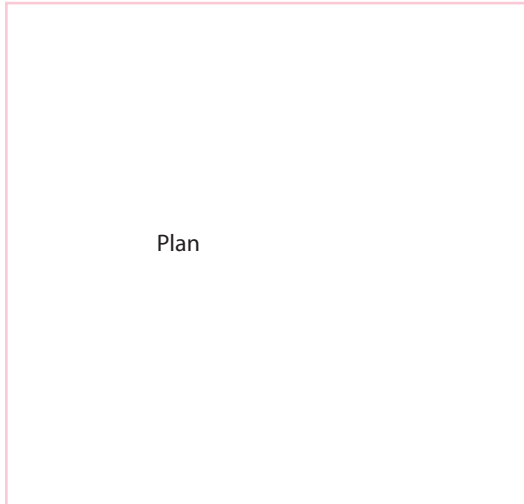
21.mars kl 12

3D

21.mars kl 15

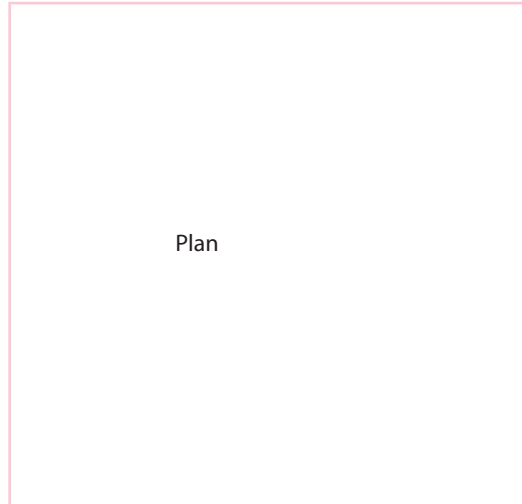
3D

21.mars kl 18



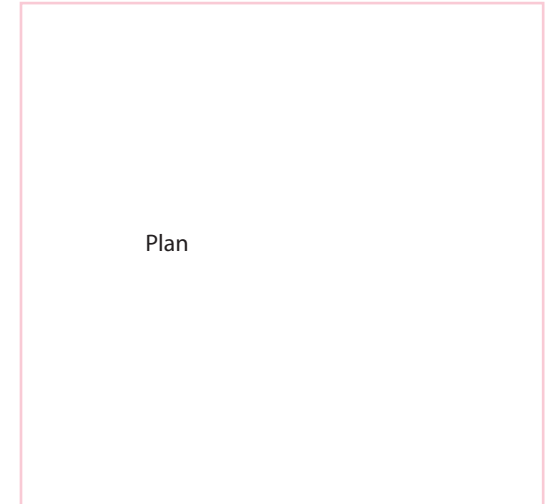
Plan

1.mai kl 12



Plan

1.mai kl 15



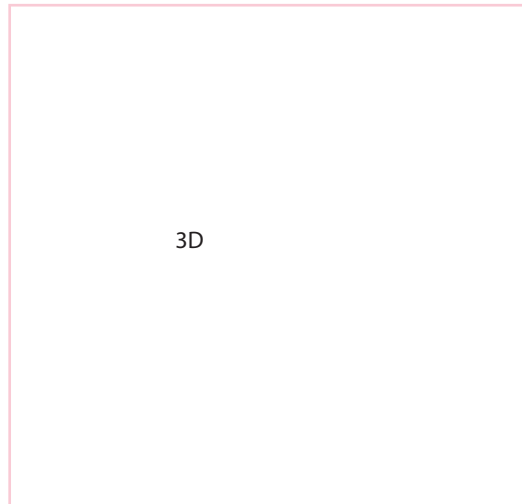
Plan

1.mai kl 18



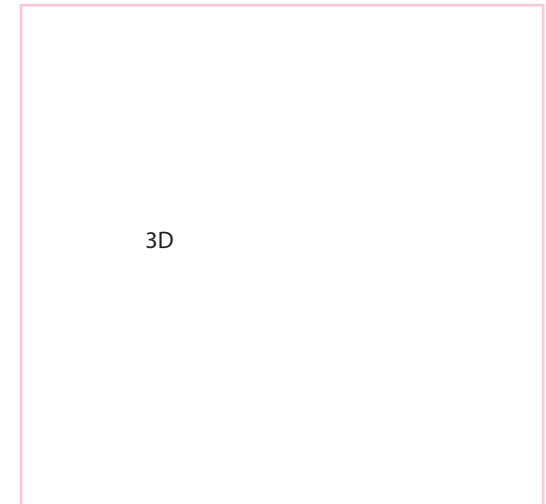
3D

1.mai kl 12



3D

1.mai kl 15



3D

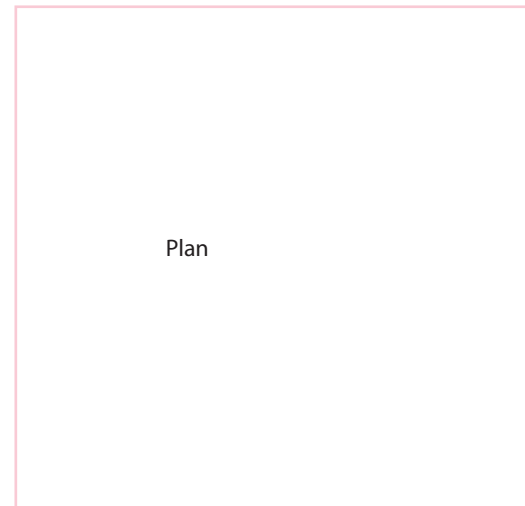
1.mai kl 18



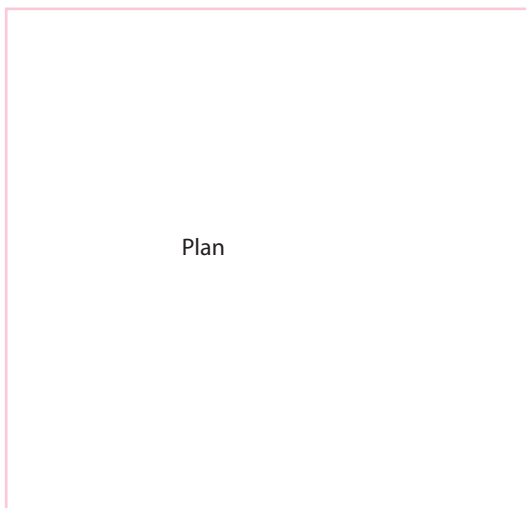
21.juni kl 09



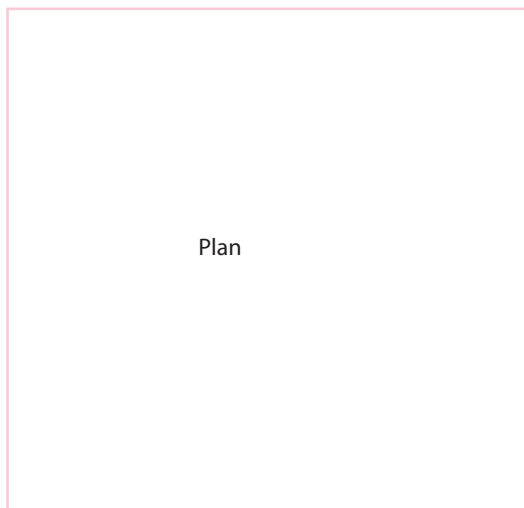
21.juni kl 12



21.juni kl 15



21.juni kl 18



21.juni kl 21



3D

21.juni kl 09

3D

21.juni kl 12

3D

21.juni kl 15

3D

21.juni kl 18

3D

21.juni kl 21

Beskriv solforholdene med tekst.  
Solforhold skal beskrives i forhold til  
ny bebyggelse, eksisterende nabobebyggelse,  
oppholdsoner og offentlige gater og byrom.

Krav i kommuneplanen skal redegjøres for.

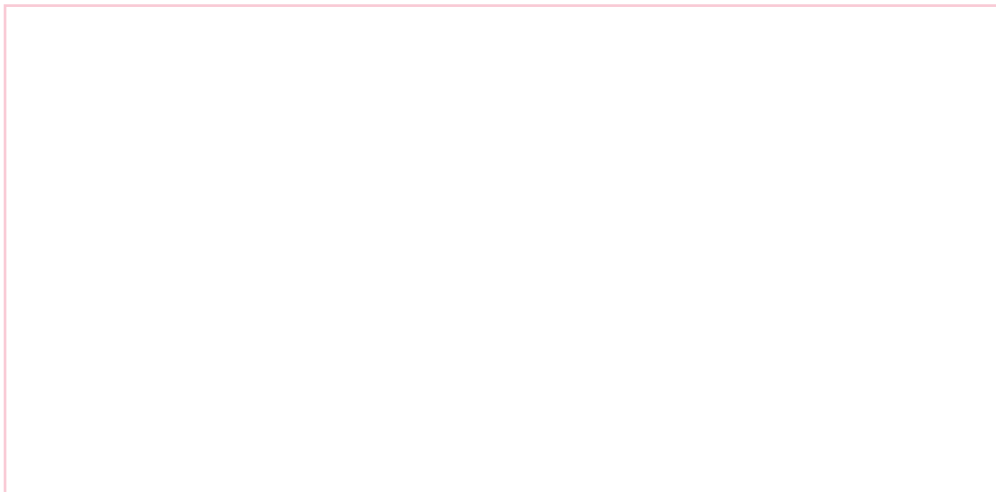
Sol- og skyggedisagram skal vises både i plan og 3D  
for å vise skygger på fasader til nabobebyggelse.

3D som viser funksjoner, herunder boliger, næring, offentlige formål.



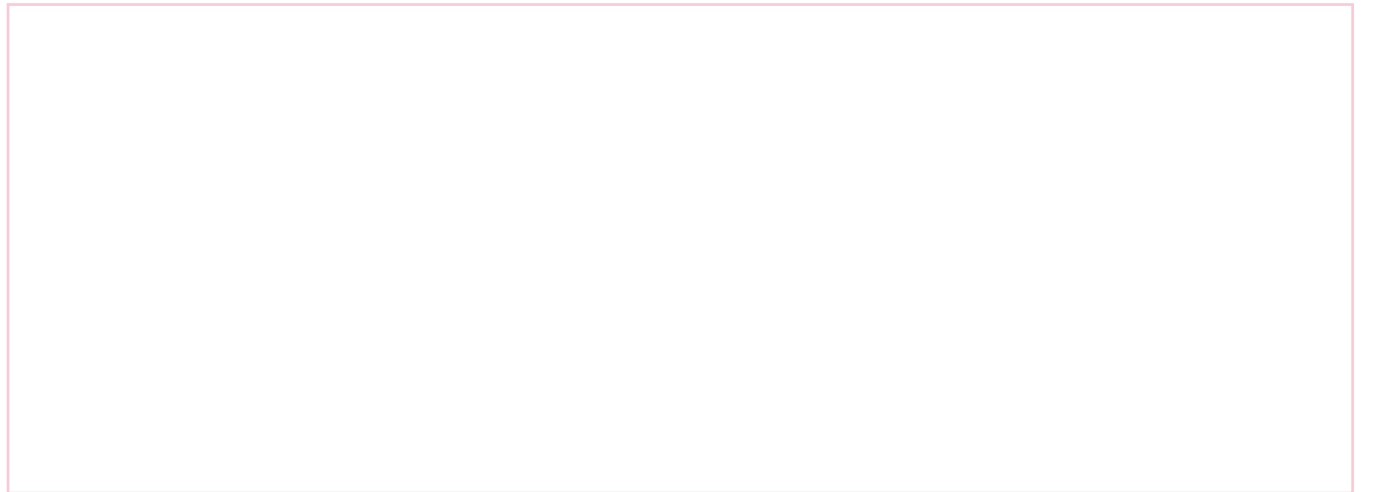


Beskriv boligkvalitetene i forslaget.  
Privatliv og felleskap.



3D som viser funksjoner som har påvirkning på utomhusarelene, det kan være utomhus i seg selv eller funksjoner som vender ut mot disse.

Plan som viser innendørsarealer og utomhusplan i samme plan.

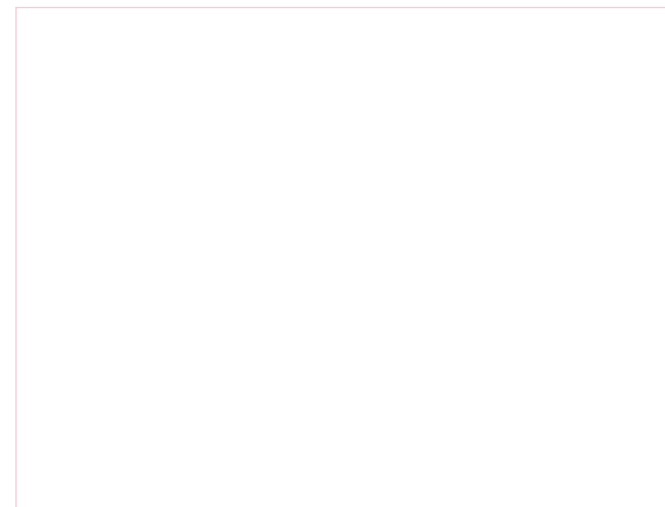
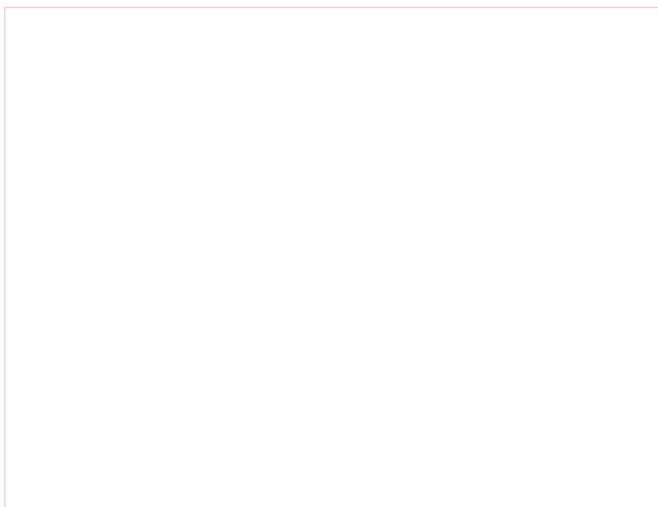
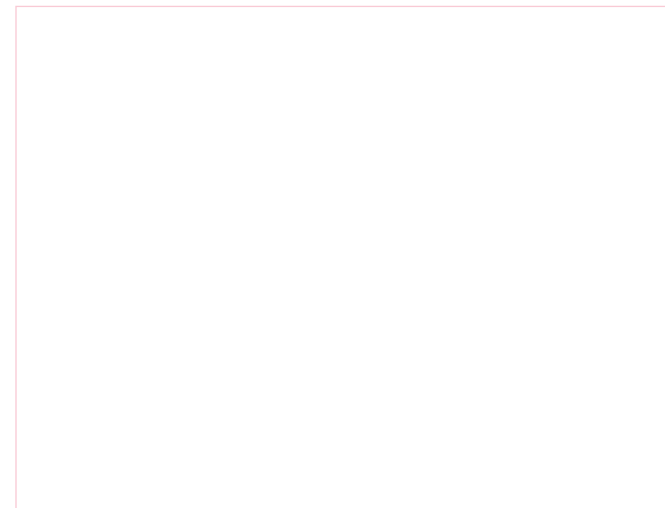
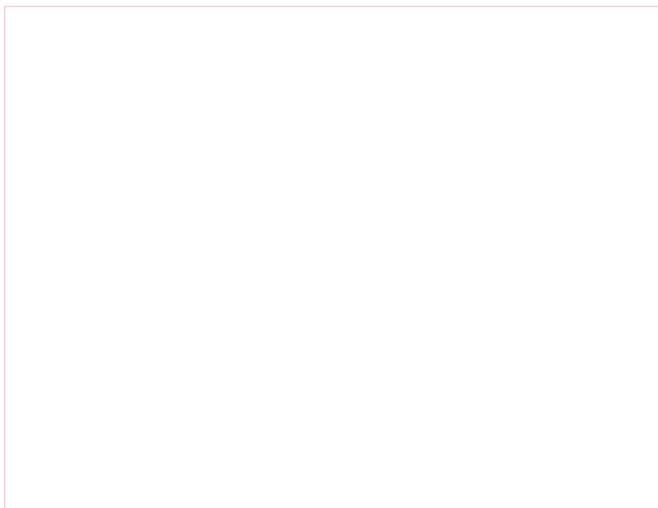


Beskriv forslagets grep i forhold til mobilitet.

Adkomst til bygget/planområdet.

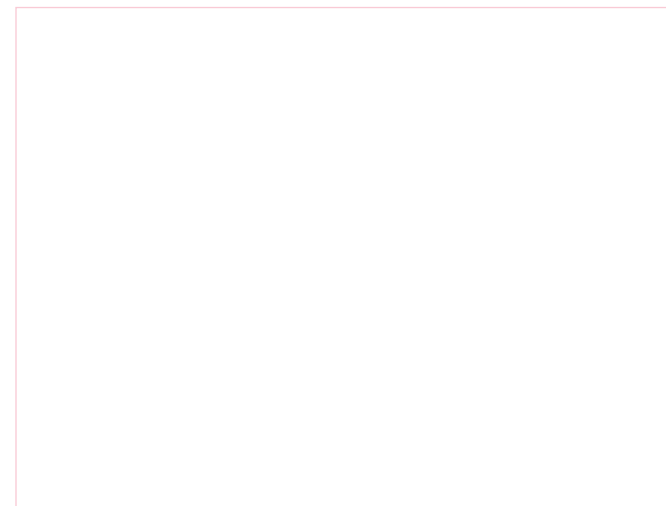
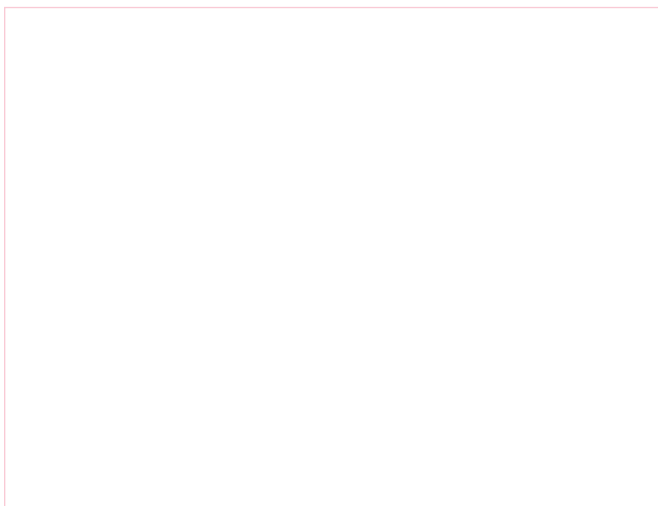
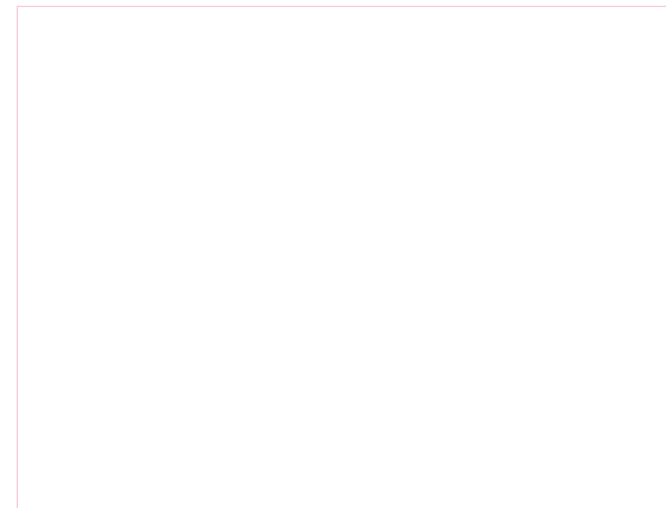
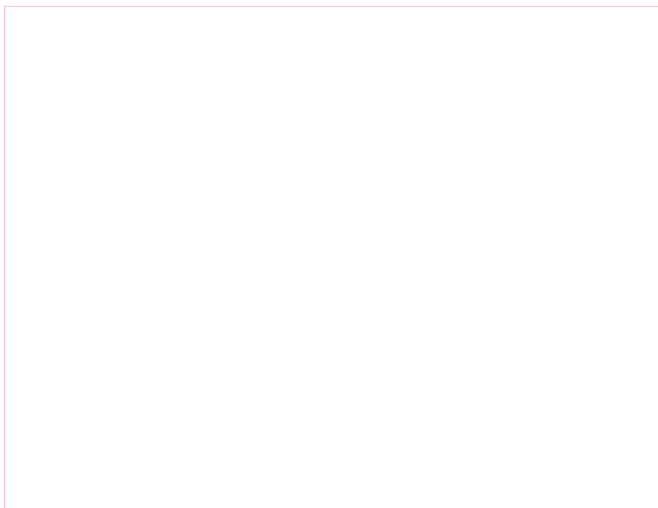
Til fots, med sykkel, kollektiv eller bil/taxi.

Beskriv forslagets forhold til støy og luftkvalitet.



Vis beregning av MUA ved å illustrere de arealene som medtas.

Vis at krav til areal og avstand ivaretas.





DEL 4 KRAV VED  
BOLIG- OG ANNEN AKTUELL BEBYGGELSE  
AREALPLANER (LEILIGHETSMIKS)

Planer som viser foreløpig leilighetsmiks for alle etasjer med totalareal påmerket.

Arealoversikt i egen kolonne.

