



Retningslinjer for fortetting

Retningslinjer som skal brukast ved behandling av søknader om fortetting, vesentleg ombygging og nybygg i etablerte bustadområde

Vedteke i kommunestyret 18.05.2015

Føremål

Føremålet med retningslinjene er å gi ei forutseieleg saksbehandling for søknader om fortettingsbusetnad, vesentleg ombygging og nybygg i etablerte bustadområde.

Retningslinjene skal brukast når det blir gitt dispensasjon frå krav om regulering.

Retningslinjene gir føringar for tilhøve kommunen legg vekt på i si saksbehandling, men det vil framleis vere rom for skjønn ved behandling.

Retningslinjene spesifiserer krav til dokumentasjon som må leggjast ved søknad etter plan- og bygningslova (pbl).

Bruk av retningslinjene

- Retningslinjene skal brukast ved søknader om fortetting med inntil 3 nye bueiningar i alle etablerte bustadområde.
- Retningslinjene skal brukast ved søknader om vesentleg ombygging, nybygg og erstatningsbustad i etablerte bustadområde.
- Retningslinjene skal brukast når det ikkje blir kravd reguleringsplan.

Generelle krav

- Plan- og bygningslova skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.
- Tiltakshavar skal dokumentera dei konsekvensar prosjektet får for omgjevnaden. Fortetting skal ikkje forringa bumiljøet sine kvalitetar. Kommunen kan krevja at tiltakshavar må utarbeida reguleringsplan for fortetting, sjølv om det skal byggjast færre enn 3 nye bueiningar.
- Det skal leggjast vekt på vurdering av tiltaket si plassering på tomta, topografi, atkomst, parkering, kvalitet på privat uteareal med omsyn til innsyn og sol-/skuggetilhøve. Tilhøvet til busetnadsstruktur i nærområdet og områdekarakter skal også vurderast.
- Ved fortetting med meir enn 3 nye bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan.
- Rettleiar "Grad av utnytting – med bereknings- og målereglar" frå Direktoratet for byggkvalitet skal leggjast til grunn for målereglar, forståing av omgrep med meir

Tomtestorleik og tomteutnytting

Tetthetskrav i retningslinjene til Regionalplan Jæren skal nyttast. Topografi, atkomst, omkringliggjande busetnad med meir vil likevel vere bestemmande for tetthet til ny busetnad. For å oppnå gode planløysingar og uteområde, bør frådelte tomter ikkje vere mindre enn ca 400 m² for einebustader og ca 300 m² for kvar del av vertikaldelte bustader. Prosent bebyggd areal (%-BYA) for slike tomter bør ikkje vere større enn 40% for einebustader og 45% for vertikaldelte bustader (for definisjon av BYA, sjå rettleiar).

Bustad, garasje og oppstillingsplass for bil inngår i utnyttingsgrad.

Til dømes vil 40% utnyttingsgrad for einebustad kunne bety bustad 100 m², garasje 42 m² og oppstillingsplass 18 m².

Ei utnyttingsgrad på 45% for vertikaldelt bustad vil kunne bety bustad 93 m², garasje 24 m² og 18 m² oppstillingsplass.

Atkomst og biloppstillingsplassar

Atkomst til eksisterande og ny busetnad må skje slik at fellesparkeringsplassar, friområde og liknande ikkje blir berørt. Ny atkomst og utvida bruk av atkomst må godkjennast av vegmyndighetene. Det blir mellom anna stilt krav til frisiktsoner og kurveradius. Bestemmelsane i kommuneplanen angir talet på parkeringsplassar for bil og sykkel.

Avstand til nabogrense

Generelt skal det vere minst 8 m mellom bustadbygg og minimum 4 m til nabogrense. Mindre avstand enn dette krev skriftleg samtykke frå nabo, eller at kommunen gir dispensasjon, jf pbl § 29-4.

Garasjar som heng saman med eller blir bygt inntil bustadhuset, blir rekna som ein del av bustaden i høve til avstandskrav. Kommunen kan etter nærare vurdering godkjenne plassering nærare nabogrensa internt i fortettingsprosjekt enn 4 m og inntil 1 m frå veg.

Frittstående garasjar kan plasserast nærare nabogrense dersom kommunen gir løyve til det, jf pbl § 29-4.

Eksisterande bygg på eigedomen

Dersom eksisterande bustadbygg skal behaldast, må fortettingsbygget plasserast og utformast slik at kvaliteten på eigedomane blir likeverdig. Bukvaliteten til eksisterande bustad må ikkje forringast vesentleg.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelsar

Ved fortetting, vesentleg ombygging og nybygg, skal eksisterande reguleringsplan og reguleringsbestemmelsar leggjast til grunn for godkjenning av bygga.

Byggelinjer og byggrensar mot veg skal haldast. Der byggelinje eller byggegrense ikkje er gitt, skal bustadhus ikkje plasserast nærare enn 4 m frå tomtegrense mot veg. Som hovudregel skal takform, materialval, gesimshøgde og mønehøgde vere i samsvar med reguleringsbestemmelsane.

Alle avvik frå reguleringsplan og reguleringsbestemmelsar krev søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1.

Dispensasjon

Det kan søkast dispensasjon for alle tilhøve i plan- og bygningslova, jf pbl § 19-2. Konsekvensar av dispensasjonar for omgjevnadene må særskilt dokumenterast i søknaden, slik at ulike interesser kan avvegast i kommunen si behandling.

Dispensasjonar må ikkje undergrave eksisterande planar og bestemmelsar som styringsverktøy for utvikling av busetnad i kommunen.

Ved fortetting vil kommunen vurderer å gi dispensasjon for:

- Tomteantal
- Tomteutnytting
- Gesimshøgd
- Talet på etasjar
- Garasjestørrelse

Tilhøve til naboar

Det må påreknast innsyn til store delar av hagen i eit bustadområde. Auka innsyn skal likevel søkast avgrensa til eit minimum ved fortetting, vesentleg ombygging og nybygg.

Det må påreknast at ny og endra busetnad gir meir skugge på uteopphaldsareal på naboeigedomar. Ulempene med forringa soltilhøve skal likevel søkast avgrensa til eit minimum ved fortetting, vesentleg ombygging og nybygg.

Eit minimum er at uteplassane i all hovudsak har sollys haust- og vårjevndøgn kl 15.00.

Reduksjon av utsikt må påreknast. Slik reduksjon skal likevel søkast avgrensa til eit minimum ved fortetting, vesentleg ombygging og nybygg. Total blokkering av naboar si utsikt skal unngåast.

Estetikk / arkitektur

Alle tiltak etter kap 20 skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til funksjon, omgjevnader og plassering (etter pbl § 29-2). Takform, gesimshøgd, mønehøgd, materialval og farger er viktige faktorar i slik vurdering. Kommunen kan krevja at det skal utførast uavhengig kontroll av arkitekturprosjekteringa.

Universell utforming, planløsning og bygningsdelar

For nybygg skal bestemmelsane i byggeteknisk forskrift om planløsning og bygningsdelar i byggverk leggjast til grunn for prosjektering og utføring. Desse bestemmelsane inkluderer bestemmelsane om tilgjengeleg bueining og universell utforming. Norsk standard skal nyttast for å definera og dokumentera grad av tilgjengelighet. Alle nybygg bør vere tilrettelagt for universell utforming. For bustader med livsløpsstandard kan det vere nødvendig med høgare %-BYA enn det som er gitt i desse retningslinjene.

Uteopphaldsareal

Ved planlegging av nye bustader skal det leggjast til rette for gode uteopphaldsareal på bakkeplan for barn, unge og vaksne. For einebustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 80 m² som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje bør vere mindre enn 6 meter. For delte bustader skal det vere eit uteopphaldsareal på minimum 60 m² som er eigna for leik og aktivitet. Dette uteopphaldsarealet skal ha ei tilnærma rektangulær form, der gjennomsnittslengda av den kortaste retninga ikkje bør vere mindre enn 6 meter. Minimum 50% av uteopphaldsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15.00. Areal på takterrassar og balkongar skal ikkje godkjennast som uteopphaldsareal, men slike areal kan vere gode supplement til uteopphaldsareala.

Krav til analyse og dokumentasjon

Ved søknad om fortetting skal det vektleggjast analyse av konsekvensane av fortettinga. Analysen skal minimum ta føre seg tap av utsikt, skuggelegging, innsyn, reduksjon av landskapsrom, reduksjon av leikeareal, auka belastning på leikeplassar og friområde og auka trafikkbelastning. I tillegg skal det særskilt vurderast korleis interessene til barn blir ivareteke ved fortettinga.

Ved søknad om fortetting, vesentleg ombygging eller nybygg skal det leggjast ved dokumentasjon som viser prosjekterte bygg i høve til eksisterande busetnad. Prosjektet skal tilpassast feltet sin øvrige estetikk. Slik dokumentasjon skal minimum vere situasjonskart, teikningar, foto og ev fotomontasje.

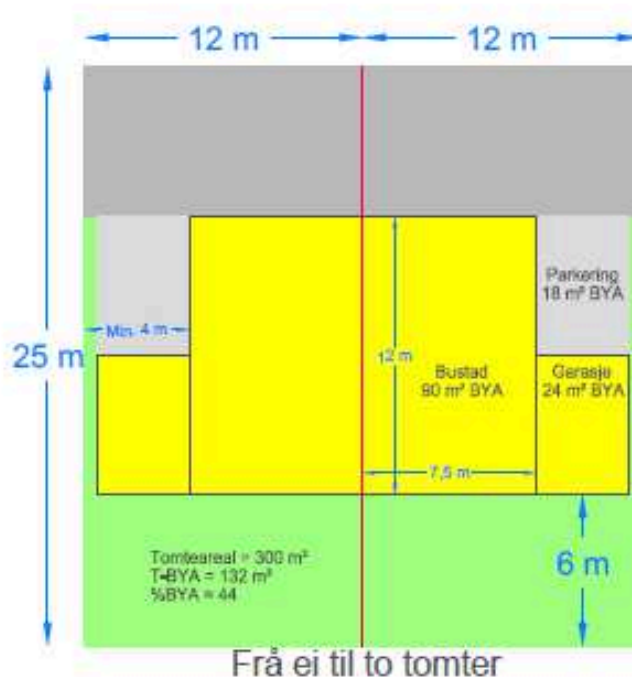
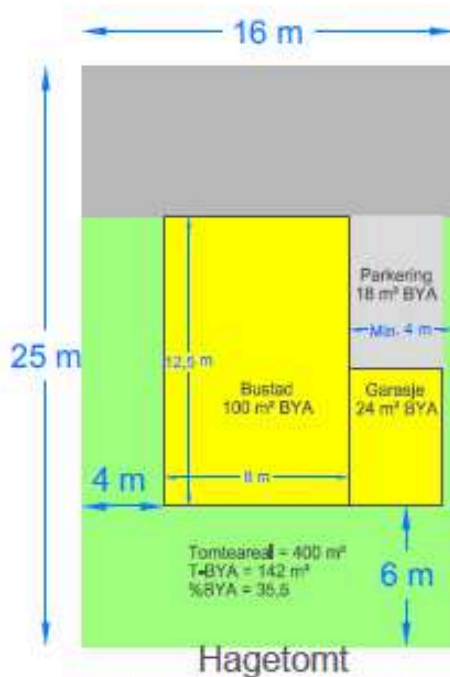
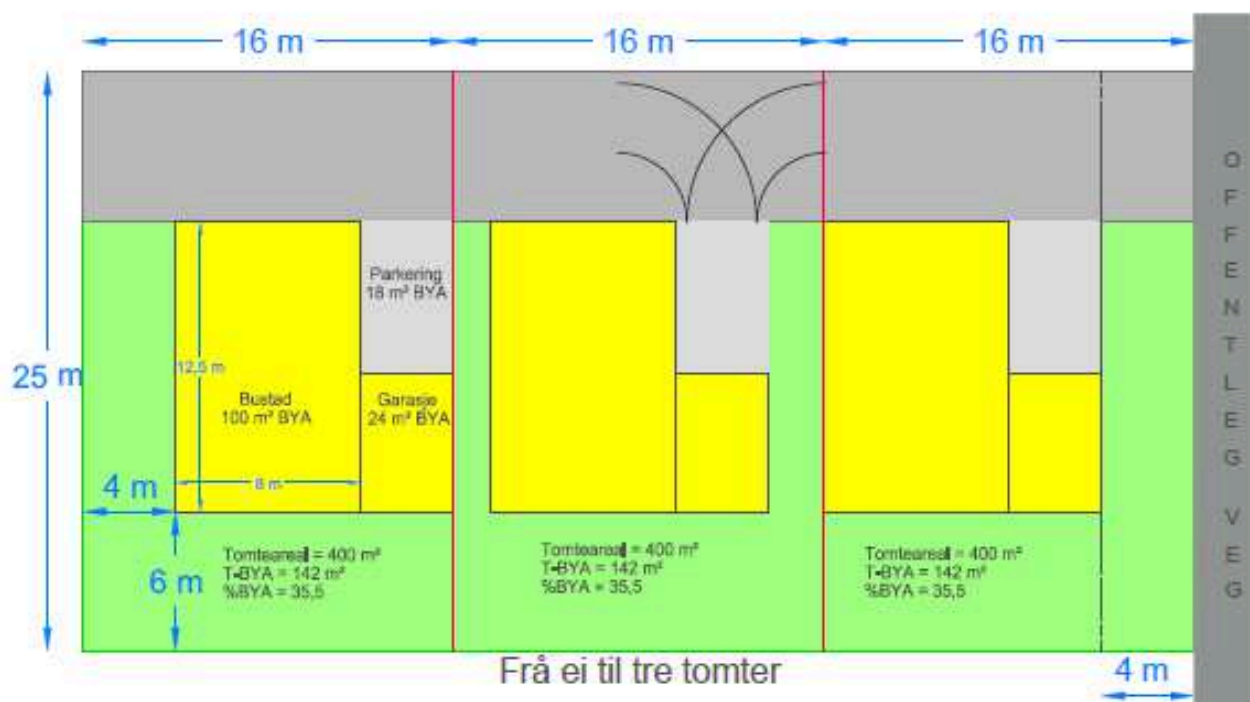
Nyare tids kulturminne

Ved fortetting, vesentleg ombygging eller nybygg på eigedomar ved eller i nærleiken av verna/verneverdige bygg, skal det lagast reguleringsplan, eller saka skal sendast til uttale til regional kulturminnemyndighet/Rogaland fylkeskommune.

Automatisk freda kulturminne

Automatisk freda kulturminne er bandlagte område. Dersom området som skal byggast på er uregulert, skal saka sendast på høyring til regional kulturminnemyndighet/Rogaland fylkeskommune. Dersom det finst automatisk freda kulturminne innanfor eller i nærleiken av eigedomen der det skal byggjast, skal det lagast reguleringsplan.

Prinsippskisser for tomtedeling



Eksempel:

Ein bustad 100 m² + garasje 24 m² + parkering 18 m² = 40% TU-grad

Tomannsbustad 93 m² + garasje 24 m² + parkering 18 m² = 45% TU-grad