

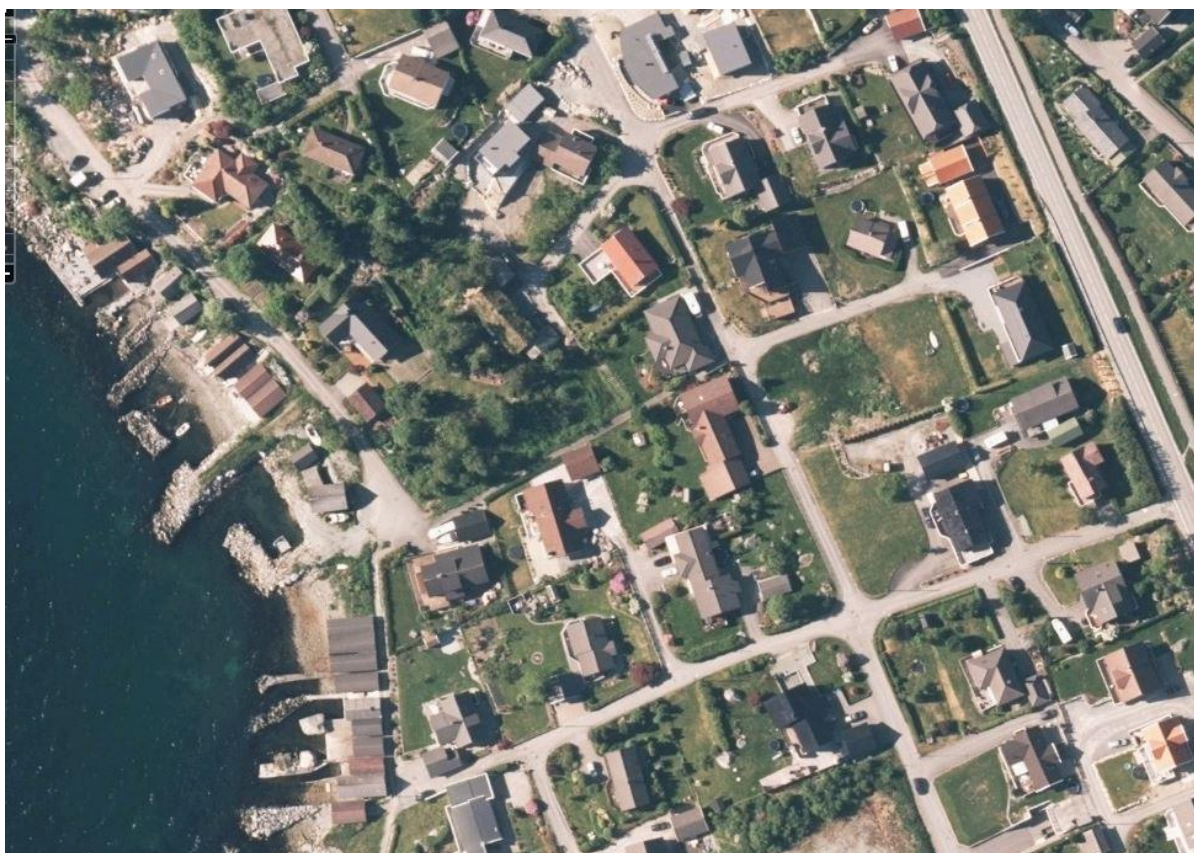
Strand kommune

Plan- og forvaltning

Veileder godkjent kommunestyret
02.11.2016

FORTETTINGSVEILEDER

for planlegging og bygging innenfor eldre reguleringsplaner for småhus-
områder i Strand kommune



Innhold

Medvirkning

Godkjent

Forord

Definisjon av fortetting

Fortettingsveileder i forhold til gjeldende planer

Målgruppe

Gjeldende planer for småhusområdene m/bilder

Overordnede prinsipper

Kvalitetskrav:

Kvalitetskrav 1: Bebyggelsesstruktur

Kvalitetskrav 2: Utforming av bebyggelse

Kvalitetskrav 3: Minste størrelse boligtomter og leiligheter

Kvalitetskrav 4: Ute- oppholdsarealer

Kvalitetskrav 5: Byggehøyder og grad av utnyttelse

Kvalitetskrav 6: Atkomst og parkering

Kvalitetskrav 7: Vannhåndtering

Kvalitetskrav 8: Kulturminner og kulturmiljøer

Medvirkning

Strand kommune avholdt åpent informasjonsmøte / dialogmøte angående forslaget til fortetningsveilederen 01.06.16 i høringsperioden av veilederen. Invitasjonen ble annonsert i Strandbuen og sendt per brev til spesielt berørte firma i Strand kommune. Innspillene i møtet ble vurdert og svart på / innarbeidet i saken til 2. gangs behandling.

Godkjent

Fortetningsveileder for planlegging og bygging innenfor eldre reguleringsplaner for småhusområder i Strand kommune, datert Strand kommune plan- og forvaltning 19.04.16 godkjent av kommunestyret 02.11.2016

Sunniva Idsø
Fagleder Plan
Strand kommune

Revisjoner:

Forord

Det er i dag en rekke eldre reguleringsplaner for boligområder i Strand kommune som er gjeldende. I tilhørende bestemmelser gis mulighet for oppføring av boligbebyggelse, ikke spesifisert eneboligbebyggelse som det i hovedsak ble bygd den gang planen ble utarbeidet (planens intensjon). Tillatt utnyttelse for boligbebyggelsen er ofte at tomtene kan bebygges med inntil 1/5-del av tomtens nettoareal. Noen planer har tillatt utnyttelsesgrad ned til 15 % BYA. I bestemmelsene stilles det i liten grad krav til takform eller møneretning, men at bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasjer opp til, i noen planer, 2 etasjer.

Utviklingen de siste ti årene viser imidlertid at det har vært en sterkere satsing på bygging av leiligheter. Det som har vært typisk i Strand kommune er at det innenfor disse etablerte eneboligområdene med store tomter er blitt søkt om godkjenning for oppføring av leilighetsbygg eller deling av tomtene i flere mindre eneboligtomter. Ofte er nye bygningsvolum ikke oppført tilpasset den eksisterende eneboligbebyggelsen med hensyn til skala, takform eller bebyggelsesstruktur.

Et viktig mål med fortettingsveilederen er å sikre overordnede målsettinger om at videre fortetting og endringer av botypologier utnytter arealressursene på best mulig måte, samtidig som at utbyggingen tar hensyn til småhusområdenes spesielle arkitektoniske og miljømessige kvaliteter og «spiller i sammen med» disse områdene på best mulig måte.

Ved fortettingsprosjekter må det fokuseres på biltrafikk og grønnstruktur slik at bybefolkningen ikke sitter igjen med en tettere by med færre grønne områder og med mer trafikk, forurensing og støy. I fortettingsområder må tiltak som gir bedre sikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og syklist, prioriteres foran fremkommelighet for bilen. Samtidig må grønnstrukturen forvaltes slik at de grønne arealene og lekeområdene har høy standard og god variasjon slik at de gir opplevelsesmuligheter for alle befolkningsgrupper. Grønne korridorer med stier som gir tilgjengelighet internt i området og til turmarka, må opparbeides i takt med fortettingen.

Fortettingsveilederen legger til grunn overordnede føringer i Regionalplan for Jæren hvor hovedmål for byutviklingen er at Jæren skal ha en byutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur- og kulturverdier og gir høy livskvalitet. Gode bomiljøer skal sikres via retningslinjer for uterom og grøntstruktur. Vedrørende retningslinjer for tetthet er 3 boliger per dekar, i områder med gangavstand til sentrum nærmere enn 1 km, gjeldende for Jørpeland. For øvrige områder i kommunen er tetthetskravet 2 boliger per dekar. I tillegg vises det til gjeldende kommuneplan for Strand 2012 – 2022.

Arbeidet med fortettingsveilederen er utført av en prosjektgruppe i regi av Plan- og forvaltning. Medlemmene i denne prosjektgruppen har vært plansjef Sven Norland, fagleder Byggesak Ingeborg Sedberg Eie og fagleder / prosjektleder Plan Sunniva Idsø.

Definisjon av fortetting

Med fortetting menes boligbygging med høyere utnyttelsesgrad, flere etasjer, flere boenheter og mindre tomter enn det reguleringsplanen tillater. I tillegg er fortetting utbygging av flere enn 3 boenheter i tråd med reguleringsplan når planen er eldre enn 1990.

Gjeldende planer

I de fleste gjeldende, eldre reguleringsplaner for boligområdene er maks tillatt utnyttelse lavere enn hva fortettingsveilederen legger føringer for. I gjeldende planer er utnyttelsesgraden vurdert til å være lav i forhold til overordnede regionale mål om å bo tettere / arealeffektivitet, samtidig som at markedet etterspør mindre eneboligtomter og variasjon i boligtype.

Målgruppe

Fortettingsveilederen skal legges til grunn ved søknad om deling av boligeiendom, dispensasjon, tillatelse til tiltak og som hjelp ved utarbeidelse av detaljplaner.

Veilederen skal være veiledende for planleggere i forbindelse med fortetting i etablerte boligområder. Rettlederen skal også være et arbeidsverktøy for planavdelingen og byggesaksavdelingen i kommunen ved behandling og rådgivning i slike saker. Dokumentet antas også å være av interesse for saksbehandlere, huseiere, grunneiere, byggherrer, naboer, velforeninger og politikere.

Hensikten med veilederen er å gi forutsigbare og klare retningslinjer for fortetting. Fortettingsveilederen vil bidra til å bedre søknadsprosesser og i størst mulig grad, sikre likebehandling av søknader. Målet er å bidra til økt kunnskap og fokus på fortetting med kvalitet, til nytte og glede for samfunnet generelt.

Overordnede premisser – for alle ny fortettingsprosjekter

1.

Plankrav

Det kan ikke etableres mer enn tre boenheter per tomt, inklusiv eksisterende boenhet(er). Dersom det er ønskelig å etablere flere enn tre boenheter innenfor det opprinnelige tomtearealet skal det i utgangspunktet stilles krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan for det aktuelle området.

2.

Kvalitetskrav

Fortettingen skal ikke forringe bomiljøet, men fortrinnsvis tilføre bomiljøet kvaliteter. Kvalitetskrav 1-8 (s 8 – 16 i veilederen) skal vises løst i alle fortettingssaker.

3.

Dokumentasjon

Forslagstiller skal dokumentere fortettingsprosjektets konsekvenser for omgivelsene (nabobebyggelsen) med hensyn til følgende;

- tap av utsikt
- innkikksproblematikk
- sol-/skyggelegging
- reduksjon av lekeareal
- reduksjon av romlighet (avstander til nabobebyggelse)
- økt trafikkbelastning «grønne buffersoner» mot naboeiendommer
- terrengtilpasning i forhold til naboeiendommer
- ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur
- bygningsvolum i forhold til tilgrensende bebyggelse / nabobebyggelse
- sikring av eventuelle viktige turdrag og siktlinjer

Forslagstiller skal dokumenter fortettingsprosjektets konsekvenser på egen tomt med hensyn til følgende:

- private ute- oppholdsarealer mot sør og/eller vest (størrelse, tilgjengelighet, solforhold)
- atkomstløsning
- parkeringsløsning og snuplass på egen eiendom
- utnyttelsesgrad
- størrelse leiligheter og tomter
- byggehøyder

Ved søknad om deling av boligeiendom, dispensasjon og tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

Søknad skal inneholde i plankart og beskrivelse

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert
- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering (inkludert bolig, garasje/carport, biloppstillingsplass, snuplass på egen tomt og sportsbod) og uteoppholdsareal med vegetasjon
- c) 3d illustrasjon eller perspektiv av eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, tilgrensende bebyggelse, landskap, stier, bekker med mer.
- d) Lengdesnitt og tverrsnitt som også viser tilgrensende bebyggelse, vei og landskap
- e) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- f) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomten / i nærområdet
- g) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol (sol-/skyggediagram) og miljøbelastninger, herunder lokale trafikforhold
- h) Sol-/skyggediagram for planlagt bolig i tillegg til sol-/skyggediagram for tilgrensende bebyggelse og sandlekeplasser som kan bli berørt.
- i) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon. For eksempel ved delingssøknad kan 3d-volumoppbygning og planskisse med illustrert planlagt atkomstsider og hovedfasade-side, erstatte plantegninger av bygning, snitt og fasader

Selv om det er tatt sikte på å nevne det som kreves av dokumentasjon, vil det kunne oppstå situasjoner der ytterligere dokumentasjon er nødvendig.

4.

Kompetanse

Ansvarlig prosjekterende må inneha arkitektfaglig kompetanse

Kvalitetskrav (i henhold til krav i overordnede premisser punkt 2)

Kvalitetskrav 1: Bebyggelsesstruktur

A.

Videreføring av enhetlig bebyggelsesstruktur

Beskrivelse:

Områder med enhetlig bebyggelsesstruktur har en fremstilling som er preget av lik plassering av bebyggelsen i forhold til vei, bebyggelsens orden i forhold til hverandre samt ensartete høyder og volumer som repeterer seg. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer. All endring i et område med enhetlig bebyggelse har som mål å opprettholde og forsterke eksisterende skala.

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor enhetlig bebyggelsesstruktur, skal videreføre denne.



Eksempler på enhetlig bebyggelsesstruktur

B.

Sammenbinding av varierende bebyggelsesstruktur

Beskrivelse:

Områder med varierende bebyggelsesstruktur er preget av bebyggelse med ulik formspråk, takform, volum, fotavtrykk, materialbruk, etasje- og sokkelhøyder. Noen av bygningene i disse områdene kan ha et særpreg som er typisk for en tid, men utbygging over tid har ført til ulikheter i bebyggelsesstrukturen.

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer skal bebyggelsen plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.



Eksempler på varierende bebyggelsesstruktur

Kvalitetskrav 2: Utforming av bebyggelse

Tilpasning av ny bebyggelse til nærområdets bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse/volum tilsvarende nærområdets bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. Takformer kan variere dersom disse «spiller sammen med» og ikke er mer dominerende i sitt uttrykk enn eksisterende takformer.

I området med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt, også med hensyn til takform.

Ny bebyggelse skal henvende seg mot offentlig vei på en «aktiv» måte, dvs. ikke stengte fasader uten vinduer, dører osv. Fortrinnsvis planlegges inngangspartier ut mot offentlig vei.

Plan- og bygningslovens § 74.2 (skjønnhetsparagrafen) pålegger kommunen å påse at rimelige krav til estetisk utforming blir ivaretatt både i forhold til nye tiltak og hvorledes det nye tiltaket samspiller med omgivelsene.

Kvalitetskrav 2 er en presisering av pbl. § 74.2.

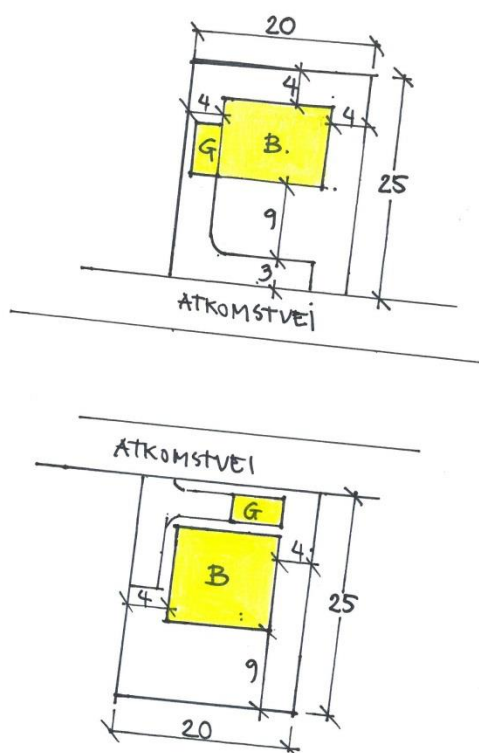


Et eksempel på at ny bebyggelse ikke er tilpasset nabobebyggelsen med hensyn til volum og takform

Kvalitetskrav 3: Minste størrelse på boligtomter og leiligheter.

Minste tomtestørrelse for eneboliger skal være 500 m². Tomtestørrelse ned til 400 m² kan tillates dersom boligstrukturen i området opprettholdes, og krav til ute- oppholdsarealer og atkomst og parkering vises løst.

Minste størrelse på leiligheter som tillates er 45 m².



Eksempler på tomtestørrelse 500 m².
Løsningen viser snuplass på egen eien-
dom og minstekrav hagedybde for enebo-
liger på 9 meter.

Kvalitetskrav 4: Ute- oppholdsarealer

Ny bebyggelse skal plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse begrenses og at akseptable solforhold for disse oppnås.

Hagedybde mot sør og/eller vest skal minimum være ni meter for eneboligbebyggelse, og åtte meter for rekkehusbebyggelsen, målt fra hovedfasade bygning (stue/kjøkken) til tomtegrense.

Det skal vises løst akseptable solforhold for ny bebyggelse og for tilgrensende bebyggelse som blir berørt. Med akseptable solforhold menes det dokumentasjon / soldiagram som viser minimum 50 % / 30 m² sol ved vår- og høstjevndøgn (21.mars kl.15.00) på private uteopp-holdsplasser mot sør og/eller vest. For sandlekplasser skal det være minst 50 % sol samme tidspunkt.



Et eksempel på ny boligbebyggelse hvor hagedybden er mindre enn åtte meter (her i hovedsak 4,5 meter fra tomtegrense til bygningskropp)



Et eksempel på ny boligbebyggelse hvor hagedybden er over minstekravet til hagedybde (åtte meter) i veilederen (her mellom 11 og 12 meter fra tomtegrense til bygningskropp)

Illustrasjonsplan skal vise løst grønn buffersone mot nabobebyggelse og vei og skille mellom asfaltert atkomstveg og arealet rundt/inntil boliger (for eksempel med heller).



Et eksempel hvor grønt skille mellom offentlig vei og private utearealer ikke er etablert (asfalt helt inntil husveggen)



Et eksempel hvor det er etablert skille mellom atkomstveg og privat areal inntil bolig

Levegger, gjerder og uteboder

Levegger, gjerder og uteboder tilknyttet nye boenheter skal være like for hver boliggruppe, og vises løst tilpasset bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tegninger av type levegger, gjerder og uteboder som tillates for hver boliggruppe skal leveres og godkjennes sammen med byggesaken.

Hagestuer, overbygde terrasser o.l.

Dersom det er ønskelig å etablere hagestuer, overbygde terrasser o.l. skal dette søkes om samlet, og vises likt for hver boenhet, innenfor hver boliggruppe. Eventuelle hagestuer, overbygde terrasser o.l. skal vises løst tilpasset bygningenes arkitektoniske uttrykk.

Kvalitetskrav 5: Byggehøyder og grad av utnyttelse

Maksimal grad av utnytting kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

- a) Inntil 25 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt
- b) Gesimshøyde for bolig inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c) Gesimshøyder for garasje/carport, utenfor byggegrense, inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter.
- d) Der det er tydelige dominerende gesims- og mønehøyder i nærområdet skal dette tas hensyn til ved fastsettelse av gesims- og mønehøyder i nye utbyggingssaker

Dersom eiendommen ikke bebygges med garasje/carport skal det uansett medregnes 18 m² per plass, i bebygd areal (BYA), og plassering av garasje/carport skal vises løst i byggesaken.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke, jfr. § 3-4 i TEK. BYA beregnes i hht. Norsk Standard (NS) 3940. I hht. § 3-11 i TEK inngår parkeringsareal i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, for denne veilederen vil det si beregningsgrunnlaget for %-BYA. Garasjer/carporter og oppstillingsplass for gjest/bil 2, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

Kvalitetskrav 6: Atkomst og parkering

Atkomst

Det skal vises løst trafiksikker atkomst til hver boenhet. Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomta og offentlig, regulert vei.

Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av offentlig veimyndighet, jfr. Vegloven §§ 40-43. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må følge Strand kommunes retningslinjer. Der tiltaket medfører endring av avkjørselsforholdene, må avkjørselsplan innsendes for godkjenning.

Etter pbl. § 66 kan eiendom bare deles eller bebygges dersom byggetomta er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Det er ikke krav til at tiltakshaver skal eie grunnen der atkomstveien ligger. Det er tilstrekkelig at det fremlegges en tinglyst erklæring fra grunneier eller rettighetshavere til veien om at eiendommen har rett til å bruke veien som atkomstvei.

Snuplass skal vises løst på egen tomt. Med hensyn til trafikksikkerhet skal det være plass til å snu biler utenfor regulert veigrunn, jfr. Vegloven § 43 med tilhørende forskrifter og regler gitt av Vegdirektoratet. Snuplassen kommer i tillegg til parkeringsarealet som kreves for hver boenhet. Dersom Strand kommune kan godkjenne trafikksikker utkjørsel til atkomstveg, kan snuplass på egen tomt fravikes.

Dersom atkomst til ny bolig må gå gjennom opprinnelig tomt, tillates dette kun dersom vei kan legges på boligens bakside (ikke hagesiden) med minimum avstand 4 meter fra eksisterende bolig.

Parkering

Det skal for hver boenhet vises løst plassering for én garasjeplass/carport (3x6 m) i tillegg til plass til én biloppstillingsplass (2,5x5 m)

Parkering skal vises løst innenfor det minst solfylte området på tomten, nærmest mulig atkomstvei

Garasje skal ikke oppføres nærmere atkomstvei enn 5 meter dersom denne oppføres vinkelrett på atkomstvei. Dersom garasje oppføres parallelt med atkomstvei kan denne tillates oppført nærmere atkomstvei enn 5 meter, men med minste avstand 1 meter dersom kvalitetskravene generelt oppfylles. Dersom garasje oppføres nærmere enn 5 meter fra vei, eller nærmere nabogrensen enn 4 meter, tillates garasjeloft kun brukt som lagringsloft.

Carport kan tillates oppført nærmere enn 5 meter, vinkelrett på atkomstvei, dersom det kan dokumenteres en trafikksikker situasjon ved utkjøring til atkomstvei

Maks BYA eller BRA for garasjer/carporter er 50 m²

Kvalitetskrav 7: Vannhåndtering

Bygging på tomter som grenser til vassdrag, kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom. All ny bebyggelse skal være sikret mot urbanflom / overvann i tråd med kommuneplanen (2012-2022) og i tråd med kommuneplanen sitt notat om overvann, datert 17.11.2009, delutredning tilknyttet kommuneplanarbeidet.

Kvalitetskrav 8: Kulturminner og kulturmiljøer

Regionalplan for Jæren § 6.2.3 legges til grunn: «*Ved byomforming eller fortetting skal det tas hensyn til verneverdig historisk bebyggelse- og bebyggelsesstrukturer.*» Dvs at ny bebyggelse inntil / i nærheten av registrerte kulturminner / kulturmiljøer skal planlegges og oppføres på en slik måte at den historiske bebyggelsen / bebyggelsesstrukturene ikke blir forringet. Dette kan for eksempel dreie seg om å planlegge ny bebyggelse med lavere maksimal tetthet, riktig avstand til kulturminnene / kulturmiljøene, tilpasset material- og fargebruk, stilmessig tilpasning også videre. I tillegg må originale vegstrukturer tilknyttet historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer vurderes ivarettatt. Ny bebyggelse som vil berøre historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer skal på forhånd oversendes oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen for behandling.

Plan- og forvaltning 19.04.16

Revidert: 19.08.16