



Notat

Til:

Kopi til:

Fra : Rita Vesteng Lien

Sak : INNSPILL TIL NY KOMMUNEPLAN

Saksnr./Doknr./Arkivkode
18/1235 - 10-502

Sted
RAUFOSS

Dato
08.07.2021

FORTETTING UTEN PLANKRAV I EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDER

Innledning

Fram til neste kommuneplanrullering er det behov for en felles behandling av byggesøknader hvor det søkes om fortetting, men hvor det ikke slår inn krav om regulering. I kommuneplanens arealdel er det gitt flere bestemmelser og retningslinjer i forhold til hva en søknad skal inneholde og hvilke kriterier som skal vurderes. Disse er samlet her.

Fra kommuneplanens arealdel (bestemmelser)

§ 1-1 Plankrav

Unntak fra plankravet:

- Fortetting i eksisterende boligområde og fradeling til samme formål med inntil 3 nye boenheter. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering av tiltaket.

§ 1-4 Universell utforming

- Byggeområder med tilhørende utearelaer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Bygg og anlegg planlegges etter prinsippene for universell utforming med god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom og soverom/-mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelige med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri atkomst til inngangsplanet og til terrasse/privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/restaurering dersom dette ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Arbeid beskrevet ovenfor kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan disse hensynene er ivaretatt. Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner.

§ 1-6 Krav til parkering

Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet:

Boligstørrelse i m ²	Parkering per boenhet
<30	Min 0,2
30-60	Min 1,0
>60	1,5-2,0

For sentrumsområder er det egne krav.

§ 2-1 Sentrumsformål

- Ved nye tiltak som kan påvirke muligheten for fortetting i et kvartal eller annet sammenhengende område, skal kommunen vurdere om det skal stilles krav til felles reguleringsplan for flere eiendommer.
- Antall parkeringsplasser (bolig pr boenhet, ellers pr 100m²):

Boligstørrelse i m ²	Bilparkering	Sykkelparkering
<30	Min 0,2	1,0
30-60	0,3-1,0	2,0
>60	0,8-1,0	0,5

§ 1-11 Byggeskikk og estetikk

Ethvert planforslag eller søknad om tiltak etter loven skal inneholde dokumentasjon som viser at følgende estetiske hensyn er vurdert og ivaretatt:

- Fjernvirkning i forhold til større landskapselementer
- Forholdet til tomte- og bebyggelsesstruktur, eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygningen eller anlegget og tilhørende utearealer og parkeringsplasser, skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.
- Kommunen skal kreve redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter der det trengs en nærmere vurdering i det enkelte tiltak.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Fortetting i boligområder:

- Når en eiendom ønskes fortettet skal det vektlegges at eiendommen utnyttes godt. Minimum utnyttelse bør være BYA=30 % når et område tas opp til regulering. Der det ikke er krav om reguleringsplan bør utnyttelsesgraden begrenses til maksimum BYA=30 %.
- Nye boenheter bør ikke opprettes lenger unna offentlig områdelekeplass (min. 1 dekar) enn 300 meter uten at det avsettes egen nærlekeplass til felles lek og opphold for beboerne. Nærlekeplass bør da være min. 150 m².

- Minste, private uteoppholdsareal(MUA) bør være:

Minste, private uteoppholdsareal	Per boenhet i m2
Enebolig	200
Sekundærleilighet	50
Tomannsboliger	150
Rekkehus/kjedehus/andre småhus	30

Sjekkliste

Vurdering ved innkommet søknad	Ansvar
Er eiendommen egnet for fortetting av tre boenheter? (Burde det være en høyere grad av fortetting i dette området? Kan en eventuell fortetting uten regulering skape utfordringer i forhold til utvikling av området senere? Bør det kreves regulering?)	Plansak
Connected living	Plansak
Lekeplasser i området i hht § 3.4.1 i KP	Plansak
Infrastruktur teknisk (kapasitet: vann, avløp, overvann, vei/gangvei)	Teknisk drift
Infrastruktur sosial (kapasitet: barnehage, skole)	Grunnskole/bhg
ROS (støy, støv..)	Plansak
Estetikk: Arkitektfaglig (krav om MNAL) vurdering i hht § 1-11 i KP	Byggesak
Parkeringsdekning i hht § 1-6/2-1 i KP	Byggesak
Tilgjengelig boenhet og universell utforming	Byggesak
Utearealer (MUA) i hht § 3.4.1 i KP	Byggesak
Byggegrenser mot vei, vassdrag. Hensynssoner.	Byggesak
Dele, sammenslå, seksjonere eiendommen(e)?	

Plassering i tiltaksklasse, jf SAK10 § 9-4

Arkitektur

Arkitektonisk utforming av byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning og plassering, visuell kvalitet, planløsning, miljøkonsept, universell utforming, lyd- og vibrasjonsforhold etc.

<i>Tiltaksklasse 1</i>	<i>Tiltaksklasse 2</i>	<i>Tiltaksklasse 3</i>
<p>Arkitektonisk utforming av: Byggverk i område regulert til åpen bebyggelse og frittstående tiltak i uregulert område. Ikke krevende ift. omgivelser. Ingen spesielle krav til uteareal og uterom. Mindre krav til terrengtilpasning.</p>	<p>Arkitektonisk utforming av: Område med en viss tetthet, rekkehus, kjedehus o.l. Flerfunksjonelle byggverk med enkle krav til planløsning. Middels krav til terrengtilpasning.</p>	<p>Arkitektonisk utforming av: Byggverk i arkitektonisk krevende sammenheng, historisk miljø eller by- og tettstedsmiljø. Flerfunksjonelle og komplekse byggverk med store krav til planløsning og terrengtilpasning.</p>

Vedlegg

- Illustrasjoner
- Strategi for connected living
- Arkitektfaglig vurdering, hva en redegjørelse skal inneholde
- Litteraturhenvisninger/lenker