

PRINSIPP FOR FORTETTING

GRUNNLAGSANALYSE

Februar 2025

INNLEIING

Dette faktaarket syner korleis prinsipp for fortetting kan nyttast ved fortetting i eksisterande bustadområde.

Faktaarket presenterer døme på korleis:

- prinsippa kan implementerast i fornying av eldre reguleringsplanar.
- ulike tidlegare fortettingsprosjekt ville slått ut i lys av dei føreslegne prinsippa.
- potensielle nye fortettingsprosjekt kan slå ut i lys av dei føreslegne prinsippa.

PRINSIPP FOR FORTETTING

Følgjande prinsipp vert lagt til grunn ved oppdatering av reguleringsplanar i utbygde bustadområde:

Føresegnene gjeld seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny bueining som ikkje er vist i plan.

1. Innanfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum skal søknadspliktig tiltak/ seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
2. Søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling av eigedom utanfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum kan tillatast utan reguleringsplan dersom følgjande vilkår er oppfylte:
 - a. Samla tomteareal utgjer mindre enn 1200 m².
 - b. Samla BRA utgjer mindre enn 500 m².
 - c. Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 nye bueiningar.
 - d. Minste breidd på ny bustad er 8 meter.
 - e. Kvar tomt får direkte tilkomst til offentleg veg eller felles parkering.
 - f. Kvar tomt får tilstrekkeleg storleik til å sikra god kvalitet på bustad- og uteareal. Dette inneber at krav til privat uteopphaldsareal og soltilhøve skal tilfredsstillast gjeldande føresegner i kommuneplanen, og ta same omsyn til eksisterande tilgrensande eigedommar.
 - g. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkeleg for auka fortetting.



Hå
kommune

DØME

Korleis fastsetje grense på 500 meter
frå sentrum/jernbane?

Me løfter i lag

500 METERS GRENSE

§1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon

Grensa for 500 meter frå sentrum/
jernbanestasjon vert sett ut frå ei
kvalitativ vurdering.

I den kvalitative vurderinga vert til
dømes følgjande sett på:

1. Avstand til sentrum/jernbane.
2. Naturlege skilje som vegar eller grøntstrukturar.
3. Transformasjonsmoglegheiter
4. Delfelt i reguleringsplan.
5. Avkøyrslar og vegstrukturar
6. Samla potensiale for bustadtettleik i planen.



DØME PÅ 500 METERS GRENSE



Hå
kommune

KORLEIS SLÅR PRINSIPPA UT PÅ EKSISTERANDE OG POTENSIELLE FORTETTINGSPROSJEKT?

Me løfter i lag



Hå
kommune

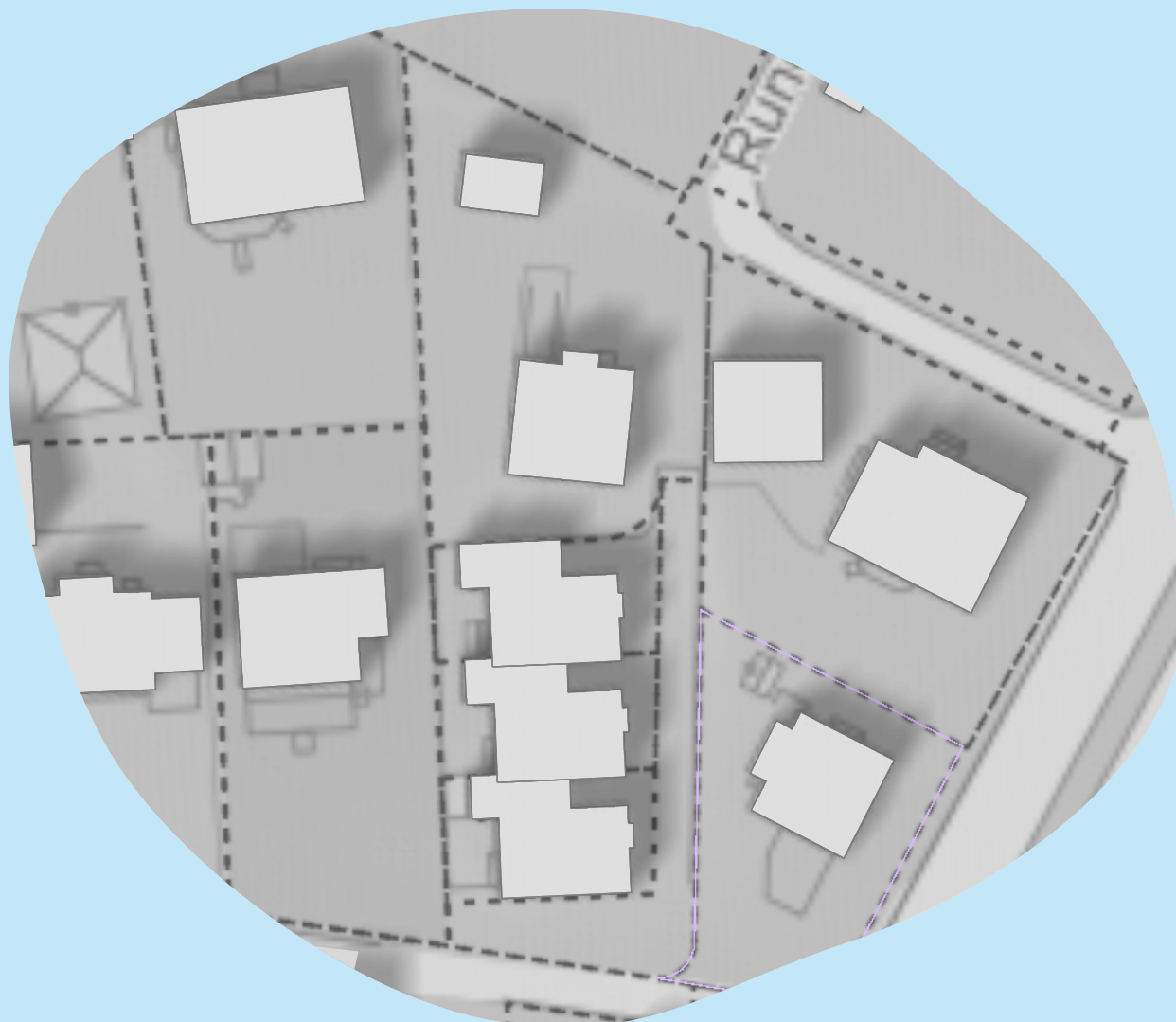
DØME

Ferdig utbygd og avklart gjennom
regulerings sak.

Me løfter i lag

FORTETTING

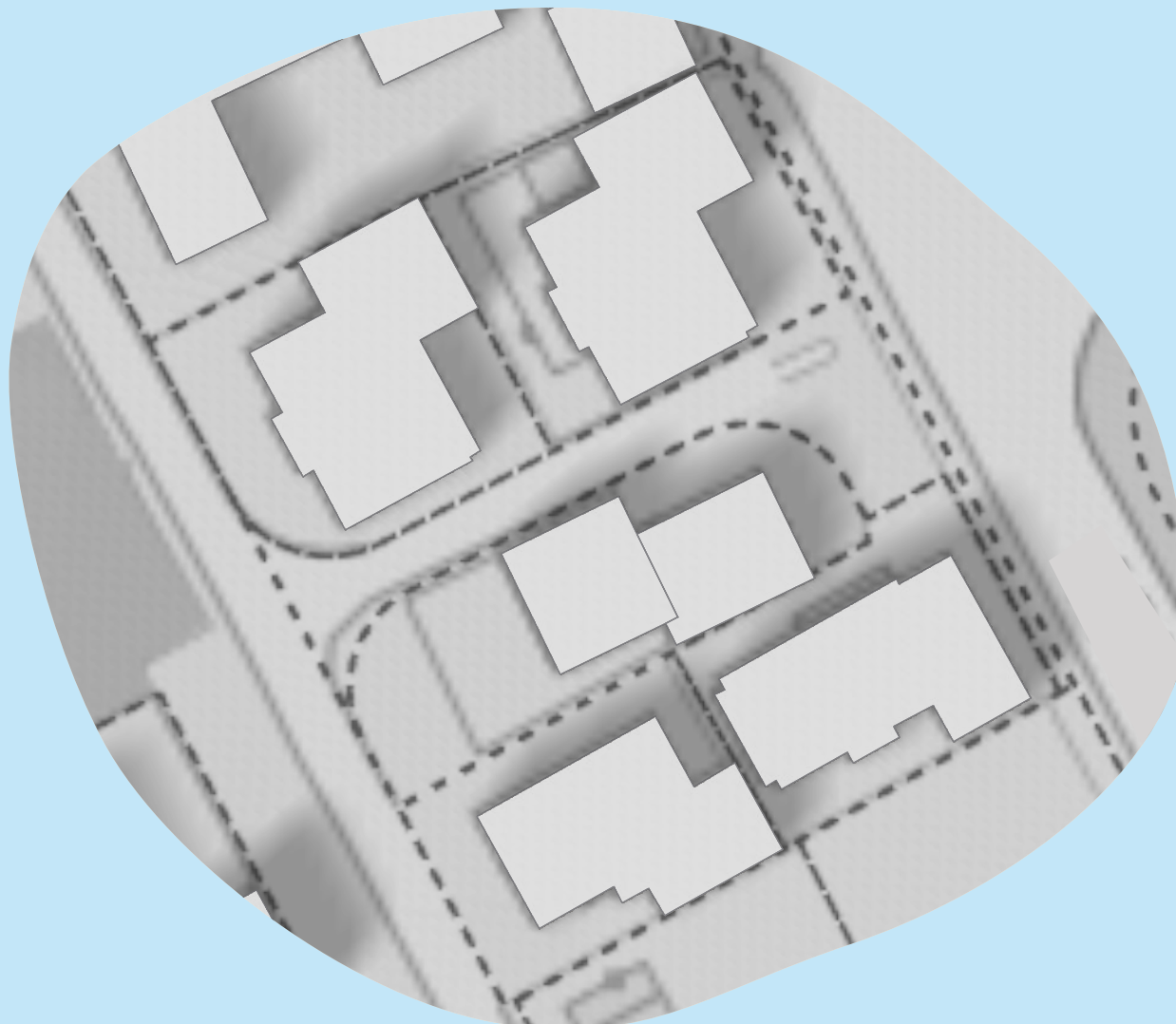
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING GJENNOM REGULERING

FORTETTING

- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING GJENNOM REGULERING



Hå
kommune

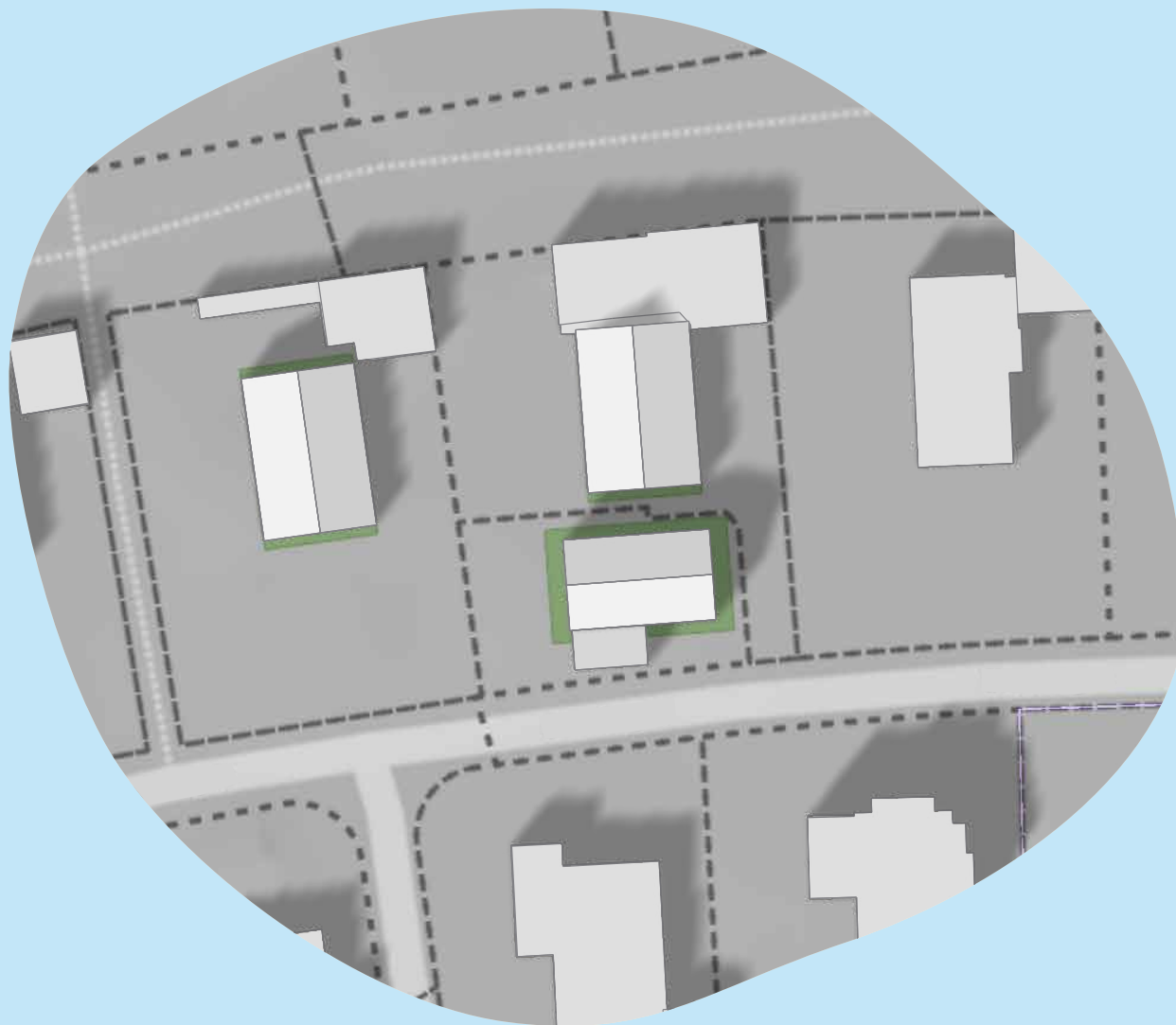
DØME

Ferdig utbygd og avklart
gjennom byggjesak.

Me løfter i lag

FORTETTING

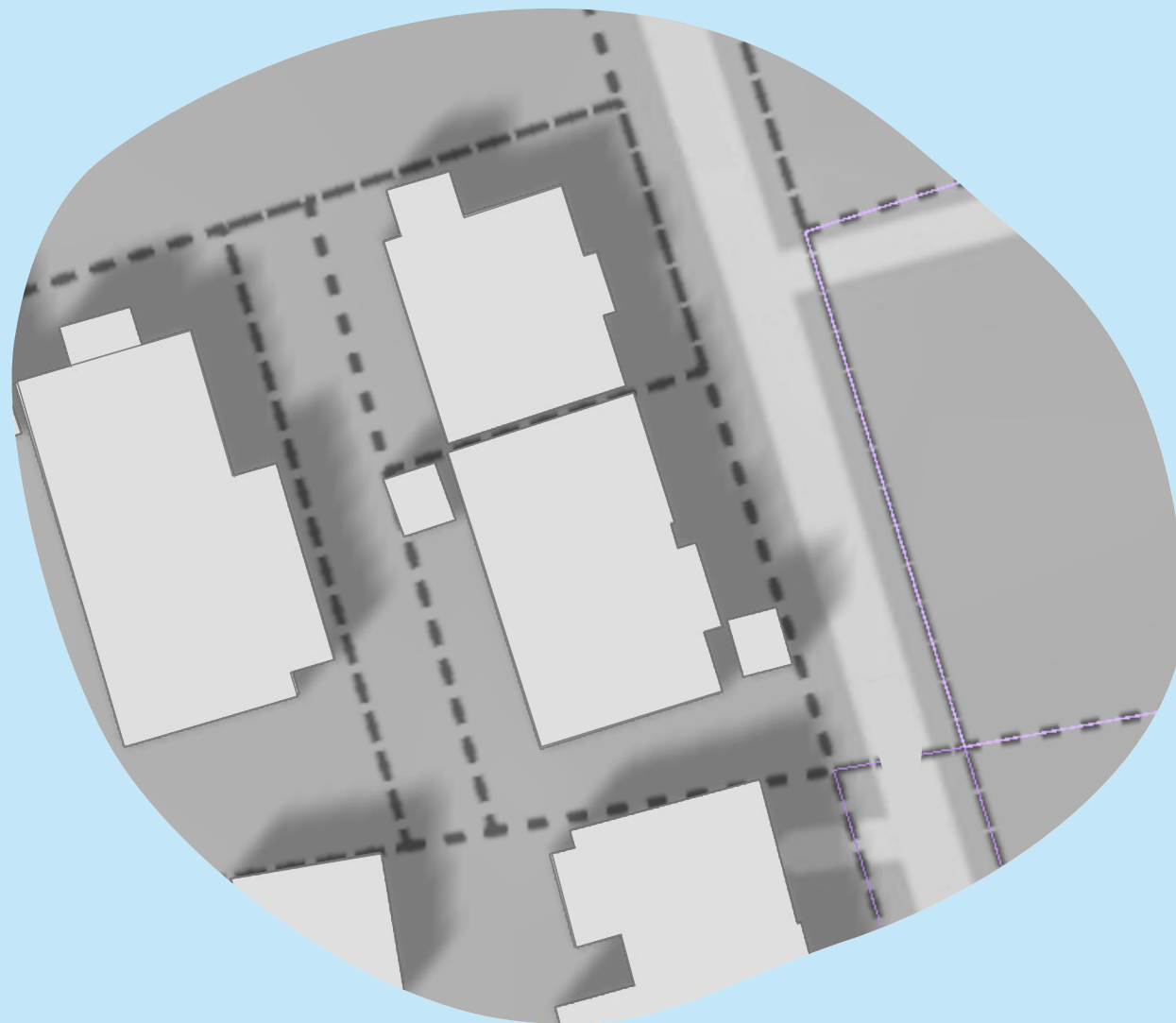
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING I BYGGESAK

FORTETTING

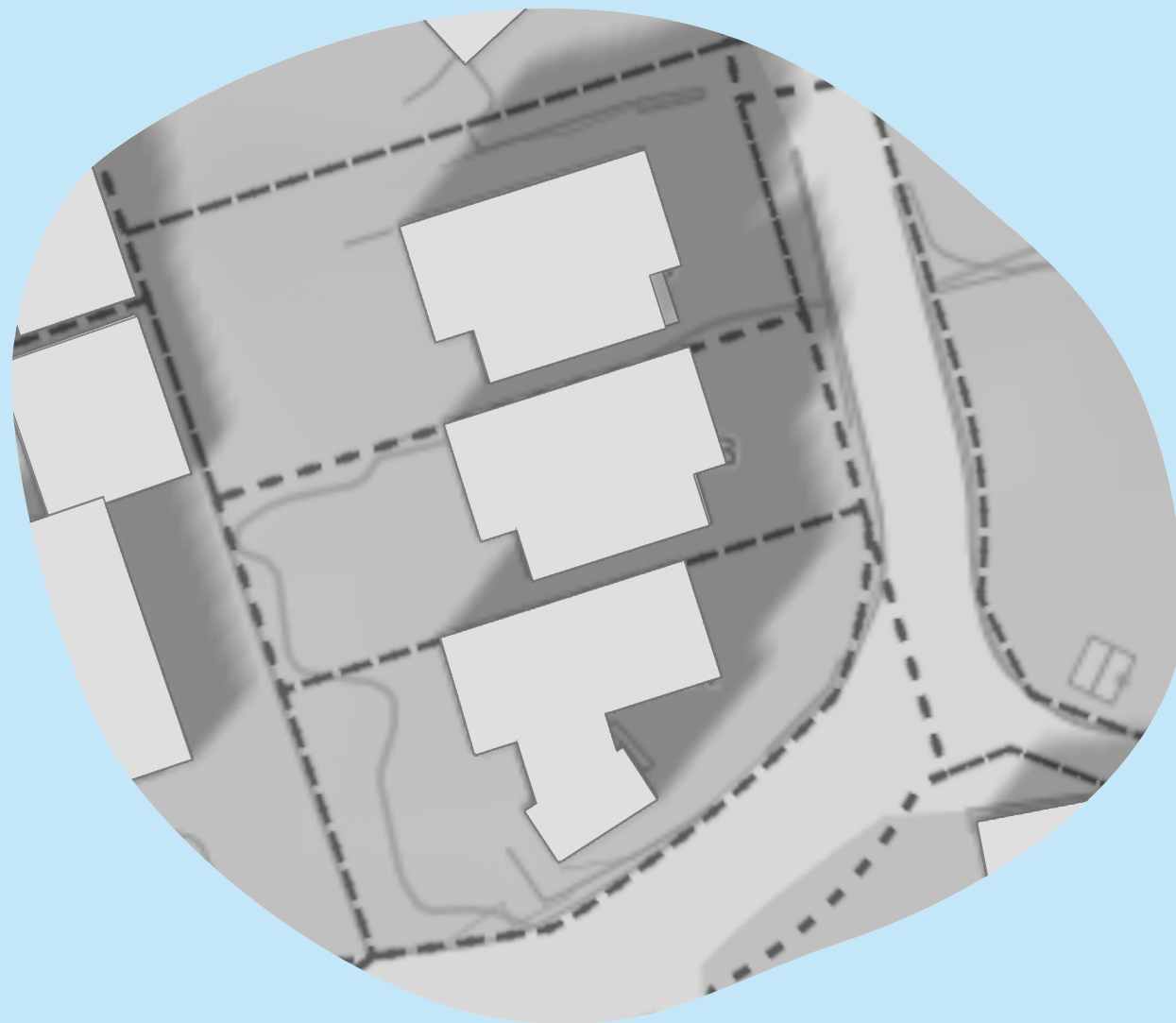
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING I BYGGESAK

FORTETTING

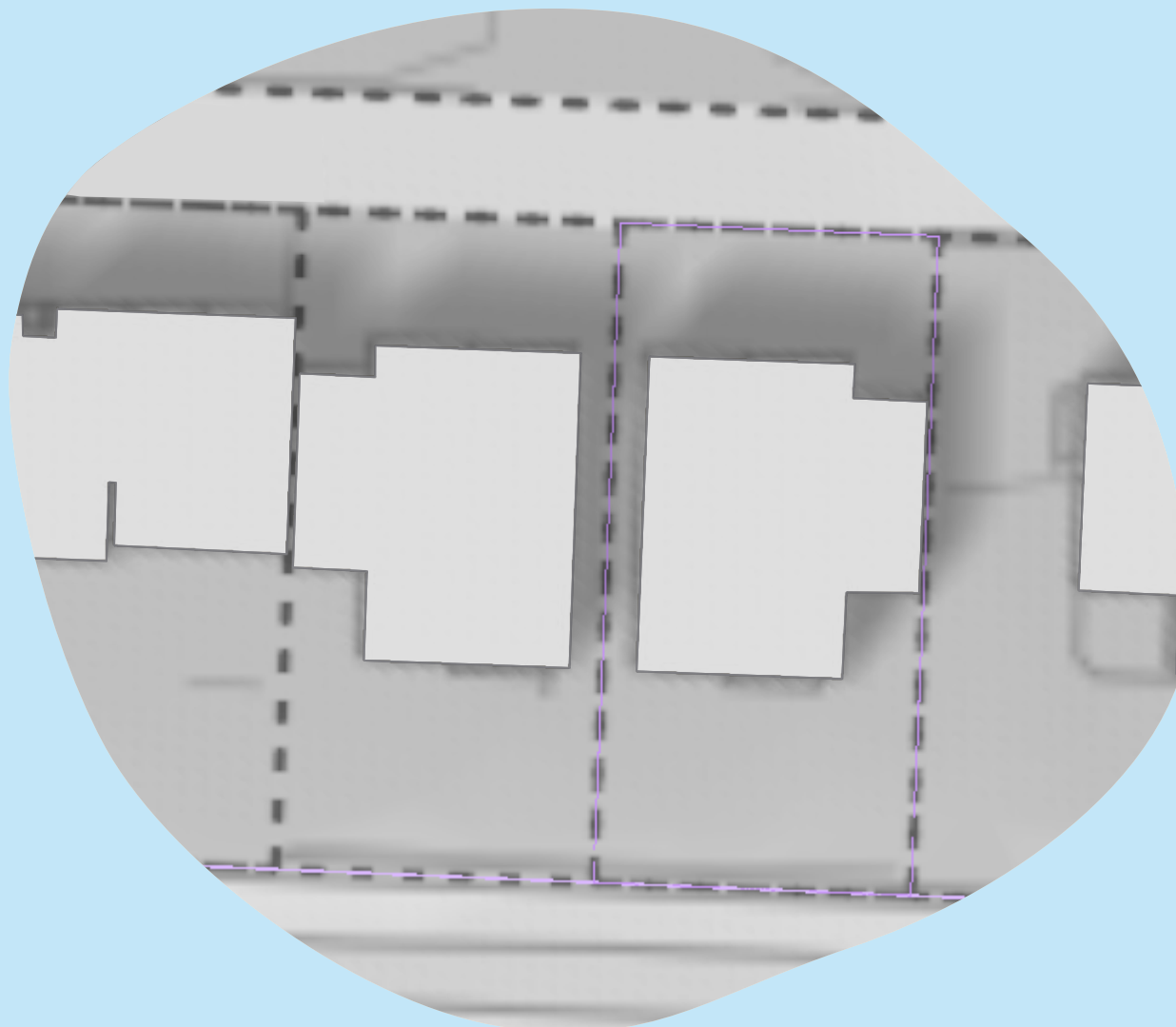
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING I BYGGESAK

FORTETTING

- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



FORTETTING I BYGGESAK



Hå
kommune

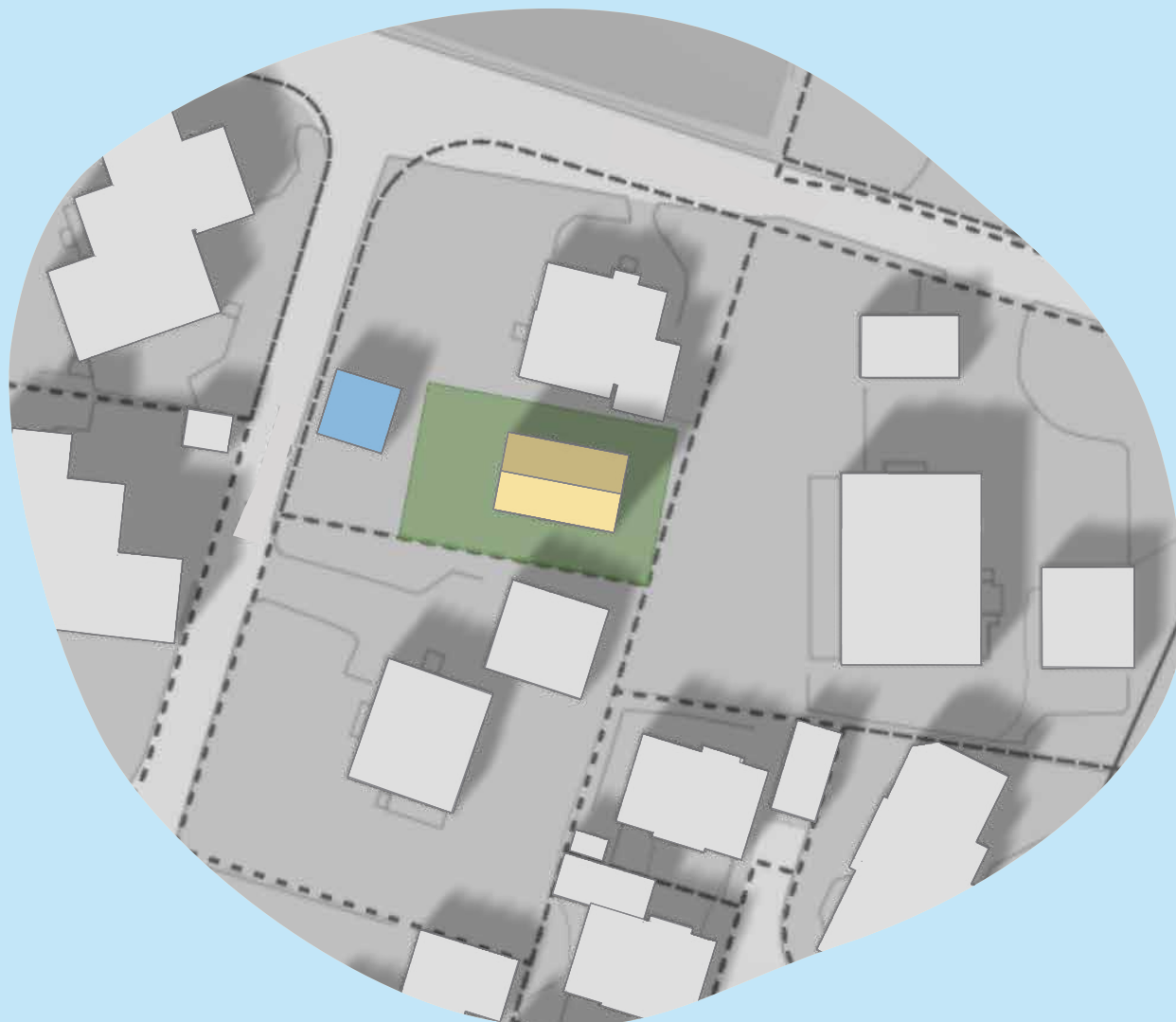
DØME

Potensielle fortettingsprosjekt.

Me løfter i lag

FORTETTING

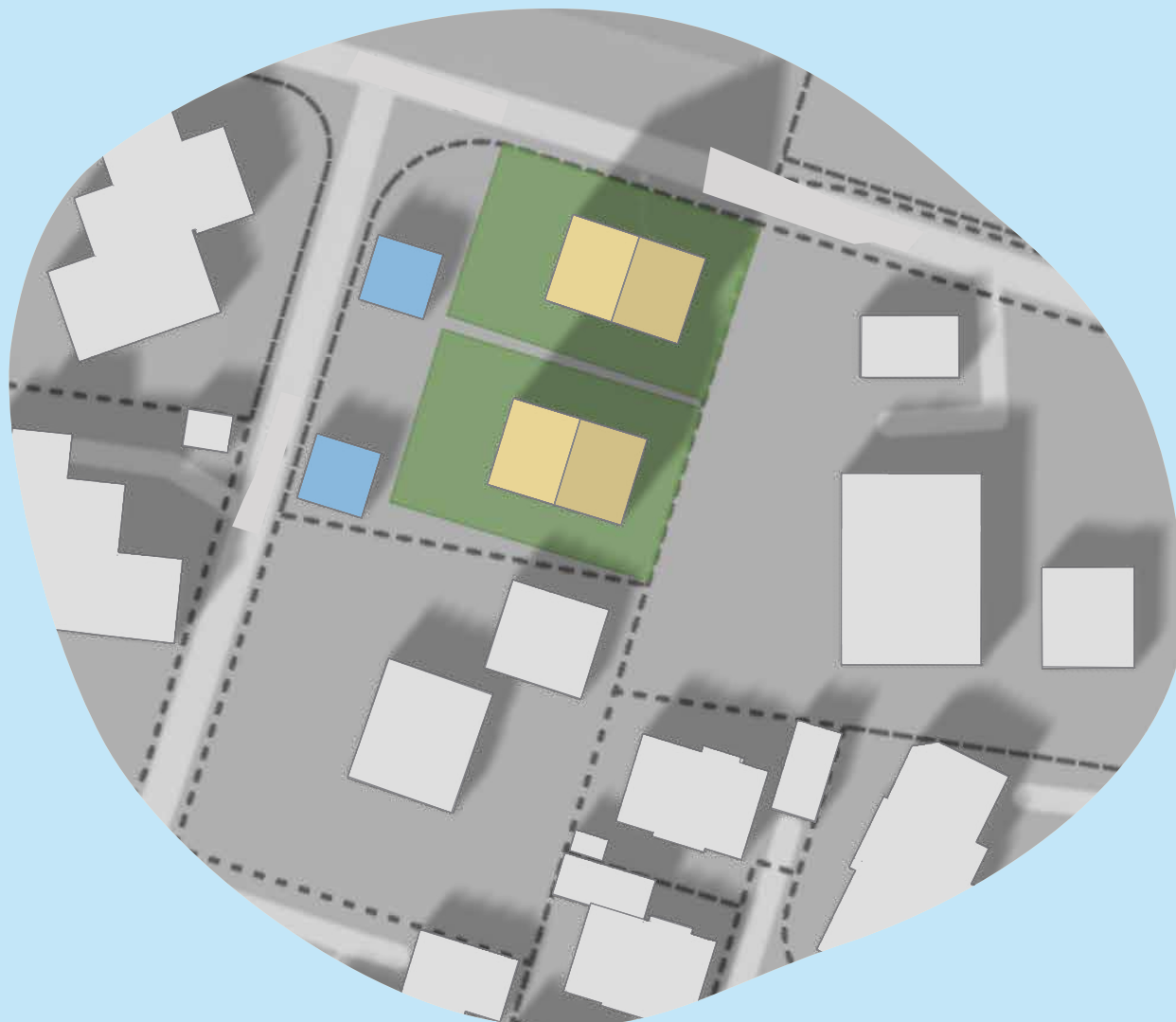
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



POTENSIELL FORTETTING

FORTETTING

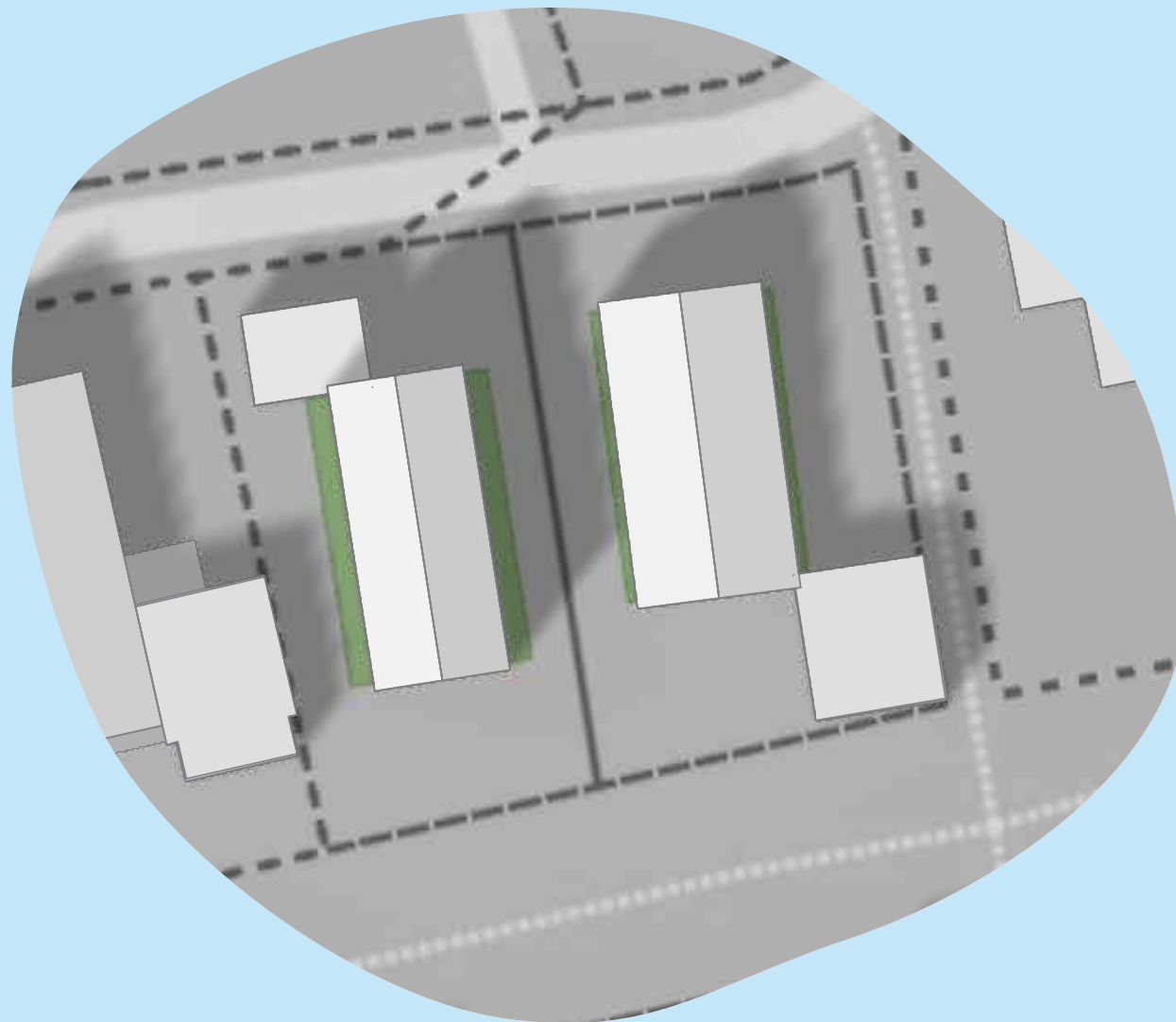
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



POTENSIELL FORTETTING

FORTETTING

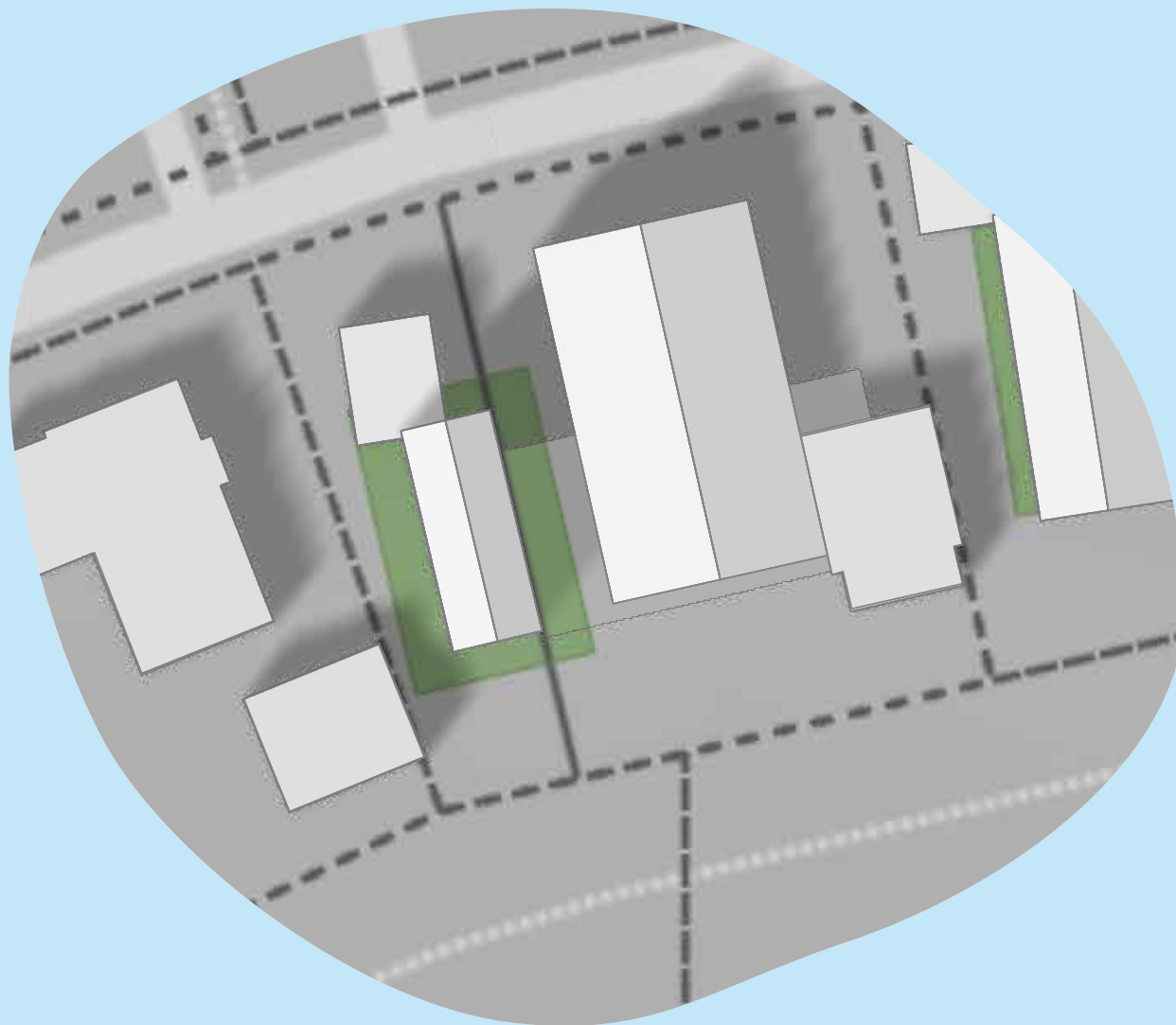
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



POTENSIELL FORTETTING

FORTETTING

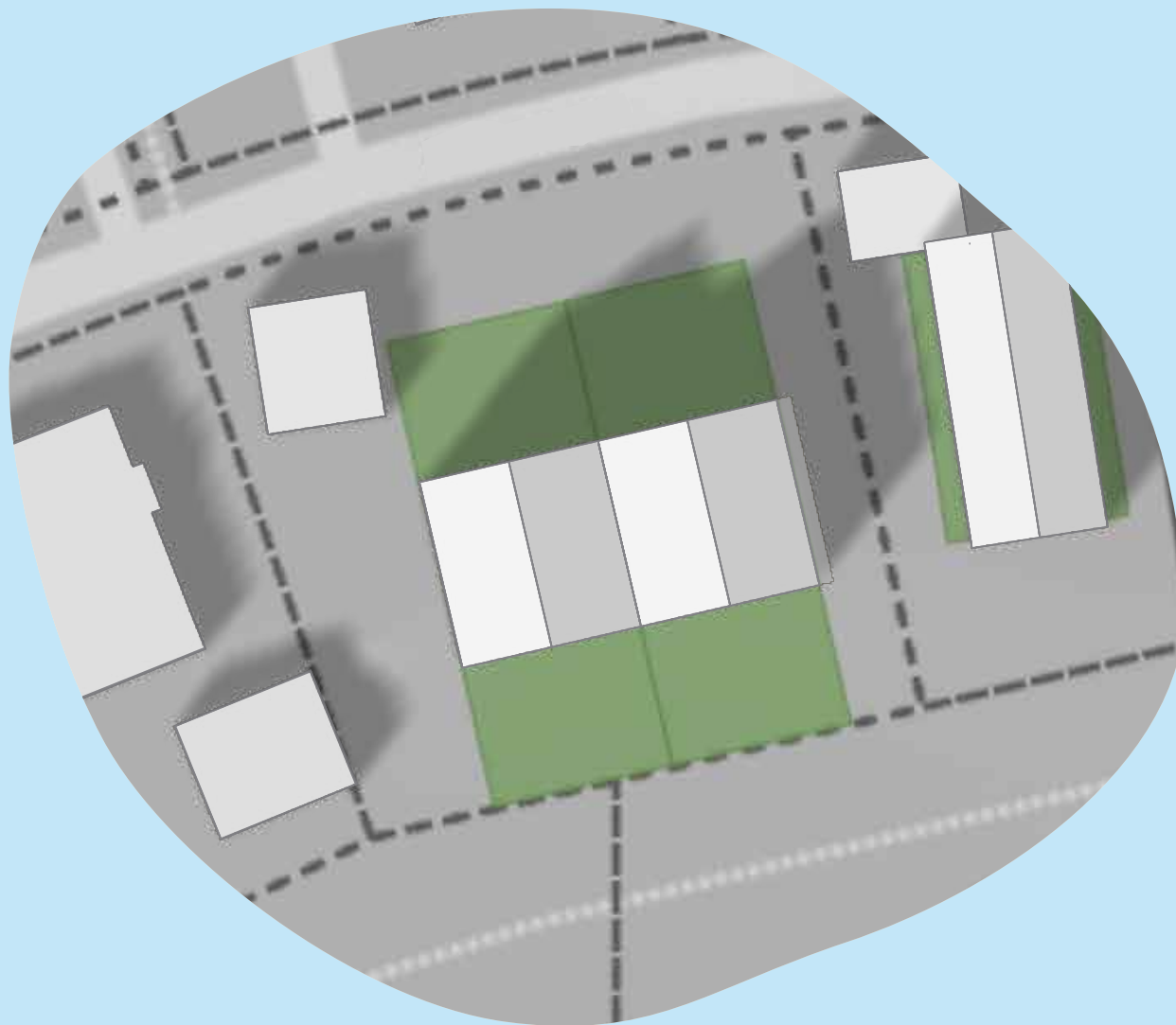
- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



POTENSIELL FORTETTING

FORTETTING

- § 1 Utanfor 500 meter frå sentrum / jernbanestasjon? 
- § 2a Samla tomteareal er mindre enn 1 200 m²? 
- § 2b Samla bruksareal er mindre enn 500 m²? 
- § 2c Tiltaket opnar ikkje for ei auke på meir enn 2 nye bueiningar? 
- § 2d Minste breidd på ny bustad er 8 meter? 
- § 2e Kvar tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering? 
- § 2f Minst 60 m² privat uteopphaldsareal? 
- § 2f Minst 50% sol på privat uteopphaldsareal 21. mars kl. 15? 
- § 2f Minste hagedjupn er 8 meter? 
- § 2g Kapasiteten på infrastrukturen er ok? 



POTENSIELL FORTETTING