

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren vil at det i nokre tilfelle skal kunna fortettast i eldre bustadområde utan å detaljregulera.

Bakgrunn for saka:

Hå kommune har over tid hatt ein praksis kor det vert stilt krav om detaljregulering for alle fortettingsprosjekt, uavhengig av plassering og storleik. Dette har bidrege til utstrakt bruk av dispensasjonar for småskalaprojekt, og truleg samstundes redusert byggeaktiviteten av økonomiske grunnar. I samband med digitalisering og oppdatering av eldre reguleringsplanar ønskjer kommunedirektøren meir fleksible retningslinjer for handtering av fortetting i etablerte bustadområde. Forslaget inneber at fortetting innan 500 meter frå sentrum eller jernbanestasjon framleis skal ha krav om regulering, medan mindre prosjekt utanfor dette kan behandlast direkte som byggjesak, dersom visse kriterium er oppfylte. Hensikta er å sikra gode bumiljø samstundes som byråkratiet for gode fortettingsprosjekt vert redusert.



Saksnummer	Utval	Møtedato
020/25	Utval for samfunn	13.03.2025

Saksbehandlar: Tor-Eivind Eie Fagereng

Sak - journalpost: 25/884 - 1

Prinsipp for fortetting

Kommunedirektøren si innstilling:

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 søknadspiktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
2. Søknadspiktig 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.

13.03.2025 Utval for samfunn

Plansjef Ole Vikse hadde ein orientering om saka.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 020/25 Vedtak:

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 utgjør mindre enn 1200 m².
 - b. Samla BRA utgjør 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 føresegnar i kommuneplanen, og ta same omsyn til eksisterande tilgrensande eigedommar.
 - g. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkeleg for auka fortetting.

Saksframlegg:

Bakgrunn for saka

Kommunedirektøren nyttar her omgrepet fortetting både om når det vert opna for å byggja tettare ved frådeling og der eksisterande hus vert bevart, og om tilfelle kor den opprinnelege bustaden vert riven for å arrondera arealet betre. Fortetting bidreg til betre utnytting av allereie utbygde areal, og er i utgangspunktet ønskeleg både av jordvernomsyn og av omsyn til utnytting av eksisterande sosial og teknisk infrastruktur. For å sikra betre arealutnytting samstundes som omsynet til eksisterande bumiljø blir teke i vare, stiller kommuneplanen krav om reguleringsplan for fortettingsprosjekt.

Kommuneplanen har denne føresegna som regulerer fortetting:

5.1.3

Fortetting med fleire bueiningar i eksisterande bustad- og utbyggingsområde skal avklarast i arealplan. Ved detaljregulering som inneber fortetting bør minst 3,0 dekar mogleg byggjetomt vera med i planområdet med mindre moglegheita for fortetting er avklart i overordna plan (kommunedelplan eller områdereguleringsplan).

Etablert praksis dei siste tiåra har vore at det vert stilt krav om detaljreguleringsplan ved fortetting, uansett plassering og storleik. Det har difor vorte utarbeidd fleire små detaljreguleringsplanar, såkalla «frimerkereguleringar», samstundes som det òg har vore ein utstrakt bruk av dispensasjonar. Bakgrunnen for ønsket om minst 3 dekar byggjetomt er for å kunna sjå på, og løysa problemstillingar og ulike tema i eit større perspektiv. Dette gjeld til dømes tema som innkøyrslar, leike-/møteplassar



eller rekkjefølgjekrav. Frimerke-reguleringsplanar femnar oftast for lite areal til å vurdera heilskapen i dei kringliggjande bumiljøa. I samband med digitalisering og oppdatering av eldre reguleringsplanar ønskjer kommunedirektøren retningslinjer for korleis fortetting skal handterast i dette arbeidet.

Det er utvilsamt hensiktsmessig med regulering for å avklara relevante tema ved fortetting, men føringane om ein viss storleik på reguleringsplanane fører til at «idealprosjekta» vert relativt store. Eigedommane i seg sjølv er kostbare, og det å venta på ein reguleringsprosess før ein lengre byggjeprosess kan gjera det økonomisk utfordrande å gjennomføra prosjekta. Det føreset difor relativt store økonomiske musklar å setja i gong med slike fortettingstiltak, og mindre utbyggjarar vil kunna koma til kort. I Hå er det hovudsakleg mindre og mellomstore utbyggjingsaktørar som opererer, og storleikskravet har dermed truleg bidrege til å redusera byggeaktiviteten.

Dersom det vert føreteke frimerkeregulering vil desse planane oftast femna for små område til å vurdera heilskapen i dei kringliggjande bumiljøa. Samanlikna med ei byggjesak sikrar slike små reguleringsplanar difor få ekstra kvalitetar. I nokre tilfelle kan skånsom utbygging og fortetting utan frimerkeregulering bidra til å oppretthalda kvalitetane og særpreget i bustadområde på lik linje med ei byggjesak. Til dømes vil det i etablerte bustadområde meir enn 500 meter frå sentrum eller jernbanestasjon kunne vera slik at det eksisterande bumiljøet er betre tent med ei avgrensa fortetting, enn at det vert «pressa inn» fleire små bustadar gjennom ein reguleringsplan med krav om høg utnyttingsgrad. Dette under føresetnad av at områdereguleringane har føresegner som sikrar gode vilkår for både eksisterande og nye bustadar. I slike tilfelle meiner kommunedirektøren at det kan vera hensiktsmessig å gå direkte til byggjesak, og dermed avbyråkratisera fortettinga noko.

Vurdering

På bakgrunn av ovannemnde har kommunedirektøren vurdert eit utval tidlegare fortettingsprosjekt, og samstundes utarbeidd forslag til føresegner som sikrar viktige kvalitetar i prosjekta utan regulering. Kommunedirektøren ønskjer å innarbeida desse prinsippa i føresegnene ved oppgradering av eldre reguleringsplanar. Målet har vore å utarbeida føresegner som gjev gode bukvalitetar for både eksisterande og nye bustadar i dei aktuelle områda utan å gå vegen om regulering.

I eldre planar kor avstanden uansett er over 500 m frå stasjonen ønskjer kommunedirektøren å ta ei kvalitativ vurdering av om det er område kor tettleiken allereie er over 3,5 slik at det veg opp for litt lågare tettleik andre stader i planen. Alternativt kan det leggjast inn område i planen som av andre grunnar bør ha høgare tettleik. Under 500 meter frå sentrum/jernbanestasjonen er krava til utnytting så høg, 4,5 bustadar per dekar, at fortettingssaker uansett må gjennom ein reguleringsprosess. Kommunedirektøren meiner det er hensiktsmessig å ta ei kvalitativ vurdering av kvar denne grensa skal gå i kvar enkelt plan.

Kommunedirektøren føreslår følgjande prinsipp for korleis fortetting skal handterast 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.
Krava til utnytting på 4,5 bustadar per dekar gjer at fortettingssaker uansett må gjennom ein reguleringsprosess.



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.
Dersom arealet er større enn dette, bør det regulerast for å leggja til rette for høgare tettleik enn det som kan oppnåast ved forenkla fortetting.
 - b. Samla BRA utgjer mindre enn 500 m².
Skal det opnast for større areal, bør utnyttingsgraden opp, og det bør difor regulerast.
1.
 - a. Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 nye bueiningar.
Dersom det vert lagt til rette for ein større auke, må det regulerast for å sikra infrastruktur og eksisterande bustadar sine kvalitetar.
 - b. Minste breidd på ny bustad er 8 meter.
1. *Kravet skal sikra gode bukvalitetar med tanke på romløysningar og uteoppfallsareal.*
2.
 - a. Kvar tomt får direkte tilkomst til offentleg veg eller felles parkering.
Kravet skal sikra kvalitetane for eksisterande bustadar, og unngå nedbygging av eller kvalitetsreduksjon av uteoppfallsareal.
 - b. Kvar tomt får tilstrekkeleg storleik til å sikra god kvalitet på bustad- og uteareal. Dette inneber at krav til privat uteoppfallsareal og soltilhøve skal tilfredsstillast gjeldande føresegnar i kommuneplanen, og ta same omsyn til eksisterande tilgrensande eigedommar.
Sikrar bukvalitetane for både nye og eksisterande bustadar, og sikrar at dei er i tråd med dei nyaste kommuneplanføresegnene.
 - c. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkeleg for auka fortetting.
Sikrar at kapasiteten på vegar og annan teknisk og sosial infrastruktur er tilstrekkeleg til å tola ei auke.

I utvalsmøtet vil kommunedirektøren presentera den vedlagte grunnlagsanalysen med døme på korleis ulike tidlegare og potensielle fortettingsprosjekt ville slått ut i lys av dei føreslegne prinsippa. Prinsippa kan framstå strenge, men målet er å ikkje utarbeida føresegnar som gjev ein snarveg til prosjekt med dårlege kvalitetar. Målet er å gjera det enklare å realisera dei prosjekta som gjev bustadar med gode kvalitetar anten det vert regulert eller om saka går rett til byggjesak. Dersom fortettingsprosjekta ikkje tilfredsstillar krava som kommunedirektøren føreslår, bør saka avklarast gjennom ein reguleringsprosess i tråd med kommuneplanen.



Hå
kommune

Kommunedirektøren vil presisera at det å leggja inn slike endringar som det vert føreslått her, kan føra til at reguleringsendringane ikkje kan gjerast etter forenkla prosess.

Vedlegg:

Grunnlagsanalyse - Fortetting - 2025-02-24