



Fortetting, vesentlig  
ombygging og nybygg



Randaberg  
kommune



## **Formål**

Formålet med retningslinjene er å gi en forutsigbar saksbehandling for søknad om fortetningsbebyggelse, vesentlige ombygginger og nybygg i etablerte boligområder. Retningslinjene angir forhold ved prosjektene som kommunen legger vekt på i sin saksbehandling. Retningslinjene spesifiserer krav til dokumentasjon som må vedlegges søknad etter plan- og bygningsloven (pbl).

## **Anvendelse av retningslinjene**

- Retningslinjene skal brukes ved søknader om fortetting med inntil 3 nye boenheter i alle etablerte boligområder i Randaberg kommune.
- Retningslinjene skal brukes ved søknader om vesentlig ombygging, nybygg og erstatningshus i etablerte boligområder i Randaberg kommune.
- Retningslinjene skal brukes når det ikke kreves utarbeidelse av reguleringsplan.

## **Generelle krav**

- Plan- og bygningslovgivningen skal legges til grunn for all prosjektering og utførelse.
- Tiltakshaver skal dokumentere prosjektets konsekvenser for omgivelsene. Fortetting skal ikke forringe bomiljøet sine kvaliteter. Kommunen kan kreve at tiltakshaver må utarbeide reguleringsplan for fortettingen, selv om det bygges færre enn 3 nye boenheter.
- Ved fortetting med mer enn 3 nye boenheter, skal det utarbeides reguleringsplan.
- Veileder "Grad av utnytting" fra Statens bygningstekniske etat legges til grunn for måleregler, begrepsforståelse m.m.

## **Tomtestørrelse og tomteutnyttelse**

Tetthetskravene i retningslinjene til Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-Jæren) skal benyttes. Topografi, atkomst, omkringliggende bebyggelse m.m. vil imidlertid være bestemmende for tettheten til ny bebyggelse. For å oppnå gode planløsninger og uteområder, bør fradelte tomter ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for hver del av vertikaldelte boliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40 % for eneboliger og 45 % for vertikaldelte boliger.

## **Atkomst og bilplasser**

Atkomst til eksisterende og ny bebyggelse må skje slik at fellesparkeringsplasser, friområder og lignende ikke berøres. Ny atkomst og utvidet bruk av atkomst må godkjennes av veimyndighetene. Det stilles bl.a. krav til frisisiktsoner og kurveradius. For enebolig skal det være 3 bilplasser på egen eiendom. For delte boliger skal det være minimum 2 bilplasser pr. boenhet på egen eiendom. For sekundærenhet (utleieleilighet) skal det være minimum 1 bilplass på egen eiendom. Hver bilplass skal ha bredde minimum 3 m og lengde minimum 5,5 m. Minimum 1 garasjeplass pr. hovedboenhet skal vises på situasjonskart.

## **Avstand til nabobebyggelse og nabogrense**

Generelt skal det være minimum 8 m mellom boligbygninger og minimum 4 m til nabogrense. Mindre avstander enn dette krever skriftlig samtykke fra nabo eller at kommunen gir dispensasjon, jf. pbl § 29-4. Garasjer som henger sammen med/bygges helt inntil bolighuset, regnes som en del av bolighuset i forhold til avstandskrav. Frittstående garasjer kan plasseres nærmere nabogrense dersom kommunen tillater det, jf. pbl § 29-4.

## **Eksisterende bebyggelse på eiendommen**

Dersom eksisterende boligbebyggelse på eiendommen skal beholdes, må fortetningsbebyggelsen plasseres og utformes slik at kvaliteten på eiendommene blir likeverdige. Bokvaliteten til eksisterende bolig må ikke forringes vesentlig.

## **Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser**

Ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg legges eksisterende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser til grunn for godkjenning av bygningene.

Byggelinjer og byggegrenser mot vei skal overholdes. Der byggelinje eller byggegrense ikke er gitt, skal bolighus ikke plasseres nærmere enn 5 m fra tomtegrense mot vei. Som hovedregel skal takform, materialvalg, gesimshøyde og mønehøyde være i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Ved avvik skal byggeskikksirkelen eller tilsvarende metode benyttes for dokumentering av bygningenes tilpasning til omgivelsene. Alle avvik fra reguleringsplan og reguleringsbestemmelser krever søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1.

## **Dispensasjon**

Det kan søkes om dispensasjon for alle forhold i plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 19-2. Dispensasjoners konsekvenser for omgivelsene må særskilt dokumenteres i søknaden, slik at interesseavveininger kan foretas i kommunens saksbehandling. Dispensasjoner må ikke undergrave eksisterende planer og bestemmelser som styringsverktøy for utvikling av bebyggelsen i kommunen, jf. pbl § 19-2.

Ved fortetting vil det vurderes å bli gitt dispensasjon for:

- Tomteutnyttelse
- Gesimshøyde
- Etasjeantall
- Garasjestørrelse

## **Forhold til naboer**

- Innsyn: Det må påregnes innsyn til store deler av hagen i et boligområde. Økt innsyn skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg.
- Solforhold: Det må påregnes at ny og endret bebyggelse gir mer skygge på uteoppholdsarealer på naboeiendommer. Reduserte solforhold skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Et minimum er at uteplassene i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00.
- Utsikt: Reduksjon av utsikt må påregnes. Slik reduksjon skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Total blokkering av naboers utsikt skal unngås.

## **Estetikk / arkitektur**

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. (Sitat fra pbl § 29-2). Takform, gesimshøyde, mønehøyde, materialvalg og farger er viktige faktorer i slik vurdering. Dersom det søkes om vesentlige avvik fra eksisterende bebyggelse, må tiltakshaver særskilt dokumentere avvikene med hensyn på kvalitet og funksjon. Kommunen kan kreve at det skal utføres uavhengig kontroll av arkitekturprosjekteringen.*

## **Universell utforming, planløsning og bygningsdeler**

For nybygg skal bestemmelsene i byggteknisk forskrift om planløsning og bygningsdeler i byggverk legges til grunn for prosjektering og utførelse. Disse bestemmelsene inkluderer bestemmelsene om tilgjengelig boenhet og universell utforming. Norsk standard skal benyttes for å definere og dokumentere grad av tilgjengelighet. Alle nybygg skal som et minimum være forberedt for universell utforming. Dersom et nybygg ikke kan forberedes for universell utforming, må dette særskilt begrunnes i søknaden. For livsløpsbolig kan det være nødvendig med høyere %-BYA enn angitt her i retningslinjene.

## **Uteoppholdsareal**

Ved planlegging av nye boliger, skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer på bakkeplan for barn, unge og voksne. For eneboliger skal det være et uteoppholdsareal på minimum 80 m<sup>2</sup> som er egnet for lek og aktiviteter. Dette uteoppholdsarealet skal ha en tilnærmet rektangulær form hvor gjennomsnitt av korteste sider ikke bør være mindre enn 6,5 meter. For delte boliger skal det være et uteoppholdsareal på minimum 60 m<sup>2</sup> som er egnet for lek og aktiviteter. Dette uteoppholdsarealet skal ha en tilnærmet rektangulær form hvor gjennomsnitt av korteste sider ikke bør være mindre enn 6,5 meter. Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold. Et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Arealer på takterrasser og balkonger godkjennes ikke som uteoppholdsareal, men arealene kan være gode supplementer til uteoppholdsarealene.

## **Krav til analyse og dokumentasjon**

- Ved søknad om fortetting skal det vedlegges analyse av konsekvensene av fortettingen. Analysen skal minimum omhandle tap av utsikt, skyggelegging, innsyn, reduksjon av rommelighet, reduksjon av lekeareal, økt belastning på lekeplasser og friområder og økt trafikkbelastning. I tillegg skal det særskilt vurderes hvordan barnas interesser i området det gjelder, blir ivaretatt ved fortettingen.
- Ved søknad om fortetting, vesentlig ombygging og nybygg skal det vedlegges dokumentasjon som viser prosjekterte bygninger i forhold til eksisterende bebyggelse. Slik dokumentasjon skal minimum være situasjonskart, tegninger, foto og ev. fotomontasjer.

## **Nyere tids kulturminner**

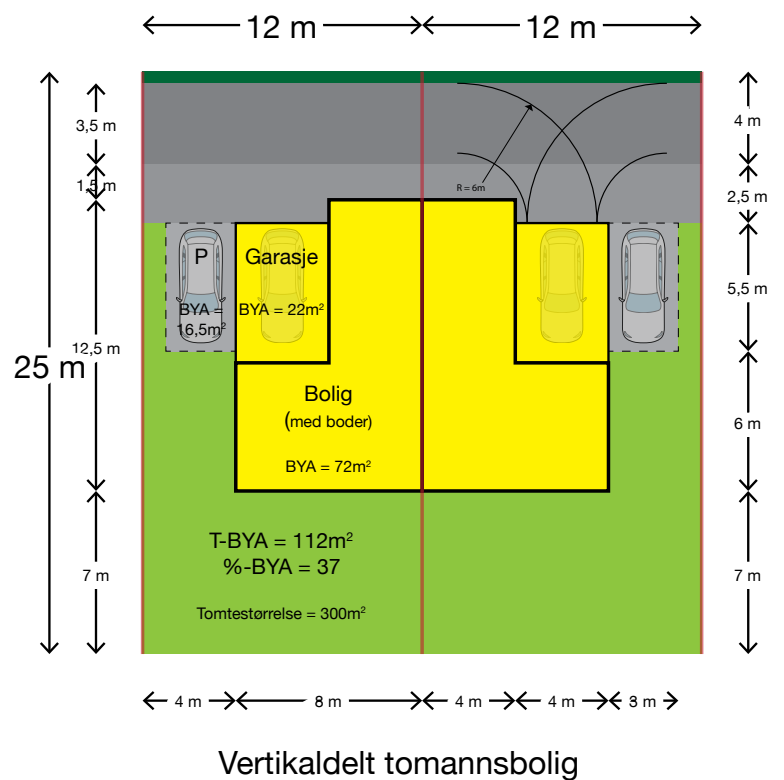
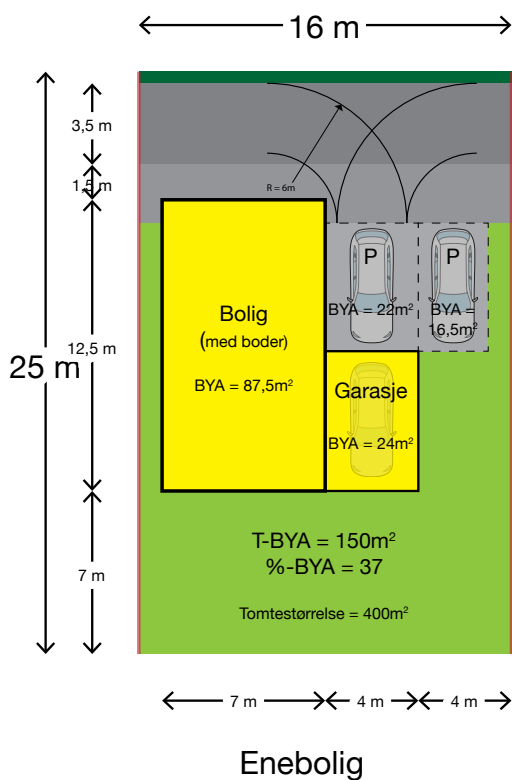
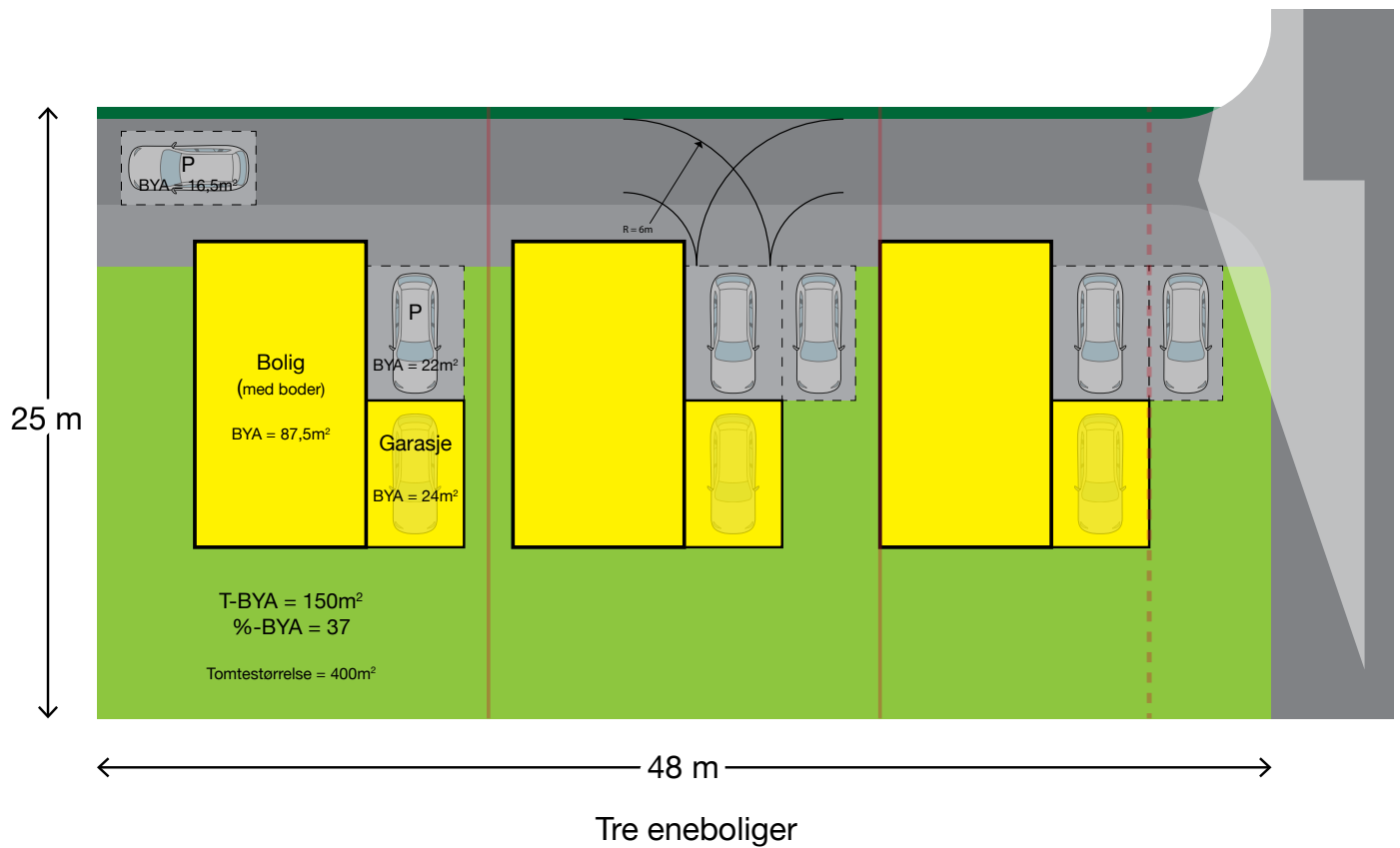
Ved fortetting, vesentlig ombygging eller nybygg på eiendommer ved eller i nærheten av vernet/verneverdig bebyggelse, skal det lages reguleringsplan, eller saken skal sendes til uttale til regional kulturminnemyndighet/Rogaland fylkeskommune.

## **Automatisk freda kulturminner**

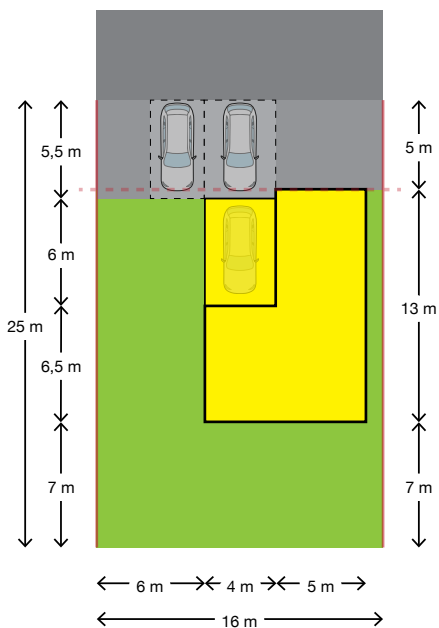
Automatisk freda kulturminner er båndlagte områder. Dersom området som skal bebygges er uregulert, skal saken sendes på høring til regional kulturminnemyndighet / Rogaland fylkeskommune. Dersom det finnes automatisk freda kulturminner innenfor eller i nærheten av eiendommen som skal bebygges, skal det lages reguleringsplan.



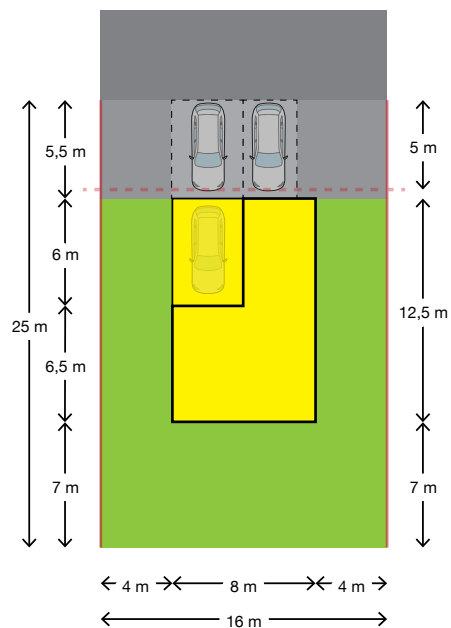
# Skisser som viser fortetningsbebyggelse:



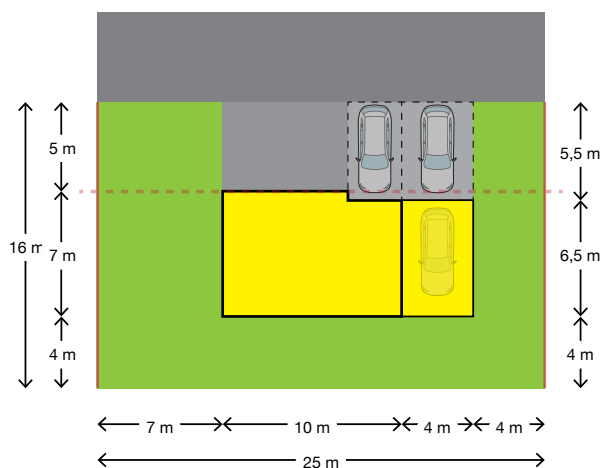
## Alternative plasseringer:



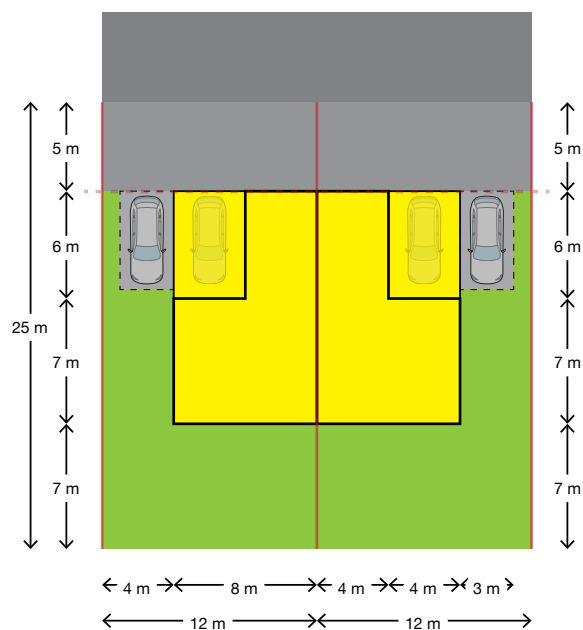
Enebolig



Enebolig



Enebolig



Vertikaldelt tomannsbolig

