

Arkivsak 200504907
Arkivnr. E: L00
Saksbehandler Håvard Vestby

Saksgang
Det faste utvalget for plansaker

Møtedato 11.10.2005
Sak nr.

Forslag til retningslinjer for behandling av enkeltsaker og plansaker som defineres som fortetting i småhusområder.

<p>Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling. Følgende har vært med i saksbehandlersteamet : Svein M. Jakobsen, Svein M. Agnalt og Håvard Vestby</p>

Vedlegg:

- Retningslinjer for fortetningsplanlegging i småhusområder
- Avklaring av begrepsbruk i eksisterende planer

Sammendrag:

Sarpsborg kommune har gjennom sin kommuneplan lagt opp til at eksisterende byggeområder skal fortettes for å utnytte etablert infrastruktur og byggeområder på en bedre måte. Økende press for en sterkere utnyttelse i etablerte boligområder har avdekket behov for bedre styring med denne utviklingen. Rådmannen har funnet det nødvendig å utarbeide retningslinjer til bruk i bygge- og delingssaksbehandlingen, samt for utarbeidelse av reguleringsplaner vedrørende fortetningsprosjekter.

Utredning:

Fortetting i småhusområder både i og utenfor sentrale byggeområder har blitt et stadig økende behov i markedet. Dette gjenspeiles i økende antall søknader om bygging av flere bygg eller boligenheter på eksisterende boligeiendommer. Søknadene omfatter nå så mange varianter av fortetningsproblematikk at rådmannen har funnet det nødvendig å foreslå at det fastsettes retningslinjer for saksbehandlingen av slike saker.

Rådmannen tar sikte på at disse retningslinjene skal være en inspirasjonskilde for alle aktører til å finne frem til gode løsninger for den ønskede fortetting. Forutsetningene skal være at det må tenkes mer langsiktig og at fortetting skal skje planmessig i henhold til eksisterende eller nye planer. Målet er fortetting med kvalitet som bevarer bokvaliteter, lokalt særpreg, kulturhistorie og landskap.

En hver plan, ny eller gammel, har innebygd en intensjon om hvordan et område er tenkt å skulle utvikle seg. Intensjonene har naturlig nok utspring i de holdningene, praksis og byggeskikk som var gjeldende på den tiden da planen ble laget og vedtatt. En hver fortetting i et etablert boligstrøk vil kunne gi negative effekter for de omkringliggende eiendommene og bidra til et dårligere bomiljø dersom nødvendige hensyn ikke blir ivarettatt. Det finnes i dag nyere godkjente fortetningsprosjekter som er klare eksempler på både gode og mindre gode løsninger.

Det er allerede satt i gang et mer langsiktig arbeid med å utarbeide bestemmelser eller retningslinjer på et mer detaljert nivå enn det foreliggende forslag representerer. Rådmannen anser imidlertid at kommunen allerede nå har behov for å fastsette retningslinjer for enkeltsaksbehandlingen for å sikre styring med utviklingen i boligområdene. Dette gjøres ved å gi retningslinjer for når det må kreves reguleringsplan før prosjekter kan realiseres.

Arbeidet med fortetningsstrategier er også en konsekvens av at bystyret gjennom kommunenplanens arealdel har lagt opp til at 44 % av boligutbyggingen i planperioden 2003- 2016 skal skje som fortetting i eksisterende byggeområder.

En omlegging av praksis når det gjelder fortetting vil gi en politisk forankring i behandlingen av slike saker, og dessuten gjøre saksbehandlingen mer forutsigbar. Dette vil innsnevre rådmannens handlingsrom noe.

Miljømessige konsekvenser:

Sørge for at eksisterende boligområder beholder eller forbedrer sine kvaliteter som gode bomiljøer.

Økonomiske konsekvenser:

Bedre utnyttelse av etablert infrastruktur vil gi større belastning på denne og derfor kreve økt vedlikehold innsats.

Rådmannens innstilling:

Det faste utvalg for plansaker viser til det stadig økende press på eksisterende og nye boligområder om fortetting og fastsetter herved retningslinjer for vurdering av enkeltsaker og for utarbeidelse av reguleringsplaner i samsvar med vedlagte retningslinjer datert 21.09.2005 og notat om avklaring av begrepsbruk i eksisterende reguleringsplaner datert 21.09.2005

RETNINGSLINJER FOR FORTETTINGSPLANLEGGING

I SMÅHUSOMRÅDER

Bakgrunn og erfaringer

Fortetting vil si økt bruksareal som kan resultere i flere beboere innenfor et allerede utbygget område. Fortetting med kvalitet kan gi positive effekter på flere områder. Dårlig begrunnede fortettinger, hvor kvalitetskrav ikke får nok oppmerksomhet, og hvor konsekvensene ikke er nok belyst, vil lett oppfattes som negativt og bidra til dårligere boområder/bomiljø.

Kommunen sitter med erfaringsmateriale fra begge deler. De mange sakene innenfor denne kategori tiltak gjør det nødvendig å få presisert hvilke krav som bør stilles i forskjellig type saker. Målet er fortetting med kvalitet som både bevarer bokvaliteter, lokalt særpreg, kulturhistorie og landskap.

Former for fortetting

Fortetting kan ha mange former. Vi velger å bruke disse kategoriene:

1. Bruksendring til mer intensiv bruk.
2. Tilbygg på eksisterende bygning, påbygg i høyden.
3. Ny bygning på fradelt tomt med 8 m til nabohus.
4. Tettstilte småhus, smalhus i tomtegrense, andre småhus mindre enn 8m mellom hus.
5. Hus bygget over gamle grenser på tomt utskilt fra flere naboer.
6. Riving og nybygging, ”infillprosjekter”, flere hus.

1. Bruksendring til mer intensiv bruk.

Dette er eksisterende bygg brukt til andre formål som bygges om til boliger, eller eksisterende boliger med en eller to leiligheter som bygges om til flere småleiligheter.

Reguleringsplankrav vil utløses om endringen er i strid med gjeldende arealbruksformål.

Endring av formål er pr. definisjon en vesentlig reguleringsendring og krever prosedyre som ny reguleringsplan

Godkjenning/bruksendring der en ikke har reguleringsplan bør avhenge av strøkets karakter. Det må ligge til rette for etablering av gode bokvaliteter. En god fortetting bør kunne bidra til forbedringer i slitte strøk og bør heve kvaliteten på området/nabolaget. Fortetting av denne type bør godkjennes dersom man oppnår åpenbare forbedringer for strøket, bedre bomiljøer, ryddigere byggeskikk, bedre gatebilder, trafikkforbedringer osv.

Godkjenning i tilfeller hvor leilighetsantallet økes i eksisterende bolighus må vurderes mot strøkets karakter, konsekvenser for trafikk og parkering og konsekvenser for utemiljø. I

mange tilfeller vil nok denne type mer intensiv bruk kunne oppfattes som negativt for enhetlige boligområder.

2. Tilbygg på eksisterende bygning, påbygg i høyden.

Dette kan også ha som formål mer intensiv bruk (pkt. 1).

Reguleringsplankrav vil utløses der eventuelle eksisterende reguleringsplankrav utfordres. Ombygging til flermannsboliger i eneboligstrøk vil utløse krav til regulering. Påbygg i høyden må vurderes mot eventuelle reguleringsbestemmelser. En økning fra 1 til 2 etasjer der det er regulert 1-etasjes bebyggelse er å betrakte som en vesentlig reguleringsendring som krever ny reguleringsplan. Det bør også kunne utløse reguleringsplankrav der tiltaket vil være i åpenbar konflikt med strøkets karakter. (Kommuneplanens § 3.4 punkt a), (PBL §74.2).

Godkjenning bør være uproblematisk for mindre tilbygg. Kvalitetskravene bør rettes mot at tilbygg som hovedregel må underordne seg hovedbygget med hensyn til utforming og arkitektur. Det innbefatter også materialvalg. Det kan likevel tenkes situasjoner der tilbygget kan bli en berikende kontrast til hovedbygget. Prinsippet om underordning gjelder likevel.

3. Ny bygning på fradelt tomt med 8 m til nabohus.

Her er det muligheten til en fornuftig fradeling som danner utgangspunkt for vurderingen. Fradelte tomter bør ikke ha dybde mindre enn 30m og bredder mindre enn 15m.

Reguleringsplankrav bør utløses dersom flere hus samtidig skal innpasses i eksisterende strøk.

Godkjenning vil i de fleste tilfeller være uproblematisk der bygningen innordner seg bygningsstrukturen. "Bygningsstrukturen" er hovedtrekkene i bebyggelsen. Det er uttrykk for former og volumer, plassering av nabohus i forhold til hverandre, avstand fra gate, mellomrommenes størrelse, avstand mellom hus og høydene på bygninger. Det er ikke knyttet til detaljer. (Kommuneplanens § 3.4 punkt a), (PBL §74.2). Denne type fortetting vil ofte kunne bidra til bedre gatebilder.

4. Tettstilte småhus, smalhus i tomtegrense, andre småhus mindre enn 8m mellom hus.

Bakgrunn for slik fortetting er ofte bedre utnyttelse av sentrale tomter i attraktive boligområder. Man må passe seg for at den attraktiviteten boligområdet og boligtypen har gått tapt fordi det bygges med en tetthet som ødelegger kvalitetene til boligtypen.

Reguleringsplankrav bør stilles som en fast regel. Strøkskarakteren må analyseres og legges til grunn for reguleringsarbeid.

Godkjenning av reguleringsplan/utbygging bør knyttes mot muligheter for bedre utnyttelse av sentrale utearealer og infrastruktur, spare naturressurser og bevare rekreasjonsmuligheter. Eksisterende bokvaliteter må bevares. likeså kulturhistorie og landskap. Det er viktig at man innordner seg bygningsstrukturen i forhold til former og volumer, plassering av nabohus i forhold til hverandre, avstand fra gate og høydene på bygninger. Kommunen bør bidra med visjoner og komme med føringer og utspill om egnede hustyper i ulike strøk, gjerne i en forhåndskonferanse.

5. Hus bygget over gamle grenser på tomt utskilt fra flere naboer.

Bakgrunn for slik fortetting er ofte bedre utnyttelse av sentrale tomter i attraktive boligområder. Man må passe seg for at den attraktiviteten boligområdet og boligtypen har gått tapt fordi det bygges med en tetthet som ødelegger kvalitetene til boligtypen.

Reguleringsplankrav bør stilles som en fast regel. Strøkskarakteren må analyseres og legges til grunn for reguleringsarbeid.

Godkjenning av reguleringsplan/utbygging bør knyttes mot muligheter for bedre utnyttelse av sentrale utearealer og infrastruktur, spare naturressurser og bevare rekreasjonsmuligheter. Eksisterende bokkvaliteter må bevares, likeså kulturhistorie og landskap.

Det er viktig at man innordner seg bygningsstrukturen i forhold til former og volumer, plassering av nabohus i forhold til hverandre, avstand fra gate og høydene på bygninger. Kommunen bør bidra med visjoner og komme med føringer og utspill om egnede hustyper i ulike strøk, gjerne i en forhåndskonferanse.

Løsningen krever ofte initiativ fra naboer og felles interesser fra flere naboer. Det kan oppnås gode resultater i form av helhetlige bomiljø hvor åpne, grønne arealer mellom husrekker bevares.

6. Riving og nybygging, ”infillprosjekter”, flere hus.

For tiden kanskje de mest brukte/ønskede fortettingsformer sett fra utbyggernes side.

Reguleringsplankrav bør være hovedregelen. Strøkskarakteren må analyseres og legges til grunn for reguleringsarbeid. Gjennom et reguleringsplanarbeid bør de nødvendige fysiske bomiljøkvaliteter ivaretas. Det er viktig at detaljplan utformes slik at det er samsvar mellom hustyper og tettheter. Denne sammenhengen overses ofte, f. eks. ved å velge en etterspurt boligtype og samtidig bygge med en tetthet som ødelegger kvalitetene til boligtypen. Det går ofte ut over private og felles uteområder, bygningsstruktur, byggeskikk, livsløpstandard og terreng og vegetasjon.

Godkjenning bør knyttes opp mot følgende kvalitetskrav:

Gode utendørs bokkvaliteter. At det blir et område i balanse som har plass til alle typer grøntarealer; private, halvprivate og offentlige. God terrengtilpassing, bevaring av naturmark, minst mulig asfaltert areal, og en nøktern, enkel standard for parkering. Det bør pekes på at slike kvaliteter bør være interessante fordi de ofte oppnås gjennom besparelser og billigere prosjekter.

Hus bør plasseres i linjer parallelt med veier. Småhus kan ha en tett vegg inntil nabogrense i nord eller øst. Alle boliger bør ha sol, utsikt og privat hage. En svak plan er ofte karakterisert med at grønne områder er ”skuslet” bort.

Det bør stilles krav om minst 50 kvm uteoppholdsareal pr. bolig i prosjekter med mer enn 5 boliger. Sandlekeplass maks 50m fra bolig bør ha min. areal på 250 kvm i prosjekter med mer enn 5 boliger.

Dokumentasjonskrav/estetisk redegjørelse

Hvilken dokumentasjon som skal inn i den enkelte byggesak vil variere avhengig av type sak. Små saker krever lite. For de fleste andre tiltak anbefaler vi en estetisk redegjørelse i eget brev. Det forventes en begrunnelse fra tiltakshaver for de valg som er gjort. Denne bør inneholde følgende tema, spesielt om forholdet til eksisterende bebyggelse:

- Plassering av hus i forhold til hverandre
- Avstand fra gate, avstand mellom hus
- Form, karakter, volumer, proporsjoner
- Materialbruk, fargebruk, detaljering

- Terrengeilpassing
- Tomtestruktur.

Begreper og kvalitetskrav

De begrepene som normalt bør inngå i en kvalitetsvurdering kan kort forklares slik:

Tilpassing

Det betyr ikke kopiering av nabohus, men en bevisst utforming og plassering som understreker strøkets karakter og bidrar til en berikende helhet. Et nytt hus bør i utgangspunktet representere nåtiden.

Takform

Kan være avgjørende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Når det benyttes saltak må møneretningen samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning må også samsvare med husets lengderetning.

Materialbruk

Kan med fordel ta utgangspunkt i områdets tradisjon. En helhetlig materialbruk i forhold til omgivelsene kan gi større spillerom for andre variasjoner.

Fargebruk

Spesielt takmateriale og farge på tak kan brukes bevisst for å skape helhetlige miljø. Enhetlig taktekkning kan bidra til en helhet der variasjonene for øvrig er store. Det kan være en fellesnevner mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Detaljering

Vindustyper knyttet til tidligere stilarter som sveitserstil og jugend bør ikke brukes på hus av i dag.

Tomte og bebyggelsesmønster

Må baseres på en begrunnet hovedidé der det er et mål å skape gode offentlige, halvprivate og private utesoner som bidrar til gode, funksjonelle boområder.

Fradeling/fortetting

Skal bare gjøres der ny bebyggelse gjennom dette kan styrke eksisterende bygningsstrukturer, eller styrke og forme gateløp. Grønne, åpne arealer mellom husrekker skal ikke fradeles til bebyggelse. Fradelte tomter bør ikke ha mindre dybde enn 30m og mindre bredde enn 15m.

Terrengeilpassing

Det er eksisterende terreng som skal avgjøre valg av hustype. Som hovedregel bør bygninger innrette seg etter terrengets høydelinjer. Minimale terrengeinngrep er en generell regel. Terrengeprofiler som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse må vises. Høydeilpassing beskrives med kotehøyde topp grunnmur.

Situasjonsplan

Skal i detalj vise disponeringen av ikke bebygde tomtearealer. Nye og fremtidige koter skal også tegnes inn. Alle disse forholdene bør vises: vegetasjon, murer, gjerder, avkjørsler, oppstillingsplasser for biler og sykler, plassering av søppelstativ, interne veier med koter og de forskjellige oppholdssoner (offentlig, halvprivat, privat).

21.09.05 Seksjon byutvikling

AVKLARING AV BEGREPSBRUK I EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Hensikten med dette notatet er å definere begrepet enebolig og å gå gjennom de ulike begreper for boligtyper som er vanlig benyttet i kommunens reguleringsplaner.

Definisjon av begrepet enebolig

Med enebolig forstås i denne sammenheng en bolig med 1 primærenhet og inntil 1 sekundærenhet. Sekundærenheten kan være 1 hybel eller 1 leilighet på inntil 50 m² BRA.

I eneboligbegrepet inngår ikke konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og lignende begreper.

Gjennomgang av en del begreper i reguleringsplaner

Reguleringsplaner bruker ulike betegnelser når det skal defineres nærmere hva som er tillatt innenfor de ulike boligområder.

De vanligste begrepene er:

1. Frittliggende eneboliger
2. Bolighus
3. Eneboliger
4. Boligformål
5. Boliger
6. Frittliggende bolighus
7. Eksisterende bebyggelse
8. Prosjektert bebyggelse
9. Boligbebyggelse
10. Våningshus
11. Konsentrert småhusbebyggelse
12. Rekkehus
13. Kjedehus
14. Flermannsbolig
15. Tomannsboliger

Begrepet småhusbebyggelse er en samlebetegnelse for ovennevnte boligtyper.

Når disse begrepene skal forstås, er det viktig å se i hvilken sammenheng de er benyttet.

Begrepene 1 til 10 er vanlige betegnelser benyttet i reguleringsplaner. Felles for dem alle er at de ikke ensidig knytter seg til en bestemt tidsepoke. De beskriver alle områder som det vil være naturlig i dag å kalle eneboligområder. Forskjellig begrepsbruk er snarere et uttrykk for at det har ikke har vært nødvendig å være mer presis i ordbruken; det var snakk om eneboligområder. Forskjellig praksis de tidligere kommuner imellom og forskjellige saksbehandlere over tid kan være en annen del av forklaringen.

Dersom det har vært regulert en annen utnyttelse, har dette vært uttrykkelig presisert, f eks ved at det gis adgang til å bygge kjede-/rekkehus.

Fram til i dag har rådmannens tolkning av disse begrepene vært at de ikke begrenser antall boenheter. Denne praksisen har avstedkommet flere mindre gode løsninger, og det er derfor nødvendig å avklare begrepsbruken nærmere.

Det følger av ovenstående at begrepene 1-10 er å betrakte som eneboliger.

Gjennomgang av en del reguleringsplaner

Denne gjennomgangen ser på hvilke begreper som har vært benyttet over tid i ulike områder og hvilke bestemmelser om utnyttelse ligger i disse planene. Det er også interessant å se på hvilken praksis kommunen har hatt ved behandling av enkeltsaker i disse områdene, men denne delen er bare så vidt påbegynt.

1.1 Hornnes 1 (nr 35-04)

Stadfestet 23.06.1983.

1.1.1 Plankart

Regulerer tomter. Bygningene er illustrasjonsmessig vist på plankartet.

1.1.2 Reguleringsbestemmelser

§2a. I boligområdet kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje.

§2c. Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomten. Garasje og/eller uthus skal maksimalt være 50 m²

1.1.3 Praksis

Det er bygd generasjonsbolig

1.2 Guslundåsen (nr 35-09)

Egengodkjent 15.10.1987

1.2.1 Plankart

Regulerer tomter. Bygningene er illustrasjonsmessig vist på plankartet.

1.2.2 Reguleringsbestemmelser

§2a. I boligområdet kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje.

§2c. Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomta. Garasje og/eller uthus skal maksimalt være 50 m².

1.2.3 Praksis

Det er bygd hybler i eneboliger.

1.3 Surfellingen 1 (nr 27-15)

Stadfestet 01.02.1984

1.3.1 Plankart

Regulerer tomter. Bygningene er vist på plankartet.

1.3.2 Reguleringsbestemmelser

§2a. I området kan oppføres bolighus i 2 etasjer, eventuelt 1 etasje med underetasje. Valg av hustype må foretas ut fra vurdering av tomtens topografiske forhold.

Bestemmelsene inneholder ikke noe om utnyttelse, og den innregulerte bebyggelse må anses som "utnyttelsesgraden" for planen.

1.4 Fjelldal (nr 27-19)

Egengodkjent 13.11.1986.

1.4.1 Plankart

Regulerer tomter samt et område med høyere utnyttelsesgrad B17 (u=0,2)

1.4.2 Reguleringsbestemmelser

§2a. I området kan oppføres bolighus i 2 etasjer, eventuelt 1 etasje med underetasje. Valg av hustype må foretas ut fra vurdering av tomtens topografiske forhold.

§2e. Bygningens grunnflate inklusive garasje, må ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

§2b. I område B17 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i maks 2 etasjer, eventuelt 1 etasje med underetasje.

1.4.3 Praksis

Vertikaldelte 2-mannsboliger er bygd.

1.5 Kløvningsten/Bergheim (nr 27-25)

Egengodkjent 16.11.1995.

1.5.1 Plankart

Boligområdene reguleres på 3 forskjellige måter.

B1-B4 flatereguleres med $u=50\%$

B6 og B7 reguleres med tomter med $u=30\%$.

B5 og B8-B15 flatereguleres med $u=30\%$

1.5.2 Reguleringsbestemmelser

§2.1 gjelder for B5-B15. Området skal nyttes til eneboliger med tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inkludert garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal. ...

§2.2 gjelder B1-B4. Området skal nyttes til boligformål. Tillatt bebygd areal (inkludert garasje) må ikke overstige 50% av tomtens areal.

1.6 Hevingen boligområde (nr 27-18)

Egengodkjent 13.11.1986.

1.6.1 Plankart

Plankartet regulerer tomter.

1.6.2 Reguleringsbestemmelser

§1.1. I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer.

§1.2 Bygningenes grunnflate, inkludert garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal

1.7 Klavestad søndre /nr 27-13)

Stadfestet 17.11.1980.

1.7.1 Plankart

Plankartet regulerer tomter i de ubebygde områdene.

I eksisterende boligområder er eksisterende eiendomsgrenser inntegnet og eksisterende bygninger inngår i planen.

1.7.2 Reguleringsbestemmelser

§2a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasje.

§2c. Bebyggelse utover 25% av tomtearealet er ikke tillatt.

1.7.3 Praksis

Intensjonen med planen var å tilrettelegge for nye eneboliger. I eksisterende boligområder er det ikke tatt stilling til annen utbyggingsform enn den som er etablert.

Det er godkjent vertikaldelte 2-mannsboliger uten dispensasjon.

1.8 Råkil (nr 23-10)

Stadfestet 21.11.1964.

1.8.1 Plankart

Kartet viser eksisterende bebyggelse og prosjektert bebyggelse. Senere reguleringsendringer viser tomter.

1.8.2 Reguleringsbestemmelser

Det er ikke utarbeidet bestemmelser til opprinnelig plan. Det er på et senere tidspunkt for deler av området vedtatt bestemmelser den 23.04.1971.

§2 (Solveien).. Tomtene tillates kun bebygget med eneboliger på 1 etasje.

Det er ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad. §1 sier at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bebyggelsen er imidlertid ikke vist.

§2a (Lærer Nygårds vei 3-15 og Tunevannveien 24C). I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer.

§2b. Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

1.9 Greåker 1 og 2.

Stadfestet 09.03.1956.

1.9.1 Plankart

Planen viser eksisterende og ny bebyggelse.

1.9.2 Reguleringsbestemmelser

- a. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
- b. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger,

- c. Over 2 naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller 2 enkelthus sammenbygget,
- e. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/3 av arealet innenfor den regulerte byggelinje. ...
- f. Den største grunnflaten husene kan ha er 150 m².

1.10 Del av Bjørnstad, Store og Lille Tune.

Egengodkjent 17.12.1992.

1.10.1 Plankart

Regulerer eksisterende bebyggelse. Bygningene inngår i planen og eksisterende eiendomsgrenser er inntegnet.

1.10.2 Reguleringsbestemmelser

§2.1 og §3.1. I området skal oppføres boligbebyggelse.

§2.2 og §3.2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer.

§2.3 og §3.3. Bebygget areal må ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

1.11 Hasleområdet (nr 24-14).

Stadfestet 08.12.1975.

1.11.1 Plankart

Tomtene er regulert, og bygninger er inntegnet på plankartet.

1.11.2 Reguleringsbestemmelser

§4 Områder for frittliggende bolighus. Bestemmelsene definerer ikke ytterligere bygningstype.

§4b. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

1.12 Del av Lille Grålum (nr 21-11).

Stadfestet 26.04.1971

1.12.1 Plankart

Plankartet viser eksisterende og prosjektert bebyggelse. Tomtene er regulert og bygningene er inntegnet på plankartet.

1.12.2 Reguleringsbestemmelser

§2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i 1 etasje.

§3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

1.13 Bjørnstad (nr 21-33).

Egengodkjent 25.09.2003.

1.13.1 Plankart

Planen regulerer tomter og regulerer tomtegrenser.

1.13.2 Reguleringsbestemmelser

§2.1.1. I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§2.1.2. I felt B1,, skal det oppføres eneboliger. Maksimalt bebygget areal, BYA, er 25%.

§2.1.3. I felt B10,, tillates enebolig og kjedehus/rekkehus eller flermannsbolig. ..., BYA, er 30%.

21.09.2005

Seksjon byutvikling