



●  
Detaljeringsgrad i plan – hva er  
hensiktsmessig nivå?



## Byggesak sin oppgave

- Forvalte kommunen sine planer – hva betyr det?
  - Respektere planprosessen som har vært
  - ha et eierforhold til planene
  - Fremsnakke planene overfor innbyggere og utbyggere
  - Formidle intensjonene i planene
  - Sjekke at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende planer

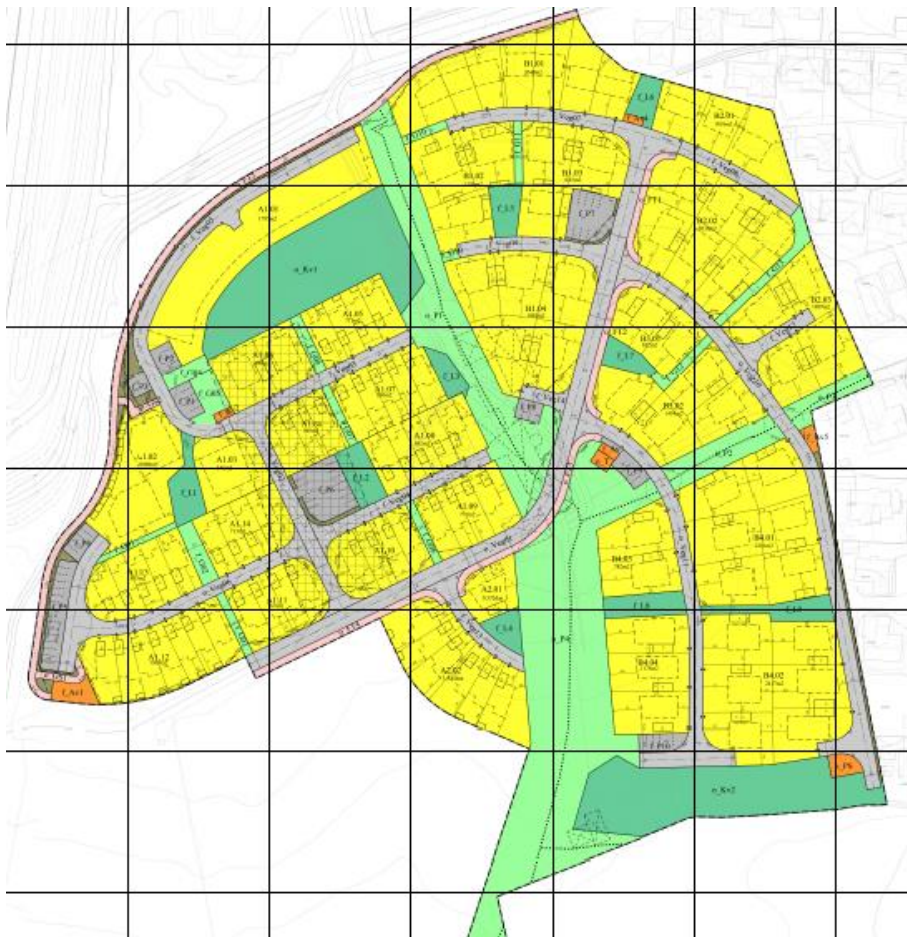


## Dagens situasjon sett fra Byggesak

- Eldre reguleringsplaner:
  - Ikke så klare føringer – eks. høydeangivelse 1 ½ etasje
  - Mer utfordrende som styringsverktøy
  - Hjelp: kommuneplanen, plan- og bygningsloven
- Nye reguleringsplaner:
  - Klare(?) føringer om både plassering, høyde og utforming
  - Stort sett gode styringsverktøy



## Hvor detaljerte skal bestemmelser være?



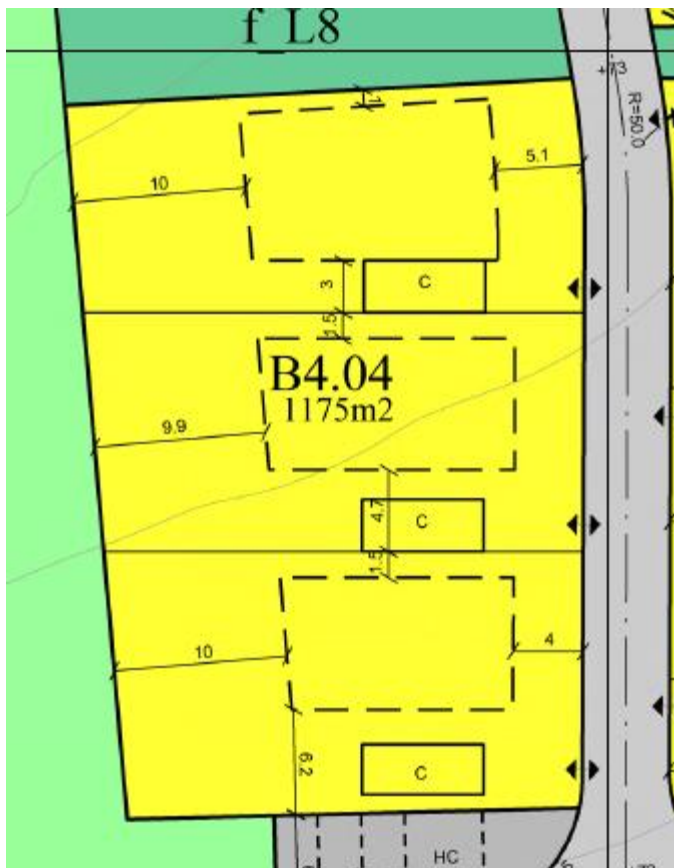
- + tatt vare på eksisterende alleer
- + lekearealer tilknyttet grøntdraget
- + god tilknytning til eksisterende bebyggelse
- + varierte bygningstyper

.... men... 10 sider med bestemmelser...





## Hvor detaljerte skal bestemmelser være?

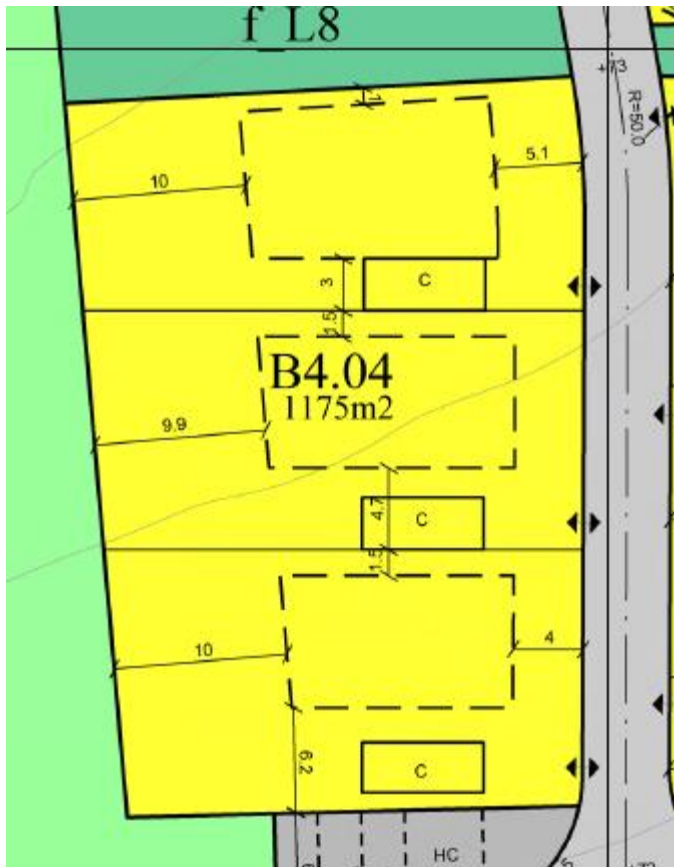


### 3.1.3 UTFORMING CARPORT, SPORTSBODER

- Utforming av carport og sportsboder skal samsvare med boligens utforming og materialbruk.
- Plassering av sportsboder er angitt under hvert delfelt.
- Carport skal plasseres som angitt i plankart men det tillates mindre justeringer for tilpasning til boligtypen. For rekkehus kan carport alternativt integreres i bygningsvolum. Der carport ikke er vist i plankartet skal parkering for en bil integreres i bygningsvolumet.
- For rekkehus tillates det takterrasser på carport dersom det gjennomføres for hele rekken og søkes om samlet.
- Carport skal ikke overskride høyde på boligens gulv i 2. etasje. Rekkverk på eventuell takterrasse kan overskride denne høyden med opptil 1 m.
- Carport skal gis en **åpen løsning uten port**. Det tillates en vegg **med halvt transparent utførelse** mot nærmeste nabogrense. For carport som er plassert nærmere vei enn 5 m skal vegg avsluttes min. 5 m fra vei.



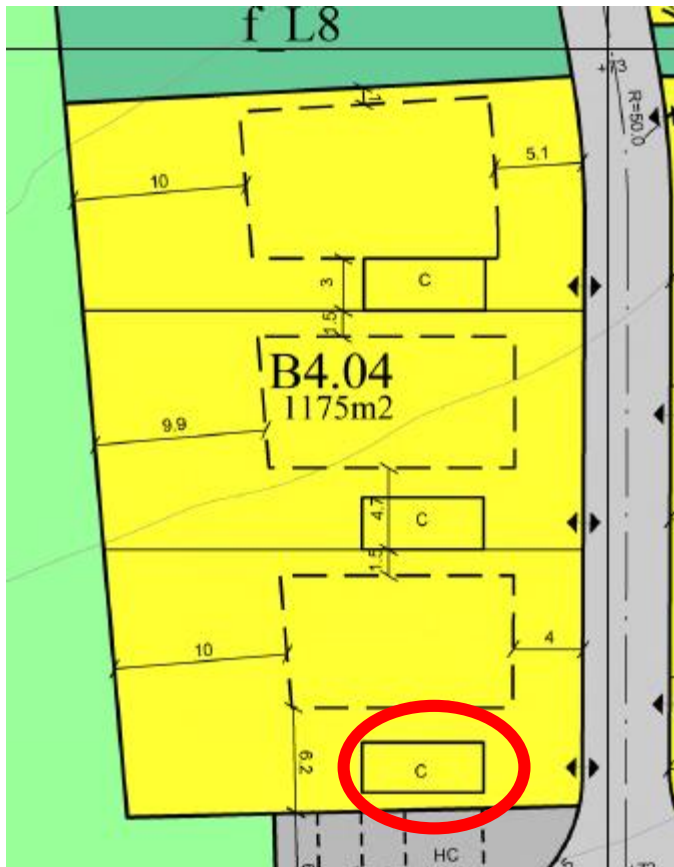
## Fellesbestemmelser



### 3.1.2 UTFORMING BOLIGER, MINDRE TILBYGG OG TERRASSER

- For alle småhus tillates 3 etasjer. Det kan i tillegg bygges nedgravd kjeller hvis avløpssystemet tillater det. BRA for kjeller skal ikke overstige BRA for hovedetasje bolig.
- Høydebestemmelser er angitt for hvert delfelt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Maks høyde angir mønehøyde eller høyeste gesims ved pulttak. Ved flatt tak gjelder høyder for maks laveste gesims.
- Det tillates takterrasser på leilighetsbygg, rekkehus og tomannsboliger dersom dette søkes om sammen med boligen.
- Rekkverk i front av eventuell takterrasse på bolig kan overskride maks høyde laveste gesims med opptil 1,2 m.
- Levegger kan bygges i opptil 60 % av terrassens lengde eller bredde med en makshøyde på 130 cm.
- Pergola på takterrasser kan dekke maks 30 % av takflaten og skal ha en transparent løsning på alle sider.
- Ved pulttak skal taket ha min. 7° vinkel. Ved lavere takvinkel skal det lages vannrett gesimskant rundt taket.
- For boliger tomter som grenser til eksisterende bebyggelse skal laveste gesims vende mot eksisterende tomt.
- For felt A1, A2 og B1 skal boliger i samme gate ha samordnet takløsning, taktekkning og hovedkledning. For felt B2, B3 og B4 gjelder det samme for hvert delfelt. Levegger skal samsvare med boligens utforming og materialbruk.





### 3.7 BESTEMMELSER FOR DELFELT B2.01-03, B3.01-02, B4.01-03: ENEBOLIGER

Antall: B2: 13 eneboliger, B3: 6 eneboliger, B4: 17 eneboliger. Maks høyde: 10,5 meter, maks høyde laveste gesims: 8,0 meter

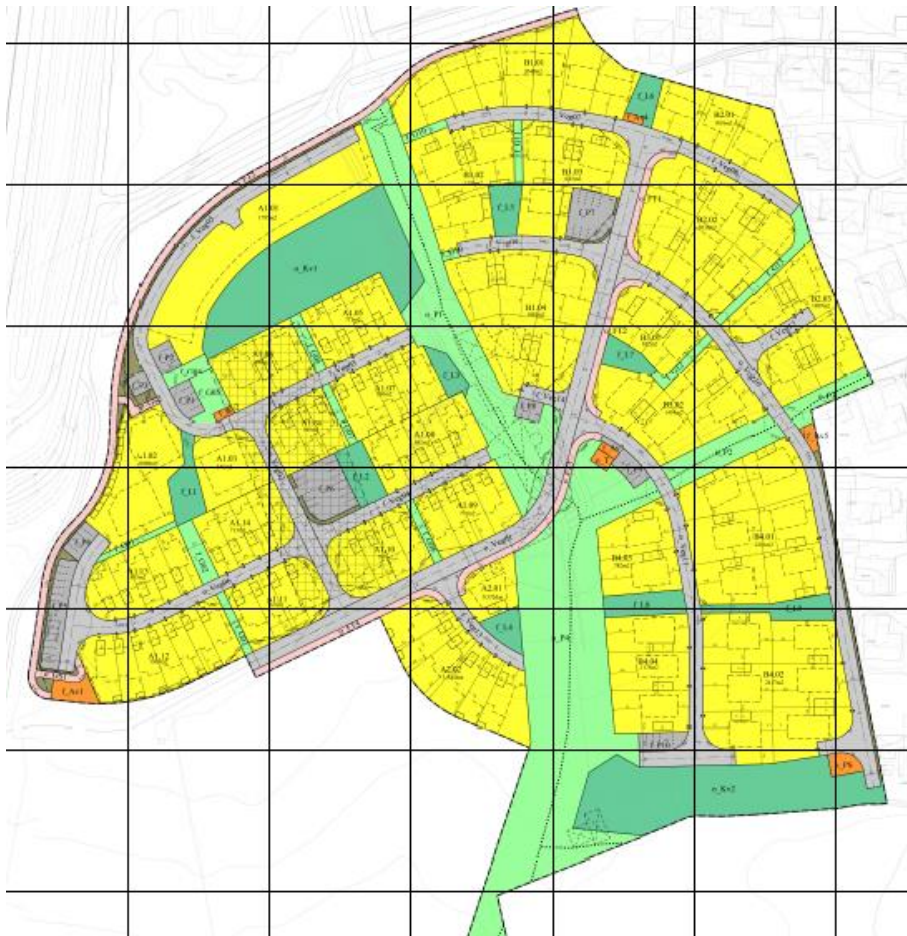
Parkering: alle boliger skal ha **garasje/carport** og 1 biloppstillingsplass på egen grunn samt 0,2 gjesteplass på felles parkering.

Maks BYA / BRA: 50 % / 190 m<sup>2</sup> + evt. kjeller. Sportsbod integreres i **carport / garasje**.





## Utfordringer i denne planen



- lange detaljerte fellesbestemmelser i tillegg til bestemmelser for hvert delfelt
- Blanding av bestemmelser for delfelt og fellesbestemmelser i fellesbestemmelsene
- Uklar begrepsbruk (carport/garasje)
- Veldig detaljerte bestemmelser som medfører at plankonseptet drukner
- Dette medfører mange unødvendige dispensasjoner





## Detaljeringsgrad i plan – hva er hensiktsmessig nivå?



### Fokus på plankonseptet

- Zoome litt ut og se på hvilke bestemmelser er nødvendige for å sikre konseptet
- Hvor lite kan en skrive, men samtidig sikre kvaliteten?
- Sikre fleksibilitet, men samtidig kvalitet
  - Eks. Maks høyde: 10,5m, maks høyde laveste gesims: 8,0 m. Tillatt BRA 190 m<sup>2</sup>



## Hvordan jobber vi i Sandnes?

- Nært samarbeid mellom Plan og Byggesak
  - Ukentlige møter
  - Interne møter hvor reguleringsplaner gjennomgås og bestemmelser diskuteres



## MÅL:

- Planer som gir god forutsigbarhet for alle parter i prosessen
- Få dispensasjonsøknader
- Gir attraktiv by med gode kvaliteter

