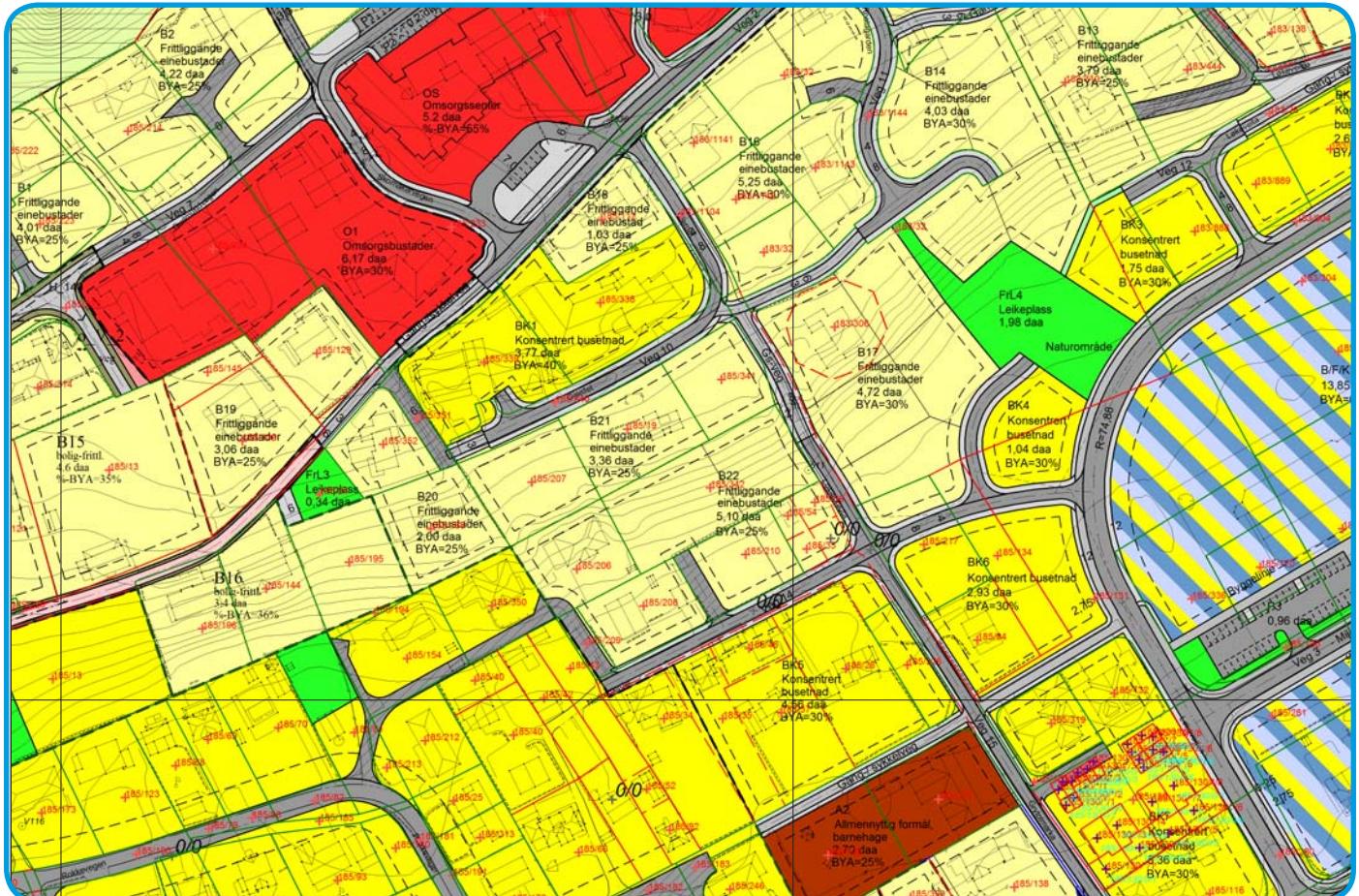




GISKE KOMMUNE



STRATEGI FOR FORTETTING

GISKE KOMMUNE

VERSJON 27.02.2018

Innhald

1.	Innleiring	3
2.	Omgrep	3
3.	Bakgrunn og utfordringar	5
4.	Overordna planar	6
5.	Transformering	7
6.	Målsetting med fortettingsnorm	8
7.	Estetikk og byggeskikk	10
8.	Retningslinjer for Giske kommune	13
9.	Kart soneinndeling	16

Alle foto: B. Friisvold



Skjong

1. Innleiing

Målet med Strategi for fortetting i Giske kommune er å skape føreseieleighet for naboar, utbyggjarar og kommunen i saker om fortetting. Med knappe arealresurssar, ønske om fortsatt vekst og ønske om å leggje til rette for kollektivtransport, ønskjer kommunen fortetting i utvalde område. Det er for kommunen også ønskeleg å stramme inn på den utviklinga som skjer/har skjedd i kommunen når det gjeld fortetting. Det er ønskeleg å dele inn kommunen i fire soner med ulik strategi når det gjeld fortetting, synt med soner i kart i kap. 9. Forklaring til sonene; sone 1 – høg fortetting, sone 2 – låg fortetting, sone 3 – ikkje fortetting og sone 4 – avklarast avklarast ved regulering/ tiltak. All fortetting skal skje med kvalitet, med tydlege føringar for korleis og kvar fortetting skal skje. Krav om gode bumiljø blir lagt inn som føresegns i kommuneplanen sin arealdel, i tillegg til andre krav.

Framlegg til retningslinjer for fortetting var på høyring sommaren 2015. Nytt framlegg er omarbeidd, i hovudsak er det soneindeling som er nytt.

Generelle og spesifikke retningslinjer blir lagt inn i kommuneplanen sin arealdel som føresegns.

2. Omgrep

Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige arealer, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Hensikten er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

Busetnad

Bygg og bruk av areal innafor eit område.

Småhus:

Samlesekk for frittliggende og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan, der bygninga si høgde kjem innanfor den høgde som er oppgjeve i pbl § 29-4, jamfør [H2300B Grad av utnytting](#).

Frittliggende busetnad:

Einebustadar, horisontalt og vertikaldelte tomannsbustadar, jamfør [H2300B Grad av utnytting](#).

Konsentrert småhusbusetnad:

Småhus, samanbygd i kjede eller rekkje, med inntil tre målbare plan, der bygninga si høgde kjem innanfor den høgde som er oppgjeve i pbl § 29-4, jamfør [H2300B Grad av utnytting](#).

Blokk

Lågblokk:

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med tre til fire plan, jamfør [H2300B Grad av utnytting](#).



Juv

Høgblokk:

Bygning med fire eller fleire bueiningar og fleire enn fire plan, jamfør [H2300B Grad av utnytting](#).

Villamessig busetnad:

Omgrepet har vore nytta i mange reguleringsplanar for å karakterisere utbyggingsform. Dette er ikkje eit eksakt omgrep, som verken fastsett bygga sin storleik, eller tal bueiningar, men som seier noko om bygningsstruktur. Rådmannen i Giske kommune er einig om at omgrepet dekkjer inntil to bueiningar i ei bygning, dersom ikkje anna er nemnt. Det blir føresett akseptable løysingar og tilpassingar til omgivnaden.

Eksklusivt areal: Avgrensa del av uteareal til eksklusiv (privat) bruk for nærmere definerte eigarseksjonar/brukseiningar i eigarseksjonssameige.

Areal som tilhøyrarar ei bueining/seksjon eksklusivt, eksempelvis plen framfor ein tomannsbustad.

Felles areal:

Areal som er felles for fleire, eksempelvis, leikeareal, felles uteoppahldsareal, felles parkering m.m.

Minste uteoppahldsareal (MUA):

Kort forklaring – minste tillate areal til opphald ute, dette inkluderer ikkje vegar, parkering eller ikkje nyttbart areal (bratt, utsett for støy osv.).

MUA blir gjeve i m² pr bustad, skule, barnehage, med meir, og skrivast MUA = 00 m².

Areal for uteoppahald skal ikkje være bygd på eller satt av til kjøring og parkering. Kommunen kan godkjenne/bestemme at heile eller delar av ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast som uteoppahldsareal.

Bukvalitet:

Omgrepet bukvalitet er eit uttrykk som burde ha vore objektivt og målbart kriterie i samband med regulering av nye og eksisterande bustadområde. Opplevinga av bukvalitet vil være eit resultat av subjektiv forståing og oppfatning, og kan til og med vere tidsavgrensa i høve ulike situasjonar. Den enkeltes oppleving av bukvalitet vil være

samansatt av korleis både den indre og mest private sfære er. Ved fortetting blir oppgåva å sikre dei ytre forholda innanfor akseptabelt nivå. NIBR har i eit notat 2008:13 lista opp sjekkpunkt for å vurdere utandørs bukvalitet:

- Er forbindelse frå bustad til omgivnaden sikre og enkle?
- Yter prosjektet kvaliteter til omgivnaden?
- Er eksisterande natur og bygningar utnytta på ein positiv måte?
- Er det effektive skille mellom leike- og opphaldsareal og bilar?
- Er uteareala differensiert og området lett å orientere seg i?
- Er det avsett tilstrekkeleg areal for utandørs leik og opphold?
- Er det avsett tilstrekkeleg plass for praktiske føremål utandørs?
- Har uteareala sol, er det lunt?
- Har uteareala robust materialbruk, beplantning og utstyr?
- Er overvatnet lokalt handtert?

Mange av desse høva kan ikkje vurderast berre innafor eit avgrensa område eller ei tomt. Det er nødvendig å utvide det geografiske området for slike vurderingar til å femne nærområdet.

Erfaringar med fortetting syner at også utsikt, innsyn, solforhold og føreseieleighet er viktige faktorar for trivsel, og kjem dermed inn under omgrepet bukvalitet. Med føreseieleighet meinar ein i kva grad ein kan rekne med endringar i bygningsstruktur, tal bustadar og fellesareal m.m. Dette kan bli definert innafor omgrepet tryggleik, som i utvida forstand er viktig for opplevinga av bukvalitet.

3. Bakgrunn og utfordringar

Dei siste åra har det vore stor byggjeverksemd i Giske kommune, hovudsakleg på Valderøya. Hovudårsak til dette er blant anna kommunen si plassering i Ålesundsregionen, strategisk plassert like ved Ålesund og med den største flyplassen mellom Bergen og Trondheim.

Folketalet har auka med jamn, høg vekst siste åra, generert både av «lokal vekst» og tilflytting frå regionen, andre stadar i landet og frå utlandet. Alt tyder på at denne utviklinga vil fortsette, men kanskje med noko redusert styrke i den nærmaste framtida på grunn av omstilling som er på gang i næringslivet.

Fordelinga av befolkninga i Giske er skeivdelt på dei forskjellelege øyene, med om lag $\frac{3}{4}$ busett på Valderøya. Heile Valderøya blir som tettstad å rekne. På relativt kort tid har Valderøya endra seg frå å vere «landet» til å bli «byen», med dei utfordringane det fører med seg. Med unntak av Roald, blir resten av Vigra, øya Giske og Godøya framleis oppfatta som «landkommune». På grunn av det aktive landbruket ein har i kommunen, bør kanskje denne funksjonsdelinga bli gjeldande i framtida også.

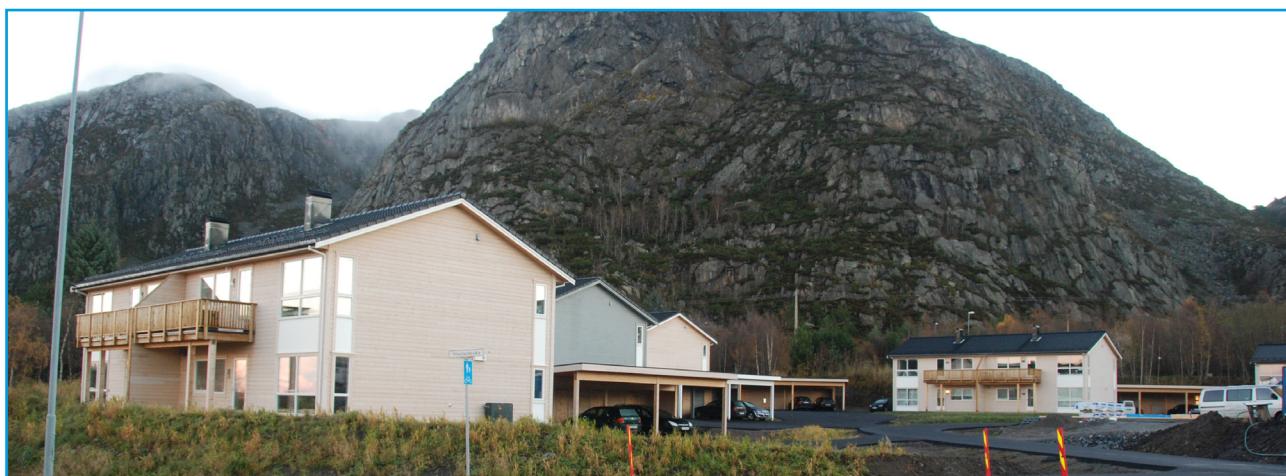
På Valderøya er det framleis igjen til dels store areal som ikkje er bygd ut endå, nokre av desse er regulert, nokre er under regulering, medan somme ikkje er avsett til bustadføremål i arealdelen. I samband med den forventa veksten i kommunen, må det gjerast strategiske val for

framtida for ubygde areal.

Det er på Valderøya og Roald det bør byggjast med høg utnytting, for å ta unna den største veksten, sidan Valderøya og Roald alt blir opplevd som tettstad. Det bør vurderast å byggje opp under meir urban utforming og gode møteplassar. Med høg utnytting på Valderøya, kan det leggjast til rette for meir landleg utbygging på dei andre øyene, med gradvis utvikling av eksisterande bustadfelt, med moderat utnytting, for å byggje opp meir robuste kollektivtrasear. Grunngjeving for at Valderøya og Roald bør ha den største veksten:

- er å sikre framtidige driftsvilkår for landbruket i kommunen
- det er vegstandar som er marginal for meir trafikk for nesten heile kommunen, utbygging på Valderøya og Roald vil gje minst ulepper med meir utbygging
- tilrettelegging av betre kollektivtransport med større volum
- tilrettelegging for meir sykling og gåing
- byggje oppunder eit sterkt kommunesenter/handelssenter/møteplassar for å prøve å demme opp noko av handelslekkasjen til Ålesund/Moa
- Betre utnytting av teknisk infrastruktur, VA

I sentrale byggjeområde rundt på øyene er det av og til ønske om å byggje meir konsentrert enn det som det er lagt opp til i planar. Felles for dei fleste slike tiltak er at dei er avgrensa til enkeltomter eller små areal, og det er ønskeleg med høgare utnytting enn



Ytterland

det som er regulert til. Valderøya skil seg ut med større press på slik utnytting. Med dei tomte-/ husprisane som er på Valderøya, vil det bli meir vanleg at hus blir kjøpt opp for sanering, oppdeling av tomter, for å bygge med høgare utnytting på tomtene. Erfaringsvis medfører fortettingsprosjekt interessekonflikter, som utforming av bygg, utnytting av tomt, naboskap, leikeareal, naboskapet som opplever redusert områdekvalitet, auka trafikk m.m. Nokon av konfliktane oppstår på grunn av manglande informasjon og dialog i og med omgivnaden gjennom utvikling av prosjekta, medan den største utfordringa er å få tilpassa fortettingsprosjektet til området med byggjestil, volum, trafikk, leikearel m.m.

Det er utfordrande med kommunal handsaming av fortettingssaker på grunn av manglande overordna retningslinjer å halde seg til. Det er nødvendig med avklaringar og retningslinjer for kommunal handsaming av fortetting, ikkje minst for likebehandling og føreseieleighet for omgivnaden til fortettingsprosjekta.

Kommunen er gjennom plan- og bygningslova gjeve mynde og moglegheit for å styre arealbruk og utbyggingsmønster. Virkemiddel for styring er arealplanar på ulike nivå og handsaming av konkrete byggjesaker. Gjeldande kommuneplan (vedteken 2009) har vage føresegner og retningslinjer for fortetting. Giske kommune har eit stort behov for å få betre overordna føresegner og retningslinjer for å legge til rette for tenelege og føreseielege rammer for fortetting i bustadområder.



Nordstranda

4. Overordna planar

Kommuneplan for Giske vart vedteken 22.09.2009, både samfunnsdel og gjeldande arealplan. I samband med utarbeidning av planstrategi 2013 vart det gjort vedtak om rullering av kommuneplanen, først samfunnsdelen, deretter arealdelen. Ny samfunnsdel for Giske kommune vart vedteken 25.09.2014. I den vart det gjeve føringar for arealdelen; arealbruksprinsipp. For fortetting/utbygging vil desse vere aktuelle, utdrag;

Overordna prinsipp som skal vere styrande for arbeidet med arealdelen:

- *Nye utbyggingsområde skal ligge nær kollektivtrasear.*
- *Nye bustad-/næringsområde skal utvidast i tilknyting til eksisterande.*
- *Eksisterande bustadområde kan fortettast der det er kort veg til skule, barnehage, idrett, butikk og møteplassar; fortetting skal vere strøkstilpassa.*
- *Det skal sikrast areal til teknisk og sosial infrastruktur. For nye areal skal kapasitet til teknisk og sosial infrastruktur vere klarlagd, eventuelt med rekkjefølgjekrav*
- *Retningslinjer i Norm for leikeareal og friområde skal inn som retningslinje i arealdelen.*
- *Blokkbusetnad skal berre lokalisera i sentrum av Roald og sentrale plassar på Valderøya.*
- *% BYA for bustadformål vert vidareført frå gjeldande arealDEL, med denne presiseringa:
 - avgrensing av utbyggingsareal må vere rasjonell i høve funksjon
 - inntil 30 % BYA for frittliggende busetnad
 - inntil 35 % BYA for inntil*

- tomannsbustadar*
- *inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad*
 - *inntil 50 % BYA for blokk (også for Roald sentrum)*
 - *Langs delar av vegnettet kan det leggjast til rette for LNF_B område, der; "Kvar LNF_B kan fortettast med x bueiningar utan krav om detaljplan." Det skal utarbeidast eigne føresegner for LNF_B område i arealdelen.*

Gjeldande arealdel vart godkjent i 2009.

Arbeidet med rullering av arealdelen er starta opp, der fortettingsstrategien vil vere ein del av plandokumenta.

5. Transformering

I kommunen er det fleire eldre bustadområde. Gjeldande reguleringsplanar og føresegner er resultat av målsetningar og normer frå den tida det vart regulert. I dag er det andre krav, nytt lovverk og andre forventningar til bustadområda. Gamle reguleringsplanar er ikkje laga med tanke på fortetting, og er difor eit lite tenleg reiskap. Også nyare planar er for upresis når det gjeld fortetting, det blir for mange ulike tolkingar av føresegne. Av og til endar det difor opp med at det blir starta opp ny planprosess. For slike fortettingsplanprosessar er det viktig at informasjon om prosjektet blir gjort kjent så tidleg som mogleg. For kommunen er utfordringane å gje føringar så tidleg så mogleg gjennom vurderte og konsekvente rammer for prosjekta.

På Valderøya er det utarbeidd reguleringsplan for det som er rekna som sentrum då planen vart vedteken; området vest for rådhuset, til ferjekaia. Sentrumsplanen legg opp til høg utnytting for bustad rundt dagens Øysenter, lågblokker med 3 etasjar, med forretning i første etasje. Planen vart vedteken i 2006, det er berre i randsona av Øysenteret det har vore bygde bustadar. Det er



Alnes

ikkje bygd lågblokker i dette området. Løkevegen er bygd ferdig, det vil opne for fleire konsentrerte bustadar i området nord for Øysenteret.

Ytterland med område mot Valdervoll og Skjøngholmen blir gjennom reguleringsplanar gradvis transformert til høgare utnytting med lågblokk og konsentrert busetnad, denne fortettinga skjer hovudsakleg i ubygde areal.

I Skaret er det bygd lågblokker i samsvar med regulering og det er regulert til blokker i eit område ovanfor Valderøy kyrkje som ikkje er bygd ut.

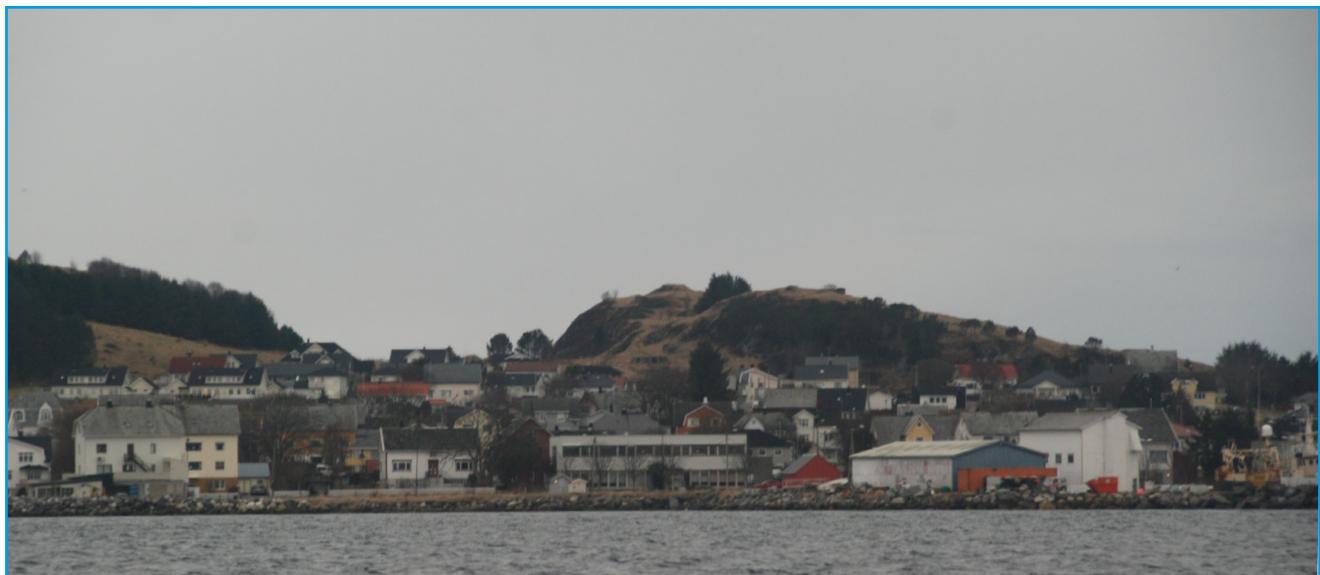
På Roald har to masterstudentar sett på mogleg utvikling, fortetting har vore del av oppgåva.

Spesielt på Valderøya kjem det søknadar om fortetting som dispensasjonssøknadar frå gjeldande planar.

6. Målsetting med fortettingsnorm

Føremålet med retningslinjene er å gje rammer for ei ønska utvikling og setje fokus på dei faktorar og omsyn som er vesentlege for kommunen, eksisterande nærmiljø og dei nye prosjekta. Målet er at retningslinene skal bidra til å:

- Utvikle strategiar for effektiv og berekraftig utnytting av bygningar og areal for å komme i møte behov for nye bustadar i ulike formar, storleik og prisklassar
- Sikre eller forbetra eksisterande kvalitetar i bustadområda
- Behalde og utvikle stiar/vegar/gang- og sykkelvegar/grøntdrag/snarvegar som knyt saman bustadområda og som knyt bustadområda saman med omgivnaden og naturen. (strandsone, friområde, leikeareal m.m.)
- Behalde og utvikle grøne område som ramme rundt busetnaden, og som gjev både funksjonelle og visuelle samanhengar mellom busetnaden og naturen. Leggje til rette for tilkomst til blågrønne areal. (natur og sjø område)



Roald

- Skalere ny busetnad med bevisst haldning og målsetning der forholdet til den nære omgivnaden og heilskapen blir vektlagt
- Gje rom for eit formspråk som er tilpassa dagens uttykk for ny busetnad, men som har respekt for korleis nærområdet og landskap er utforma
- Gje føringar for viktige faktorar som gjev omgrepet bukvalitet innhald
- Etablere prosessar som avklarar moglegheiter, interesser og moglege konfliktar knytt til aktuelle prosjekt
- Kvalitativt gode buområde, parkering, solforhold, uteoppahaldsområde osv.

Retningsliner for å korleis fortettingsprosjekt skal utviklast og handsamast er eitt tiltak for å sikre heilskapleg og konsekvent vurdering av desse.

Rullering av kommuneplanen sin arealdel

Giske kommune er i gang med rullering av kommuneplanen sin arealdel, i den samanheng er det ønskeleg at Strategi for fortetting i Giske kommune blir ein del av denne, der genrelle og spesifikke retningslinjer blir vidareført som føresegner i juridisk binande dokument av arealdelen.

Retningslinjer

Desse retningslinje skal gjelde for alle fortettingsprosjekt som blir fremja, både som dispensasjonssøknad og gjennom regulering, det må difor bli todelt sett med retningslinjer.

Regulering

Detaljplanar som legg opp til fortetting/høg utnytting, skal i god tid før oversending av dokument til offentleg ettersyn vere orienteringssak til kommunen sitt planutval, Komité for miljø og tekniske saker (KMT) med ei vurdering av tiltaket frå rådmannen.

Dispensasjon

Retningslinjene skal brukast ved søknadar om vesentleg ombygging, nybygg og erstatningsbustad i etablert bustadområde, der

det blir dispensert frå gjeldande plan av noko omfang, for inntil tre bueiningar. Prinsippet er at fortettingssaker skal handsamst som søknad, som blir fremja for politisk handsaming til det som er kommunen sitt planutval, Komité for miljø og tekniske saker (KMT). Retningslinjene gjeld krav til innhald i og prosessen bak ein søknad om fortetting, for å sikre tilstrekkeleg grunnlag for at kommunen skal kunne ta stilling til denne.

Blokk

Desse retningslinjene gjeld ikkje utbygging til blokkbusetnad, men syner lokalisering av blokkbusetnad på Valderøya og Roald. For nye område til blokk skal det gjennomførast reguleringsprosess. Arealbruksprinsippa til vedteken samfunnsdel, «*Blokkbusetnad skal berre lokaliserast i sentrum av Roald og sentrale plassar på Valderøya.*» og føreseggnene til ny vedteken arealdel vil leggje føringar for regulering til denne type bustadar. I samband med arealdelen bør det blant anna setjast krav om MUA for blokk skal vere på minst 50 m² for kvar bueining, der minst 10 m² skal vere eksklusivt (privat). I tillegg bør % BYA bli vurdert på nytt for blokker, det bør kanskje bli regulert fotavtrykket + eventuell overflateparkering av blokka som utbyggingsføremål med veldig høg % BYA, med MUA areal som felles grøntareal rundt, i tillegg til regulert leikeareal.



7. Estetikk og byggeskikk

Innleiing

Ein god stad å bu vert utvikla gjennom kvalitet og vektlegging av estetiske omsyn i dei bygde omgjevnadane. Byggeskikk må til ei kvar tid møte samtidas behov og utfordringar og er derfor i stadig endring. I dag betyr det i tillegg til det estetiske blant anna å bygge energieffektivt, miljøvenleg, tilgjengeleg og universelt utforma. Om vi berre går 70 år tilbake i tid var byggeskikken meir eit resultat av kva som var mogleg å skaffe lokalt av material, kva hovudfunksjon bygga hadde og kor dei vart plassert i høve ver og vind.



Utsnitt av flyfoto frå Valderøya 1968



Utsnitt av flyfoto frå Valderøya 2012

Vi ser her utviklinga i bustad- og infrastruktur i eit perspektiv på omlag 45 år. Frå å vere ei landbruksbygd med litt næring og spreidd busetnad til tettbygd strok etter bestemmelsar i vedtekne kommuneplanar og reguleringsplanar. Å spå om framtida skal ein vere forsiktig med, men at det vil vere knapheit på nye bynære byggeområde er det vel ikkje særleg tvil om. Ser vi nye 50 år fram kan denne og andre delar av Valderøya vere transformert til meir byliknande strok med større fleirmannsbustader, blokker

og enkelte forretningar. Det er difor viktig å bestemme kva retning vi som kommune vil at dette skal ta og at vi tek dei rette grepene for at vi også i framtida skal ha gode og attraktive buminljø.

Kva er god byggeskikk ?

Langt tilbake i tid varierte byggeskikken frå landsdel til landsdel og var lite påvirkta av dei internasjonale trendane om vi ser bort frå dei størst byane. Den lokale byggeskikken var tilpassa naturforholda på staden og gjenspeglar variasjonane i klima, landskap og levevis. Den lokale tilpassinga vart gradvis borte frå tidleg 1900 tal og fram til andre verdenskrig. I dag er bolighus nokså like uansett kor i landet dei ligg.

Vår kommune er lik med landet for øvrig i



så henseende. Det enkle vestlandshuset med tømmerstamme, vestlandspanel og skifertak med små utrafter er med få unntak borte eller ombygd slik at vi ikkje kjenner dei at som tradisjonelle. Dagens bustadmasse er dominert av ulike einbustader på romslege tomter. Berre dei seinaste åra har vi opplevd større utbygging av rekkehus, fleirmannsbustader og blokker.

Gjennom plan- og bygningslova har vi fått den såkalla «skjønnhetssparagrafen» som skal hjelpe til å halde på den gode byggeskikken og fremje det estetiske: *§ 29-2. Visuelle kvaliteter. Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehavar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

Norges byggforskningsinstitutt skriv om god byggeskikk slik:

«Definisjon, god byggeskikk

God byggeskikk skal representerer “det gode alminnelige”. Den avgrenser seg mot forflatet massekultur og mot individuelle arkitektoniske markeringer.

Nye bygninger kan først bli god byggeskikk når de passer til stedet der de står.

Dette vil si tilpasning til klima, natur og eksisterende bygningsmiljø. God byggeskikk betyr at det er god utnyttelse av energi, materialer, transport og økonomiske ressurser.

Den kan være et forbilde for løsning av bestemte situasjoner, og dermed bli et mønster for framtidig utvikling. I forhold til de ovenfornevnte kriterier er god byggeskikk et riktig svar på de utfordringene som bestemte tider og situasjoner stiller til byggesektoren.

Hus i helhetsbilde

Denne måten å bruke byggeskikkbegrepet på innebærer å se hus i sammenheng med omgivelsene og en vurdering av bygningen i et helhetsbilde.

For å fremme god byggeskikk i denne betydningen er det nødvendig å beskrive og vurdere det nye huset og tilpasningen til omgivelsene. I denne prosessen må man ta med ett eller flere hus med tilhørende natur, tekniske anlegg, gater og veger. »

Tankegangen gjelder også for utskifting av bygningsdeler, f.eks. vinduer, og for påbygg/tilbygg. Den gjelder også der en større eller mindre husgruppe skal innpasses i et eksisterende miljø.

Beskrivelsen kan være et utgangspunkt for å ta stilling til innpassing av nye bygninger eller hva som kan eller bør endres i forbindelse med tettstedsforbedringer.

God byggeskikk betyr mye for trivsel, stedstilhørighet og bygdestolthet. Turister blir tiltrukket av vakre bygningsmiljøer, spesielt hvor bygningene utgjør en tiltalende helhet sammen med landskapet.

Giske kommune sine utfordringar.

Nye utbyggingsområde / reguleringsplanar

Kommunen har gjennom dei siste åra innført mykje strengare reglar for korleis ein kan regulere og meir restriktiv dispensasjonspraksis. Formålet med strengare regime er at når området er ferdig

regulert skal ein vere rimeleg sikker på kva som vert bygd og korleis det skal sjå ut. I tillegg sikrar vi oss at teknisk infrastruktur er godt nok gjennomtenkt. Likevel ser vi at det er naudsynt å stramme dette inn ytterlegare med tanke på byggeskikk og estetikk.

Fortetting i etablerte miljø

Dei seinare åra har det vorte press på eksisterande bustadområde i kommunen. Særleg gjeld dette Valderøya som i denne samanheng må reknast som bynært og derfor særskilt attraktiv. Ved rullering av kommuneplanen i 2009 såg ein til ein viss grad at dette presset ville kome og det vart gjeve opning for høgare utnytting av areala, også i område der det frå før var regulert og utbygd etter lågare utnytting:

Føresegn til kommuneplanen sin arealdel

2009 - 2021§ 2.7 Utnyttingsgrad (pbl §20-4,2b)

Alle områder i kommunen som blir regulert til bustadføremål, kan ha ein utnyttingsgrad på inntil 40 % BYA, med unntak av Valderøya der utnyttingsgraden kan vere inntil 50 % BYA.

Dette har ført til at områda generelt vert tettare bebygd. I område som ikkje var bebygd eller i liten grad bebygd har dette vore ei god utvikling. Men i områder som i stor grad var utbygd har enkelte utbyggingsprosjekt kanskje ikkje statta «skjønnhetssparagrafen» i pbl. som klart seier at ein ikkje berre skal ta omsyn til sjølve bygget men og omgjevnaden. Dette gjeld både enkeltbygg og grupper av bygg. Slike plan og byggesaker er særstaka vanskeleg og det er ofte slik at ein ikkje ser korleis dette blir før det er ferdig. Om det da ikkje stettar ”krava” i paragrafen, eller er slik at innbyggjarane i området reagerer er det for seint og ein må berre prøve å bli betre neste gong.

Spreidd busetnad

Vi har mange som ynskjer å skilje i frå tomter for bustadbygging frå gardar. Berre i unntakstilfelle skjer dette ved regulering og det vert difor behandla som omdisponering etter jordlova og dispensasjon etter og plan og bygningslova. Dei aller fleste av sakene går til politisk handsaming. I enkelte saker ser ein når bygget er ferdig at tiltaket vart uheldig. Å handsame enkelt saker utan å sjå heilskapen kan gje ei uheldig utvikling. Kommunen bør også der ha nokre køyregelar

som gjer det lettare å gjere riktige vedtak med tanke på byggeskikk og estetikk.

Vegen vidare.

Nye utbyggingsområde / reguleringsplanar
Utbygging som tek vare på landskapet.

Tegna av Vidar Asheim, i heftet *Ta vare på kommunelandskapet*.

Det er ei utfordring å hindre at landskap ”spises opp” bit for bit av store og små inngrep.

Utbygging som tek vare på og tilpassar seg landskapet kan beskrivast slik: Vegen følger terrenget og høgspenteleidningen følger naturlege terrengrformasjonar eller vert lagt i bakken.



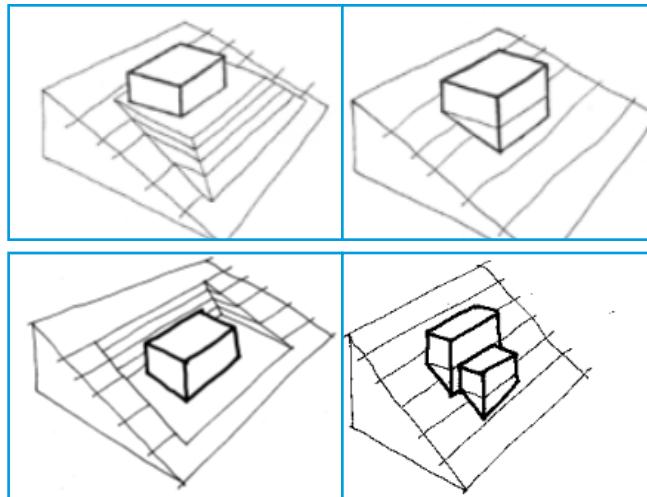
Kantvegetasjonen og ein gravhaug er bevart, likeså kyrkja sine omgjevnader. Den nye sjukeheimen er betre tilpassa omgjevnadane, og bustadfeltet og hogstfeltet er trekt ned fra

åskammen. Mølla og badeplassen er bevart og er tilgjengeleg for folk flest. Kårboligen er lagt inn til gardstunet. Sjølv om dette området ligg mellom slake åsar på austlandet ein stad er det lett å overføre prinsippa hit.

Bygg må i mykje større grad enn i dag tilpassast terreng (enn omvendt)

Fortetting i etablerte miljø.

Ettersom kvadratmeterprisane og presset på boligareal aukar vil vi oppleve at enkelte eigalar med romslege tomter vil skilje frå og selge



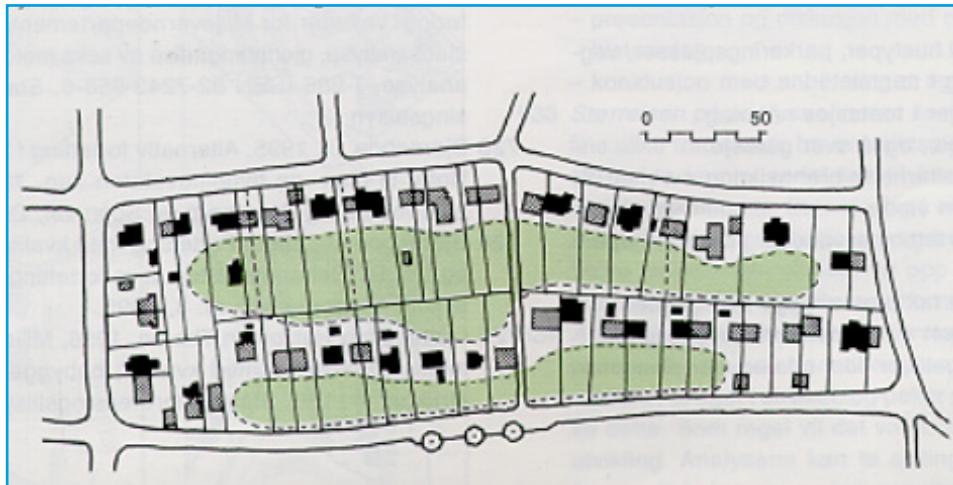
Ikkje slik

men slik

ei tomt. Om dette skjer enkeltvis i eit etablert område kan det føre til uheldig utvikling av området. I slike tilfelle må det vurderast om ikkje regulering for heile strøket med studie av dei moglegheitene som finns skal krevjast.

Skisse henta frå Byggforskserien blad 312.027, neste side. Fortettingsplanlegging i småhusområder, der svarte bygg er nye. Jo tettare vi bygg jo viktigare er det samtidig å byggja på ein slik måte at samanhangande grønstrukturar og hagar bevarast. Private hagar i villastrok er ein del av grønstrukturen. Verdien ligg i det visuelle og opplevinga av stroket som ei heilheit. Grøne område gjev skjerming mot innkik og vind, fordrøyer avrenning av overvatn og vi beheld biologisk mangfald.

Ved fortetting er det og viktig å ta vare på ”barnetråkk” og naturlege plassar der born leikar og andre naturlege samlingsplassar. I tillegg må konsekvensane av auka trafikk vurderast og ved ”massiv” fortetting må kanskje vegane



oppgraderast og/eller innføre trafikkdirigerande tiltak som innsnevringar, miljøgate, fartshumper, einvegskøyring osv.

Det viktigaste for framtida /føresegner.

- Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terren (og ikkje omvendt)
- Ved fortetting både i spreidd og tett bebyggelse skal tiltaket/tiltaka vurderast i ein større samanheng slik at det vert strøkstilpassing (ikkje nok å vurdere berre regulert område)
- Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.
- Ta vare på grønstrukturane. Desse skal ha kvalitet også etter fortettinga
- Studie av solforhold skal vere del av regulering/tiltak om det ikkje heilt klart er unødvendig.
- Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa både i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilheit.
- Det skal utarbeidast minimum forprosjekt for vegar og teknisk anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggast til grunn for tekniske anlegg.
- I områder oppstrøms eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.
- Høg prioritet å leggje til rette for gode og attraktive ferdelsvegar for mjuke trafikantar, uavhengig av bilvegar
- Bygging av bustad i LNF er berre tillatt der dette er merka i kart.

8. Retningslinjer for Giske kommune

8.1 Spesielle retningslinjer

Dei vidare retningslinjene gjeld for frittliggende og konsentrert småhusbusetnad, jamfør [H2300B, Grad av utnytting](#). Retningslinjene gjeld både ved dispensasjon og ved regulering. Vedlagt kart for kvar øy datert 19.09.2017, har markert soneinndeling for fortettingsstrategi; sone 1 – høg fortetting, sone 2 – låg fortetting, sone 3 – ikkje fortetting og sone 4 – avklarast ved regulering/tiltak. Soneinndelinga skal vere retningsgivande for kommunen, og er teke inn som retningslinje i føresegne til arealdelen. Det er utarbeidd temakart som syner framtidig arealbruk, datert 19.09.2017.

Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulering opnar for. Målet er å auke tal bueiningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

Ved fortetting, vesentleg ombygging, nybygg og erstaningsbustad i etablert bustadområde skal flg. leggjast til grunn:

- a. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal spesielt barn og unge få moglegheit til å delta aktivt i planprosessen. Den til ei kvar tid gjeldande

barnetrakkregistrering skal nyttast, og det skal vurderast behov for supplerande registrering.

- b. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det leggjast til rette for meir medverknad. (Medverknad utover plan- og bygningslova sine reglar/krav, som t.d. informasjonsmøte, arbeidsverkstad m.m.)
- c. Ved fortetting for meir enn 3 bueiningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueiningar.
- d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarende [H2300B Grad av utnytting](#)) skal leggjast til grunn for målereglar, omgrevpsforståing m.m.
- e. Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrengrøping i tomtene, og husa skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av utområdet.
- f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.
- g. Ved fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.
- h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga.
- i. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilheit.
- j. I område oppstraums for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.

8.2 Generelle retningslinjer

- a) Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.
- b) Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådeling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumiлю sine kvalitetar, jamfør punkt 8.3.
- c) Det kan ikkje etablerast einebustadtomter som er mindre enn 600 m^2 per bueining eller konsentrerte bustadomter som har mindre enn 500 m^2 per bueining. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m^2 . For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre.
- d) Det skal opprettast MUA på minst 100 m^2 for kvar bueining, der minst 25 m^2 skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppahaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppahaldsareal for blant anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Men regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningsgrunnlag for MUA eller BYA.
- e) Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar bueining, der minst ein kan overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. bueining for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal reknast som 18 m^2 , carport vert minimum rekna til 18 m^2 i høve [H2300B Grad av utnytting](#).
- f) Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må ligge bak ved avvik.
- g) Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnaden blir informert om

reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka..

4. Leike- og uteoppholdsareal
5. Trafikkforhold
6. Landskap og terrenghformer
7. Vatn og avløp

8.3 Krav til visualisering og vurdering

Presentasjon og omtale av tiltaket, jamfør utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013:

- a) Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og skal syne maksimal utnytting (høgde, volum osv.)
- b). 3D visualisering/modell (360 graders visning), som skal innehalde;
 - 1) sol- og skuggeforhold for uteareal og naboar
 - 2) plassering av bygg mv. i landskapet og terrenget
 - 3) utforming av bygg og plassering, volum, takform og materialbruk
 - 4) uteareal med nødvendige høgdesprang/forstøttningsmurar og planlagt vegetasjon
 - 5) veg-, parkeringsareal og avfallshandtering
- c) Terrengprofilar skal dokumentere både dagens og framtidig situasjon, med påførte kotehøgder, og høgdemeter for både terren og bygg. Eventuelle eksisterande bygg skal synast, også nabobygg.
- d) Definere private uteoppholdsareal og fellesareal skal definerast, med eventuell skjerming, gjerde og trapper
- e) Illustrasjon og omtale for overvatn med høgd, sluk og fordrøyning.
- f) Karakteristiske landskapselement som må omtala/illustrasjon; terrenghformasjonar, kulturminne, bygg, vegetasjon eller landskapslemlnet som gjev eit areal visuelt sær preg eller identitet.
- h) Omtale av nærområdet:
 1. Busetnadstruktur
 2. Arkitektur
 3. Grøntstruktur og vegetasjon

i) Vurderingar:

- 1) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer/moglegheiter
- 2) Av søknad skal det gå fram i kva grad og på kva måte regulering/tiltak er utforma og tilpassa omgivnaden. Dette gjeld arkitektur, struktur, og korleis bygningsvolumet/-former og estetikk er vurdert i forhold til eksisterande busetnad og utnytting og tilpassing av nye terremessige forhold.
- 3) Tilfører regulering/tiltak nye kvalitetar til området, og/eller blir eksisterande kvalitetar redusert.
- 4) Korleis vil regulering/tiltak påverke omgivnaden og moglegheita for vidare utvikling i området.
- 5) Vurdering av bukvalitet for både nye og eksisterande bustadar.
- 6) Sol/skygge og innsyn/utsikt.
- 7) Kva konsekvensar har regulering/tiltak for eksisterande friområde/leikeareal, eventuelle behov for nye leikeareal.
- 8) Trafikk og trafikktryggleik.
- 9) Korleis er barn- og unge sine interesser teke i vare.

8.4 Saksgong:

a) Innleiande møte med kommunen

Hensikt med tidleg kontakt er å gjere kommunen kjend med aktuelle planar, og at kommunen kan orientere om relevante rammeføresetnadars og føringer. Kommunen skal etter nærmere vurdering fastsette geografisk område som skal inngå i dei grunnleggande vurderingane. Det skal utarbeidast referat frå møtet. KMT blir orientert med kopi av referat.

b) Utarbeiding av søknad

Innhald av søknad (disposisjon).

c) Politisk handsaming, administrativ saksutgreiing - vidare enten som plansak eller byggjesak. Administrativ handsaming av kurante saker, til dømes deling av store tomter til frittliggande einebustad.

KMT (planutvalet) skal på grunnlag av søknaden ta stilling til om det framlagde prosjektet kan aksepteras, og om det kan arbeidast vidare med dette gjennom byggjesak eller som plansak. Ved avgjersle skal det leggjast til grunn omsynet til prosjektet, omgivnaden, naboskap og tettstadmessige forhold. Det kan setjast vilkår til prosjektet og den vidare prosessen.

9. Kart soneinndeling

Forklaring til kart

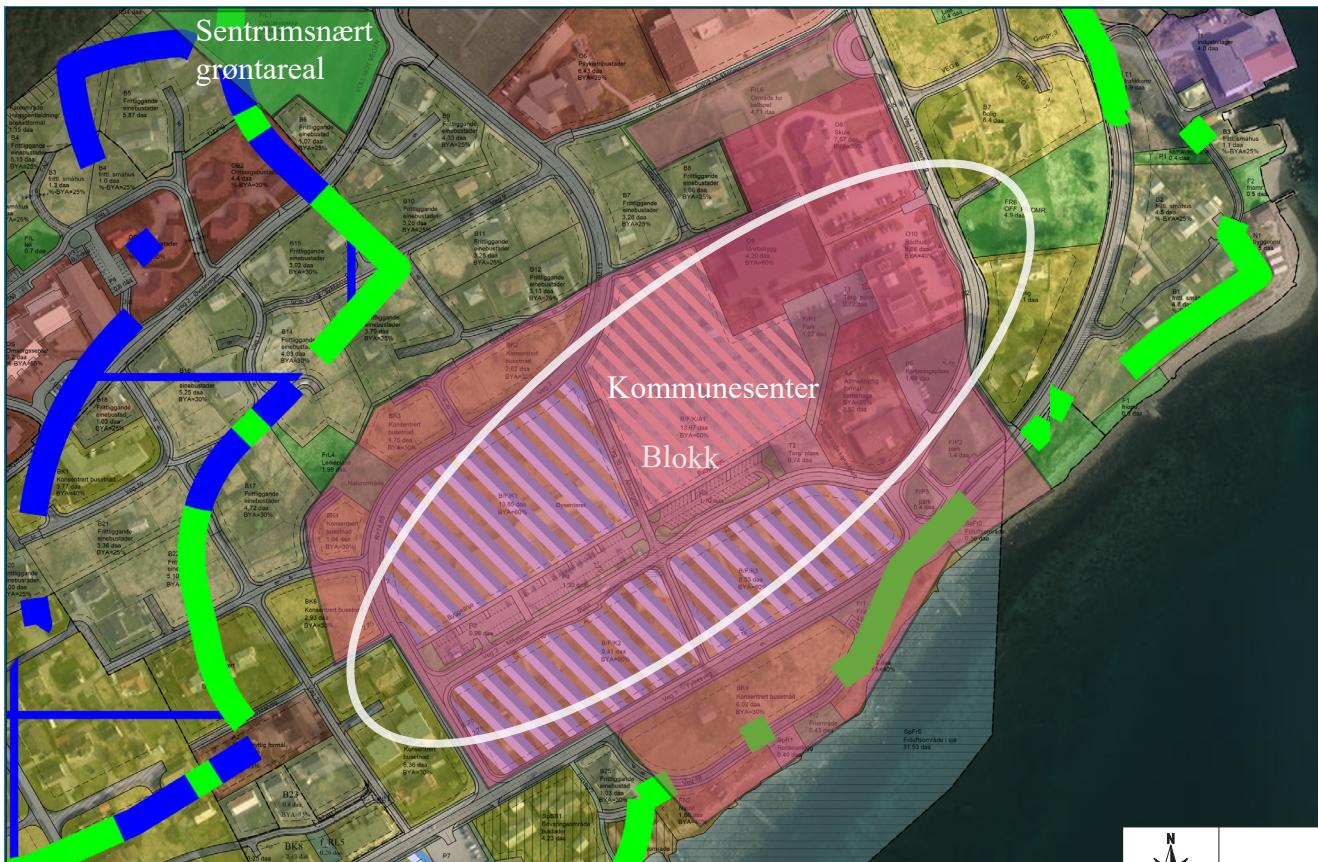
Soneinndelingskarta blir lagt inn som retningslinje til arealdelen; dei skal vere retningsgivande og gje føringer i kommunen si sakshandsaming. Sonene er grovmaska. Det er ein føresetnad at det blir planlagt og bygd med god bukvalitet; blant anna med leikeareal, gode uterom og møteplassar. Målet er å vere føreseileg i ei langsiktig utvikling, med tidsperspektiv 20 – 30 år fram i tid. Kartunderlag er gjeldande reguleringsplanar.

Sonedelingskartet er laga som temakart og skal vere retningsgivande for fortetting/ikkje fortetting jamfør kap. 2.14.6 i føresegnen.

Kommunesenter

Det er lagt opp til vidareføring av kommunesenteret på Valderhaugstrand, avgrensa med sentrumsformål på om lag 85 daa og med noko offentleg eller privat tenesteyting i tillegg. Dette er eit området som kan utvikle handels og servicefunksjonar tilpassa eit samfunn i vekst og utvikling. Området ligg strategisk til i kommunen med god tilkomst frå alle øyene og store delar av Valderøya er lett tilgjengeleg for gåande og syklande, med eit godt utbygd og





Illustrasjon som syner areal for kommunesenteret (raud farge), område til høg fortetting (grøn strek) og låg fortetting (blå strek). Det blir lagt opp til blokk innanfor sentrumsområdet.

samanhengande gang- og sykkelnett.

Det blir lagt til rette for bustadar med høg utnytting i høgda innanfor sentrumsområdet. Området kring sentrumsområdet ligg innanfor område til høg fortetting. Det ligg lett tilgjengelege friluftsareal mot nord til fjellet og mot sør i strandsona.

Blokk

Det blir opna for blokk langs Postvegen på Roald, Ytterland, Valderhaugstrand og Sætra. Ved Ytterland er det bygd blokk på Skjongholmen og regulert til blokk ved Valdervoll og nord for Demma. Ved Øysenteret er det regulert til blokk, det er også høge hus i området(rådhuset). For Roald, Ytterland og Valderhaugstrand bør det ikkje opnast for blokker på meir enn omlag 5 etasjar sidan desse område ligg i område med eksisterande busetnad. Ved Sætra kan opnast for høgare utnytting. Det skal setjast høge krav til privat og felles areal, både i kvantitet og kvalitet. Endring skal skje ved planprosess.

Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)

Område langs kollektivtrase eller tettstad (Roald) som det er lagt til rette for høg utnytting, med

konsentrert småhusbusetnad. Innanfor dette området er det for avgrensa område opna for at det kan førast opp blokk.

Sone 2 – låg fortetting (blå farge)

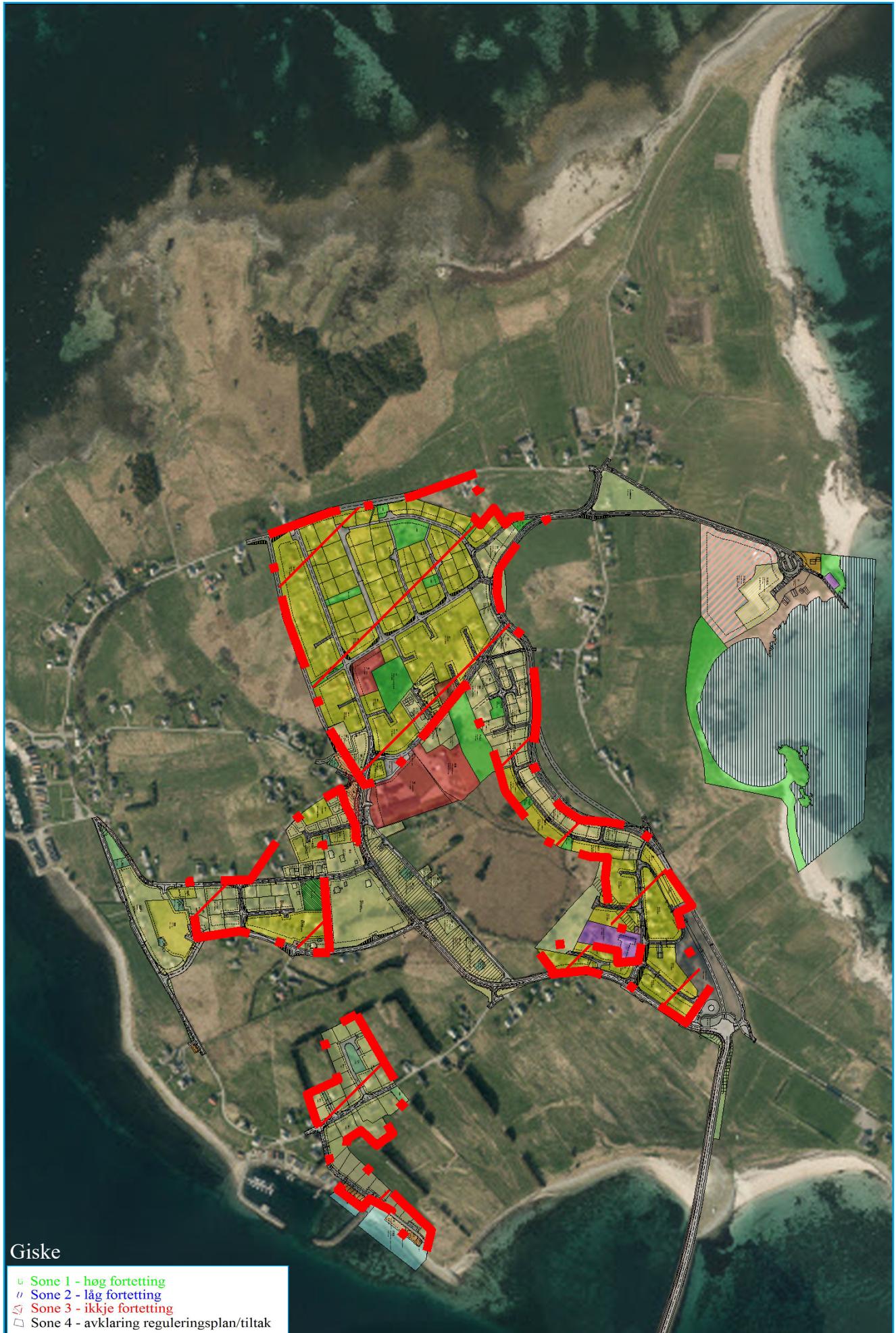
Område i randsone til sone 1 eller frittståande område som det er ønskeleg skal ha høgare utnytting enn elles, med frittliggende einebustadar (inntil tomannsbustadar) og konsentrert småhusbusetnad. Frittliggende einebustadar med små tomter.

Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)

Regulert område som skal byggjast ut etter reguleringsplan, ikkje dele opp tomter eller nytte høgare utnytting enn regulert.

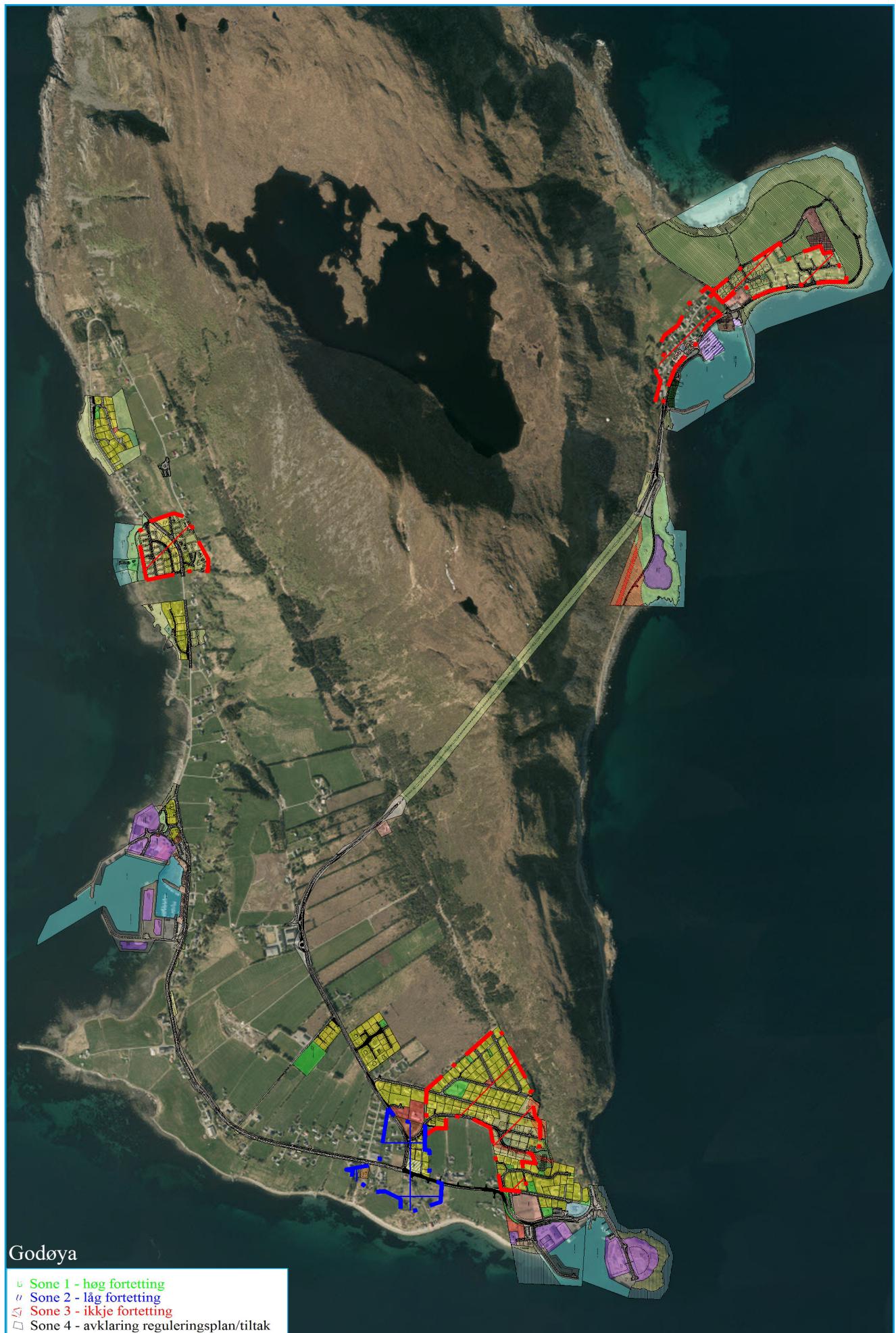
Sone 4 – avklaring i samband med regulering/ tiltak

Hovuddelen av dette området er LNF, der det ikkje skal byggjast ut med bustadar som ikkje er knytt til landbruket. Vurdering av kvar enkelt tiltak for areal som alt er regulert. For areal sett av til bustadformål i arealdelen, men ikkje regulert, skal det avklarast i samband med regulering.



Giske

- Sone 1 - høy fortetting
- Sone 2 - låg fortetting
- Sone 3 - ikke fortetting
- Sone 4 - avklaring reguleringsplan/tiltak



Godøya

- Sone 1 - høy fortetting
- Sone 2 - låg fortetting
- Sone 3 - ikke fortetting
- Sone 4 - avklaring reguleringsplan/tiltak



Valderøya

- Sone 1 - høy fortetting
- Sone 2 - låg fortetting
- Sone 3 - ikke fortetting
- Sone 4 - avklaring reguleringsplan/tiltak



Vriga

- Sone 1 - høy fortetting
- Sone 2 - låg fortetting
- Sone 3 - ikke fortetting
- Sone 4 - avklaring reguleringsplan/tiltak



GISKE KOMMUNE

Valderhaug 4
6050 Valderøya
Tel.: +47 70 18 80 00
www.giske.kommune.no