

The background features a light cream color with a pattern of overlapping, semi-transparent circles in shades of teal, yellow, and light blue. Two thick black L-shaped frames are positioned on the left and right sides, framing the central text.

# HVORDAN OPPLEVER UTBYGGERE RAMMENE FOR FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDER?

Hamar 7.juni 2024



# Hva ønsker «Bolystforum» å høre?

- «Vi er ute etter å høre utbyggers opplevelse/erfaringer i fortetningsaker i eksisterende småhusområder
  - *Hva er utbyggers opplevelse? Legger kommunen vekt på det som er viktig å ivareta sett fra utbyggers ståsted?*
  - *Hvordan tenker en utbygger når det kommer til fortetning med kvalitet? Hva kan en fortetning bidra med i eksisterende småhusområder?*
  - *Vis frem eksempler på fortetningsaker hvor det har vært krevende å fortette»*

# Rammer utbyggere må forholde seg til?

Offentlige rammer:

- Kommuneplaner, reguleringsplaner, etc
- Teknisk forskrift
- Plan og byggesak i kommunen

Grunneier:

- Ønsker en økonomisk gevinst
- Eller mindre plen å klippe = mer fritid

Kunde:

- Et hjem til familien
- Drømmeboligen som ser slik og slik ut
- Økonomisk ramme på et gitt beløp \*



# Prosessen med en ny fortettingstomt

- Avtaler møte med grunneier/kunde for å høre hva de tenker og ønsker
- Vi går sammen med grunneier og ser på hvordan vi kan løse adkomst, gode utomhusarealer, fylling/skjæring, tomte-, bebyggelsesstruktur, volum, etc. Det er viktig å ikke glemme kvalitetene til eksisterende bolig på tomt
- Videre sjekkes utnyttelse, takform, takretning, gesims- og mønehøyder, etc opp mot plangrunnlaget
- Finner hvilke boliger i katalogen som kan passe på tomt
- Er vi enige om veien videre, så kontakter vi kommunen for å avklare rammene



# Kommunen – avklare utfordringer tidlig

Som utbygger oppleves kommunene Hamar, Stange, Løten og Ringsaker som veldig ulike i hvordan de beskriver de i kommuneplan og praktiserer fortetting:

- Hamar tilbyr en byggesaksvakt som en kan ringe til. Får stort sett opplyst planforholdet (som er kjent) og beskjed om å sende inn forslag til løsning før de kan si noe mer. = utsetter problemet til senere? Hamar har en kommuneplan angir maks utnyttelse, etasjer og min MUA ved fortetting. Det skaper forutsigbarhet.
- Stange har en godt fungerende møtebooking løsning hvor en bestiller time og informerer om hva en ønsker møte om og hvilke spørsmål en ønsker svar på. Får stort sett informasjon om planforholdet og beskjed om å sende inn forslag til løsning før de kan si noe mer. = utsetter problemet til senere? Stor andel gamle reguleringsplaner som kommunen praktiserer foran kommuneplan.
- Ringsaker har fått en godt beskrivende kommuneplan for fortetting. Det er og den kommunen hvor en kan ringe eller sende mail og få veldig gode tilbakemeldinger tidlig i prosessen på hva som tillates og ikke. Lett å forholde seg til konkrete tilbakemeldinger tidlig i prosessen.
- Løten har jeg liten erfaring med fortetting. Forsøkte å dele en 3måls eiendom i 2 tomter, og fikk beskjed om at alle tomtedelingene skal reguleres.



# Kommunene – avklare utfordringer tidlig

- Om kommunen ikke ønsker å si så mye mer enn kommune- og reguleringsplan, så må grunneier, kunden og utbygger bare gå videre med prosjektet...
- Men.....
  - *hvor går grensen for dette såkalte «området»?*
  - *hva om det ikke er noen tydelig struktur?*
  - *hva om en er «førstemann» i nabolaget?*
  - *hva om noen i «området» har fått lov tidligere? ...men nå ønsker ikke kommunen å gjøre det de kaller en «glipp/feil» igjen?*

# «Synes for deg og ikke meg»

- Rammene med teknisk forskrift, kommune-, reguleringsplaner, etc er som regel greit å forholde seg til
- Da det blir komplisert, er når to med ulikt utgangspunkt skal forstå, tolke, mene og synes noe om det som står skrevet (eller ikke står)
- Eksempel – tilpasse tiltaket til områdets kvaliteter:
  - Bebyggelsesstruktur
  - Tomtestruktur
  - Volum
  - Takform
  - Gesims- og mønehøyder
  - Fasadelinjer
  - Gode utomhusarealer
  - Etc

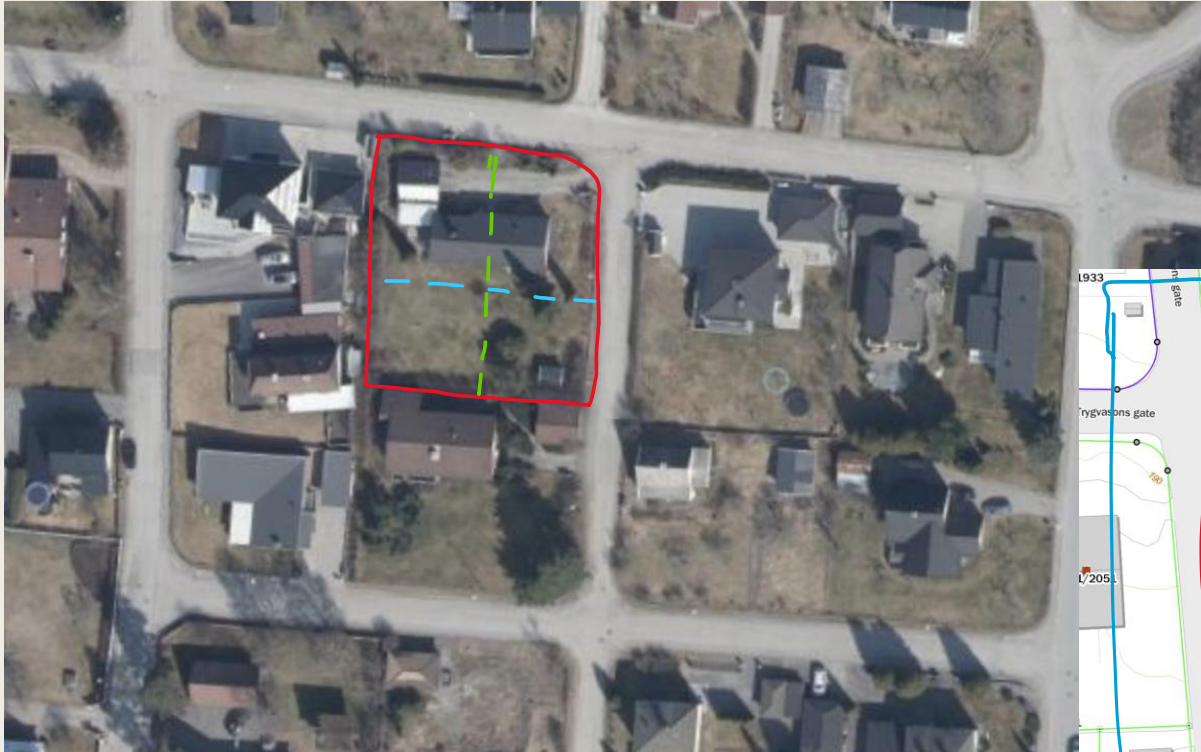
# EKSEMPLER PÅ FORTETNINGSAKER



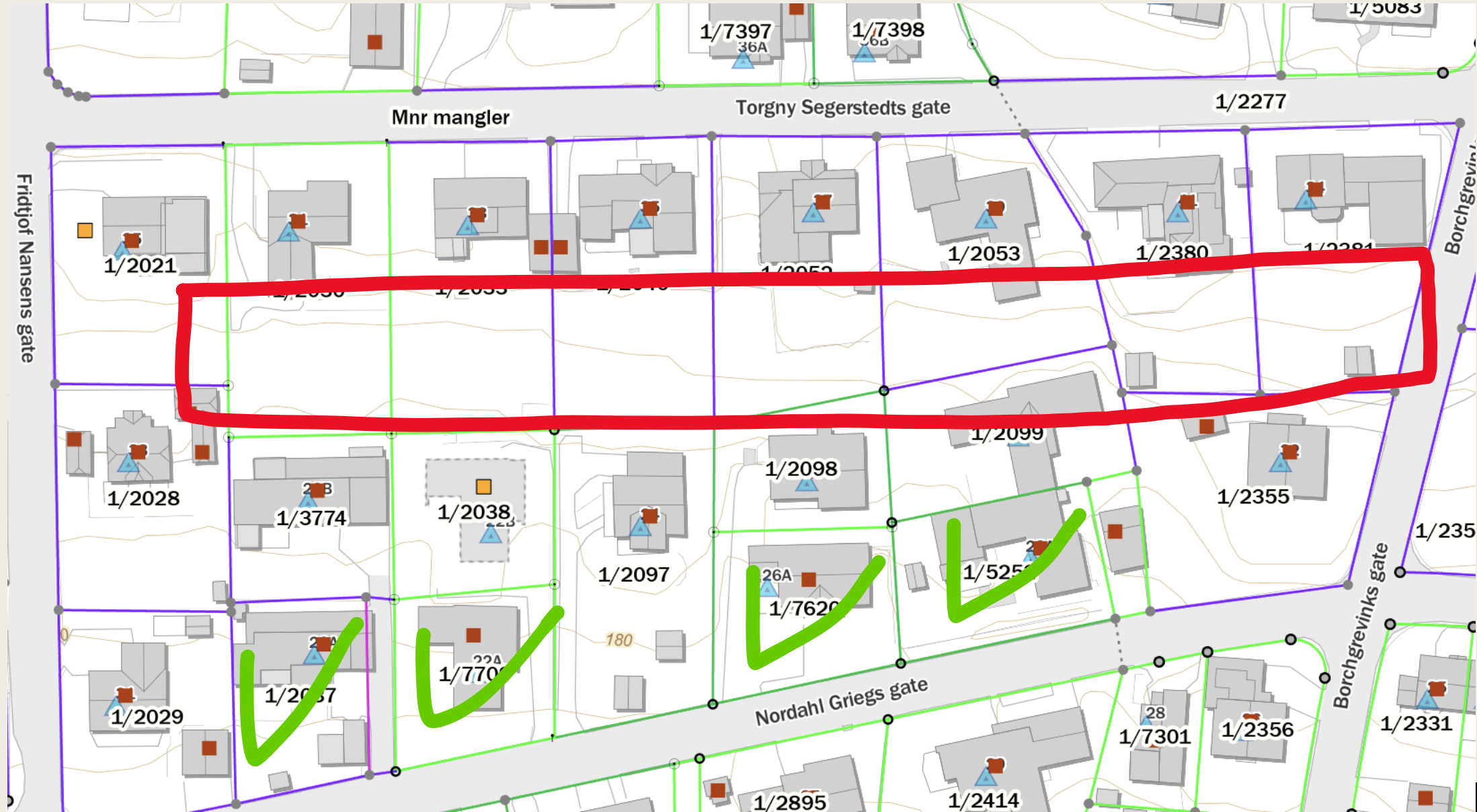


# Tomtestruktur

Tomt 1,4mål  
Grunneier ønsker å rive  
ekisterende bolig og dele tomten  
vertikalt i 2tomter



# Tomtestruktur i «området»





VOLUM – TAKFORM – FASADELINJER –  
HØYDER – OMKRINGLIGGENDE  
BEBYGGELSE

# VOLUM – TAKFORM - FASADELINJER - HØYDER – OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE



# GJELDENE REGULERINGSPLANER SOM DET “IKKE ER MULIG Å BYGGE PÅ”

## REGULERINGSPLAN FOR NORDSTADFELTET I STANGE REGULERINGSBESTEMMELSER.

Vedtatt av kommunestyret: 14.01.71  
Stadfestet: 02.06.72

- § 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
- §2 I område G kan oppføres rekkehus, kjedehus, atriumhus eller annen liknende bebyggelse.
- §3 Den resterende del av området skal bebygges med frittliggende boliger i 1 etasje. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate at sammenhengende tomter utnyttes til annen bebyggelse (rekkehus, kjedehus o.l.) i 1 etasje.
- §4 For bygninger i hellende terreng tillates underetasjen utnyttet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjens fasade skal i så fall behandles som bygningens øvrige fasader.
- §5 Bygningene skal ha sadeltak med fall ca. 22° (1:2,5). Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate at bygningene i samme tomtegruppe utføres med ens takform av annen type (pulttak, valmtak, flate tak).
- §6 Bebyggelsen skal oppføres i møneretningen som vist på planen. Møneretningen er i husenes lengderetning.
- §11 Tomtene tillates bebygget med grunnflate inntil 1/6 av tomtens areal bak regulert gatelinde.
- §12 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Stange kommune.

- Eldre/utdatert plan
- Må bygge i 1.etg
- Beboelsesrom tillates i kjeller, men tomt, TEK og lyskrav er ikke det mulig
- Med en utnyttelse på 16% så kan en bygge en enebolig på 112m2

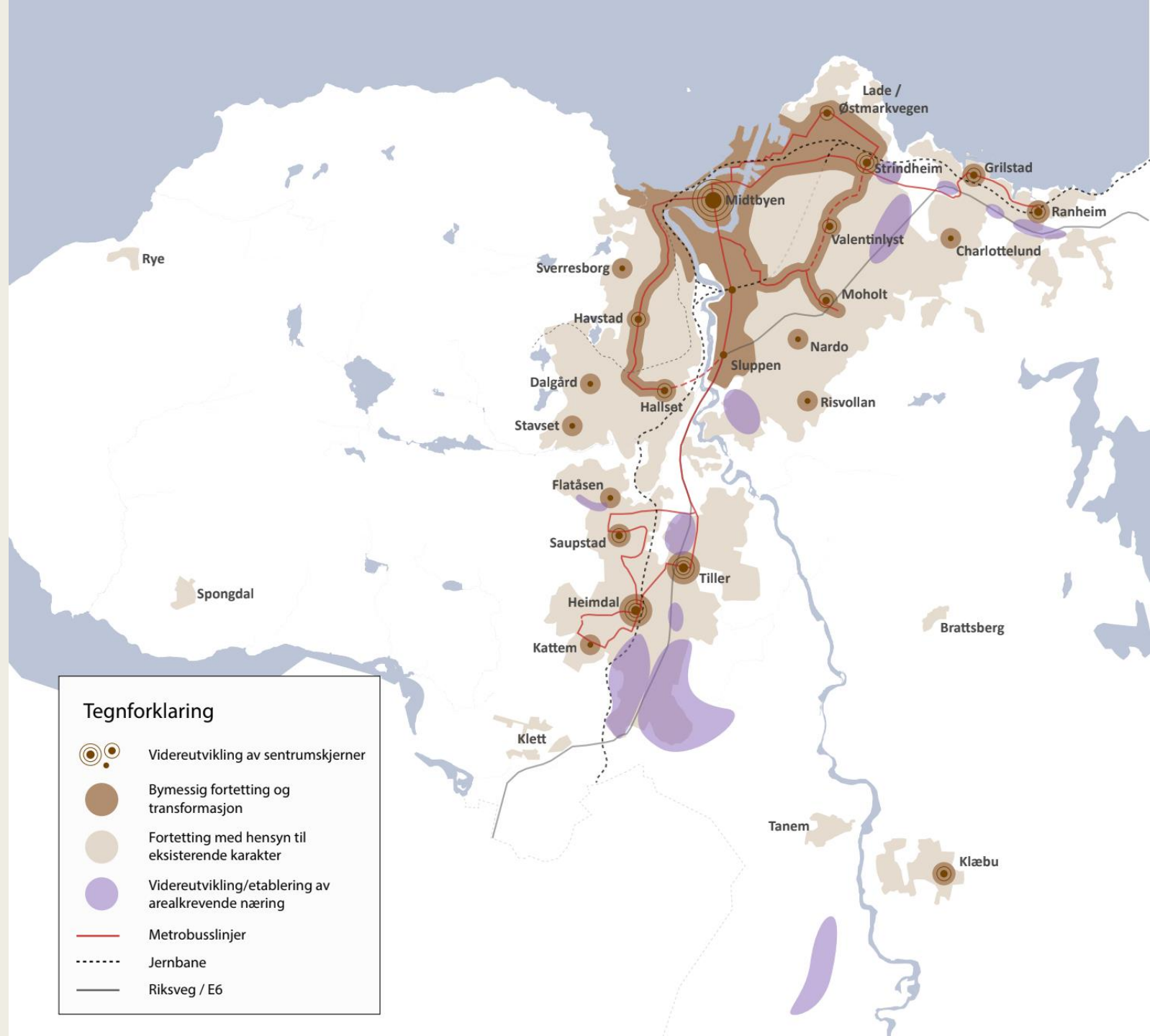




## «Hvorfor kan ikke kunden bygge et annet hus i katalogen deres?»

- Nei, kunde kan ikke det.
- Hvorfor?
- Kunde har til nå;
  - brukt 12 uker på å bestemme seg for den løsningen de elsker
  - brukt 200.000kr på prosjektering/tegning
  - tatt «100» valg for boligen
  - utallige våkenetter for å endre planløsning
  - delt drømmeboligen med familie og venner
  - de ivrigste har til og med kjøpt møbler, kjøkken, etc...
- Kan det være smart av kommunen å gi flere synspunkter tidligere?

# EN FORUTSIGBAR, GJENNOMTENKT, FORSTÅELIG OG HELHETLIG PLAN FOR HELE OMRÅDET



Takk for meg!

*BoligPartner*