

Innspill til kommuneplanens arealdel

29.08.2018

Innspillet kommer på vegne av Ingeniørfirma Knobel AS. Vi er et firma som jobber mye med utbygging og byggesaker i Halden og Sarpsborg. Vi har derfor god erfaring i hvordan kommuneplanens arealdel fungerer i praksis. Vår innspill er derfor praktisk rettet samtidig som vi ser på de overordnede føringene planen skal gi.

Retningslinjer:

Det bør i større grad utarbeides retningslinjer til bestemmelsene. Spesielt bør det lages retningslinjer for dispensasjonsbehandling av saker som ikke faller inn under vanlige bestemmelser. For eksempel eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder og større garasjer. Erfaring viser at bestemmelser ofte passer best med typiske boligfelt-eiendommer. Eldre eiendommer og landlige områder bør vises mer fleksibilitet.

Rettsvirkning:

Kommuneplanens arealdel bør gjelde foran eksisterende reguleringsplaner. Det bør vurderes om reguleringsplanen skal gjelde foran ved motstrid. Dette spesielt der mindre områder har annen arealkategori enn bebyggelse og anlegg.

Det bør utarbeides en liste over planer som skal gjelde fullt ut foran kommuneplanen. Denne bør begrenses til områder som er under utbygging og/eller nyere planer. Dagens liste er for omfattende og inneholder planer som er svært utdaterte, og da spesielt knyttet til utnyttelsesgrad.

Plankrav:

Planprogrammet legger opp til en fortetting av eksisterende byggeområder. Dette bør også reflekteres i unntakene fra krav til plan. I dag er det mulig å bygge inntil tre nye enheter på eksisterende eiendommer. Det bør vurderes utvidet. I Sarpsborg har man tillatt 5 enheter, men erfaringer er at dette skaper en del naboprotester. Halden har imidlertid et bra unntak for fradeling av inntil 3 nye eiendommer. Dette bør også vurderes utvidet for enklere utvikling av mellomstore eiendommer.

Grad av utnytting:

Bestemmelsen om dette bør oppdateres eller erstattes med en annen modell. Sarpsborg og andre kommuner har erstattet grad av utnytting med minstekrav til parkering og uteareal.

Kommunen må se på hva som er hensynet bak grad av utnytting:

- Tilfredsstillende uteareal.
- Tilfredsstillende parkering.
- Luft og lys mellom bygninger.

Alle disse forholdene har i dag egne bestemmelser med krav. Dette sammen med lovens krav til avstand mellom bygninger og unntak for antall enheter gjør at man kan få en fornuftig fortetting i eksisterende byggeområder. Det bør lages retningslinjer for plassering av uteareal etc. Man må også se på veilederen "Grad av utnytting" som sier hva som skal med i beregningen. I dag må man avsette 2 x 18 m² pr boenhet innenfor grad av utnytting. Erfaring viser at dette spiser mye areal fra boligen. Overbygget tak skal også med i beregning.

Arealbegrensning i RPR-O og LNF-B - områder:

I enkelte områder er det satt begrensning på 160 m² BRA samlet for eiendommen. Erfaring fra slike saker viser at dette er langt fra nok areal. Kommuneplanen stiller også krav til at det avsettes 2 p-plasser på 18 m² pr bolig. Dette skal i hht "Grad av utnytting" trekkes fra de 160 m² og man sitter igjen med.

Parkering:

Vurdere dagens krav. Man bør fjerne arealkravet (på 18 m²) og redusere til 1 plass pr boenhet. Krav til størrelse på p-plasser fremkommer av byggforsklad og gir seg selv.

Byggeforbud langs sjø og vassdrag:

Områder som i kartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (fritid og bolig) og som ligger innenfor 100-metersbelte bør kunne bebygges i tråd med bestemmelser uten at det kreves dispensasjon. I dag går grensen gjennom områdene. Kommunen kan fritt bestemme hvor byggegrensen mot sjøen skal gjelde.

Transformerer av områder:

Et resultat av strengere arealbruk kan være transformering av områder hvor eneboliger erstattes med tettere og høyere bebyggelse. Dette ser man tydelig i for eks. Sarpsborg kommune hvor man både river for å bygge etter unntakene fra plan og regulere om eneboliger til blokkbebyggelse. Det kan være fornuftig å se på i hvilke eller hva slags områder dette egner seg i. Som eksempel nevnes Brødløs som et bysentra og det kan da være naturlig at det her fortettes med blokkbebyggelse.

Områder til fremtidig bebyggelse og anlegg som bør vurderes fjernet:

Innspillet baserer seg på en vurdering av områder for fremtidig bebyggelse og anlegg. Flere områder er ikke bygget ut i tråd med planen og blir neppe det i kommende planperiode. Det finnes andre områder som kan utvikles raskere.

B13 - området er svært bratt - dels 1:2 og har utfordringer knyttet til infrastruktur. Fuglesangen boligfelt er knapt halvveis i opparbeidelsen tross at det ble opparbeidet for ca 10 år siden.

B6 og B7 - området bør vurderes helt eller delvis fjernet. Utvikling av områdene krever videre at ringvei etableres, noe som er lite sannsynlig i denne planperioden.

B5 - deler av området er uregulert. Det regulerte området har ikke blitt bygget ut og det uregulerte området blir neppe regulert i kommende planperiode.

B18 - ligger støyutsatt til langs Iddeveien med utfordrende adkomstmuligheter.

Om fjerning av areal:

Områder som er regulert i egen reguleringsplan bør ikke fjernes fra arealplanen. Slike områder er ofte verdivurdert og tatt med i langsiktig planer. Fjerning av regulerte områder kan få store økonomiske konsekvenser og gjør arealpolitikken uforutsigbar. Fjerning bør foregå på uregulerte områder som har ligget inne, men som har liten sannsynlighet for utbygging i kommende planperiode.

Mvh

Lars Thowsen
Ingeniørfirma Knobel AS
48 18 59 66