

Retningslinjer for bustadbygging

8. Om retningslinjer for bustadbygging

Bustadbygginga skal bidra til korte avstandar til daglege gjeremål, effektiv arealbruk, differensiert bustadstruktur, bu-kvalitet og gode bu-miljø, og gi grunnlag for miljøvennleg transport.

9. Prioritering og rekkefølge i bustadbygginga

Ny bustadbygging bygger opp om eksisterande by-, tettstad- og grendestruktur for å styrka denne. Prioritering og rekkefølge i utbygginga skal skje «innafrå og utover» i kvar tettstad:

1. prioritet: Fleire bustader i tettstadsenter. Fortetting og transformasjon på allereie utbygt areal.
2. prioritet: Bustader i sentrumsnære område med høg del gåande og syklistar.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge med utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

I spreiddbygde område utan tettstadsenter kan det bli planlagt for eit meir differensiert busettingsmønster.

10. Arealregnskap og arealutnytting i bustadområde

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for bustadbygging i godkjente byggeområde bli gjennomgått, inkludert potensialet for fortetting.
- b. Kommunane skal stilla krav til tettleik i bustadbygginga for å utnytte areal i sentrum og i tettstad på ein god måte. Krav til tettleik gjeld både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/omforming på allereie utbygt areal. Normene for tettleik må bli forankra som føresegner til kommuneplanen:

	Arealutnytting i og nær sentrum	Arealutnytting innafor tettstad
Jørpeland og Tau	Innafor ca. 750 m: 4-8 bustader/dekar	Min. 2,5 bustader/dekar
Forsand, Judaberg, Hjelmelandsvågen, Sand, Sauda	Innafor ca. 500 m: Minimum 3 bustader/dekar	Min. 2 bustader/dekar
Andre senter	Innafor ca. 500 m: Minimum 2 bustader/dekar	

Krava til tettleik må sjåast i forhold til tomtestorleik, utforming, estetikk, terreng, og stadens karakter elles. Kommunen kan differensiere krava, så lenge samla utbygging tilfredsstiller norma for tettleik.

Utrekning av bustadtettleik:

Bustadtettleik skal utreknast med utgangspunkt i areal som høyrer til bustadområda. Dette inkluderer uteareal og leikeplassar, grønstruktur, parkering, interne vegar og infrastruktur, og andre tilhøyrande areal. Dette kan ofte tilsvare områdeavgrensinga i overordna plan som kommuneplan. Avstandar blir målte frå midt i sentrumskjernen.

Tettleik i bustadbygginga avheng av storleik, utforming og kvalitet. Følgjande tettleik er vanleg for ulike typar bygningar:

Bustadtype	Vanlig tettleik
Konsentrert småhusområde	2-4 bustader/dekar
Variasjon med konsentrerte småhus og lågblokk i 3-4 etasjar	5-6 bustader/dekar
Lågblokk i 3-4 etasjar	7-8 bustader/dekar
Blokk i 5-6 etasjar	10-12 bustader/dekar

11. Variert bustadstruktur

- a. Kommunane bør leggja til rette for eit variert bustadtilbod som er i samsvar med forventa framtidig befolkningstruktur. Det bør særleg bli vurdert behov for fleire leilegheiter i dei større tettstadene.
- b. Bu-einingar mindre enn 45 m² er ikkje tilrådeleg.

12. Bu-kvalitet

- a. Kommuneplanane bør ha rekkefølgekrav for å sikra at grunnleggjande sosial og teknisk infrastruktur er på plass før bruksløyve blir gitt.
- b. Kommunane skal i overordna planar gi retningslinjer for utforming av bygningar og fellesområde i bustadområda som:
 - Tar vare på barns interesser, leikeområde, barnetråkk
 - Tar omsyn til levekårsituasjonen i området
 - Tar vare på krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminne, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming
 - Tar vare på eksisterande blå- og grønstruktur
 - Styrkar identitet, tilfører områdekvalitet, og er tilpassa omgjevnadane
- c. For å sikra bu-kvalitet og areal for uteopphald og aktivitet, skal kommuneplanane stilla krav til minste areal for felles uteopphald i bustad- og sentrumsområde. Arealet må vera mest mogleg samanhengande, ha trafiksikker tilkomst frå bustadane, vera tilfredsstillande solbelyst og skjerma frå trafikk, forureining og støy.

Krav til minste felles areal til uteopphald per bustad:

Område	Minste felles areal for uteopphald på terreng per bu-eining
I tettstedområde	Minimum 30 m ²

- d. Alle bu-einingar bør ha eigna privat uteplass som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

13. Tilgang til område for leik og aktivitet

Kommunane må sørge for at det er tilgang til område for variert leik og aktivitet for alle aldersgrupper i bustad- og sentrumsområda. Behov for leikeområde skal bli tatt i vare i kvar enkelt utbygging. Kommunen kan vurdere leikeplassar og aktivitetsareal for fleire bustadområde under eitt, dersom dette vil gi ein betre kvalitativ utforming, og krava til nærleik og trafiksikker tilkomst elles kan bli tilfredsstillt. Større leikeområde bør vera offentleg tilgjengelege.

Minste felles areal for uteopphald:

Minste felles areal for uteopphald er areal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon og omfattar den ubygde delen av tomte som ikkje er avsett til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplassar, og areal avsett til fellesfunksjonar som avfallshandtering, sykkelstativ og liknande skal ikkje reknast med.