



ÅLESUND
KOMMUNE

Planføresegner

- utforming i praksis sett frå planleggarperspektivet

Grete Valen Blindheim, siv.ark MNAL

Molde, 27.11.2018





Spørsmålet er altså:

Korleis lage gode
planføresegner?

Både lett og
vanskeleg?

Lett fordi det
finst malar, for
eksempel i mi
eiga kommune.



STANDARDFORMULERINGER (etter pbl-08)

Planidentifikasjon	Saksnr. (Acsp)	Egengodkjenningsdato	Egengodkjent av
ID-	XX/XXXX	XX.XX.20XX	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFE)
- Fritidsbebyggelse - konsentrert (BFK)
- Uthus/Naust/Badelius (BUN)
- Forretninger (BF)
- Kontor (BK)
- Forretninger, kontor (BKB)
- Kjøpesenter (BKJ)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Undervisning (BU)
- Barnehage (BBH)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)
- Industri, lager (BKB)
- Bolig/Forretning (BKB)
- Boliger/Forretning/Kontor (BKB)
- Boliger/Tjenesteyting (BKB)
- Boliger/Kontor (BKB)

Gode
planføresegner er
også vanskeleg.

Ein må tenke sjølv.



Og tenking er vanskeleg.

Særleg på kommando.

Eit godt tips frå ein praktiskar er: Skriv ned viktige moment når du kjem på dei.

Planføresegner blir ofte laga sist i planprosessen, fordi det er då dei nødvendige avklaringane er på plass.

Men start med eit utkast tidleg.

Du er altså planleggar og skal lage ein plan. Med føresegner.

Og du bør begynne med å stille deg spørsmålet

- kva er viktig å bestemme i dette området?

Altså **spesielt** viktig.

Og neste spørsmål:

- korleis blir dette sjåande ut?

Det **treng** sjølvsagt ikkje vere ein samanheng der, men i utbyggingssaker er det gjerne det.

Og poenget er:

Føresegnene er ein viktig del av styringa av nettopp korleis eit område blir sjåande ut.

Eksempel: Bygging i bratt terreng

Dette er hytte-
draumen for
mange.



Uavhengig av om
tomta ser sånn ut.



Eller sånn.

Bratt terreng er veldig sårbart for store inngrep.



Det treng ikkje alltid bli fullt så ille som dette, men likefullt:

Ei bratt tomt skal ikkje ha stor utfylling og store bygg på eitt plan.

Viktig å bestemme:

Bygg i bratt terreng må trekke inn magen!



Dette blir ikkje ivaretatt godt nok gjennom standardføresegner.



Det er ein grunn til at vi oppfattar fjellgardane langs fjorden som så vakre i landskapet; slanke bygningskroppar og lite terrengbearbeiding.

Føresegnene må stille konkrete og gode krav til utforming av bygg i bratt terreng.

Og det same gjeld for veganlegg.

Bør vurdere å lempe på standardkrav til veganlegg i bratt terreng.



Fristende å påstå at alt var bedre før..

Forklaring til føresegnene

Til ein plan høyrer også ein planomtale, som forklarar kvifor ein plan har blitt som den har blitt.

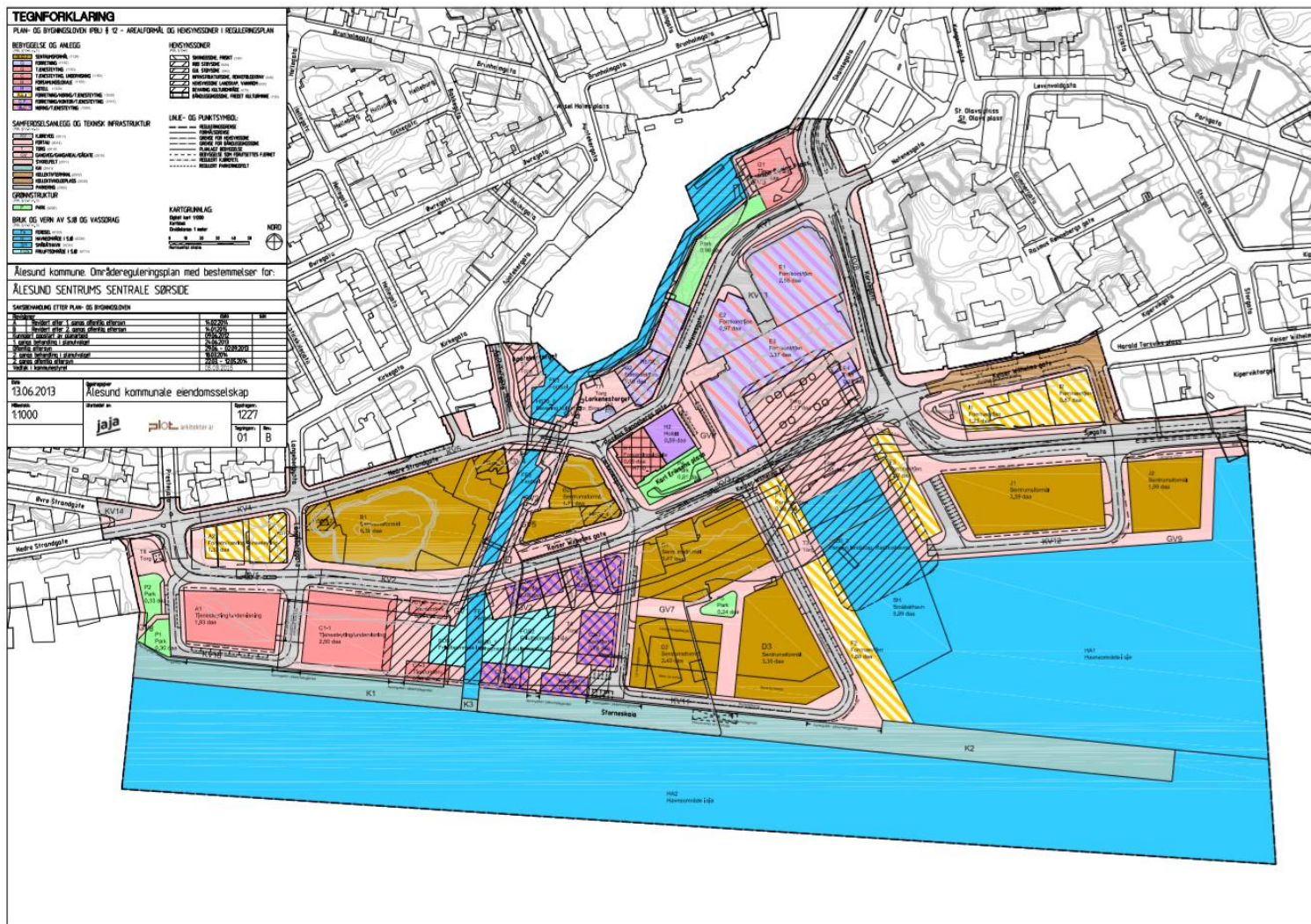
Men i kampens hete, når planen er godkjend og skal **brukast**, er det mange som hoppar over planomtalen, og går rett på føresegnene.



Derfor vil eg slå eit slag for å supplere viktige føresegner med informasjon om

intensjonen med føresegna

Eksempelvis slik vi gjorde det i sørsideplanen i Ålesund sentrum i 2014.



Omfattande føresegner – intensjonar formidla gjennom illustrasjonar og kommentarar.

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

§ 3.1 - Delområder

Områdene for bebyggelse og anlegg er inndelt i 10 delområder:

Område A – Kwartalsbebyggelse vest

Område B – Kwartalbebyggelse Nedre Strandgate/ Lorkenesgata

Område C – Kulturhavna

Område D - Kwartalsbebyggelse midtre

Område E – Rådhuskvartalet

Område F – Rådhushavna

Område G – Brosundet øst

Område H – Arbeideren

Område I – Idunnekvartalet

Område J – Kwartalsbebyggelse øst

Bestemmelsene for bebyggelse og anlegg er angitt innenfor de ulike delområdene.

§ 3.2 - Område A – Kwartalsbebyggelse vest Avgrensning

Område A omfatter byggeområdene merket med A2.

Fasade og byggelinje

Det stilles krav til at det bygges ut til formidlene i henhold til fellesbestemmelsene. Se illustrert anvisning.

Bebyggelsen skal overordnet innordnes som en kvartalsbebyggelse. Det skal være et mellomrom på maksimum 4 m, så lenge det er nødvendig for å sikre et plassrom som en avsluttet kvartalsbebyggelse.



Kommentar:

Hensikten med bestemmelsene er å skape en naturlig forlengelse av sentrumsstrukturen, der siktlinjer og adgang til vannet og horisonten opprettholdes. Ved A2, i krysset mellom Prestegata og Nedre Strandgate, er byggeområdet trukket tilbake for å skape en oversiktlig trafikk situasjon, og samtidig skape et plassrom sammen med forplass til Waterfront hotell.

Kommentarar til føresegnene gir betre grunnlag for å vurdere spørsmål om dispensasjonar og avvik frå planen seinare.

Og det vil komme.



Dette skal ikkje forestille ein planleggar etter plan- og bygningslova.

Vi har altså ikkje full oversikt over alle eventualitetar når vi lagar planen (sjølv om vi likar å tru det).

Ting forandrar seg, og fleksibilitet i planen er ofte bra.

Men:

- delar av planen kan gå ut på dato
- det kan kome fram nye opplysningar
- forslag om alternative løysingar som er betre
- *eller* det kan vere grunn til å halde fast ved planen.

Opplysningar om intensjonen bak føresegnene gjer det lettare å vurdere eventuelle endringar eller dispensasjonar.

Eksempel: Gesimshøgd

Strengt krav til gesimshøgd kan vere svært viktig i eit gateløp...



.. og kan vere mindre viktig for frittliggande bygg på store tomter.

Reguleringsplanen skal fastsette byggehøgd i begge tilfelle.

Kommentar i føresegnene om gesimshøgda si verknad på gateløpet kan vere viktig.

Utnyttingsgrad

Eit sentralt punkt i føresegnene, som det ofte kan bli diskusjonar om i ettertid.

Viktig å gjere grundig arbeid med føresegner knytt til utnyttingsgrad.

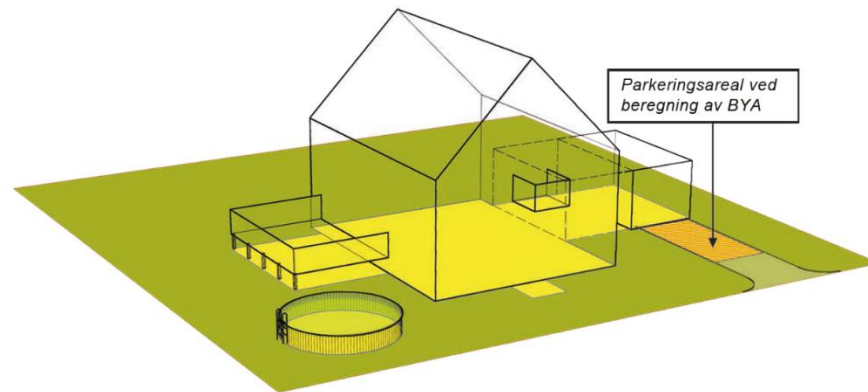
God rettleiar frå KMD.



Utnyttingsgrad

Sjekk at det faktisk er plass til planlagt utbygging innanfor utnyttingsgraden som blir sett.

Er det område i planen der utnyttingsgraden er spesielt viktig? Det bør kommenterast i planomtalen, og kanskje også i føresegnene.

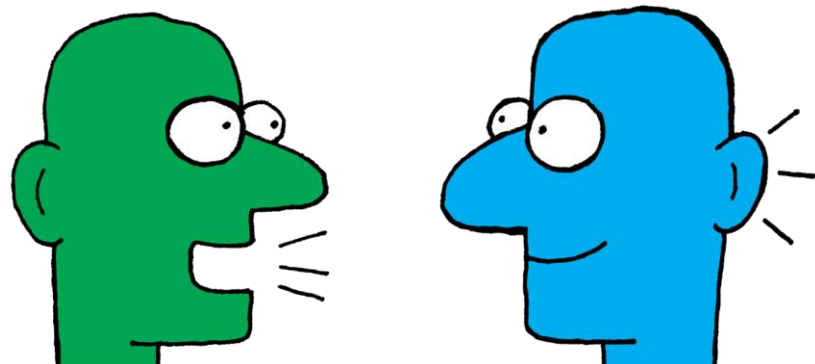


Figur 2-4 Bebyggingsareal (BYA) for en tomt

Til slutt:

Bruk klart språk

- også føresegner har ein mottakar som skal forstå budskapen.



Takk for meg!