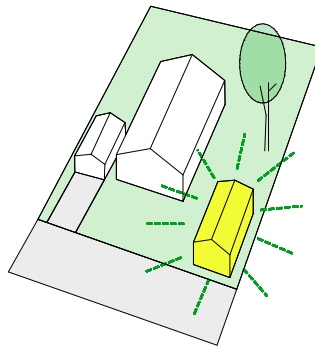
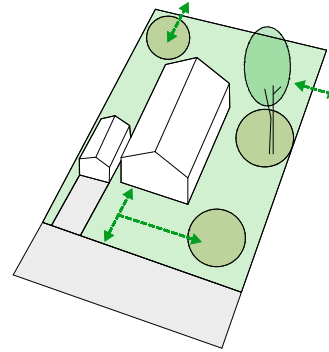




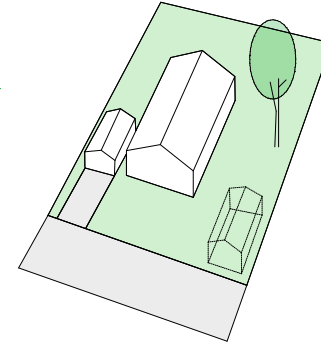
Stavanger
kommune



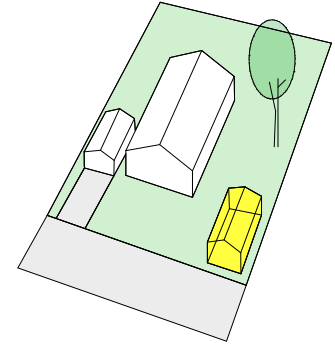
STEDLIG TILPASNING



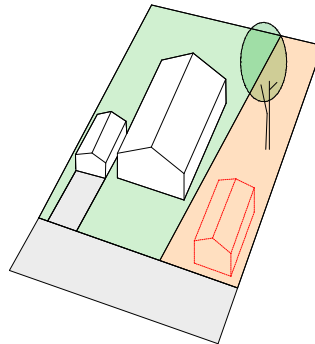
FORENKLET STEDSANALYSE



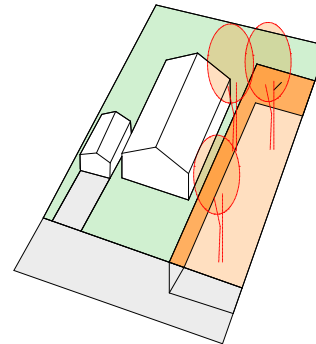
KUN 1 HAGEHUS PER TOMT



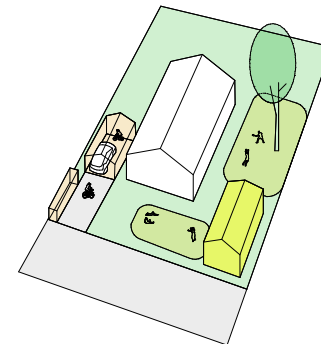
HAGEHUS KAN SEKSJONERES



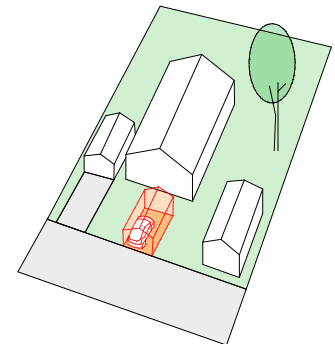
IKKE FRADELE TOMT



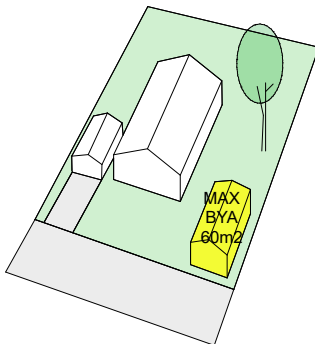
IKKE STORE TERRENGINNGREP
ELLER FELLE STORE TRÆR



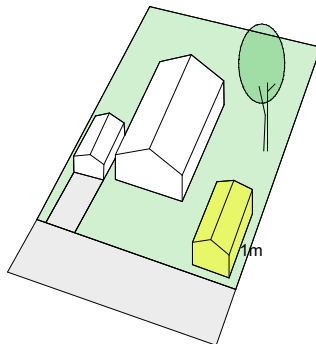
DELING



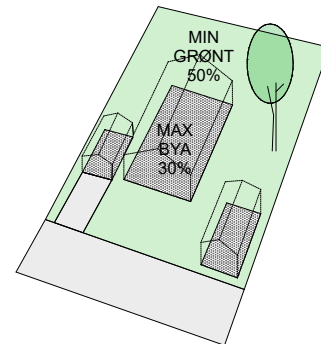
IKKE NY PARKERING



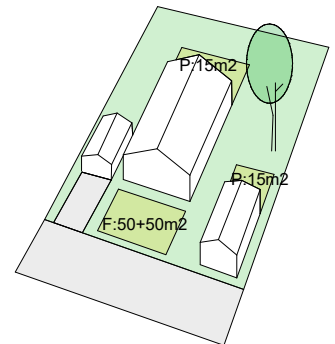
MAKS STØRRELSE



MIN 1M FRA NABO



MAKS BEBYGD + MIN GRØNT



MINIMUM UTEAREAL

Pilotordning for

HAGEHUS

Kvaliteter, prinsipper og stedsanalyse

PILOTORDNING HAGEHUS

FORMÅL

Stavanger kommune vil teste ut hagehus som en ny utbyggingsform. Her tillates små hus i hagen til hovedhus, der hagehus og hovedhus deler hagen.

Målet er å se om dette kan gi rimeligere boliger, for eldre og yngre, som er miljøvennlige og som styrker deling.

Les mer på: stavanger.kommune.no/hagehus

RAMMER

Pilotordningen er avgrenset til 2 års varighet eller 30 hagehus - det som inntreffer først. Deretter skal det gjøres en evaluering av hvordan ordningen har fungert og vurderes om den skal videreføres.

HENSYN

Det er et mål å unngå ulempene som er knyttet til vanlig fortetting i eneboligområder. De grønne kvalitetene i eneboligområdene skal tas vare på og hagehusene skal være stedstilpasset og utformet med gode visuelle egenskaper. Derfor er det laget noen prinsipper som skal følges. Det skal også utarbeides en stedsanalyse før søknad.

Kommunen anbefaler at søkere bruker arkitekt!



SMÅ HUS - Hagehus er en ny utbyggingsform med små hus som er underordnet hovedhus og tilpasset nabolagets karakter. III.: ONV arkitekter

SMÅ HUS

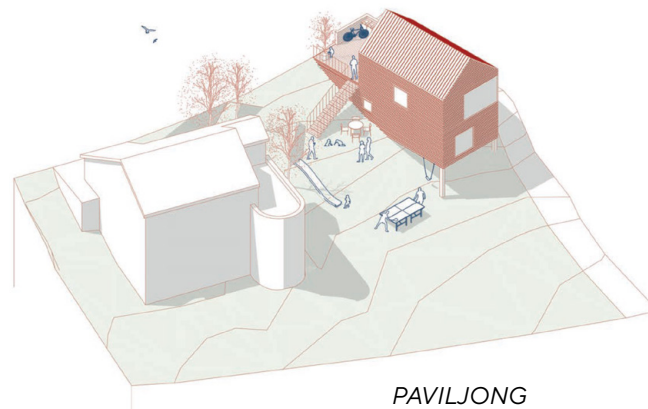
KVALITETER

SKALA

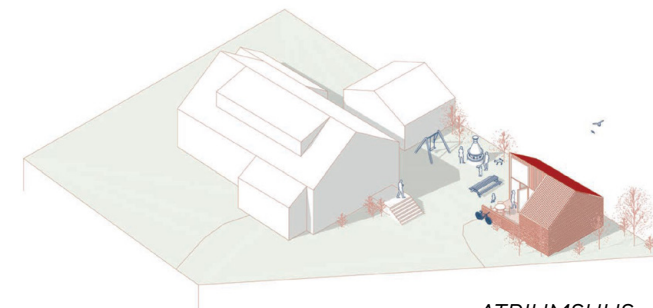
Hagehus er små hus som ikke skal dominere i hagen. De skal underordne seg hovedhus og tilpasses nabolagets karakter.

Derfor bør hagehus utformes med en stedstilpasset egenart. Det finnes flere ulike typer, for eksempel:

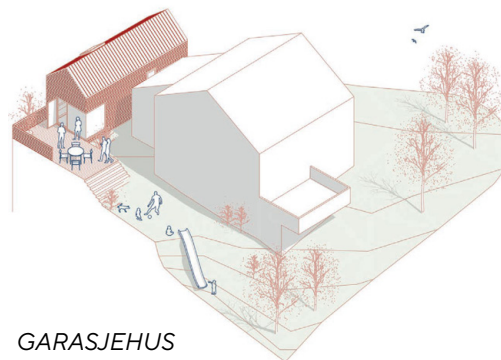
- Paviljong: Hus for en romslig tomt, med felles hage for aktivitet mellom husene - og mer skjermete, private uteoppholdsarealer.
- Garasjehus: Kan komme i mange varianter; som tilleggsareal til garasje/ carport - eller bygg som erstatter garasjen.
- Grensehus: Langs tomtegrensen slik at rommet mellom husene blir større. Forholdet til nabo må selvsagt avklares.
- Atriumshus: Huset rammer inn privat uteoppholdsareal, som kan være effektivt for å skjerme for innsyn.
- Patiohus: Hus som er henvendt sin egen hage, med vinduer og dører på denne siden.



PAVILJONG



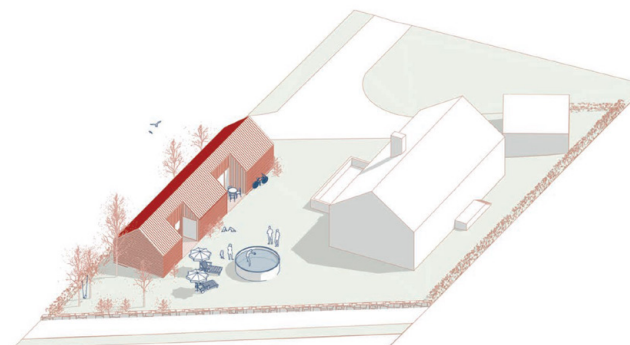
ATRIUMSHUS



GARASJEHUS



PATIOHUS



GRENSEHUS

DET GRØNNE

KARAKTER

Eneboligområder består av frittstående boliger omkranset av hager. Både husenes og hagenes størrelse og alder kan variere, og kombinert med tilhørende vegetasjon og terreng skapes områder med svært ulikt preg.

Det er et mål at dette preget ikke skal endres, men heller underbygges, når det fortettes med et hagehus. Derfor er det viktig at hagehuset innpasses i bebyggelsesstrukturen og forsøker å komplettere denne.

Det er også viktig at hagehuset får en plassering slik at ikke eksisterende vegetasjon eller terreng endres i nevneverdig grad.

KVALITETER



INTEGRERT - Hagehus som er innpasset uten å redusere hagens grønne kvaliteter.



NIVÅ - Hagehus tilpasset terreng på en måte som begrenser inngrep i hagen.

DET GRØNNE

VERDIFULL VEGETASJON

Vegetasjon er en viktig kvalitet i hagene som omrammer eneboligene - og en vesentlig faktor for bokvaliteten. Kratt- og buskarealer fungerer som buffersoner mot vei og nabo, og som skjerm mot vind og innsyn.

Sammen med trær rammer de inn hagenes grønne oppholdsrom. Det dannes et variert lys- og skyggespill, og det er frisk luft, lukter og lyder som appellerer til alle sanser. Det er noe som bidrar til god fysisk og psykisk helse.

Dessuten er trær, spesielt de store og gamle, viktige identitetsbærere med en lang tidshorisont.

I tillegg har grønne hager en viktig funksjon for økosystemet, både for fordrøyning av regnvann og stabilisering av lokalklima, og som viktige habitater og næringskilder for fugler, insekter og små pattedyr som f.eks. pinnsvin. Her er spesielt trær og tette busk- og krattsoner essensielt.

Derfor er det viktig å forstå strukturer, soner og samspill i de hagene hagehusene skal oppføres i, slik at et nytt bygg bidrar til å underbygge og videreutvikle romligheten og stemningen på stedet, og ikke reduserer hagenes økologiske verdi.



KVALITETER

IDENTITET - Tilgrodde hager, der vegetasjonen skaper en sterk identitet skal ikke svekkes ved fortetting



BUFFER - Vegetasjon, også såkalt kratt som viktig romdannede element, habitat for fugler og insekter og leskjerm

DELING

SOSIALT

Hagehus deler hager med hovedhus. Det kan være en anledning til å dele flere ting. Deling kan gi mer å dele på. Slik kan det bli en ting som vokser og gir ringvirkninger. Da kan det være med å styrke samfunnets sammenhengskraft. Hvis forholdene legges tilrette, spiller befolkningen med.

DELEKULTUR

I tillegg til hage, er bil en opplagt delesak. Slik blir det ikke flere biler selv om det blir flere boliger. I tillegg kan man dele ting og aktiviteter, tjenester og rom. Og er man først i gang er mulighetene mange. Fra kompetanse og tjenester, til felles goder som hytter, båter og møteplasser.

Det finnes gode digitale hjelpemidler som kan gjøre delingen enklere å organisere, med oversikt over tilbud, effektiv kommunikasjon og mulighet for idemyldring.



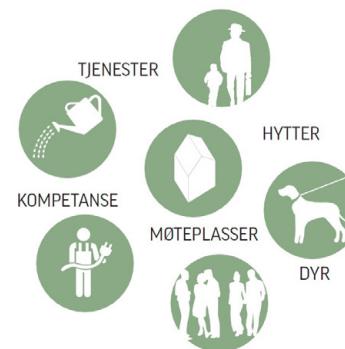
KVALITETER

DELE = MER

FELLESSKAP - Hvis man kan dele hage, åpner det for å dele mange andre ting.



DELEFUNKSJONER

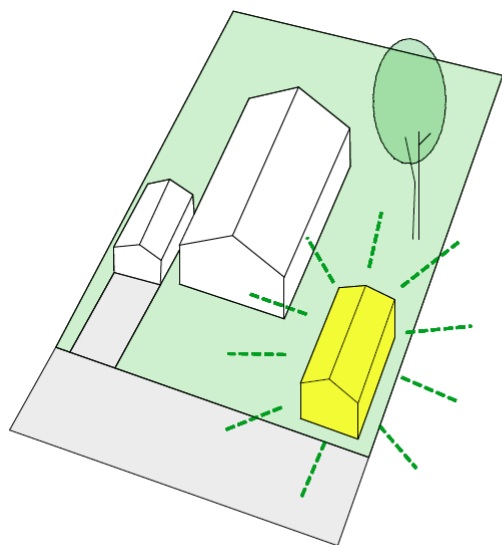


RINGVIRKNINGER



UTBREDELSE

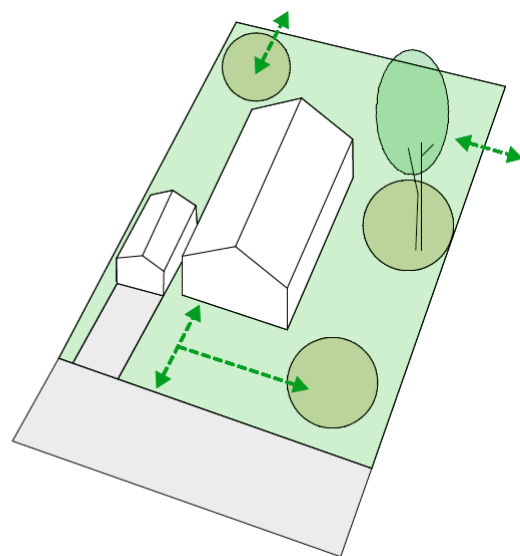
PRINSIPPER



STEDLIG TILPASNING

IKKE DOMINERE

Det er ønskelig at hagehusene er godt tilpasset strøkets karakter og at de har gode visuelle kvaliteter. Hagehusene skal underordnes hovedhus. Det tillates i utgangspunktet kun én etasje, men det åpnes for underetasje i situasjoner med bratt terreng.

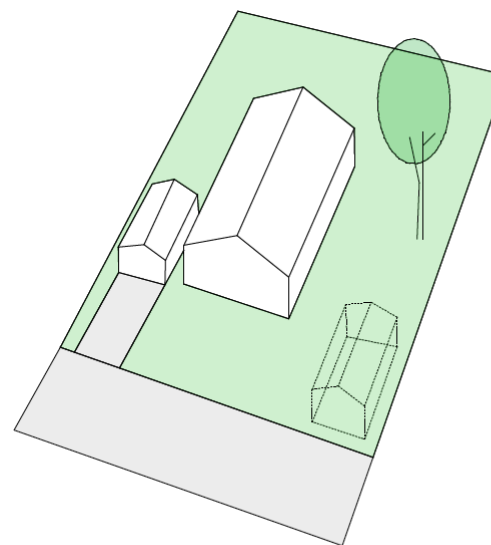


FORENKLET STEDSANALYSE

STEDSTILPASSET

For å unngå at plassering av hagehuset ødelegger gode kvaliteter eller er konflikthyllt for naboer, skal det utarbeides en forenklet stedsanalyse. Den kartlegger tomtens kvaliteter, uteoppholdsplasser og grønt, innsyn og utsyn - og skal munne ut i et anbefalingskart.

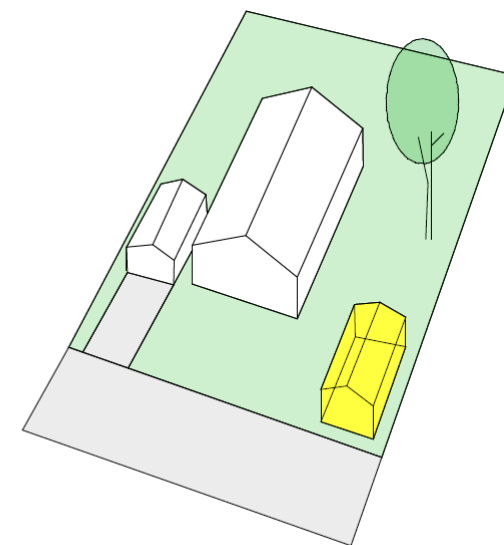
Dette gir god kunnskap både for den som utformer og til kommunens vurdering av søknaden.



KUN 1 HAGEHUS PER TOMT

ENKELTVIS

Det tillates kun ett hagehus per tomt. Dette for at det ikke skal bli spekulasjon eller for tett bebyggelse.

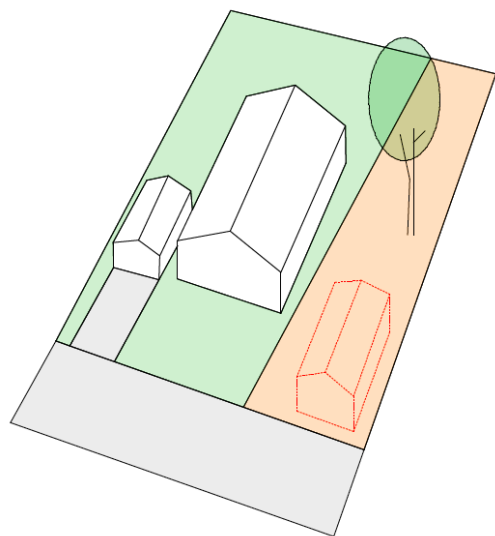


HAGEHUS KAN SEKSJONERES

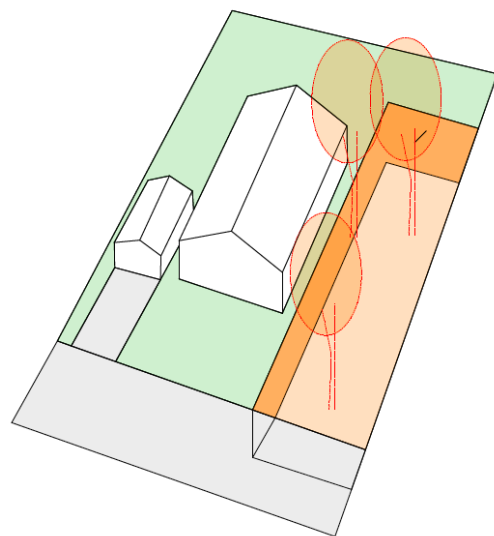
EGEN BOENHET

Hagehus kan seksjoneres. Det må da lages en egen avtale om hagen som felleseie og bruksrettigheter til hagen.

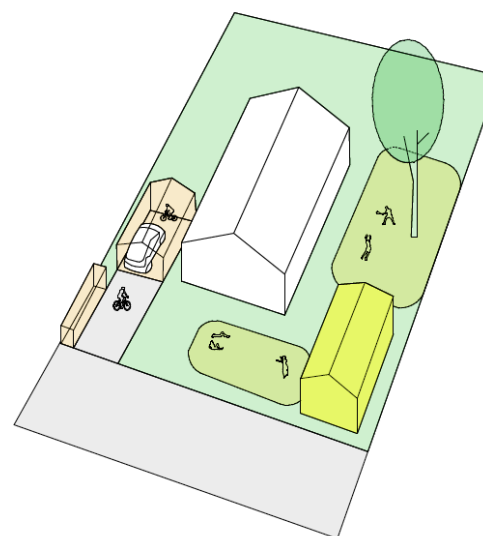
PRINSIPPER



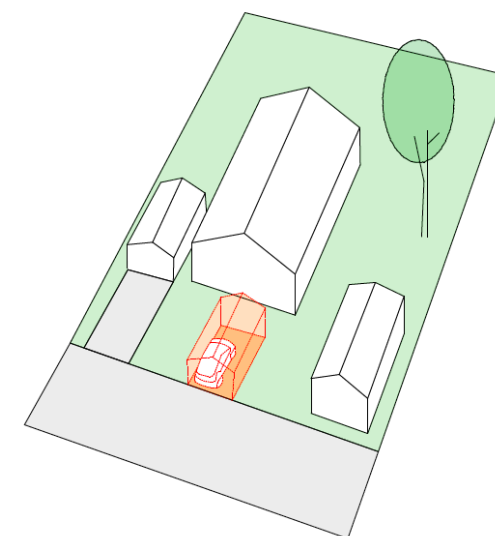
IKKE FRADELE TOMT



IKKE STORE TERRENGINNGREP
ELLER FELLE STORE TRÆR



DELING



IKKE NY PARKERING

DELE HAGE

Hagehus kan være en egen seksjon, men skal dele hage med hovedhus. Det skal lages en avtale om delerettigheter og -plikter for felles hage, når hagehus og hovedhus er to separate seksjoner.

SKÅNSOMT

Det tillates ikke store terrenginngrep eller at store trær felles. Hagehus skal være en skånsom form for foretting.

FELLESSKAP

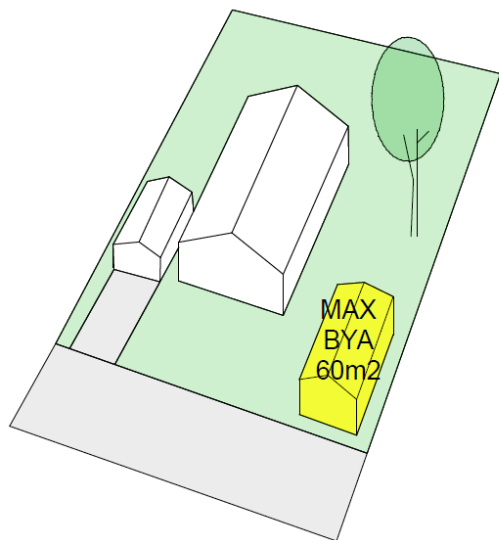
Hagehus deler hage med hovedhus. Det er en anledning til å dele på flere ting. Opplagte ting er renovasjonsbeholdere, hageredskaper og utstyr.

Deling styrker fellesskapet og gjør samfunnet rikere og mer robust.

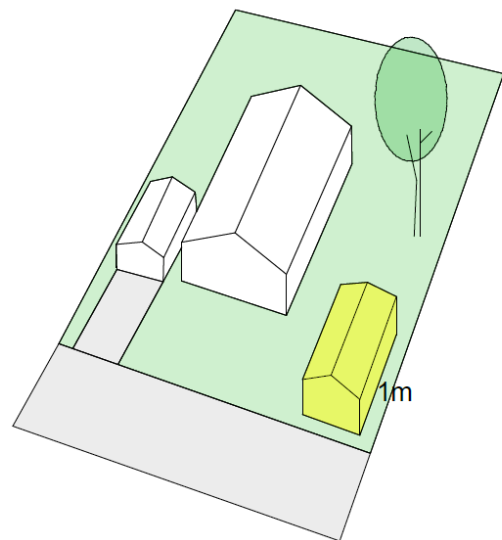
BEGRENSE BILAREALET

Når man deler hage er det fint å ta vare på mest mulig av den. Det er derfor ikke ønskelig at det etableres flere bilparkeringsplasser. I stedet oppfordres det til at de to boenhetene deler bil, dersom de har behov.

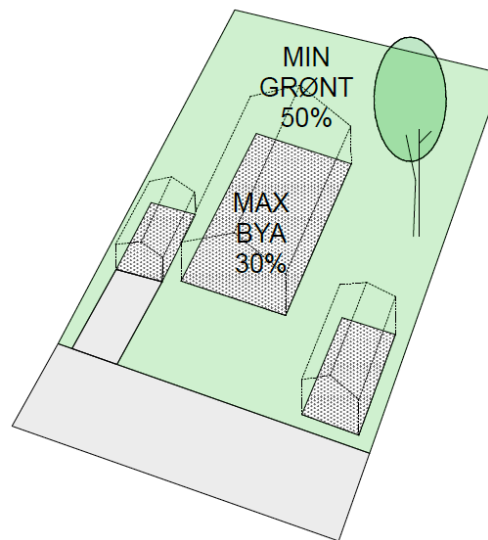
PRINSIPPER



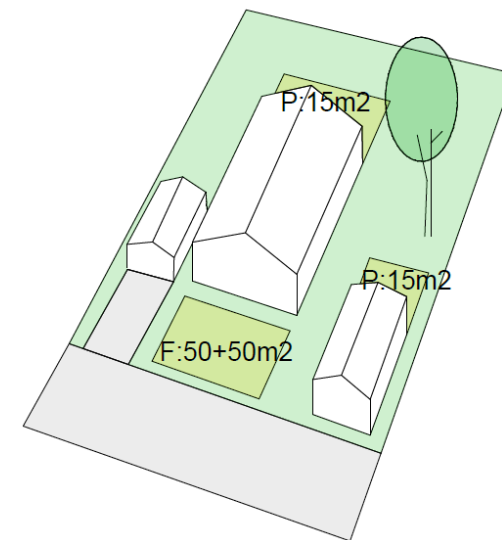
MAKS STØRRELSE



MIN 1M FRA NABO



MAKS BEBYGD + MIN GRØNT



MINIMUM UTEAREAL

SMÅ HUS

Hagehus bør være maks 60 m² bebyggt areal, som er fotavtrykket til huset. Størrelsen gir mulighet for en bolig med to soverom.

AVSTAND

Hagehus bør oppføres minimum 1 m fra tomtegrense, for å gi rom for vedlikehold.

Ved om- og viderebygging av eksisterende garasje som ligger inntil tomtegrense åpnes det for å tillate hagehus.

TOMTENS BRUK

For å unngå høy tetthet bør det være maks 30% bebyggt areal på tomten, inklusiv hoved- og hagehus.

For å sikre at den hagemessige karakteren ivaretas bør minimum halve eiendommen skal være dekket med vegetasjon, for eksempel i form av plen, busker, stauder eller trær.

UTEOPPHOLD

Det bør settes av minst 15m² privat uteareal og 50m² felles uteareal for hver av boligene.

FORENKLET STEDSANALYSE

For å undersøke om det er rom for et hagehus og for å sikre at det plasseres på et egnet sted på tomten, må det lages en forenklet stedsanalyse.

Målet er at hagehuset skal bidra til å forsterke eller fornye kvaliteter for hovedhuset og nabolaget. Derfor sikter analysen på å kartlegge eksisterende kvaliteter.

Analysen skal munne ut i et anbefalingskart som begrunner plassering av hagehus med adkomst og tilhørende delefunksjoner - se eksempel s. 16.



Mål: Hvordan kan hagehuset bidra til å forsterke og/eller fornye kvaliteter for hovedhuset og nabolaget forøvrig?

EKSISTERENDE UTEPLASSER

GJØR DET SELV

Undersøkelsene skal være så enkle at huseier selv kan gjøre dem, allerede i en tidlig fase, for å sjekke ut mulighetene for sin egen eiendom.

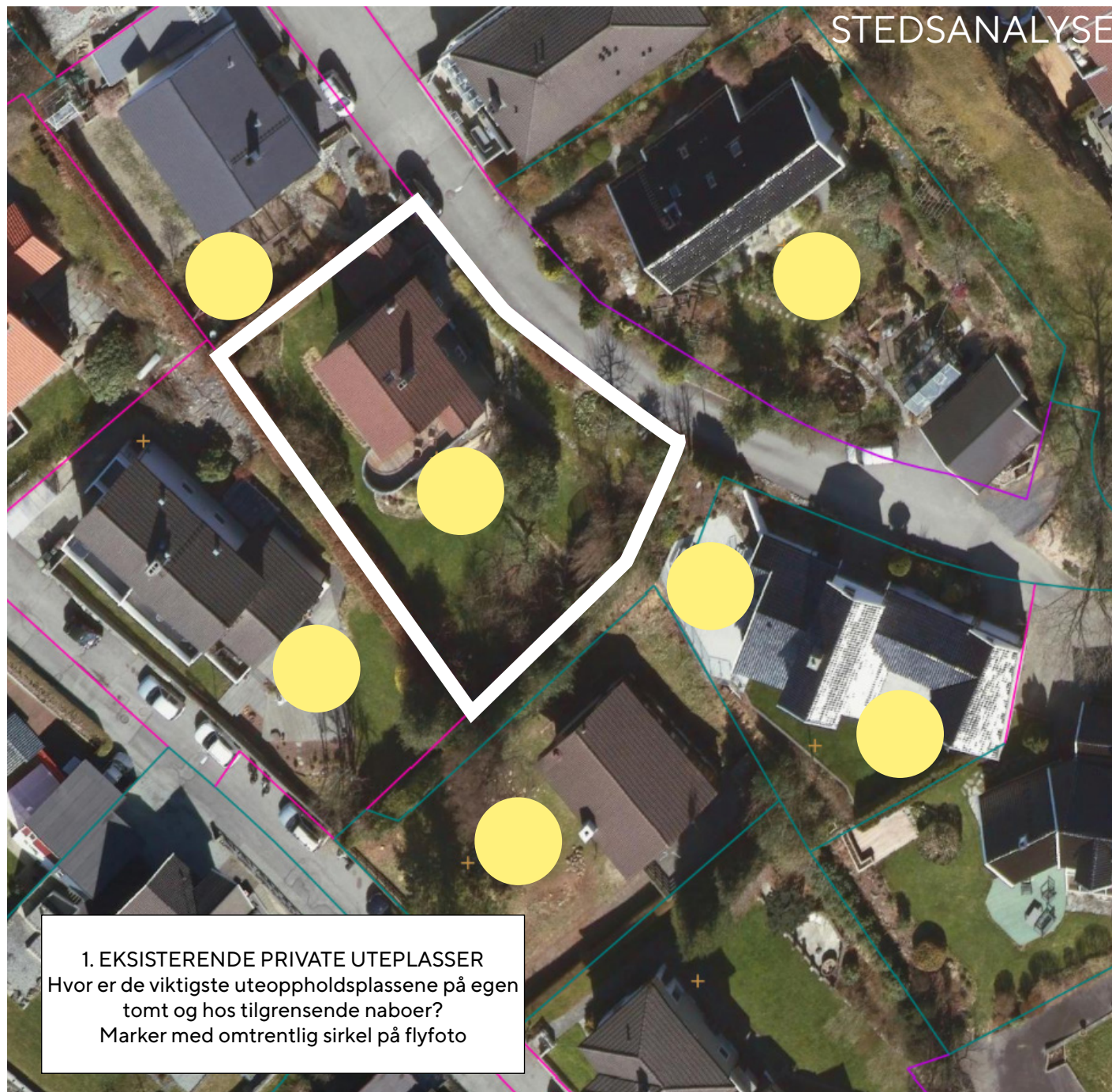
Undersøkelsen gjøres på flyfoto med eiendomsgrenser på, hentet fra for eksempel kommune kart.com ved å ta en skjermdump som inkluderer tilgrensende naboer.

Selve stedsanalysen kan for eksempel lages i powerpoint ved å legge tekst og figurer opp på flyfotoet fra kommune kart.com. Eller man kan printe ut flyfotoet og tegne rett på arket

KARTLEGGING

Hensikten med å kartlegge uteplassene er å forstå hvordan hagene virker; hvilke deler som er mest brukt. Det handler både om plassering av hagehuset og å kunne vurdere hvor det kan være fellesareal og private soner for de to husene.

Kartleggingen kan gjerne ta med seg annen bruk av hagen også.



INNSYN

USJENERT

Målet er å avdekke hvor og i hvilken grad nabohus og egen bolig er eksponert for innsyn til beboelsesrom.

Ut fra kartleggingen kan en gjøre vurderinger av plassering av hagehus, og henvendelse med vinduer og inngang.

Kartleggingen er i realiteten tredimensjonal, der høyder spiller en viktig rolle. Men for enkelhets skyld oppsummeres den som piler.



TRÆR OG VEGETASJON

FORGJENGELIG RESSURS

Trær og grønnstruktur utgjør en viktig del av eneboligområdenes karakter. De er både et betydelig romlig element og kritisk for biologisk mangfold. Ofte fjernes de grønne kvalitetene i forbindelse med bygging.

Målet er å kartlegge trær og annen viktig vegetasjon. Trær med stammediameter på 15 cm eller krone med diameter på 2 m kartlegges. Kartleggeren må finne ut hvilken art det er og utbredelse.

Annen vegetasjon trenger ikke merkes av på kartet, men artenes navn, beskrivelse og utbredelse listes opp i et vedlegg til stedsanalysen. Ved å sjekke opp artene får man en større forståelse for det grønne som verdi, og kan opptre mer aktsomt i planleggingen av hagehuset.



3. TRÆR OG VEGETASJON
Marker store trær med en skravert sirkel.
Marker viktig vegetasjon, som plantefelt, busker, etc
med omrisset av sirkel.

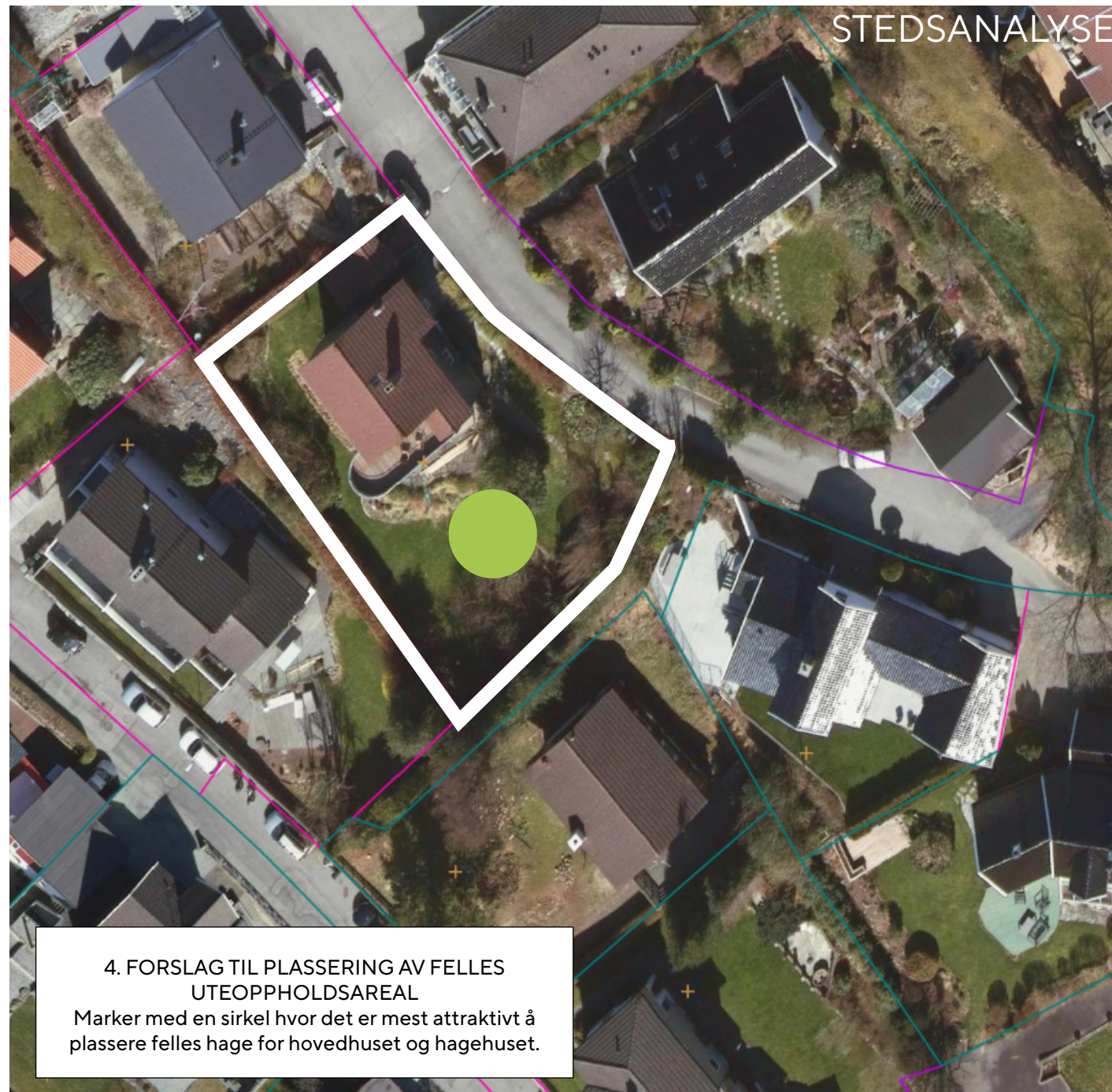
FELLES UTEOPPHOLD

OPPSUMMERING

På grunnlag av de tre foregående kartleggingene; uteplasser, innsyn og grønne kvaliteter bestemmes område for felles uteopphold.

Plasseringen av felles uteoppholdsområde må hensynta en idé om hvor hagehuset skal plasseres, og hvordan samspillet mellom hovedhus og hagehus kan bli.

Det må være godt tilgjengelig for begge hus, i en viss grad være skjermet fra privat uteplass, - og det bør ligge et sted med sol noen timer i døgnet, i alle fall i sommermånedene.



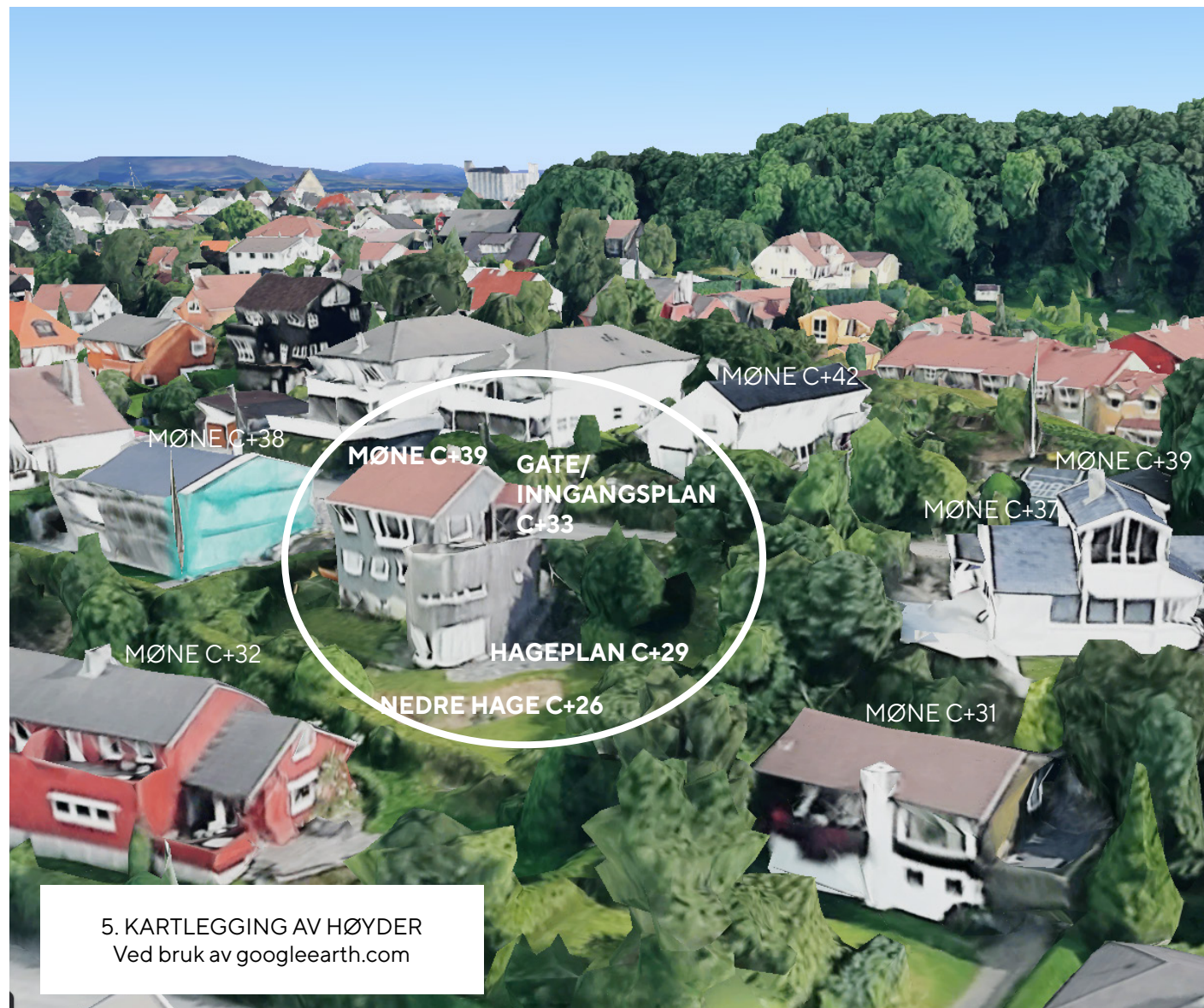
4. FORSLAG TIL PLASSERING AV FELLES
UTEOPPHOLDSAREAL
Marker med en sirkel hvor det er mest attraktivt å
plassere felles hage for hovedhuset og hagehuset.

ROMLIG VIRKNING

For å finne ut hvordan et hagehus kan utformes er det nødvendig å forstå tomtens romlige situasjon.

Følgende undersøkelse gjøres på en screenshot av eiendommen i 3d hvor tilgrensende naboer også vises. Høyder kan leses nede i høyre hjørne når man fører musepekeren over flyfotoet både i 2D og 3D.

Høyder som leses av er mønehøyde, inngangsplan og hageplan for hovedhus. I tillegg avleses høyder for naboer; i det minste mønehøyder.



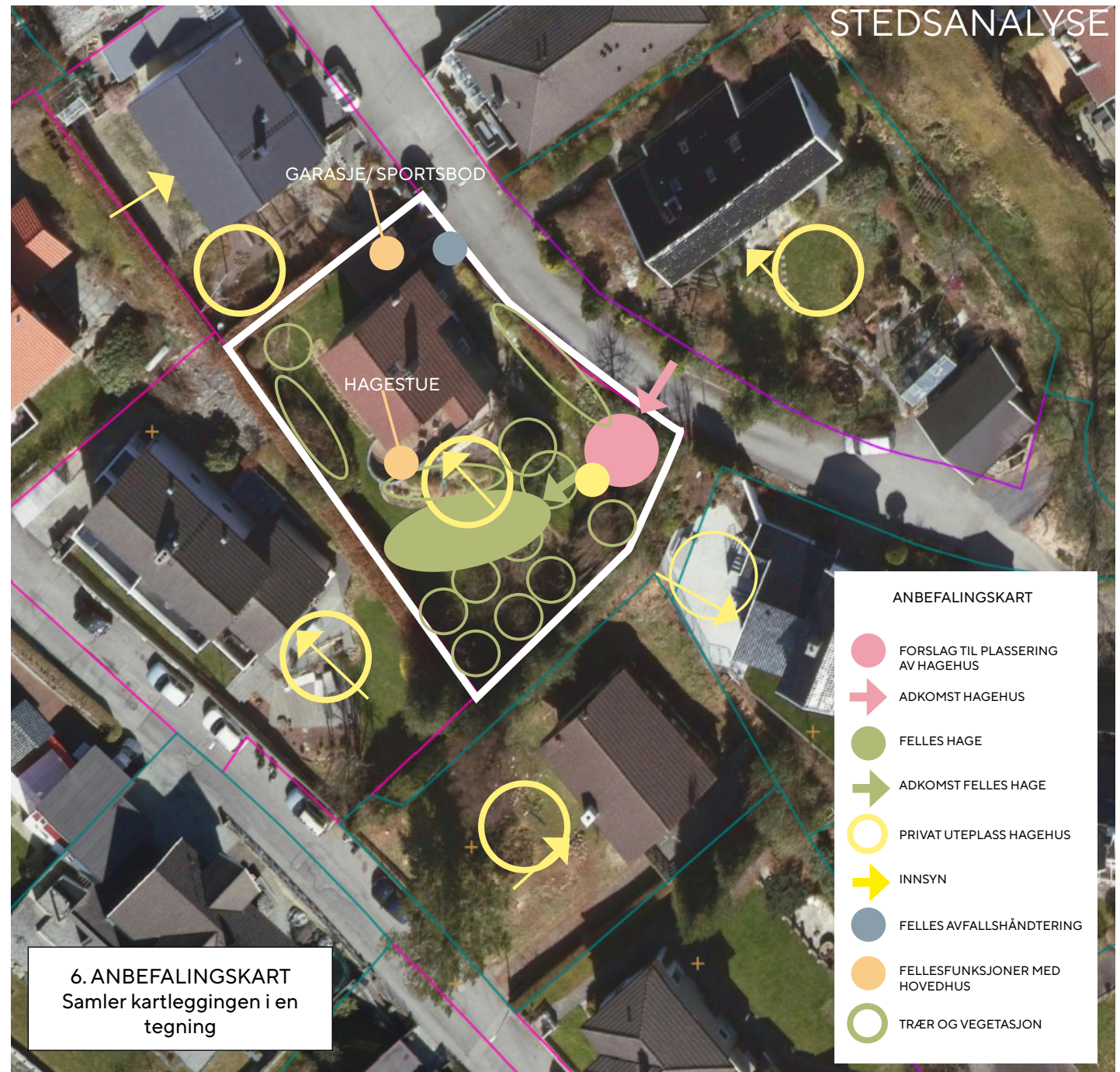
ANBEFALINGSKART

KONKLUSJON

All kunnskapen utviklet gjennom kartleggingen samles i en tegning. De foregående registreringene legges inn, gjerne med den tilleggsinformasjonen som kom ut av det.

Anbefalingskartet skal vise plasseringen av hagehus med private uteplasser og felles hage. Adkomst til hagehus, med eventuelt planlagt tilkomst gjennom hage. I tillegg gjerne også adkomst for hovedhus.

Dessuten kan anbefalingskartet vise plassering av andre fellesfunksjoner som sykkel- og bilparkering, avfall og lignende.



BYGGESØKNAD

SLIK GÅR DU FREM

Når du ønsker å oppføre et hagehus må du først sjekke reguleringsplanen som gjelder for din eiendom og krav som er gitt i kommuneplanen.

Hagehus kan medføre behov for dispensasjon typisk fra tillatt utnyttelsesgrad, antall boenheter eller avstand til nabogrense. En søknad må begrunnes godt. Du må vise at hensynet bak bestemmelsen du søker dispensasjon fra er ivaretatt og at fordelene er større enn ulempene.

Vi anbefaler at dere ber om en forhåndskonferanse i forkant av en søknad.

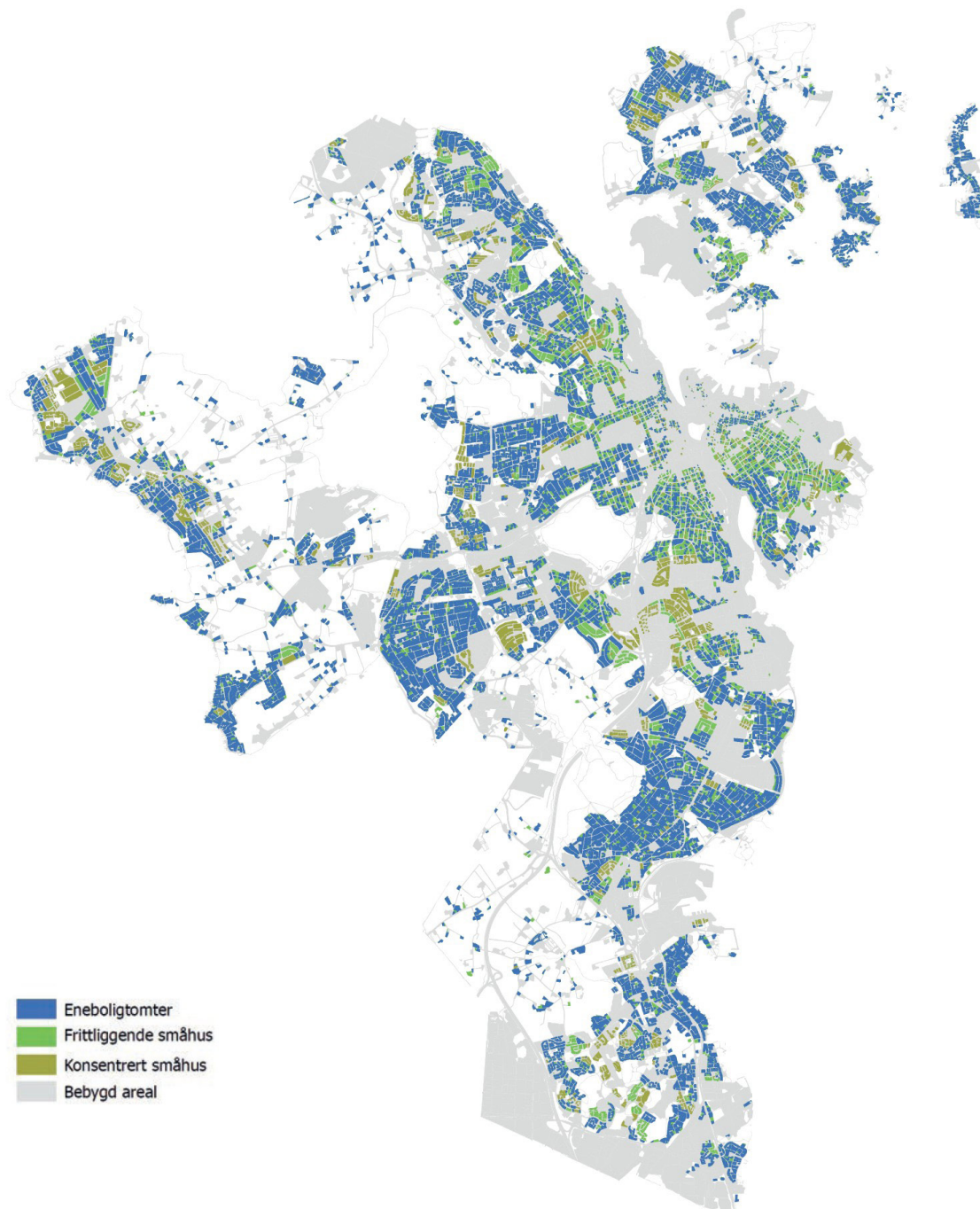
Møte kan bestilles her:

[www.stavanger.kommune.no/
byggesakmote](http://www.stavanger.kommune.no/byggesakmote)

SPØRSMÅL

Se gjerne på informasjonen som ligger på www.stavanger.kommune.no/hagehus

eller ta kontakt med Henrik Lundberg,
byarkitekt i Stavanger
henrik.lundberg@stavanger.kommune.no



SMÅHUS - Mer enn 80% av arealbruken til bolig er eneboliger og andre småhus.