



BÆRUM
KOMMUNE

Tilleggshøring – regler for %-BYA og høyde

Alexander Hexeberg Dahl

12.01.2022

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

Kortene er delt ut på nytt

En serie med avgjørelser fra Statsforvalteren har gjennom inneværende planutvalgsperiode «tilsidesatt» en del bestemmelser i dagens Kommuneplan.

Bestemmelsene som er «tilsidesatt» har virket begrensende på tomteutnyttelse i småhusområdene i Bærum.

KPA 2.2 d - Tilsidesatt

KPA 2.2. d

For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.

- *For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. = Omrisset av bygningskropp og ev. etasjeantall/høyde angitt i planen er maksimal utnyttelse - Dette virker utnyttelsesbegrensende.*
- *Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg. = Huset slik det er bygget er maksimal utnyttelse – med mindre planen spesifikt angir høyere utnyttelse i bestemmelse eller kart enn det som allerede er bygget - Dette virker utnyttelsesbegrensende.*

Hvorfor tilsidesatt?

Statsforvalter viser i sine avgjørelser bl.a. til tolkingsuttalelse (KDD 21/3893) fra Kommunal- og distriktdepartementet om forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan hvor det bl.a. fremgår:

«Dersom bestemmelsen overlater en skjønnsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.»

KPA 2.2 a og b - Tilsidesatt

KPA 2.2 a

Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.

Dette angir at de opplistede planelementene i reguleringskart har juridisk virkning.

Å fravike slike elementer i det vedtatte plankartet vil kreve dispensasjon fra planen -

Dette virker utnyttelsesbegrensende.

KPA 2.2 b

Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.

Bestemmelsen angir et delingsforbud der deling ikke skjer i henhold til regulerte tomtegrenser. Videre angis det at det kun tillates ett frittliggende småhus per tomt -

Dette virker utnyttelsesbegrensende.

Hvorfor tilsidesatt?

Statsforvalters kritikk går i hovedsak ut på at plankartet og bestemmelsene ikke er entydige nok. De angir ikke hver for seg, eller til sammen, klare regler - og de oppstiller ikke klare forbud.

Statsforvalter uttaler bl.a. i en konkret sak:

«Vi har forståelse for synspunktet om at man i 1956 ved å lage en reguleringsplan med en bestemmelse som spesifikt regulerer husplassering, kanskje mente å angi antall hus med bindende virkning. Sivilombudet har imidlertid nå fastlagt at plankartets rettsvirkninger må fremgå av en bestemmelse, og dette innebærer at det nå må stilles klare krav til at forbudshjemler skal være eksplisitt uttalt.»

Hvorfor tilsidesatt?

Statsforvalter viser bl.a. til uttalelse av 21.01.2022 fra Sivilombudet i en sak fra Asker kommune:

«Ombudet er kommet til at reguleringsplanen for Hofstadåsen ikke inneholder en «bestemmelse ...» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan og bygningsloven 1985 § 26. Verken planens ordlyd, symboler, tegnforklaringer, forarbeider eller sammenhengen med øvrige bestemmelser taler klart nok i retning av juridisk bindende tomtegrenser til å oppfylle legalitetsprinsippets krav om tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep i borgernes eierrådighet. Kommunen og Statsforvalteren hadde derfor ikke hjemmel til å avslå søknaden om opprettelse av ny grunneiendom med den begrunnelsen som var gitt.»

Hva kan vi bestemme noe om i KPA da?

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

5. «byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholds plasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og oppdeling av boenheter til hybler...»

- Dette betyr altså at det er liten mulighet for å få våre kommuneplanbestemmelser «tilsidesatt» dersom vi angir klare og entydige regler, hvor innhold eller rekkevidde av reglen ikke fastsettes skjønnsmessig ved anvendelse, og hvor vi begrenser oss til å angi byggegrenser eller utbyggingsvolum.
- Eksempler på KPA-regler som vanskelig kan tilsidesettes er bestemmelser som entydig angir høyde eller utnyttelse (f.eks. %-BYA) som til sammen angir nettopp utbyggingsvolum.

Spørsmål?