

ORIENTERING OM UTOMHUSPLAN

Veil.nr. 72-0577

Utomhusplan har tidligere ikke vært nevnt i plan- og bygningsloven eller forskriftene, men er nå etablert og har status som eget dokument i byggesaken. Utomhusplan er blant annet nevnt i veiledning til teknisk forskrift under § 8-3 *Utomhusareal*.

Utomhusplan kan defineres som en plan for den ubebygde del av tomten og eventuelt fellesareal, jf. plan- og bygningsloven § 28-7.

Kommunen kan kreve utomhusplan i de tilfeller dokumentasjon på hvordan krav til den ubebygde del av tomta ikke kan vises tilfredsstillende på situasjonsplan eller på annen kartillustrasjon.

Krav om utomhusplan kan også følge av bestemmelser i reguleringsplan eller detaljert reguleringsplan. Planene kan inneholde presiseringer av utomhusplanens innhold som går utover det som følger direkte av lov eller vedtekt.

Når utomhusplan kreves etter bestemmelsene til reguleringsplan/detaljert reguleringsplan, har kommunen adgang til å bestemme:

- hva den skal omfatte
- målestokk
- hvilken detaljeringsgrad den skal ha med hensyn til utforming og plassering av tiltak

Når utomhusplan er krevd i medhold av plan, har kommunen under saksbehandlingen også hjemmel til å kreve den endret/omarbeidet slik at den, dvs. den ubebygde del av tomten, gis en form som kan godkjennes.

En utomhusplan i henhold til vilkår i plan blir bindende på lik linje med situasjonskart og tegninger, når den vedtas i tillatelsen til tiltaket. Endringer i utomhusplan må på samme måte som for revidert plassering eller reviderte tegninger, godkjennes i form av godkjent endring av tillatelse. Saksbehandler må vurdere behovet for ny nabovarsling ved revidert utomhusplan.

En vedtatt utomhusplan er bindende for:

1. "Hva som skal være hvor" på den ubebygde del tomten
2. Terrengets utforming
3. Plassering av biloppstillingsplasser
4. Plassering av lekeapparat eller liknende innretninger
5. Grøntområdenes utstrekning

Når utomhusplan er vedtatt i tillatelsen, kan den kreves gjennomført i medhold av plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-4. Manglende overholdelse utgjør med andre ord en ulovlighet på lik

linje med eksempelvis bygning oppført i strid med godkjente tegninger. Innhold i utomhusplanen En utomhusplan kan bare omfatte det areal av en eiendom som er definert som tomt i TEK § 5-8.

I § 27.2 i bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel er det bl.a. fastsatt krav til størrelsen på utearealene for enebolig, 2-mannsbolig og andre boligtyper. Kravet til brukbarhet refererer til at arealene skal ha slik utforming, kvalitet og beliggenhet i forhold til bebyggelse, vei og andre støy- og forurensningskilder at de faktisk kan brukes til rekreasjon, aktiviteter og opphold for boligen/boenheten de skal betjene.

Utomhusplan kan både omfatte tiltak som i seg selv er søknadspliktige, og tiltak som ikke er søknadspliktige. Når utomhusplan omfatter fellesareal for lek, skal det redegjøres for utstyr på lekeplassen. Søknadspliktige tiltak som f.eks. vesentlige terrenginngrep (pbl § 20-1, første ledd bokstav k), veg og parkeringsplasser som ikke er til eiendommens eget bruk (pbl § 20-1, bokstav l), må i tillegg til å tegnes inn på utomhusplanen, også inntegnes og godkjennes på situasjonskart og egne tegninger. For tiltak som er fritatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1, blir utomhusplanen bindende for plasseringen.

Ved utarbeidelse av utomhusplaner er det viktig å iaktta hvilken detaljeringsgrad som er nødvendig. Dette vil variere alt etter hvilken type eiendom og hvilken type bebyggelse det gjelder. På eiendommer for konsentrert bebyggelse med fellesareal, rekkehus med små/smale eiendommer, eller eiendommer som grenser mot sjø, friarealer, LNF-områder, naturvernområder eller liknende kan det være behov for større detaljeringsgrad i utomhusplan enn i søknader som gjelder mer ordinære boligtomter.

Henvisninger: Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune

https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-barum-kommune/organisasjon/styrende-dokumenter/veileder-for-utomhusanlegg-i-barum-kommune-vedtatt-30.05.2018-i-kst_.pdf