



BÆRUM
KOMMUNE

Orientering om varsel midlertidig forbud mot tiltak

Kommunaldirektør Samfunn Arthur Wøhni

Kommunestyret 7/9-22.

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Midlertidig forbud - prosessen

- Varsel er sendt ut 2. september i tråd med planutvalgets føring gitt i møte 18. august.
- Varselet omfatter oppføring av nye boenheter og deling til sådant
- Varselet er sendt hjemmelshavere (eiere) på 11733 eiendommer.
- Berørte parter har adgang til å gi innspill.
- Administrasjonen vil vurdere innkomne innspill og legge frem sak med innstilling til planutvalgets møte 13. oktober. Planutvalget har vedtaksmyndighet.

Bakgrunnen for varsel om at det kan
komme et midlertidig bygge- og
deleforbud i småhusområder i Bærum

Ny klagesakspraksis fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

- Ny klagesakspraksis fra statsforvalter endrer administrasjonens mulighet til å legge eldre reguleringsplaner til grunn for vedtak . Dette kan utfordre vedtatt arealpolitikk for eiendommer avsatt til boligformål .
- Sivilombudets uttalelse 21. januar 2022 om tolkning av reguleringsplan.
- Skjerpede krav til konkret vurdering av innholdet i reguleringsplan.
- Kommuneplanens bestemmelse KPA § 2.2 ikke godtatt som (støtte)-hjemmel for avslag.

Kommuneplanens arealstrategi :

4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter.

Kommuneplanens arealdel

KPA § 2.2 lyder slik:

«§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.*
- 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.*
- c. (...)*
- 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. (...)*»

Et eksempel knyttet til oppføring av ny enebolig i tillegg til eksisterende:

«Statsforvalteren mener det er uklart om plasseringsbestemmelsen i reguleringsplanen sammenholdt med plankartet skal forstås som retningsgivende for plassering av bygg og utnyttelsesgrad, eller som en avslagshjemmel. Uklarheten i reguleringsplanen gjør det slik vi ser det også tvilsomt om § 2.2 bokstav d kan benyttes som en avslagshjemmel i denne saken. Ettersom plasseringsføringene i reguleringsplanen kan forstås som retningsgivende og ikke en juridisk bindende plassering, mener vi det er uklart om det kan sies at «bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart» skal utgjøre den maksimale bebyggelsen. Det er også av de samme grunnene uklart for oss om dette tilfellet omfattes av boligområder som er «detaljert tegnet i plankartet».»

Behov

Det er behov for bedre hjemler for avslag

- På sikt: Ny områderegulering** med tydeligere beskrivelser av hva som er bestemt for de enkelte områder.
- På kort sikt: Tydeligere bestemmelser i KPA** som kan sikre gjennomføring av vedtatt arealpolitikk på overordnet nivå inntil ny områderegulering foreligger.

I mellomtiden

Situasjonen frem mot rullering av KPA

- Ny praksis fra Statsforvalter gjør at administrasjonen ikke forsvarlig kan bruke eksisterende bestemmelser til å avslå søknader om visse tiltak som man mener er i strid med vedtatt arealpolitikk.
- Innkommende søknader som oppfyller grunnleggende krav til utnyttelsesgrad, høyder, mv. må innvilges.
- Problemets omfang (antall mulige tiltak, type tiltak, virkning på nærområder, mv.) er uvisst.

Midlertidig forbud mot tiltak – Plan og bygningsloven § 13.1

- Midlertidig forbud mot tiltak kan gis når kommunen ser at interesser som det er ønskelig å ivareta ikke kan ivaretas ved bruk av eksisterende regulering.
- Midlertidig forbud gis i påvente av nytt planvedtak (her: rullering av KPA).
- Midlertidig forbud kan gis 'reaktivt' i enkelttilfeller eller 'proaktivt' for et større omfang av eiendommer. Det er fordeler og ulemper knyttet til begge løsninger.

DISSE EIENDOMMENE OMFATTES AV DET MIDLERTIDIGE FORBUDET

- Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799m², og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600m², hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter).
- Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse før 1. juli 2009.

For disse eiendommene vil forslaget til ny kommuneplanens arealdel innebære de største endringene sammenliknet med kommuneplanens arealdel som gjelder i dag.

(Kilde: Bærum kommune)

5. Hvilke tiltak foreslås omfattet av midlertidig forbud mot tiltak?

Varsalet omfatter kun de tiltak som er opplistet her. Andre tiltak enn disse er ikke omfattet av varselet og kan omsøkes og oppføres på vanlig måte.

Følgende tiltak foreslås omfattet av midlertidig forbud mot tiltak:

- Enebolig, ny
- Tomannsbolig, ny
- Tilbygg med ny boenhet
- Underbygg med ny boenhet
- Påbygg med ny boenhet
- Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
- Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
- Deling av eiendom for boligformål
- Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
- Arealoverføring mellom boligeiendommer

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
22/16053- 22/162894/MARBAK 30.08.2022

Adresse - Tiltak: Midlertidig forbud mot tiltak - kommuneplanens arealdel

Forhåndsvarsel om vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

1. Innledning

Vi tilskriver deg som eier av boligeiendom i Bærum kommune. Vi varsler om at kommunen vurderer å vedta et midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Varselet gjelder din eiendom/dine eiendommer som er innenfor utvalgsriteriene i punkt 6 nedenfor.

Dette forhåndsvarselet gis i henhold til forvaltningsloven § 16. Hjemmelen for å vedta midlertidig forbud mot tiltak er plan- og bygningsloven § 13-1.

Hvis forbudet vedtas, vil det innebære en midlertidig stopp i behandling av søknader for de tiltak som er omfattet. Forbudet vil eventuelt gjelde frem til vedtak av ny arealdel i kommuneplanen som forventes våren 2023.

Et forslag med innstilling til vedtak om midlertidig forbud vil legges frem for Planutvalget, som vil behandle saken i sitt møte 13. oktober 2022. Du kan komme med innspill eller synspunkter til forhåndsvarselet før vedtak fattes. Se egne avsnitt nedenfor om bl.a. frist for uttalelser og hvor uttalelse skal sendes.

2. Hva er et midlertidig forbud mot tiltak

Et midlertidig forbud mot tiltak er et tidsbegrenset forbud som er direkte knyttet til et planarbeid. Forbudet skal sikre at de hensyn som foreslås ivaretatt gjennom planen, ikke settes til side ved gjennomføring av tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven, i perioden frem til ny plan er behandlet og vedtatt.

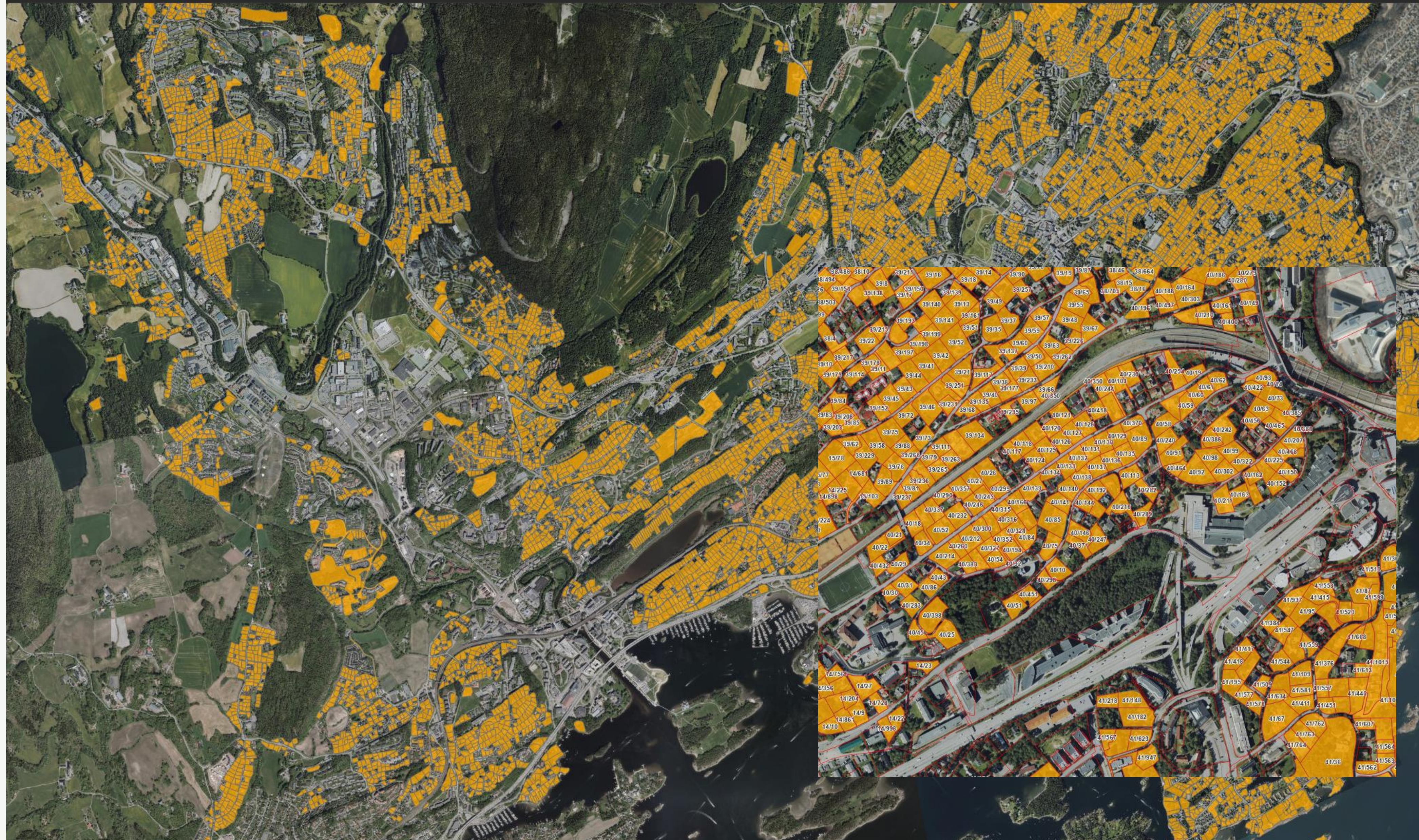
Midlertidig forbud mot tiltak varer frem til planen er endelig vedtatt i kommunestyret og eventuelle innsigelser fra statlig eller fylkeskommunal myndighet er avgjort.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553886
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



Midlertidig forbud - prosessen

- Varsel er sendt ut 2. september i tråd med planutvalgets føring gitt i møte 18. august.
- Varselet omfatter oppføring av nye boenheter og deling til sådant
- Varselet er sendt hjemmelshavere (eiere) på 11733 eiendommer.
- Berørte parter har adgang til å gi innspill.
- Administrasjonen vil vurdere innkomne innspill og legge frem sak med innstilling til planutvalgets møte 13. oktober. Planutvalget har vedtaksmyndighet.