



BÆRUM  
KOMMUNE

# Tilleggshøring KPA

Orientering PLUV jan -23

Terje Hansen/tjenesteleder By- og områdeutvikling

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Bestilling

08.12.2022

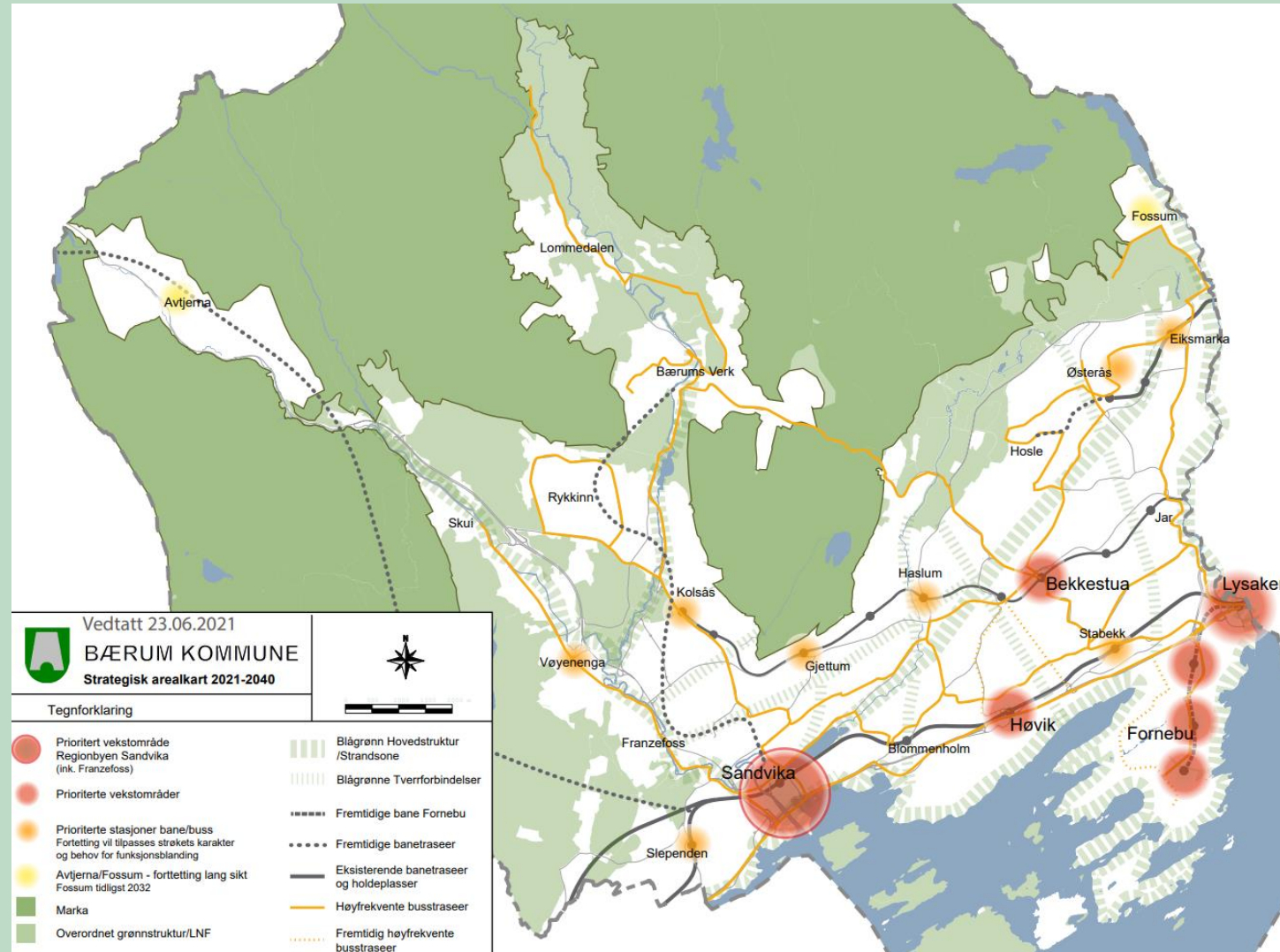
«Det er behov for tydeligere bestemmelser for å ivareta den politikken Kommunestyret har vedtatt i arealstrategien. Kommunedirektøren bes forberede et forslag til bestemmelser med lavere BYA og høyde enn de bestemmelsene som er fremmet i KPA. Bestemmelsene bør gjelde uregulerte områder og eldre reguleringsplaner vedtatt før bestemmelser om BYA og høyder ble lagt til grunn i reguleringsplaner. Det er ikke et formål at nyere reguleringsplaner med større utnyttelse skal berøres av de nye bestemmelsene.»

# Kommunens arealstrategi

Ny utbygging lokaliseres til vekstområdene

**Begrense boligbyggingen utenfor disse områdene**

Sikre og styrke naturverdier og blågrønne strukturer



# Høringsforslaget høst 2022

Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse

- BYA 20% i uregulerte områder
- BYA 20% i områder regulert før 1980 og planer med U-grad

Høyder

- 9 meter maksimal gesimshøyde i regulerte områder (7 og 8 meter i noen planer)
- 8 meter maksimal gesimshøyde i uregulerte områder

# Endringsforslaget

Endring sammenlignet med høringsforslaget til ny KPA

- ▶ Redusert gesimshøyde med 1 meter i regulerte områder
- ▶ Redusert BYA (bebygd areal) fra 20% til 16%

Høyde og BYA er uavhengige tema

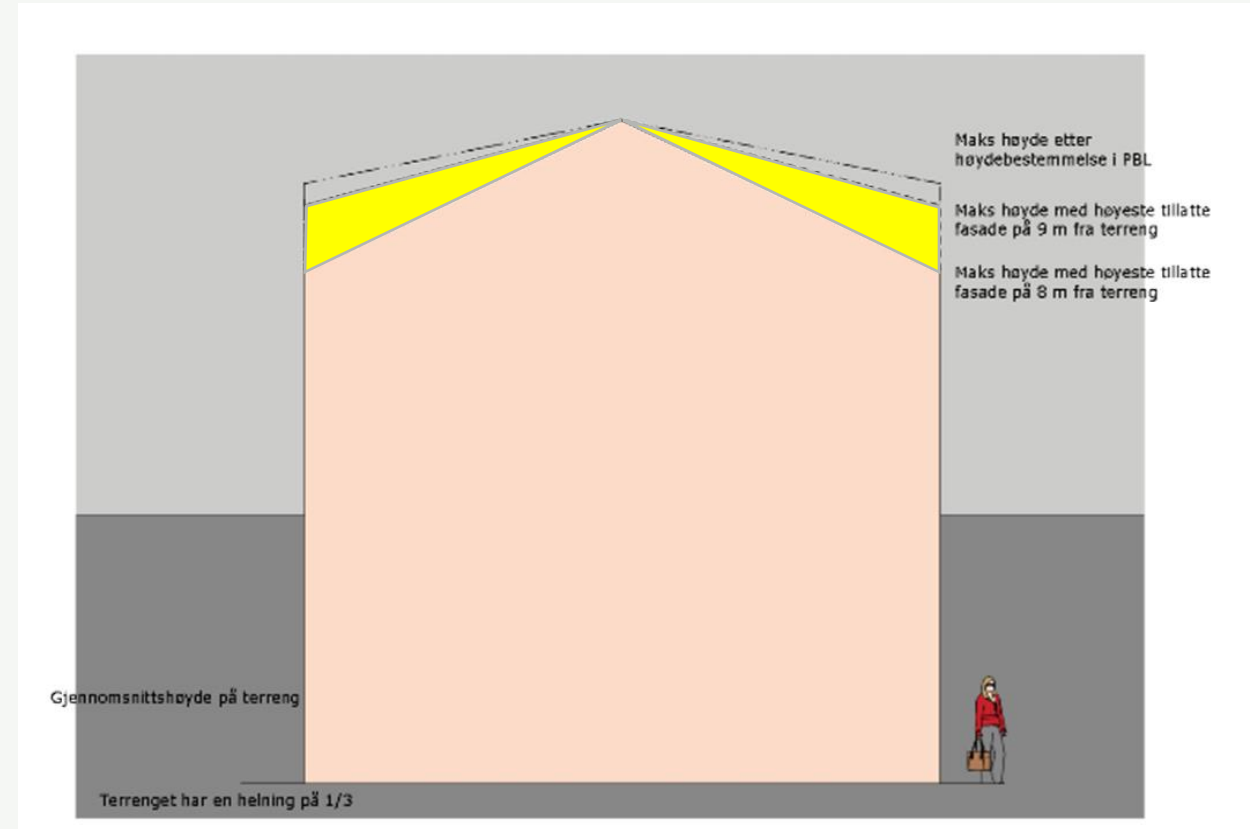
# Gesimshøyde

## Regulerte småhusområder

Maksimal gesimshøyde reduseres med 1 meter fra 9 til 8 meter

## Uregulerte småhusområder

Ingen endringer (dvs 8 meter beholdes)



Illustrasjonen viser utslag ved reduksjon i gesimshøyde fra 9 til 8 meter

# Hva betyr reduksjonen i praksis?

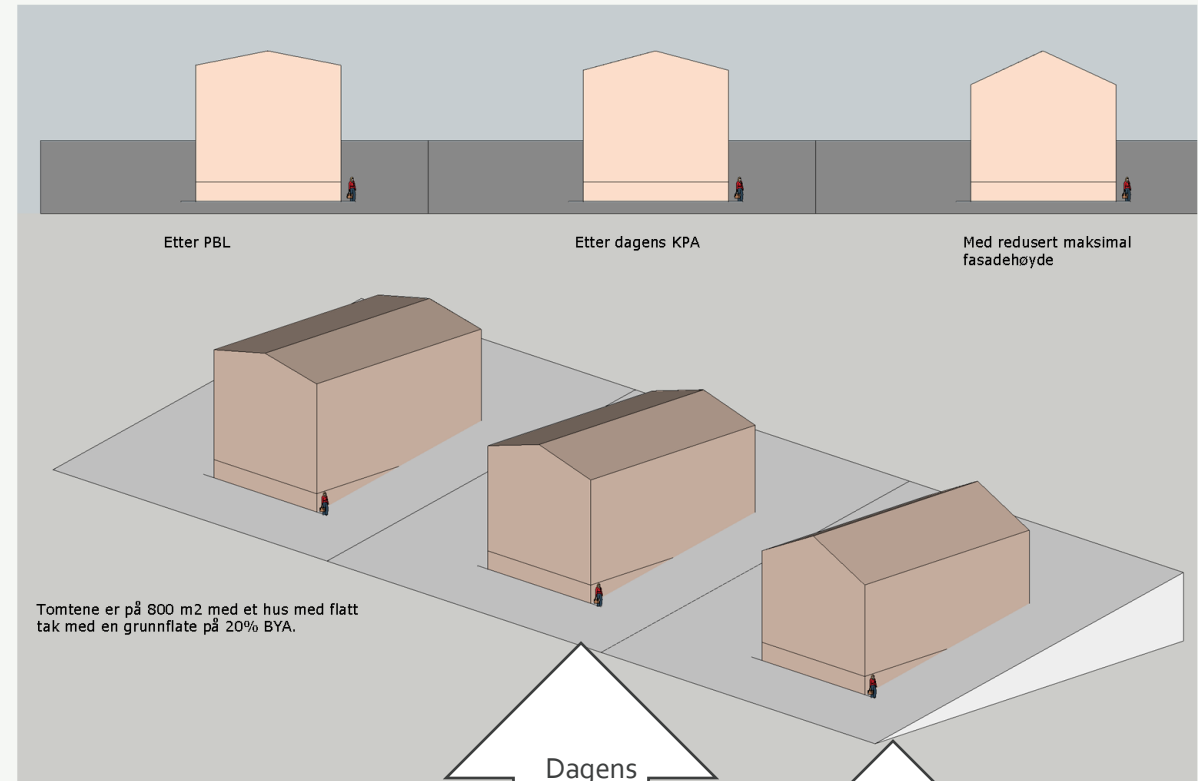
Mer artikulert saltak

Bebyggelsen vil oppleves som lavere

Bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Mindre dominerende bebyggelse ved bratt terreng

Mønehøyde reduseres ikke, antall etasjer reduseres ikke



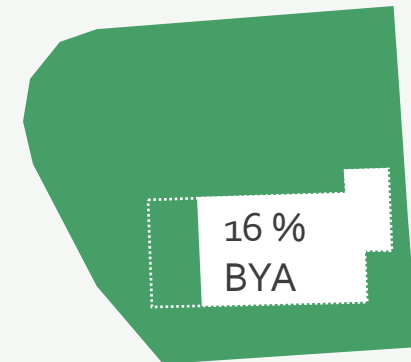
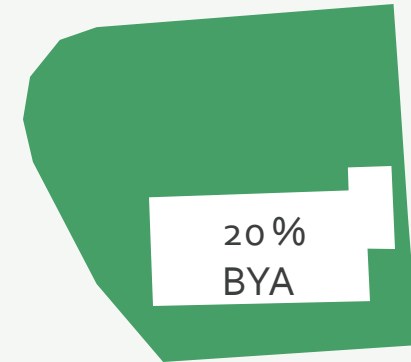
Dagens  
KPA

Forslag  
til  
reduserte  
høyer

# Bebygd areal (BYA)

Foreslås redusert fra 20% til 16% BYA for

- ▶ **Uregulerte** områder
- ▶ Der reguleringsplan **ikke angir** utnyttelse
- ▶ Der reguleringsplan angir **U-grad**
- ▶ For planer vedtatt før **1992**





# Hensikt med redusert BYA

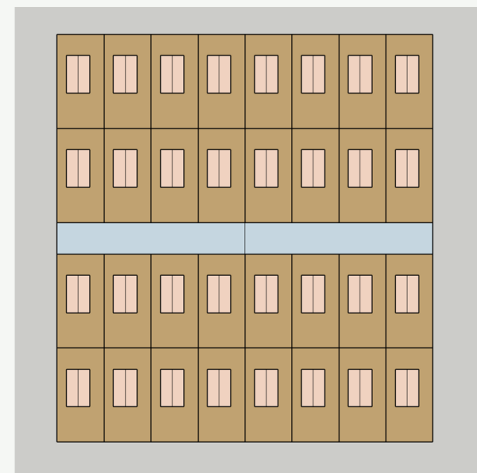
Oppnå tilsvarende "effekt" som § 2.2 i gjeldende plan, uten samme behov for skjønnsmessig tolkning

Oppfylle mål i kommuneplanens samfunnsdel, herunder:

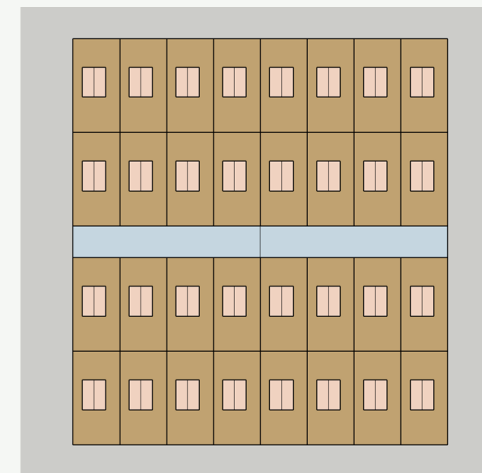
- ▶ Begrense boligbyggingen utenfor vekstområdene
- ▶ Styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus
- ▶ Sikre blågrønne strukturer og naturområder
- ▶ Gjøre kommunen robust for klimaendringer

# Hva skjer når BYA reduseres?

- Påvirker ikke antall nybygg
- Hvert enkelt bygg får mindre grunnflate
- Utbyggingsmuligheter (tilbygg) reduseres
- Mer areal til uteopphold og grønnstruktur



20% BYA på 800 m<sup>2</sup> tomter



16% BYA på 800 m<sup>2</sup> tomter

Prinsippkissen over viser eiendommer med ulik utnyttelse med henholdsvis %BYA = 20% og %BYA = 16%

# Eneboligtomt på 800 m<sup>2</sup>

Antall kvadratmeter som kan bebygges:

- ▶ BYA 20 % - 160 m<sup>2</sup>
  - ▶ BYA 18 % - 144 m<sup>2</sup>
  - ▶ BYA 17 % - 136 m<sup>2</sup>
  - ▶ BYA 16 % - 128 m<sup>2</sup>
- 
- ▶ Reduksjon fra BYA 20% til 16% utgjør 32 m<sup>2</sup> mindre bebyggbart tomteareal

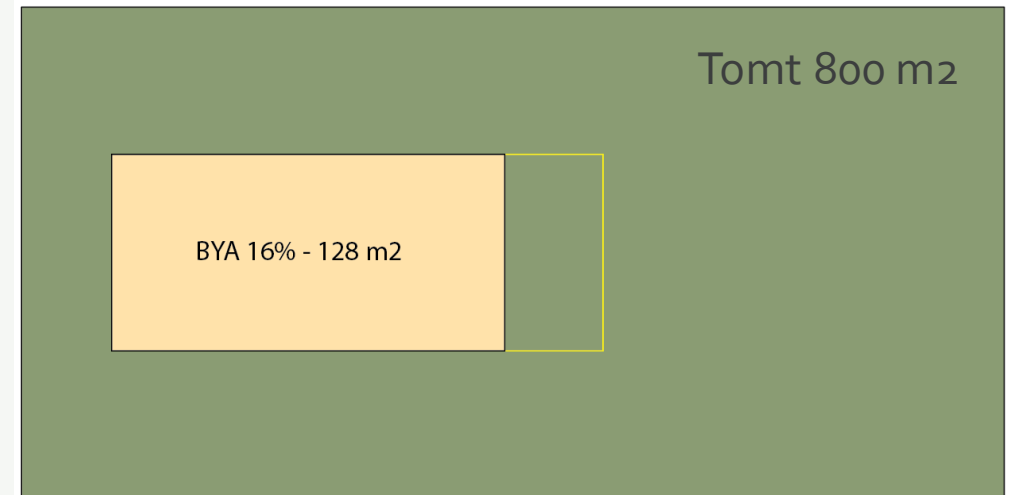
# Hvor mange berøres av endringen

Reduksjon fra 20% til 16% BYA

Totalt  $\approx$  3500 eiendommer\*

- ▶ Uregulerte  $\approx$  1500
- ▶ Regulerte  $\approx$  2000

Berørte naboer  $\approx$  7000



\*NB stor usikkerhet i beregningsgrunnlaget

# Eksempel

## "Detaljert" reguleringsplan for Grinibråten (Vøyenenga)

Tolkning etter 2.2.d

Ferdig utbygget – ikke utbyggingspotensial

Ved 20% BYA vil ca. 50% av eiendommene ha utbyggingspotensial

Ved reduksjon av BYA til 16% er det kun noen få eiendommer som vil ha utbyggingspotensiale

