

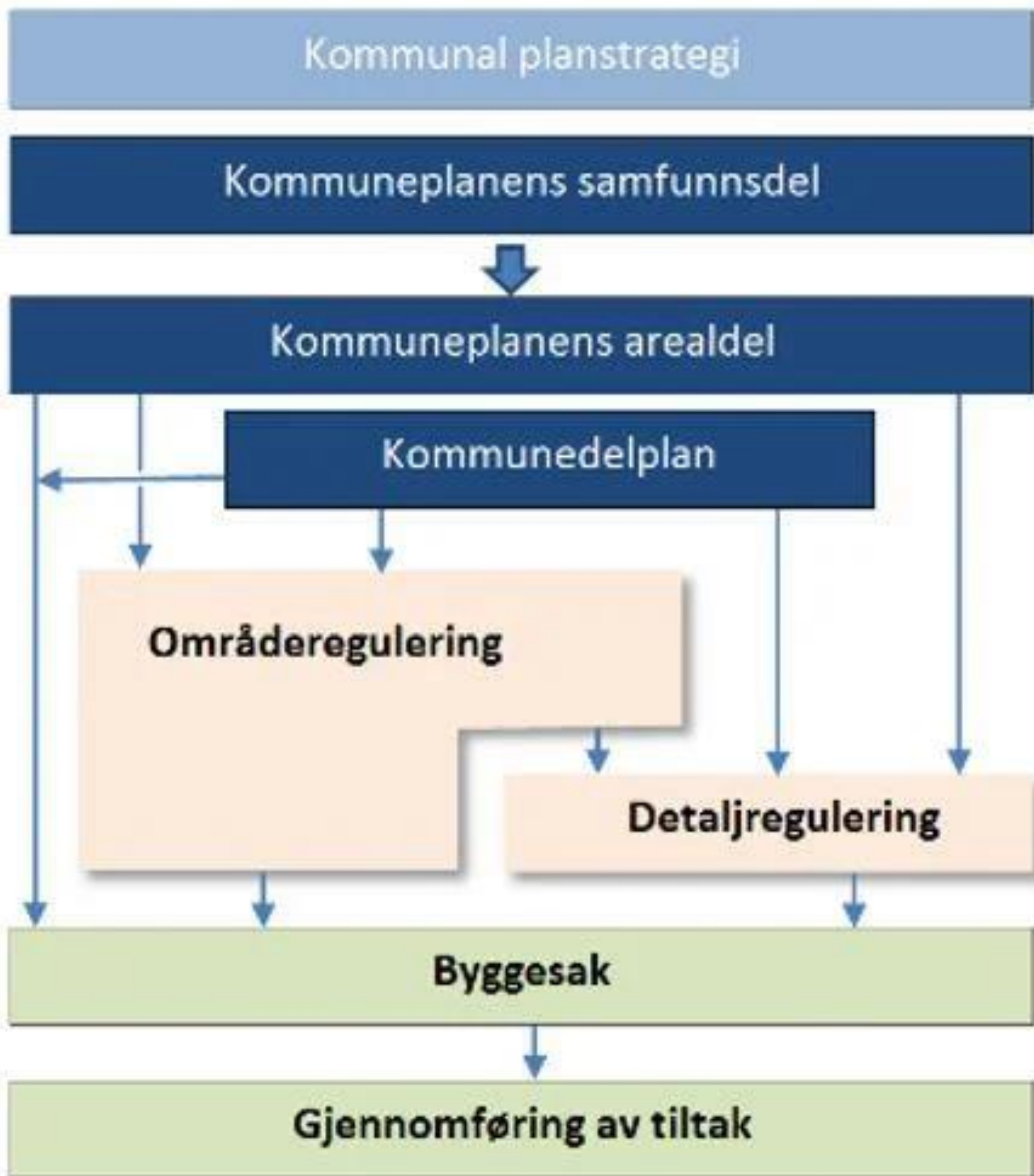


BÆRUM
KOMMUNE

Riktig planverktøy for en god styring av småhusbebyggelse

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT



Kommuneplanen skal:

- Angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser

men kommunen kan også

- Etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område

1. Hva kan vi gjøre/styre gjennom en kommuneplan?
2. Hvordan kan vi styre småhus i en kommuneplan?
3. Hva bør vi styre i en kommuneplan?

Hva kan vi styre?

Det kan utformes bestemmelser om blant annet:

- ▶ Byggegrenser
- ▶ Utbyggingsvolum
- ▶ Uteoppholdsarealer

Hvordan kan vi styre småhus i en kommuneplan?

- ▶ Styring innebærer å begrense grunneieres råderett over egen eiendom
- ▶ Dette må gjøres gjennom bestemmelser utformet som krav/avslagshjemmel tilknyttet arealformål
- ▶ Klarhetskrav for avslagshjemler – de skal være klar og presis
- ▶ Generell styring, detaljert styring og hva vi bør styre unna

Generelle bestemmelser i KPA

- ▶ Arealformål som begrensning
- ▶ Generelle bestemmelser knyttet til uregulerte områder
- ▶ Byggeforbud i strandsonen

- ▶ Bestemmelser som hører naturlig hjemme i en kommuneplan

Detaljert styring

- ▶ Bestemmelser knyttet til avgrensede områder som er angitt i kommuneplanen
- ▶ Forbud mot riving av prioritert kulturminne
- ▶ Detaljerte byggegrenser for enkelt-tomter

Dette er bestemmelser som naturlig hører hjemme i en detaljregulering, men som kan inntas i en kommuneplan.

- ▶ Forutsetter at det utformes konkret og presise bestemmelser
- ▶ Kan føre til utvidet krav til prosess for kommuneplan, direkte varsling og klagerett

Hva må vi styre unna å ha bestemmelser om?

- ▶ Avslagshjemler uten at det konkret angis hvilke eiendommer det gjelder – skjønnsmessig nedslagsfelt
- ▶ Generelt forbud mot riving av kulturminner
- ▶ Krav som går utover det vi har hjemmel til å fastsette bestemmelser om etter pbl. Kapittel 11.

Hva bør vi styre i en kommuneplan?

- ▶ Og hva bør gjøres i detaljregulering?
- ▶ Detaljerte arealavklaring skal gjøres på reguleringsplannivå.
- ▶ Man kan detaljere kommuneplan, men bestemmelser i kommuneplan som reelt sett har som intensjon å endre en reguleringsplan bør unngås.
- ▶ Da må man heller endre reguleringsplanen.

Litt om prosessen med å vedta kommuneplanens arealdel

- ▶ Vi (administrasjon og kommunestyret) må være omforent om innholdet i bestemmelsene vi vedtar
- ▶ Skal det være en retningslinje? Avslagshjemmel? Hva er hensikten med styring?

Det får vi til:

1. Klar og presis ordlyd
2. Nye bestemmelser og endrede bestemmelser bør omtales og beskrives i saksfremlegg
3. Still spørsmål og be om svar hvis man er usikker