

Fra: Sverre Bjerkholt Aamlid <sverre@lba.no>
Sendt: mandag 5. desember 2022 23:28
Til: Bærum kommune Post
Emne: Sak 22/18376 –Innspill til bestemmelser kommuneplanens arealdel 2022

Kategorier:

Hei,

I forbindelse med høring av kommuneplanens arealdel 2022 har Landsbyarkitektene AS følgende innspill til de foreslåtte bestemmelsene:

3.2.2 a.

Bør presiseres at også enebolig på ubebygd tomt som tilfredsstiller de aktuelle kravene er unntatt plankravet. Slik bestemmelsen er formulert nå kan det synes å være en forutsetning at eiendommen allerede er bebygd med en enebolig. Kan eksempelvis benytte ordlyden "eventuell eksisterende enebolig."

3.2.2a.

Man bør vurdere å også åpne for oppføring av én enebolig i tillegg til eksisterende tomannsbolig (ikke kun i tillegg til eksisterende enebolig). Det er de samme type kravene og hensynene man skal ivareta for dem nye eneboligen enten den eksisterende bebyggelsen er en enebolig eller en tomannsbolig. Man må eventuelt samtidig justere bestemmelsen slik at tomtestørrelsen blir 1400 for eksisterende tomannsbolig. Hvis man ikke justerer bestemmelsen, kan det for eiendommer med eksisterende tomannsbolig være mulig å omgå bestemmelsen ved å først søke om fradeling av tomt for ny enebolig iht. 3.2.2 b. for så senere å søke om oppføring av enebolig på den fradelt tomten. Antar det ikke er hensikten.

3.2.2 h.

Arealoverføring bør strykes. Har kommet inn som eget punkt c og er derfor nå tatt med to ganger i listen.

3.2.2

I forbindelse med tomtestørrelser og plankrav bør det presiseres at tomtestørrelse regnes fratrasket areal til uregulert vei inkl vedlikeholdsareal.

7.4.3 a.

Det er for oss uklart hvordan denne kan slå ut derom det i et tenkt tilfelle er motstrid mellom vedtatt reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelse. I følge 2.1 virker kommuneplanens bestemmelse å overstyre det som er bestemt i reguleringsplan. Bebyggelsen må da forholde seg til de utformingskriteriene som er bestemt i kommuneplan og ikke en mer detaljert utarbeidet reguleringsplan, enten den er gammel eller ny. Antar at dette ikke er hensikten?

7.4.3 a.

Denne bestemmelsen er tilsynelatende veldig konkret når det gjelder hvilke formingsfaktorer man skal følge, men etter vårt syn klarer vi ikke å se hva som vil gjelde hvis det er variert bebyggelse innenfor det definerte nærområdet, slik det som regel er. Slik bestemmelsen er utformet nå, skal formingsfaktorer «hentes fra eksisterende bebyggelse». Denne ordlyden forstår vi slik at det er tilstrekkelig at det finnes ett

tilsvarende tilfelle innenfor nærområdet, og at formingsfaktoren hentes fra dette enkeltstående tilfellet. Vi antar imidlertid at dette ikke er intensjonen. I så fall bør bestemmelsen presiseres. Det må da komme fram hvordan man vurderer hva som skal være førende i hvert enkelt tilfelle dersom eksisterende bebyggelse har varierende formingsfaktorer. Eksempelvis hvis nærområdet består av 5 hus med møneretnig parallelt med veien og 4 hus med møneretnig vinkelrett på veien. Skal man da følge flertallet? Eller er for eksempel tilgrensende tomter eller bebyggelsen som ligger langs (evt. samme side) av veien viktigst? Hva om husene langs veien annenhver gang plassert med møneregning parallelt eller vinkelrett på veien? I realiteten vil det etter vårt syn variere fra tilfelle til tilfelle hva som bør være førende, men siden bestemmelsen legger opp til å være så konkret bør det presiseres hvordan dette skal vurderes. Eventuelt bør man kanskje kreve at redegjørelse for hva man vurderer som førende i hvert enkelt tilfelle?

7.4.3 d.

Kan denne slå uheldig ut hvis nærområdet består av hus med for eksempel flat tak, pulttak, valmtak eller saltak under 15 grader? I et slikt tenkt tilfelle vil det ofte ikke være hensiktsmessig å bygge ny bebyggelse med saltak, og det vil også kunne være direkte i strid med 7.4.3 a. Bør man for eksempel heller si at takform skal være som den dominerende i nærområdet?

7.4.3 d.

Bør gjøres unntak for mindre bygninger som uteboder, garasjer og carporter. Disse er ofte utformet med slakere tak på en måte som underordner seg bolighusene i et område. Ofte vil dette kunne være allerede kunne være et etablert mønster i nærområdet som man ønsker å videreføre. Eller hvis man for eksempel skal bygge garasje til et hus med flatt tak vil det være ofte være naturlig at også garasjen får denne takformen.

7.4.3 d.

Slik vi leser denne bestemmelsen gjelder den nye bygninger, ikke utvidelser av eksisterende. Vi antar at dette er hensikten, men hvis ikke dette er hensikten bør bestemmelsen omformuleres. Slik vi leser bestemmelsen nå vil man ved tilbygg eksempelvis kunne videreføre flatt tak, og man vil man ved påbygg av ny etasje på eksisterende hus kunne bygge huset om til å ha for eksempel flatt tak.

7.5.5

Det bør presiseres hva som egentlig menes med "takterrasser". Antar at det her er egentlig er ment takterrasser over bygningens øverste etasje. Antar videre at det ikke er hensikten å hindre mindre takterrasser eksempelvis over en garasje som er en del av underetasje, eller et sideordnet volum i 1. etasje i et hus med to etasjer. Bestemmelsen bør presiseres iht. hva som er hensikten.

11.3

Andre ledd om bevaring av trær drukner litt og er et viktig og nytt tema i denne kommuneplanen. Bør dette få et eget punkt?

Slik vi forstår den nye kommuneplanen vil all felling av trær over den gitte størrelsen medføre krav om dispensasjon, uavhengig av om det er i forbindelse med tiltak eller kun enkeltstående felling. (I for eksempel den eksisterende småhusplanen i Oslo er det åpnet for å felle trær som del av byggetiltak uten dispen, men slik vi forstår bestemmelsen en ikke dette tilfellet her.) Her er det rom for misforståelser, og det hadde nok vært hensiktsmessig med litt utdypning / tydeliggjøring.

Hvordan vil denne bestemmelsen slå ut hvis det for eksempel er regulert inn plassering av ny bebyggelse et sted det står et større tre?

28.1

Definisjoner. I følge definisjonen av enhetlige områder kan ikke disse omfatte områder med eneboliger. Er dette riktig?

Videre burde kravet om at nye tiltak skal ivareta kvalitetene i de enhetlige områdene være en bestemmelse, ikke en definisjon.

28.2.2

Denne bestemmelsen vil medføre at eksisterende tomter seksjoneres fremfor å deles. Vi spør oss om hvorfor dette anses mer hensiktsmessig?

28.2.3 d.

For å unngå misforståelse burde kravet til snuplass være formulert som at dette må etableres "utenfor offentlig vei". Det burde ikke være formulert som et krav om at snuplass nødvendigvis må være på egen grunn, ettersom dette kan forstås som at den må ligge på egen tomt. Snuplassen kan i mange tilfeller for eksempel være felles med en naboeiendom og sikret gjennom tinglyste rettigheter. Selv om ordlyden er lik som i dagens kommuneplan, praktiseres bestemmelsen som "utenfor offentlig vei" i dag.

For øvrig er denne bestemmelsen også ordrett gjentatt i 28.2.5. Den bør redigeres bort ett av stedene for å unngå gjentakelse.

Andre kommentarer:

I dagens kommuneplan er det en bestemmelse om at det i regulerte områder tillates ett småhus per tomt, dersom reguleringsplanen ikke spesifiserer noe annet. Denne ser ut til å være fjernet i forslaget til ny plan. Dermed åpner man for å bygge flere hus per tomt så lenge man overholder krav til tomtestørrelse. Samtidig er det uklart om man fortsatt vil kunne bygge tomannsboliger på regulerte tomter mindre enn 1400 kvm?

Som en generell kommentar til både eksisterende og foreslått ny kommuneplan vil vi også påpeke at kombinasjonen med relativt store minste tomtestørrelser (800 kvm for enebolig) og tillatt 20 % BYA legger opp til at man skal store bygningsvolumer.

Med vennlig hilsen
Sverre Bjerkholt Aamlid

landsbyarkitektene as

Gamle Ringeriksvei 58
1357 Bekkestua

telefon: 67 53 10 20
direkte: 90 17 75 27