

**MØTEREFERAT**

Dato: 14.12.2022

**Kommuneplanens arealdel og konsekvenser for Nordliveien
29**

Arkivsak: 22/18376

Journalpost 22/233547

:

Møte mellom grunneiere og kommunen

Møtedato/sted: Eyvind Lyches vei, 13. desember 2012

Til:

Anders Meland

Hanne- Martine Hattestad

Østenby

Jeanette Bjerke Meland

Jon Meland

Til stede: Terje Hansen, Elise Alfheim, Kristin Siem Utne, Anders Meland, Hanne-
Martine Hattestad Østenby, Jeanette Bjerke Meland og Jon Meland.

Kopi til:

Elise Alfheim

Terje Hansen

overlandskapsarkitekt

tjenesteleder

By- og områdeutvikling

By- og områdeutvikling

Neste Informasjon kommer.
møte/sted:

Referent: Kristin Siem Utne

Ansvarlig/Fris
t

1	Bakgrunn for møtet Bærum kommune reviderer kommuneplanens arealdel, og et fokusområde i planen har vært hensynet til grønnstruktur og naturverdier. Dette er forankret gjennom politiske vedtak og styringsdokumenter. I vedtatt planprogram for arbeid med kommuneplanens arealdel ble følgende oppgave definert; <i>Vurdere tilbakeføring/ omdisponering av urealiserte boligområder som ikke er i tråd med kommunens arealstrategi.</i> Flere områder er foreslått omdisponert til grønnstruktur – natur eller LNFR. Det har vært	
----------	---	--

	gjennomført to møter der berørte grunneiere har hatt mulighet til å høre om prosessen/ stille spørsmål. En av eiendommene som er berørt av forslag til å omdisponere boligformål til grønnstruktur – natur er Nordliveien 29. Eiendommen er på 3 358 m² og er bebygget med en generasjonsbolig. Grunneier hadde i forkant av møte oversendt en rekke spørsmål som ble gjennomgått på møtet og som er referert i punkt 2. Grunneierne stiller spørsmålstegn ved om det er riktig at kommunen skal innføre en så stor rådighetsinnskrenkning på enkelteiendommer i kommunen. Dette berører grunneierne svært negativt, i den forstand at det blir vanskeligere å utnytte eiendommen slik man har trodd man kan gjøre. Det ble også stilt spørsmålstegn ved hvor nøyaktig gjennomgang som var gjort. Deler av den utvalgte naturtypen var ikke foreslått omdisponert til grønnstruktur – natur, for to av naboeiendommene, mens hele arealet som omfattes av naturregistreringen er foreslått avsatt til grønt på eiendommen 14/108. Grunneierne sitter med en følelse av at de rammes særlig hardt. Det oppgis dessuten som uforståelig at man ikke har noe krav på erstatning og/ eller har noen klageadgang ved vedtak av plan.	
2	Gjennomgang på møtet Spørsmål fra grunneier i svart er besvart i rødt: 1. Offentlige dokumenter og kart viser ulik avgrensning av grønnstruktur og naturområde, jf ref. pkt. a, b, og c og bildene under. Hvilken avgrensning gjelder for grønnstruktur i KPA? Kartet til venstre viser arealformål i gjeldende kommuneplan som nåværende boligformål. I midten vises forslag til ny arealdel med grønnstruktur - natur for deler av eiendommen. Temakart natur til høyre viser avgrensning av registrert utvalgt naturtype kalklindeskog. Omtale av naturregistreringen ligger vedlagt arealet. 2. Eiendommens (gbnr 14/108) areal er 3 358,6 m² i hht matrikkelen. Hvor stort areal av eiendommen vil bli avsatt til grønnstruktur?	



Ca 1 200 m2.

3. Vil areal avsatt til grønnstruktur gi ekspropriasjonsgrunnlag / grunnlag for erstatningskrav fra berørt grunneier?

Pbl. § 15-1 omhandler grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel:

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for erstatning/ ekspropriasjon for områder som avsettes til grønnstruktur - natur.

4. Huset på eiendommen er registrert som tomannsbolig. Vil grønnstruktur på eiendommen kunne inngå i eller påvirke grad av utnytting og MUA for eiendommen?

Alt som er lovlig oppført vil fortsatt være lovlig. Når det gjelder framtidige endringer vil BYA regnes ut fra arealavsetning i gjeldende plan – altså BYA kan kun beregnes ut fra det som er avsatt til bolig/ gult. BYA vil dermed påvirkes av en omdisponering i form av at utbyggingsmulighetene innskrenkes. Når det gjelder MUA er det fastlagt krav til disse områdene i kommuneplanens arealdel.

5. Vil grønnstruktur påvirke eiendommens byggegrenser? Nei, byggegrenser endres ikke. Byggegrenser som avstand til vei, til nabogrense osv vil fortsatt være de grunnleggende byggegrensene. Grønnstruktur - natur vil likevel fungere som en byggegrense i seg selv, siden man ikke får tillatelse til å bygge innenfor disse arealene.

6. Hvordan vil kommunen sikre naturtyper og annen verdifull natur i grønnstrukturen?

Først og fremst gjennom bruk av arealformål «grønnstruktur – natur» som da ikke gir mulighet for byggetiltak. En såkalt «hensynssone» kan også benyttes i kommuneplanen. En slik sone gir først og fremst føringer for senere arbeid med

regulering, og gir ikke uten videre hjemmelsgrunnlag for å avslå søknad om byggetiltak. Hensynssonen gir dermed ikke naturverdiene like sterkt vern som ved bruk av arealformål «grønnstruktur-natur».

7. Hvem vil være ansvarlig for trær og terreng som kan medføre fare?
Grunneier er ansvarlig for skjøtsel og vedlikehold. Dette gjelder også for sikring av eiendommens utearealer.
8. Vil boligformål bli opprettholdt i KPA på resterende del av eiendommen?
Ja
9. Vil grønnstruktur medføre endret arealformål på andre deler av eiendommen?
Nei.
10. Vil tillatelse til byggetiltak boligformål kunne gis på den delen av eiendommen som er avsatt til boligformål i KPA uten utarbeidelse av reguleringsplan?
Samme regler vil gjelde som før. Vilkår for unntak fra plankrav er beskrevet i foreslåtte bestemmelser, men utnyttelse vil endres som igjen kan påvirke behandlingen av en søknad om tillatelse.
11. Del av eiendommen foreslås avsatt til grønnstruktur med underformål naturområde. Vil andre underformål, f.eks. friområde eller turdrag, inngå og i tilfelle hvilke??
Nei. Hensikten er å ivareta naturverdiene.
12. Hvilke bestemmelser vil bli knyttet til arealformål grønnstruktur/naturområde?
Det er lagt inn følgende forslag til bestemmelse (relevant her er 31.1):
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)
- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.
- 31.2. Turdrag, friområde og park
- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.
- Retningslinjer:
- Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.
13. Vil det være et krav at grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel, at allmennheten skal ha adgang?
Nei, hensikt er å sikre naturverdiene. Ikke å sikre ferdsel eller tilgang for allmennheten.
14. Vil det bli fastsatt hensynssone særlig hensyn til grønnstruktur?
Det er ikke foreslått for dette arealet. Hensynssone og arealformål er ikke to likeverdige måter å sikre naturverdiene på.
15. Hvilke særlige retningslinjer om hensyn skal ivaretas i en evt videre planlegging eller for arealbruk av tilstøtende områder/eiendommer?

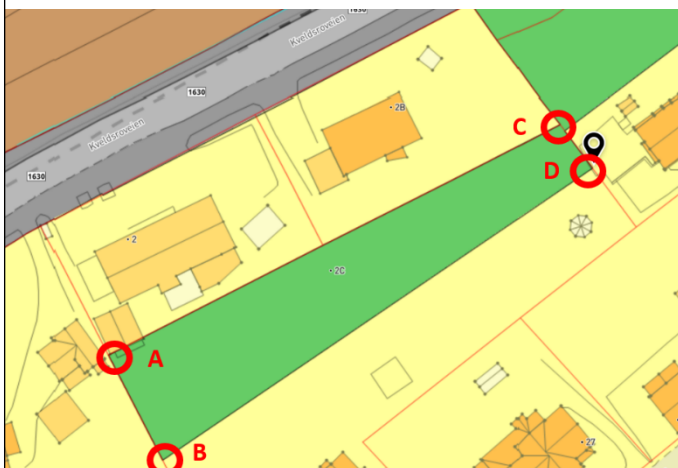
Nye føringer i ny KPA må ses i sammenheng med arealformål. Likevel er det for områder vernet etter forskrift et særskilt vern som gjelder uavhengig av arealformål. Dette reguleres av naturmangfoldsloven. For slike områder er det ved søknad om tiltak fortsatt en undersøkelses- og registreringsplikt, og en søknadsprosess kan resultere i avslag på søknad om byggetiltak selv om eiendommen ikke er avsatt til grønnstruktur.

16. Vil kommunen følge opp KPA med områderegulering eller detaljregulering av sone med grønnstruktur?

Det foreligger ikke konkrete planer om dette. Det skal dog settes i gang et arbeid der vurdering av småhusregulering(er) kan være resultatet. Om denne eiendommen innlemmes i dette arbeidet er usikkert. Det vil dessuten være andre forhold i tillegg til naturverdier som har betydning for hvilke områder man beslutter å igangsette regulering for.

17. Koordinatverdiene ønskes oppgitt for to av punktene i naturområde. Punktene er angitt med kryssene A og B på figuren under (kartunderlag Bærumkart). Hva er koordinatverdiene I UTM 32N for disse to punktene? (Kartmarkør på Bæruns temakart kan ikke plasseres nøyaktig for lesing av ønskete koordinatverdier.) Koordinatverdiene ønskes oppgitt for punktene A og B

18. Koordinater for hjørnene:



A	
UTM sone 32 basert på EUREF89	
X	6642160.500
Y	589828.730
B	
UTM sone 32 basert på EUREF89	
X	6642143.410
Y	589838.180
C	
Navn	Beskrivelse [verdi]
UTM sone 32 basert på EUREF89	
X	6642200.380
Y	589902.610
D	
Navn	Beskrivelse [verdi]
UTM sone 32 basert på EUREF89	
X	6642193.236
Y	589908.170

3 Videre prosess

Kommunen undersøker nærmere etter mer detaljer om naturverdiene på eiendommen 14/108 og naboeiendommene som omfattes av samme naturverdiregistrering. Kommunen vil ta kontakt med grunneier for ny prat når ny informasjon foreligger. Grunneier vil med bakgrunn i ny informasjon komme med innspill på om registreringene anses som riktig eller ikke.

Formelt går høringsfristen for kommuneplanen ut 15. desember. Det at grunneier og kommunen er i dialog om eiendommen 14/108 tilsier at det ikke lenger er en absolutt frist for innspill for denne eiendommen når det gjelder dette forholdet (omdisponering til

grønnstruktur – natur). Det ble i møtet dessuten informert om at det i planutvalget 8. desember, ble vedtatt at administrasjonen skulle forberede en tilleggshøring av kommuneplanens arealdel i forhold til bestemmelser om tillatt utnyttelse og høyder for deler av småhusområdene i kommunen. Dersom lavere BYA vedtas, vil dette også få konsekvenser for 14/ 108: Eirik Bøe (V) vedrørende tilleggshøring Kommuneplanens arealdel Det vil være ønsket om enkelte tilleggshøringer i forbindelse med Kommuneplanens arealdel. <u>I den sammenheng ønskes Planutvalgets tilslutning til å løfte følgende sak:</u> <i>Det er behov for tydeligere bestemmelser for å ivareta den politikken Kommunestyre har vedtatt i arealstrategien.</i> <i>Kommunedirektøren bes forberede et forslag til bestemmelser med lavere BYA og høyde en 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.</i> Planutvalget sluttet seg til dette.

Vedlegg:

Naturbase faktaark kveldsroveien_ Nordliveien

6140241