
Fra: Olav Føllesdal <of@sandvikaadvokat.no>

Sendt: søndag 11. juni 2023 14:17

Midlertidig deleforbud blir permanent

Planutvalget i Bærum kommune innførte 13.10.2022 et midlertidig dele- og byggeforbud som skal gjelde frem til ny arealdel til kommuneplanen (KPA) blir vedtatt. Innbyggere med dele- og byggeplaner har forholdt seg til og måttet akseptere planutvalgets midlertidige dele- og byggeforbud, som vesentlig har forsinket og fordyret deres dele- og byggeplaner. Planutvalget foreslår nå, i bestemmelser til ny KPA, at det midlertidige deleforbudet, for et meget betydelig antall eiendommer, skal erstattes med et permanent deleforbud. Et slikt forbud vil, dersom det blir innført, medføre et sterkt inngrep i eiendomsretten til de berørte og ramme et meget stort antall eiendommer i Bærum som er velegnet for deling og som kan deles og bebygges uten å utfordre sine omgivelser. Et deleforbud vil også ha den negative konsekvens at allerede etablert infrastruktur som veier, vann- og avløpsnett, elektrisitetsforsyning, barnehager, skoler og kollektivtransport mv. ikke blir fullt utnyttet og at det i stedet må reguleres nye boligområder i det som i dag er urørt natur. Det har gjennom mange år blitt stilt strenge krav ved fradeling av tomter, bl.a. til størrelse, stigning, uteoppholdsreal, adkomst mv. og dette er videreført og forsterket i forslag til nye bestemmelser i KPA, der det bl.a. foreslås at *«Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.»*. De foreslåtte bestemmelsene til KPA vil derfor sikre at de tomter som godkjennes for fradeling oppfyller alle krav som tradisjonelt har blitt stilt, samt at de ikke skal utfordre sine omgivelser. I en slik situasjon fremstår det som uklokt å innføre et permanent deleforbud for et betydelig antall eiendommer. Deleforbudet vil i realiteten medføre et plankrav, slik at eier må utarbeide en reguleringsplan hvis eiendommen skal kunne deles, noe som er en tidkrevende og svært kostbar prosess. Skulle eier, som ledd i en delesak, bli pålagt å utarbeide en ny reguleringsplan for hele området vil kostnadene bli meget betydelige og ikke kunne forsvares ved å fradele en tomt. Når formannskapet og kommunestyret nå får KPA og planutvalgets forslag om deleforbud til behandling bør derfor forslaget om deleforbud tas ut. Under enhver omstendighet bør det i en eventuell bestemmelse om deleforbud presiseres at det for delesøknader som ikke utfordrer omgivelsene skal være lav terskel for å få dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan, samt at delesøknader for enkelttomter kun skal kunne utløse krav om å utarbeide reguleringsplan for egen eiendom.

Olav Føllesdal

advokat/eiendomsmegler