

## Rullering av kommuneplanen

### Kommentarer til bestemmelsene etter behandling i F 25/8-21 v/kommunedirektøren

---

#### Vann- og avløp, vei og normer

Pbl. § 18.1 annet ledd, annen setning tolkes slik at den peker på selvstendige krav, ikke på kommuneplanbestemmelser. Ifølge lovkommentaren settes krav til produktvalg og løsninger i dokumenter som VA-norm og veinormal. Når disse dokumentene vedtas med hjemmel i pbl. § 18.1 annet ledd, annen setning, vil de være juridisk bindende selv om de ikke tas med i kommuneplanens bestemmelser. Det gjelder imidlertid kun de deler av dokumentene som holder seg innenfor handlingsrommet i § 18.1 første ledd.

Tas normene bort fra kommuneplanens bestemmelser kan de også lettere revideres. Tas de med i bestemmelsene, er det den versjonen av normene på vedtakstidspunktet av kommuneplanen som blir gjeldende frem til neste kommuneplanrullering. Henvisning til VA-norm og vei-normal bør derfor ikke tas med i bestemmelsene.

I gjeldende VA-norm omtales også private anlegg. Det er det ikke anledning til, og dette skal rettes opp ved revidering av VA-normen.

En utfordring som kommunen ofte møter, er at nye bygninger plasseres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger. Dette kan føre til at det blir vanskeligere å vedlikeholde og bytte ut VA-ledningene. Ved skade på bygningen eller konstruksjonen ved arbeid på VA-ledning, kan kommunen i verste fall få erstatningsansvar. For plassering av nye bygninger for nær eksisterende ledninger gjelder ikke VA-normen. Det må derfor tas med en bestemmelse i kommuneplanen om dette. Dette er hjemlet i pbl. § 11-9 nr. 5 som hjemler byggegrenser.

#### Forslag til ny bestemmelse § 7.1:

(pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunal vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

#### Forslag til ny bestemmelse § 7.6:

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom, men mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

#### **Parkering**

Det anbefales at maksimumsnormer for parkering benyttes. Unntaket er frittliggende småhusbebyggelse utenfor de prioriterte utbyggingssonene som skal ha 2 parkeringsplasser. Maksimumsnorm for parkering er et virkemiddel for å stimulere til at flere går, sykler og kjører kollektiv. Innenfor de to prioriterte utbyggingsområdene Ås sentrum og Solberg er det lagt opp til lav parkeringsdekning med maksimumsnorm. Dette er steder med nærhet til tjenestetilbud, butikker

og kollektivtransport. Behovet for bruk av bil her er derfor mindre enn andres steder i kommunen. Maksimumsnorm underbygger arealstrategien til kommunen, og skal bidra til å nå de overordnede målene om reduksjon av klimagassutslipp.

Settes minimumsnormer sammen med lave maksimumsnormer, må minimumsnormene være relativt høye for at de skal ha noen betydning. Å sette minimum til 0,5 og maksimum til 0,6 gir uansett ikke stort handlingsrom. Det bør derfor være opp til utbyggere å vurdere hvor mye parkering det er behov for innenfor maksimumsnormen.

Det vurderes til å være lite sannsynlig at det bygges nye boligområder uten parkering. Hvis utbyggere velger å bygge uten parkering vil prosjektet sannsynligvis profileres som et boligområde for personer som ikke er avhengig av bil. Det er også mulig å øke parkeringsdekningen med inntil 10 % hvis de ekstra 10 % plassene avsettes til en form for bildelingsordning.

### **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Forslag til bestemmelsene om uteoppholdsareal og lekeareal er vesentlig styrket fra gjeldende bestemmelser. Detaljeringsnivået er forholdsvis høyt, og ytterligere detaljering av MUA avklares i reguleringsplaner. Forslaget avviker ikke vesentlig fra bestemmelsene til Nordre Follo kommune.

- Eks.1: Listen over hva som kan inngå som MUA er relativt identiske, med unntak av at det i Ås kommunens forslag legges opp til at takterrasser og balkonger/veranda **kan** inngå i uteoppholdsareal.
- Eks.2: Krav til støy og luftforurensing er ivaretatt i andre bestemmelser.

Tabellen i §14.3 viser hva som skal avsettes til minste uteoppholdsareal i utbyggingsområder avsatt til boligformål. Det vil si at det skal settes av x-antall m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> BRA. Dette er en måte å gjøre det på. En annen måte å gjøre det på, er å kreve at MUA skal utgjøre for eksempel minimum 50 % av totalt BRA.

For å unngå uklarheter om takterrasser, som på Maxbo-tomten, kan bestemmelsen om takterrasser styrkes.

### Forslag til endring av § 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.

### **Mikrohus**

Det er lite erfaring med mikrohus, og forslagene til bestemmelser og begrunnelse for disse bygger på noe erfaring samt sunn fornuft. Det er viktig at bestemmelsene og håndheving av disse blir evaluert ved neste rullering av kommuneplanene.

Mikrohus foreslås definert som en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål hvor verken BRA (bruttoareal) eller BYA (bebygd areal) overstiger 30 m<sup>2</sup> med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen. Denne definisjon er hentet fra forslag til endring av lovverk om mikrohus. Det er her foreslått at mikrohus skal få noe lempeligere krav til standard. Det vil si at mikrohus må tilfredsstille de tekniske kravene til fritidsbolig med en boenhet. Det er også foreslått at det skal unntas fra søknad om ansvarsrett. Søknadsform og tekniske krav vil følge de til enhver tid gjeldende regler. Eksempel på slike krav er:

- Krav om tilkobling til vann- og avløp vil gjelde fullt ut. Det er fordi det er en helårs boenhet og det kan ikke stilles andre krav til den enn andre boenheter. Det er av hensyn til ytre miljø, beboere og naboer.
- Mikrohus er ikke omfattet av unntak fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

- Mikrohus kan ikke plasseres i henhold til særskilte bestemmelser om garasjer/uthus/carport i reguleringsbestemmelser/ kommuneplanbestemmelser.

Bod/oppbevaringsareal må dekket innenfor de 30 m<sup>2</sup> som er tillatt. Oppbevaringsplass som kreves utover dette må oppfylles innenfor oppbevaringsareal til hovedenheten på eiendommen. Hvis mikrohus plasseres på en egen eiendom tillates det 5 m<sup>2</sup> frittliggende bod. Dette for at det skal være noe mulighet for oppbevaring av sykler, hagemøbler og lignende.

Det stilles ikke eget krav til MUA til mikrohus. Det forutsettes at dette løses av eier av mikrohuset og grunneier på måter som passer hvert enkelt tilfelle. Dette vil gi mikrohus noe lempeligere krav enn sekundærleilighet.

Det stilles krav om at det må avsettes plass til parkering på terreng hvis mikrohus skal stå mer enn to år, eller hvis mikrohuset blir oppført fast på eiendommen. Det er for å sikre at det blir satt av plass til formålet. Parkering må løses innenfor den tillatte %-BYA på eiendommen. Det vil imidlertid ikke være anledning til å bygge garasje eller carport til mikrohuset.

Det åpnes for at det kan fradeles eiendommer til mikrohus i Brønnerud skolekrets i LNF-b/LSB. Det er fordi det er et godt kollektivtilbud langs Drøbakveien. En fordel med dette er at det kan åpne for mulighet til å få et vanlig huslån.

Det tillates ett mikrohus per eiendom. Dette for å harmonisere med de andre reglene i kommuneplanen om kun en sekundærleilighet pr eiendom og forbud mot hyblifisering.

Campingvogner er ikke omfattet av denne §. De er definert som tilhenger og reguleres av veitrafikkloven med forskrifter.

#### Det foreslås følgende endringer i § 18.3 Mikrohus

Med mikrohus menes en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål hvor verken BRA eller BYA overstiger 30 m<sup>2</sup> med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan tillates oppført på eiendom avsatt til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse og på eiendommer avsatt til LSB (landbruk - spredt boligbebyggelse). Det tillates ett mikrohus per eiendom.

For plassering/oppføring på eiendommer med formål bolig – frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende:

- a. For plassering av flyttbare enheter for inntil 2 år er det ikke krav om at det skal være avsatt parkeringsplasser, sykkelparkering eller bodareal.
- b. For plassering av flyttbare enheter i mer enn 2 år eller for oppføring av mikrohus fast på eiendommen skal det avsattes en parkeringsplass på terreng for enheten. Dette gjelder også ved plassering av flere nye flyttbare enheter på eiendommen slik at total tid overstiger 2 år.

For oppføring av mikrohus på eiendom avsatt til LSB gjelder definisjonen i denne bestemmelsen i tillegg til reglene i § 24.2.

#### Tillegg til § 24.2 Arealer for spredt boligbebyggelse – LSB (underformål b)

Det kan tillates fradeling eiendommer for mikrohus i området som er avsatt til LBS i Brønnerud på følgende vilkår:

- a. Eiendommer til mikrohus skal være på mellom 250 og 350 m<sup>2</sup>.

- b. Eiendommen kan ikke bebygges med mer enn ett mikrohus hvor verken BRA eller BYA overstiger 30 m<sup>2</sup>.
- c. I tillegg til ett mikrohus kan det oppføres en frittliggende bod på inntil 5 m<sup>2</sup>. Det kan ikke oppføres terrasser, verandaer, overbygd terrasse eller andre tiltak som har BYA.
- d. Garasjer/carporter er ikke tillatt.

### **Utbyggingsavtaler**

Ved en inkurie har en feil kommet inn i § 5.2 Geografisk virkeområde. Utbyggingsavtaler er frivillige og ikke noe kommunen kan pålegge noen. Det kan derfor ikke stå at det forutsettes at det inngår utbyggingsavtaler ved større utbyggingsprosjekter,

#### Nytt forslag til bestemmelse §5.2:

Bestemmelsene om utbyggingsavtaler gjelder for hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan inngås ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i §35 eller der det foreligger andre særlige grunner for inngåelse av utbyggingsavtaler, jf. §5.3.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.