

## **SØKNADER OM OMREGULERING AV FRIAREAL TIL TOMT. PLANKONTORETS GENERELLE VURDERINGER. NOTAT JUNI 2015.**

Bakgrunn for innregulert friareal: I alle byggeområder reguleres det inn friareal i nødvendig utstrekning. Friområdene skal dekke allmennhetens behov for lekeplasser og rekreasjonsområder, sikre luft og grønt i bebyggelsen, fungere som spredningskorridorer for plante- og dyreliv, og være buffersoner mellom ulike deler av bebyggelsen. Friområdene kan også ha viktige funksjoner som trafikk sikre snarveier som knytter ulike områder sammen. Atkomst til friområdene og forbindelser mellom disse er viktige.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen inneholder en ytterligere sikring mot omdisponering av friareal ved at det i punkt 5d står; «*Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens og fremtidens behov ikke blir oppfylt.*» Punkt b som det vises til sier: «*I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*

- *Er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *Gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider*
- *Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

Plen, oppfylling/terrenginngrep og andre hageelementer som fortsetter ut i regulert friareal innebærer en ulovlig privatisering. Når slike forhold oppdages vil det bli krevd tilbakeført, og det skal opprettes et tydelig fysisk skille i grensen mellom tomt og friareal.

Søknader om omregulering fra friareal til tomt: Det skal svært gode grunner til for at det skal være aktuelt å vurdere omregulering av friareal til privat areal/tomt. Er arealet allerede er tatt i bruk og privatisert skal dette ikke være et argument som øker sjansen for en reguleringsendring. Det samme gjelder eventuelle terrenginngrep eller utfyllinger.

Tomtejusteringer som innebærer fullstendig makebytte av areal kan vurderes, det vil si at flere grenser justeres slik at areal som legges til tomten fra friareal kompenseres ved at annet areal tas fra tomten og legges til friarealet. For at makebyttet skal anses som fullstendig, må det arealet som tilføres friarealet være like stort og like godt egnet til formålet som det arealet friarealet mister.

I de tilfellene der det oppdages at eldre bolighus stikker utenfor regulert tomtegrense og ut i regulert friareal kan det vurderes om det kan gjøres en reguleringsendring med tomtejustering slik at selve bolighuset kommer inn på regulert tomt, selv om det ikke er mulig å oppnå fullstendig makebytte av areal. Makebytte skal likevel tilstrebes også i disse tilfellene. Tilsvarende justering for ulovlig oppførte garasjer, uthus, atkomstveg, parkeringsplass eller hageelementer vil normalt ikke bli gjort. Kun i de tilfellene der terreng og naturforhold gjør at ønsket tillagt areal henger naturlig sammen med tomta (og ikke vil bli betraktet som eller kunne benyttes som en del av friarealet eller fungere som buffer mellom friareal og bebyggelse), kan det vurderes å gjøre endringer som ikke innebærer fullstendig makebytte for slike elementer.