

Tiltaket har større avstand til offentlige ledninger enn andre nabobygg. Avstand til vei og ledninger reduseres med 0,3 m i forhold til eksisterende bebyggelse. Eksisterende trapp mot vei beholdes og ligger nærmere vei enn nytt tilbygg.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan 1950-130 for Nadderud, stadfestet 09.01.1953. Eiendommen er på planens vist med formål «konsentrert småhusbebyggelse».

Eiendommen omfattes i tillegg av Kommuneplanens arealdel 2015-2030. Iht. § 2-2, bokstav d): For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen.

Gjeldende reguleringsplan viser bebyggelsen detaljert, og plankartet utgjør dermed den maksimalt tillatte bebyggelsen, jf. KPA § 2.2 d).

Uttalelser

Vei og trafikk setter som betingelse at det må være minst 4 meter fra husvegg til asfaltkant. Vann og avløp uttaler at tilbygg til kjøkken kommer i direkte konflikt med restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger, se vedlagte uttalelse med kart.

Nabovarsling/merknader

Det foreligger ingen nabomerknader. Det foreligger samtykke fra styret i Sameiet Nadderudlia.

Bygningssjefens vurdering

Bygningssjefen kan ikke se at tilbyggsdel til bod (mot vest) er tidligere godkjent. Omsøkt tiltak medfører således en større økning av bebygd areal. Søker har redegjort for brannprosjektering, men bygningssjefen ville i et slikt tilfelle der avstanden mellom husene blir 4 meter, som også er tilfelle mellom flere av rekkene, stilt krav til uavhengig kontroll av brannprosjektering, jfr. SAK10 § 14-3.

Reguleringsplanen viser ingen utvidelsesmuligheter. Området er fullt utnyttet iht. planen ved ferdigstillelse av rekkehusene. Tiltakshaver viser til arkivsakID 05/7963 der det ble godkjent utvidelse av bod på gavelvegg og utvidelse av stue og kjellerstue. Den søknaden ble behandlet for snart 12 år siden. Ønsket om å bevare slike områder ble forsterket i sist godkjente kommuneplan. Siden bebyggelsens plassering er fastsatt i planen innebærer ethvert tilbygg et avvik fra denne. Tiltaket kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak planen ved feltutbygginger, er å sette en ytre ramme for, eller konkret bestemme, bygningsvolum og bygningsplassering i området. Planen styrer fortettingen i det enkelte feltet, og sikrer et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter i den enkelte bygning og bygningene imellom, atkomst, uteoppholdsarealer og parkering.

Omsøkt eiendom med gnr/bnr.: 19/607 er bygd under ett og består av rekkehus med mindre felles boder tilknyttet gavlveggen mot syd. Bodene er bygd med en lengde som er litt større enn halvparten av gavlveggen. Bygningssjefen kan ikke se av kommunens arkiv at det tidligere er godkjent tilsvarende tilbygg som går langs hele byggets gavlfasade.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av

kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planen danner en helhet som med de gjennomtenkte størrelsene og plassering av bygningsvolumer danner de viktige mellomrommene.

Det er tidligere gitt tillatelse til utvidelse av rekkehusene både mot øst og vest og flere boenheter har innredet kjeller. Omsøkt tiltak mot sør vil skape en ny presedens. Selv om hensynene ikke nødvendigvis blir vesentlig tilsidesatt, kan en tillatelse skape forventning for de øvrige beboere om tilsvarende utvidelse av boder. Flere slike tilbygg på sikt vil kunne svekke reguleringsplanen som styringsverktøy.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige fordeler gjør seg klart gjeldende her, men dette alene kan ikke være styrende for transformasjon av et etablert område med så mange kvaliteter.

Ansvarlig søkers begrunner tiltaket med at tilsvarende utbygging allerede er utført og å tilpasse boligen til familiesituasjonen.

Bygningssjefen har forståelse for tiltakshavers behov for større boligareal og større bodareal. Bygningssjefen kan imidlertid ikke se at fordelene er klart større enn ulempene. Ulempene er i dette tilfellet økt utbygging i område som vil skape forventning om at alle endeleilighetene kan utvides med tilsvarende areal, noe som vil gi mindre åpenhet mellom rekkehusene.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehandlingstid [uker]
7.3.2017	7.3.2017	30.5.2017	21.9.2017	16,3

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 0,-** ettersendes tiltakshaver. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	2850
Tilbygg	17	6	17100
Dispensasjon	25	3	8550
Avslag, ½ ordinært gebyr	23	-4,5	-12825
Fradrag for saksbehandlingstid over 16 uker, jfr pbl§21-7			-12825
Sum			0

Gebyret er i avlagssaker 50 % av normalt gebyr, dog ikke under M (minstegebyr) og ut over 8M. Dersom samme tiltakshaver, innen 1 år etter at avslaget er meddelt, reviderer sitt tiltak og får dette godkjent, avregnes avslagsgebyret i nytt gebyr.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Hanne Høybach
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

ArkivsakID: 17/7132

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	3495098
Plan 1. etasje og kjeller og underetasje	3495092
Snitt A	3495094
Fasader	3495093

ORIENTERING OM KLAGERETT

Klagerett

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Igangsettingstillatelser

Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

Utsatt iverksettelse av vedtaket

Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket). Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven.

Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.