



Dato: 22.01.2018 Arkivkode: N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/27115 J.post ID: 18/7066  
Saksbehandler: Bente Huser Hostad  
Saksansvarlig: Bente Huser Hostad

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	15.02.2018	042/18
Planutvalget	25.04.2019	064/19

---

## Nadderudlia 25 b - behandling av klage på bygningssjefens vedtak av 21.09.2017 - avslått dispensasjon og tilbygg/underbygg til rekkehus

### Planutvalget-25.04.2019- 064/19

#### Vedtak:

Planutvalget omgjør bygningssjefens vedtak, og gir dispensasjon til omsøkte tilbygg. Det vises til rådmannens vurdering som anbefaler å videreføre praksis for tilbygg på kjøkken- og stuesiden slik de fleste andre rekkehusleilighetene har fått tilbygget, da vilkårene for dispensasjon her er oppfylt. Planutvalget finner heller ikke at omsøkt bodtilbygg på rekkehusets fasade mot syd, vil sette hensynene bak reguleringsplanen vesentlig tilside, da boden kun utvider eksisterende regulerte bod slik at den kan dekke hele gavlveggen i én etasje. Alle beboerne i rekkehuset er enige i tiltaket, og det er en fordel at bodene blir mer funksjonelle ved at bodplassen økes noe, og ved at hver boenhet får tilgang til egen bod. Med dette øker brukbarheten, noe som også vil bidra til økt orden rundt husveggene. Selv om rekkehusbebyggelsen blir noe mer fortettet med utvidelsen, så er dette tilrådelig da det fortsatt vil være tilstrekkelig med lys, åpenhet og uteoppholdsarealer mellom rekkehusene. Etter dette foreligger det en klar overvekt av fordeler, og vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

### Planutvalget-15.02.2018- 042/18

#### Vedtak:

Saken utsettes. Rådmannen bes fremlegge et notat som omhandler alle tilsvarende boenheter i området.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 21.09.2017.

Saken sendes Fylkesmannen som avgjørende organ.

### **SAKEN I KORTE TREKK**

Søknaden omfatter 3 tilbygg til rekkehus som skal underbygges med kjeller; stue-tilbygg mot vest (nr.1), kjøkken-tilbygg mot øst (nr.2) og bodtilbygg mot sør (nr.3). Alle tiltakene er betinget av dispensasjon fra reguleringsplanen, men hovedspørsmålet i klagesaken er om det kan gis dispensasjon til bodtilbygget (nr.3) i hele gavlveggen lengde, som går utover det som reguleringsplanen viser (der boden dekker litt over halve gavlveggen). Tilbygget vil i så fall danne et «nytt prinsipp» for bodtilbygg til de 7 rekkehusene i planområdet. Det er også spørsmål om kommunen skal videreføre etablert «utbyggingsprinsipp» for tilbygg på stue- og kjøkken-siden (med kjeller) etter kommuneplanens innstramming av eldre planer.

Bygningssjefen ga ikke dispensasjon og avslo søknaden i vedtak av 21.09.2017. Det ble ikke vurdert å foreligge en klar overvekt av fordeler som samlet sett taler for å gi dispensasjon. Beboernes behov for økt bodplass er ikke tilstrekkelig når dispensasjonen vil gi forventninger om at alle rekkehusene skal få tilsvarende tilbygg og det gir en uønsket fortetting.

Vedtaket ble påklaget av Sandvika Advokatkontor ved advokat Frode Jørgensen i brev datert 11.10.2017. Det anføres at det er grunnlag for å gi dispensasjon, fordi det foreligger en overvekt av fordeler ved at bl.a. tiltakshaver og beboerne i rekkehuset får utvidet bodarealet til lagring (også for elsykler), at behov for bodareal har endret seg fra da planen ble vedtatt, samt at det er en fordel at ulovlige bodtilbygg kan bli lovlige etter 40 år. Fortettingen har allerede skjedd, noe beboerne er innforstått med.

Rådmannen ber Planutvalget vurdere om etablerte «tilbyggsprinsipper» kan videreføres for de få leilighetene som ikke har benyttet dette, noe rådmannen anbefaler. Tiltakshaver vil da kunne fremme revidert søknad om tilbygg mot vest for utvidelse av stuen (nr. 1) og tilbygg mot øst som utvidelse av kjøkkenet (nr.2), begge med underbygg/kjeller.

For bodtilbygget mot sør med underbygg (nr.3) kan ikke rådmannen se at det i klagen fremkommer nye, vesentlige opplysninger eller anførsler som tilsier at klagen bør tas til følge. Rettsanvendelsen anses å være riktig og rådmannen mener kommunen har foretatt en forsvarlig og grundig vurdering av dispensasjonsspørsmålet, herunder utøvet et forsvarlig og godt skjønn. Klagen tas ikke til følge.

### **Vedlegg:**

Klage over avslag	3756762
Avslått søknad med dispensasjon - Nadderudlia 25 B - tilbygg - underbygg	3728937
Situasjonsplan	3495098
Snitt A	3495094
Fasader	3495093

Plan 1. etasje og kjeller og underetasje	3495092
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan	3495090
Situasjonsplan flyfoto	3495091
Sak 2005	3864480

## **DEL 2 – MER OM SAKEN**

### **Sakens faktiske side:**

#### ***Tiltaket***

Tiltaket er 3 tilbygg til rekkehus. Tilbygg mot vest (nr.1) skal utvide eksisterende stue i 1. etasje, underbygget med kjeller. Utvidelsen legges på eksisterende terrasse og det skal etableres tilsvarende terrasse som forlengelse av stuetilbygget. Tilbygg mot øst (nr.2) skal utvide kjøkkenet i 1. etasje mot veien Nadderudlia. Også dette tilbygget skal underbygges med kjeller.

Bodtilbygget på hele gavlveggen mot syd (nr.3) skal underbygges med kjeller, samt at det etableres ny inngang til kjeller på fasade mot vest. Boden skal inndeles i 6 individuelle boder (én til hver leilighet) med hver sin dør. Den nye boden skal erstatte eksisterende bodtilbygg, som for ca 40 år siden ble ulovlig utvidet i strid med reguleringsplanen, slik at boden i dag dekker hele gavlveggen.

#### ***Reguleringsmessig status***

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan 1950-130 for Nadderud, stadfestet 09.01.1953.

Eiendommen er på planens vist med formål «konsentrert småhusbebyggelse».

Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Plankartet viser bodtilbygg mot sør, som dekker litt mer enn halve gavlveggen. Planen viser ikke utvidelsesmuligheter.

Eiendommen omfattes også 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.

#### ***Sakens gang***

Tiltaket ble omsøkt den 07.03.2017, og søknaden var fullstendig den 30.05.2017.

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.

Det foreligger ingen nabomerknader.

Det foreligger samtykke fra styret i Sameiet Nadderudlia.

#### ***Bygningssjefens vedtak***

Bygningssjefen ga ikke dispensasjon og avslo tiltaket i vedtak av 21.09.2017.

Bygningssjefens vurdering hitsettes:

«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».*

### **Klagen**

Vedtaket ble påklaget av Sandvika Advokatkontor ved advokat Frode Jørgensen i brev datert 11.10.2017. Det vises til klagen i sin helhet, og hovedanførselene kan kort oppsummeres:

- Det vises til at reguleringsplanen som er fra 1953 er enkelt utformet, med omrisset av 38 leiligheter i rekkehus. Det anføres at reguleringsplanen aldri har vært tolket som at plankartet utgjør maksimal utnyttelse, slik kommuneplanen nå anviser. Samtlige rekkehus er bygget til på inngangssiden og stuesiden. Planen er endret de facto, men ikke formelt.
- Det anføres at tiltaket ikke vil sette hensynene bak planen vesentlig tilside. Den enkle planen tåler en oppgradering av rekkehusene til dagsaktuell levestandard. Når tiltakshaver ønsker å utvikle leiligheten på samme måte som langt de fleste leiligheten på feltet, kan ikke hensynet bak planen bli vesentlig tilsidesatt. Det er en kraftig overdrivelse å betegne tiltaket som en transformasjon av området. Ut fra etablert byggepraksis i området, så har planen mistet mye av sin betydning som styringsverktøy, slik ombudsmannen avviste i sak 201473445.
- Det anføres å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for å gi dispensasjon. Selv om personlige fordeler ikke skal telle med i særlig grad, så vil nettopp behov for plass, modernisering og standardheving ofte være den dominerende begrunnelsen i tilbyggsaker.
- Kommuneplanens «skjerpelse» av forståelsen av eldre reguleringsplanen, vil slå urimelig ut når en har tillatt så mange tilbygg som i dette planområdet. Det bestrides videre at kommuneplanens bestemmelse §2-2 bokstav d) er ment som en «skjerpelse», fordi overskriften anviser at det er «tillegg og presiseringer». Bestemmelsen kan ikke brukes for å nullstille forvaltningspraksis innenfor planområdet.
- Det anføres å være en fordel at man ved dispensasjonen oppnår likebehandling i feltet og at rekkehuset gjenvinner symmetrien ved at de to tilstøtende leilighetene i hovedsak blir likt utformet. Det er vises en fordel at tiltakshaver får dekket et alminnelig familiebehov, ved at den beskjedne utvidelsen forbedrer planløsningen og brukbarheten, som er et hensyn som har støtte i plan- og bygningsloven.
- Bodtilbygget: Det vises til at de originale bodene dekker ¾ av gavlveggen og at en felles sykkelstall er oppført inntil den resterende ¼ av veggen, som har stått slik i 35-40 år. De originale bodene er vist på reguleringsplanen. Av de 7 rekkehusene, har 5 rekkehus utnyttet hele gavlveggen mot sør til tilbygg. De er av eldre dato og er godkjent av sameiet. Kommunen får en upopulær jobb med å kreve disse revet.
- Omsøkt endring fra felles bod til 6 separate boder er ønske etter de andre beboerne i rekken, som tiltakshaver ønsker å imøtekomme.

- Beboerne er ikke på samme måte som bygningssjefen bekymret for at bodtilbygget vil fortette området mellom rekkehusene, fordi tapet av denne åpenheten foregikk for omkring 40 år siden.
- Det var neppe et viktig hensyn bak reguleringsplanen at boder ble tegnet over bare en del av gavlfasaden. Planen uttrykker ikke annet enn at utbygger den gang anså disse bodene for å være tilstrekkelig for boligenes behov. Hensynet bak planen settes ikke vesentlig til side om bodene forlenges i forhold til planen.
- Sykkelboder er mangelvare på feltet og er mer aktuelt enn noen sinne, ikke minst etter at man begynte å skaffe seg kostbare elsykler. Kommunen har nå en gylden mulighet til å lovliggjøre disse bodene. Det er riktig at dette skaper forventning om at de andre ulovlige bodene godkjennes. Når beboerne kan leve med det, så burde kommunen også kunne leve med det.
- Bygningssjefens avslag får som konsekvens at de bodene som er oppført ulovlig for mange år siden må rives. En av disse lange bodene er likevel godkjent i sak 05/7963, men denne godkjennelsen vil ikke bygningssjefen vedkjenne seg.
- Fordelen med at hver leilighet får egen låsbar bod og sykkelbod er klart større enn ulempen ved at avstanden til naborekkehuset blir litt mindre enn den regulerte avstanden. Dessuten ligger alle rekkehusene åpent til og har gode sol og utsiktsforhold.

### **RÅDMANNENS MERKNADER:**

Rekkehusområdet er fullt utbygd i henhold til reguleringsplanen, og det er spørsmål om det kan gis dispensasjon til omsøkte 3 tilbygg til rekkehusleiligheten. Tilbygget mot vest (nr.1) skal utvide eksisterende stue i 1. etasje underbygget med kjeller, samt at ny tilsvarende terrasse etableres som en forlengelse av stuetilbygget. Tilbygget mot øst (nr.2) skal utvide kjøkkenet i 1. etasje, som også skal underbygges med kjeller. På hele gavlveggen mot sør skal det etableres nye individuelle boder for alle leilighetene i husrekken (tilbygg nr. 3). Når tilbyggene strider mot reguleringsplanen, er det et spørsmål om det kan gis dispensasjon fra planen.

Adgangen til å dispensere fra reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 19. Av lovens § 19-2 fremgår følgende:

*”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden”.*

Av forarbeidene til loven fremgår bl.a. under merknadene til § 19-2:

*”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant*

*sak å fravike gjeldende plan.*

*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.*

*(.....)*

*Andre ledd avgrensner kommunens adgang til å gi dispensasjon. Vilkåret «særlige grunner» i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*

*(.....)*

Som bygningsjefen viser til i vedtaket så er hensynene bak reguleringsplanen å sette ytre rammer for bygningsvolum og bestemme bygningsplasseringen i området. Planen styrer fortettingen i planområdet, og sikrer et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter, atkomst, uteoppholdsarealer og parkering. Rådmannen vil behandle de enkelte tilbyggene nedenfor.

#### Tilbygg til stuen mot vest (tilbygg 1) og tilbygg til kjøkkenet mot øst (tilbygg 2).

I planområdet er det tidligere etablert en «tilbyggspraksis» ved at det er gitt dispensasjoner fra reguleringsplanen til tilbygg både på «stue-siden» mot vest og «kjøkken-siden» mot øst. Kommuneplanen har i bestemmelser § 2.2 d) strammet inn dispensasjonspraksis for eldre planer, for å ivareta eldre planområder. Rådmannen kan likevel ikke se at omsøkte tilbygg mot vest og øst vil sette hensynene bak reguleringsplanen vesentlig tilside, da det kun er få leiligheter som ikke har bygget ut.

Hovedspørsmålet er derfor om det samlet sett foreligger en klar overvekt av fordeler som tilsier at det gis dispensasjon, når kommuneplanen har strammet inn praktiseringen av eldre planer. Vedtakets begrunnelse avklarer ikke dette, fordi bygningsjefens vurdering knytter seg i hovedsak til bodtilbygget mot sør. Det er en fordel for tiltakshaver å få større boareal, noe som sjeldent tillegges særlig vekt da dette er tilfellet i de fleste dispensasjonssakene. Rådmannen tiltrer imidlertid anførselen i klagen om at det vil være en fordel å oppnå likebehandling på feltet, samt at rekkehusene vil gjenvinne symmetrien og helheten når alle leilighetene er bygd ut. Rådmannen viser til at det er ca 5 leiligheter som ikke har utvidet med tilbygg på henholdsvis stue- og kjøkkensiden. Rådmannen har konferert med bygningsjefen og vi kan ikke se at det er noen spesielle forhold i planområdet som taler mot også disse leilighetene får bygget ut i henhold til etablerte «tilbyggsprinsipper», og det er derfor heller ingen stor ulempe å gi dispensasjon. Planutvalget bes vurdere om etablert tilbyggspraksis kan «sluttføres» for rekkehusene i planområdet, men slik at det likevel må foretas en konkret vurdering av plassering mot vei og

ledninger i grunnen.

Dersom Planutvalget tilrår en videreføring av etablert tilbyggspraksis, så foreligger det en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis, slik at tiltakshaver kan fremme en revidert søknad for de 2 tilbyggene, der tegningsgrunnlaget revideres (omsøkt bodtilbygg mot sør med kjeller må fjernes).

Tiltakshaver må også avtale en løsning om å ivareta offentlige ledninger i grunnen med avdeling Vann og avløp, fordi tilbygget til kjøkkenet kommer i direkte konflikt med restriksjonsbeltet for offentlige vann- og avløpsledninger, slik VA klargjør i sin uttalelse. Alternativt må tilbyggets utforming/plassering revideres.

Konklusjonen er at rådmannen anbefaler at etablert tilbyggspraksis videreføres og at det kan fremmes revidert søknad.

### Bodtilbygg møt sør (tilbygg 3)

Reguleringsplanen viser fellesboder på gavlveggene møt sør, med en lengde som er litt større enn halvparten av gavlveggen. Omsøkt bodtilbygg skal dekke hele gavlveggen, samtidig som tilbygget inndeles i individuelle boder med en dør inn til hver bod. Omsøkt tilbygg går utover det som reguleringsplanen viser, og rådmannen tiltrer vurderingen i vedtaket om at tiltaket ikke setter hensynene bak planen vesentlig til side.

Hovedspørsmålet er om det samlet sett foreligger en klar overvekt av fordeler som tilsier at det gis dispensasjon.

I klagen er det vist til at beboerne ikke har samme bekymring for den fortettende virkningen, fordi flere av bodene allerede er utvidet langs hele gavlveggen for omkring 40 år siden, samt at rekkehusene ligger åpent til og har gode sol- og utsiktsforhold. Det anføres videre at behovet for bodplass har økt, og at det er en fordel at bodene kan utvides noe, slik at også kostbare elsykler kan settes inn. Det vil etter så mange år være en fordel og lovliggjøre de ulovlige bodene (bodutvidelsene), da det også vil være krevende for kommunen å følge opp med ulovlighetsoppfølging. En av de lange bodene er likevel godkjent i sak 05/7963, men denne godkjennelsen vil ikke bygningssjefen vedkjenne seg.

Rådmannen viser til bygningssjefens vurdering der det presiseres at tiltakshavers behov for større bodplass ikke alene kan være styrende for transformasjon av et etablert område med så mange kvaliteter. Det samme hensynet gjør seg gjeldende selv om alle beboerne i rekkehuset vil få en større selvstendig bod. Utover økt lagringsplass, herunder til elsykkel, kan ikke rådmannen se at boligens funksjonalitet forbedres i vesentlig grad. Anførselen i klagen om at fellesboden på deler av gavlveggen ikke ble regulert større fordi en ikke hadde behov for større bodplass på den tiden, kan vanskelig tillegges vekt. Selv om behovet for bodplass muligens var mindre på den tiden området ble utbygget, så var det den gang som nå et prinsipp om at mindre bygningsdeler/tilbygg skulle tilpasse og underordne seg hovedbygningen/hovedvolumet, noe som nok best ble oppnådd ved at boden ikke dekket hele fasaden eller gavlveggen. Dette har senere kommet klart til uttrykk i loven med egen estetikkbestemmelse. Rådmannen tiltrer også vurderingen om at det er en stor ulempe at dispensasjonen vil få uheldige presedensvirkninger, fordi tillatelsen vil skape forventning om at alle endeleilighetene kan utvides med tilsvarende areal, noe som vil gi mindre åpenhet mellom rekkehusene. Det forhold at åpenheten allerede er redusert og beboerne har vendt seg til dette, fordi bodene ble ulovlig utvidet for 40 år siden, kan ikke tillegges vekt. Kommunen vurderer at det er en ulempe å nedbygge uteoppholdsarealene og fortette mellom rekkehusene, på den siden hvor



det også er mindre grønt areal. Det er heller ikke alle rekkehusene som har utvidet boden ulovlig, slik at en dispensasjon også vil medføre en ytterligere fortetting enn slik det er i dag. Det må også vektlegges at gjeldende «tilbyggsprinsipper» for rekkehusleilighetene medfører en betydelig fortetting i planområdet og mellom rekkehusene, slik at en bør være varsom med å åpne opp for ytterligere utvidelse av bebyggelsen. Etter dette kan ikke rådmannen se at det samlet foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for å gi dispensasjon.

Hva gjelder anførselen om at kommunen ikke vil vedkjenne seg godkjenningen fra 2005 (sak 05/7963), så har kommunen vurdert at godkjent bod ikke er sammenlignbart med omsøkt tiltak. I 2005 ble tiltaket godkjent som melding, og vedtaket har ingen dispensasjonsvurdering. Tiltakene er heller ikke like da utvidelse av boden i 2005 ikke strekker seg langs hele gavlveggen. Det avgjørende er likevel at tillatelsen fra 2005 ligger langt tilbake i tid, og at kommunen ikke ønsker å videreføre den type boder i dag. Det vises til at Planutvalget behandlet en tilsvarende klagesak om bodtilbygg på hele gavlveggen (som er oppført) for Nadderudlia 13 b, som ble avslått den 09.11.2017 (j.post 17/212739) da det ikke ble gitt dispensasjon. Det foreligger derfor heller ikke usaklig forskjellsbehandling, og vedtaket er gyldig.

Når det gjelder ulovlighetsoppfølging, så har kommunen en plikt til å forfølge ulovlige tiltak, jf plan- og bygningsloven § 32-1, men slik at kommunen etter sin kapasitet må prioritere sakene etter alvorlighetsgrad, herunder om at det er fare for liv og helse. Rådmannen vil presisere at tiltakshaver selv har plikt til å sørge for at tiltak på eiendommen er lovlige, selv om tiltaket er av eldre dato og er oppført av tidligere eiere. Tiltakshaver plikter også å innrette seg etter lovlig fattende vedtak, og de bør av eget tiltak rive den ulovlige delen av boden, når ny bod ikke er godkjent og det er på det rene at del av eksisterende bod er ulovlig. Dersom tiltakshaver ikke selv følger opp saken, vil kommunen følge opp ulovlighetssaken når en får kapasitet til det.

Rådmannen kan ikke se at det fremkommer nye vesentlige opplysninger eller anførsler i klagen som tilsier at klagen tas til følge.

## **Behandlingen i møtet 25.04.2019 Planutvalget**

### **Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**

Planutvalget omgjør bygningssjefens vedtak, og gir dispensasjon til omsøkte tilbygg. Det vises til rådmannens vurdering som anbefaler å videreføre praksis for tilbygg på kjøkken- og stuesiden slik de fleste andre rekkehusleilighetene har fått tilbygget, da vilkårene for dispensasjon her er oppfylt. Planutvalget finner heller ikke at omsøkt bodtilbygg på rekkehusets fasade mot syd, vil sette hensynene bak reguleringsplanen vesentlig tilside, da boden kun utvider eksisterende regulerte bod slik at den kan dekke hele gavlveggen i én etasje. Alle beboerne i rekkehuset er enige i tiltaket, og det er en fordel at bodene blir mer funksjonelle ved at bodplassen økes noe, og ved at hver boenhet får tilgang til egen bod. Med dette øker brukbarheten, noe som også vil bidra til økt orden rundt husveggene. Selv om rekkehusbebyggelsen blir noe mer fortettet med utvidelsen, så er dette tilrådelig da det fortsatt vil være tilstrekkelig med lys, åpenhet og uteoppholdsarealer mellom rekkehusene. Etter dette foreligger det en klar overvekt av fordeler, og vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

**Votering:**

Ved alternativ votering mellom Rådmannens og Pedersens forslag ble Pedersens forslag vedtatt med 3 stemmer (1H, 1Ap, 1Frp) mot Rådmannens forslag som fikk 1 stemme (V) og falt.

**Planutvalget-25.04.2019- 064/19:****Vedtak:**

Planutvalget omgjør bygningssjefens vedtak, og gir dispensasjon til omsøkte tilbygg. Det vises til rådmannens vurdering som anbefaler å videreføre praksis for tilbygg på kjøkken- og stuesiden slik de fleste andre rekkehusleilighetene har fått tilbygget, da vilkårene for dispensasjon her er oppfylt. Planutvalget finner heller ikke at omsøkt bodtilbygg på rekkehusets fasade mot syd, vil sette hensynene bak reguleringsplanen vesentlig tilside, da boden kun utvider eksisterende regulerte bod slik at den kan dekke hele gavlveggen i én etasje. Alle beboerne i rekkehuset er enige i tiltaket, og det er en fordel at bodene blir mer funksjonelle ved at bodplassen økes noe, og ved at hver boenhet får tilgang til egen bod. Med dette øker brukbarheten, noe som også vil bidra til økt orden rundt husveggene. Selv om rekkehusbebyggelsen blir noe mer fortettet med utvidelsen, så er dette tilrådelig da det fortsatt vil være tilstrekkelig med lys, åpenhet og uteoppholdsarealer mellom rekkehusene. Etter dette foreligger det en klar overvekt av fordeler, og vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

**Behandlingen i møtet 15.02.2018 Planutvalget****Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Saken utsettes. Rådmannen bes fremlegge et notat som omhandler alle tilsvarende boenheter i området.

**Votering:**

Utsettelsesforslaget fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

**Planutvalget-15.02.2018- 042/18:****Vedtak:**

Saken utsettes. Rådmannen bes fremlegge et notat som omhandler alle tilsvarende boenheter i området.