

# HJORT

Bærum kommune, plan og bygg

Oslo, 4. juni 2018

Sendes pr. e-post:  
post@baerum.kommune.no

Ansvarlig advokat: Liv Zimmermann  
Referanse: 2237892

## Ankersvingen 6 (38/213) - Merknader til endringssøknad

### 1 Innledning

Vi ser av saksinnsyn at det er innkommet endringer til søknad om påbygg/tilbygg i Ankersvingen 6. Endringssøknaden medfører mindre justeringer av bygningen, og de negative virkninger for naboene er i liten grad avhjulpet ved endringene. Vi opprettholder derfor nabomerknader av 4. desember 2017 med utfyllende kommentarer av 20. februar 2018. Videre har vi enkelte kommentarer til de justeringer som er foretatt.

Vi registrerer at ny kommuneplan er vedtatt 4. april 2018, og ved henvisninger til kommuneplan gjøres det til den nye planen. De bestemmelser som er relevante for denne saken er i det vesentlige videreført fra tidligere kommuneplan, slik at dette ellers har mindre betydning.

### 2 Høyde

I endringssøknaden er det oppgitt at bygget ikke er avhengig av dispensasjon fra høydekrav. Vi mener derimot at bygget fremdeles strider med høydekravene både i kommuneplanen § 2.2 bokstav f og plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd.

#### 2.1 Forholdet til høydebegrensningen i kommuneplanens § 2.2 bokstav f

Av kommuneplanens § 2.2. bokstav f fremgår følgende høydebegrensning:

*«Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.»*

Kommunen har i avviksmelding datert 13. februar 2018 klarlagt at denne høyden måles fra underkant av nærmeste støttemur som oppfattes som en del av sørfasaden. Til tross for at bruksformålet for den utkragede toppetasjen er endret til balkong fremstår likevel denne delen som en del av byggverkets fasade. Dette særlig med tanke på at balkongen er overbygd, delvis innglasset og omrammet av en mursteinkonstruksjon. Endringen av bruksformål har derfor ingen betydning for hvordan denne delen av bygget oppfattes fra nedenforliggende nabo. Ved vurderingen av

høydebegrensningen etter kommuneplanens § 2.2. vil byggets faktiske høyde være avgjørende, og det har ikke betydning om arealet benyttes til balkong eller bruksareal.

Høyden skal derfor fremdeles måles fra underkant av nærmeste støttemur som oppfattes som en del av sørfasaden eller tilsvarende. Etter endringen ligger det ingen støttemur rett nedenfor endeveggen av overbygget, og høyden må derfor måles fra terrengnivået nedenfor endeveggen. Husets fasadehøyde mot sør er på ca. 10 meter, og strider med kommuneplanens § 2.2 bokstav f.

## 2.2 Forholdet til høydebegrensningen i plan- og bygningsloven § 29-4

Som vi har redegjort for i brev av 20. februar 2018 gjelder høydebegrensningene i plan- og bygningslovens § 29-4 for denne boligen. Maksimal gesimshøyde er derfor 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Vi merker oss at søker har angitt husets gesimshøyde til underkanten av parapet på takterrassen. Her har omsøkte bygning et takoppbygg, og i samsvar med teknisk forskrift § 6-2 (1) regnes gesimshøyden til toppen av dette takoppbygget. Dette følger også av veilederen «Grad av utnyttning» på side 46, figur 4-9 d og m. Takoppbyggets takform tilsvarer ingen av eksemplene skissert på s. 46 i nevnte veileder, men takoppbygget må vurderes på samme måte som et pulttak slik at gesimshøyden beregnes til takflatens høyeste punkt. Gesimshøyden her tilsvarer det som er angitt som mønehøyde, altså 8,815 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

## 3 Avstand nabogrense

Vi registrerer at svømmebassenget er flyttet slik at dette legges med avstand fra nabogrense på mer enn 4 meter. Det omsøkte svømmebassenget er fremdeles lagt oppå en høy mur og fremstår som dårlig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Ved at bassenget ligger oppå en høy mur fremstår videre bassenget for det meste å være over terreng slik at dette derfor burde medregnes i BYA.

## 4 Terrengjusteringer og støttemurer

Endringene medfører at terrenget justeres noe og antall støttemurer på eiendommen er derfor også redusert. Endringene av terrenget som er foretatt i forhold til først innsendte søknad medfører imidlertid ingen endring av husets høydeplassering på eiendommen, de fører kun til at uteområdet får en mer jevn stigning istedenfor å legges i ulike nivåer. Søknaden innebærer derfor fremdeles at terrenget heves med høyden på ca. 1 etasje, og huset fremstår fremdeles dårlig tilpasset både de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket anføres dermed å være i strid med plan- og bygningslovens § 29-2.

Søker hevder at naboers sol- og utsiktsforhold ikke forringes uten at dette illustreres. Det bør stilles krav til at søker fremlegger sol- og skyggediagram samt illustrasjon som viser hvordan naboers utsiktsforhold påvirkes av tiltaket.

## 5 Bebygd areal (BYA)

Vi merker oss at det overbygde arealet har endret bruksformål fra stue til balkong. Balkongen er takoverbygget og innrammet med murstein samt delvis innglasset. Arealet er del av hva som regnes med i bygningens bruksareal i samsvar med teknisk forskrift § 5-4. Endringen har ingen betydning for hvordan bygningsdelen oppfattes, og arealet fremstår fremdeles som en del av bygningens volum og ikke en bygningsdel. Slik vi ser det har endringen av bruksformål for delen av toppetasjen som er utkraget derfor ingen betydning for om bygningsdelen skal medregnes i bygningens BYA.

## 6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kravet til uteoppholdsareal følger av kommuneplanens § 27.2 hvor det fremgår at det skal avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> pr. boenhet hvor minimum 80 % skal ligge på terreng. Bestemmelsen i kommuneplanen § 27.1 innebærer at areal brattere enn 1:3 ikke medregnes i MUA. Vi bemerker at hoveddelen av det omsøkte uteoppholdsarealet har stigningsforholdet 1:3. Med tanke på at arealet derfor jevnt over er bratt fremstår dette derfor som et dårlig egnet uteoppholdsareal.

En mindre del av uteoppholdsarealet er forholdsvis flatt, dette er areal som ligger oppå omsøkte garasje. I samsvar med kommuneplanens § 27.1 bokstav c skal slikt uteoppholdsareal over garasje dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres. Her er jorddybden over garasjen på 0,4 meter, og muligheten for etablering av trær er derfor ikke ivaretatt. Uteoppholdsarealet fremstår etter dette generelt som dårlig egnet.

## 7 Oppsummering

Endringsøknaden medfører at det er foretatt mindre justeringer av huset. Huset har flere løsninger som fremstår som teoretiske tilpasninger til regelverket, uten at dette gir noen god estetisk utforming. Dette gjelder utkraget toppetasje, oppfylling av terreng rundt garasje og oppfylling av terreng rundt svømmebassenget. Tiltaket medfører store terrengoppfyllinger og flere støttemurer og prosjektet fremstår som dårlig tilpasset tomten og området. Selv med de justeringer som er foretatt strider søknaden fremdeles med høydebegrensninger både i kommuneplan og plan- og bygningsloven.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Hjort DA**



Linda Boldvik  
Advokatfullmektig  
[libol@hjort.no](mailto:libol@hjort.no)