
Fra: Jan Erik Danielsen
Sendt: onsdag 10. oktober 2018 09:22
Til: Borgny Danielsen
Emne: VS: Ankersvingen 6 - klage - tilleggsinformasjon
Vedlegg: Ankersvingen 6 plananalyse.pdf; A6 godkjent støttemur parkering.pdf

Hei, klager har sendt inn tilleggsinformasjon til klage som skal behandles i Planutvalgets møte i morgen 11. oktober. Har du anledning til å legge dette til som vedlegg på saken i sakslisten?

Med vennlig hilsen

Jan Erik Danielsen
planjuridisk enhet

Fra: Franz Messel-Jenssen [mailto:franz@vikenfiber.no]
Sendt: 10. oktober 2018 08:52
Til: Jan Erik Danielsen
Kopi: fsj@sandvikaadvokat.no; Helle Messel-Jenssen; Bærum kommune Post
Emne: Ankersvingen 6 - klage - tilleggsinformasjon

Hei,

Viser til kommunens klagebehandling datert 25.09.2018

Vi kommenterer behandlingen i rekkefølge synkront med kommunens skriv:

SAKEN I KORTE TREKK

Vi har IKKE søkt om riving. Det er søkt om tilbygg/påbygg, fasade og ombygging. Vennligst se søknadsskjema i saken.

Garasjens bruksareal er IKKE oppgitt til 50,42 kvm. Den er oppgitt til 49,95 kvm. Vennligst se tegning nr A.A6.02 datert 04.12.2017.

Eiendommen er oppgitt til 688m² i kommunens kartverk. Vi har bestilt en plananalyse på kommunens kartverk på nett som oppgir at tomten i sin helhet er avsatt til boligformål (se vedlegg) og ingen delarealer er avsatt til vei.

Innskyter at det foreligger samtykke fra nabo i Wedel Jarlsbergsvei 7.

Når det gjelder garasjen er ikke vårt hovedargument at veien er ubetydelig. Vårt hovedargument er at eksisterende mur og parkering er godkjent helt inntil asfaltkant (arkivsak 05/5446 – vedlagt).

Bygningssjefen begrunnet godkjenningen med følgende: *Iht. veglovens § 29 skal byggetiltak plasseres minst 15 m fra veimidte. Iht. kommunens praksis kan det normalt samtykkes til at garasjer, uthus og liknende mindre bygning kan plasseres ned til 2 m fra gjerdelinje for kommunale veier. Omsøkte støttemur anses som en slik mindre bygning. Støttemuren søkes imidlertid plassert nærmere veien enn dette – faktisk innenfor gjerdelinjen (på veisiden), kun 1 m fra opparbeidet kjørebane kant. Intensjonen med å fastsette byggegrenser langs offentlige veier er å ivareta trafikkmessige og miljømessige hensyn. Blant de miljømessige hensynene som skal ivaretas inngår et ønske om å ha en viss åpenhet langs veien. Siden det kun er en kant på 0,5 m som vil være synlig fra veien anser bygningssjefen at de hensyn byggegrensen mot vei skal ivareta ikke blir skadelidende som følge av dette tiltaket. På bakgrunn av at tjenestested Vei og trafikk også finner å kunne godta omsøkte plassering, ut fra hensynet til trafiksikkerhet og veivedlikehold, samtykker bygningssjefen til å fravike veglovens § 29 til omsøkte støttemur mellom vei og planlagt internt trapp.*

Vi presiserer at vi i denne søknaden fjerner godkjent kant som stikker 50cm over veikanten, noe som vil forsterke bygningssjefens argumentasjon om åpenhet langs veien. Vi kan derfor ikke se at kommunen har grunnlag for å endre holdning og praksis i sin vurdering av omsøkt garasje. Den vil i

tillegg gi rom for snuplass på egen grunn, noe som ivaretar både hensynet til trafiksikkerhet og krav gitt i kommuneplanen.

DEL 2 –MER OM SAKEN

BYGNINGSSJEFENS VEDTAK

I henhold til at eksisterende boligplassering beholdes og i henhold til tidligere godkjente murer og parkering er vår påstand at samtykke til plassering allerede er gitt og kan videreføres i saken.

NYBYGG

Begrepet hovedombygging er ikke definert i lovverk eller andre steder og gjøres på skjønn hos de respektive kommuner.

Vi motsetter oss ikke en vurdering om at dette er en hovedombygging. Det medfører kun at vi må oppfylle alle kravene i TEK –noe vi har den fulle intensjon om gjøre. Vi har ikke søkt om fravik fra TEK. Men det dreier seg fortsatt om tilbygg/påbygg fasade og ombygging. Derfor gjelder unntaket i KP 2017-2035 §3.3 (oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner).

PLASSERING

Viser til ovenstående presiseringer rundt den eksisterende boligens plassering og tidligere godkjent parkering. Men her presiserer kommunen i tillegg at biler skal snues utenfor offentlig veigrunn. Vi har i søknaden vist snuplass på egen grunn så her kan vi vanskelig se annet enn kommunens uvilje til å lese prosjektet.

TILPASSNING TIL TERRENGET

Det er helt feil at ikke høyder og oppriss er vist i det innleverte materialet. Det er vist i både snitt og utomhusplaner på en uvanlig samvittighetsfull måte. I tillegg er det vist i 3d modell. Og viser hva som skal gjøres vesentlig bedre enn hva som er vanlig i andre saker man finner i kommunen. Vi kan ikke se annet enn at søknaden er overdokumentert hva angår målsettinger og illustrasjoner. Vi har måttet etablere støttemurer for å sikre utomhusarealer og sikre løsmasser. Terrengendringene er i det vesentlige innenfor det som ikke er søknadspliktig. Vi har etter nevnte tilbakemelding redusert endringene så mye det har latt seg gjøre uten at det gikk på bekostning av minimum uteopphold og sikring av løsmasser.

Sammen med boligen er det helt tydelig at tiltakene i sin helhet tilpasses eksisterende terreng. Murene og huset følger terrenget og er helt klart underordnet viktige landskapstrekk som består av skråningen rundt Ankersvingen og den ruvende kollen i svingens sentrum. I tillegg er det dype og lange tradisjoner for å terrasere tomter i Bærums varierende terreng –noe som i arkitekturkretser sees på som en god kultivering/tilpasning til landskapet.

GRAD AV UTNYTTING

Vår påstand er at ny BYA er mindre enn eksisterende –da ville tomtefradraget for vei være uvesentlig:

Eksisterende BYA er 104,8m² +36m² parkering på terreng = 140.8m²

NY BYA er 134.8m² (parkering under terreng regnes ikke)

Altså er den nye BYA 6m² mindre enn eksisterende.

Kommunen anfører nå i siste time at det skal trekkes i fra hele 67.5m² fra tomten med utgangspunkt i en oransje linje tatt til inntekt for å være ment som vårt forslag til veibredde. Vi har tegnet denne linjen for å vise gjerdelinjen –ikke noe annet.

Viser i tillegg til at BYA faktisk er mindre i omsøkt tiltak at Kommunens plananalyse ikke oppgir noe delareal til vei.

Vi mener derfor at Bya endres til det bedre og at endringen derfor kan godkjennes.

UNNTAK FRA PLANKRAV

§ 27.2 disse bestemmelsene er generelle og er ikke forutsetninger for fritak fra plankrav!! Men likevel – vi er innenfor kravene hva gjelder uteoppholdsareal, biloppstilling, snuplass og høyder. Presiserer igjen at eksisterende fotavtrykk BYA reduseres med 6m². Kommunenplanen har derfor ikke til hensikt å kreve utarbeiding av reguleringsplan. Og kommunen må derfor gi unntak.

PLANKRAV

Tiltaket omfattes av unntak gitt i bestemmelsene og krever derfor ikke dispensasjon. Det er riktig at søker er gitt anledning til å søke dispensasjon. Men det har ingen hensikt å søke dispensasjon fra en bestemmelse som det gis unntak fra – det taler mot sin egen urimelighet. (Vi er tidligere blitt bedt om å søke disp fra bestemmelse om 4 meter avstand selv om det er nedfelt i lovverket at mindre tiltak kan tillates nærmere, dette er noe kommunens administrasjon har praktisert i en årrekke og har generert utallige unødige søknader om dispensasjon med tilhørende gebyrer –dette viser bare ett mønster hos administrasjonen hvor man ber om dispensasjonssøknader med en gang man famler litt med begrepene).

KONKLUSJON

Det er ikke anledning til å avslå tiltaket med hjemmel i plankrav da tiltaket oppfyller kriteriet for unntak.

Plassering av mur og parkering er det tidligere gitt samtykke til og det faller på sin egen urimelighet at ikke en bedring av parkering og snuplass situasjonen skal avslås. Viser til (arkivsak 05/5446 – vedlagt).

RÅDMANNENS MERKNADER

Bygningssjefen har ikke anledning til å ta hjemmel i §3.1 da tiltaket oppfyller kriteriene for unntak. Viser igjen til at Bygningssjefen har gitt samtykke tidligere (arkivsak 05/5446 –vedlagt). Og igjen –det er ikke riktig at garasjen er over 50m² –hvor har man dette fra? Har ikke administrasjonen sett tegningene? Derfor må bygningssjefen trekke avslaget og godkjenne den delen av søknaden som gjelder garasje da garasjen er mindre enn 50m² og regnes som ett mindre tiltak.

Rådmannen bemerker at garasjen er 49.95 m² og siden det allerede er gitt samtykke til plassering av parkering og tilhørende mur faller hjemmelsgrunnlaget bort og tiltaket kan godkjennes.

I de to videre saksforløp er det viktig at kommunen gjør gjeldende allerede gitt samtykke til plassering 1 meter fra asfaltkant og godkjenner forbedring av dagens situasjon hva gjelder garasje og snuplass.

Avdeling for vei og trafikk må ta hensyn til at det allerede er etablert godkjente mur i en avstand av 1 meter fra asfaltkant som Bygningssjefen har gitt samtykke til og vil ikke legge større beslag på fremtidig mulighet for veiutbedring og vedlikehold av offentlig vei. Det vil tvert i mot gis større muligheter i og med at parkering fjernes fra veikanten samt at tidligere omtalte 50cm høy mur godkjent 1 meter fra asfaltkant ikke oppføres. Det er feil som rådmannen anfører at disse murene i forbindelse med parkeringen er lave –de er høye, høye nok til å romme parkering. Og rådmannens grunnlag til å slutte seg til bygningssjefens vurdering bortfaller.

Rådmannen bemerker at det neppe er grunn for å ikke gi samtykke til eksisterende bolig sin plassering.

AVSLAG ETTER KOMMUNEPLANENS §3.1

At kommunen kaller tiltaket en hovedombygging definerer ikke tiltaket som et nybygg. Hovedombygging er ikke definert i lovverket men kan med god vilje definere graden av ombygging og regulerer behov for oppfyllelse av krav i TEK.

Presiserer at det er søkt om påbygg/tilbygg fasade og ombygging disse er oppført som alternativer i søknadsskjemaene, nybygg er definert som eget alternativ og strengt tatt er garasjen ett nybygg, men garasje er untatt. Det er heller ikke definert noe sted hvor omfattende et påbygg kan være. Derfor kan tiltaket godkjennes.

(bemerker at plan og bygningsloven er en ja-lov der administrasjonen skal yte service til innbyggerne ved å forsøke så godt det lar seg gjøre å finne hjemmel for å gi godkjenning – ikke motsatt som vi opplever i dette tilfellet)

Med vennlig hilsen

Franz Messel-Jenssen

sivilarkitekt MNAL
mob 90202073

Platåveien 21
1369 Stabekk

Fra: Jan Erik Danielsen [mailto:jan.danielsen@baerum.kommune.no]

Sendt: 8. oktober 2018 12:48

Til: franz@vikenfiber.no

Emne: Ankersvingen 6 - klage - tilleggsinformasjon

Hei,

Viser til telefonsamtale torsdag 4. oktober der det blant annet ble nevnt at du ønsket å sende inn et tilsvar på rådmannens innstilling før behandlingen i Planutvalget torsdag 11. oktober. Jeg kan ikke se å ha mottatt dette til min epost. Dersom det er sendt inn til post@baerum.kommune.no er det fint om du også kan sende den til denne eposten i løpet av dagen, så skal jeg sørge for at den blir lagt til på dokumentlisten for klagebehandlingen. Det tar dessverre noen dager med innregistrering av eposter sendt til sentralt postmottak.

Med vennlig hilsen

Jan Erik Danielsen
juridisk rådgiver
Bærum kommune – planjuridisk enhet