



Dato: 19.11.2018 Arkivkode: N-504, GBR-44/1, GBR-44/632 Bilag nr: Arkivsak ID: 18/23799 J.post ID: 18/238457  
Saksbehandler: Jan Erik Danielsen  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	13.12.2018	214/18
Planutvalget	06.06.2019	090/19

---

## Hans Haagensens vei 71 - behandling av klage - avslag på arealoverføring

### Planutvalget-06.06.2019- 090/19

#### Vedtak

Planutvalget omgjør reguleringsjefens vedtak om avslag på arealoverføring.  
Det gis tillatelse til arealoverføring som omsøkt.

#### Begrunnelse

Reguleringsjefen og Rådmannen har i sine begrunnelser vist til at en arealoverføring er i strid med reguleringsplanen. Planutvalget har kommet til at arealoverføring ikke er i strid med plan. Begrunnelsen for dette er at overføringen er et rent eierskifte fra en privat eier til en annen og at arealet vil være underlagt de samme begrensninger som tidligere da arealformålet ikke endres.

Da arealoverføringen ikke er i strid med reguleringsplanen, og for øvrig er i tråd med reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknaden.

### Planutvalget-13.12.2018- 214/18

#### Vedtak:

Saken utsettes til Planutvalgets båtbefaring på forsommeren 2019.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 15. august 2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

## **SAKEN I KORTE TREKK**

Det er søkt om å overføre cirka 5000 m2 fra gnr. 44 bnr. 1 til gnr. 44 bnr. 632. Det aktuelle arealet er vist på vedlagt situasjonskart.

Arealet som er søkt overført fra gnr. 44 bnr. 1 er avsatt til LNFR område i kommuneplanen (2017-2035) og til friområde i reguleringsplan for Ostøya, planID 1983008. Eiendommen det er søkt overført areal til, gnr. 44 bnr. 632 er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen og byggeområde for bolig- og hyttebebyggelse i reguleringsplanen.

Avdeling for natur og idrett har avgitt en uttalelse til søknaden der det vises til at det aktuelle arealet omfattes av en tinglyst avtale mellom Bærum kommune og Haagen Oust om stedsvarig båndleggelse, datert 15. oktober 1986. Avtalen er vedlagt.

Reguleringssjefen avsto søknaden i vedtak av 15. august 2018. Avslaget er i det vesentlige begrunnet med at reguleringsplanen har tatt stilling til hvilke arealer som skal være friområde, og hvilke arealer som skal være fritidseiendom, og at en arealoverføring som omsøkt vil være i strid med gjeldende reguleringsplan og kan bidra til en oppfatning om privatisering av friarealet som skal være allment tilgjengelig.

Vedtaket ble påklaget av Hans Haagensøn Oust Heiberg ved advokat Morten Kokkim i brev av 5. september 2018. Klager anfører blant annet at arealoverføringen ikke skal føre til endret bruk av arealet, og at det dermed ikke er hjemmel for å nekte overføringen. Videre vises det til at bakgrunnen for søknaden er at det tidligere var samme eier for bnr. 1 og bnr. 632, og dermed samme eier for friarealet mellom hytten og bryggen, men at det nå er to forskjellige eiere av bnr. 1 og bnr. 632 og at det er innehaveren av bnr. 632 som benytter adkomsten fra hytten og ned til bryggen over friområdet og som er den som har interesse i og rent faktisk forestår skjøtselen av arealet mellom hytten og sjøen. Videre vises det til at det er naturlig at arealet ned til bryggen overføres til den eiendommen som bryggen tjener.

Klagen ble supplert av advokat Frode Jørgensen i brev av 20. september 2018. Det anføres at pbl. § 12-4 ikke er tilstrekkelig hjemmel for avslag. Det vises til at plan- og bygningsloven ikke regulerer eierskap ut over å skille mellom offentlige og private arealer, og at kommunen ikke kan bestemme at hele eller deler av friområdet skal være eiet av en bestemt person. Det er heller ikke forbud i plan- og bygningsloven mot at en privat eiendom består av ulike arealformål, og den nye eieren trer selvsagt inn i avtalen om båndleggelse.

Vi viser for øvrig til klagen i sin helhet som er vedlagt.

### **Vedlegg:**

Klage over vedtak	4170093
Søknad om arealoverføring	4147131
Ber om møte og tilbakemelding	4147130
Avslått søknad om arealoverføring - Hans Haagensensvei 71	4106212
Situasjonskart	4088630
Avtale Oustøya	4103915

### **RÅDMANNENS MERKNADER:**

Klager har blant annet vist til at plan- og bygningsloven § 12-4 ikke er holdbar som hjemmel for avslaget, da plan- og bygningsloven ikke regulerer eierskap ut over å skille mellom offentlige og private arealer. Det er vist til at det i utgangspunktet skal gis tillatelser til søknader som ikke er i strid med plan- og bygningsloven, og at det ikke er grunnlag for å nekte fradeling til uendret bruk. Det er videre anført at kommunen har truffet det valget at frimområdet skal være privat eiet, men at kommunen ikke kan bestemme at friområdet skal være eiet av en bestemt person. Det er heller ikke forbud i plan- og bygningsloven mot at en privat eiendom består av ulike arealformål.

Rådmannen vil vise til at hjemmelsgrunnlaget for avslaget er at en arealoverføring av arealet som i reguleringsplanen er avsatt til friområde, til en eiendom som per i dag i sin helhet er avsatt til fritidsbebyggelse, vil være i strid med reguleringsplanen og dens intensjon. En slik arealoverføring vil derfor etter kommunens synspunkt føre til et forhold som strider mot plan etter pbl. § 26-1. Det følger også av pbl. § 12-4 at tiltak etter § 1-6 første ledd ikke må være i strid med planens arealformål eller bestemmelser.

Rådmannen vil vise til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak med referanse 2014/9204-5 FM-J. Vedtaket er vedlagt og øvrige saksdokumenter i den relaterte saken kan finnes på kommunens innsynssider ved å søke på saksID 13/35257. Saken gjaldt søknad om fradeling av del av eiendom avsatt til friområde i reguleringsplan for innlemmelse i 3 private boligtomter. Fylkesmannen viser i vedtaket til at reguleringsplanen er bindende for søknad om fradeling, og at fradeling av regulert friområde og innlemmelse av dette i 3 private boligtomter etter deres syn er i strid med reguleringsplanen. Dette vises til reguleringssjefens begrunnelse om at «intensjonen i reguleringsplanen har vært at boligtomtene skal følge formåls grensen for bolig. Omsøkt deling av dette området er derfor i strid med gjeldende plan».

Rådmannen vil bemerke at det i denne saken er noen faktiske forskjeller fra den refererte saken. Eiendommen det søkes overført areal fra, gnr. 44 bnr. 1 er en større eiendom som dekker flere arealformål i planen, blant annet friområde, landbruk og bolig- og hyttebebyggelse. Det er kun en mindre del av denne eiendommen, areal som i sin helhet er avsatt til friområde, som er søkt overført til gnr. 44 bnr. 632. At det omsøkte arealet allerede er en del av en eiendom som består av flere arealformål, taler for at det ikke er i strid med reguleringsplanen at dette overføres og innlemmes i en eiendom som er avsatt til bolig- og hyttebebyggelse. På den annen side er det etter rådmannens synspunkt ikke ønskelig at regulert friområde stykkes opp og innlemmes i en mindre eiendom regulert i sin helhet til bolig- og hyttebebyggelse. Det er i reguleringsplanen satt en klar avgrensning mellom byggeområde og friområde. Selv om kommunen har inngått en avtale om at friområde skal være i privat eie, er det rådmannens vurdering at en fradeling av friområde for innlemmelse i eiendom som i sin helhet har formål bolig- og hyttebebyggelse, vil være i strid med plan.

Etter dette har rådmannen kommet til at arealoverføring som omsøkt er i strid med reguleringsplan jf. pbl. § 26-1 og § 12-4, og søknaden må avslås. Det er ikke tatt stilling til eventuell dispensasjon, da dette ikke er omsøkt. Rådmannen har heller ikke vurdert om saken vil stille seg annerledes ved en søknad om fradeling der arealet blir utskilt som egen teig.

## **Behandlingen i møtet 06.06.2019 Planutvalget**

### **Forslag fremmet av Terje Hegge, H**

#### **Fellesforslag H og Frp**

Planutvalget omgjør reguleringsjefens vedtak om avslag på arealoverføring. Det gis tillatelse til arealoverføring som omsøkt.

#### **Begrunnelse**

Reguleringsjefen og Rådmannen har i sine begrunnelser vist til at en arealoverføring er i strid med reguleringsplanen. Planutvalget har kommet til at arealoverføring ikke er i strid med plan. Begrunnelsen for dette er at overføringen er et rent eierskifte fra en privat eier til en annen og at arealet vil være underlagt de samme begrensninger som tidligere da arealformålet ikke endres.

Da arealoverføringen ikke er i strid med reguleringsplanen, og for øvrig er i tråd med reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknaden.

#### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget og rådmannens forslag, ble fellesforslaget vedtatt med 3 (H, Frp) mot 2 stemmer (Ap, V).

## **Planutvalget-06.06.2019- 090/19:**

#### **Vedtak**

Planutvalget omgjør reguleringsjefens vedtak om avslag på arealoverføring. Det gis tillatelse til arealoverføring som omsøkt.

#### **Begrunnelse**

Reguleringsjefen og Rådmannen har i sine begrunnelser vist til at en arealoverføring er i strid med reguleringsplanen. Planutvalget har kommet til at arealoverføring ikke er i strid med plan. Begrunnelsen for dette er at overføringen er et rent eierskifte fra en privat eier til en annen og at arealet vil være underlagt de samme begrensninger som tidligere da arealformålet ikke endres.

Da arealoverføringen ikke er i strid med reguleringsplanen, og for øvrig er i tråd med reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknaden.

## **Behandlingen i møtet 13.12.2018 Planutvalget**

### **Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Saken utsettes til Planutvalgets båtbefaring på forsommeren 2019.

#### **Votering:**

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

## **Planutvalget-13.12.2018- 214/18:**

#### **Vedtak:**

Saken utsettes til Planutvalgets båtbefaring på forsommeren 2019.

