



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Bærum kommune

1304 Sandvika

Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 13/35257
Deres dato: 22.04.2014
Vår ref.: 2014/8204-5 FM-J
Saksbehandler: Odd Meldal
Direktetelefon: 22 00 36 24

Dato: 27.07.2014

Klagesak om fradeling av gnr 43 bnr 30 - Bærum kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 22.04.2014.

Fylkesmannen forutsetter at sakens parter er kjent med sakens forhistorie og sakens dokumenter. Det blir derfor bare gitt et kort saksreferat.

Selvaag Tomt AS har søkt om tillatelse til deling av eiendommen gnr 43, bnr. 30. Eiendommen er i dag bebygget med 3 eneboliger. Søknaden innebærer at det blir liggende en bolig på hver eiendom etter fradelingen.

Kommunen v/reguleringssjefen ga tillatelse til deling i vedtak av 16.10.2013, med unntak av areal som i reguleringsplanen var regulert til friområde.

Vedtaket ble påklaget av Advokatfirmaet Selmer DA på vegne av søker i brev av 26.11.2013. Kommunens vedtak påklages for så vidt gjelder avslag på søknad om fradeling av friområdet (felt F7) i reguleringsplanen. Klager fremhever at reguleringsplanen ikke stenger for fradeling av friområdet. Klager mener reguleringsplanens § 8 må tolkes i lys av § 9 i reguleringsplanen. Det fremheves videre at en fradeling ikke vil være i strid med intensjonen bak reguleringsplanen, samt at fradelingen ikke vil vanskeliggjøre bruken av området. Fylkesmannen viser for øvrig til klagen i dens helhet.

Klagen ble behandlet av planutvalget den 10.04.2014, som enstemmig fattet følgende vedtak:

«Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 16.10.2013. Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.»

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Søknaden gjelder deling av eiendommen gnr. 40, bnr. 30 (som er bebygget med tre eneboliger), slik at det blir liggende en bolig på hver eiendom etter fradelingen.



Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lortbukta, og er regulert til byggeområde frittliggende småhusbebyggelse. Deler av eiendommen ned mot sjøen er regulert til friområde – park.

Fradeling er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m). I henhold til lovens § 26-1 kan ny grunneiendom ikke opprettes på en måte som gjør at det oppstår forhold som strider mot «denne lov, forskrift eller plan».

Deler av eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til friområde, med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 § 25 nr. 4. Reguleringsformålet «friområde» omfatter område som skal erverves av det offentlige, og være tilgjengelig for allmennheten. Reguleringsplanen er bindende for søknad om fradeling, jf. pbl. § 12-4, jf. § 1-6. Fradeling av regulert friområde og innlemmelse av dette i 3 private boligtomter, er etter Fylkesmannens syn i strid med reguleringsplanen. Fylkesmannen viser til regulerings sjefens vurdering i vedtaket om: «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.» Fylkesmannen finner at dette er en riktig tolkning av reguleringsplanen, jf. blant annet innstillingen i regulerings saken som må forstås slik at areal utlagt til friområde, ikke skal inngå i private boligtomter. Det vises også til Miljøverndepartementets uttalelse i sak 01/2940 (inntatt i planjuss 1/2003), hvor det konkluderes med at fradeling av bebygd festetomt krever dispensasjon når det er i strid med tomteinndeling og friområde i reguleringsplan.

Fylkesmannen konkluderer etter dette med at søknaden om deling av området regulert til friområde, er i strid med reguleringsplanen. En eventuell godkjenning forutsetter at det søkes om og innvilges dispensasjon. Det er i denne saken ikke søkt om dispensasjon, og Fylkesmannen kan derfor ikke vurdere dispensasjonsspørsmålet.

Når det gjelder klagers anførsler om tolkning av planen, og henvisning til reguleringsplanens § 9, så viser Fylkesmannen til kommunens vurdering av dette forholdet i klageomgangen. Fylkesmannen kan slutte seg til kommunens vurderinger, og vi kan ikke se at forholdet omkring § 9 tilsier at fradelingen er i tråd med reguleringsplanen. Fylkesmannen kan heller ikke se at denne saken faller inn i kategorien «fradeling til uendret bruk». Planen har tatt stilling til hvilke arealer som skal være boligtomt, og hvilke arealer som skal være friområde. På denne bakgrunn må det fastslås at fradelingen av arealet utlagt til friområde er i strid med planen, og at en evt. tillatelse krever dispensasjon.

Fylkesmannen kan etter en vurdering ikke se at kommunens vedtak har feil eller mangler. Klagen tas ikke til følge.



Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Bård Berge
fungerende avdelingsdirektør

Odd Meldal
underdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Advokatfirmaet Selmer DA	pb 1324 Vika	0112	OSLO
Selvaag Tomt AS	Lørenvangen 22	0580	OSLO

